

En ..... , a ..... de ..... de 20....

## REUNIDOS

De una parte, D. ...., casado, industrial, vecino de ..... con domicilio en la calle ..... , n.º ..... piso ..... provisto de D.N.I. n.º .....

En lo sucesivo se le denominará parte arrendadora o arrendador.

De la otra, D. ...., soltero, técnico de organización, vecino de ..... con domicilio en la calle ..... , n.º ..... piso ..... provisto de D.N.I. n.º .....

En lo sucesivo será la parte arrendataria o arrendatario.

Ambos son mayores de edad, y con capacidad legal, que mutuamente se reconocen.

## INTERVIENEN

A) D. .... , en su propio nombre y derecho.

B) D. .... , en nombre y representación de la compañía mercantil domiciliada en ..... , n.º ..... de ..... en su calidad de ..... según consta en la escritura de constitución de la referida sociedad, otorgada con fecha de ... de ... de 20.... ante el notario de ..... D. .... e inscrita en Registro Mercantil de ..... al libro ..... folio ..... con CIF n.º .....

## EXPONEN LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES

I. Que D. .... es propietario de la lonja primera derecha, según se entra al portal, sita en la planta baja, de la casa señalada con el n.º..., de la calle ..... en ..... que ocupa tres huecos, que dan, el primero a la calle ..... el segundo hace chafán con las calles ..... y ..... y el tercero da a la calle ..... tiene una superficie aproximada de ..... (.....) metros cuadrados.

II. Que, interesada la sociedad en tomar en arrendamiento el expresado local, ambas partes han convenido otorgar el presente contrato que se registrará por las siguientes

## CLÁUSULAS

### **Primera.- Objeto del arrendamiento**

D. ...., da en arrendamiento a la sociedad, el local reseñado en el antecedente primero de este contrato, y D. ...., en la representación que ostenta, lo acepta para la expresada sociedad.

### **Segunda.- Plazo del arrendamiento**

El presente contrato de arrendamiento se pacta por tiempo de 7 años, con efecto a partir del día ... de ... de 20... (En cualquier caso el plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuera posterior.)

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con 1 mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de 3 años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con 1 mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

### **Desistimiento**

El arrendatario podrá desistir del contrato siempre que hayan transcurrido al menos 5 años desde su celebración y dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de 2 meses.

En caso de desistimiento el arrendatario debe indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que reste de cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

### **Tercera.- Destino del local arrendado**

El arrendatario vendrá obligado a destinar el local, objeto del arrendamiento, al negocio de ...., y todo lo relacionado con el artículo segundo de los actuales estatutos sociales que constan en la escritura de constitución de la sociedad arrendataria.

Le queda expresamente prohibido cambiar el destino mercantil del local arrendado, de tal forma que, sin permiso expreso y escrito del arrendador, no podrá destinarlo a otra actividad distinta de la pactada, ni convertirlo en almacén o depósito, ni dedicarla a actividades secundarias o residuales.

Igualmente, queda prohibido el mantener cerrado, por tiempo superior a 6 meses, el local que se arrienda.

**Cuarta.- Precio del arrendamiento**

Como renta de este arrendamiento se pacta la cantidad de ..... Euros ( ..... Euros) mensuales.

**Quinta.- Repercusión del Impuesto sobre el Valor Añadido**

Cada recibo de renta que se devengue deberá incrementarse con la correspondiente repercusión por el concepto del IVA, al tipo fiscal que en cada momento proceda.

En la actualidad, dicho tipo es del ....., que se aplicará a la renta vigente en cada momento del contrato.

En lo sucesivo, las partes se atenderán a las disposiciones que modifiquen su actual régimen legal.

El impago de la repercusión por concepto del IVA se asimilará al impago de la renta, a los efectos de una eventual acción de desahucio por falta de pago del precio de este arrendamiento.

**Sexta.- Actualización de la renta**

Durante los 5 primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

A partir del sexto año la renta pactada se actualizará con arreglo a las siguientes normas:

- En la actualización a la fecha primero de junio de 20.... será renta base la que rija en el contrato en el mes de mayo de 20....

- Dicha renta base será multiplicada por un coeficiente actualizador, que será el índice medio de los índices publicados por el Instituto Nacional de Estadística incrementado en 3 puntos. El índice medio será el resultante de la suma de todos los índices, mes por mes, desde junio de 20.... hasta el mes de mayo dividido entre 12.

- El producto dará como resultado la renta mensual, que registrará en el contrato para los 12 meses siguientes, es decir, hasta el día 1.º de junio de 20.... en que se verificará una nueva actualización.

#### **Séptima.- Pago de la renta**

La renta, junto con su correspondiente repercusión del IVA, se devengará el día primero de cada mes y será abonada por adelantado, entre los días primero o primer día hábil, y el cinco de cada mes.

