

ARIZA

@administraciones
su comunidad  en su casa

Contrato de arrendamiento de local de negocio

En....., a

REUNIDOS

De una parte, **DON**....., como arrendador, mayor de edad, soltero, domiciliado en....., calle....., nº.... y con DNI nº

Y de otra parte, **DON**....., como arrendatario, mayor de edad, actuando en nombre y representación de la Compañía Mercantil y NIF nº con domicilio en.....C/.....

INTERVIENEN

Tienen y se reconocen mutuamente capacidad y legitimación para celebrar el presente contrato de ARRENDAMIENTO, el cual llevan a efecto en este acto.

EXPONEN

1º. **DON**es propietario de la siguiente finca:

URBANA.-LOCAL destinado a....., en la planta de la casa nº de la calle, de esta ciudad.

2º. **TITULO.-**La finca fue adquirida por compraventa en escritura autorizada por el Notario de....., Don....., en fecha.....

3º. **INSCRIPCION.-**Registro de la Propiedad nº ... de, Tomo ..., Libro, Folio, Finca

4º. **CARGAS Y SITUACION POSESORIA DE LA FINCA.-**El arrendador declara bajo su personal responsabilidad que la finca objeto de arriendo se encuentra libre de cargas, gravámenes y arrendamientos. Y,

ACUERDAN

PRIMERA.- Legislación aplicable.

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y se regirá por lo libremente pactado en el presente contrato, y en todo lo no recogido en el mismo, por lo determinado en el Título III de la citada Ley, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

SEGUNDA.- Duración del contrato.

El plazo de duración del contrato será de ... , finalizando en consecuencia el día

Transcurrido los primeros meses, cuyo plazo es de duración obligatoria para el arrendatario, éste podrá rescindir el contrato anticipadamente, sin esperar a su finalización, siempre y cuando lo notifique fehacientemente a la arrendadora con un preaviso mínimo de meses de antelación a la fecha de desalojo, viniendo obligado a abonar el recibo de alquiler hasta la fecha de desalojo y entrega de llaves.

No obstante lo dispuesto, en el párrafo primero, llegada la fecha de vencimiento del contrato, el arrendatario podrá prorrogar el contrato a su voluntad, por periodos anuales sucesivos hasta un máximo de anualidades finalizando en último caso el contrato, agotadas las prórrogas concedidas, el día....

TERCERA.- De la tácita reconducción.-

Si llegada la fecha de finalización del contrato (y sus prórrogas, si las hubiere), el arrendador no manifestase en los quince días siguientes al vencimiento su deseo de no continuar con el arrendamiento, éste se entenderá prorrogado por un año más, sin perjuicio de que le fuera actualizada la renta.

CUARTA.- Destino.-

Manifiesta el arrendatario, **DON**....., que el local objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente a siendo causa de resolución contractual la variación de dicho destino sin autorización escrita del arrendador, **DON**.....

La parte arrendataria declara conocer la calificación urbanística del local arrendado, por lo que exonera, expresamente a la parte arrendadora de cualquier reclamación o indemnización por el supuesto de que, por las autoridades administrativas competentes se denegasen, revocasen o no concediesen los permisos, licencias o autorizaciones necesarias.

En todo caso, será de cuenta de la parte arrendataria la obtención de los permisos o licencias administrativas necesarias para el desarrollo de su actividad.

QUINTA.- Objeto.-

Es objeto de este arrendamiento solamente la superficie situada dentro de las paredes del local, quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada, azotea y vestíbulo de escalera.

En consecuencia la parte Arrendataria no podrá colocar rótulos, anuncios en dichos lugares, ni en balcones o ventanas.

(Opcional: A los efectos de la repercusión de servicios y suministros de que dispone el inmueble, se manifiesta por ambas partes que la superficie arrendada a tener en cuenta para dichos cálculos es de m/2, que equivale al % con respecto a la superficie total del inmueble).

SEXTA.- Estado actual del local.-

La parte arrendataria declara recibir el local en perfecto estado de conservación y a su entera satisfacción, siendo de su cuenta los desperfectos y deterioros que en el mismo se ocasionen.

