

En la ciudad de Barcelona, a

## REUNIDOS

De una parte, XXXX, mayor de edad, vecina de Barcelona,

De otra don XXXXX , mayor de edad, y provisto del DNI número

## INTERVIENEN

Intervienen la primera en nombre y representación de la comunidad de bienes xxxxx CB, con domicilio en Barcelona, av , y provista del CIF número E y el segundo en representación propia y reconociéndose mutuamente la capacidad necesaria para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento, a cuyo efecto,

## EXPONEN

I. Que don XXXXX y doña XXXXXXXX, integrantes de la comunidad de bienes xxxxxCB, son propietarias de la finca local bajos sita en la calle XXXXX en el término municipal de Barcelona.

II. Que siendo del interés de la propiedad (en adelante el arrendador) proceder al arrendamiento de la finca descrita en el Exponen I de este Contrato para uso distinto del de vivienda (en adelante la finca) y conviniendo a don XXXX (en adelante el arrendatario) su ocupación en el indicado concepto de arrendatario, es por lo que, puestos previamente de acuerdo, han decidido suscribir el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA**, que llevan a efecto con arreglo a las siguientes,

## ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** El arrendador da en arrendamiento al arrendatario la finca reseñada en el expositivo I del presente contrato, libre de ocupantes, y cuya extensión, circunstancias, usos, características y servicios comunes y privativos conoce y acepta el arrendatario, el cual declara recibir la expresada finca en perfectas condiciones.

**SEGUNDA.-** El contrato de arrendamiento tendrá una duración de **XXX AÑOS** a partir de la entrega de la finca objeto de este contrato, que tiene lugar el día de hoy conjuntamente a la firma del presente documento.

Llegada la fecha del vencimiento del presente contrato, la finca deberá quedar desalojada por el arrendatario, sin necesidad de previo requerimiento ni denuncia por parte del arrendador.

**TERCERA.-** El arrendatario satisfará al arrendador, como precio del arrendamiento la cantidad XXXXX MENSUALES ( ) , incrementadas por el I.V.A. o impuesto que corresponda, pagaderas por meses anticipados, dentro de los CINCO primeros días de cada mes en el domicilio del arrendador, sin que otra práctica diferente pueda desvirtuar el lugar de pago acordado.

La renta mensual que en cada momento rija en el arrendamiento será revisada anualmente, de año en año, esto es, por periodos de doce meses cumplidos, durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones que, en más o en menos, sufra el Índice General de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto Nacional Total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión. De tal modo, que la nueva renta (o Renta Revisada o Actualizada) vendrá constituida por el resultado de sumar a la renta hasta entonces vigente, la cantidad resultante de aplicar a dicha renta el porcentaje de variación de aquellos Índices.

La primera revisión anual de la renta, según el IPC, se aplicará con efectos al día 1 de noviembre de 2010 y las siguientes revisiones el mismo día y mes de la primera revisión, de cada posterior y sucesivo año de vigencia del arrendamiento. La base que se adoptará para determinar la revisión de la renta, en la primera revisión, será de 1.600 Euros, y en las siguientes la renta acumulada vigente en el mes inmediatamente anterior al de cada respectiva revisión.

La Renta Revisada o Actualizada, según el IPC, así como las diferencias derivadas de la aplicación retroactiva de la revisión, serán exigibles a la arrendataria a partir del momento en que la arrendadora le comunique la revisión, sin necesidad de cualquier otro trámite previo.

Dada la demora con que se publica el IPC, las partes convienen que las revisiones anuales tendrán efectos retroactivos a la fecha en que hubiera correspondido su aplicación, quedando obligadas las partes (según corresponda a una u otra) a satisfacer las diferencias correspondientes de una sola vez. En ningún caso, la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

**CUARTA-** Es objeto de arrendamiento exclusivo, la superficie situada dentro los límites arrendados de la finca, según croquis fijado en el anexo I de este contrato, quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada, la azotea, y vestíbulo de la escalera. En consecuencia, el arrendamiento a que este contrato se refiere, no dará derecho a entrar ni usar la azotea o terrado de la finca.

