

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA / GRAVADO POR EL IVA

IDENTIFICACIÓN DEL LOCAL OBJETO DEL CONTRATO

Local - [TIPO DE LOCAL / ACTIVIDAD]

Dirección: [DIRECCIÓN DEL INMUEBLE]

Población: [POBLACIÓN] **C.P.:** [CÓDIGO POSTAL]

Provincia: [PROVINCIA]

Referencia Catastral: [REFERENCIA CATASTRAL]

En [POBLACIÓN], a [FECHA]

REUNIDOS

De una parte, como arrendador: D. mayor de edad, y con Documento Nacional de Identidad nº. [DNI], que actúa en nombre y representación de la sociedad mercantil denominada [NOMBRE SOCIEDAD ARRENDADORA] con NIF [NIF] y con domicilio fiscal en [DOMICILIO FISCAL ARRENDADOR]. (En adelante denominado el ARRENDADOR).

De otra parte, como arrendataria: D. mayor de edad, con domicilio profesional a estos efectos en [DOMICILIO PROFESIONAL ARRENDATARIO] y con Documento Nacional de Identidad nº. [DNI], que actúa en nombre propio y en representación de la sociedad mercantil denominada [NOMBRE SOCIEDAD ARRENDATARIA] con NIF [NIF] y con domicilio fiscal en [DOMICILIO FISCAL ARRENDATARIO]. (En adelante denominado el ARRENDATARIO).

Y Don con Documento Nacional de Identidad nº. [DNI], y Don [NOMBRE Y APELLIDOS], con Documento Nacional de Identidad nº. [DNI] (en adelante actúan como Fiadores)

Las partes, reconociéndose la capacidad legal necesaria y suficiente, convienen de modo libre y expreso contratar el arrendamiento del local identificado en el encabezamiento de este contrato, que dicho local se encuentra libre de cargas reales y personales, así como de arrendamientos y al corriente de pago de contribuciones e impuestos. Por el tiempo de Diez años y una renta mensual de [IMPORTE RENTA EN NÚMEROS]€ ([IMPORTE RENTA EN LETRAS] euros), más el impuesto de Iva, menos la retención de IRPF, vigentes; pagaderos por meses anticipados, con las demás condiciones anexas, que, en su caso, se unirán al contrato.

Y para que conste, firman ambas partes por duplicado, en el lugar y fecha indicados en el contrato.

CONDICIONES

1º.- Objeto. [NOMBRE SOCIEDAD ARRENDADORA], cede en arriendo a la mercantil [NOMBRE SOCIEDAD ARRENDATARIA] la finca descrita anteriormente, libre de cargas y arrendamientos y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos, y con la finalidad señalada más adelante. Es objeto del arrendamiento exclusivamente, la superficie situada dentro de las paredes del local, quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada, azotea y vestíbulo de la escalera. En consecuencia, el arrendamiento a que este contrato se refiere no dará derecho a entrar ni usar la azotea o terrado de la finca.

2º.- Duración. El plazo de duración del presente contrato es de Diez años, duración que será de obligado cumplimiento para el arrendador y optativo para el arrendatario y comenzará a regir a partir del día de la fecha de este, fecha en la que se hace entrega del local al arrendatario. En este mismo acto el arrendatario se compromete a mantener el arriendo un plazo mínimo de Doce meses. En el caso de

incumplimiento del plazo mínimo establecido el arrendatario deberá satisfacer la totalidad del importe de las rentas que resten por vencer hasta completar dicho plazo.

Una vez terminado el plazo inicial del contrato, el contrato podrá quedar reconducido, mes a mes, conforme lo dispuesto en el art. 1566 del Código Civil. A la finalización de la duración del contrato o de algunas de sus prórrogas, cualquiera de las partes lo podrá resolver comunicándolo de forma fehaciente a la otra parte con tres meses de antelación.

Con expresa renuncia por los contratantes a lo establecido por el artículo 34 de la L.A.U., se acuerda que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

En caso de fallecimiento del arrendatario, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones de arrendatario, hasta la extinción del contrato.

Expresamente se conviene como ampliación de lo previsto en el artículo 33 de la L.A.U., que esta subrogación deberá ser notificada de modo fehaciente al arrendador, para su eficacia, dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario; y dará derecho al arrendador a aumentar la renta vigente en el momento de la subrogación en el 15 por ciento.

