CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

En Sevilla, a 07 de junio de 2017

REUNIDOS

De una parte: [redacted] en lo sucesivo arrendador/a.

Y de otra parte, [redacted] en lo sucesivo arrendataria.

INTERVIENEN

Todos intervienen en su propio nombre y derecho. Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal bastante para celebrar el contrato y otorgar este documento, por lo que de común acuerdo,

DECLARAN

Que [redacted] es usufructuaria vitalicia del local de negocios del que es nudo propietario su hijo [redacted], número 49-bajo con una superficie construida de 200 metros cuadrados adecuado para la instalación en el mismo de un negocio de bar cafetería especial y ambigú para lo que se encuentra perfectamente preparado.

Queda excluido del presente contrato de arrendamiento la planta primera y segunda del edificio.

Referencia catastral: _____

Ambas partes han convenido otorgar el presente contrato de arrendamiento, lo que llevan a cabo con las siguientes;

ESTIPULACIONES

PRIMERA. [redacted] arrienda a [redacted] el local antes mencionado (con exclusión de la primera y segunda planta del edificio), cuya situación y estado es conocido y aceptado por ambas partes contratantes.

SEGUNDA. El plazo de duración del contrato será de DIEZ AÑOS, contados desde la fecha de celebración del mismo.

El contrato será prorrogable por anualidades sucesivas a voluntad del arrendatario. El arrendatario deberá notificar a la arrendadora con 30 días de antelación al vencimiento del presente contrato o cualquiera de sus prorrogas el deseo de no continuar en el arrendamiento.

Terminado el plazo de duración del arrendamiento, el arrendatario deberá devolver las llaves del local al arrendador el día del término del contrato o en la mañana del inmediato posterior. La devolución tendrá lugar en el domicilio del arrendador. En el supuesto de cambio de domicilio, se compromete el arrendador a notificárselo por escrito al arrendatario.

Si transcurrido el día del vencimiento del contrato, el arrendatario no hubiese desocupado el local y entregado las llaves del mismo, de acuerdo con lo anteriormente estipulado, el arrendador podrá exigir la cantidad de 100 euros diarios, como cláusula penal.

TERCERA. La renta se fija de común acuerdo en MIL EUROS MENSUALES (1.000 euros mensuales), más IVA, que el arrendatario habrá de pagar anticipadamente en los siete primeros días del mes, en metálico, y en el domicilio del arrendador o en el de la persona natural o jurídica que el mismo designe, pudiendo modificarse en cualquier momento el lugar del pago, previa comunicación por escrito al arrendatario.

Se pacta revisión de la renta cada doce meses, que se llevará a cabo aplicando sobre la renta que se satisfaciera o correspondiera satisfacer en el momento de cada una de las actualizaciones, el porcentaje de variación que experimenta, en alza o en baja, el Indice General de Precios de Consumo en el período transcurrido; sí llegadas las fechas de las correspondientes actualizaciones, no se conocieran los índices, cualquiera que fuese la causa, se continuará girando la renta a tenor de la última satisfecha, sin perjuicio de que una vez conocidos dichos índices y junto con el primer recibo de renta actualizada, se liquiden las diferencias.

CUARTA. Los gastos por servicios que se individualizan mediante aparatos contadores (agua, luz, teléfono, gas, etc.) serán, en todo caso, de cuenta del arrendatario. El arrendador asume el costo de los recibos que se encuentren pendientes de cobro en el momento de la celebración del contrato. En el supuesto de que el próximo recibo de estos suministros abarque un periodo de tiempo superior a la celebración del presente contrato, el arrendador asumirá el pago de la parte proporcional del mismo.

Serán de cuenta del arrendatario los gastos de recogida de basura y demás servicios que se presten en razón del local.

QUINTA. El local se destina exclusivamente a la instalación en él de un negocio de Bar Cafetería especial y ambigú, sin que el arrendatario pueda variarlo o ampliarlo si no es con autorización expresa por escrito del arrendador.

Disponiendo el local objeto de este contrato de licencia de apertura, la arrendadora cede todos los derechos y obligaciones que le sean inherentes al arrendatario, siendo por cuanta de este, los gastos que se puedan originar.

SÉXTA. El arrendatario empresario o profesional podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador. El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del diez por ciento de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del veinte en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total del local arrendado. 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 a la que se ha hecho referencia anteriormente. Tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquélla se hubiera concertado.

SEPTIMA. Se autoriza al arrendatario que pueda llevar a cabo al inicio de la vigencia del contrato las obras de adaptación que estime pertinente, siempre que no afecten a la seguridad del inmueble en el que se encuentra ubicado el local. Las obras se deberán realizar en el plazo de tres meses.

Para sucesivas obras de adaptación o mejora no será preciso el consentimiento expreso por escrito del arrendador, siempre que esas obras no impliquen una alteración de la configuración o estructura del local, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del mismo. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras, podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

OCTAVA. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el local en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador.

Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte del local. Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte del local de la que el arrendatario se vea privado.

El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones a las que se hace referencia al inicio de esta cláusula, a cuyos efectos deberá facilitar al

arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado del local.

NOVENA. El arrendatario no renuncia a los derechos de tanteo y retracto reconocidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

DÉCIMA. El arrendatario se compromete a constituir la correspondiente fianza en metálico en cantidad equivalente a dos mensualidades. La fianza se podrá actualizar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

DECIMOPRIMERA. El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

1º La falta de pago de la renta, o en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

2º La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

DECIMOSEGUNA. El arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

1º Cuando el arrendador no realice las reparaciones que sean necesarias para conservar el local en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

2º Cuando el arrendador perturbe la utilización del local de hecho o de derecho.

DECIMOTERCERA. Fiador. Se constituye como fiador y garante del presente contrato a [redacted]

DECIMOCUARTA. A instancia de los contratantes este documento podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán abonados íntegramente por la parte que solicite la elevación a pública del presente contrato.

Todo lo no previsto en el presente contrato será de aplicación lo dispuesto en el título tercero de la vigente Ley de arrendamientos urbanos.

Y en prueba de conformidad con todo lo expuesto, firman el presente contrato, por duplicado, en el lugar y fecha al principio indicados.

EL ARRENDADOR

[redacted]

EL ARRENDATARIO

[redacted]