**QUINTA-** La realización por el arrendatario de cualquier tipo de obras en la finca precisará necesariamente y en todo caso, de la previa autorización escrita del arrendador, en la que se especificarán todas las condiciones, especificaciones y demás circunstancias inherentes a las obras que se autorizan.

A la finalización del arrendamiento, las obras realizadas quedarán en beneficio de la arrendadora, sin derecho a reclamación alguna o indemnización de cualquier clase por parte de la arrendataria. No obstante lo anterior, el arrendador podrá exigir al arrendatario que proceda, a su costa, a la retirada de todas o algunas de las mismas.

**SEXTA.-** Serán por cuenta y cargo del arrendatario, aunque le sean muy molestas o durante ellas se vea privado de una parte de la finca, cuantas obras de conservación, reposición y reparación precise la finca, el cual deberá asimismo solicitar la correspondiente autorización escrita del arrendador para llevar a cabo dichas obras, respondiendo en todo caso de cuantos desperfectos se ocasionen con motivo de las mismas en la finca.

Asimismo, la realización por el arrendador de obras de mejora de la finca, durante la vigencia del contrato, es de obligado soportar para el arrendatario, y otorgará al arrendador el derecho a elevar la renta anual vigente, en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, con el límite del 20 % de la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento. Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

**SEPTIMA.-** La finca deberá ser destinada única y exclusivamente a la actividad de XXXX. Serán por cuenta y a cargo del arrendatario la solicitud, tramitación y obtención de los permisos y licencias oficiales de instalación, apertura y utilización de inmueble.

Si cualquier autoridad administrativa impusiera la obligación de realizar cualquier tipo de obras o establecer cualquier instalación en la finca como consecuencia de las actividades llevadas a cabo por el arrendatario y/o del uso de la referida finca, el importe de todas ellas serán de cuenta del arrendatario.

**OCTAVA-** Los consumos de agua, gas, electricidad, teléfono y cualesquiera otros similares con que cuente la finca serán de cuenta del arrendatario.

**NOVENA.-** El arrendatario hace entrega en este acto al arrendador del importe de XXXX correspondientes a dos mensualidades en concepto de fianza, quedando ésta afecta a las responsabilidades legales. El arrendador devolverá al arrendatario el importe de dicha fianza a la terminación de este contrato si se han cumplido todas las obligaciones asumidas en el mismo.

**DECIMA-** El arrendatario se obliga a:

a) Permitir el acceso a la finca al arrendador así como a los operarios o industriales en su caso mandados por él para supervisar el estado de conservación de la finca, o para la realización de inspecciones o comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

b) A conservar lo arrendado en perfecto estado, y no instalar transmisiones, motores, máquinas, etc. que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble, o de los colindantes, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.

c) A no almacenar o manipular en la finca materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las ordenanzas estatales, autonómicas y municipales vigentes.

d) A cumplir en todo momento las normas Estatutarias y Reglamentarias que la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezca, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

E) A permitir las obras que deban realizarse en la finca arrendada como consecuencia de la realización de medidas de seguridad que deban instalarse en ella y en las fincas colindantes y que sean consecuencia de la legislación vigente en la materia en cada momento, sin tener derecho a reducción de alquiler por dichas obras.

**DECIMO-PRIMERA.-** Serán de cuenta del arrendatario:

a) Los gastos y costes de todo tipo, de los servicios y suministros que correspondan con carácter individual a dicha finca, así como los gastos derivados del negocio a desarrollar en la finca arrendada.

b) Los gastos del presente contrato, tales como timbre, gestión, registro, etc.

c) El IBI que grava la finca y que asciende a XXXXX euros (optativo)

**DECIMO-SEGUNDA-** El arrendatario se obliga a tener suficientemente asegurados los elementos de su propiedad y los por él instalados en la finca, así como el contenido del mismo y un seguro de responsabilidad civil a terceros. Igualmente será repercutible por el arrendador al arrendatario, en la parte proporcional correspondiente, los seguros concertados sobre el inmueble y la finca arrendada. El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros de la finca arrendada.

