

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

En la ciudad de Sevilla a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 20\_\_

## REUNIDOS

**DE UNA PARTE**, D. \_\_\_\_\_ con N.I.F \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ como la **PARTE ARRENDADORA**

## Y DE OTRA PARTE

D. \_\_\_\_\_ con N.I.F \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_ como la  
**PARTE ARENDATARIA**

## INTERVIENEN

D. \_\_\_\_\_ en nombre y representación de la entidad mercantil  
\_\_\_\_\_ con C.I.F \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_,  
como Administrador de la misma

Y D \_\_\_\_\_ en representación de \_\_\_\_\_ con NIF \_\_\_\_\_  
Como \_\_\_\_\_

Ambas partes lo hacen en representación en que intervienen

## ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** ”EMPRESA”. Es dueño de la siguiente finca urbana sita en \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Parcela inscrita a su nombre en el Registro número cuatro de \_\_\_\_\_, folio \_\_ del  
tomo \_\_\_\_, libro \_\_\_\_, finca número \_\_\_\_.

Ambas partes declaran encontrar la finca arrendada en perfecto estado y a su entera satisfacción, al igual que sus instalaciones y servicios, y asimismo manifiestan conocer los Estatutos y Normas de régimen interior de la Comunidad que habrán de cumplirse.

**SEGUNDO.-** Interesa a D. \_\_\_\_\_ el arrendamiento de la precitada finca y reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria, suscriben el presente contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda, en base a las siguientes

## **CLAUSULAS**

### **PRIMERA.- EL ARRENDAMIENTO Y SU REGIMEN**

La parte ARRENDADORA cede en arrendamiento la finca descrita en el antecedente primero, a la PARTE ARRENDATARIA, en el precio y condiciones que seguidamente se indican.

Este contrato se registrará por lo convenido por las partes en el mismo y en defecto de pacto, por los dispuesto en la ley , de Arrendamiento Urbanos y supletoriamente por las reglas del Código Civil.

### **SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO**

El inmueble objeto de este contrato lo destinará la PARTE ARRENDATARIA con carácter exclusivo a la actividad de \_\_\_\_\_, excluyéndose terminantemente su uso total o formal para vivienda.

No podrá la PARTE ARRENDATARIA dar un uso distinto, sin la previa autorización por escrito de la PARTE ARRENDADORA.

### **TERCERA.- RENTA**

La PARTE ARRENDATARIA, abonará a la PARTE ARRENDADORA, en concepto de renta, la cantidad de \_\_\_\_\_ € Euros mensuales + iva – retención, pagaderas por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes, pago que se realizará mediante ingreso en la cuenta corriente del Banco \_\_\_\_\_ número: \_\_\_\_\_

El importe neto a ingresar mensualmente será de Euros \_\_\_\_\_

El primer mes de renta será el mes de \_\_\_\_\_, quedando el mes de \_\_\_\_\_ como mes de carencia para la preparación de la nave.

Será de cargo y cuenta de la PARTE ARRENDATARIA el pago del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) en vigor en cada momento.

El tipo de IVA para el año 20\_\_ , es del \_\_% cuyo pago se realizará conjuntamente con el de la renta y de la misma forma.

El incumplimiento de la obligación de abonar a su vencimiento el importe de una renta mensual dará derecho al arrendador a solicitar la resolución del contrato.

Si llegado el vencimiento del contrato o de su prórroga o reconducción y requerida la PARTE ARRENDATARIA para la entrega de la finca y de sus accesorios no la llevare a cabo, esta abonará en concepto de cláusula penal la renta duplicada más del interés legal durante el tiempo que dure dicha situación

#### **CUARTA.- TÉRMINO DEL CONTRATO**

El contrato de arrendamiento tendrá una duración de \_\_\_\_ años, por lo que se extinguirá por cumplimiento del plazo pactado.

Extinguido el contrato por espiración del término fijado, ambas partes convienen que, de no mediar notificación dándolo por resuelto, se producirá su prórroga por tácita reconducción por los plazos señalados en el artículo 1581 del Código Civil

#### **QUINTA.- REVISIÓN DE LA RENTA**

La renta pactada regirá únicamente durante el primer año del periodo contractual del contrato, por lo que a partir de esa fecha, cualquiera de las partes revisará anualmente, incluso en el periodo de tácita reconducción, la renta pactada que se incrementará o disminuirá, en su caso, en la misma proporción que lo haga el Índice General de Precios al Consumo (IPC), Conjunto Nacional, durante los doce 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 anualidades el que corresponda al último aplicado.

