

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE NAVE INDUSTRIAL

En Bergondo, a 21 de Enero de 2021.

## REUNIDOS

De una parte, como **ARRENDADOR PROPIETARIO DEL INMUEBLE** [REDACTED], con N.I.F. [REDACTED] y domicilio a efecto de notificaciones en [REDACTED], representada en calidad de administrador único por [REDACTED] y domicilio a efectos de notificaciones el mismo que el anterior.

Y de otra parte como **ARRENDATARIO** [REDACTED], y domicilio a efectos de notificaciones en Calle [REDACTED], A Coruña, representada en calidad de **administrador único** por [REDACTED] y domicilio a efecto de notificaciones en [REDACTED]

**Ambas partes se reconocen capacidad y legitimación para contratar en la representación que ostentan y a tal efecto establecen las siguientes**

## CLÁUSULAS

**PRIMERA: TITULARIDAD.-** [REDACTED] es propietaria de la nave con referencia catastral 9653427/NH5995S/0001/TL situada en Rúa Parroquia Rois, N° H-7 del Polígono de Bergondo, Bergondo, A Coruña, nave de unos 450 metros cuadrados en planta baja y unos 80 metros cuadrados de oficinas distribuidos en 40 metros cuadrados en planta baja y 40 metros cuadrados en entreplanta.

**SEGUNDA: OBJETO.-** Que **PAN ARTESANO DEL NOROESTE S.L.** toma en arrendamiento el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato, que lo destinará a la actividad de **obrador de panadería, almacén y oficinas** siendo causa de resolución contractual la variación de dicho destino sin autorización escrita del arrendador, aunque se trate de actividad afín a la descrita. El arrendatario acepta la finca para el uso que se ha de destinar, declarando expresamente que conoce su estado y que es apta para su finalidad. El destino del local no podrá ser alterado sin consentimiento escrito del arrendador, dando lugar a la resolución del contrato en caso de incumplimiento.

**TERCERA: ESTADO DE USO.-** El arrendatario declara recibir el local en buen estado de uso y conservación y se compromete a devolverlo en el mismo estado a la finalización del contrato.

**CUARTA: DURACIÓN.-** El arrendamiento se pacta por un periodo de **10 años**. El contrato puede ser prorrogable previo acuerdo entre las partes.

El primer año de duración del contrato será de obligado cumplimiento, transcurrido este plazo, el Arrendatario podrá desistir del contrato antes de su finalización, preavisando al Arrendador con una antelación mínima de tres meses, sin obligación de abonar indemnización alguna por el tiempo que reste por cumplir. El incumplimiento del preaviso devengará a favor del Arrendador tantas rentas como meses falten del citado preaviso. Una vez finalizado el contrato el arrendatario deberá dejar el local libre, vacuo, expedito y a disposición de la propiedad, en el caso de que el inquilino deje alguna cosa de su propiedad en el local, una vez finalizado el contrato, o habiendo abandonado el mismo, perderá la propiedad de la misma, autorizando expresamente al arrendador o bien a su venta o bien a depositarlos en el exterior de la nave para su posterior recogida por los servicios de reciclaje. Siendo los gastos de manipulación o destrucción por cuenta del arrendatario.

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.

**QUINTA: RENTA Y REVISIONES.-** La renta se establece en **800 Euros mensuales** (ochocientos euros mensuales).

A las rentas de alquiler hay que (1) añadirle el I.V.A correspondiente o impuesto que lo sustituya, y (2) aplicar la retención fiscal correspondiente y que se indica más abajo, que a la fecha de firma del presente es un 19 %.

Se establece un periodo de carencia en el pago de la renta desde la fecha de la firma del presente contrato hasta el 31 de marzo de 2.021.

Desde el 01 de Febrero de 2022 la renta será modificada anualmente, de forma acumulativa, con arreglo a la variación experimentada durante el año fiscal inmediatamente anterior, (1 de enero a 31 de diciembre) por el índice general de coste de la vida, que publica el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya.

Al ser pública la variación del índice del coste de la vida, la renta se actualizará de forma automática sin falta de requerimiento o preaviso por el arrendador.

El pago de la renta se efectuará en los **primeros 5 días de cada mes** mediante el ingreso en el siguiente número de cuenta:

[Redacted account number]

En caso de resolución o extinción de este contrato se entenderá que la mensualidad de renta es indivisible, por lo que el mes iniciado se satisfará entero.

El arrendador se compromete a efectuar y entregar al arrendatario mensualmente una factura correspondiente a la renta de alquiler debiendo hacer entrega de la factura con la antelación suficiente para efectuar los pagos en el periodo acordado en el párrafo anterior.

Retención fiscal: teniendo la renta la consideración de rendimiento de capital inmobiliario a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.



según ley 40/98 el arrendatario retendrá el porcentaje que reglamentariamente proceda en cada caso, debiendo ingresarlo en tiempo y forma, mediante el modelo establecido al efecto.

Si por la falta de pago fuese necesario acudir a los juzgados, el arrendatario será responsable de todos los gastos que se ocasionen, entendiéndose por éstos tanto los de satisfacción de derechos y honorarios de Abogado y Procurador, como los del envío de cualquier carta o Burofax reclamando la deuda.

**SEXTA: FIANZA.**- A la firma de este contrato el arrendatario hará entrega al arrendador, en concepto de fianza, la cantidad de **1.600 € (mil seiscientos EUROS)**, que serán entregados en efectivo, ingresados en la cuenta del arrendador o entregados mediante cheque bancario.

