

En Zaragoza, a

REUNIDOS:

De una parte como arrendadorcon domicilio en C/Coso, 66-Pral. de esta ciudad, con el C.I.F., e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza al tomo, folio, hoja, representada en este acto por D., D.N.I. núm.

Y de otra, como arrendatario (s) D., mayor de edad, (estado civil), con C.I.F. con domicilio en (Y D.

EXPONEN

I.- es propietaria de de m² de superficie construida aproximada, sito (a) en..... en Zaragoza. Se acompaña como anexo a este contrato plano <del mismo o de la misma, según sea local o nave>. Referencia Catastral:.....

II.- Que ambas partes desean formalizar contrato de arrendamiento de <la nave o del local> descrito <a> en este expositivo, lo que llevan a efecto conforme a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- CESIÓN Y PLAZO.- 1.1. <El nombre del arrendador> arrienda el local descrito en el expositivo a <el nombre del arrendatario> por plazo de <.....> años contados a partir del día de la fecha de este documento. Una vez concluido el período de vigencia citado el contrato se prorrogará tácitamente de año en año, salvo que medie denuncia expresa por cualquiera de las partes, debiendo de avisar mediante notificación fehaciente con al menos tres meses de antelación de la expiración del plazo.

1.2.- En adelante las partes se denominarán arrendador y arrendatario respectivamente.

1.3.- En caso de que se efectúe el preaviso para no prorrogar el arrendamiento, y con el fin de posibilitar la comercialización del mismo, el arrendatario permitirá el acceso al arrendador para que pueda enseñar el inmueble a futuros arrendatarios, así como tomar medidas o fotografías del mismo y la colocación de carteles y lonas sin perjuicio de la actividad que desarrolle el arrendatario.

SEGUNDA.- RENTA.- 2.1.- El precio inicial del arrendamiento se establece en <renta inicial mensual en letra> EUROS (<renta inicial mensual en n^o> euros) mensuales, y serán abonados por meses anticipados mediante recibos domiciliados en entidad bancaria, en la cuenta n^o <n^o de cuenta> abierta a nombre del arrendatario. El arrendatario podrá modificar la cuenta corriente referida, indicándoselo en tal sentido al arrendador con al menos 15 días de antelación.

2.2.- El retraso en el pago es causa suficiente para incoar el desahucio, siendo las costas judiciales, incluidas las de Procurador y Abogado, aun en el caso de que su intervención no sea legalmente preceptiva, de cuenta del arrendatario. Así mismo, devengará un interés de demora coincidente con el legal anual del dinero en el momento del inicio del retraso más cinco puntos desde el primer día del mes al que corresponda la mora y durante el período de tiempo en que no se verifique el pago, sin perjuicio por parte del arrendador de

cursar el desahucio o las acciones legales que estime oportunas. La liquidación de intereses de demora podrá realizarse por el arrendador en cualquier momento de vigencia del contrato.

Independientemente de lo anterior, por cada recibo devuelto, el arrendador podrá cargar al arrendatario <.....> euros en concepto de gastos. Tal importe podrá actualizarse en el mismo porcentaje que la renta desde el inicio.

TERCERA.- MODIFICACIÓN DE LA RENTA.- 3.1.- El primero de enero de cada año se revisará la renta, aplicando a la renta vigente hasta ese momento, la variación porcentual experimentada por el índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en el período de los doce meses inmediatamente anteriores. Se tomará como mes de referencia para tales actualizaciones el del mes de diciembre de cada año. <Incluso la primera actualización>. <Excepcionalmente, para la primera actualización se tomará como mes de referencia el mes de y por lo tanto, la variación porcentual del IPC será de un período de meses.>

La actualización se efectuará una vez se conozca el índice oficial, liquidándose la diferencia de los meses transcurridos desde que debió producirse la actualización de forma automática, sin necesidad de notificación escrita, y sin que por ello se considere que se exige con carácter retroactivo.

3.2.- A partir de la firma del presente documento, los incrementos que por cualquier concepto experimenten los tributos de cualquier ente público que graven la propiedad del inmueble arrendado, así como cualquier otro que lo sustituya o se creara, serán de cuenta del arrendatario.

