

En Santa Cruz de Tenerife, a 15 de Febrero de 2016

REUNIDOS

De una parte,

[redacted], de nacionalidad española, con domicilio de calle [redacted], constituida por tiempo indefinido el 10 de Abril de 2002 ante la Notario de Santa Cruz de Tenerife Don Nicolás Quintana Plasencia, en escritura bajo el número 934 de su Protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia al tomo [redacted], domicilio social de la [redacted], representada por sus administradores mancomunados [redacted]

sociedad incurso en procedimiento de concurso voluntario de acreedores con nº de Autos Concurso Abreviado [redacted] del Juzgado de lo mercantil nº 1 de Santa Cruz de Tenerife, actuando como Administrador Concursal el letrado [redacted], colegiado [redacted] fe, quien ha sido debidamente informado sobre la suscripción de este contrato y quien no ha mostrado objeción alguna a su firma,

en adelante el ARRENDADOR

Y de otra parte,

[redacted], de nacionalidad española, con [redacted] domicilio San Cristóbal de La Laguna, Provincia de Santa Cruz de Tenerife, representada por su administrador único [redacted] cor [redacted] y dirección, - San Cristóbal de La Laguna, Provincia de Santa Cruz de Tenerife,

en adelante el ARRENDATARIO

Tienen y se reconocen mutuamente capacidad y legitimación para celebrar el presente contrato de **ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO (PARA USO DISTINTO DE LA VIVIENDA)**, el cual llevan a efecto en este acto.

EXPONEN

I. . es propietaria de un local registrado a su nombre en el Datos Registrales: Finca de La Laguna nº , del Registro de la Propiedad nº 1. Local comercial en la planta baja, por la Calle Ana Bautista , Parque Residencial Ana Bautista. Tiene una superficie de Cuatrocientos Setenta y Nueve Metros, Setenta y Nueve Decímetros Cuadrados.

II.- Interesando a el arrendamiento del local descrito para el uso comercial que más adelante se describe, ambas partes acuerdan celebrar el presente contrato de ARRENDAMIENTO, que no es de adhesión y ha sido pactado por ambas partes de forma expresa y detallada, sin suscripción general del mismo, sino previa negociación particular de las diferentes estipulaciones y pactos que conforman el mismo.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Legislación aplicable.

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), y conforme a su artículo 4 apartado 3 (redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas), se regirá por lo libremente pactado en el presente contrato, y en todo lo no recogido en el mismo, por lo determinado en el Título III de la citada Ley, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil, al tratarse de un contrato para uso distinto del de vivienda, tal y como indica el artículo 3 de dicha Ley.

SEGUNDA.- Duración del contrato.

El plazo de duración del contrato será de CINCO AÑOS contabilizados a partir del día de la firma de este contrato, finalizando por lo tanto el día 14 de Febrero de 2.021.

Llegada la fecha de vencimiento del contrato, el arrendamiento se prorrogará de forma automática por plazos anuales, si ninguna de las partes manifestare lo contrario con dos meses de antelación a la fecha del vencimiento de cada prórroga anual, aunque llegada dicha fecha ambas partes podrán acordar de mutuo acuerdo una prórroga por un mayor número de años.

Transcurrido los primeros 24 meses desde la firma de este contrato, cuyo plazo es de obligatorio cumplimiento para el arrendatario, éste podrá rescindir el contrato anticipadamente, sin esperar a su finalización, siempre y cuando lo notifique fehacientemente a la arrendadora con un preaviso mínimo de seis meses de antelación a la fecha de desalojo, viniendo obligado a abonar el recibo de alquiler hasta la fecha de desalojo y entrega de llaves.

TERCERA.- Renuncia a indemnización.

La parte arrendataria renuncia expresamente a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, por lo que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

CUARTA.- Destino.

Manifiesta la arrendataria que el local objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente al negocio de Local Comercial, oficinas o almacenes de productos o sustancias inocuas.

En todo caso será obligatorio para el arrendatario comunicar al arrendador por escrito fehaciente cualquier intención de cambiar el uso.

QUINTA.- Licencias.

El Arrendatario declara conocer plenamente la situación urbanística y de planeamiento del local arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo. En caso de no prosperar licencia por causa no imputable al arrendatario, éste podrá resolver sin tener que indemnizar.

Si cualquier modificación en el PGO municipal no permitiera el uso para el que se destina el local el arrendatario podrá resolver anticipadamente el contrato y el arrendador vendrá obligado a devolver la fianza y a no reclamar el tiempo que reste de relación contractual.

Serán de cuenta y riesgo del Arrendatario la obtención de los permisos y licencias que resulten necesarios para la apertura y el desarrollo de su actividad, siendo a su cargo todos los impuestos, arbitrios y demás contribuciones que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo.

SEXTA.- Objeto.

Es objeto de este arrendamiento la superficie situada dentro de las paredes del local.

Queda especialmente excluido del arrendamiento el uso de los elementos comunes de la finca que no guardan relación con el contrato de arrendamiento, tales como la fachada, partes laterales de la entrada, la azotea, el vestíbulo de escalera, los ascensores, el garaje y las zonas recreativas. La colocación en la fachada de rótulos o anuncios de cualquier clase habrá de ajustarse a las normas de la comunidad de propietarios y a la normativa vigente, pudiendo exigir el propietario que no desmerezca del aspecto general del local o del edificio.

Expresamente se prohíbe al arrendatario depositar en la escalera portal o pasillos del edificio, ni siquiera accidentalmente, mercancías, maquinaria u otros objetos, obligándose al pago de los desperfectos que se puedan ocasionar en los elementos comunes de la finca como consecuencia de la conducción de bultos en general, maquinaria, enseres, etc.

SÉPTIMA.- Estado actual del local.

La parte arrendadora declara que el local cuenta con las instalaciones y conexiones necesarias para que el arrendatario pueda dar de alta los suministros de agua, electricidad y teléfono.

La parte arrendataria declara conocer las características y estado de conservación del local y aceptarlas expresamente, comprometiéndose a entregarlo en perfecto estado de uso.

El local se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas de tensión existentes, sin que la parte arrendataria pueda exigir otras distintas ni modificarlas sin expresa autorización escrita de la propiedad.

Las modificaciones que, a partir de ahora, se autoricen por la propiedad serán de cuenta y cargo de la parte arrendataria quien deberá presentar el informe y proyecto de la obra a realizar con el informe de las compañías suministradores si ello fuere preciso.

No obstante lo anterior, a la finalización del contrato, la parte arrendataria deberá volver a dejar el local en el mismo estado en que se entrega en el día de hoy, salvo por lo que respecta a las obras realizadas en el local con la autorización del arrendador que quedarán en beneficio de la propiedad.

OCTAVA.- Renta.

Las partes acuerdan un periodo de carencia que va desde la firma de este contrato hasta el 15 de Mayo de 2016, por lo que el arrendatario comenzará a pagar la renta a partir del 15 de Mayo de 2016.

La renta, pagadera por mensualidades adelantadas entre los días 15 y 20 de cada mes, será la cantidad mensual de novecientos euros (900,00 euros) en la cuenta del Concurso de Banco Santander ES59 0049 2110 5521 1402 2126.

A partir de 15 de Mayo de 2017, inclusive, la renta se incrementa sin necesidad de requerimiento por parte del arrendador, siendo la cantidad a abonar mensualmente de mil euros (1.000 Euros) brutos.

El recibo mensual del alquiler irá incrementado con el importe correspondiente del Impuesto General Indirecto Canario (I.G.I.C.), sin que sirva de excusa a la arrendataria el hecho que para mayor comodidad de este, pueda el arrendador presentarle el recibo al cobro, pues no obstante ello, seguirá subsistente la obligación de abonarlo en el domicilio del arrendador.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos.

El arrendatario deberá abonar asimismo a la Agencia Tributaria (u organismo que la sustituya) el porcentaje de retención correspondiente al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, porcentaje que se descontará en los recibos mensuales, debiendo presentar al arrendador al final de año, certificado acreditativo de las retenciones efectuadas.

El arrendador reconoce en este acto haber recibido el importe correspondiente a la renta del 15 de Mayo al 15 de Junio de 2016 (novecientos euros (900 euros)).

De igual modo entrega el arrendatario la cantidad de novecientos euros (900 euros) correspondiente a la comisión por servicios profesionales de la inmobiliaria interviniente en las gestiones del alquiler.

NOVENA.- Revisión de renta.

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula anterior, ambas partes acuerdan que la renta se actualizará cada año según el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de 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 publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. En ningún caso la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

DÉCIMA.- Fianza

El arrendador recibe en este acto, además de la renta correspondiente al mes de Abril tal y como se especifica en la cláusula Octava, la suma de novecientos euros (900 euros), un importe igual a una mensualidad que corresponde a fianza que queda adscrita a las responsabilidades de la parte arrendataria y que en ningún caso servirá de pretexto para retrasarse en el pago de la renta y la otra al pago de la comisión de la inmobiliaria interviniente.

Así mismo, en caso de prórroga, la arrendataria queda obligada a incrementar la fianza, a fin de cumplir con la normativa vigente.

Cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

Las garantías establecidas en esta cláusula no serán obstáculo para que el arrendador pueda instar acciones de desahucio si el arrendatario incumpliera con sus obligaciones contractuales.

UNDÉCIMA.-.- Servicios y suministros.

El local se arrienda en el estado actual, que el arrendatario manifiesta conocer y aceptar de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble según las manifestaciones de la arrendadora.

El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o alguno de los suministros de los que está dotado el inmueble, con total indemnidad del arrendador.

Los gastos por servicios individuales, tales como luz, agua, teléfono, adsl o gas, serán de cuenta exclusiva del arrendatario, así como los gastos de contratación de tales suministros

El arrendador queda exento de toda responsabilidad derivada de cualquier suministro del local.

Si hubiera que realizar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del local arrendado, su coste será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trate. Previamente, deberá contar con la autorización de la propiedad, a la que habrá de presentar un informe y el proyecto de reformas que en cada caso deban realizarse.

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 derivadas de instalaciones para servicios y suministros del local arrendado.

El arrendatario abonará la Tasa municipal de basuras.

DUODÉCIMA.- Obras y gastos de conservación.

Con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con el artículo 21 de la LAU, el Arrendatario vendrá obligado a mantener en buen

estado de uso y conservación los Locales Arrendados, así como todas las instalaciones en ellos existentes, debiendo realizar por su cuenta y cargo los trabajos necesarios para la conservación, reparación y reposición de todos los elementos arrendados, tales como, (a título enunciativo y no limitativo) instalaciones eléctricas, control de climatización, agua, puertas, ventanas, cristales, etc. en la medida necesaria para su uso normal.

Asimismo será responsable de la reparación de todos los elementos que se estropeen, incluidas instalaciones generales del edificio, como consecuencia de un uso negligente o inapropiado de las mismas.

En todo caso las reparaciones y reposiciones serán previamente coordinadas con el arrendador.

Si el Arrendatario no efectuara los trabajos necesarios de mantenimiento, conservación y reparación, el Arrendador notificará dicha circunstancia al Arrendatario. Si en los quince días siguientes a la recepción de la notificación el Arrendatario no hubiera acometido dichas obras, éstas podrán ser realizadas por el Arrendador que facturará su importe al Arrendatario. Si el Arrendatario se negara a abonar al Arrendador los gastos de mantenimiento, incurrirá en causa de incumplimiento y el Arrendador tendrá derecho a resolver el Contrato.

DECIMOTERCERA.- Obras del arrendatario.

El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en el local, sin previo permiso por escrito de la propiedad.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno.

El permiso municipal, será también, de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

Tales obras no podrán, en ningún caso, contra la estructura, estética seguridad del edificio, las normas de la comunidad de propietarios y la normativa urbanística.

El arrendatario será única e individualmente responsable de los daños que puedan causarse al Edificio, al local arrendado o a cualquier tercero como consecuencia de las obras llevadas a cabo en el local arrendado.

El consentimiento previo del arrendador no implicará ninguna limitación de la responsabilidad del arrendatario. A este respecto, el arrendatario mantendrá al arrendador indemne como consecuencia de las obras efectuadas por el arrendatario.

La realización de obras sin la autorización escrita del arrendatario, dará lugar a la resolución del contrato.

DECIMOCUARTA.-.- Obras del arrendador.

Los contratantes convienen con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con los artículos 22 y 26 de la LAU, que para el caso de que el arrendador deseara efectuar obras de mejora en el edificio, deberá notificarlo por escrito, con tres meses de antelación como mínimo, al arrendatario, quien no podrá oponerse a las mismas sin perjuicio del derecho que le asiste, a ejercitar dentro del plazo de un mes desde dicha notificación, de rescindir el contrato si las obras le afectan de modo relevante, sin que proceda ninguna indemnización a cargo del arrendador por tal motivo.

El arrendador hace declaración expresa de que a la fecha no conoce y da fe de que no hay necesidad de obras necesarias a las que se refiere esta cláusula

DECIMOQUINTA Daños.

La parte arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del negocio instalado, del mal uso del mismo, y de la actuación de sus empleados, eximiendo de toda responsabilidad a la propiedad por dichas causas.

DECIMOSEXTA - Obligaciones de la parte arrendataria.

La arrendataria viene obligada:

A no producir ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la propiedad, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.

A no almacenar o manipular en el local materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.

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 escrito con 5 días hábiles de antelación

Hallándose el local integrado en un inmueble en Régimen de Comunidad en Propiedad Horizontal, a cumplir en todo momento las normas estatutarias, reglamentarias y a los acuerdos que la Comunidad de Propietarios tenga establecidos o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

DECIMOSÉPTIMA. - Derecho de adquisición preferente.

En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente establecido en el artículo 31 de la LAU, que remite al artículo 25.

DECIMOCTAVA. - Cesión y subarriendo.

La cesión y/o subarriendo se regirán por lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

DECIMONOVENA. - Eficiencia energética

En cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, respecto del certificado de eficiencia energética, el propietario declara estar gestionando su emisión, que correrá de su cuenta.

VIGÉSIMA. - Extinción del arrendamiento y restitución del local.

A la expiración del contrato o su resolución judicial firme, la arrendataria está obligada a desalojar el inmueble dejándolo libre, vacío y a disposición de la propiedad, debiendo hacer entrega de las llaves en el domicilio de la parte arrendadora.

VIGÉSIMOPRIMERA Notificaciones y comunicaciones.

Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice con el arrendatario, será considerado domicilio válido el local arrendado.

VIGESIMOSEGUNDA.- Jurisdicción de Tribunales.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la finca.

VIGESIMOTERCERA. - Inscripción.

Cualquiera de las partes podrá solicitar a su costa la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Y en prueba de conformidad los contratantes firman por duplicado el presente documento en el lugar y fecha arriba indicados.