

ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA PARA USO DISTINTO AL DE VIVIENDA

Contrato-tipo

En la ciudad de a de de

REUNIDOS

a) Don/Doña, mayor de edad, casado, en régimen económico de de profesión vecino de la ciudad con domicilio en la calle y con D.N.I. n.º

b) Don/Doña, mayor de edad, casado, en régimen económico de de profesión vecino de la ciudad con domicilio en la calle y con D.N.I. n.º

(Tantas partes como intervengan)

COMPARECEN

El primero, en adelante arrendador, en nombre y representación de la Sociedad como administrador único de la misma, según poder notarial que adjunta otorgado por el Il.º Notario de con número de protocolo y que manifiesta está subsistente y sin cancelar, la Sociedad fue constituida en escritura pública de fecha ante el Notario de con número de protocolo y C.I.F. El segundo, en adelante arrendatario, en nombre y representación propio.

Todas las partes se reconocen capacidad suficiente para el otorgamiento de este contrato y en su virtud:

EXPONEN

Que la Sociedad es propietaria de la finca urbana que luego se describirá y Don desea arrendar la finca para a cuyo objeto formalizan un contrato de arrendamiento urbano de conformidad a las prevenciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y en base a las siguientes estipulaciones y sobre la siguiente finca:

URBANA. DEPARTAMENTO NÚMERO Local comercial sito en la planta baja, entrando a mano derecha de la escalera de la calle n.º de la población de Tiene una superficie de metros cuadrados. Linda: al Norte al Sur al Este al Oeste Tiene un coeficiente de participación en los elementos comunes del inmueble de Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de al Tomo Libro Folio página inscripción Les pertenece a título de dominio en virtud de la compra que de la misma efectuó a Don en fecha según es de ver en la inscripción n.º de la finca, al folio de éste mismo Libro y Tomo. La finca se encuentra libre de arrendamientos y únicamente gravada con las siguientes cargas

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

ESTIPULACIONES

CONDICIONES PARTICULARES DEL CONTRATO

Primera: El contrato de arrendamiento de inmueble descrito en el presente contrato se celebra por el plazo de años a contar desde el día del mes de del presente año y por el precio de pts., cada mes, más el tipo de IVA que corresponda según la legislación vigente, pagaderas por meses anticipados y con sujeción a las demás condiciones generales que se pactan en el presente contrato.

Segunda: Este contrato de arrendamiento se halla sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) de conformidad a lo dispuesto en el artículo 11, n.º 2 apartado dos del Reglamento de dicho impuesto y, en su virtud, el importe total de cada uno de los sucesivos recibos de alquiler devengará obligatoriamente, según el tipo legal aplicable en cada momento y de forma automática, la cuota correspondiente del IVA que figurará separadamente del resto de conceptos, pudiendo servir cada recibo de factura.

Tercera:

CONDICIONES GENERALES ANEXAS AL CONTRATO

Primera: El plazo de duración del presente contrato es de años y comenzará a regir a partir del día de hoy. Una vez terminado dicho plazo, el contrato podrá quedar reconducido, mes a mes, conforme lo dispuesto en el art. 1566 de Código Civil.

Segunda: Con expresa renuncia por los contratantes a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, se acuerda que la extinción de contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

Tercera: El local objeto de este contrato, será destinado única y exclusivamente a

En caso de desarrollarse en el local otra actividad, aunque sea afín a la antedicha, podrá el arrendador resolver el contrato por infracción por el arrendatario de esta condición.

Cuarta: Es objeto del arrendamiento exclusivamente, la superficie situada dentro de las paredes del local, quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada, azotea y vestíbulo de la escalera. En consecuencia, el arrendamiento a que este contrato se refiere, no dará derecho a entrar ni usar la azotea o terrado de la finca.

Quinta: En caso de fallecimiento del arrendatario, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad, podrá subrogarse en los derechos y obligaciones de arrendatario hasta la extinción del contrato. Expresamente se conviene como ampliación a lo previsto en el artículo 33 de la LAU, que esta subrogación deberá ser notificada de modo fehaciente al arrendador, para su eficacia, dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario; y dará derecho al arrendador a aumentar la renta en el 15 por ciento.

Sexta: Con expresa renuncia por las partes a lo dispuesto en el artículo 31 de la LAU, se conviene que en caso de venta del local arrendado como finca independiente no tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre el mismo.

Séptima: El arrendatario con expresa renuncia de lo dispuesto en el artículo 32 de la LAU, se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el local arrendado sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador. En caso de que el arrendatario incumpliera esta condición, podrá el arrendador resolver el contrato.

Asimismo, se establece que en caso de ser arrendataria una Sociedad, la fusión, transformación o escisión de ésta dará lugar a la rescisión del contrato.

Octava: El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación del local y aceptarlas expresamente; así como su calificación urbanística y los usos administrativamente permitidos.

Novena: La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el

importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario.

El local se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble.

El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o algunos de los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad y del Administrador. Si se hubiere de efectuar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del local arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

Décima: Igualmente son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción, e instalaciones sanitarias y de servicios, calentador, antena TV, y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos, lavaderos, aire acondicionado, y sus tuberías, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

Decimoprimera: Quedan exentas la propiedad y el Administrador de toda responsabilidad de cualquier suministro.

Decimosegunda: El arrendador no asume responsabilidad alguna, si por los organismos competentes, estatales o municipales, no se concediera al arrendatario la apertura, o se prohibiera la misma una vez autorizada. Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo, son de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario.