El local se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas de tensión existentes, sin que la parte Arrendataria pueda exigir otras distintas ni modificarlas sin expresa autorización escrita de la Propiedad.

La arrendataria tampoco podrá realizar obras sin autorización escrita de la Propiedad. La realización de obras sin dicha autorización, dará lugar a la resolución del contrato.

Las modificaciones que se autoricen por la Propiedad de cuenta y cargo de la parte arrendataria quien deberá presentar el informe y proyecto de la obra a realizar con el informe de las compañías suministradoras si ello fuere preciso.

No obstante lo anterior, a la finalización del contrato, parte la Arrendataria deberá volver a dejar el local en el mismo estado en que se entrega en el día de hoy.

SEPTIMA.- Renta.-

La renta será de Pesetas mensuales, pagaderas por meses adelantados en los cinco primeros días de cada mes.

La forma de pago se hará en la cuenta corriente que el arrendador designe al efecto.

El recibo mensual del alquiler irá incrementado con el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente.

El atraso en el pago de los alquileres será causa suficiente de desahucio.

OCTAVA.- Revisión de renta.-

Ambas partes acuerdan que la renta se actualizará cada año según el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

NOVENA.- Repercusión de servicios y suministros.-

Serán de cuenta de la parte Arrendataria los gastos generales que se produzcan a partir del día de hoy en los servicios de (portería , aire acondicionado, luz escalera, ascensores etc.)

Dichos servicios podrán ser variados, suprimidos o sustituidos por otros sin que ello de lugar a indemnización alguna.

El importe de dichos gastos serán repercutidos al arrendatario en el recibo de alquiler según se vayan produciendo los mismos.

Los justificantes de los gastos, (facturas, recibos etc.) estarán en el domicilio del arrendador y a disposición de la arrendataria.

DECIMA.- Gastos generales.-

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan al local arrendado o a sus accesorios, serán a cargo del arrendatario; se exceptúa la parte correspondiente a los gastos extraordinarios o por instalaciones que no deban considerarse consecuencia del uso, reparación ordinaria o entretenimiento de los elementos y servicios comunes.

Estos gastos se revalorizarán anualmente en la misma proporción que la renta.

UNDÉCIMA.- Gastos asumidos por la arrendataria.-

Los gastos por servicios individuales, mediante aparatos contadores, tales como luz, agua, teléfono o gas, serán de cuenta del arrendatario viniendo obligado a suscribir, a su costa, cuantos contratos fuesen precisos.

DUODÉCIMA.- Gastos de Conservación y pequeñas reparaciones.-

Serán de cuenta de la parte Arrendataria todos los gastos necesarios para conservar el local en perfecto estado de uso, debiendo realizar cuantas reparaciones fuesen precisas, motivadas por el normal deterioro de sus instalaciones, tanto en puertas, como en ventanas, persianas, grifos, sanitarios etc.

DECIMOTERCERA.- Daños.-

La parte Arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del negocio instalado, del mal uso del mismo, y de la actuación de sus empleados, eximiendo de toda responsabilidad a la Propiedad y al administrador por dichas causas.

DECIMOTERCERA.- Obligaciones de la arrendataria.-

La arrendataria viene obligada a:

- a) Al pago de la renta, aumentos, repercusiones legales y demás cantidades pactadas, dentro de los cinco primeros días de cada periodo natural acordado. De pasarse al cobro el recibo, el arrendatario vendrá obligado a abonar el premio de cobranza correspondiente.
- b) A conservar lo arrendado en perfecto estado y no instalar transmisiones, motores, máquinas, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble, o de los colindantes o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.
- c) A permitir el acceso al local al Propietario, al Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ellos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
- d) A no almacenar o manipular, en el local, materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres y observar en todo momento las ordenanzas estatales y municipales vigentes.

e) A abonar las reparaciones u obras de conservación que afecten al local arrendado que serán de su exclusiva cuenta.

f) A no subarrendar todo o parte del local

g) El arrendatario se compromete a usar y destinar el local arrendado durante el plazo pactado y, en su caso, durante la prórroga por tática reconducción si se produjere, siendo causa de resolución de este contrato el no uso habitual o el cierre de dicho local durante seis meses en el curso de un año y así mismo la transformación del destino del mismo local aunque sea para otra actividad análoga.

h) A abonar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al local arrendado.

