**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO**

En…………….., a…………… de………de ………….

**REUNIDOS**

De una parte, D…………….. Mayor de edad, estado civil……….., provisto de D.N.I…………., y con domicilio en……………………………………………………….. En adelante, EL ARRENDADOR.

De otra parte, D. ………………….….., mayor de edad, estado civil………….., provisto de D.N.I. ………………………., y con domicilio en……………………………………. En adelante, EL ARRENDATARIO.

**INTERVIENEN**

Ambos comparecientes en su propio nombre y representación, reconociéndose de forma recíproca mutua y plena capacidad para contratar y obligarse, y en su virtud

*(Si alguna de las partes actúa en nombre de una sociedad mercantil se deberá añadir lo siguiente ):****«***interviene en nombre y representación de la mercantil………….……, con C.I.F. ……………, y con domicilio social en ………………., inscrita en el Registro Mercantil de …………….………..

*(Es importante que quién firme por la sociedad esté apoderado mediante escritura pública para ello, de lo contrario si firma cualquier persona que trabaje en la sociedad no tendrá efecto el contrato. En caso de que ninguna de las partes actúe en nombre de ninguna sociedad eliminar el párrafo.)* Interviene en su condición de …………………de la referida sociedad en virtud de escritura de fecha ………….otorgada que fue ante el Notario ……………………………….. con el número de protocolo……………., debidamente inscrita en el Registro Mercantil de ………………………………..

Ambas partes se reconocen respectivamente la plena capacidad para contratar y obligarse, y en su virtud

**MANIFIESTAN**

**I.-** Que EL ARRENDADOR es propietario, en pleno dominio, de la finca que a continuación se describe:

“…………………………………………………………”. *[Se deberá transcribir la descripción del inmueble que se establece en el registro de la propiedad]*

INSCRIPCIÓN: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad número ……..de…………. al Tomo …………, libro ………., folio………….., finca registral número …………….

TÍTULO: El pleno dominio de la finca pertenece por compra al ARRENDADOR, en virtud de escritura pública de compraventa otorgada en fecha………… ante el Notario  de………… D………………….. Con el número de su protocolo…………

SITUACIÓN ARRENDATICIA: La finca se halla libre de arrendatarios y ocupantes.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

**EL INVENTARIO DE LOS BIENES QUE CONTIENE EL LOCAL OBJETO DE CONTRATO SE APORTA COMO ANEXO NÚMERO 1. Considerando las partes que los bienes presentados al inventario son los existentes y estando de acuerdo las partes en que presentan un buen estado de conservación, realizando las puntualizaciones respecto de cada bien en el propio ANEXO 1.**

**II.-**Que estando interesado EL ARRENDATARIO en el arrendamiento de la finca descrita en el punto anterior, y EL ARRENDADOR en arrendarla, se suscribe el siguiente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO.

**III.** Que el local de negocio situado en………………………………………….se destinara a la siguiente actividad…………………………………………Por todo ello las partes acuerdan y realizan las siguientes estipulaciones.

**CLÁUSULAS Y ACUERDOS**

Se reconocen ambas partes la capacidad legal suficiente para la celebración del presente contrato.

**PRIMERA.- Duración**

El presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO tendrá una duración de…………….años contados a partir de la fecha en que se suscribe el presente contrato.

El ARRENDATARIO podrá desistir del contrato en cualquier momento, siempre que lo comunique al ARRENDADOR con 3 meses de antelación por escrito. De cumplirse el plazo de anticipación y la forma de comunicación, el ARRENDADOR no podrá pedir indemnización alguna al ARRENDATARIO.

Para el caso que el ARRENDATARIO no cumpla con el plazo de preaviso y con la forma el ARRENDADOR podrá solicitar la indemnización de hasta 4 mensualidades ordinarias de renta como indemnización por los perjuicios causados.

**SEGUNDA.- Destino**

La parte ARRENDATARIA se compromete a utilizar el inmueble arrendado a la actividad pactada, de manera que no podrá destinarla a otra actividad sin previo consentimiento fehaciente y por escrito del ARRENDADOR. El incumplimiento del presente acuerdo conllevará la posibilidad de resolución del contrato por la parte ARRENDADORA.

**TERCERA.- Renta**

Como precio del arrendamiento, se fija como renta mensual la cantidad de………………euros, pagadera mensualmente por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria al número de cuenta designado al efecto que es el siguiente…………………………………….En caso que las partes quieran proceder al cambio de la forma de pago lo podrán realizar previa petición y contestación por escrito. En ningún caso podrá el ARRENDADOR exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

La renta pactada podrá ser actualizada anualmente, a partir de la firma del presente contrato, conforme a las variaciones que experimente el I.P.C que publique el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya. A los efectos de determinar la renta resultante de la actualización, se tomará como base de cálculo la renta que EL ARRENDATARIO Viniera satisfaciendo en el mes inmediatamente anterior.

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 y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

**CUARTA.- Fianza**

Se procede en este acto, a la firma del presente contrato, a la entrega del ARRENDATARIO al ARRENDADOR de la cantidad de………………………………euros, correspondientes a dos mensualidades ordinarias de renta en concepto de fianza.

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.

**QUINTA.- Obras**

El ARRENDADOR autoriza expresamente al ARRENDATARIO a realizar las obras necesarias para adecuar el local de negocio al uso y actividad pactada en este contrato. El límite a la realización de obras por el ARRENDATARIO se establece en que no afecten a la estructura o sostenibilidad del inmueble.

Una vez finalizado el contrato de arrendamiento el estado del local deberá reponerse al que se tenía con carácter anterior a las obras a costa del ARRENDATARIO, salvo que las partes por escrito acuerden que no es necesario, o que no se notifique por el ARRENDADOR al ARRENADATARIO por escrito en el plazo de 2 meses desde la expiración del contrato esa reclamación.

En caso de que las partes hayan pactado que no es necesaria la reposición al estado anterior, o no se haya reclamado por el ARRENDADOR en el plazo de 2 meses por escrito, el ARRENDATARIO quedará libre de prestar indemnización alguna.

En el caso que las obras se hayan realizado por el ARRENDATARIO y hayan perjudicado al local o hayan ocasionado daños, el ARRENDADOR podrá exigir los daños y perjuicios ocasionados por éste. Para evitar tales supuestos y cubrir los daños se deberá contratar por la ARRENDATARIA la correspondiente póliza de seguros, que cubra la totalidad de los daños que pudieran ocasionarse en el local, por cualquier causa, hasta un mínimo de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS.

**SEXTA.- Cesión y Subarriendo**

Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el ARRENDATARIO podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento previo consentimiento del ARRENDADOR por escrito.

El ARRENDADOR tiene derecho a una elevación de renta del 10 por 100 de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada.

No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el ARRENDADOR tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior.

*(Puede pactarse también que no sea necesario que el arrendatario solicite permiso o consentimiento del arrendador para la cesión o subarriendo, aunque sí será necesaria siempre su comunicación en el plazo de un mes y por escrito)*

**SÉPTIMA.- Muerte del arrendatario**

En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local 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.

**OCTAVA.- Derecho de adquisición preferente**

En caso de enajenación a un tercero del local arrendado, EL ARRENDATARIO tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma en los términos y condiciones establecidos en el artículo 31 de la LAU. *(Puede pactarse también que el arrendatario renuncia al derecho de adquisición preferente)*

**NOVENA.- Régimen supletorio**

En todo lo no previsto en el presente contrato, será de aplicación lo establecido en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos para usos distintos de los de vivienda y supletoriamente el Código Civil.

**DECIMA.- Domicilios a efectos de notificaciones**

A los efectos del presente contrato las partes señalan como domicilios para la práctica de las notificaciones necesarias para la ejecución del presente Contrato:

·   ARRENDADOR:

·   ARRENDATARIO:

Las partes deberán notificarse cualquier cambio del domicilio señalado por ellas a efectos de notificaciones.

**DUOECIMA.- Jurisdicción competente**

Ambas partes, con renuncia expresa a su fuero propio, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de……………………. para cualquier cuestión o divergencia que pudiera surgir en la interpretación o ejecución del presente contrato.

Y en prueba de conformidad las partes firman el presente contrato, extendido por duplicado ejemplar, y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicada en el encabezamiento.

Arrendador Arrendatario

**EL INVENTARIO DE LOS BIENES QUE CONTIENE LA VIVIENDA SE APORTA COMO ANEXO NÚMERO 1.**

La vivienda descrita en el presente contrato contiene los siguientes bienes: *(Describir los bienes y su estado de conservación).*