

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

En _____, a ___ de _____ de 200_.

REUNIDOS

De una parte, DON _____, mayor de edad, soltero, domiciliado en _____, calle _____, n° _____ y con DNI n° _____.

Y de otra parte, DON _____, mayor de edad, soltero, domiciliado en _____, calle _____, n° _____ y con DNI n° _____.

INTERVIENEN

DON _____ como arrendador, en su propio nombre y representación.

DON _____, como arrendatario, en nombre y representación de _____ SOCIEDAD ANÓNIMA; Sociedad constituida en escritura pública de fecha __ de _____ de 199_ ante el Notario de _____ D. _____ con número de protocolo xxxxxxxxxxxxxx, y que cuenta con CIF n° X _____; como administrador único de la misma, según poder notarial que adjunta otorgado por el Il. Notario de _____ D. _____ con número de protocolo xxxxxxxxxxxxxx, el cual manifiesta está subsistente y sin cancelar.

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

EXPONEN

I. DON _____ es propietario de la siguiente finca:

Local destinado a comercio, en la planta baja del inmueble n° ___ de la calle _____, de esta ciudad.

Tiene una superficie de _____ metros cuadrados. Cuenta con un coeficiente de participación en los elementos comunes del inmueble de _____.

Fue adquirida por compraventa en escritura autorizada por el Notario de _____, Don _____, en fecha ___ de _____ de 19__.

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad n° __ de _____, Tomo _____, Libro __, Folio _____, Finca _____.

Su referencia catastral es: _____

El arrendador declara bajo su personal responsabilidad que la finca objeto de arriendo se encuentra libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

II.- Interesando a _____ SOCIEDAD ANÓNIMA el arrendamiento del local descrito para el uso comercial que más adelante se describe, por medio de su administrador único DON _____, ambas parte acuerdan celebrar el presente contrato de ARRENDAMIENTO, que no es de adhesión y ha sido pactado por ambas partes de forma expresa y detallada, sin suscripción general del mismo, sino previa negociación particular de las diferentes estipulaciones y pactos que conforman el mismo.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Legislación aplicable.

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), y conforme a su artículo 4, apartado 3, 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, al tratarse de un contrato para uso distinto del de vivienda, tal y como indica el artículo 3 de dicha Ley.

SEGUNDA.- Duración del contrato.

El plazo de duración del contrato será de diez años a partir de la fecha reseñada en el encabezamiento del presente documento, finalizando por lo tanto el día ___ de _____ de 20__.

Llegada la fecha de vencimiento del contrato, el arrendamiento se prorrogará de forma automática por plazos anuales si ninguna de las partes manifestare lo contrario con dos meses de antelación a la fecha del vencimiento de cada prórroga anual.

Transcurrido los primeros 12 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 dos 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.

TERCERA.- Renuncia a indemnización.

La parte arrendataria renuncia expresamente a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, por lo que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

CUARTA.- Destino.

Manifiesta el arrendatario, DON _____, que el local objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente a la venta al por menor de productos de alimentación, droguería y perfumería, conforme con el objeto social de la empresa arrendataria.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho destino sin autorización escrita del arrendador, DON _____, aunque se trate de actividad afín a la descrita.

QUINTA.- Licencias.

El arrendatario declara conocer plenamente la situación urbanística y de planeamiento del local arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo.

Serán de cuenta y riesgo del arrendatario la obtención de los permisos y licencias que resulten necesarios para la apertura y el desarrollo de su actividad, siendo a su cargo todos los impuestos, arbitrios y demás contribuciones que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo.

La validez del presente contrato de arrendamiento no se verá afectada si el arrendatario no obtiene alguna de las licencias necesarias, incluida la de apertura, o si cualquiera de ellas es revocada en el futuro, excepto en el caso de que dichas licencias no se concedan o se revoquen por causas imputables al arrendador según lo dispuesto en el presente contrato.

SEXTA.- Objeto.

Es objeto de este arrendamiento la superficie situada dentro de las paredes del local.

Queda especialmente excluido del arrendamiento el uso de los elementos comunes de la finca que no guardan relación con el contrato de arrendamiento, tales como la fachada, partes laterales de la entrada, la azotea, el vestíbulo de escalera, los ascensores, el garaje y las zonas recreativas.

La colocación en la fachada de rótulos o anuncios de cualquier clase, necesitará del previo consentimiento escrito del arrendador, que podrá exigir que no desmerezca del aspecto general del edificio.

Expresamente se prohíbe al arrendatario depositar en la escalera portal o pasillos del edificio, ni siquiera accidentalmente, mercancías, maquinaria u otros objetos, obligándose al pago de los desperfectos que se puedan ocasionar en los elementos comunes de la finca como consecuencia de la conducción de bultos en general, maquinaria, enseres, etc.

SÉPTIMA.- Estado actual del local.

La parte arrendataria declara conocer las características y estado de conservación del local y aceptarlas expresamente.

Igualmente declara recibir el local en perfectas condiciones en cuanto a su estado de conservación y al correcto funcionamiento de todas y cada una de sus instalaciones, comprometiéndose a entregarlos como los recibe o, en su defecto, a satisfacer en metálico el importe de los desperfectos que existan a la finalización del contrato y que no sean consecuencia del uso normal del local.

Las modificaciones que se autoricen por la propiedad serán 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, la parte arrendataria deberá volver a dejar el local en el mismo estado en que se entrega en el día de hoy.

OCTAVA.- Renta.

La renta será de _____ euros anuales, pagaderos por meses adelantados en los cinco primeros días de cada mes, siendo la cantidad a abonar mensualmente de _____ euros.

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

El abono de la renta se deberá verificar por el arrendatario mediante transferencia bancaria, a la cuenta del arrendador cuyos datos son los siguientes:

Titular:

Entidad:

Oficina:

Cta/cte:

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos.

El arrendatario deberá abonar asimismo a la Agencia Tributaria (u organismo que la sustituya) el porcentaje de retención correspondiente al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, porcentaje que se descontará en los recibos mensuales, debiendo presentar a los arrendadores al final de año, certificado acreditativo de las retenciones efectuadas.

NOVENA.- 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.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. En ningún caso la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

DÉCIMA.- Gastos asumidos por la arrendataria.

Serán de cuenta del arrendatario:

Los gastos derivados del presente contrato, tales como timbre, gestión, registro, honorarios de la Agencia por su formalización y tramitación, y en su caso, los de su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

El pago del aumento de prima en el Seguro de Incendios o Multiriesgo del Inmueble, si ésta fuera debida a la instalación o índole en el local arrendado.

A satisfacer el total del importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al local arrendado.

A abonar, independientemente de la renta pactada, los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptible de individualización y que correspondan al local arrendado.

De su importe anual resulta que el coste mensual de los gastos y servicios a los que se refiere el apartado anterior, en la fecha de celebración del presente contrato, es mensualmente el siguiente:

Servicio de portería

Gastos generales

Impuestos

Tasa de recogida de basuras

Otros

Dichos gastos, se actualizarán anualmente repercutiendo al arrendatario las variaciones que se produzcan y se señalarán en concepto aparte de la renta pero integrados en el recibo del alquiler.

UNDÉCIMA.- 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.

DUODÉCIMA.- Fianza.

El arrendador recibe en este acto del arrendatario la suma de _____ euros, un importe igual a dos mensualidades, en concepto de fianza que queda adscrita a las responsabilidades de la parte arrendataria y que en ningún caso servirá de pretexto para retrasarse en el pago de la renta.

Asimismo, 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.

DECIMOTERCERA.- Servicios y suministros.

El local se arrienda en el estado actual, que el arrendatario manifiesta conocer y aceptar, de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble.

El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o alguno de los suministros de los que está dotado el inmueble, con total indemnidad del arrendador.

Los gastos por servicios individuales, mediante aparatos contadores, tales como luz, agua, teléfono o gas, serán de cuenta exclusiva del arrendatario, así como la adquisición, conservación y reparación o sustitución de los contadores.

El arrendador queda exento de toda responsabilidad derivada de cualquier suministro del local.

Si hubiera que realizar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del local arrendado, su coste será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trate. Previamente, deberá contar con la autorización de la propiedad, a la que habrá de presentar un informe y el proyecto de reformas que en cada caso deban realizarse.

El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivadas de instalaciones para servicios y suministros del local arrendado.

DECIMOCUARTA.- Obras y gastos de conservación.

Con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con el artículo 21 de la LAU, el Arrendatario vendrá obligado a mantener en buen estado de uso y conservación el local arrendado, así como todas las instalaciones en el existentes, debiendo realizar por su cuenta y cargo los trabajos necesarios para la conservación, reparación y reposición de todos los elementos arrendados, tales como, (a título enunciativo y no limitativo) instalaciones eléctricas, control de climatización, agua, puertas, ventanas, cristales, etc. en la medida necesaria para su uso normal.

Asimismo será responsable de la reparación de todos los elementos que se estropeen, incluidas instalaciones generales del edificio, como consecuencia de un uso negligente o inapropiado de las mismas. En todo caso las reparaciones y reposiciones serán previamente coordinadas con el arrendador.

Si el arrendatario no efectuara los trabajos necesarios de mantenimiento, conservación y reparación, el arrendador notificará dicha circunstancia al arrendatario. Si en los quince días siguientes a la recepción de la notificación el arrendatario no hubiera acometido dichas obras, éstas podrán ser realizadas por el arrendador que facturará su importe al arrendatario. Si el arrendatario se negara a abonar al arrendador los gastos de mantenimiento, incurrirá en causa de incumplimiento y el arrendador tendrá derecho a resolver el contrato.

