

CONTRATO DE ALQUILER DE LOCAL PARA NEGOCIO

En _____, a ____ de _____ de _____

REUNIDOS

De una parte, D./D^a. _____, mayor de edad, con DNI. _____, y con domicilio en _____, C/ _____

De otra parte, D./D^a. _____, mayor de edad, con DNI _____ y con domicilio a efecto de notificaciones en _____, C/ _____

INTERVIENEN

D./D^a. _____ en su propio nombre y derecho, como parte arrendadora.

D./D^a: _____ igualmente en su propio nombre y derecho, como parte arrendataria.

(SI ALGUNA DE LAS PARTES FIRMANTES REPRESENTA A UNA SOCIEDAD, DEBE QUITAR EL RENGLÓN SUPERIOR CORRESPONDIENTE Y SUSTITUIR POR: D./D^a.

_____ en representación de la sociedad _____, domiciliada en _____, C/ _____, con CIF. _____ e inscrita en el Registro mercantil de _____, bajo el número _____, folio _____, hoja n° _____, quien comparece en calidad de apoderado, en virtud de Escritura autorizada por el Notario

de _____ D. _____, otorgada en la fecha _____
de _____ de _____, como parte arrendataria/arrendadora).

Reconociéndose ambas partes capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda

Ambas partes entienden que pueden acordar este contrato de arrendamiento, que tendrá un uso distinto al de vivienda.

EXPONEN

PRIMERO.- Que la parte arrendadora es propietaria de un local ubicado en la ciudad de _____, C/ _____, con una superficie aproximada de _____ m².

SEGUNDO.- Que interesando a la parte arrendataria tomar en arrendamiento el local descrito en el expositivo primero (en adelante, “el inmueble) y, estando la parte arrendadora interesada en arrendárselo, ésta lo ofrece y aquella lo acepta, y ambas partes convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda regido por las siguientes

El arrendatario está interesado en arrendar el inmueble para un fin distinto a vivienda, y el arrendador está interesado en arrendárselo. El arrendatario lo ofrece y el arrendador lo acepta. Ambas partes acuerdan celebrar este contrato de arrendamiento con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO

Este acuerdo permite al arrendador arrendar la propiedad al arrendatario. El arrendatario acepta todas las condiciones de este documento.

La propiedad se alquila como cuerpo cierto. Si la superficie real es diferente a la descrita en este contrato, el alquiler no cambiará.

SEGUNDA.- DESTINO

La parte arrendataria se obliga a utilizar el inmueble arrendado para la actividad de _____, no pudiéndose variar dicho uso sin consentimiento escrito de la parte arrendadora. Si no cumple con esta disposición, podrá ser resuelto el contrato.

TERCERA.- ESTADO Y SITUACIÓN ADMINISTRATIVA.

El arrendatario se compromete a cuidar la propiedad y devolverla en las mismas condiciones en que la recibió.

El arrendatario declara que conoce la situación urbanística y de planeamiento del local arrendado. También los usos administrativamente permitidos en el mismo.

El arrendatario se encargará de obtener los permisos y licencias necesarios para la apertura y desarrollo de su negocio.

La denegación, suspensión o revocación de un permiso o licencia no significa que el contrato se resuelva automáticamente.

Tiene que haber otros motivos para la rescisión del contrato, como por ejemplo si es culpa del propietario.

CUARTA.- DURACIÓN.

La duración del arrendamiento será de _____ AÑOS a contar desde el día _____ de _____ de _____

Si cualquiera de las partes quiere poner fin al contrato, debe notificarlo a la otra parte 30 días antes de su vencimiento.

Si lo hace, el inquilino deberá devolver la vivienda al arrendador en las mismas condiciones en que la recibió, tras rellenar el correspondiente documento de rescisión del contrato.

Si alguna de las partes no avisa, como se describe en el párrafo anterior, el contrato se prorrogará automáticamente por períodos de un año.

Al final de cualquiera de estas prórrogas, cualquiera de las partes podrá rescindir el contrato de arrendamiento mediante notificación previa.

QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA.

El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de _____ euros anuales más el IVA correspondiente en cada momento, pagaderos por mensualidades anticipadas de _____ euros más IVA cada una dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta _____

En su caso, retendrá el arrendatario de la mencionada base el porcentaje que en cada momento corresponda y estará obligado a su ingreso en la agencia tributaria. Este porcentaje habrá de descontarse de los recibos de renta mensuales.

El arrendatario hace entrega en este acto del primer mes de renta, sirviendo este documento como la más eficaz carta de pago.

