

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

Arrendamiento de inmueble para uso distinto del de vivienda · LAU 29/1994 Título III

En _____, a ____ de _____ de 20____

REUNIDOS

De una parte, D./Dña. _____, mayor de edad, con DNI/NIF n.º _____
(en adelante, LA PARTE ARRENDADORA).

De otra parte, la entidad _____, con CIF _____, domicilio social en _____, representada por D./Dña. _____, con DNI _____ en calidad de _____ (en adelante, LA PARTE ARRENDATARIA).

Y de otra parte, D./Dña. _____, mayor de edad, con NIF _____ y domicilio en _____, en su propio nombre y derecho (en adelante, EL AVALISTA).

Los intervinientes se reconocen mutuamente capacidad bastante para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO, y

DICEN Y CONVIENEN

1. — OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del presente contrato el arrendamiento del local comercial/de negocio sito en _____, con una superficie construida de _____ m². El local se arrienda para el desarrollo de la actividad de _____. Dicha actividad no podrá ser variada sin consentimiento previo y expreso por escrito de LA PARTE ARRENDADORA. El local se aporta en el estado que LA PARTE ARRENDATARIA declara conocer y aceptar, adjuntándose como ANEXO I el inventario de mobiliario e instalaciones existentes.

2. — CAUSA Y NATURALEZA DEL CONTRATO

La regulación del contrato será la prevista en el Título III de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, dado que el arrendamiento recae sobre un inmueble cuyo destino primordial no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario sino el ejercicio de una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.

3. — DURACIÓN

El presente contrato tendrá una duración de _____ años, comenzando su vigencia el _____ y concluyendo el _____. Transcurrido el plazo pactado, el contrato se extinguirá salvo que las partes acuerden expresamente su prórroga. Si ambas partes continúan ejecutándolo sin acuerdo expreso, se entenderá prorrogado por el período pactado o, en su defecto, por períodos anuales, siendo denunciabile por cualquiera de las partes con el preaviso establecido. [Nota: A diferencia del arrendamiento de vivienda, en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda rige la voluntad de las partes sobre la prórroga, sin mínimos legales obligatorios, salvo en contratos con personas con discapacidad o mayores de 65 años en ciertos supuestos.]

4. — PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

La renta mensual se estipula en _____ euros (_____ €), más el IVA vigente (actualmente el 21%), pagadera dentro de los cinco primeros días de cada mes mediante transferencia bancaria a la cuenta _____. Asimismo, EL ARRENDATARIO practicará la retención de IRPF correspondiente (actualmente el 19%) en cada mensualidad, que deberá ingresar trimestralmente en la Hacienda Pública. El impago de cualquier mensualidad podrá dar lugar a la resolución del contrato y al ejercicio de la acción de desahucio.

5. — ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

A partir del _____ año de vigencia, la renta será actualizada anualmente aplicando la variación porcentual del IPC General o el índice de referencia que resulte legalmente aplicable en cada momento, tomando como base el último índice publicado por el INE en el mes anterior a la fecha de actualización.

6. — FIANZA Y GARANTÍAS ADICIONALES

LA PARTE ARRENDATARIA constituye en este acto una fianza de _____ euros equivalente a DOS mensualidades de renta, en concepto de fianza legal. Adicionalmente, se constituye una garantía adicional de _____ euros en concepto de _____. La fianza no será enjugable en rentas. Transcurridos los tres primeros años se actualizará anualmente de forma análoga a la renta. EL AVALISTA, con renuncia al beneficio de excusión, orden y división, se constituye en fiador solidario e indefinido de todas las obligaciones de LA PARTE ARRENDATARIA derivadas del presente contrato, incluyendo sus prórrogas.

7. — PROHIBICIONES

Sin el consentimiento previo y por escrito de LA PARTE ARRENDADORA, LA PARTE ARRENDATARIA no podrá: (a) Realizar obras que provoquen disminución en la estabilidad o seguridad del local; (b) Modificar su estructura o configuración interior; (c) Ceder, subarrendar o traspasar el negocio (véase cláusula 8). LA PARTE ARRENDATARIA asume la responsabilidad por riesgos de incendio, explosión u otros derivados de su actividad, debiendo suscribir el seguro de responsabilidad civil que se indica en la cláusula 13.

