

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

En (LUGAR), a (DIA, MES Y AÑO).

REUNIDOS

De una parte, como ARRENDADOR, D/Dª. (NOMBRE Y APELLIDOS), mayor de edad, (ESTADO CIVIL), con DNI (NUMERO), y con domicilio en (CALLE, NÚMERO, PISO, CIUDAD, PROVINCIA, CODIGO POSTAL).

De otra parte, como ARRENDATARIO, D/Dª. (NOMBRE Y APELLIDOS), mayor de edad, (ESTADO CIVIL), con DNI (NUMERO), y con domicilio en (CALLE, NÚMERO, PISO, CIUDAD, PROVINCIA, CODIGO POSTAL).

(SI FUERA PERSONA JURÍDICA INDICAR EL CARGO DE LA PERSONA QUE INTERVIENE EN SU NOMBRE Y LA ESCRITURA EN QUE CONSTE EL APODERAMIENTO, ADEMÁS EL CIF Y LOS DATOS DEL REGISTRO MERCANTIL DE ESA PERSONA JURÍDICA)

Ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho, teniendo según corresponde la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato, lo que llevan a efecto en base a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA: TITULARIDAD.- Que D/Dª. (NOMBRE Y APELLIDOS) es dueño en pleno dominio del inmueble sito en (CALLE, NÚMERO, PISO, CIUDAD, PROVINCIA, CODIGO POSTAL) con una superficie de (NUMERO) metros cuadrados construidos.

El inmueble pertenece a su dueño según escritura, cuya copia exhibe y retira, de fecha (DIA, MES, AÑO) otorgada ante el Notario de (CIUDAD) D/Dª. (NOMBRE Y APELLIDOS) con el número (CIFRA) de orden de su protocolo, inmueble que figura inscrito en el Registro de la Propiedad (NUMERO) (CIUDAD), en el Tomo (NUMERO), Libro (NUMERO), Folio (NUMERO), Finca (NUMERO), Inscripción (NUMERO).

SEGUNDA: OBJETO.- D/Dª. (NOMBRE Y APELLIDOS) arrienda el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato a D/Dª. (NOMBRE Y APELLIDOS) / o (NOMBRE DE LA PERSONA JURÍDICA) para local de negocio destinado (INDICAR EXACTAMENTE LA ACTIVIDAD QUE SE VA A DESARROLLAR POR EL ARRENDATARIO EN EL LOCAL).

El destino del local no podrá ser alterado sin consentimiento escrito del arrendador, dando lugar a la resolución del contrato en caso de incumplimiento.

(SI EL ARRENDAMIENTO INCLUYE MOBILIARIO, TRASTEROS PLAZAS DE GARAGE, DEPENDENCIAS Y SERVICIOS ACCESORIOS DEBERAN RESEÑARSE. ADEMÁS EN EL CASO DE QUE SE INCLUYAN INMUEBLES ES CONVENIENTE INCLUIR ANEXO, FIRMADO POR LAS PARTES, QUE RELACIONE EXACTAMENTE LOS MUEBLES Y ENSERES Y SE DETERMINE SU ESTADO DE USO)

TERCERA: ESTADO DE USO.- El arrendatario declara recibir el local en buen estado de uso y conservación y se compromete a devolverlo en el mismo estado a la finalización de contrato.

CUARTA: DURACIÓN.- La duración del arrendamiento será de (NUMERO) año/años.

(LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO POR TRANSCURSO DEL PLAZO PACTADO DEL ARRENDAMIENTO Y EN EL QUE DURANTE LOS ULTIMOS 5 AÑOS SE HAYA EJERCIDO UNA ACTIVIDAD COMERCIAL DE VENTA AL PUBLICO, DARA AL ARRENDATARIO DERECHO A UNA INDEMNIZACIÓN A CARGO DEL ARRENDADOR, SIEMPRE QUE EL ARRENDATARIO HAYA MANIFESTADO CON 4 MESES DE ANTELACIÓN A LA FINALIZACION DEL PLAZO SU

VOLUNTAD DE RENOVAR EL CONTRATO POR UN MÍNIMO DE 5 AÑOS MÁS Y POR UNA RENTA DE MERCADO, CONSIDERÁNDOSE RENTA DE MERCADO LA QUE ACUERDEN LAS PARTES O LA QUE DETERMINE UN ARBITRO DESIGNADO DE COMÚN ACUERDO.)

