

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA (EMPRESA O NEGOCIO)

En adede 200..

REUNIDOS

De una parte, Doncomo arrendador, mayor de edad, soltero, domiciliado en calle nº..... y con DNI nº

Y de otra parte, Don como arrendatario, mayor de edad, actuando 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..... ;en virtud del 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 capacidad y legitimación para celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de Industria, el cual llevan a efecto en este acto y:

EXPONEN

I. Que Dones propietario de la siguiente finca:

Urbana-local, donde se encuentra la industria también de su propiedad, en la planta baja de la casa nº..... de la calle de esta ciudad.

II. Que el objeto de arrendamiento es el negocio o la industria de 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.

III- Que la finca fue adquirida por compraventa en escritura autorizada por el Notario deDon en fecha..... dede 19... . La finca está inscrita en el Registro de la Propiedad nº de Tomo, LibroFolio Finca

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

V. Que ambas partes en su propio interés, regulan el presente contrato de arrendamiento de industria mediante las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El presente contrato se regirá por lo aquí pactado y en su defecto , en cuanto no se oponga al contenido del presente, por lo dispuesto en el Código de Comercio y supletoriamente en el Código Civil.

Queda excluido del ámbito de aplicación de la normativa especial sobre arrendamientos urbanos, en virtud de lo estipulado en el Artículo 2 y el Artículo 3 de la Ley 19/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

SEGUNDA.- El plazo por el que se arrienda la explotación del negocio será de meses/años, a partir de la firma del presente contrato.

Transcurridos 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 al arrendador 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, llegada la fecha de vencimiento del contrato, el arrendatario podrá prorrogar el contrato a su voluntad, por períodos anuales sucesivos hasta un máximo de ____ anualidades.

TERCERA.- Las partes manifiestan 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, comprende y se hace entrega de una serie de elementos materiales aptos para el ejercicio de la actividad a la que se va a dedicar, contemplados en el Anexo I.

CUARTA.- El arrendatario declara recibir el local, el uso del negocio ya instalado, con los elementos precisos y coordinados para su puesta en marcha inmediata y en perfecto estado de conservación.

QUINTA.- La renta será de euros mensuales (.....letra), pagaderos por meses adelantados en los cinco primeros días de cada mes.

El arrendatario hará efectivo junto con la renta el importe del Impuesto de Valor Añadido (IVA) distinguiendo ambos conceptos.

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

La forma de pago se hará en la cuenta corriente que el arrendador designe al efecto.

SEXTA.- 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.- 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.

OCTAVA.- El arrendatario se compromete a no realizar en el local ningún tipo de actividad molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita. La ejecución de cualquiera de éstas dará lugar a la resolución del contrato.

NOVENA.- 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, teléfono escalera ...).

El importe de dichos gastos será repercutido al arrendatario en el recibo del alquiler según se vayan produciendo.

DÉCIMA.- 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. Los gastos se revalorizarán anualmente en la misma proporción que la renta.

El impuesto sobre Bienes Inmuebles será de cuenta del propietario.

DÉCIMO PRIMERA.- Serán de cuenta del arrendatario 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.

Si el arrendatario no efectuara los trabajos necesarios de mantenimiento, conservación y reparación, el arrendador notificará dicha circunstancia al arrendatario. Si en los ____ 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.

La negativa por parte del arrendatario a abonar dichas gastos dará lugar a la resolución del contrato

DÉCIMO SEGUNDA.- 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 del alquiler

DÉCIMO TERCERA.- 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 al arrendador y al administrador por dichas causas.

DÉCIMO CUARTA.- El arrendatario, no podrá ceder ni subarrendar todo o parte de la industria o de cualquiera de los elementos que la integran, salvo autorización expresa y por escrito del arrendador. La cesión o subarrendamiento sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador dará lugar a la resolución del contrato.

DÉCIMO QUINTA.- Reflejar si el arrendatario tiene o no el derecho de adquisición preferente sobre el local y los bienes objeto del arrendamiento de industria.

DÉCIMO SEXTA.- 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.

DÉCIMO SÉPTIMA.- Todos los gastos e impuestos que se originen como consecuencia del presente contrato serán de cuenta del arrendatario.

DÉCIMO OCTAVA.- El presente contrato se resolverá, además de por las causas expresamente establecidas en el mismo, por el incumplimiento por cualquiera de las partes de cualquiera de las restantes obligaciones resultantes de este contrato.

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

VIGÉSIMA.- El arrendador recibe en este acto del arrendatario la suma de euros (...letra), un importe igual a dos mensualidades, en concepto de fianza que queda adscrita a las responsabilidades del arrendador y que no servirá de pretexto para retrasarse en el pago de la renta.

VIGÉSIMO PRIMERA- Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica el negocio o empresa.

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

El arrendador

El arrendatario

D.....

D.....

ANEXO I

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

INVENTARIO MOBILIARIO

En Vestíbulo

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Primer Despacho (descripción)

CANTIDAD	MOBILIARIO

En Segundo Despacho

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, enadede 2.00..

El arrendador

El arrendatario

D.....

D.....