8. — CESIÓN, SUBARRIENDO Y TRASPASO

Quedan expresamente prohibidos la cesión del contrato y el subarriendo total o parcial sin consentimiento previo, expreso y por escrito de LA PARTE ARRENDADORA. En caso de autorizarse el traspaso del negocio, LA PARTE ARRENDADORA tendrá derecho a percibir el _____% del precio total o valor del mismo (incluyendo existencias, mobiliario, maquinaria, fondo de comercio y cualquier otro concepto), debiendo notificarse con suficiente antelación la identidad del adquirente, el precio y la forma de pago.

9. — DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Si LA PARTE ARRENDADORA decidiera transmitir el local arrendado, LA PARTE ARRENDATARIA tendrá derecho de tanteo para adquirirlo en las mismas condiciones ofrecidas al tercero. LA PARTE ARRENDADORA deberá notificar fehacientemente su intención de vender, indicando precio, forma de pago e identidad del adquirente. EL ARRENDATARIO dispondrá de _____ días desde la notificación para ejercitar dicho derecho.

10. — CONSERVACIÓN Y GASTOS

Las obras de conservación ordinaria del local serán de cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA. Los suministros individualizados (agua, luz, gas, teléfono, etc.) serán a cargo de LA PARTE ARRENDATARIA, que los pondrá a su nombre. Los impuestos, arbitrios y contribuciones que correspondan a la propiedad serán a cargo de LA PARTE ARRENDADORA. Los gastos de comunidad de propietarios de carácter ordinario corresponden a LA PARTE ARRENDADORA.

11. — USOS DE BUENA VECINDAD

LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a cumplir las normas estatutarias y reglamentarias de la comunidad de propietarios en que se integra el inmueble, quedando prohibido el ejercicio de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Deberá permitir el acceso al local a LA PARTE ARRENDADORA o a las personas designadas por ésta en horario laboral para inspección o ejecución de obras que afecten al inmueble.

12. — SEGUROS

LA PARTE ARRENDATARIA se compromete a suscribir y mantener en vigor durante toda la vigencia del contrato un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños que pudieran ocasionarse al local, a las instalaciones y a terceros con ocasión del ejercicio de la actividad desarrollada en el mismo, con una cobertura mínima de _____ euros.

13. — RESOLUCIÓN

Constituirán causas de resolución del contrato: (a) El impago de la renta, del IVA o de cualquier cantidad asimilada; (b) La realización de obras no autorizadas; (c) El cambio de actividad sin consentimiento; (d) La cesión, subarriendo o traspaso no autorizados; (e) El uso del local para actividades molestas, nocivas o ilícitas; (f) El abandono del local durante cuatro meses consecutivos sin ejercer actividad alguna. En caso de resolución, LA

PARTE ARRENDATARIA deberá entregar el local en el estado en que lo recibió, descontado el desgaste por uso normal.

14. — LEY APLICABLE Y FUERO

El presente contrato se regirá por el Título III de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente por el Código Civil. Para la resolución de cualquier controversia derivada del mismo, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la finca objeto de arrendamiento.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes suscriben el presente documento en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

PRIMERA PARTE

Nombre y apellidos / Razón social:

DNI / NIF / CIF:

Domicilio:

Firma:

Fecha:

SEGUNDA PARTE

Nombre y apellidos / Razón social:

DNI / NIF / CIF:

Domicilio:

Firma:

Fecha:

Legislación básica de referencia:

· LAU 29/1994 Título III

· Código Civil

· Ley del IVA (Ley 37/1992) · IRPF (Ley 35/2006)

Plantilla elaborada por firmaSimple.es · Descárgala y fírmala digitalmente en www.firmasimple.es · Uso personal y profesional libre