

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO AL DE VIVIENDA
=====

En la ciudad de Almería a .. de de 2.00

R E U N I D O S

- 1.- De una parte como arrendador, D....., mayor de edad, vecino de con domicilio en..... y NIF
- 2.- De otra parte, como arrendatario, D., mayor de edad, vecino de, con domicilio en y NIF.

El primero como arrendador en su propio nombre y derecho.

El segundo como arrendatario, también en su propio nombre y derecho.

Todos los comparecientes se reconocen la capacidad legal necesaria para concertar el presente CONTRATO DE ALQUILER PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA.

MANIFIESTAN

1º Que D., es propietario de..... situado en....., superficie..... y destinado a.....

La situación, superficie, distribución, características y condiciones son conocidas perfectamente por la parte arrendataria, dicha oficina queda instalada para el tipo de actividad que desea explotar.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El presente contrato entra en vigor el día ... de de dos mil..... y se concierta por un periodo de .. año fijo, al amparo de la Ley 29/1.994 de 24 de Noviembre, finalizando, por tanto, el día .. de..... de dos mil.....

Llegada la fecha de término y ,este se prorrogara por tácita reconducción del Código civil, sería por meses sucesivos (que es como se estipula la renta) hasta que se practique la notificación correspondiente. Expresamente ambas partes pactan que el arrendatario renuncia al derecho que le confiere el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo cual no tendrán derecho de indemnización o cantidad alguna a la finalización del contrato o cualquiera de la prorrogas por tácita reconducción.

SEGUNDA.- De acuerdo con la Ley, la renta ha sido libremente pactada entre las partes, y se fija en la cantidad de..... euros mensuales (.....), pagaderas por anticipado del uno al siete de cada mes en el domicilio del arrendador o de la persona que legalmente le represente o, y especialmente, mediante domiciliación bancaria. Asimismo el arrendatario abonará sobre cada recibo mensual el importe del IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (I.V.A.).

TERCERA.- La renta se revisará cada año para actualizarla en función de las oscilaciones que vaya experimentando el índice ponderado de precios al consumo (antes coste de la vida), conjunto nacional, y, en consecuencia, la renta aumentará o disminuirá cada año, contando a partir de la fecha del presente contrato, conforme al aumento o disminución que en cada periodo sufran los índices ponderados del coste de la vida, según los índices publicados por el Instituto Nacional de Estadística u otro organismo que le sustituya en sus funciones. Para llevar a cabo esta actualización y sucesivas, se tendrá en cuenta como renta base la última que correspondiera hacer efectiva en el momento de la revisión. Si llegada la fecha de las respectivas actualizaciones, el arrendador no dispusiera de los mencionados índices, continuará pasando los recibos con carácter provisional por la renta que últimamente correspondiera satisfacer, y una vez conocidos dichos índices, y junto con el primer recibo de renta actualizada, se liquidarán las diferencias por el arrendatario. Para la efectividad de esta cláusula no ser precisa notificación ni preaviso de ninguna clase. La actualización por este concepto se podrá realizar en cualquier momento sin que el retraso pueda considerarse ningún tipo de renuncia, la cual, si existiera, deberá hacerse por escrito.

CUARTA.- El arrendatario entrega en este momento la cantidad de EUROS (.....), importe de dos mensualidades de renta en concepto de fianza legal yEUROS (.....) como pago de la primera mensualidad, sirviendo el presente contrato como recibo acreditativo de dichas entregas. Para los contratos de plazo superior a cinco años, o para el caso de que las diferentes prorrogas lleven a un tiempo superior a dicho plazo, la fianza se tendrá que actualizar en el mismo porcentaje que lo haga la renta.

QUINTA.- El arrendatario manifiesta conocer y someterse a las normas y estatutos de la Comunidad de Propietarios del edificio en que se encuentra situada la finca objeto de este contrato y abonar los gastos de comunidad que por cualquier concepto se repercutan o asignen sobre dicha finca, tanto ordinarias como extraordinarias, siendo en este momento la cantidad de euros anuales.

SEXTA.- Serán de cuenta del arrendatario todos los servicios y suministros con los que cuente la finca (agua, basura, electricidad, teléfono, etc.), aunque los recibos sean girados a nombre de del propietario, sin perjuicio de ello se compromete a contratar con las empresas suministradoras, siendo cuenta del arrendatario los gastos originados por dichas contrataciones.

SEPTIMA.- Serán de cuenta del arrendatario todas las contribuciones especiales, la cuota íntegra del I.B.I. (siendo la última cuota pagada de euros al año), impuestos y arbitrios, creados o que pudieran crearse, por el Estado, Municipio o cualquier otro Organismo Público, que repercutan sobre el local, negocio o industria instalado en él.

OCTAVA.- El local objeto de este contrato ser destinado por el arrendatario a Cualquier cambio en el destino exigirá permiso expreso y por escrito del arrendador y caso de que se realizara sin el mismo dará lugar a la resolución del contrato.

NOVENA.- El arrendatario renuncia en este momento y de forma expresa a ceder, subrogar, traspasar o subarrendar (total o parcialmente) el local objeto de este contrato.

DECIMA.- Se autoriza al arrendatario a que en el plazo de TRES MESES, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del presente contrato, pueda realizar las obras que estime necesarias para el acondicionamiento del local al destino expresado en el presente contrato, siempre que tales obras no perjudiquen a la estructura del local ni del edificio en el que esté situado, quedando las mismas en beneficio de la propiedad, que no tendrá que satisfacer nada por ellas. Todas las obras de conservación, reparación y mejora, ya sean en el propio local o en los elementos comunes serán de cargo del arrendatario, con renuncia expresa por su parte a los derechos que le concede la Ley de Arrendamientos Urbanos.

DECIMO PRIMERA.- Será de cuenta del arrendatario el mantener en buen estado de conservación y uso. El arrendador no se hará responsable, ni se hará cargo en ningún caso de los perjuicios que pudieran producirse sobre artículos o enseres dentro del local arrendado a causa de inundaciones, recalo, filtraciones, incendio u otras causas análogas, ya sean de fuerza mayor o fortuitas. Para el caso de que el arrendador realizare algunas obras o mejoras

podrá aumentar la renta por mejoras u obras de acuerdo al articulo 19 pero no renunciando por ello a la obligación que tiene el arrendatario de realizar las obras.

DECIMO SEGUNDA.- El arrendatario renuncia al derecho de adquisición preferente, por lo cual el arrendador podrá vender el local sin ningún tipo de limitación, sin que el arrendatario tenga derechos de tanteo y retracto alguno, la única obligación por parte del arrendador será comunicar ésta situación al arrendatario y que quien adquiera el local deber mantener el contrato por el tiempo que reste del mismo.

CLAUSULA PENAL.- Llegada la fecha de finalización del contrato, y para el caso de que una vez requerido el arrendatario por el arrendador, bien por carta, telegrama o cualquier otro medio, de que se realice un nuevo contrato o se entreguen las llaves, y ,éste no se realizara, la renta será incrementada en un 50% de la que se pague en el último mes, como indemnización de daños y perjuicios.

DECIMO TERCERA.- Cuantas obligaciones contiene el presente contrato, especialmente las de pagar la renta y conservar en buen estado la finca por toda la duración del contrato, son avaladas solidariamente con renuncia expresa a los beneficios de exclusión, división y fuero, por mayor de edad, vecino de....., con domicilio en.....y con D.N.I., asimismo el fiador consiente y figura como tal en las prórrogas que se hagan del contrato y hasta el momento que se reciban las llaves por el propietario o su Administrador y a su entera satisfacción.

Cualquier incumplimiento de lo pactado anteriormente, dar lugar a la resolución del contrato, además de las causas señaladas en la vigente L.A.U.

Y en prueba de conformidad, firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto en Almería, quedando invalidado cualquier documento o convenio realizado entre las partes con anterioridad a la fecha indicada al principio.

EL ARRENDATARIO
ARRENDADOR

EL FIADOR

EL

ARWA