**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO**

 En ……………., a ….. de ………….. de 20…

**REUNIDOS**

De una parte, D. …………………………, mayor de edad, con DNI. …………….., y con domicilio en la ciudad de …………………., C/ ………………………….

De otra parte, D. ………………………………, mayor de edad, con DNI…………………. y con domicilio a efecto de notificaciones en la ciudad de ………………………, C/ ……………

**INTERVIENEN**

D. ……………………….. en su propio nombre y derecho, como parte arrendadora.

D. ………………….. igualmente en su propio nombre y derecho, como parte arrendataria.

(SI ALGUNA DE LAS PARTES REPRESENTA A UNA SOCIEDAD, QUITAR EL RENGLÓN SUPERIOR CORRESPONDIENTE Y SUSTITUIR POR: D. ………………………………… en representación de la sociedad ………………………., domiciliada en la ciudad de …………., C/ ………………., con CIF. ……………… e inscrita en el Registro mercantil de ………….., bajo el número ….., folio ….., hoja nº ………., quien comparece en calidad de apoderado, en virtud de Escritura autorizada por el Notario de ………… D. ………………………., otorgada en 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

**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

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.- OBJETO**

Por medio del presente contrato, la parte arrendadora arrienda a la parte arrendataria el inmueble, quien lo acepta en las condiciones pactadas en este documento.

El inmueble se arrienda como cuerpo cierto, por lo que la posible discrepancia entre la superficie real y la descrita en este contrato no afectará en más o en menos a la renta fijada en este documento.

**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. El incumplimiento de este precepto será motivo de resolución del contrato.

**TERCERA.- ESTADO Y SITUACIÓN ADMINISTRATIVA.**

El arrendatario declara recibir el inmueble en un buen estado de uso y conservación y se compromete a devolverlo en el mismo estado a la conclusión de la relación contractual.

El arrendatario declara conocer la situación urbanística y de planeamiento del local arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo.

Serán de su cuenta y riesgo la obtención de los permisos y licencias que sean necesarios para la apertura y el desarrollo de la actividad. No será causa de resolución del contrato el hecho de que dichos permisos y licencias se denieguen, suspendan o revoquen, salvo que sean causas imputables al arrendador.

**CUARTA.- DURACIÓN.**

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

En caso de que alguna de las partes pretenda dar por finalizado el contrato a la fecha de vencimiento, tendrá que comunicarlo fehacientemente a la otra antes de los treinta días inmediatamente anteriores al vencimiento del contrato. Si así se hiciere, la parte arrendataria deberá entregar a la parte arrendadora la posesión del inmueble en las mismas buenas condiciones en que lo recibió, previa cumplimentación del correspondiente documento de finalización de contrato.

En caso de no realizar ninguna de las partes la comunicación referida en el párrafo anterior, el contrato se prorrogará automáticamente por periodos anuales, rigiendo similar sistema de preaviso para que cualquiera de las partes de por finalizado el contrato de arrendamiento a la finalización de cualquiera de las prórrogas.

**QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA**.

El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de …………… (xx.xxx€) euros anuales más el IVA correspondiente en cada momento, pagaderos por mensualidades anticipadas de …………….. (x.xxx€) 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 primes mes de renta, sirviendo este documento como la más eficaz carta de pago.

Al vencimiento de cada anualidad de contrato, la renta se verá incrementada según la variación porcentual experimentada por el último Índice General de Precios al Consumo Anual (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el momento en el que corresponda la revisión. El porcentaje de variación se aplicará siempre sobre la renta actualizada vigente que corresponda al mes anterior a aquél en que la revisión proceda. 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 vigente.

El incumplimiento de la obligación de pago en el periodo fijado será motivo de resolución del contrato, siendo por cuenta del arrendatario los gastos que la resolución origine.

La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos tres años de duración del contrato, le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

**SEXTA.- DERECHOS INDEMNIZATORIOS DEL ARRENDATARIO**.

La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos indemnizatorios por transcurso del plazo contractual que reconoce el artículo 34 de la LAU.

**SÉPTIMA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.**

Con expresa renuncia a lo dispuesto en el artículo 32 de la LAU., el arrendatario se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

**OCTAVA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**.

Con expresa renuncia de las partes a lo dispuesto en el artículo 31 de la LAU., se acuerda que en caso de venta del inmueble arrendado no tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre el mismo. El arrendador comunicará al arrendatario con treinta días de antelación a la fecha de formalización del contrato de compraventa su intención de vender el inmueble.

**NOVENA.- SUBROGACIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO.**

En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el inmueble se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato. La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

**DÉCIMA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.**

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones adecuadas para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

**DÉCIMO PRIMERA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.**

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble serán de cargo del arrendatario.

**DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DE MEJORA.**

El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante al inmueble arrendado. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte del inmueble de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

**DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO**.

El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración del inmueble o del mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios del inmueble por el arrendador. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del inmueble.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad del inmueble o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al 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.

Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado que se individualicen mediante aparatos contadores (agua, luz, gas, teléfono etc.) serán de cuenta del arrendatario, así como el alta y la baja en los referidos suministros.

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 ……………… (x.xxx€) euros en metálico, equivalente a dos mensualidades de renta, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.

En su caso, durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. 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.**

Las partes acuerdan no aportar garantías adicionales a la fianza legal mencionada en la estipulación anterior.

**DÉCIMO SÉPTIMA.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.**

El arrendatario contratará y mantendrá en vigor, a su costa y durante toda la 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 inmueble, como consecuencia del uso del mismo, sea por actos u omisiones del arrendatario o del personal dependiente.

**DÉCIMO OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.**

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de [acuerdo](https://comunidadhorizontal.com/temas/acuerdos-comunidad/) con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización. c) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario. d) Cuando en el inmueble tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

**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. La parte arrendataria deberá pagar a la arrendadora la mensualidad completa que corresponda al día en que efectivamente desaloje el inmueble.

(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 ………….. (xx€) 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 podrá requerir a la otra, y ésta se obliga en este acto, a comparecer ante Notario y elevar a Escritura pública el presente contrato. Cualesquiera gastos, tributos o arbitrios que se ocasionen con tal motivo serán soportados por la parte que solicitó la elevación a público del contrato.

**VIGÉSIMO SEGUNDA.- REGISTRO**

Cualquiera de las partes podrá instar el registro del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado el inmueble arrendado, siendo los gastos soportados por mitad si el registro es del interés de ambas partes y, no siendo así, por quien interese la inscripción

**VIGÉSIMO TERCERA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.**

Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del 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 29/1994, 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**.

Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicado el inmueble, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

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

**ARRENDADOR/A                                                                    ARRENDATARIO/A**