Si se produce una subida en el IPC (Índice General de Precios al Consumo Anual del Instituto Nacional de Estadística), su alquiler subirá o bajará al final de su contrato en función de la variación de ese índice específico.

El porcentaje de variación se aplicará siempre sobre la renta que esté vigente en el mes anterior al de la revisión.

La primera actualización de la renta se realizará el día ____ de _____ de _____ y las sucesivas cada ____ de _____ de los años en que el contrato permanezca en vigor.

Si no se paga el alquiler a tiempo, estará incumpliendo el contrato de alquiler y el propietario podrá rescindirlo. También tendrá que pagar los gastos en los que incurra el arrendador por la rescisión del contrato.

Si el arrendador realiza alguna obra en el inmueble, después de tres años de vigencia del contrato, se le permite aumentar la renta en un porcentaje determinado. Este porcentaje se basa en la cantidad de dinero invertida en las obras de mejora, más un tipo de interés que se incrementa en tres puntos. Sin embargo, este aumento no puede ser superior al 20% de la renta vigente en ese preciso momento.

En el cómputo del capital invertido deben deducirse las subvenciones públicas recibidas para la ejecución del trabajo.

SEXTA.- DERECHOS INDEMNIZATORIOS DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario se compromete a no recibir dinero a la finalización del contrato según se reconoce en el artículo 34 de la LAU.

SÉPTIMA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.

El Arrendatario se compromete a no subarrendar, ceder o transferir la propiedad arrendada sin el consentimiento expreso y por escrito del Arrendador. Si no se cumple esta norma, el inquilino será sancionado con la rescisión del contrato.

OCTAVA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

Si se vende la propiedad arrendada, el arrendatario se compromete a no tener ningún derecho preferente a comprarla. El arrendador debe notificar al arrendatario treinta días antes de firmar un contrato de compraventa de la propiedad.

NOVENA.- SUBROGACIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO.

Si el arrendatario fallece, el heredero o legatario que siga ejerciendo su actividad en el inmueble puede tener los mismos derechos y obligaciones que el arrendatario hasta que finalice el contrato.

Se debe notificar esta subrogación al arrendador por escrito en el plazo de dos meses desde la fecha del fallecimiento del arrendatario.

DÉCIMA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.

El arrendador es responsable de todas las reparaciones que sean necesarias para mantener la propiedad en buen estado para su uso acordado, a menos que el arrendatario sea responsable según los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

DÉCIMO PRIMERA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.

El arrendatario es responsable de arreglar cualquier daño que se produzca en la propiedad como resultado del desgaste normal.

DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DE MEJORA.

El arrendatario debe aguantar cualquier obra que el arrendador realice para mejorar la propiedad. Esto incluye las obras que deban realizarse aunque no puedan retrasarse razonablemente hasta el final del contrato.

Si el arrendador tiene previsto realizar alguna obra en el inmueble, debe comunicárselo al arrendatario por escrito al menos 3 meses antes de que comience. También debe comunicarle la fecha de comienzo, su duración, naturaleza y coste aproximado.

El arrendatario puede rescindir el contrato un mes después de recibir esta notificación, a menos que las obras no tengan un impacto significativo en la propiedad arrendada.

El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

El contrato de arrendamiento finalizará en un plazo de dos meses a partir de la fecha del desestimiento. Durante ese tiempo las obras no podrán ser realizadas.

Si el arrendatario tiene que soportar las obras, tiene derecho a una reducción de la renta correspondiente a la parte del inmueble que no esté a su disposición, así como a una compensación por los gastos en que la obra le haya perjudicado.

DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.

El Arrendatario no podrá realizar ninguna modificación en el edificio ni en su mobiliario, ni en los almacenes, ni en las plazas de aparcamiento, ni en ninguna otra estancia sin el consentimiento por escrito del Arrendador.

No está permitido hacer ningún trabajo en la propiedad que la haga menos segura.

Si el arrendador no autoriza la realización de las obras, puede pedir al arrendatario que vuelva a poner las cosas como estaban. En este caso, el arrendatario no puede pedir dinero por esta reclamación.

Si el arrendatario ha realizado obras que han hecho que el edificio sea inestable o inseguro, el arrendador puede pedirle que lo arregle y lo devuelva a su estado anterior.

DÉCIMO CUARTA.- GASTOS GENERALES Y SUMINISTROS Y OTROS.

Los gastos de comunidad serán de cuenta de la parte _____, que actualmente ascienden a _____ euros mensuales.