#### **SEXTA.- OBRAS DEL INMUEBLE**

La PARTE ARRENDATARIA se compromete a conservar la finca arrendada, en el estado que la recibe durante el tiempo de duración del contrato y sus reconducciones y prórrogas, si las hubiere.

La PARTE ARRENDATARIA previa autorización de la ARRENDADORA, podrá realizar obras dirigidas al ejercicio de su actividad social, si bien se compromete a reponer el local al estado en que se encuentra al tiempo de celebración de este contrato.

Las partes, con renuncia a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, convienen que las obras de conservación y mantenimiento de la finca arrendada y de los servicios, serán de la PARTE ARRENDATARIA.

#### **SEPTIMA.- SUBARRIENDO Y CESION**

De forma expresa se prohíbe a la PARTE ARRENDATARIA la cesión o subarriendo de la finca arrendada total o parcialmente, sin consentimiento escrito de la PARTE ARRENDADORA, y asimismo se prohíbe el cambio de actividad

#### **OCTAVA.- DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

No será de aplicación al arrendamiento lo dispuesto en el art. 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por renunciar las partes al tanteo y al retracto arrendatario.

#### **NOVENA.- SUBROGACIÓN**

Al fallecimiento de la PARTE ARRENDATARIA se extinguirá el contrato, no autorizándose la subrogación en el mismo.

## **DECIMA.- DERECHOS DE INDEMNIZACION**

La PARTE ARRENDATARIA renuncia de forma especial y expresa al derecho de indemnización del art. 34 de la Le de Arrendamientos Urbanos.

## **DECIMO PRIMERA.- GASTOS GENERAL Y SERVICIOS Y SUMINISTROS**

Todos los gastos, consumos y servicios del edificio serán por cuenta de la parte arrendataria, incluyendo los gastos de comunidad ordinarios y extraordinarios

## **DECIMO SEGUNDA.- FIANZA**

La PARTE ARRENDATARIA entrega, en este caso, a la PARTE ARRENDADORA en concepto de fianza la suma de\_\_\_\_\_ Euros, importe de dos mensualidades de renta.

## **NOVENA.- AVAL BANCARIO**

Se acuerda que el arrendatario hará entrega de un AVAL BANCARIO a favor del arrendador por el importe de TRES meses de renta, siendo este entregado a las 48 horas siguientes a la firma del presente contrato. Si este no fuera entregado en el plazo anteriormente fijado, se resolverá automáticamente el contrato. La validez de dicho aval será de 2 años, debiendo renovarse por otro de 1 año de duración TRES meses antes del vencimiento del primero. Si no se renovara el arrendador puede resolver el contrato, teniendo el arrendatario tres meses para abandonar el inmueble.

## **DECIMO CUARTA.- IMPUESTOS**

Será de cuenta de la PARTE ARRENDATARIA el importe del Impuesto sobre Bienes Inmueble de la finca arrendada y cualesquiera otros arbitrios, tasas, impuestos, contribuciones, contribuciones especiales, así como los tributos del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio o cualquier otro Organismo Oficial, que se modificasen o creasen.

## **DECIMO QUINTA.- RESPONSABILIDAD CIVIL**

La arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de cualquier responsabilidad a la propiedad por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de la actividad en el local arrendado, obligándose el arrendador a suscribir póliza de seguro por responsabilidad civil y entregando copia de la misma a la arrendadora en el plazo de tres meses desde la firma del contrato.

## **DECIMO SEXTA.- PROHIBICIONES**

La realización de obras que disminuyan la estabilidad o seguridad del local. No obstante lo anterior, el ARRENDADOR, podrá autorizar por escrito la realización de obras necesarias para que el ARRENDATARIO adecue el local a la actividad a desarrollar en el mismo.

Si las obras han provocado una disminución de Ika estabilidad o seguridad de la edificación o sus accesorios, el ARRENDADOR, podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

**DECIMO SEPTIMA.- JURISDICCIÓN**

Las partes intervinientes con expresa renuncia del cualquier fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de \_\_\_\_\_.

En señal de conformidad, por duplicado y a un solo efecto, las partes suscriben el presente documento en el lugar y fecha antes indicado.

PATRTE ARRENDADORA

PARTE ARRENDATARIA