

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA
(LOCAL)

En [ciudad], a [día] de [mes] de [año]

REUNIDOS

De una parte,

[Incluir la opción que resulte aplicable según si el Propietario del Inmueble es persona física o persona jurídica. Eliminar la otra opción.]

[Opción 1. Propietario persona física]

Don/Doña [Nombre y apellidos del propietario], mayor de edad, [estado civil], de nacionalidad [nacionalidad], con domicilio en [domicilio] y [DNI/ PASAPORTE/ NIE] número [número identificación]. Actúa en su propio nombre y representación. Se incorpora copia de su DNI como Anexo 1 al presente Contrato.

[Opción 2. Propietario persona jurídica]

Don/Doña [Nombre y apellidos del representante de la persona jurídica], mayor de edad, [estado civil], de nacionalidad [nacionalidad], con domicilio en [domicilio] y [DNI/ PASAPORTE/ NIE] número [número identificación]. Actúa en nombre y representación de la sociedad mercantil denominada [denominación social], inscrita en el Registro Mercantil de [registro mercantil], con domicilio en [domicilio] y con NIF número [número NIF]. Se incorpora copia del NIF de la sociedad y de su representante legal como Anexo 1 al presente Contrato.

(en adelante, el/los "Propietario/s").

De otra parte,

[Incluir la opción que resulte aplicable según si el Inquilino del Inmueble es persona física o persona jurídica. Eliminar la otra opción.]

[Opción 1. Inquilino persona física]

Don/Doña [Nombre y apellidos del inquilino], mayor de edad, [estado civil], de nacionalidad [nacionalidad], con domicilio en [domicilio] y [DNI/ PASAPORTE/ NIE] número [número identificación]. Actúa en su propio nombre y representación. Se incorpora copia de su DNI como Anexo 1 al presente Contrato.

Don/Doña **[Nombre y apellidos del inquilino]**, mayor de edad, **[estado civil]**, de nacionalidad **[nacionalidad]**, con domicilio en **[domicilio]** y **[DNI/ PASAPORTE/ NIE]** número **[número identificación]**. Actúa en su propio nombre y representación. Se incorpora copia de su DNI como Anexo 1 al presente Contrato.

[Opción 2. Inquilino persona jurídica]

Don/Doña **[Nombre y apellidos del representante de la persona jurídica]**, mayor de edad, **[estado civil]**, de nacionalidad **[nacionalidad]**, con domicilio en **[domicilio]** y **[DNI/ PASAPORTE/ NIE]** número **[número identificación]**. Actúa en nombre y representación de la sociedad mercantil denominada **[denominación social]**, inscrita en el Registro Mercantil de **[registro mercantil]**, con domicilio en **[domicilio]** y con NIF número **[número NIF]**. Se incorpora copia del NIF de la sociedad y de su representante legal como Anexo 1 al presente Contrato.

(en adelante, el/los "**Inquilino/s**").

El Propietario y el Inquilino serán denominadas conjuntamente como las "**Partes**".

Ambas partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA**, y

EXPONEN

1º.- Que el Propietario, es propietario del siguiente local:

- Dirección: **[dirección]**
- Superficie: **[superficie]** m².
- Descripción: **[descripción del local, especificar si el local tiene asignadas plaza/s de aparcamiento y/o trastero]**.
- Referencia Catastral: **[referencia catastral]**.
- Comunidad de propietarios: **[indicar si forma parte de una comunidad de propietarios]**.
- Certificado de eficiencia energética. Se adjunta fotocopia del certificado como Anexo 2 al final del presente contrato.

- [Incluir únicamente si, además del local, se arriendan plazas de aparcamiento vinculadas al local. En otro caso, eliminar.] Plaza/s de aparcamiento: [descripción].
- [Incluir únicamente si el Inmueble se arrienda amueblado o con accesorios de algún tipo. En otro caso, eliminar.] Mobiliario. El Inmueble está equipado con los siguientes accesorios: [incluir listado de accesorios y mobiliario].

(En adelante, el local y sus dependencias descritas, conjuntamente, el "Inmueble").

2º.- Que el Inquilino, manifiesta su interés en tomar en arrendamiento el citado Inmueble descrito en el Expositivo 1º, para el desarrollo de su actividad comercial y/o profesional.

3º.- Ambas partes libremente reconocen entender y aceptar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA (el "Contrato"), conforme a las disposiciones de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (la "LAU"), reconociéndose mutuamente capacidad jurídica para suscribirlo, con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO

- 1.1. El Propietario arrienda al Inquilino el Inmueble descrito en el Expositivo 1º, que el Inquilino acepta en este acto.
- 1.2. El Inquilino se compromete a usar dicho Inmueble exclusivamente como local comercial, única y exclusivamente para el desarrollo de su actividad comercial y/o profesional.
- 1.3. En relación con el uso del Inmueble, queda estrictamente prohibido:
 - a) Cualquier otro tipo de uso distinto al descrito en el apartado anterior.
 - b) El uso del Inmueble para vivienda o para cualquier tipo de hospedaje de carácter permanente o turístico/vacacional.
 - c) El desarrollo de actividades ilegales, ilícitas, peligrosas y/o insalubres (o potencialmente peligrosas y/o insalubres) en el Inmueble.

d) *[Incluir únicamente en caso de que el Propietario prohíba el subarrendamiento del Inmueble. En otro caso, eliminar.]* El subarrendamiento, total o parcial, sin el consentimiento previo y por escrito del Propietario

e) *[Incluir en caso de que el Propietario prohíba la cesión con carácter general, salvo que medie previamente su autorización. En otro caso, eliminar.]* La cesión, en todo o en parte, del Contrato sin el consentimiento previo y por escrito del Propietario.

[Incluir únicamente si, además del local, se arriendan plazas de aparcamiento vinculadas al local. En otro caso eliminar.] Por su parte, la/s plaza/s de aparcamiento arrendada/s será/n destinada/s única y exclusivamente al estacionamiento de vehículos privados de empleados, personal y clientes del Inquilino. En cada plaza de aparcamiento sólo podrá aparcarse un vehículo (ya sea de cuatro (4) o dos (2) ruedas). Queda expresamente prohibido el uso de la/s plaza/s de aparcamiento de un modo distinto al indicado anteriormente, y muy en particular, queda prohibido el depósito o almacenaje de cualquier tipo de objetos o el aparcamiento de más de un vehículo (ya sea un coche o una moto) por cada plaza de aparcamiento.

El incumplimiento por el Inquilino de cualquier de estas obligaciones esenciales facultará al Propietario a resolver el presente Contrato.

1.4 El Inquilino necesitará el consentimiento previo y por escrito del Propietario para destinar el Inmueble a actividades distintas de las indicadas en el apartado 1.2, siendo de la exclusiva responsabilidad del Inquilino cualquier consecuencia que pudiera derivarse del ejercicio de una actividad no permitida por la normativa aplicable y/o por el Propietario.

1.5 El objeto del presente Contrato es indivisible y se configura como “cuerpo cierto” e “indivisible”. En consecuencia, las condiciones del Contrato no se verán alteradas en el caso de que cualquier medición del Inmueble o de su espacio explotable arrojará una superficie distinta a la consignada en el Expositivo 1º del presente Contrato.

[Incluir si el Inmueble está dentro de una comunidad de propietarios. En otro caso, eliminar.] 1.6 El Inquilino se obliga a cumplir y respetar en todo momento los estatutos y normas internas de la comunidad de propietarios a la que pertenece el Inmueble,

que declara conocer y aceptar. Además, se compromete a no molestar ni perjudicar la pacífica convivencia del resto de vecinos de la comunidad.

SEGUNDA: LICENCIAS Y NORMATIVA

2.1 El Inquilino declara conocer la clasificación y calificación urbanística y los usos permitidos en el Inmueble.

[Incluir únicamente en caso de que las Partes hayan pactado que el Inquilino renuncia a cualquier reclamación en materia de licencias. En otro caso, eliminar.] Como consecuencia de lo anterior, el Inquilino exonera expresamente al Propietario de cualquier reclamación o indemnización en el supuesto de que las autoridades administrativas competentes denegasen, revocasen, o no concediesen al Inquilino cualesquiera permisos, licencias o autorizaciones necesarias para el ejercicio en el Inmueble de las actividades convenidas en este Contrato.

[Incluir únicamente en caso de que las Partes hayan pactado que el Inquilino renuncia a cualquier reclamación en materia de licencias. En otro caso, eliminar.] Además, el Inquilino renuncia a realizar reclamaciones frente al Propietario en relación con el estado de licencias del edificio y/o del Inmueble.

2.2 El Inquilino deberá mantener al Propietario informado de cualesquiera permisos, autorizaciones o licencias consiga en relación con el Inmueble o la actividad en el mismo se desarrolle, así como cualquier expediente que se pueda iniciar en relación con estos.

[Incluir únicamente en caso de que las Partes hayan pactado que el Inquilino será el único responsable en materia de licencias (obtención, gestión, adecuación). En otro caso, eliminar.] El Propietario no será responsable, en modo alguno, de las licencias relacionadas con las actividades del Inquilino. El Inquilino deberá proveerse de todas las autorizaciones y/o licencias que se requieran en relación con sus actividades en el Inmueble. Serán por cuenta y riesgo del Inquilino la obtención y mantenimiento de cuantos permisos y licencias resulten necesarios, ahora o en el futuro, para la apertura y el desarrollo en el Inmueble de las actividades acordadas en este Contrato, siendo a su entero cargo todos los gastos que se originen como consecuencia de la obtención y mantenimiento de dichos permisos y licencias y siendo de su exclusiva responsabilidad los perjuicios que pudieran derivarse de la falta de obtención,

mantenimiento, pago o cumplimiento de dichas licencias. En este sentido, se deja constancia de que el Propietario no asume responsabilidad alguna en caso de que los organismos competentes, estatales, autonómicos o municipales, no concedieran al Inquilino las licencias pertinentes (incluidas las relativas a las obras en el Inmueble) o se le prohibiera el ejercicio de la actividad, incluso una vez autorizada. Asimismo, es de la exclusiva responsabilidad del Inquilino cualquier consecuencia que pudiera derivarse del ejercicio de una actividad no permitida por la normativa aplicable.

[Incluir únicamente una de las opciones según las Partes hayan pactado la no obtención de licencias como causa de resolución del contrato o no. Eliminar la opción que no aplique al caso.]

[Opción 1] Las Partes pactan que la falta de obtención por cualquier causa de las licencias necesarias para ejercer la actividad en el Inmueble (o en su caso, llevar a cabo obras) o la revocación de las mismas, en ningún caso facultará al Inquilino a resolver el Contrato.

[Opción 2] Las Partes pactan que la falta de obtención por cualquier causa de las licencias necesarias para ejercer la actividad en el Inmueble (o en su caso, llevar a cabo obras) o la revocación de las mismas, podrá facultar al Inquilino a resolver el Contrato.

2.3 El Propietario conservará durante toda la vigencia del Contrato la facultad de resolverlo en el caso de que el Inquilino desarrolle su actividad sin los permisos, autorizaciones y licencias que sean preceptivos, mediante notificación al Inquilino por conducto fehaciente. *[Incluir únicamente en caso de que las Partes hayan pactado el desalojo del inmueble para el supuesto de no obtención de licencia. En otro caso, eliminar.]* En este supuesto, el Inquilino deberá desalojar el Inmueble y dejarlo libre vacuo y expedito en el plazo improrrogable de un (1) mes a contar desde la notificación.

2.4 El Inquilino, no podrá colocar rótulos u otros elementos en la fachada, sin las correspondientes autorizaciones administrativas. Todos los gastos y tributos de cualquier naturaleza que se deriven de la instalación, existencia, mantenimiento, obtención de licencias y desinstalación de los rótulos que, en su caso, se instalen en los términos previstos en la presente Cláusula, serán a cuenta y a cargo del Inquilino.

[Incluir únicamente en caso de que las Partes hayan pactado que la colocación de rótulos está sujeta a la autorización previa y por escrito del Propietario. De otra forma, eliminar]. Asimismo, las Partes acuerdan que, para la instalación y/o colocación de

cualquier tipo de rótulo u otro elemento en la fachada, el Inquilino deberá contar además con la autorización previa y por escrito del Propietario.

TERCERA: PLAZO DE VIGENCIA

3.1 El Contrato entrará en vigor en la fecha [fecha de entrada en vigor] con una duración inicial obligatoria de [incluir número de año/s en letra] años a partir de la fecha de entrada en vigor del Contrato.

[Incluir únicamente una de las opciones según las Partes hayan pactado la prórroga automática del Contrato o no. Eliminar la opción que no aplique al caso.]

[Opción 1. En caso de que las Partes hayan pactado prórroga automática del Contrato]

3.2 El Contrato se prorrogará tácitamente (sin necesidad de aviso previo) en cada anualidad salvo que una Parte manifieste a la otra, con treinta (30) días de antelación a la fecha de terminación del Contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovar el Contrato.

[Opción 2. En caso de que las Partes hayan pactado prórroga automática del Contrato]

3.2 Previo a la finalización del Contrato, las Partes podrán pactar su renovación mediante notificación por escrito enviada por cualquiera de las Partes con treinta (30) días de antelación a la fecha de terminación del Contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

[Incluir únicamente una de las opciones según las Partes hayan pactado la exclusión o no del derecho de subrogación del Inquilino. Eliminar la opción que no aplique al caso.]

[Opción 1. Las Partes excluyen el derecho de subrogación del Inquilino.]

3.3 En caso de fallecimiento del Inquilino, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad no podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del Inquilino hasta la extinción del contrato. Es decir, se excluye expresamente la aplicación del artículo 33 de la vigente LAU.

[Opción 2: Las Partes no excluyen el derecho de subrogación del Inquilino.]

3.3 En caso de fallecimiento del Inquilino, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del Inquilino hasta la extinción del Contrato. La subrogación deberá notificarse por escrito al Propietario dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del fallecimiento del Inquilino, según establece el artículo 25 de la vigente LAU.

CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE

4.1 El Propietario entrega al Inquilino el Inmueble en el estado de conservación en que se encuentre en el momento de la fecha de entrega.

[Incluir únicamente una de las opciones según las Partes hayan pactado la realización de Obras por parte del Propietario o no. Eliminar la opción que no aplique al caso.]

[Opción 1: En caso de que el Propietario no realice obras ni modificaciones al Inmueble.] El Inquilino conoce y acepta que el Propietario no estará en ningún caso obligado a realizar cualesquiera obras de adaptación, acondicionamiento, limpieza o cualquier otra en el Inmueble antes de la entrega del mismo al Inquilino. En consecuencia, el Inquilino se obliga a no exigir cambio, modificación ni mejora alguna en sus instalaciones y servicios y a conservarlo con la diligencia de un buen padre de familia; quedando la propiedad liberada de toda responsabilidad tanto de averías como de los daños que se pudieran ocasionar a sus moradores o a terceros.

[Opción 2: en caso de que el Propietario sí realice obras y modificaciones.] El Propietario se obliga a realizar las obras de **[adaptación, acondicionamiento, limpieza]** o cualquier otra detalladas a continuación en los siguiente plazos y condiciones: **[detalle de las obras, plazos y condiciones]**. En consecuencia, el Inquilino se obliga a no exigir ningún cambio, modificación ni mejora adicional a las detalladas anteriormente, sea en sus instalaciones y/o servicios, así como a conservar el Inmueble con la diligencia de un buen padre de familia; quedando la propiedad liberada de toda responsabilidad tanto de averías como de los daños que se pudieran ocasionar a sus moradores o a terceros.

4.2 En este acto el Propietario hace entrega al Inquilino de **[número de llaves]** juegos de llaves completos de acceso al Inmueble.

QUINTA: RENTA

Renta

5.1 Ambas Partes acuerdan fijar una renta anual de **[renta anual]** EUROS (€), que será pagada por el Inquilino en doce (12) mensualidades iguales de **[renta mensual]** EUROS (€) cada una de ellas.

[Incluir únicamente si las Partes han pactado expresamente que el impago de un número concreto de mensualidades da lugar a la resolución del Contrato (puede ampliarse o reducirse el número de mensualidades según lo pactado). De otra forma, eliminar.] La falta de pago de **dos (2) mensualidades** de renta será causa suficiente para que el Propietario pueda dar por resuelto este Contrato y ejercite la acción de desahucio.

Inicio del devengo de la renta

[Incluir únicamente una de las opciones según la fecha de entrada en vigor del Contrato. Eliminar la opción que no aplique al caso.]

[Opción 1: En caso de que la renta se devengue desde la entrada en vigor del Contrato.]

5.2 Se establece que la renta se devengará a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Contrato. El Inquilino paga al Propietario el importe de la renta correspondiente a los días que quedan para finalizar el mes en curso, que el Propietario declara haber recibido a su entera satisfacción, sirviendo el presente Contrato como recibo de pago.

[Opción 2. En caso de que la renta se devengue a partir del día 1 del mes siguiente a la fecha de entrada en vigor del Contrato.]

5.2 Se establece que la renta se devengará a partir del día 1 del mes siguiente a la fecha de entrada en vigor del presente Contrato.

Pago de la renta

[Incluir únicamente una de las opciones según la forma de pago sea transferencia bancaria o domiciliación bancaria. Eliminar la opción que no aplique al caso.]

[Opción 1. En caso de que el pago se realice a través de transferencia bancaria.]

5.3 El Inquilino abonará la renta por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días laborables de cada mes, mediante transferencia bancaria a la siguiente cuenta titularidad del Propietario:

Titular: **[Nombre del Propietario]**.

Entidad Bancaria: **[Entidad bancaria del Propietario]**.

Nº de Cuenta/IBAN: **[Cuenta bancaria del Propietario]**.

[Opción 2. En caso de que el pago se realice a través de domiciliación bancaria.]

5.3 El Inquilino abonará la renta del presente Contrato por mensualidades anticipadas, dentro de los **cinco (5) primeros días** de cada mes, **mediante domiciliación bancaria** con cargo en la siguiente cuenta titularidad del Inquilino, a cuyo efecto el Inquilino se compromete a suscribir todas las autorizaciones que sean necesarias:

Entidad Bancaria: **[Entidad bancaria del Inquilino]**.

Nº de Cuenta/IBAN: **[Cuenta bancaria del Inquilino]**.

Actualización de la renta

[Incluir únicamente una de las opciones según las Partes hayan acordado la actualización de la renta o no. Eliminar la opción que no aplique al caso.]

[Opción 1. En caso de no se haya acordado la actualización de la renta.]

5.4 *En este caso se elimina todo el párrafo incluyendo el título de esta sección "Actualización de la renta".*

[Opción 2. En caso de se haya acordado la actualización de la renta.]

5.4 La renta pactada será actualizada anualmente y de manera acumulativa, en cada **[día y mes de entrada en vigor de este contrato]**, conforme a las variaciones que experimente el índice General Nacional del Sistema de Precios al Consumo ("I.P.C."), publicado por el Instituto Nacional de Estadística teniendo en consideración las variaciones en los doce (12) meses inmediatamente anteriores. En este sentido, dada la demora con que se publica el I.P.C, las Partes acuerdan que las revisiones anuales tendrán efectos retroactivos a la fecha en que hubiera correspondido su aplicación, quedando obligadas las Partes (según corresponda) a satisfacer las diferencias correspondientes de una sola vez. La revisión se efectuará por años naturales, repercutiendo en el recibo emitido al mes siguiente de la publicación del IPC los atrasos habidos desde el mes de enero del año en curso, o, en su caso desde el mes de la firma del Contrato. En ningún caso, la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma. En el caso de que el Instituto Nacional de Estadística dejase de publicar los índices a que se refiere esta Cláusula, la revisión que se establece se calculará en base a los índices o módulos que los sustituyan.

[Incluir únicamente en caso de la actualización no opere a la baja, de forma que la renta no disminuya respecto al año anterior]. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan expresamente que si la variación experimentada por el I.P.C. fuera negativa, la renta permanecerá igual, sin actualizarse.

SEXTA: GARANTÍA DEL CONTRATO

Fianza arrendaticia.

6.1 El Inquilino entrega en este acto al Propietario, quien declara recibirla, la cantidad de **[importe de la fianza]** EUROS (€), equivalente a dos (2) mensualidades de renta, por concepto de fianza legal, según lo establecido en el apartado primero del Artículo 36 de la LAU para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato. *[Incluir únicamente para aquellas comunidades autónomas en las que sea necesario depositar la fianza. De otra forma, eliminar.]* El Propietario se compromete a depositar la fianza en el organismo u oficina pública correspondiente a la Comunidad Autónoma en la que se encuentra el Inmueble.

6.2 El importe de la fianza servirá para cubrir cualquier desperfecto o daño en el Inmueble (y en el mobiliario y/o accesorios, en su caso), así como garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume el Inquilino en virtud de este Contrato.

[Incluir únicamente una de las opciones siguientes en caso de que las Partes hayan pactado alguna garantía adicional, y eliminar la otra. En caso de que las Partes no hayan pactado ninguna garantía adicional, eliminar todas las opciones.]

6.3 A efectos de garantizar el fiel cumplimiento del presente Contrato:

[Opción 1. Si se elige depósito con entrega en metálico]: El Inquilino entrega en este acto, la cantidad en metálico de **[importe del depósito]** EUROS (€), quien declara recibirla, en concepto de garantía adicional, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato.

[Opción 2. Si se elige depósito mediante transferencia bancaria]: El Inquilino entrega en este acto al Propietario, mediante transferencia bancaria, quien declara recibirla, la cantidad de **[importe del depósito]** EUROS (€), en concepto de garantía adicional, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato.

[Opción 3. Si se elige depósito mediante aval bancario]: El Inquilino entrega en este acto un aval bancario por un importe máximo garantizado de **[importe del aval]** EUROS (€), a primer requerimiento y como garantía de todas las responsabilidades económicas asumidas por el Inquilino en virtud del presente Contrato. El referido aval

se incorpora al presente Contrato como Anexo 3. El/los Inquilino(s) se compromete a mantener vigente el referido Aval durante toda la vigencia del Contrato.

SÉPTIMA: SERVICIOS Y GASTOS

7.1 El Inquilino se obliga a pagar cualquier gasto relacionado con la contratación de los servicios y suministros individualizados por aparatos contadores (tales como luz, agua, gas, teléfono e internet) con los que cuenta el Inmueble y que serán íntegramente asumidos por el Inquilino a partir de la entrada en vigor del presente Contrato.

7.2 Titularidad suministros.

[Incluir únicamente una de las opciones siguientes según las Partes hayan acordado o no el cambio de titularidad de los suministros, y eliminar la opción que no resulte aplicable.]

[Opción 1. Las Partes acuerdan que se cambie la titularidad de los suministros.] El Inquilino se pondrá en contacto con las diferentes compañías suministradoras para:

- a) que los recibos que emitan se carguen en la cuenta bancaria que el mismo indique, quedando, en consecuencia, obligado a la domiciliación bancaria de dichos recibos; y
- b) realizar el cambio de titularidad de cada suministro.

[Opción 2. Las Partes acuerdan que no se cambie el titular de los suministros.] El Inquilino se pondrá en contacto con las diferentes compañías suministradoras para que los recibos que emitan se carguen en la cuenta bancaria que el mismo indique, quedando, en consecuencia, obligado a la domiciliación bancaria de dichos recibos, sin que ello conlleve el cambio de titularidad de cada suministro, que seguirá a nombre del Propietario. El Inquilino asumirá el pago de cualquier gasto en que pudiera incurrir el Propietario por impago de los recibos.

7.3 Gastos comunidad e IBI.

[Incluir únicamente una de las opciones siguientes según si el importe del IBI y de la Comunidad de Propietarios es asumido por el Propietario o el Inquilino (en función de lo acordado por las Partes), y eliminar las opciones que no resulte aplicable.]

[Opción 1. Las Partes acuerdan que el IBI y los Gastos de la Comunidad de Propietarios sean a cargo del Propietario.] Los gastos de Comunidad de Propietarios

así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), serán satisfechos íntegramente por el Propietario.

[Opción 2. Las Partes acuerdan que el IBI y los Gastos de la Comunidad de Propietarios sean a cargo del Inquilino.] Los gastos de Comunidad de Propietarios así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), serán satisfechos íntegramente por el Inquilino.

[Opción 3. Las Partes acuerdan que el IBI y los Gastos de la Comunidad de Propietarios sean a cargo del Propietario y del Inquilino.] Los gastos de Comunidad de Propietarios serán por cuenta del Inquilino, si bien el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), será satisfecho íntegramente por el Propietario.

7.4 Pago de tasas

Serán por cuenta y riesgo del Inquilino todos los impuestos o tasas que graven su actividad.

[Incluir únicamente una de las opciones siguientes según si el pago de las tasas de residuos la asume el Propietario o el Inquilino, y eliminar la opción que no resulte aplicable.]

[Opción 1. Las Partes acuerdan que las tasas son a cargo del Inquilino.] La tasa por recogida de residuos sólidos urbanos y la tasa por paso de carruajes (en su caso) será de cuenta del Inquilino.

[Opción 2. Las Partes acuerdan que las tasas son a cargo del Propietario.] La tasa por recogida de residuos sólidos urbanos y la tasa por paso de carruajes (en su caso) será de cuenta del Propietario.

7.5 Nuevas tasas e impuestos

Si se creasen nuevas contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas o cualquier otra exacción, por el Estado, comunidad autónoma, provincia, municipio, etc., estos serán asumidos por el Propietario o el Inquilino según corresponda en aplicación de la normativa vigente. En caso de aumento o modificación de las contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas o cualquier otra exacción serán a cargo del Propietario o del Inquilino según corresponda en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato.

OCTAVA: GASTOS DE REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN

8.1 El Propietario se obliga a realizar las reparaciones que fueran necesarias en el Inmueble para conservarlo en condiciones para el uso convenido, salvo las derivadas de la negligencia o culpa o debido al desgaste ocasionado por el uso ordinario del Inmueble por parte del Inquilino. El Inquilino será el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales puedan ocasionarse a terceros, como consecuencia, directa e indirecta de su uso del Inmueble, eximiendo de toda responsabilidad al Propietario, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios o suministros.

NOVENA: OBRAS EN EL INMUEBLE

9.1 El Inquilino no podrá realizar obras, instalaciones, ni mejoras de ningún tipo en el Inmueble sin el expreso consentimiento previo del Propietario por escrito. Especialmente, se requerirá el consentimiento previo y por escrito del Propietario para:

- a) la instalación de cualquier electrodoméstico, mueble o aparato de aire acondicionado adherido al Inmueble;
- b) la realización de cualquier tipo de alteraciones en las paredes, azulejos y baldosas del Inmueble (en particular, cualquier tipo de orificios o ranuras de forma manual o con herramientas mecánicas).
- c) la realización de modificaciones en el Inmueble para adaptarlo a la actividad comercial y/o profesional del Inquilino.

Todas las obras que el Propietario autorice en los términos previstos en la presente Cláusula serán de exclusivo cargo del Inquilino, que será el único responsable de solicitar y obtener las correspondientes licencias administrativas.

9.2 A la terminación del presente Contrato de arrendamiento, las obras y mejoras quedarán en beneficio del Inmueble, sin derecho del Inquilino a resarcirse de ellas, salvo pacto en contrario.

9.3 En el supuesto de que el Inquilino realizase obras sin el permiso previo del Propietario, éste podrá instar la resolución del presente Contrato y exigir al Inquilino la reposición del Inmueble a su estado originario.

DÉCIMA: DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE

10.1 Llegada la fecha de terminación del presente Contrato y, en su caso la de cualquiera de sus prórrogas, el Inquilino deberá abandonar el Inmueble sin que sea necesario para ello requerimiento alguno por parte del Propietario.

10.2 El Inquilino se compromete desde ahora y para entonces a devolver el Inmueble y las llaves del mismo en la fecha de terminación del presente Contrato entregándolo en perfecto estado, sin más deterioros que los que se hubiesen producido por el mero paso del tiempo y el uso ordinario, libre de los enseres personales del Inquilino y totalmente desocupado.

10.3 El Inquilino se obliga expresamente a reparar cualquier desperfecto (a modo ejemplificativo: azulejos, baldosas, armarios, marcos de madera, grifería o sanitarios, etc.) antes de su devolución al Propietario.

[Incluir únicamente en caso de que las Partes hayan pactado una penalización en caso de retraso en el desalojo del Inmueble. En otro caso, eliminar.] 10.4 El retraso en el desalojo del Inmueble por parte del Inquilino devengará a favor del Propietario, en concepto de penalización por cada día de retraso, un importe igual al doble de la renta diaria que estuviera vigente en ese momento. Todo ello, sin perjuicio de la obligación del Inquilino de abandonar el Inmueble de inmediato.

DÉCIMO PRIMERA: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

[Incluir únicamente una de las opciones siguientes según si el Inquilino renuncia o no al derecho de adquisición preferente, y eliminar la opción que no resulte aplicable.]

[Opción 1. En caso de que el Inquilino renuncie al derecho de adquisición preferente.]

11.1 El Inquilino renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente y a los demás derechos que pudieran corresponderle al amparo del artículo 31 de la LAU vigente, cuya aplicación las Partes excluyen expresamente. El Inquilino se compromete a suscribir cuantos documentos de naturaleza pública o privada le sean requeridos por el Propietario a fin de hacer constar la mencionada renuncia al derecho de adquisición preferente. Asimismo, se compromete el Inquilino a abonar la renta y cualesquiera otras cantidades asimiladas al nuevo propietario del Inmueble en los términos pactados en el presente Contrato.

[Opción 2. En caso de que el Inquilino renuncie al derecho de adquisición preferente.]

11.1 En caso de venta del Inmueble arrendado, el Inquilino tendrá el derecho de adquisición preferente al que se refiere el artículo 31 de la vigente LAU, en los términos allí establecidos.

DÉCIMO SEGUNDA: INDEMNIZACIÓN

[Incluir únicamente una de las opciones siguientes según si el Inquilino renuncia o no a la indemnización del término convencional del Contrato, y eliminar la opción que no resulte aplicable.]

[Opción 1. En caso de que el Inquilino renuncie a la indemnización del artículo 34 de la LAU.] El Inquilino renuncia expresamente en este acto a la indemnización por transcurso del término convencional del Contrato prevista en el artículo 34 de la LAU.

[Opción 2. En caso de que el Inquilino no renuncie a la indemnización del artículo 34 de la LAU.] En caso de resultar aplicable, el Propietario deberá abonar al Inquilino la indemnización por transcurso del término convencional del Contrato prevista en el artículo 34 de la LAU, en las condiciones allí establecidas.

DÉCIMO TERCERA: SEGUROS

[Incluir únicamente en caso de que las Partes hayan pactado la suscripción de seguros por parte del Inquilino, especificando su tipo. Pueden elegirse ambas opciones según lo pactado entre las Partes. De otra forma, eliminar la cláusula y/o aquellos aspectos que no resulten aplicables.] El Inquilino se obliga a (i) contratar con una compañía de seguros de reconocida solvencia; (ii) mantener vigente y al corriente de pago durante todo el periodo de duración del Contrato; así como (iii) entregar al Propietario copia de, las siguientes pólizas de seguro:

[Opción 1] - Seguro sobre contenido del Inmueble: póliza que asegure el contenido del Inmueble, teniendo en cuenta el destino del mismo, contra daños causados por incendios, explosiones, agua u otros riesgos respecto de los que normalmente se asegura un arrendatario prudente.

[Opción 2] - Seguro de responsabilidad civil: póliza de responsabilidad civil en relación con la ocupación del Inmueble por el Inquilino. En este sentido, el Inquilino será responsable de todos los daños y perjuicios que se produzcan al Inmueble, ya sean causados por sus empleados, miembros de su personal, subarrendatarios, visitantes, proveedores o cualesquiera personas relacionadas con ella.

[Incluir únicamente en caso de que las Partes hayan pactado el derecho de solicitar acreditación del pago y copia de la/s póliza/s por parte del Propietario al Inquilino. En otro caso, eliminar.]

A petición del Propietario, el Inquilino deberá acreditar estar al corriente en el pago de dichas primas de acuerdo con la póliza de seguros, así como que los términos de las referidas pólizas cubren suficientemente los riesgos a que se refiere el párrafo anterior.

DÉCIMO CUARTA: CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

14.1 Serán causas de terminación del Contrato, además de las previstas en este Contrato, las que se mencionan a continuación:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al Inquilino.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o, en caso de pactarse, de su actualización.
- c) La realización de daños causados dolosamente en el Inmueble o de obras no consentidas por el Propietario, cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- d) Cuando en el Inmueble tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- e) El subarriendo, en caso de no producirse en los términos previstos en el presente Contrato.

DÉCIMO QUINTA: PROTECCIÓN DE DATOS. INCLUSIÓN EN FICHERO DE MOROSIDAD

15.1 Los datos personales que el Inquilino facilita en el presente Contrato y que pueda facilitar en el futuro son necesarios para la celebración del presente Contrato, y serán tratados por el Propietario con la finalidad de gestionar el contrato de arrendamiento del local y sobre la base de la ejecución de dicha relación contractual. El Propietario no comunicará los datos personales del Inquilino a terceros, salvo cuando sea necesario para el cumplimiento de obligaciones legales, sin perjuicio de que los prestadores de servicios de gestión administrativa del Propietario puedan tener acceso a los datos personales del Inquilino para la prestación de dichos servicios. El Propietario no llevará a cabo transferencias internacionales de datos personales.

El Propietario conservará los datos en tanto que la relación contractual se mantenga vigente, conservándolos posteriormente, debidamente bloqueados, por el plazo de prescripción de las acciones de acuerdo con la normativa civil aplicable.

El Inquilino podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y a la portabilidad de sus datos, así como a la limitación del tratamiento de los mismos, dirigiéndose al Propietario en la dirección que figura en el encabezamiento del presente contrato, y acreditando debidamente su identidad. Asimismo, el Inquilino tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

15.2 El Propietario informa al Inquilino que, en caso de impago de las cantidades de la renta, sus datos personales podrán ser cedidos al fichero de solvencia patrimonial negativo gestionado por Base de Datos de Morosidad Inmobiliaria, S.L.U., en base al interés legítimo de prevención del fraude. En caso de incorporación de los datos de impagos del Inquilino en un fichero de solvencia patrimonial negativo, el Inquilino recibirá, en el plazo máximo de un (1) mes desde la inscripción de la deuda en el fichero, una comunicación del titular de dicho fichero informándole de la incorporación de sus datos personales en el mismo.

DÉCIMO SEXTA: LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

16.1 De conformidad con lo previsto en el artículo 4, apartado 2 de la vigente LAU, el presente Contrato se registrará por la voluntad de las Partes manifestada en el Contrato, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la mencionada LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

16.2 La competencia para conocer de cualquier controversia relacionada con el presente Contrato corresponderá a los juzgados y tribunales del lugar en el que radique el Inmueble.

DÉCIMO SÉPTIMA: NOTIFICACIONES

17.1 Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que hayan de efectuarse en relación con el presente Contrato deberán realizarse por escrito y se entenderá que han sido debidamente recibidas cuando hayan sido

entregadas en mano o bien remitidas por correo certificado a las direcciones que figuran en el encabezamiento del presente Contrato, o a las direcciones que cualquiera de las Partes comunique a la otra por escrito en la forma prevista en esta cláusula.

17.2 Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las Partes se designan las siguientes direcciones de correo electrónico, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Por el Inquilino:

- E-Mail: [correo electrónico del Inquilino]
- Número de teléfono: [teléfono del Inquilino]

Por el Propietario:

- E-Mail: [correo electrónico del Propietario]
- Número de teléfono: [teléfono del Inquilino]

DÉCIMO OCTAVA: FIRMA DEL CONTRATO

18.1 Las Partes aceptan el presente Contrato, así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

Y para que así consten, suscriben dos (2) copias del presente Contrato en la ciudad y fecha arriba indicados.

El Propietario

El/Los Inquilino/s

Nombre del Propietario:

Nombre del/los Inquilino/s:

Listado de Anexos:

Anexo 1. Documento de identificación de las Partes.

Anexo 2. Certificado Energético.

***[Incluir únicamente si resulta aplicable]* Anexo 3. Aval.**