El arrendatario se hará cargo de los costes de los servicios prestados por el inmueble arrendado que tengan contador (como el agua, la electricidad, el gas, el teléfono, etc.), así como de las altas y bajas de estos servicios.

El pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles o contribución será a cargo de la parte _____, y actualmente asciende a la cantidad de _____ euros/año.

DÉCIMO QUINTA.- FIANZA.

A la firma de este contrato el arrendatario hace entrega al arrendador en concepto de fianza de la cantidad de _____ euros en metálico, equivalente a dos mensualidades de renta, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.

La fianza no se actualizará durante los tres primeros años del contrato. Finalizado este periodo, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de renta vigente en ese momento, según proceda.

El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

DÉCIMO SEXTA.- GARANTÍAS ADICIONALES.

Ambas partes se comprometen a no dar más garantías que la fianza mencionada en el acuerdo anterior.

DÉCIMO SÉPTIMA.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.

El Arrendatario debe tener un seguro que cubra cualquier daño a las personas o a la propiedad que pueda ocurrir durante el arrendamiento. El Arrendatario es responsable de conseguir y mantener este seguro durante todo el tiempo que dure el arrendamiento.

DÉCIMO OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

Si una de las partes no cumple las obligaciones del contrato, la otra parte puede exigirle que cumpla sus obligaciones o poner fin al contrato. Así lo establece el artículo 1.124 del Código Civil.

Además, el arrendador puede rescindir el contrato si tiene una buena razón, como una de estas:

- a) No pagar el alquiler o cualquiera de las otras cantidades que acordó pagar el arrendatario puede dar lugar al desahucio.
- b) No pagar el importe de la fianza o su actualización.
- c) Daños que se realicen a propósito en la propiedad por una obra sin el permiso del arrendador.
- d) Cuando se hagan cosas en la propiedad que sean molestas, dañinas o ilegales.

DÉCIMO NOVENA.- DESISTIMIENTO

La parte arrendadora otorga expresamente a la parte arrendataria, a partir del _____ mes de vigencia del contrato, la facultad de desistir anticipadamente del mismo, debiendo mediar preaviso de treinta días a la fecha de efectividad del desistimiento e indemnizando a la parte arrendadora con _____ mensualidades de renta.

El arrendatario debe pagar al arrendador la totalidad de la renta mensual correspondiente al día en que abandona la vivienda.

(EN CASO DE NO QUERER DESISTIMIENTO, ELIMINAR EL TEXTO SUPERIOR Y CAMBIAR POR: LAS PARTES ACUERDAN QUE NO CABE EL DESISTIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO)

VIGÉSIMA.- CLÁUSULA PENAL

Para el caso en que la parte arrendataria no devolviera la posesión del inmueble arrendado al vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, previa notificación de la parte arrendadora, aquella deberá una indemnización a ésta por un importe de _____ euros por cada día de demora en la devolución del inmueble, sin perjuicio de otros daños y perjuicios que dicho retraso pudiera ocasionar a la parte arrendadora y sin perjuicio de la acción de desahucio de la que podría hacer uso la parte arrendadora.

VIGÉSIMO PRIMERA.- ELEVACIÓN A PÚBLICO

Cualquiera de las partes puede exigir a la otra que comparezca ante un notario para que el contrato sea público.

Cualesquiera gastos, tributos o arbitrios que se ocasionen con tal motivo serán soportados por la parte que solicitó la elevación a público del contrato.

La parte que haya solicitado la elevación pública del contrato se hará cargo de los gastos, impuestos o tasas que se produzcan.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- REGISTRO

Si una de las partes desea que el contrato de arrendamiento se inscriba en el Registro de la Propiedad, deberá pagar la mitad de los costes. Si solo una de las partes quiere que se inscriba, esa parte tendrá que pagar la totalidad de estos.

VIGÉSIMO TERCERA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.

Las partes recibirán notificaciones de la otra parte en el domicilio que aparece en el contrato.

VIGÉSIMO CUARTA.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

La presente relación se regirá por el siguiente orden de prelación: de forma imperativa por los títulos I y IV de la Ley 29/1.994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU); por las normas del presente contrato y en su defecto por las normas del Título III LAU; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

VIGÉSIMO QUINTA.- SUMISIÓN.

Ambas partes contratantes se comprometen a llevar cualquier asunto legal derivado de este contrato a los juzgados y tribunales ubicados en la ciudad donde se encuentra la propiedad.

Firman el presente contrato por duplicado, en el lugar y fecha indicados, con el carácter expresado en la intervención.

ARRENDADOR/A

ARRENDATARIO/A