**DECIMO-TERCERA-** En el caso de retraso en el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades que fueran a cargo del arrendatario, se devengará día a día desde la fecha del retraso hasta la del pago efectivo de las mismas, un interés del 15 por ciento (15%). Lo anterior es sin perjuicio del derecho del arrendador a resolver el presente contrato.

La continuación en el uso del inmueble más allá del plazo pactado será penalizado con el devengo de una cantidad diaria del doble de la treintava parte de la renta mensual actualizada y participación de los gastos, hasta que se produzca el desalojo del mismo.

**DECIMO-CUARTA-** El subarriendo total o parcial de la finca arrendada, precisará en todo caso, de la previa autorización expresa y por escrito del arrendador. La falta de dicha autorización previa del arrendador, conllevará la nulidad de subarriendo o la cesión practicada, siendo causa suficiente para que el arrendador pueda instar la resolución del contrato de arrendamiento.

El arrendatario podrá ceder el presente contrato a favor de cualquier persona física o jurídica que acredite solvencia y en todo caso, la cesión dará derecho a la propietaria a participar en un 20 % del precio convenido

**DECIMO-QUINTA-** Son causas de resolución del presente contrato, además de las previstas en el art. 35 de la L.A.U., el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del presente contrato.

**DECIMO-SEXTA.-** A todos los efectos, se señalan como domicilios para las notificaciones derivadas del presente contrato, que deban hacerse las partes los especificados en el encabezamiento del presente contrato para la parte arrendadora y el domicilio del local alquilado en el presente contrato para la parte arrendataria.

Cualquiera de las partes puede variar el domicilio indicado, previo aviso por escrito a la otra parte, comunicándole el nuevo domicilio con una antelación mínima de un mes a la fecha en que deba surtir efecto el cambio.

**DECIMO-SEPTIMA.-** En todo lo no previsto en este contrato será de aplicación el Título III de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, con exclusión expresa de lo dispuesto en los arts. 30 (Conservación, mejora y obras del arrendatario), 31 (Derecho de adquisición preferente), 32 (Cesión del contrato y subarriendo) y 34 (Indemnización del arrendatario) de la misma ley, artículos sobre los que el arrendatario declara tener un total conocimiento, por haberlos leído con anterioridad a la firma del presente documento, renunciando expresamente su aplicación.

**DECIMO-OCTAVA:** En el supuesto de que antes de que finalizara el plazo estipulado en el contrato, el arrendatario desistiera del mismo deberá preavisar al arrendador con una antelación mínima de dos meses y le indemnizará con una cantidad equivalente a una mensualidad de renta en vigor por cada año de contrato que reste por cumplir. El período inferior a un año dará lugar a la parte proporcional de la indemnización.

**DECIMO-NOVENA:** Como garantía adicional el arrendatario entrega al arrendador un importe en efectivo correspondiente a XXXX mensualidades y con una duración de XXX años y con los mismos efectos establecidos en la estipulación novena, de manera que dicha garantía servirá para cubrir las eventuales responsabilidades e incumplimientos en que pueda incurrir el arrendatario. (optativo)

**VIGESIMA:** Ambas partes pactan un período de carencia de dos meses, en atención al acondicionamiento del local por parte del arrendatario, de manera que la primera renta se exigirá el XXXX. En dicho plazo de carencia el arrendatario se compromete a pintar y cambiar el techo de uralita del patio comunitario que se encuentra dentro del local pero cuyo uso y disfrute corresponde al arrendador. (optativo)

**VIGESIMO-PRIMERA:** Ambas partes pactan de forma expresa que durante el período de un año el arrendatario podrá subrogar en el presente contrato a una entidad jurídica denominada JSP Peixateries SL, donde el arrendatario y sus padres tendrán en todo momento el 100% del capital social y los cargos directivos de la misma. A fin de hacer efectiva la subrogación bastará notificación fehaciente del arrendatario indicando los datos de la sociedad y acompañando copia simple de la escritura de constitución.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato, extendido en 4 planas de folios de papel común, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha expresados en su encabezamiento.

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**

