

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (ALQUILER) DE LOCAL

En (localidad), a de..... de 20..

REUNIDOS

De una parte, como EL ARRENDADOR:

D/Dña., mayor de edad, con N.I.F. nº, y con domicilio en
....., calle, nº, C.P.

Datos de contacto para notificaciones: email () y teléfono ()

Es propietario del local o actúa como representante legal en nombre y representación de (Nombre y tipo de sociedad); Sociedad constituida en escritura pública de fecha () de () de () ante el Notario de () D. () con número de protocolo (), y que cuenta con CIF nº (); como (administrador, administrador único, gerente, apoderado, etc.) de la misma, según poder notarial que adjunta otorgado por el lltre. Notario de D. () con número de protocolo (), el cual manifiesta está subsistente y sin cancelar.

De otra parte, como EL ARRENDATARIO

D/Dña., mayor de edad, con N.I.F. nº y con domicilio en
....., calle, nº, C.P.

Datos de contacto para notificaciones: email (), teléfono () y
dirección del local a arrendar.

Que actúa como representante legal en nombre y representación de (Nombre y tipo de sociedad); Sociedad constituida en escritura pública de fecha () de () de () ante el Notario de () D. () con número de protocolo (), y que cuenta con CIF nº (); como (administrador, administrador único, gerente, apoderado, etc.) de la misma, según poder notarial que adjunta otorgado por el lltre. Notario de D. () con número de protocolo (), el cual manifiesta está subsistente y sin cancelar.

Ambas partes contratantes se reconocen capacidad legal para este acto, e intervienen en su propio nombre y derecho.

EXPONEN

1º. Que el Arrendador es el propietario o representante del propietario del Local y objeto de este contrato:

Dirección completa: (_____)

Superficie total (si se tiene)

Superficie útil (_____ m²)

Inscrita en el Registro de la Propiedad de (_____).

Con referencia catastral número: (_____)

Que la local dispone del preceptivo certificado de eficiencia energética emitido por una entidad habilitada.

Que la local se alquila junto con otras propiedades anexas:

(_____) (_____) (_____) Poner garajes, almacenes, subterráneos, etc.

Que el local se alquila, si fuere el caso, con el mobiliario y enseres que se detallan en el anexo a este contrato. *(Si no dispone de muebles o enseres eliminar esta cláusula)*

Que el local se encuentra debidamente asegurada.

Que la local se encuentra en actualmente sin arrendatarios y al corriente de pago de todas las cargas tributarias y otras para que se pueda usar sin ningún impedimento.

2º. Que el Arrendatario quiere arrendar el local, que la encuentra en buen estado y apta para ser habitada, en perfectas condiciones de uso, y correcto funcionamiento de todas y cada una de las instalaciones, como ha podido inspeccionar antes de la firma de este contrato, y que se ha comprobado que dispone de todos los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad.

3º.- Que edificio donde se encuentra el local dispone del certificado de eficiencia energética correspondiente, y se hace entrega de una copia que se adjunta como anexo a este contrato.

Por ello ambas partes acuerdan la celebración del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA, *(conforme a lo establecido en el artículo 4 la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), de forma imperativa por lo dispuesto en los Títulos I, IV y V de la misma, por lo libremente pactado en el presente contrato, en su defecto por lo dispuesto en el Título III de la citada Ley, y supletoriamente por en el Código Civil)* y ello conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto del contrato y Tiempo de duración

El ARRENDADOR, cede en alquiler al ARRENDATARIO, el local con los elementos e instalaciones incluidos en la misma, descritos en el anexo que se adjunta en este contrato. El Local será destinado única y exclusivamente a: (_ _ _ _ _). Si el arrendatario cambia el objeto del negocio sin previa autorización del arrendador será causa de resolución contractual.

Ambos declaran conocer en su extensión, características, servicios comunes y privados, que recibe como cuerpo cierto.

Se hace entrega en este acto del bien objeto de este contrato, junto con las llaves de acceso al mismo.

El arrendamiento del local se establece por un plazo de (_ _ _ _ _ años), que comienza a contar desde el día (--/--/----). El arrendatario renuncia al derecho de indemnización por extinción del contrato por el transcurso del término convencional.

Una vez finalizado el arrendamiento el arrendatario deberá devolver el bien en perfectas condiciones de uso, como lo recibió, con los lógicos desgastes se hubiesen producido por el mero paso del tiempo y su uso normal, y ello sin necesidad de ningún requerimiento del propietario.

Una vez vencida la fecha de este contrato, se entenderá prorrogado por periodos anuales, si ninguna de las partes no manifiestan lo contrario con dos meses de antelación. Estos plazos anuales seguirán renovándose automáticamente hasta un máximo de (_ _ _ _ _ años).