A la finalización del contrato de alquiler, y siempre y cuando proceda la devolución de la fianza, el arrendador realizará dicha devolución al arrendatario en el plazo máximo de siete días desde que la fianza le haya sido entregada por la administración correspondiente.

**SÉPTIMA.**- Serán de cuenta del arrendatario los gastos correspondientes a los suministros, tales como agua, electricidad, gas y teléfono, la comunidad, basuras, así como los precios o tasas por los demás servicios que reciban o los beneficien, a tal efecto, el arrendatario podrá suscribir los correspondientes contratos con las empresas suministradoras.

Asimismo serán de cargo del arrendatario todas las exacciones, gabelas y arbitrios (por ejemplo, IAE) que se originen como consecuencia del destino del local arrendado, con independencia de la renta pactada.

La contratación de los suministros y la gestión de los permisos y licencias administrativas para el desarrollo de la actividad en el local arrendado, incluyendo, pero no sólo, la obtención de los planos correspondientes, licencias medioambientales si fuera necesario; proyecto de ejecución de obras de acondicionamiento, etc., serán de la exclusiva cuenta y responsabilidad del arrendatario. El arrendador no es responsable de la no obtención de permisos, licencias, etc. por parte del arrendatario.

El impuesto de bienes inmuebles (IBI) será por cuenta del arrendador.

**OCTAVA.**- El arrendatario se obliga a mantener el inmueble, sus elementos y accesorios, instalaciones, conducciones o servicios, en un buen estado de uso, conservación, funcionamiento, limpieza, comunidad y seguridad, realizando las reparaciones o reposiciones necesarias para ello, y responsabilizándose de los daños o deterioros que se causen en la misma.

El arrendatario responderá de los daños y perjuicios que causen a los propietarios u ocupantes de otras naves, o a terceros, por escapes de agua, golpes, incendios, etc, eximiendo de toda responsabilidad a los arrendadores. Igualmente se compromete el arrendatario a contratar y mantener en vigencia, a su costa y durante el plazo de vigencia del contrato, una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pudieran

ocasionarse a personas o cosas, o al propio inmueble, como consecuencia del uso del local, sea por actos u omisiones del arrendatario o del personal dependiente y en particular en caso de incendio.

**NOVENA.**- El arrendatario podrá realizar en el local aquellas obras necesarias para el desarrollo de su actividad, debiendo presentar al arrendador una memoria de las obras a realizar y que éste deberá autorizar, quedando las autorizadas en beneficio de la propiedad sin lugar a indemnización siempre y cuando el arrendador así lo requiera.

En caso de que el arrendador no autorice al arrendatario a realizar cualquier obra necesaria para la obtención de la licencia de actividad, el arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento con un preaviso de un mes al arrendador. Quedarán expresamente prohibidas aquellas obras que modifiquen la configuración del inmueble o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del mismo.

**DÉCIMA.**- El arrendador o personas que ella misma designen podrán, previo aviso al arrendatario, realizar las visitas necesarias para verificar el estado del inmueble, evitar daños en el mismo a terceros, hacer las comprobaciones oportunas y preparar, en su caso, una subsiguiente relación arrendaticia, quedando obligada la arrendataria a permitir dicho acceso y a comunicar a la persona que en su ausencia pueda hacerlo efectivo.

Las visitas del arrendador no autorizarán a éste para acceder a los archivos, documentos, registros y soportes informáticos o de cualquier otra índole de los que el arrendatario sea titular.

**UNDÉCIMA.**-Las partes acuerdan expresamente que el arrendatario se obliga a no ceder o subarrendar, ya sea total o parcialmente, el inmueble arrendado, sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador.

**DUODÉCIMA.**- El arrendador no responde de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse al arrendatario por, humedades, escapes de agua, cortocircuitos o desprendimientos siempre y cuando dichos daños y perjuicios sean causados por la actividad desarrollada por el arrendatario. Asimismo el arrendador tampoco responderá frente al arrendatario en caso de robo, hurto, incendios o accidentes, ni por las interrupciones que puedan sobrevenir en los servicios de la finca, como agua, electricidad, etc.. sin que ello sirva de pretexto para no abonar o demorar el pago de la renta.

**DECIMOTERCERA.**- El incumplimiento de las obligaciones que resulten del presente contrato, facultará a la parte que cumpla los suyos, a exigir a la otra su cumplimiento, o, a su elección, la resolución del contrato, que también podrá resolver el arrendador por incumplimiento de las prohibiciones siguientes: El subarriendo del local sin consentimiento del arrendador; darle un destino distinto al pactado en el contrato; la realización de obras in consentidas; ejercitar actividades ilícitas.

**DECIMOCUARTA:** - La arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto que pudieran corresponderle por transmisión del local arrendado.

**DECIMOQUINTA:** - Arrendador y arrendataria fijan como respectivos domicilios los que figuran respectivamente en el encabezamiento del contrato, todo ello a los efectos de recibir cualquier notificación derivada del conjunto de derechos y obligaciones derivados de este contrato.

**DECIMOSEXTA:** - 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, 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. A todos los efectos inherentes de este contrato los otorgantes se someten al fuero de los Tribunales y Juzgados de A Coruña.

Las partes contratantes, arrendador y arrendatario, aceptan todas y cada una de las cláusulas de este contrato de arrendamiento por duplicado.

**En Bergondo a 21 de Enero de 2021**

