**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA**

En ……………., a ….. de ………….. de 202..

**REUNIDOS**

De una parte, y como ARRENDADOR, persona física, D/Dña. ……………….……………., mayor de edad, de estado civil …..……., domiciliado/a en ……………………………….…, y con NIF nº …………….... En representación de la empresa ………………………………………… con CIF ………………………….. A efectos de comunicaciones corrientes, como complemento al domicilio indicado, señala como correo electrónico …………...@..............., y el siguiente número de teléfono:………………..y actual propietario del inmueble en ………………………………………………………………. Y cuya referencia catastral se identifica como ……………………………………………………………………………

De otra parte, y como ARRENDATARIO 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).

**INTERVIENEN**

Ambas partes en su propio nombre y representación se reconocen la capacidad legalmente necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, y a tal efecto,

**EXPONEN**

PRIMERO.- Que la parte arrendadora es propietaria de un local comercial ubicado en la ciudad de ………………… en calle …………………………………….………………. con una superficie aproximada de .............m2.

SEGUNDO.- Que la parte arrendataria está interesada en 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

**CLAUSULAS**

**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.

**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.

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

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

**PERMISOS**. 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.

**DURACIÓN**. La duración del arrendamiento será de …….. AÑOS a contar desde la fecha ……………………………… 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.

**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.

**OBLIGADO CUMPLIMIENTO**. - Expresamente se pacta un periodo mínimo de validez del contrato de ………………………………………….. meses. El incumplimiento de dicho plazo por el arrendatario dará lugar a una indemnización dineraria equivalente al periodo de renta que falte por cumplir para llegar al periodo mínimo pactado.

**RESCISIÓN ANTICIPADA**. El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

* La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
* La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
* La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
* Cuando en el inmueble tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

**RENTA**. El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de …………… euros anuales más el IVA correspondiente en cada momento, pagaderos 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.

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.

**IMPAGO**. 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.

**OBRAS**. El arrendatario no podrá realizar en el local comercial obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios sin el permiso de la parte arrendadora expresado por escrito. La contravención de esta cláusula será causa de resolución del presente contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior. Las obras autorizadas se realizarán a expensas del arrendatario y, al término del contrato, quedarán a beneficio de la propiedad sin generar derecho a indemnización alguna. Se adjunta al contrato plan de reformas que se realizarán al comenzar el contrato.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble serán de cargo del arrendatario junto con las obras necesarias para la puesta en marcha y funcionamiento del negocio quedando el arrendador excluido de cualquier gasto en reformas.

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

**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.

**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.

**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.

**SUMINISTROS**. 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.

**IBI**. 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.

**FIANZA**. A la firma de este contrato el arrendatario hace entrega al arrendador en concepto de fianza de la cantidad de ……………… euros en metálico, equivalente a ……… mensualidades de renta, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.

El arrendador se compromete a realizar el depósito de la fianza legal según la normativa autonómica aplicable.

**GARANTÍAS**. Las partes acuerdan aportar garantías adicionales a la fianza mencionada un aval bancario con la entidad…………………………………. Correspondiente a …………………….

**SEGUROS**. 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.

**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 con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

**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 …………………. 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.

**ELEVACIÓN A PÚBLICO**. El arrendador podrá requerir al arrendatario 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 ambas partes.

**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 29/1.994, 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.

**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.

EL ARRENDADOR EL ARRENDATARIO

Firma ................................ Firma ................................