La renta deberá ser pagada contra recibo en el propio local arrendado, si bien el arrendador se reserva el derecho de poder domiciliar el pago de la renta en cuenta bancaria abierta en el banco ....., en la plaza de ....., notificándose así al arrendatario.

El retraso del arrendatario en el pago de cantidades cuya exigibilidad se deduzcan de este contrato, le constituirá en mora, de forma automática, sin necesidad de interpelación o requerimiento del arrendador y, en consecuencia, se devengarán intereses, a favor de la parte arrendadora al tipo del ..... por cien ( ....%) anual, desde la fecha en que aquellas deudas se devengaran, hasta el día en que se haga efectivo su pago; sin perjuicio de las acciones judiciales o extrajudiciales que procedan para obtener el cumplimiento de la obligación y/o el desahucio, cuyos gastos serán de cuenta y a cargo del arrendatario.

#### **Octava.- Fianza**

El arrendatario debe constituir en el plazo máximo de 15 días, a partir de la fecha de este contrato, la correspondiente fianza legal obligatoria, por importe de 2 mensualidades de la renta pactada. Durante los 5 primeros años de duración del contrato la fianza no está sujeta a actualización. Pero, cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a 1 o 2 mensualidades de la renta vigente.

Al finalizar el contrato, el saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario, devengará el interés legal transcurrido 1 mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiera hecho efectiva dicha restitución.

#### **Novena.- Obras**

##### *Arrendatario:*

El arrendatario queda facultado para realizar todas las obras que considere necesarias para el primer establecimiento de la actividad que ha quedado señalado como destino del local.

Todas las obras que lleve a efecto, serán abonadas por el arrendatario y quedarán en beneficio de la finca, a no ser que el arrendador, al término del

arrendamiento, y fuere cual fuere la causa de su extinción, optare porque dicho arrendatario devuelva el local con la distribución actual.

Concluidas las obras de primera instalación, anteriormente mencionadas, el arrendatario no podrá realizar otras obras en el local sin obtener previamente la autorización expresa y escrita del arrendador. No tendrán la consideración de obras la modificación de las conducciones eléctricas, agua y gas, pintura de paredes, reparación y revestimiento de suelos, cambio de lunas de escaparates e instalaciones de estanterías, pudiendo realizarlas sin precisar el consentimiento previo del arrendador.

Serán de cuenta y cargo de la parte arrendataria cualquier obra que pudiera ser ordenada por la autoridad competente, por razones urbanísticas u otras siempre que se refieran a la lonja y no a los elementos comunes del inmueble.

La conservación de todas las obras que realice el arrendatario, sean de primera instalación o en virtud de autorización del arrendador, serán también de su exclusiva cuenta, sin excepción alguna, así como la reparación de cuantos daños se originen en la finca como consecuencia de las mismas.

*Arrendador:*

Por su parte, el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el local en las condiciones necesarias para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario.

Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte del local.

Si la obra durase más de 20 días, la renta se deberá disminuir en proporción a la parte del local de la que el arrendatario se vea privado.

En cualquier caso, las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del local correrán a cargo del arrendatario.

El arrendador que se proponga realizar obras de mejora deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con 3 meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de 1 mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante al local arrendado. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de 2 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 local de que sea privado por causa de

aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

**Décima.- *Renuncia de los derechos de tanteo y retracto***

El arrendatario renuncia, a partir de la firma del presente convenio, a los derechos de tanteo y retracto del local que le es dado en arrendamiento, por medio de este contrato ya que la duración del mismo es superior a 5 años y así lo autoriza el artículo 25.8 de la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos.

**Undécima.- *Subarriendo y traspaso del local arrendado***

El arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

En tal caso el arrendador tiene derecho a una elevación de renta del 10 por 100 en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 por 100 en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total del local arrendado.

No se reputa cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero en tal caso el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta.

Tanto la cesión como el subarriendo deben notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de 1 mes desde que se hubieran concertado.

**Duodécima.- *Reglas de uso y solidaridad***

El arrendatario y, en su caso, el subarrendatario, habrá de observar, en cuanto al uso del local y elementos comunes del inmueble de que forma parte, las normas estatutarias y legales por las que se rija la comunidad de propietarios, respondiendo, solidariamente, de las infracciones cometidas, en su caso, por dependientes y clientes, no sólo en relación con la diligencia debida en dicho uso, sino también en las relaciones con los vecinos u ocupantes de los demás locales del inmueble.

El arrendatario y, en su caso, el subarrendatario, se obliga a cumplir cuantas disposiciones administrativas rijan la actividad ejercida en el local.

En todo caso, los gastos de comunidad de propietarios del inmueble en que radica la finca corren a cargo del arrendatario.

**Decimotercera.- *Resolución de este contrato***

Cualquier infracción de lo establecido en este convenio dará lugar a su resolución.

En su caso, el conocimiento de los litigios relativos a este contrato corresponde al juez de primera instancia del lugar en que se halle el local.

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados ut supra.

El arrendador,

El arrendatario,

D.  .

D.  .