QUINTA: RENTA Y REVISIONES.- La renta es de (CANTIDAD EN NUMERO Y EN LETRA) pesetas anuales / o mensuales (OPTAR POR LA ELEGIDA).

El pago se efectuará en los primeros 10 días de cada mes mediante transferencia a la cuenta bancaria abierta a nombre del arrendador en la entidad (PONER NOMBRE DEL BANCO O CAJA) (PONER LOS 20 NUMEROS QUE CONTIENE TODA CUENTA BANCARIA) / o mediante cheque / o en metálico (OPTAR POR LA ELEGIDA) en el domicilio del arrendador / o el del arrendatario (OPTAR POR LA ELEGIDA).

El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo de pago.

La renta se actualizará anualmente aplicando en el período de un año contado desde la fecha de inicio del contrato, y así sucesivamente, la variación experimentada por el IPC, Índice de Precios de Consumo,, vivienda en alquiler / o por el Índice General Nacional (OPTAR POR LA ELEGIDA), publicado por el INE, Instituto Nacional de Estadística.

SEXTA: FIANZA.- A la firma de este contrato el arrendatario hace entrega al arrendador en concepto de fianza de la cantidad de (CANTIDAD EN NUMERO Y EN LETRA) pesetas, equivalente a dos mensualidades de renta, cantidad que se abona en metálico por lo que el arrendador mediante el presente documento la declara recibida y otorga formal carta de pago.

El arrendador deberá depositar esta fianza ante el Organismo competente de la Comunidad Autónoma donde radica el inmueble objeto de arrendamiento.

El saldo de la fianza que en su caso haya de ser devuelta al arrendatario al finalizar el arrendamiento devengará el interés legal a partir del transcurso de 1 mes desde la entrega de las llaves si no se hubiera devuelto la misma.

SEPTIMA: SUBARRIENDO Y CESION.- Se prohíbe al arrendatario el subarriendo o cesión del presente contrato.

(LA LEGISLACIÓN VIGENTE Y APLICABLE PERMITE LA POSIBILIDAD QUE A CONTINUACIÓN SE CITA. NO OBSTANTE LA MISMA PUEDE SER PROHIBIDA POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES SIENDO VALIDA LA REDACCIÓN DE LA CLAUSULA QUE HA QUEDADO EXPUESTA.

CUANDO EN LA FINCA ARRENDADA SE EJERZA UNA ACTIVIDAD EMPRESARIAL O PROFESIONAL, EL ARRENDATARIO PODRA SUBARRENDAR O CEDER EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN NECESIDAD DE CONTAR CON EL CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR PERO SI DEBERA EN EL PLAZO DE 1 MES NOTIFICARLE A ESTE DE FORMA FEHACIENTE – TELEGRAMA, BUROFAX O NOTARIALMENTE – LA CESION O EL SUBARRIENDO. EN ESTE CASO EL ARRENDADOR TIENE DERECHO A LA ELEVACIÓN DE LA RENTA DEL 10 % DE LA VIGENTE EN CASO DE SUBARRIENDO PARCIAL Y DEL 20 % EN CASO DE SUARRIENDO TOTAL O CESION.)

OCTAVA: OBRAS.- El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento escrito del arrendador obras que modifiquen la configuración del local, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del mismo.

(SI ADEMÁS JUNTO CON EL LOCAL SE HA ARRENDADO MOBILIARIO, TRASTEROS, GARAJE, DEPENDENCIAS O SERVICIOS ACCESORIOS, ESTA CLÁUSULA DEBE EXTENDERSE A LOS MISMOS)

NOVENA: GASTOS.- Los gastos de comunidad serán de cuenta de la parte arrendadora / o arrendatario (OPTAR POR LA ELEGIDA).

Los gastos por servicios con que cuente el local arrendado que se individualicen mediante aparatos contadores (agua, luz, gas, teléfono etc.) serán de cuenta del arrendatario.

DECIMA: DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.- Arrendador y arrendatario fijan como domicilio el que figura respectivamente en el encabezamiento del contrato, todo ello a los efectos de recibir cualquier notificación derivada del conjunto de derechos y obligaciones derivados de este contrato.

UNDECIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE.- En todo lo no previsto en el presente contrato el mismo se regirá por lo dispuesto en la Ley 29/1.994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

En prueba de aceptación y conformidad de cuanto antecede, y para que así conste, las partes firman el presente contrato por duplicado ejemplar en el lugar y fecha reseñados en el encabezamiento.

Firma
(NOMBRE Y APELLIDOS)

Firma
(NOMBRE Y APELLIDOS)