

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE DE VIVIENDA

En Madrid, a xxx de xxx de 20xx.

REUNIDOS

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

Y de otra parte, _____, mayor de edad, domiciliado en _____ C/ _____, nº _____, y con DNI nº _____.

INTERVIENEN

DON _____ como arrendador, en su propio nombre y representación.

DON _____, como arrendatario, _____, mayor de edad, domiciliado en _____ C/ _____, nº _____, y con DNI nº _____.

Tienen y se reconocen mutuamente capacidad y legitimación para celebrar el presente contrato de ARRENDAMIENTO, el cual llevan a efecto en este acto.

EXPONEN

PRIMERO.- DON _____, en lo sucesivo EL ARRENDADOR, es propietario de la siguiente finca:

Local sito en _____, en la calle _____, nº _____,

Con una superficie de _____

Cuenta con un coeficiente de participación en los elementos comunes del inmueble de _____ %.

Inscrito en el Registro de la propiedad nº _____ de _____, finca nº _____, tomo _____, folio _____.

REFERENCIA CATASTRAL:

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

SEGUNDO.- Que el presente contrato no es de adhesión, habiendo sido pactado por ambas partes de forma expresa, sin suscripción general del mismo, sino previa negociación particular de las diferentes estipulaciones y pactos que conforman el mismo.

TERCERO.— Que interesando a DON _____, en adelante el ARRENDATARIO el alquiler del local descrito, ambas parte acuerdan celebrar el presente contrato de ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DEVIVIENDA, y a tal fin establecen las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- NORMATIVA APLICABLE.

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), y conforme a su artículo 4, apartado 3, se regirá por la VOLUNTAD DE LAS PARTES, y en todo lo no recogido en el mismo, por lo determinado en el Título III de la citada Ley, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato es la edificación descrita en el EXPOSITIVO PRIMERO de este documento.

La parte arrendataria declara conocer las características y estado de conservación del local y aceptarlas expresamente.

Igualmente 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 el importe de los desperfectos que existan a la finalización del contrato y que no sean consecuencia del uso normal del local.

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.

TERCERA.- DURACIÓN DEL CONTRATO.

El plazo de duración del contrato será de _____ años (o bien días, meses) a partir de la fecha reseñada en el encabezamiento del presente documento, finalizando por lo tanto el día _____ de _____ de 20____.

La expiración del tiempo pactado para el presente contrato de arrendamiento producirá automáticamente la extinción del contrato, quedando obligada la arrendataria a dejar el local libre a la referida fecha y a disposición de la propiedad.

En caso de producirse la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil, el contrato se entenderá prorrogado por años (o bien por el plazo que se fije).

Se establece como clausula penal que por cada día que el arrendatario ocupe el local arrendado, una vez extinguido el contrato, abonará al arrendador la suma de _____€ por cada día que demore la entrega a la propiedad.

CUARTA.- RENUNCIA A INDEMNIZACIÓN.

La parte arrendataria renuncia expresamente a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, por lo que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

QUINTA.- DESTINO.

Manifiesta el arrendatario, DON _____, que el local objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente a _____.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho destino sin autorización escrita del arrendador, aunque se trate de actividad afín a la descrita.

SEXTA.- LICENCIAS.

El arrendatario declara conocer plenamente 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, siendo a su cargo todos los impuestos, arbitrios y demás contribuciones que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo.

La validez del presente contrato de arrendamiento no se verá afectada si el arrendatario no obtiene alguna de las licencias necesarias, incluida la de apertura, o si cualquiera de ellas es revocada en el futuro, excepto en el caso de que dichas licencias no se concedan o se revoquen por causas imputables al arrendador según lo dispuesto en el presente contrato.

SÉPTIMA.- RENTA.

La renta será de euros anuales, pagaderos por meses adelantados en los cinco primeros días de cada mes, siendo la cantidad a abonar mensualmente de euros.

El recibo mensual del alquiler irá incrementado con el importe correspondiente del Impuesto sobre el Valor Añadido.

El abono de la renta se deberá verificar por el arrendatario mediante transferencia bancaria, a la cuenta del arrendador cuyos datos son los siguientes:

Titular:

Entidad:

Oficina:

Cta/cte:

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.

El arrendatario deberá abonar asimismo a la Agencia Tributaria el porcentaje de retención correspondiente al Impuesto sobre la Renta 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.

(Si hay exención: el arrendatario no queda obligado a practicar retención a cuenta sobre el importe bruto de la renta por cuanto la arrendadora está inscrita en el epígrafe 861 del IAE, y por tanto exenta de soportar tal retención. Se adjunta como Anexo certificado expedido por la Agencia Tributaria acreditativo de tal extremo.