CUARTA.- SUJECCIÓN DE LA RENTA A IMPUESTOS.- Estando el presente contrato afectado por el Impuesto sobre el Valor Añadido, al alquiler mensual pactado se añadirá el importe del I.V.A. vigente en cada momento del contrato. De igual modo se realizará en caso de que estuviese afecto a cualquier otro impuesto que lo sustituya o se creara.

QUINTA.- PROHIBICIÓN DE CESIÓN Y SUBARRIENDO.- Queda prohibida la cesión del arrendamiento y el subarriendo total o parcial del local, salvo autorización escrita del arrendador. El arrendatario renuncia libremente a los derechos de cesión y subarriendo a los que se refiere el art. 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994.

SEXTA.- DESTINO.- 6.1.- El local arrendado se destinará a <.....> no pudiendo cambiar de destino sin la autorización expresa del arrendador.

6.2.- El arrendador no asume responsabilidad alguna si por los organismos competentes -Estatales, Autonómicos o Municipales- no se concedieran al arrendatario las autorizaciones administrativas precisas para el ejercicio de su actividad o se prohibieran las mismas una vez concedidas.

6.3.- Serán de cuenta del arrendatario todos los impuestos, tributos, licencias, tasas, etc., que sean consecuencia o se deriven del ejercicio de la actividad del mismo, o la mera utilización del local.

SÉPTIMA.- CONSERVACIÓN, RESPONSABILIDADES Y SEGURO.- 7.1.- La conservación y mantenimiento del local, sus instalaciones y servicios serán a cargo del arrendatario, así como cualquier modificación, reparación, etc que fuera preciso efectuar en

las instalaciones propias del local. El arrendatario deberá notificar cualquier incidencia relativa al presente apartado al arrendador, el cual podrá, bien autorizar al arrendatario a que subsane por su cuenta y cargo dicha incidencia, o bien ejecutar el arrendador o la empresa que ésta designe los trabajos necesarios de conservación, mantenimiento o reparación y, en este último caso, repercutir el gasto correspondiente al arrendatario en el siguiente recibo de alquiler, considerándose dicho importe como cantidad asimilada a la renta.

7.2.- El arrendador no se responsabiliza de ninguna clase de daños que pueda sufrir el arrendatario en los bienes que se hallen en el local, aun cuando tengan su origen en filtraciones producidas y aunque fuesen por cualquier clase de defectos en el funcionamiento de los servicios <generales del inmueble>, renunciando el arrendatario a toda reclamación frente al arrendador, como consecuencia de tales daños.

7.3.- El arrendatario se hace directamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas que sean consecuencia directa o indirecta del negocio instalado en el local arrendado, eximiendo de toda responsabilidad al arrendador, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros.

7.4.- El arrendatario se obliga a contratar un seguro de responsabilidad civil frente a terceros que le cubra de cualquier conducta dolosa o culposa achacable al mismo en la explotación del negocio, así como del riesgo de incendio, daños por agua y destrucción que afecte al continente del inmueble, debiendo acreditar tal extremo al arrendador de ser requerido para ello. En caso de incumplimiento de esta obligación el arrendador podrá contratar este seguro a cargo del arrendatario, sin que ello suponga una exoneración de las responsabilidades por incumplimiento del arrendatario.

OCTAVA.- GASTOS DE COMUNIDAD, SERVICIOS Y SUMINISTROS.-

8.1.- El arrendatario satisfará las cuotas de comunidad del inmueble <del polígono industrial> a partir de la fecha del inicio del devengo de la renta en la parte proporcional que corresponda a la finca arrendada a partir de la firma del inicio del devengo de renta.

8.2.- Será de cuenta del arrendatario el importe de los suministros de agua, luz, teléfono, etc., y cualquier otro servicio necesario en el local arrendado, así como la adaptación de las instalaciones y acometidas de dichos servicios para mantenerlos de conformidad con las exigencias reglamentarias, su legalización y alta correspondientes.