3º.- Destino. El local objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente para el desarrollo de la actividad de [ACTIVIDAD PERMITIDA], en caso de desarrollarse en el local otra actividad, aunque sea afín a la antedicha, podrá el arrendador resolver el contrato por infracción de esta condición.

4º.- Alquiler.

a) La renta pactada será de [IMPORTE RENTA EN NÚMEROS]€ mensuales ([IMPORTE RENTA EN LETRAS] euros mensuales) además de al pago de la renta pactada, el arrendatario se obliga al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido que en todo momento corresponda, y al ingreso de la cuota correspondiente a la retención practicada a cuenta del IRPF vigente y a facilitar el certificado correspondiente anual justificante de las retenciones practicadas.

b) Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, se acomodará cada año a la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le sustituya), aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión. En el caso de que la variación sea negativa, no se aplicará a la renta. Para la aplicación de la primera actualización se tomará como mes de referencia el de Diciembre y para 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 de aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de esta.

c) También será a cargo del arrendatario contratar con una compañía de aseguradora una póliza de seguro que cubra el contenido y la responsabilidad civil frente al arrendador y frente a terceros. Los riesgos cubiertos serán los derivados de la actividad que se va a ejercer en el local arrendado y, particularmente, el riesgo de incendios y cualquier otro que pudiera afectar a la propiedad del local. El arrendatario será el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a terceros, y sean consecuencia, directa o indirecta del negocio instalado y de las actividades ejercidas por el arrendatario o sus dependientes, eximiendo de toda responsabilidad al arrendador.

d) A solicitud del arrendatario y a tenor de la Ley 16/09, de 13 de noviembre, los recibos de alquiler, aumentos e incrementos legales se girarán al cobro a la cuenta bancaria:

IBAN: [NUMERO CUENTA BANCARIA]

Asimismo, entrega en este momento al arrendador Orden de domiciliación de pago en entidad bancaria de los recibos de alquiler que en forma periódica serán presentados, de acuerdo con la ley de servicios

de pago; no obstante, en caso de producirse devolución de cualquier recibo de alquiler, podrá el arrendador dejar sin efecto la presente orden de domiciliación, en cuyo caso se considerará el domicilio de pago, el domicilio del arrendador. La devolución de cualquiera de los recibos de alquiler que se giren por el banco acarrearán unos gastos bancarios y de gestión de 15 euros por recibo devuelto, que la parte arrendataria acepta asumir en caso de producirse dicha incidencia.

El arrendatario además se obliga:

a) A satisfacer los gastos derivados del presente contrato, tales como timbre, gestión, Registro, Honorarios del Administrador por su formalización y tramitación, y en su caso, los de su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

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 de alquiler.

5º.- Fianzas. El arrendatario entrega en este acto la suma de euros [IMPORTE FIANZA EN NÚMEROS] € ([IMPORTE FIANZA EN LETRAS] euros) en concepto de fianza. Queda facultado el Administrador actual para hacer entrega a quien pueda sucederle en el cargo, o al propietario de la finca de la fianza percibida.

Transcurridos cinco años de vigencia del contrato, la fianza se actualizará, acomodándola al importe de la renta que se perciba en la equivalencia de dos mensualidades.

La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago ha asumido el arrendatario.

6º.- Obras. El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en el local sin previo permiso por escrito de la propiedad o del Administrador, con la excepción, de aquellas obras de pintura y mejora del local que no constituyan cambio de distribución y aquellas otras que pueda solicitar el Ayuntamiento para la adaptación del local a las exigencias de las Ordenanzas actuales. 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 de obras será también de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

El arrendatario con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con el artículo 21 de la L.A.U., se obliga a hacer a su cargo en el local objeto del contrato, todas las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir para el uso convenido; y sin que durante la ejecución de estas tenga derecho a suspender el contrato o desistir del mismo, ni a indemnización alguna, así como tampoco a disminuir o paralizar el pago de la renta.

Los contratantes convienen con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30 en relación con los artículos 22 y 26 de la L.A.U., que para el caso de que el arrendador se viera obligado a efectuar obras de mejora o conservación en el inmueble, acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna, el arrendador 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. 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.

La parte arrendadora otorga, desde este momento y por un período de seis meses, permiso a la parte arrendataria para efectuar las obras que se estimen necesarias en el local para desarrollar la actividad recogida en la condición número 3.

7º.- Carencia de pago prorrateada.