Este contrato y las siguientes prórrogas, pasado los 12 primeros meses, se podrán rescindir en cualquier momento por parte del Arrendatario siempre que se notifique de forma expresa con dos meses de antelación por ambas partes. El Arrendatario debe abonar los dos meses de alquiler desde el preaviso hasta la finalización anticipada del contrato.

SEGUNDA. - Garantía de cumplimiento

Si ambas partes lo creen necesario, se puede incluir si el arrendatario renuncia o no a la indemnización a la que tiene derecho, en virtud del artículo 34 LAU, por la extinción del contrato por el transcurso del término convencional del arrendamiento. Si no se dice nada se entiende que tiene derecho a esa indemnización, de lo contrario deberá constar expresamente la cláusula con la renuncia expresa a ese derecho. Podría ser así:

En caso de extinción del contrato por el transcurso del término convenido, el arrendatario renuncia expresamente a la indemnización que le correspondería en virtud de lo establecido en el Artículo 34 de la LAU.

Artículo 34 Indemnización al arrendatario

La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, dará al arrendatario

derecho a una indemnización a cargo del arrendador, siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto, determine el árbitro designado por las partes.

La cuantía de la indemnización se determinará en la forma siguiente:

- 1. Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento, el ejercicio de la misma actividad a la que viniera estando dedicada, la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.*
- 2. Si el arrendatario iniciara dentro de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento una actividad diferente o no iniciara actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades. Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo en parte de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.*

En caso de falta de acuerdo entre las partes sobre la cuantía de la indemnización, la misma será fijada por el árbitro designado por aquéllas.

TERCERA. - Precio y Pago del alquiler. Pago suministros y otros.

Ambas partes fijan una renta mensual de (_____ €, + IVA), que abonará el arrendatario en los 5 días primeros del mes siguiente mediante ingreso o transferencia bancaria en la cuenta (cc: _____).

La falta de pago y el retraso en el pago de la renta y en el resto de las cantidades debidas, se consideran causas expresas de resolución del presente 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 arrendador no tiene la obligación de remitir ningún recibo por ese pago mensual. Con el recibo de la entidad bancaria se acredita el pago de la renta.

El precio pagado incluye todos los gastos generales Local, así como los servicios, tributos, cargas y demás responsabilidades no susceptibles de individualización o que no se hayan acordado aparte en este contrato.

En el precio pagado no se incluyen los servicios que se individualicen mediante aparatos contadores, que serán de cuenta exclusiva del arrendatario, servicios de Agua, luz y Gas. Detallar los gastos

Queda expresamente convenido que la tasa municipal anual de basuras sea por cuenta del arrendatario.

Los gastos derivados del presente contrato, tales como 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 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. Siempre que no se pacte lo contrario. 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.

(Acordar quién paga: La comunidad, el IBI, tasas)

(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)

CUARTA. - Actualización de la renta

La renta se revisará y actualizará anualmente. La subida se tendrá que basar en el Índice General Nacional de Precios al Consumo (el IPC general) en el período de los 12 meses anteriores a la fecha de celebración del contrato.

El mes de referencia para la primera actualización será el que corresponda al último índice publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último mes aplicado.

Para que tenga efectos esta subida de la renta, el arrendador deberá notificar por escrito al inquilino la subida y la nueva cuantía total de la renta y será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente.

En ningún caso la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

QUINTA. - Fianza del arrendatario

El Arrendatario, a la hora de firmar este contrato, entrega al arrendador la cantidad igual a dos mensualidades de renta, (_ _ _ _ _ €) en concepto de fianza que será depositada en la autoridad pertinente.

Esta fianza le será devuelta dentro de 30 días posteriores a la finalización de este contrato, y un vez que el arrendador comprueba se entrega del local en buen estado, teniendo en cuenta el desgaste normal de su uso. Si no se devuelve en este tiempo devengará el correspondiente interés legal.

En el supuesto de ambas partes decidan prorrogar el contrato la cantidad de la fianza se actualizará y se equipará a lo que importen en su día dos mensualidades de renta actualizada. El arrendatario no se puede negar a la entrega o devolución de estas nuevas cantidades, dado que la renta puede actualizarse con una subida o bajada si ambas partes lo acuerdan.

En ningún caso, la existencia de la fianza podrá ser excusa en el retraso del alquiler mensual.

Esta fianza se utilizará a la finalización del contrato, dado que el arrendatario se compromete a entregarlo como lo recibió y a satisfacer en metálico, en la parte que exceda de la fianza, el importe de los desperfectos que existan a la finalización del contrato y que no sean consecuencia del uso normal del local, salvo que las modificaciones se deriven de las obras autorizadas.

SEXTA. - Licencias de uso

A la firma de este contrato el arrendatario reconoce la situación urbanística y de planeamiento del local arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo, no pudiendo achacar al arrendador cualquier trabajo presente o futura que se le pueda poner a la actividad que quiere realizar por parte de las administraciones o entidades reguladoras..

Corren a cuenta y riesgo del arrendatario la obtención de los permisos, licencias, autorizaciones y trámites que resulten necesarios para la apertura y el desarrollo de la actividad en el local arrendado.

No puede ser causa de resolución del contrato el hecho de que se denieguen, suspendan, revoquen o anulen dichos permisos, licencias o autorizaciones, salvo que sean causas imputables al arrendador.

SÉPTIMA. - Modificaciones en el local

El arrendatario no podrá realizar obras o reparaciones de ningún tipo en el local que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, sin autorización previa, expresa y por escrito del arrendador.

En todo caso, las obras autorizadas siempre corren a cargo y cuenta del arrendatario. Las 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.

La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior.

Del mismo modo, el arrendatario no podrá sustituir, cambiar o alterar los equipamientos o muebles que local dispone sin la autorización previa, expresa y por escrito del arrendador.

Las obras que necesite el local por el normal desgaste y que la hagan devolver a su normal estado, correrán a cargo del arrendatario, salvo las que legalmente le correspondan al arrendador

Las obras que estén aprobadas por el arrendador se quedarán en el local a beneficio del mismo sin poder reclamar el arrendatario una indemnización. Se podrán acordar entre las partes obras de mejora que puedan llevar un incremento de la renta si ambas partes están de acuerdo y se acogen a las circunstancias que permite la Ley.

Aparte de las obras, el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en

condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al arrendatario, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

El arrendador está obligado a permitir el acceso al arrendador para que este pueda conocer las reparaciones y obras que se tiene que realizar.

El arrendador no responde por los daños o perjuicios que se generen de forma fortuita o por fuerza mayor, ni tampoco por los daños que sufrieran los objetos o mercancías que se encontraran en el interior del local en caso de incendio, robo, hurto o accidentes de toda clase.

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.

OCTAVA. - Uso correcto del local y mantenimiento del mismo

El arrendatario se compromete y obliga expresamente a usar el local para el fin que se describe en este contrato y a mantener el buen estado de uso y conservación del local.

Corren a cargo del arrendatario los gastos que se generen para reparar los desperfectos que se causen por un uso inapropiado o negligente del local y su equipamiento.

Las reparaciones deben ser notificadas y aprobadas por el arrendador.

El arrendador puede notificar al arrendatario la necesidad de acometer trabajos de mantenimiento y conservación del inmueble. En caso de negativa el arrendador puede realizarlas y luego remitir los gastos de la misma al arrendador.

El arrendatario se compromete a acatar las normas de la comunidad de vecinos donde se encuentre el local, si fuere necesario, así como los futuros acuerdos que se adopten.

El arrendatario además, 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.

Es responsabilidad del arrendatario el buen mantenimiento del local y sus instalaciones que puedan generar daños a terceras personas o cosas.

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.

Se deberá notificar al arrendador una copia de la póliza para que este tenga conocimiento de la existencia de la misma. En caso de no tenerla puede ser causa de extinción del contrato desde el mismo momento que no se le entregue al arrendador.

NOVENA. - De los derechos de tanteo y retracto

En arrendatario en caso de venta de la propiedad renuncia de forma expresa a los derechos de tanteo y retracto de adquisición preferente reconocido en el Artículo 31 de la LAU

DÉCIMA. - Extinción y Expiración del contrato

Aparte de los motivos expuestos en este contrato, también se dará por finalizado si se cumplen las causas expresamente establecidas en los apartados a), b) y e) del artículo 27.2 de la LAU, en relación con el artículo 35 de la misma Ley.

Una vez finalizado el contrato, ya sea por término natural de la fecha acordada, por vencimiento por incumplimiento de lo acordado en este contrato o su resolución judicial firme, el arrendatario está obligado 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.

Cualquier retraso en el cumplimiento de la entrega generará el pago del alquiler por los meses de retraso, más las correspondientes actualizaciones de la renta, más los intereses de demora, si los hubiera en el pago, más los daños y perjuicios causados al arrendador que se pudieran generar.

UNDÉCIMA. - Jurisdicción de los Tribunales

Ambas partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y tribunales del lugar donde radica la propiedad objeto del presente contrato.

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, en virtud de lo estipulado en el artículo 1279 del Código Civil.

En prueba de total conformidad, las partes firman el presente contrato, que se extiende por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.

EL ARRENDADOR,

EL ARRENDATARIO,

Firma
pp. (_____ Nombre y tipo de sociedad)

Firma
pp. (_____ Nombre y tipo de sociedad)

ANEXO I

Inventario del local: Dirección completa: (_ _ _ _ _)

Enseres y muebles:

Mesas, sillas, etc.

Equipamentos:

Aire acondicionado, calefactor, etc.