DECIMOQUINTA.- Obras del arrendatario.

El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en el local, sin previo permiso por escrito de la propiedad.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno.

El permiso municipal, será también, de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

Tales obras no podrán, en ningún caso, atentar contra la estructura, estética o seguridad del edificio, las normas de la comunidad de propietarios y la normativa urbanística.

El arrendatario será única e individualmente responsable de los daños que puedan causarse al Edificio, al local arrendado o a cualquier tercero como consecuencia de las obras llevadas a cabo por él en el local arrendado. El consentimiento previo del arrendador no implicará ninguna limitación de la responsabilidad del arrendatario. A este respecto, el arrendatario mantendrá al arrendador indemne como consecuencia de las obras efectuadas por el arrendatario.

La realización de obras sin la autorización escrita del arrendatario, dará lugar a la resolución del contrato.

DECIMOSEXTA.- Obras del arrendador.

Los contratantes convienen con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30 en relación con los artículos 22 y 26 de la LAU, que para el caso de que el arrendador deseara efectuar obras de mejora en el edificio, deberá notificarlo por escrito, con tres meses de antelación como mínimo, al arrendatario, quien no podrá oponerse a las mismas sin perjuicio del derecho que le asiste, a ejercitar dentro del plazo de un mes desde dicha notificación, de rescindir el contrato si las obras le afectan de modo relevante, sin que proceda ninguna indemnización a cargo del arrendador por tal motivo.

Asimismo, el arrendatario renuncia a toda reducción de renta por razón de la parte del local de la que sea privado a causa de aquellas y a percibir indemnización por los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

DECIMOSÉPTIMA.- 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 por dichas causas.

Asimismo, el arrendatario se compromete a contratar y mantener en vigencia, a su costa y durante el plazo de vigencia del contrato, una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a personas o cosas, o al propio inmueble, como consecuencia del uso del local, sea por actos u omisiones del arrendatario o del personal dependiente.

DECIMOCTAVA.- Obligaciones de la parte arrendataria.

La arrendataria viene obligada:

A no instalar transmisiones, motores, máquinas, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la propiedad, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.

A no almacenar o manipular en el local materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.

A permitir el acceso en el local, al propietario, al Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

Hallándose el local integrado en un inmueble en Régimen de Comunidad en Propiedad Horizontal, a cumplir en todo momento las normas estatutarias, reglamentarias y a los acuerdos que la Comunidad de Propietarios tenga establecidos o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

DECIMONOVENA.-Derecho de adquisición preferente.

En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente establecido en el artículo 31 de la LAU, que remite al artículo 25.

VIGÉSIMA.- Cesión y subarriendo.

La parte arrendataria renuncia expresamente al derecho de traspaso así como a cualquier tipo de cesión o subarriendo del local arrendado en el régimen establecido en el artículo 32 de la LAU.

En especial, siendo la arrendataria una sociedad mercantil, con renuncia a lo establecido en el número 3 del artículo 32 de la LAU, se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria.

VIGESIMOPRIMERA.- Extinción del arrendamiento y restitución del local.

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.

VIGESIMOSEGUNDA.- Notificaciones y comunicaciones.

Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice con el arrendatario, será considerado domicilio válido el local arrendado.

VIGESIMOTERCERA.- Jurisdicción de Tribunales.

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

VIGESIMOCUARTA.- Inscripción.

A instancia de cualquiera de las dos partes y en cualquier momento de vigencia del arrendamiento, el documento presente podrá ser elevado a escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Los gastos y derechos derivados de esta operación correrán a cargo de las dos partes, distribuyéndose a partes iguales entre las mismas.

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

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO.

Calle, número:, piso:º, letra:, deCiudad....., Código Postal:.....

INVENTARIO MOBILIARIO

En Vestíbulo

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Primer Despacho

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Segundo Despacho (descripción)

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Tercer Despacho (descripción)

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Cuarto Despacho (descripción)

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Almacen

CANTIDAD	MOBILIARIO

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

CANTIDAD	MOBILIARIO

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.^a....., he recibido de D./D.^a
....., la cantidad líquida de
.....euros, en concepto de **fianza**, comprensiva de
mensualidad de renta, por el arrendamiento del local de negocio sito en la Calle
....., número:..... , piso:º, letra:,
de

RECIBI

RECIBO PRIMERA MENSUALIDAD DE RENTA

En, a de de 2.00....

Yo, D./ D^a....., he recibido de
D./ D^a.....la cantidad liquida
de..... €, en concepto de **Primera Mensualidad** de Renta
por el arrendamiento del local de negocio sito en la Calle
....., número:, piso:....., letra:
....., de, Código Postal: 280.....

RECIBÍ