OCTAVA.- REVISIÓN DE RENTA.

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.

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.

El impago de la renta y de su correspondiente actualización dará lugar a la resolución de pleno derecho del presente contrato de arrendamiento

NOVENA.- GASTOS GENERALES, INDIVIDUALES, TRIBUTOS Y TASAS.

Las partes acuerdan:

Serán de cuenta del ARRENDATARIO:

GASTOS GENERALES: Serán de cuenta de los arrendatarios los recibos de cuotas de comunidad correspondientes a la comunidad de propietarios del edificio donde se ubica el local, sean estas cuotas de carácter ordinario o extraordinario.

El importe actual del recibo de cuota de comunidad asciende a la suma de _____ euros mensuales. Cualquier modificación del importe de la cuota será oportunamente comunicada al ARRENDATARIO, bastando para ello la exhibición del recibo girado por la Comunidad.

SERVICIOS INDIVIDUALES: Serán de cuenta del ARRENDATARIO los servicios y suministros (gas, luz, agua, teléfono etc.) que deseen contratar para el referido local, siendo también de su cuenta la gestión y realización de los diferentes contratos de servicios y suministros, así como los gastos necesarios para su conservación y mantenimiento y los gastos que ocasionen sus reparaciones, sustituciones o modificaciones.

IMPUESTOS, TASAS Y ARBITRIOS: Será de cuenta del ARRENDATARIO el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que gire el correspondiente Ayuntamiento.

Serán también de cargo de los arrendatarios todos los arbitrios, tasas e impuestos de cualquier naturaleza que sean, ya provengan de la Administración Central, Autonómica o local, y que se deriven de la explotación de la actividad que se va a desarrollar en el local,

DÉCIMA.- INTERÉS DE DEMORA.

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, cómputo anual.

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.

DECIMOCUARTA.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.

La arrendataria viene obligada:

A no instalar transmisiones, motores, máquinas, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la propiedad, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.

A no almacenar o manipular en el local materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.

A permitir el acceso en el local, al propietario, al Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

Hallándose el local integrado en un inmueble en Régimen de Comunidad en Propiedad Horizontal, a cumplir en todo momento las normas estatutarias, reglamentarias y a los acuerdos que la Comunidad de Propietarios tenga establecidos o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

DECIMOQUINTA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente establecido en el artículo 31 de la LAU, que remite al artículo 25.

DECIMOSEXTA.- SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.-

En aquellos supuestos en los que la finca arrendada resulte inhabitable las partes acuerdan reducir la renta pactada a la mitad hasta que la causa finalice. En caso de que transcurridos meses la finca siga siendo inhabitable, el ARRENDATARIO podrá rescindir el contrato percibiendo una indemnización del ARRENDADOR correspondiente a días por mes en los que la finca no haya podido utilizarse

DECIMOSÉPTIMA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.

La parte arrendataria renuncia expresamente al derecho de traspaso así como a cualquier tipo de cesión o subarriendo del local arrendado en el régimen establecido en el artículo 32 de la LAU.

DECIMOCTAVA.- Una vez fallecido el ARRENDATARIO el contrato quedará extinguido, prohibiéndose expresamente la subrogación en el presente contrato de arrendamiento.

DECIMONOVENA VIGESIMA.- EFICIENCIA ENERGÉTICA

En cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, se pone a disposición del arrendatario en este acto el certificado de eficiencia energética, emitido por técnico competente, exhibiéndose el mismo.

VIGESIMA.-EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y RESTITUCIÓN DEL LOCAL.

A la expiración del contrato o su resolución judicial firme, la arrendataria está obligada a desalojar el inmueble dejándolo libre, vacío, en el mismo buen estado de conservación en que se entregó, y a disposición de la propiedad, debiendo hacer entrega de las llaves en el domicilio de la parte arrendadora.

VIGESIMOPRIMERA.- NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES.

Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice con el arrendatario, será considerado domicilio válido el local arrendado.

VIGESIMOSEGUNDA.- JURISDICCIÓN DE TRIBUNALES.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la finca.

VIGESIMOTERCERA - INSCRIPCIÓN.

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.

Los gastos y derechos derivados de esta operación correrán a cargo del arrendatario o lo que libremente pacten las partes que deberá constar expresamente en el contrato.

Y en prueba de conformidad los contratantes firman por duplicado el presente documento en el lugar y fecha arriba indicados.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO