

CONTRATO DE ALQUILER DE LOCAL COMERCIAL

En _____ a _____ de _____ de _____.

PARTES

De una parte, en concepto de ARRENDADOR:

D/Dña. _____ mayor de edad, con N.I.F. nº _____ y con domicilio en _____ calle _____ nº _____ C.P. _____.

De otra, en concepto de ARRENDATARIO:

D/Dña. _____ mayor de edad, con N.I.F. nº _____ y con domicilio en _____ calle _____ nº _____ C.P. _____.

Ambas partes contratantes afirman que tienen la capacidad necesaria para firmar y quedar obligado por este acto, en base a eso:

ESTABLECEN

I. Que D/Dª _____ es propietario de un local, situado en la planta baja del edificio nº _____ de la calle _____ de la ciudad de _____ con una superficie de _____ metros cuadrados, que se describe del siguiente modo: _____
(describir el local).

II. Que D/Dª _____, 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.

III. Ambas partes libremente reconocen entender y aceptar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA, 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:

CLAUSULAS

PRIMERA. D/Dª _____ cede en arrendamiento a D/Dª _____ el uso del local descrito, por el plazo de _____ años, a contar desde el día de la fecha del presente contrato, en que dicho local se pone a disposición del arrendatario, quien lo recibe, así como las llaves.

SEGUNDA. El contrato se prorrogará automáticamente por anualidades sucesivas y hasta un máximo de DOS AÑOS, cuando una vez transcurrido el plazo pactado, las partes no notifiquen a la otra (con al menos **UN MES DE ANTELACIÓN A DICHA FECHA**) su voluntad de NO renovarlo.

TERCERA. Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de las prórrogas de referencia, el arrendatario deberá dejar a disposición del arrendador la totalidad del inmueble cuyo uso se cede en este contrato.

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

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

QUINTA. Se fija en concepto de renta mensual la suma de _____ euros (_____ €), que se pagará dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta corriente del arrendador nº _____, abierta a su nombre en el Banco _____.

El arrendatario hará efectivo conjuntamente con la renta el importe del impuesto de valor añadido, distinguiendo ambos conceptos. Se incluirán asimismo los gastos a que se refiere la cláusula 8ª del presente contrato, que a todos los efectos tendrán el mismo tratamiento jurídico que la renta propiamente dicha.

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. El porcentaje de variación se aplicará siempre sobre la renta actualizada vigente que corresponda al mes anterior a aquél en que la revisión proceda. La primera actualización de la renta se realizará el día _____ de _____ de _____ y las sucesivas cada _____ de _____ de los años en que el contrato permanezca vigente. 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.

SEXTA. El arrendatario entrega al arrendador, en concepto de fianza, la cantidad de _____ euros (_____ €), equivalente a dos meses de renta, que deberá ser devuelta dentro del mes siguiente al día en que se reintegren las llaves al arrendador. Constituyendo la firma de este documento prueba acreditativa de dicha entrega.

Si se produjese la prórroga a que se refiere la cláusula segunda de este contrato, la cantidad de la fianza se actualizará y equipará a lo que importen en su día dos mensualidades de renta. Los contratantes utilizarán a este respecto la misma vía operativa que, para la actualización de rentas, según la Ley de Arrendamientos Urbanos.

SÉPTIMA. 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.

OCTAVA. El arrendatario podrá realizar en el local alquilado las obras que considere necesarias para la instalación del negocio que pretende abrir al público, pero, en ningún caso, podrá provocar o contribuir a disminuir su estabilidad o seguridad, para cuyas obras necesitará consentimiento expreso y por escrito del arrendador.

Una vez concluya el periodo de duración del contrato, y en su caso, las prórrogas que puedan seguirse, el arrendatario dejará todas las instalaciones fijas que haya realizado en el local en perfecto estado de utilización, a favor del dueño del local, sin que éste deba abonar por dichas instalaciones ninguna cantidad de dinero.

NOVENA. Para cualquier litigio que surja entre las partes de la interpretación o cumplimiento del presente contrato, estas, con expresa renuncia al fuero que pudiera corresponderles, se someterán a los Juzgados y Tribunales de _____.

Ambas las partes estando de acuerdo con el contenido de este contrato, lo firman por duplicado en el lugar y fecha señalados.

Firma: EL ARRENDATARIO

Firma: EL ARRENDADOR