8.3.- El arrendatario se obliga a satisfacer íntegramente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), cuyo pago realizará, en el momento en que se satisfaga dicho impuesto. Si el recibo no estuviese individualizado se le imputará al arrendatario la parte correspondiente en función de su superficie.

NOVENA.- OBRAS.-

9.1.- El arrendador autoriza al arrendatario durante el primer año de vigencia de este contrato a realizar cuantas obras de adaptación sean necesarias o convenientes a los fines a los que se dedicará el local arrendado, a las que el Ayuntamiento le obligue por razón de licencia de obras, apertura e instalación e incluso las de prevención de incendios en su caso, siendo todas ellas de su cuenta, sin otra limitación que dichas obras no afecten a la seguridad, estructura, fachada y cimentación del inmueble, así como que sean adecuadas a la normativa vigente y cuenten con las licencias y autorizaciones necesarias.

El arrendatario antes del inicio de cualquier obra o instalación, facilitará al arrendador, los proyectos y cualquier otra documentación que describa las obras o instalaciones a realizar, así mismo entregará copia de la documentación que los organismos administrativos correspondientes le hubieran exigido, para realizar tales obras o instalaciones, y de las autorizaciones administrativas obtenidas.

Una vez finalizadas las obras o instalaciones a que se refiere el párrafo anterior, el arrendatario entregará al arrendador copia de los proyectos de final de obra y de las autorizaciones necesarias para la puesta en servicio de las obras o instalaciones. La falta de la entrega de estos documentos con antelación al inicio de las obras o instalaciones, o en el plazo de tres meses con posterioridad a la finalización de las mismas u obtención de las autorizaciones, dará derecho al arrendador a instar la resolución del presente contrato o exigir su cumplimiento.

9.2.- A partir del segundo año de vigencia de este contrato y en el caso de precisar la realización de obras, el arrendatario deberá solicitar la aprobación expresa del arrendador para efectuar obras.

9.3.- En caso de no haber hecho uso de la autorización para efectuar obras, el arrendatario dejará el local en estado normal de conservación salvo el deterioro natural producido por el uso y el transcurso del tiempo. En el plano que como anexo n° 1 se acompaña a este contrato, se detalla el estado actual del local. En caso de haber efectuado obras como consecuencia de la autorización efectuada en el apartado 9.1., deberán quedar tales obras en beneficio del arrendador sin derecho a indemnización alguna a favor del arrendatario

DÉCIMA.- DOMICILIOS.- Ambas partes designan como domicilio para las notificaciones que tengan como causa el presente contrato el indicado en la comparecencia del mismo, pudiendo modificarse mediante notificación fehaciente a la otra parte.

También se considerará domicilio del arrendatario a estos efectos el local arrendado, sirviendo las notificaciones realizadas en cualquiera de tales domicilios designados.

UNDÉCIMA.- FIANZA.- 11.1.- El arrendatario entrega en este acto al arrendador la cantidad equivalente a dos meses de renta en concepto de fianza legal, sirviendo el presente documento como firme y eficaz carta de pago de la expresada cantidad.

11.2.- La fianza legal será depositada conforme a la Ley, con el fin de responder del cumplimiento exacto de todas y cada una de las obligaciones que asume en el presente contrato. La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto al arrendatario para retrasar el pago de cualquier mensualidad y mucho menos de las dos últimas.

11.3.- Finalizada la vigencia del arrendamiento por la causa que fuera, en el caso de que el arrendatario adeudara cantidades al arrendador, este último podrá hacer suyo el importe de la fianza legal hasta cubrir el importe de la mencionada deuda.

11.4.- La fianza legal podrá actualizarse una vez transcurridos cinco años de vigencia de este contrato cuando el arrendador lo solicite, en la cantidad coincidente con dos mensualidades de la renta vigente al tiempo de la solicitud.

DUODÉCIMA.- RENUNCIAS.- 12.1- El arrendatario renuncia expresamente a los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto) a los que se refieren los artículos 31 y 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, para los supuestos de enajenación, donación, adjudicación, aportación, etc. del local.