1. El Arrendador otorga al Arrendatario un descuento en el pago de la renta, equivalente a un período total de dos meses. El Arrendatario acepta realizar el pago de la renta mensual convenida en el contrato

con un descuento prorrateado, el cual se calculará dividiendo el total de la carencia de pago de alquiler (correspondiente a los dos meses) entre los 12 meses siguientes al inicio de las obras de mejora.

2. La concesión de la carencia prorrateada está condicionada a que el Arrendatario presente al Arrendador un proyecto detallado de las reformas que se llevarán a cabo en la propiedad arrendada, incluyendo una descripción clara de las reformas, el cronograma de ejecución y cualquier otro detalle relevante. El Arrendatario se compromete a ejecutar las reformas de acuerdo con el proyecto presentado.

3. En caso de incumplimiento de las condiciones establecidas, el Arrendador se reserva el derecho de revocar la carencia de pago de alquiler y el descuento prorrateado, obligando al Arrendatario a pagar la renta mensual completa a partir del mes siguiente.

7º.- Características urbanísticas, conservación y usos permitidos. El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación del local y aceptarlas expresamente; así como su calificación urbanística y los usos administrativamente permitidos.

El arrendador no asume responsabilidad alguna, si por los organismos competentes estatales o municipales, no se concediera al arrendatario la apertura, o se prohibiera la misma una vez autorizada. Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás que se impongan, correspondientes al negocio o por razón de este, son de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario.

8º.- Servicios y suministros. La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario.

El local se alquila en el estado actual 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 algunos de los suministros de que está dotado el inmueble, si se hubiere de efectuar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del local arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

Igualmente son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción, e instalaciones sanitarias y de servicios, calentador, antena TV, y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos lavaderos, aire acondicionado y sus tuberías, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

Quedan exenta la propiedad de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

9º.- Otras obligaciones del arrendatario. El arrendatario se obliga a:

a) 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.

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

c) 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, dicho acceso será comunicado al arrendatario con una antelación de 4 días.

d) A cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos que la Comunidad

de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

e) En caso de incumplimiento por procedimiento judicial de algunos de los pactos que significara el lanzamiento judicial del arrendatario; el arrendatario tendrá la obligación de firmar cuantos documentos sean necesarios, para ceder al arrendador el uso de la licencia de actividad municipal vigente en el local a que hace referencia este contrato. En cualquiera de estos casos el arrendatario no tendrá derecho a indemnización alguna.

f) En relación con el uso del Inmueble, queda especialmente prohibido:

1. El uso del Inmueble para vivienda o para cualquier tipo de hospedaje de carácter permanente o turístico/vacacional.

2. El desarrollo de actividades ilegales, ilícitas, peligrosas y/o insalubres (o potencialmente peligrosas y/o insalubres) en el Inmueble.

El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquier de estas obligaciones esenciales, facultará al arrendador a resolver el presente Contrato.

10º.- Renuncias.

a) Con expresa renuncia por los contratantes a lo establecido por el artículo 34 de la L.A.U., se acuerda que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

b) Con expresa renuncia por las partes a lo dispuesto en el artículo 31 de la L.A.U., se conviene que en caso de venta del local arrendado como finca independiente no tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre el mismo.

c) El arrendatario con expresa renuncia de lo dispuesto en el artículo 32 de la L.A.U., se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el local arrendado sin el conocimiento expreso y por escrito del arrendador. En caso de que el arrendatario incumpliera esta condición, podrá el arrendador resolver el contrato. Asimismo, se establece que en caso de ser arrendataria una Sociedad, la fusión, transformación o escisión de ésta dará lugar a la rescisión del contrato. En caso de cesión o contrato consentido, el arrendador tendrá derecho a aumentar la renta que se encuentre en vigor en un 20 por ciento y a percibir el 15 por ciento del precio que se pacte por dicha cesión.

d) El arrendatario con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con el artículo 21 de la L.A.U., se obliga a hacer a su cargo en el local objeto del contrato, todas las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir para el uso convenido; y sin que durante la ejecución de estas tenga derecho a suspender el contrato o desistir del mismo, ni a indemnización alguna, así como tampoco a disminuir o paralizar el pago de la renta.

e) Los contratantes convienen con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30 en relación con los artículos 22 y 26 de la L.A.U., que para el caso de que el arrendador se viera obligado a 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, o dejarlo en suspenso durante el tiempo que duren las obras. 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.

11º.- Certificación energética. En tramitación. 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 (BOE Núm. 89, de 13/04/2013), el arrendador informa al arrendatario en este acto que dicha certificación se encuentra en trámite y le será proporcionada en breve y se anexionará al presente contrato.

