

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

(Arrendamiento para uso distinto del de vivienda — Título III LAU 29/1994)

En _____, a ____ de _____ de 20

REUNIDOS

De una parte, D./Dña. / [Razón social] _____, con DNI/CIF _____, y domicilio en _____, en adelante **EL ARRENDADOR**.

De otra parte, D./Dña. / [Razón social] _____, con DNI/CIF _____, y domicilio en _____, en adelante **EL ARRENDATARIO**.

Ambas partes se reconocen capacidad legal y acuerdan las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO

EL ARRENDADOR arrienda a EL ARRENDATARIO el local sito en _____, con referencia catastral _____, de una superficie de _____ m², destinado exclusivamente a la actividad de _____.

EL ARRENDADOR declara que el local está libre de cargas y que su uso catastral permite la actividad indicada.

SEGUNDA. DURACIÓN

El presente contrato tendrá una duración de _____ año(s), comenzando el ____ de _____ de 20____ y finalizando el ____ de _____ de 20____.

☐ **Período de carencia:** Durante los primeros _____ meses, EL ARRENDATARIO quedará exento del pago de renta para la realización de obras de acondicionamiento.

Prórrogas: Transcurrida la duración inicial, el contrato se prorrogará por períodos de _____ año(s), salvo que cualquiera de las partes notifique su voluntad de no renovarlo con _____ meses de antelación.

Permanencia mínima: EL ARRENDATARIO se compromete a mantener el arrendamiento durante un período mínimo de _____ meses. Si desistiera antes, abonará una penalización equivalente a _____ mensualidades de renta.

TERCERA. RENTA

La renta mensual pactada es de **€ más IVA al 21% (€)**, total _____ €/mes.

La renta se abonará dentro de los primeros _____ días de cada mes mediante transferencia bancaria a la cuenta IBAN _____.

Actualización anual: La renta se actualizará cada año conforme al ☐ IPC / ☐ IRAV / ☐ índice pactado: _____.

CUARTA. GASTOS Y TRIBUTOS

- Gastos de comunidad: ☐ EL ARRENDADOR / ☐ EL ARRENDATARIO
- IBI: ☐ EL ARRENDADOR / ☐ EL ARRENDATARIO
- Suministros (luz, agua, gas): ☐ EL ARRENDADOR / ☐ EL ARRENDATARIO
- Seguro del local: ☐ EL ARRENDADOR / ☐ EL ARRENDATARIO

QUINTA. FISCALIDAD

EL ARRENDATARIO aplicará una retención del **19% de IRPF** sobre la renta base en cada factura e ingresará dicho importe en la Agencia Tributaria, entregando a EL ARRENDADOR el justificante correspondiente (*solo si el arrendador es persona física*).

EL ARRENDATARIO abonará el **IVA del 21%** sobre la renta base mensualmente.

SEXTA. FIANZA

EL ARRENDATARIO entrega en este acto _____€ (dos mensualidades de renta base) en concepto de fianza legal conforme al artículo 36 de la LAU, que EL ARRENDADOR depositará en el organismo autonómico competente.

Garantías adicionales: ☐ Aval bancario por _____€ / ☐ Depósito adicional de _____€ / ☐ Ninguna.

SÉPTIMA. OBRAS

EL ARRENDATARIO ☐ podrá / ☐ no podrá realizar obras sin consentimiento expreso y por escrito de EL ARRENDADOR.

Las obras de conservación y mantenimiento ordinario son a cargo de EL ARRENDATARIO.

Las obras estructurales y de conservación del inmueble son a cargo de EL ARRENDADOR.

Las mejoras realizadas con consentimiento de EL ARRENDADOR ☐ revertirán al local / ☐ serán compensadas económicamente en los términos: _____.

OCTAVA. CESIÓN Y SUBARRIENDO

☐ Queda expresamente prohibida la cesión del contrato y el subarriendo del local sin consentimiento expreso y por escrito de EL ARRENDADOR.

☐ Se permite la cesión / subarriendo bajo las condiciones del artículo 32 LAU, con subida de renta del 10% (parcial) o 20% (total).

NOVENA. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

☐ EL ARRENDATARIO renuncia expresamente al derecho de tanteo y retracto establecido en el artículo 31 de la LAU para el caso de venta del local.

☐ EL ARRENDATARIO mantiene su derecho de adquisición preferente conforme a la LAU.

DÉCIMA. INDEMNIZACIÓN POR CLIENTELA

☐ EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a la indemnización prevista en el artículo

34 de la LAU al término del contrato.

☐ Las partes se someten a lo establecido en el artículo 34 de la LAU respecto a la indemnización por clientela.

UNDÉCIMA. RESOLUCIÓN

El presente contrato podrá resolverse por: incumplimiento de las obligaciones de pago, destino del local a uso distinto del pactado, realización de obras no autorizadas, cesión o subarriendo no autorizados, o cualquier otra causa legalmente prevista.

DUODÉCIMA. LEGISLACIÓN Y FUERO

El presente contrato se rige por la LAU y supletoriamente por el Código Civil. Para cualquier controversia, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de

_____.

FIRMAS

EL ARRENDADOR | EL ARRENDATARIO

_____ | _____

DNI/CIF: _____ | DNI/CIF: _____

Fecha: _____ | Fecha: _____
