

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL

En _____ a ____ de _____ de 20____.

REUNIDOS

De una parte,

Don/Doña _____, mayor de edad, con domicilio en _____ y con DNI respectivamente _____.

En adelante el arrendador.

De otra parte,

Don/Doña _____, mayor de edad, con domicilio personal en _____ y a los efectos en relacionados con el local que alquila en el propio local y con DNI _____.

En adelante el arrendatario.

INTERVIENEN:

Todos los comparecientes en su propio nombre y derecho. Se reconocen entre si la capacidad necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, a cuyo efecto.

EXPONEN:

PRIMERO: Que Don/Doña _____, es propietaria del local comercial situado en _____.

SEGUNDO: Que siendo el interés de la propiedad proceder al arrendamiento de la citada finca para uso distinto del de vivienda y conviniendo con Don/Doña _____, su ocupación en el indicado concepto de arrendatario, es por lo que, puestos previamente de acuerdo, han decidido suscribir el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA**, que llevan a efecto con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA; La propiedad cede en arrendamiento al arrendatario, la finca reseñada en el expositivo del presente contrato, libre de cargas y ocupantes, y cuya extensión, circunstancias, usos, características y servicios comunes y privativos conoce y acepta el arrendatario, el cual declara recibir la expresada finca en perfectas condiciones.

SEGUNDA: El contrato de arrendamiento tendrá una duración de _____, con fecha de inicio, el ___ de _____ de 20___, y finalizando, a todos los efectos, por tanto, el ___ de _____ de 20___.

Llegada la fecha del vencimiento del presente contrato, se entenderá a todos los efectos por finalizado, salvo que ambas partes acuerden expresamente la celebración de un nuevo contrato.

TERCERA: El precio del arrendamiento previsto para el período de ___/___/20___ al ___/___/20___ será de _____ EUROS (_____€) ANUALES, incrementados con el IVA correspondiente o impuestos que corresponda y aplicándole

las retenciones pertinentes, y que son abonados en este mismo acto sirviendo el presente documento como recibo de pago.

Durante el segundo período, es decir, de __/__/20__ a __/__/20__, la renta ascenderá _____ EUROS (_____ €) ANUALES, a razón de _____ EUROS (_____ €) mensuales más su correspondiente IVA e IPC y aplicándole la retención, pagaderos por meses anticipados, dentro de los __ primeros días de cada mes en la cuenta bancaria de la entidad _____ nº xxxx xxxx xx xxxxxxxxxxxx.

El resto de anualidades se incrementará con el IPC correspondiente.

La referida renta se actualizara anualmente según las variaciones que experimente, en los doce meses anteriores a la fecha de cada actualización el Índice de Precios al Consumo Nacional elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas u Organismo que lo sustituya, tomando como base a actualizar en cada caso la renta vigente en el momento de cada actualización.

Se considera como fecha de referencia para realizar la primera y sucesivas actualizaciones de la renta prevista en el párrafo anterior, el día de la firma del presente contrato.

A la firma del presente contrato la parte arrendataria entrega a la parte arrendadora una FIANZA de __ mes de mensualidad, es decir, de _____ euros, sirviendo el presente documento como recibo justificativo de dicha entrega.

CUARTA. La realización por el arrendatario de cualquier tipo de obras en la finca precisara necesariamente y en todo caso, la previa autorización escrita del arrendador.

A la finalización del arrendamiento, las obras así realizadas quedaran en beneficio de la arrendadora, sin derecho a reclamar alguna indemnización de cualquier clase por parte de la arrendataria. No obstante lo anterior, la arrendador, podrá exigir al arrendatario que procedan a la retirada de todas o algunas de las mismas.

No obstante lo anterior, la arrendadora autoriza a la arrendataria a realizar obras de acondicionamiento y adaptación inicial del local a la actividad que se va a desarrollar.