DECIMOCUARTA.- Renuncia de derechos.-

La parte arrendataria renuncia expresamente al derecho de traspaso así como a cualquier tipo de cesión del local arrendado.

Así mismo, renuncia en este acto al ejercicio del derecho de tanteo y retracto correspondiente a las posibles transmisiones que se hagan del local objeto de este arrendamiento.

En especial renuncia a tales beneficios respecto a la posible transmisión de la finca arrendada a favor de cualquiera de las compañías de las que sea accionista...obligándose la parte arrendataria a comparecer ante Notario para hacer pública la presente renuncia, si la arrendadora lo exigiere, siendo a cargo de esta última los gastos notariales que ello ocasione.

DECIMOQUINTA.- Jurisdicción de Tribunales.-

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la finca.

DECIMOSEXTA.- Interés de demora.-

La renta, cantidades asimiladas y demás conceptos incluidos en los recibos de alquiler, devengarán un interés de demora de tres puntos porcentuales por encima del que, en cada momento, sea el interés legal del dinero.

El interés de demora se devengará desde el día en que fuese exigible el recibo de alquiler.

DECIMISÉPTIMA.- Extinción del arrendamiento.-

A la expiración del contrato o su resolución judicial firme, la arrendataria está obligada a desalojar el inmueble dejándolo libre, vacío y a disposición de la propiedad, debiendo hacer entrega de las llaves en el domicilio de la parte arrendadora.

Si ello no fuese así, la arrendataria deberá abonar, en concepto de cláusula penal, una indemnización equivalente al triple de la renta que en ese momento fuese exigible, (es decir, el triple de una treintava parte de la renta por cada día que demore el desalojo o entrega de llaves).

Dicha cláusula penal, será compatible con el ejercicio de cualquier otra acción por la propiedad para obtener el desalojo.

DECIMOCTAVA.- Fianza.-

El arrendador recibe en este acto del arrendatario la suma de pesetas , un importe igual a dos mensualidades, en concepto de fianza que queda adscrita a las responsabilidades de la parte arrendataria y que no servirá de pretexto para retrasarse en el pago de la renta.

Así mismo, en caso de prórroga, la arrendataria queda obligada a incrementar la fianza, a fin de cumplir con la normativa vigente.

Cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

DECIMONOVENA.- Inscripción.-

Cualquiera de las partes podrá solicitar a su costa la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Y en prueba de conformidad los contratantes firman por duplicado el presente documento en el lugar y fecha arriba indicados.

EL ARRENDADOR EL/LOS ARRENDATARIOS

(Cláusulas opcionales a incluir según los casos):

1.- Aire acondicionado.-

La parte arrendataria, en proporción al volumen de lo hoy arrendado, abonará todos los gastos que se produzcan por el funcionamiento, entretenimiento, conservación y reparación de la instalación de aire acondicionado, no pudiendo excusarse de ese pago alegando el no uso del servicio.

2.- Plazas de aparcamiento.-

Con arreglo a las normas de utilización que, en su día, se darán a conocer al arrendatario, se incluye, dentro del precio estipulado en este contrato, el uso y ocupación de las plazas de aparcamiento nº situadas con carácter ocasional o excepcional.

3.- Uso de local como vivienda.-

La parte arrendataria no podrá, bajo ningún pretexto utilizar el local arrendado, ya sea total o parcialmente, como vivienda propia o de cualquier persona, ni siquiera con carácter ocasional o excepcional.

4.- Aumento o creación de Tributos.-

Cualquier aumento o nuevo tributo o recargo estatal, local o autonómico que grave la finca, sus servicios o suministros, será de cargo de la parte arrendataria.

5.- (Para locales de venta al público).-

La parte arrendataria renuncia, en este acto, a reclamar indemnización alguna por clientela cuando finalice el contrato, ya que esta renuncia ha sido determinante para la parte arrendadora

a la hora de suscribir este contrato, así como a la hora de fijar la renta, duración y demás condiciones contractuales.

ARREDA