Decimotercera: De no existir suministro de agua directa mediante contadores divisionarios individuales, desde este momento queda autorizada la propiedad de dichas viviendas, o el Administrador, para proceder a tal instalación firmando en nombre del arrendatario cuantos documentos sean precisos para ello, obligándose éste a formalizar la correspondiente póliza de alta, adquiriendo por su cuenta el contador respectivo. Caso de demorar el arrendatario dicha contratación, desde ahora faculta la propiedad o al Administrador, para que en su nombre y a su cargo, pueda concertarla, teniendo el carácter, dicha instalación, de obra de mejora a todos sus efectos.

Decimocuarta: El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad y al Administrador, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivadas de instalaciones para servicios y suministros del local arrendado.

Decimoquinta: El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en el local, sin previo permiso por escrito de la propiedad o del Administrador. En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación, en momento alguno. El permiso municipal, será también, de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

Decimosexta: El arrendatario con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con el artículo 21 de la LAU, se obliga a hacer a su cargo en el local objeto del contrato, todas las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir para el uso convenido; y sin que durante la ejecución de las mismas tenga derecho a suspender el contrato o desistir del mismo, ni a indemnización alguna, así como tampoco a disminuir o paralizar el pago de la renta.

Decimoséptima: Los contratantes convienen con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30 en relación con los artículos 22 y 26 de la LAU, que para el caso de que el arrendador deseara efectuar obras de mejora en el edificio, deberá notificarlo por escrito, con tres meses de antelación como mínimo, al arrendatario, quien no podrá oponerse a las mismas sin perjuicio del derecho que le asiste, a ejercitar dentro del plazo de un mes desde dicha notificación, de rescindir el contrato si las obras le afectan de modo relevante. Asimismo, el arrendatario renuncia a toda reducción de renta por razón de la parte del local de la que sea privado a causa de aquellas y a percibir indemnización por los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

Decimooctava: El arrendatario se obliga:

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.

En caso de hallarse este 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.

Decimonovena: El servicio de portería, o conserjería, o de limpieza, será a cargo del arrendatario, independientemente de la renta. El coste total de dicho servicio, incluida la Seguridad Social, modificaciones salariales, etc., serán distribuidas entre todos los arrendatarios por partes iguales entre ellos, o en la proporción que corresponda en la finca sujeta al Régimen de Comunidad en Propiedad Horizontal. De no existir estos servicios, el arrendatario procederá, cuando por turno le corresponda y según hayan acordado los vecinos de la finca a la limpieza del vestíbulo, siempre y cuando tengan puerta de acceso al mismo, y la acera, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales vigentes.

Vigésima: Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, se acomodará cada año a la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le sustituya), aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al periodo de revisión. Para la aplicación de la primera actualización se tomará como mes de referencia el de, y para 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 de aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

Vigesimalprimera: El arrendatario además se obliga:

Al pago de la renta, aumentos e incrementos legales y de los gastos y servicios de la finca, por adelantado en el domicilio del Administrador, dentro de los siete primeros días de cada período natural acordado, sin que dicha domiciliación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra. De pasarse al cobro el recibo, a abonar el precio de cobranza correspondiente. Y en caso de efectuarse dicho cobro por domiciliación bancaria, al pago de cualquier gasto o canon que por tal gestión o en su caso devolución, se establezcan por entidad bancaria o Caja de Ahorros.

A satisfacer los gastos derivados del presente contrato, tales como timbre, gestión, registro, honorarios del Administrador por su formalización y tramitación, y en su caso, los de su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Al pago del aumento de prima en el Seguro de Incendios o Multiriesgo del Inmueble, si ésta fuera debida a la instalación o índole en el local arrendado.

A satisfacer el total del importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al local arrendado. Cuando la cuota no estuviere individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda o local.

Al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido, que en todo momento corresponda, aplicado sobre la total contraprestación.

A abonar, independientemente de la renta pactada, los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptible de individualización y que correspondan al local arrendado o a sus accesorios si los tuviere.

De su importe anual resulta que el coste mensual de los gastos y servicios a los que se refiere el apartado anterior, en la fecha de celebración del presente contrato, es mensualmente el siguiente:

Servicio de portería

Gastos generales

Impuestos

Tasa de recogida de basuras

Otros

Dichos gastos, se actualizarán anualmente repercutiendo al arrendatario las variaciones que se produzcan

y se señalarán en concepto aparte de la renta pero integrados en el recibo del alquiler.

Vigesimosegunda: El arrendatario entrega en este acto la suma de pesetas en concepto de fianza. Queda facultado el Administrador actual para hacer entrega a quien puede sucederle en el cargo, o al propietario de la finca de la fianza percibida. Transcurridos cinco años de vigencia del contrato, la fianza se actualizará anualmente, acomodándola al importe de la renta que se perciba en la equivalencia de dos mensualidades. La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago ha asumido el arrendatario.

Vigesimotercera: Las partes contratantes podrán someter a la resolución por Árbitros, todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación que surja en la interpretación o ejecución del presente contrato; y en cuyo caso harán constar expresamente, su compromiso de cumplir el laudo arbitral que se dicte. Estas condiciones complementarias del contrato referenciado en el encabezamiento, y previo ratificarse las partes en su contenido, se firman en el mismo lugar y fecha de dicho contrato al que corresponden.

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR