

## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA**

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

### **REUNIDOS**

De una parte, DON \_\_\_\_\_, como arrendador, mayor de edad, soltero, domiciliado en \_\_\_\_\_, calle \_\_\_\_\_, n° \_\_ y con DNI n° \_\_\_\_\_.

Y de otra parte, DON \_\_\_\_\_, como arrendatario, mayor de edad, actuando en nombre y representación de la Compañía Mercantil \_\_\_\_\_ y NIF n° \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_.

### **INTERVIENEN**

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

### **EXPONEN**

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

**URBANA.-LOCAL**, donde se encuentra la industria también de su propiedad, en la planta baja de la casa n° \_\_\_ de la calle \_\_\_\_\_, de esta ciudad.

**2º.- OBJETO.-** Lo arrendado es el negocio o la industria que en el local se ha establecido, de tal manera que el objeto del contrato es una unidad patrimonial con vida propia, susceptible de ser inmediatamente explotada.

**2º. TITULO.-**La finca fue adquirida por compraventa en escritura autorizada por el Notario de \_\_\_\_\_, Don \_\_\_\_\_, en fecha \_ de \_\_\_\_\_ de 198\_.

**3°. INSCRIPCION.-**Registro de la Propiedad n° \_\_ de \_\_\_\_\_, Tomo \_\_, Libro \_\_, Folio \_\_\_\_\_, Finca \_\_.

**4°. 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 por las partes y supletoriamente en el Código Civil.

Queda excluido del ámbito de aplicación de la normativa especial sobre arrendamientos urbanos, en virtud del artículo 2 y del art. 3 de la LAU de 1994.

### **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.- Destino.-**

Manifiestan las partes que lo arrendado es el negocio o la industria que en el local se ha establecido, de tal manera que el objeto del contrato es una unidad patrimonial con vida propia, susceptible de ser inmediatamente explotada.

Además, como arrendamiento de industria, se comprende y entrega una serie de elementos materiales aptos para el ejercicio de la actividad a la que se va a dedicar, la cual se detalla a continuación: negocio de espectáculos.

#### **CUARTA.- Estado actual de lo arrendado.-**

La parte arrendataria declara recibir el local, el uso de la industria ya instalada, con los elementos precisos y coordinados para su puesta en marcha inmediata y en perfecto estado de conservación.

#### **QUINTA.- Renta.-**

La renta será de .... euros mensuales, pagaderos 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.

#### **SEXTA.- 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.

#### **SÉPTIMA.- 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 (aire acondicionado, luz escalera ...)

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.

#### **OCTAVA.- Gastos generales.-**

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades 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.

#### **NOVENA.- 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.

#### **DECIMA.- 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.

#### **UNDÉCIMA.- 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 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 no subarrendar todo o parte de la industria o de cualquiera de los elementos que la integran, salvo autorización expresa y por escrito del arrendador.
- f) El arrendatario se compromete a usar la industria arrendada durante el plazo pactado y, en su caso, durante la prórroga, siendo causa de resolución de este contrato el no uso habitual o el cierre de la misma durante seis meses en el curso de un año.

#### **DECIMOSEGUNDA.- Adquisición preferente.-**

El arrendatario podrá ejercitar el derecho de tanteo y retracto en caso de transmisión de la industria por el arrendador.

### **DECIMOTERCERA.- 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.

### **DECIMICUARTA.- Extinción del arrendamiento.-**

A la expiración del contrato o su resolución judicial firme, la arrendataria está obligada a no desarrollar en esta ciudad durante el tiempo de tres años, una industria análoga a la que constituye el objeto de este contrato.

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.»

### **DECIMOQUINTA.- Fianza.-**

A la firma del presente contrato la arrendataria hace entrega a la arrendadora de la cantidad de \_\_\_\_\_ Euros, importe de dos mensualidades de renta, en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.1 de la LAU.

El importe de dicha fianza será depositado en el \_\_\_\_\_, hasta la extinción del contrato, conforme establece el artículo \_\_\_\_\_, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de \_\_\_\_\_.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario con el arrendador por deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal, impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establece en el presente contrato.

Le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la finca se halla en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero 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 o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes.

A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

**DECIMOSEXTA.- Certificación Energética.**

De conformidad con el artículo 14 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, el arrendatario reconoce que el arrendador le ha exhibido la etiqueta energética con la que debidamente cuenta el inmueble, y declara haber recibido copia del citado certificado de eficiencia energética.

**DECIMOSEPTIMA.- Jurisdicción de Tribunales.-**

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

**EL ARRENDADOR**

**EL/LOS ARRENDATARIOS**

**ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA.**

Calle ....., número: ....., piso: .....º, letra: ....., de .....Ciudad....., Código Postal:.....

**INVENTARIO MOBILIARIO**

**En Vestíbulo**

| <b>CANTIDAD</b> | <b>MOBILIARIO</b> |
|-----------------|-------------------|
|                 |                   |
|                 |                   |
|                 |                   |

**En Primer Despacho**

| <b>CANTIDAD</b> | <b>MOBILIARIO</b> |
|-----------------|-------------------|
|                 |                   |
|                 |                   |
|                 |                   |

**En Segundo Despacho (descripción)**

| <b>CANTIDAD</b> | <b>MOBILIARIO</b> |
|-----------------|-------------------|
|                 |                   |
|                 |                   |
|                 |                   |

**En Tercer Despacho (descripción)**

| <b>CANTIDAD</b> | <b>MOBILIARIO</b> |
|-----------------|-------------------|
|                 |                   |
|                 |                   |
|                 |                   |

**En Cuarto Despacho (descripción)**

| <b>CANTIDAD</b> | <b>MOBILIARIO</b> |
|-----------------|-------------------|
|                 |                   |
|                 |                   |

|                   |  |
|-------------------|--|
|                   |  |
|                   |  |
| <b>En Almacen</b> |  |

| <b>CANTIDAD</b> | <b>MOBILIARIO</b> |
|-----------------|-------------------|
|                 |                   |
|                 |                   |
|                 |                   |

**Material de oficina** (mesas, sillas, fotocopiadora, cortinas, etc)

| <b>CANTIDAD</b> | <b>MOBILIARIO</b> |
|-----------------|-------------------|
|                 |                   |
|                 |                   |
|                 |                   |

Ambas partes arrendadora y arrendataria, corroboran la existencia de los bienes inventariados, así como su buen estado.

Y en prueba de su conformidad, firman la presente, en \_\_\_\_\_ a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.00\_

**ARRENDADOR**

**ARRENDATARIO**

**RECIBO DE FIANZA**

En ....., a ..... de ..... de 2.00...

Yo, D./D.<sup>a</sup>....., he recibido de D./D.<sup>a</sup>  
....., la cantidad líquida de  
.....euros, en concepto de fiianza, comprensiva de dos  
mensualidades de renta, por el arrendamiento de industria sito en la Calle  
....., número:..... , piso: .....º, letra: .....,  
de .....

**RECIBI**

**RECIBO PRIMERA MENSUALIDAD DE RENTA**

En ....., a ..... de ..... de 2.00....

Yo, D./ D<sup>a</sup>....., he recibido de  
D./ D<sup>a</sup>....., la cantidad líquida  
de..... € en concepto de **Primera Mensualidad** de Renta  
por el arrendamiento de industria sito en la Calle  
....., número: ....., piso:....., letra:  
....., de ....., Código Postal: 280.....

**RECIBÍ**