12°.- Protección de datos. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, los comparecientes quedan informados de que sus datos personales quedarán incorporados y serán tratados en los ficheros titularidad de Arrendador, con el fin de poder formalizar el presente contrato, facturar los honorarios y en su caso realizar posteriormente las funciones propias de la actividad de administración de fincas. El arrendatario faculta expresamente al arrendador y a su administrador a fin de que puedan ceder sus datos de identificación, domicilio y número de teléfono a los posibles industriales que hubieren de realizar reparaciones o mantenimientos en el inmueble. También quedan informados de la posibilidad de ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición a sus datos de carácter personal, mediante escrito dirigido a [NOMBRE SOCIEDAD ARRENDADORA], [DOMICILIO Y EMAIL DE CONTACTO PARA LOPD].

13°.- Cláusula de Afianzamiento Solidario. Don [NOMBRE Y APELLIDOS], con Documento Nacional de Identidad nº. [DNI] Y Don [NOMBRE Y APELLIDOS], con Documento Nacional de Identidad nº. [DNI], en adelante actúan como Fiadores, convienen en la presente cláusula de fianzamiento solidario en relación con el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el [FECHA].

1. Los Fiadores se constituyen junto con el Arrendatario como Fiadores solidarios, comprometiéndose a asumir de manera conjunta e indivisible todas las obligaciones y responsabilidades derivadas del contrato de arrendamiento, incluyendo, pero no limitándose a, el pago puntual de la renta, servicios públicos y cualquier otra carga especificada en el contrato.
 2. El fianzamiento solidario implica que tanto el Arrendatario como el Fiador responden de manera conjunta e indivisible ante el Arrendador por el cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento.
 3. El Arrendador notificará a los Fiadores en caso de incumplimiento por parte del Arrendatario de sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento. Los Fiadores tendrán un plazo de diez días para cumplir con las obligaciones impagadas o corregir cualquier incumplimiento.
 4. El fianzamiento solidario estará en vigor durante toda la duración del contrato de arrendamiento y se extenderá hasta 60 días después de la terminación del presente contrato de arrendamiento, a menos que se renueve o prorrogue el contrato de arrendamiento.
 5. El fianzamiento solidario será liberado una vez que el Arrendador certifique por escrito que el Arrendatario ha cumplido con todas sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento y que no existen deudas pendientes.
- El Arrendatario y los Fiadores, declaran haber leído, entendido y aceptado los términos de esta cláusula de compromiso solidario.

14°.- Notificaciones. A efectos de recibir notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato, se designa como dirección de la parte:

Arrendadora - [NOMBRE SOCIEDAD ARRENDADORA], [DIRECCIÓN NOTIFICACIONES ARRENDADOR]. Teléfono / Mail: [TELÉFONO / EMAIL].

Arrendataria - [NOMBRE SOCIEDAD ARRENDATARIA], [DIRECCIÓN NOTIFICACIONES ARRENDATARIO]. Teléfono / Mail: [TELÉFONO / EMAIL].

Ambas partes se obligan a notificar cualquier modificación de los datos anteriormente señalados.

15°.- Condición resolutoria especial. A partir de la firma del presente contrato, y durante la vigencia del mismo, el arrendatario no podrá autorizar la instalación en el establecimiento a que hace referencia este contrato de máquinas recreativas de tipo B, de apuestas deportivas públicas o privadas, o de cualquier otra plataforma de juego, sea presencial o en línea, que pudiesen autorizar las administraciones competentes en materia de juego, que no sean propiedad del arrendador, o de cualquier otra persona física o jurídica que el arrendador designe expresamente. El presente contrato de arrendamiento ha sido pactado y negociado por las partes de forma expresa y

detallada, se ha procedido a la lectura de todas y cada una de sus condiciones anexas y para que así conste y en prueba de conformidad de cuanto antecede, las partes firman el presente contrato por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el contrato.

En [POBLACIÓN], a [FECHA]

FIRMAS

EL ARRENDADOR:
[NOMBRE SOCIEDAD ARRENDADORA]

EL ARRENDATARIO:
[NOMBRE SOCIEDAD ARRENDATARIA]

Fdo.: D. [REPRESENTANTE]

Fdo.: D. [REPRESENTANTE]

FIADOR:

FIADOR:

Fdo.: D. [FIADOR 1]

Fdo.: D. [FIADOR 2]