QUINTA. Serán por cuenta y cargo de la arrendataria cuantas obras de conservación, reposición y reparación precise la finca, la cual deberá solicitar la correspondiente autorización escrita del arrendador para llevar a cabo dichas obras, respondiendo en todo caso de cuantos desperfectos se ocasionara con motivos de las mismas en la finca.

Asimismo, la realización por el arrendador de obras de mejoras en la finca, durante la vigencia del contrato, le otorgara el derecho a elevar la renta anual vigente, con el límite del ___% de la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento.

SEXTA: El inmueble deberá ser destinado única y exclusivamente a la actividad de _____
_____. Será por cuenta y cargo del arrendatario la solicitud tramitación y obtención de los permisos y licencias oficiales de instalación, apertura y utilización de inmueble.

Si cualquier autoridad administrativa impusiera la obligación de realizar cualquier tipo de obra o establecer cualquier instalación en la finca como consecuencia de las actividades llevadas a cabo por el arrendatario y/o del uso de la referida finca, el importe de todas ellas será por cuenta del arrendatario.

La modificación de la actividad y/o destino del local a otra actividad distinta sin permiso del arrendador será causa justificada de rescisión del contrato a instancias del arrendador.

SEPTIMA. Los consumos de agua, gas, electricidad, teléfono y cualquier otro suministro con que cuente la finca, serán cuenta del arrendatario, así como los gastos de comunidad e IBI

OCTAVA. El arrendatario se obliga a permitir el acceso a la finca al arrendador así como a los operarios o industriales en su caso mandados por él para supervisar el estado de conservación de la finca, o para la realización de inspecciones o comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

NOVENA. El arrendatario se obliga a tener suficientemente asegurados los elementos de su propiedad y los instalados en la finca, así como del contenido del mismo y un seguro de responsabilidad civil a terceros e incendio, siendo el beneficiario del mismo el arrendador. A tales efectos, la arrendataria asume la obligación de entregar anualmente fotocopia del pago de la póliza concertada. En caso de no hacerlo, el arrendador podrá contratar el seguro con la compañía que estime oportuna, quedando expresamente obligado el arrendatario a soportar dichos costes.

DECIMA. El subarrendamiento total o parcial de la finca arrendada, así como la cesión del contrato de arrendamiento por parte de arrendatario, precisan en todo caso, la previa autorización expresa de arrendador.

La falta de dicha autorización previa del arrendador, conllevará la nulidad del subarrendamiento o la cesión practicada, siendo causa suficiente para que el arrendador pueda instar la resolución expresa del contrato de arrendamiento.

DECIMOPRIMERA. La arrendataria entregará para la segunda anualidad, es decir, la que se inicia con fecha __/__/20__, a la arrendadora un AVAL de entidad bancaria que garantice el pago de la renta de un anualidad mas el IVA. La cantidad garantizada en este aval responderá de posibles impagos o incumplimientos económicos por parte de la arrendataria. Dicho aval será entregado antes del inicio de la vigencia de la segunda anualidad.

Al vencimiento de cada anualidad, dicho aval será renovado, actualizándose su importe para ajustarse a la renta vigente para cada anualidad. Entregándose a lo largo del mes de septiembre anterior a cada una de las renovaciones.

La falta de entrega del aval o la no renovación del mismo serán causas suficientes para instar la resolución del contrato por la parte arrendadora.

DESIMOSEGUNDA. Son causa de resolución del presente contrato, además de las previstas en el art. 35 de la L.A.U , el incumplimiento del arrendatario de cualquiera de las obligaciones expuesta en el presente contrato.

DECIMOTERCERA. En todo lo no previsto en este contrato, será de aplicación el Título III de la vigente Ley de Arrendamientos Urbano, con exclusión expresa de lo dispuesto en los art. 31,33 y 34 de la misma.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato, extendido en 4 folios de papel común por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en su lugar y fechas expresados en su encabezamiento

LA ARRENDADORA

LA ARRENDATARIA