

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA

GRAVADO POR EL IVA.

IDENTIFICACIÓN DEL LOCAL OBJETO DEL CONTRATO:

LOCAL DESTINADO A ALMACÉN Y OFICINAS.

C/ [REDACTED] Nº [REDACTED]

Localidad: [REDACTED] Provincia: [REDACTED].

REFERENCIA CATASTRAL: [REDACTED]

En [REDACTED], a [REDACTED] de Octubre de dos mil a [REDACTED].

Reunidos de una parte en representación de la entidad **ARRENDATARIA** [REDACTED], mayor de edad, vecino de [REDACTED], c/ [REDACTED] nº [REDACTED], con NIF: 36.978.645-G, actuando como Administrador solidario de la sociedad [REDACTED], **S.L.**” con CIF: B-[REDACTED], domiciliada en [REDACTED].

Y de la otra parte como **ARRENDADOR**, [REDACTED], mayor de edad, soltero, vecino de [REDACTED], con DNI: [REDACTED].

Ambas partes han contratado el arrendamiento del local identificado en el encabezamiento de este contrato, por el tiempo de **DIEZ ? [REDACTED] AÑOS** y una renta mensual inicial de [REDACTED] (- €) **CADA MES**, pagaderos por mensualidades anticipadas, con las demás condiciones que se unirán al contrato, en hojas adicionales.

Este arrendamiento se halla sujeto al IVA. 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.

Y para que así conste, firman ambas partes por duplicado ejemplar en la ciudad y fecha al principio indicadas.

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR

**CONDICIONES COMPLEMENTARIAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA
USO DISTINTO DE VIVIENDA DE FECHA [REDACTED] / REFERENTE AL LOCAL SITO EN
[REDACTED]**

1º.- El plazo de duración del presente contrato es de **DIEZ AÑOS** y comenzará a regir en el día de hoy. Llegado el día del vencimiento del contrato, éste podrá quedar reconducido mes a mes, conforme lo que dispone el artículo 1566 del Código Civil.

2º.- Con expresa renuncia por los contratantes a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, se acuerda que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, aún no siendo destinado el local a una actividad comercial de venta al público, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

3º.- El local objeto de este contrato se destinará única y exclusivamente a **ALMACÉN Y OFICINAS**.

4º.- Es objeto del arrendamiento exclusivamente, la superficie situada dentro de las paredes del local.

El Arrendatario podrá adornar parte de la fachada con el rótulo que estime por conveniente y de acuerdo con las ordenanzas municipales que le sean de aplicación, siempre y cuando dicha instalación no provoque un menoscabo a la finca, viniendo obligado a la retirada del mismo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y a la restitución de la fachada a su estado inicial.

5º.- 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.

6º.- 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.

7º.- 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.

8º.- 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.

Si se hubiera 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.

9º.- 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, electricidad, instalaciones sanitarias y de servicios y en particular todos los desagües y atascos de las tuberías, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

10º.- Quedan exentas la propiedad y el Administrador de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

11º.- 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.

12.- 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.

13º.- 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.

14º.- 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.

15º.- Los contratantes convienen con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30 en relación con los artículos 22 y 26 de la L.A.U., 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.

16º.- El arrendatario se obliga:

A) 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.

B) A no almacenar o manipular en el local materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, así como evitar cualquier tipo de sobrepeso que pueda afectar a la solidez y conservación del inmueble y observar en todo momento las disposiciones vigentes.

C) 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.

17º.- 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 al 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 período de revisión. Para la aplicación de la primera actualización se tomará como mes de referencia el de Septiembre de 2010 y para las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel 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.

19º.- El arrendatario además se obliga:

A) Al pago de la renta, aumentos e incrementos legales y de los gastos y servicios de la finca, por adelantado en el domicilio del arrendador -o del Administrador en su caso-, 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 premio 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 establezca por entidad bancaria o caja de ahorros.

B) A satisfacer los gastos derivados del presente contrato, tales como timbre, gestión, registro, honorarios del administrador por su formalización y tramitación.

C) Al pago del aumento de prima en el Seguro de Incendios o multiriesgo del inmueble, si ésta fuera debida a la instalación o índole del negocio instalado en el local arrendado.

D) A satisfacer cuantos incrementos puedan sobrevenir como consecuencia de nuevos tributos o por aumentos en los tipos impositivos de los impuestos, arbitrios, tasas y cualquier otro impuesto, servicio o suministro que graven a la propiedad.

E) Al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido, que en todo momento corresponda, aplicado sobre la total contraprestación. Así como a practicar la retención del 15% sobre la renta, según prevé la vigente legislación fiscal.

F) Al pago de la Tasa de Gestión de Residuos en su totalidad, por tratarse de un servicio que realiza el municipio en beneficio exclusivamente del usuario.

G) Al pago del importe correspondiente al Vado Permanente.

20º.- El arrendatario entrega en este acto la suma de [REDACTED] **EUROS** ([REDACTED] €) en concepto de fianza.

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.

21º.- [REDACTED], con DNI [REDACTED], cuyas demás circunstancias personales ya constan en el encabezamiento de este contrato, AFIANZA, AVALA Y GARANTIZA personal, solidaria e indistintamente con sus propios bienes las obligaciones asumidas por la mercantil "[REDACTED]." como Arrendataria del presente contrato durante su vigencia así como en sus posibles prórrogas o reconducciones, haciendo renuncia expresa a los beneficios de excusión, orden y división de bienes.

22º.- En atención a los gastos que asume el Arrendatario de su exclusiva cuenta y cargo para la adecuación del local a las necesidades de la actividad a instalar en su interior, se conviene que

la primera renta a satisfacer será la de [REDACTED] en la cuantía de [REDACTED] **MÁS IVA (- € + IVA)**. A partir de la de Diciembre-06 y posteriores será la convenida inicialmente de NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS MÁS IVA mensuales.

23º.- Se deja constancia que en el interior del local objeto de este contrato se encuentra instalado un elevador-montacargas para uso exclusivo de mercancías que comunica con las tres plantas del local.

La parte Arrendadora se compromete y obliga a una vez formalizado el presente contrato y en un plazo de quince días a contar desde el día de la fecha a realizar la puesta a punto inicial de dicha instalación de elevador-montacargas, con el bien entendido que tanto el mantenimiento periódico que precise como las reparaciones posteriores sean de la índole que sean correrán por cuenta y cargo de la parte Arrendataria.

Desde este momento la parte Arrendadora queda totalmente exonerada de cualquier tipo de responsabilidad por los daños que dicha instalación provoque a personas o cosas, asumiendo expresamente la parte arrendataria que en ningún caso podrá servir para uso por parte de personas, debiendo constar de forma expresa mediante avisos situados en cada una de las puertas y en la propia cabina.

24º.- Las partes con renuncia a su propio fuero y domicilio si fuesen otros se someten a la competencia y jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de [REDACTED] ante cualquier discrepancia, cuestión o reclamación que surja del cumplimiento o interpretación del presente contrato, designando como domicilio para notificaciones de la entidad Arrendataria el del local objeto de este contrato y el del Arrendador el de su Administrador.

Y para que así conste y valga en prueba de conformidad, conocimiento y aceptación, ambas partes firmen el presente contrato por duplicado ejemplar y a un solo efecto en la ciudad y fecha indicados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO