

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

En, a de de 200 .

REUNIDOS

De una parte, Don, mayor de edad, soltero, domiciliado en, calle....., nº ...y con NIF nº

Y de otra parte, Don....., mayor de edad, soltero, domiciliado en....., calle....., nº ...y con NIF nº

INTERVIENEN

Don como arrendador (también podría tratarse de una sociedad), en su propio nombre y representación.

Don.....como arrendatario (también podría tratarse de un particular), en nombre y representación de Sociedad Limitada; Sociedad constituida en escritura pública de fecha..... de deante el Notario de.....D.....con número de protocolo, y que cuenta con CIF nº..... ; como administrador único de la misma, según poder notarial que adjunta otorgado por el Il.º Notario de D..... con número de protocolo....., el cual manifiesta está subsistente y sin cancelar.

Ambas partes , se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para celebrar el presente contrato de Arrendamiento de local de negocio.

EXPONEN

I. Don..... es propietario de la siguiente finca: Descripción del local, (destinado a comercio), situación (en la planta baja del inmueble de la calle, de). Superficie...

Fue adquirida por compraventa en escritura autorizada por el Notario de..... Don....., elde..... de 19.....

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº ... 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.- Don.....como arrendatario, en nombre y representación de Sociedad Limitada, está interesado en el arrendamiento del local descrito para el uso comercial que más adelante se describe

III.- Ambas partes acuerdan celebrar el presente contrato de Arrendamiento de local de negocio, de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Este contrato regula un arrendamiento para uso distinto del de vivienda y se registrá , 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.

SEGUNDA.- El arrendador, por medio de este Contrato arrienda el inmueble descrito en el expositivo I , al arrendatario , que declara conocer dicho local y lo encuentra apto para el fin a que va a destinarlo.

El inmueble será destinado por el arrendatario única y exclusivamente a quedando expresamente prohibido el cambio a negocio distinto del pactado, sin contar con el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

Será causa de resolución contractual la variación del objeto del negocio sin la autorización escrita del arrendador.

TERCERA.- El plazo de duración del contrato será de a partir de la fecha de este contrato.

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 y hasta un máximo de ____ años.

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 al arrendador con 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.

CUARTA.- 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.

QUINTA.- Se fija en concepto de renta la suma de.....euros mensuales (..letra), (IVA incluido) o (, máseuros de IVA), que se pagará dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante (transferencia bancaria, a la cuenta del arrendador cuyos datos son : titular, entidad, oficina, cuenta corriente), debiendo entregarse la correspondiente factura.

(Se incluirán, asimismo, la relación de gastos a la que se refiere la Cláusula Novena del presente contrato, que a todos los efectos tendrán el mismo tratamiento que la renta propiamente dicha).

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 Directo que grava la renta obtenida por el arrendador (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.

SEXTA.- Ambas partes acuerdan que la renta se actualizará cada año mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo que al efecto señale el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya, tomando como referencia los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización. 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.

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.

SÉPTIMA.- El arrendador recibe en este acto del arrendatario la suma de..... euros (.....letra), un importe igual a dos mensualidades de renta, en concepto de fianza que serán depositadas en la Unidad de Fianzas del I.S.V.A (Instituto del Suelo y Vivienda de Aragón) de la DGA.

Al terminar el arrendamiento, una vez cumplidas todas la cláusulas y cuando el arrendatario se halle al corriente de todos los pagos, el arrendador restituirá al arrendatario el importe de la fianza que corresponda, dentro del plazo de un mes desde la fecha en que se produzca el desalojo y entrega de las llaves.

Pasado el plazo sin que se restituya, el importe de la fianza devengará el correspondiente interés legal.

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

OCTAVA.- En el supuesto de que la prórroga a la que se refiere la Cláusula Tercera de este contrato tuviera lugar, la cantidad de la fianza se actualizará y se equipará a lo que importen en su día dos mensualidades de renta.

Los contratantes utilizarán a este respecto la misma vía operativa que para la actualización de rentas, según lo dispuesto por la LAU .

Cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada o el arrendatario que disminuya hasta hacerse equivalente a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

NOVENA- El arrendatario declara conocer 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. No siendo causa de resolución del contrato el hecho de que se denieguen, suspendan o revoquen dichos permisos, salvo que sean causas imputables al arrendador.

DÉCIMA.- La parte arrendataria 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, 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 a las que se refiere la Cláusula Décimo Segunda.

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.

DÉCIMO PRIMERA.- Serán de 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 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.

El importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al local arrendado.

Abonar, junto con la renta debida, los gastos ocasionados por los servicios con los que cuenta la finca y que se individualizan mediante aparatos contadores, así como los generados para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan al local arrendado o a sus accesorios, que se computarán en función de la cuota de participación de lo arrendado en el edificio donde se encuentra. (Determinarlos por escrito estipulando el importe anual de cada uno de ellos).

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.

DÉCIMO SEGUNDA.- 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.

DÉCIMO TERCERA.- 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 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.

DÉCIMO CUARTA.- 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 él existentes, siendo a su cargo todos los trabajos necesarios para la conservación, reparación y reposición de todos los elementos arrendados.

Asimismo, el arrendatario será responsable de la reparación de todos los elementos que se estropeen como consecuencia de un uso negligente o inapropiado.

Las reparaciones y reposiciones deberán ser previamente notificadas y realizarse de conformidad con el arrendador. La realización de cualquiera de estas actividades sin conocimiento del arrendador será causa de resolución del contrato de arrendamiento.

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 efectuadas por el arrendador a costa del arrendatario. La negativa del arrendatario a abonar al arrendador los gastos de conservación y mantenimiento, facultará al arrendador para resolver el contrato.

DÉCIMO QUINTA.- El arrendatario 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.

DÉCIMO SEXTA.- El arrendatario renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente reconocido en el Artículo 31 de la LAU, en relación con el 25, para el supuesto de que se ponga en venta el local arrendado.

DÉCIMO SEPTIMA.- El presente contrato se resolverá, además de por las causas expresamente establecidas en el mismo, por previstas en los apartados a), b) y e) del artículo 27.2 de la LAU, en relación con el artículo 35 de la misma ley, y por el incumplimiento por cualquiera de las partes de cualquiera de las restantes obligaciones resultantes de este contrato

DÉCIMO OCTAVA.- A la expiración del 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.

DÉCIMO NOVENA.- Se establece a efectos de notificaciones dirigidas al arrendatario la dirección del local objeto del arrendamiento.

VIGÉSIMA.- Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales del lugar donde se ubica la finca.

VIGÉSIMO PRIMERA.- 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

Y en prueba de conformidad y aceptación, los contratantes firman por duplicado el presente documento, y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento

El arrendador

El arrendatario

D.....

D.....