El arrendador, en los supuestos de enajenación, donación, adjudicación del local, etc., se obliga a que el nuevo propietario del local simultáneamente al otorgamiento de la correspondiente escritura pública, se subrogue en los derechos y obligaciones del arrendador en todos los términos y condiciones del presente contrato.

DECIMOTERCERA.- ACCESO AL LOCAL.- El arrendatario se obliga a permitir el acceso al local a los representantes del arrendador, con objeto de que puedan comprobar el cumplimiento del presente contrato.

DECIMOCUARTA.- NORMAS DE COMUNIDAD.- El arrendatario manifiesta conocer y aceptar las normas de comunidad del inmueble donde se han establecido los derechos y obligaciones de los propietarios del mismo, obligándose a su cumplimiento en lo que le corresponde como usuario del local arrendado.

DECIMOQUINTA.- RESOLUCIÓN.- 15.1.- Además de las causas previstas expresamente en la Ley de Arrendamientos Urbanos, será causa de resolución el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil, pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador y declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

15.2.- Independientemente de lo anterior, serán causas que facultarán al arrendador a instar la resolución del contrato: las consignadas en el apartado 2 del artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 adaptadas al destino de lo arrendado, la realización de daños a la finca por parte del arrendatario y permanecer lo arrendado cerrado por plazo de seis meses en el curso de un año a menos que la desocupación o cierre obedezca a causa justa o a reformas que razonablemente requieran tal plazo.

DECIMOSEXTA.- DESALOJO.- 16.1.- A la expiración del contrato, por la causa que fuere, el arrendatario está obligado a desalojar el local dejándolo libre, vacuo, expedito y en condiciones normales para su utilización, a disposición del arrendador y a comparecer en el domicilio de éste a entregar las llaves del local.

Una vez entregada la posesión del inmueble, el arrendador tiene un mes para obtener y en su caso, abonar el saldo de la fianza que deba ser restituido al arrendatario. Dicho importe se ingresará por transferencia bancaria en el número de cuenta designado por el arrendatario para el cargo de la renta.

16.2.- El arrendatario se compromete a dar de baja los suministros que tuviera contratados (agua, electricidad,...) o a instancia del arrendador, a facilitar el cambio de titular, ello en un plazo de diez días de haberlo desalojado. En caso de no verificarlo en tal plazo, el arrendador queda facultado para efectuarlo.

16.3.- Tomada posesión por el arrendador del local, si quedasen en él instalaciones que no se encontraban en el local al inicio del arrendamiento, mercancías o muebles, se entenderá que el arrendatario renuncia a su propiedad y posesión en favor del arrendador, quedando el primero además sujeto a la obligación de reembolsar al arrendador los gastos en que éste incurriere para dejar el local en su estado originario.

16.4.- En caso de que extinguido el contrato el arrendatario no entregase las llaves de la finca al arrendador, incurrirá el arrendatario en la penalización siguiente que será independiente y por tanto compatible con el ejercicio por parte del arrendador de las acciones legales precisas para obtener el desalojo forzoso: deberá abonar a la propiedad por cada día de demora en el desalojo y entrega de llaves una cantidad equivalente al triple de la treintava parte del último alquiler mensual devengado.

DECIMOSÉPTIMA.- CESIÓN DE DATOS.- La arrendadora informa al arrendatario que sus datos personales han quedado incorporados al fichero de clientes de la arrendadora

El arrendatario autoriza a la arrendadora a hacer uso y ceder los datos de carácter personal incorporados al fichero, para fines de mantenimiento, realización de ofertas comerciales relativas al equipamiento de lo arrendado, reclamación de obligaciones asumidas, y en general, de todo aquello que sea preciso en relación con este arrendamiento, a las empresas y profesionales que participen en las actividades indicadas; y para fines de gestión contable y administrativa, técnicos y comerciales, a otras empresas del grupo de la arrendadora.

Todo ello, sin perjuicio de poder ejercitar el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición, conforme a las disposiciones legales vigentes.

Y en prueba de conformidad, firman ambas partes el presente documento con el plano anexo, por triplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha al comienzo indicados.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO