

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA PARA
USO DISTINTO DE VIVIENDA**

En A Coruña a 15 de Enero del 2015.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, COMO ARRENDADOR D. _____, mayor de edad,
vecino de A Coruña y con domicilio en _____, titular del DNI _____

DE OTRA PARTE, COMO ARRENDATARIA Dña. _____, mayor de edad,
vecina de A Coruña, con domicilio en _____, titular del DNI _____

COMPARECEN

El primero y la segunda, en adelante arrendador y arrendataria, comparecen en representación propia.

Todas las partes se reconocen capacidad suficiente para el otorgamiento de este contrato, y en su virtud

EXPONEN

Que el propietario de la finca urbana que luego se describirá desea arrendarla para café-bar, a cuyo objeto formalizan un contrato de arrendamiento urbano de conformidad a las prevenciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y en base a las siguientes estipulaciones y sobre la siguiente finca:

URBANA. Local comercial sito en la planta baja, de la Plaza de Millán Astray 8 15002 de la población de A Coruña.

ESTIPULACIONES

A) CONDICIONES PARTICULARES DEL CONTRATO

Primera.- El contrato de arrendamiento del inmueble descrito en el presente contrato se celebra por el plazo de seis años, prorrogable otros cuatro años, a contar desde el día 01 de Marzo del presente año y por el precio de 450,00€ (**CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS**) cada mes aplicando el tipo de IVA y retención de IRPF que corresponda según la legislación vigente (en este momento 21% y 20% respectivamente), pagaderas por meses anticipados entre los días 01 y 05, y con sujeción a las demás condiciones generales que se pactan en el presente contrato.

Segunda.- Este contrato de arrendamiento se halla sujeto al IVA de conformidad a lo dispuesto en el artículo 11, nº 2, apartado dos del Reglamento de dicho impuesto y, en su virtud, el importe total de cada uno de los sucesivos recibos de alquiler devengará obligatoriamente, según el tipo legal aplicable en cada momento y de forma automática, la cuota correspondiente del IVA que figurará separadamente del resto de conceptos, pudiendo servir cada recibo de factura.

B) CONDICIONES GENERALES ANEXAS AL CONTRATO

Primera.- El plazo de duración del presente contrato es de seis años a contar desde el 01 de Marzo de 2015. Una vez terminado dicho plazo, el contrato será prorrogado por un plazo de cuatro años más. Al vencimiento de los primeros diez años el contrato se renovará anualmente. Si el arrendador no tuviera intención de prorrogar el contrato al vencimiento de los seis años, éste deberá informar a la arrendataria con cuatro meses de antelación.

Segunda.- El local objeto de este contrato, será destinado a la finalidad pactada, Hostelería.

Tercera.- La arrendataria declara conocer las características y estado de conservación del local y aceptarlas expresamente, así como su calificación urbanística y los usos administrativamente permitidos.

Cuarta.- Si la licencia de apertura del local anteriormente citado no fuese concedida por el Ayuntamiento, la arrendataria tendrá derecho a la rescisión automática del contrato sin que ello devengue indemnización alguna al arrendador. Se fijará un preaviso de rescisión de un mes.

Quinta.- La arrendataria no podrá practicar obras de clase alguna en el local, sin previo permiso de la propiedad o del Administrador. En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta de la arrendataria, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno. El permiso municipal será también cuenta y cargo de la arrendataria, así como la dirección técnica o facultativa en su caso. La licencia será a nombre y de propiedad de la arrendataria y ésta tendrá derecho a ceder o traspasar su titularidad previo aviso al arrendador.

Sexta.- La arrendataria se obliga a permitir el acceso en el local al propietario, al Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble, previo aviso.

Séptima.- Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga la arrendataria durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, se acomodará cada año a la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le sustituya), aplicando sobre aquella renta el porcentaje

que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión; en caso de que el IPC anual sea negativo se estipula una cuota fija de aumento de 0,5%. Para la aplicación de la primera actuación se tomará como mes de referencia el correspondiente al mes de Marzo de 2015. Y para las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La renta actualizada será exigible a la arrendataria a partir del mes siguiente expresando el porcentaje de alteración aplicado. En ningún caso la demora de aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

Octava.- El importe del consumo de todos los suministros existentes, son de cuenta y cargo exclusivo de la arrendataria, a partir de la fecha de firma del presente contrato. Por otro lado, los gastos de comunidad e IBI serán por cuenta y cargo del arrendador.

Novena.- La arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad y al Administrador, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de instalaciones o servicios y suministros del local arrendado.

Décima.- En cuanto a la fianza y garantía, la arrendataria se compromete a formalizar un seguro de protección de pagos para garantizar al arrendador el pago del alquiler por importe de 1.000 euros.

Decimoprimera.- La fecha de inicio del contrato es el 15 de Enero de 2015 pero la arrendataria empezará a abonar la renta mensual en el mes de Marzo de 2015, quedando así los meses de Enero y Febrero de carencia para la puesta en marcha del negocio.

Decimosegunda.- DOMICILIO NOTIFICACIONES: Para cualquier efecto relacionado con este contrato, se considerará domicilio de la parte arrendadora y de la arrendataria el indicado al inicio de este contrato.

Decimotercera.- A todos los efectos inherentes o derivativos de este contrato, se someten los otorgantes al Fuero y Tribunales de A Coruña.

Firman en prueba de conformidad ambas partes y por duplicado.

ARRENDADOR

ARRENDATARIA