

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA

En Barcelona , el 26 de Septiembre de 2023.

REUNIDOS, de una parte Don DANIEL SÁNCHEZ MARTORELL, mayor de edad, en posesión del DNI N° 41.006.310-R, con domicilio en CALLE HUELVA 108, 11º 4ª, 08020 BARCELONA, **en su condición de arrendador**.

De otra parte Don RONNY ALEXANDER MEDINA ERAS, mayor de edad, en posesión del DNI N° 26.634.861-X y Doña LOHANY JUDITH HERNANDEZ FUNES, mayor de edad, en posesión del NIE N° Y.528.99.46-Y , ambos, con domicilio a efectos de notificación (08020) Barcelona RAMBLA GUIPUSCOA 60, -1, 3, en su **condición de arrendatarios**.

Los comparecientes actúan en su propio nombre e interés y se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato, y **CONVIENEN EL ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA DEL LOCAL SITO EN (08020) BARCELONA RAMBLA GUIPUSCOA 60, -1, 3** con referencia catastral nº 2953405DF3825D0026KX, inscrito en el registro de la propiedad nº 10 de Barcelona, Finca 59.062 de sección 3ª, por una renta mensual de 850 EUROS con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. El presente contrato tiene por objeto el arrendamiento exclusivo del local de referencia, sin que por el mismo se adquiera el derecho de uso sobre la azotea o terrado del inmueble donde se encuentra ubicada la misma, no siendo objeto del arriendo el vestíbulo de la escalera ni las fachadas.

SEGUNDA. El arrendamiento tendrá una duración de 5 AÑOS, cuyo término empieza a computarse a partir del día de hoy, fecha en que se ha puesto la finca a disposición del arrendatario.

El arrendatario renuncia expresamente a la indemnización a la extinción del arrendamiento por transcurso del término convencional prevista en el artículo 34 de la Ley.

TERCERA. Si el arrendatario desistiese del arrendamiento antes del plazo de 1 año indemnizará al arrendador con un mes de renta.

En este supuesto el arrendatario deberá notificar fehacientemente su voluntad de desistimiento anticipado con un mes de antelación; si no cumpliera con este preaviso, el arrendatario indemnizará al arrendador con 1 mes de renta.

CUARTA. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

A partir de aquel momento el arrendamiento entrará en tácita reconducción de mes a mes hasta que cualquiera de las partes notifique a la otra su voluntad de darlo por resuelto

QUINTA. El arrendatario manifiesta expresamente que la finca objeto de arriendo será destinada única y exclusivamente al ejercicio de la siguiente actividad , comprometiéndose a no manipular ni almacenar materias explosivas, inflamables, nocivas o insalubres, ni a realizar actividades incómodas, peligrosas o ilícitas, instalar maquinaria que produzca vibraciones o ruidos molestos para los vecinos de la finca de la que forma parte o sus colindantes o afectar a la seguridad, debiendo en todo momento respetar las normas vigentes propias de su actividad.

Con carácter previo a la firma del presente contrato el arrendatario se ha asesorado por técnicos competentes de su confianza y ha comprobado que la finca reúne las condiciones necesarias para el desarrollo de la actividad prevista y cumple las prescripciones administrativamente requeridas, por cuyo motivo exime de cualquier responsabilidad al arrendador si no obtuviese las autorizaciones administrativas necesarias para el ejercicio de la actividad, renunciando a cualquier reclamación por tal hecho y perdiendo todas las cantidades satisfechas por cualquier concepto.

Las partes convienen expresamente la resolución del contrato por la imposibilidad de dedicarlo al fin convenido, sin derecho a indemnización en favor de ninguna de ellas, si por cualquier cambio que pudiera producirse en la normativa vigente se prohibiera la actividad, o se exigiera de forma imperativa algún tipo de modificación o adaptación, para cuya ejecución se precisare el consentimiento de terceros ajenos a la relación arrendaticia y estos no lo prestasen.

SEXTA. El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar, de forma total o parcial, los derechos derivados del presente contrato sin previo consentimiento escrito del arrendador.

De resultar arrendataria una sociedad, las partes convienen expresamente como causa de resolución su transformación, escisión o fusión.

SÉPTIMA. El arrendatario declara recibir la finca en perfecto estado de conservación y en las debidas condiciones para el uso convenido, comprometiéndose a mantenerla en el mismo estado en que se encuentra acometiendo a su cargo las reparaciones y mantenimiento que exija el desgaste por el uso ordinario de la finca tales como los desperfectos en cristales, cerraduras, persianas, fregaderos, elementos sanitarios, grifos, atascos en tuberías, desagües, calentadores, calderas, antenas de TV, calefacción, aire acondicionado y demás elementos propios de las instalaciones de que se encuentra dotada la finca.

Serán a cargo del arrendatario las obras de conservación y reparación que excedan del mero uso y desgaste por el paso del tiempo, por renuncia expresa a lo previsto en el artículo 21 de la Ley por remisión del artículo 30.

El local se entrega recién pintado de blanco. El arrendatario se compromete a dejar pintado el local sin agujeros, ocasionados por elementos colgados entre otros.

OCTAVA. El arrendatario se compromete, siempre que resulte imprescindible y con previo aviso a permitir el acceso a la finca al arrendador, al agente encargado de la gestión, y a los operarios o industriales que resulten necesarios para efectuar todas aquellas reparaciones que afecten al inmueble del que forma parte.

NOVENA. Si el arrendador decidiera realizar obras de mejora en la finca, el arrendatario no podrá oponerse a su ejecución, pudiendo, no obstante, desistir del contrato si le afectasen de modo relevante. El arrendatario renuncia expresamente al derecho que le concede el artículo 22 de la Ley por remisión del 30, relativo a la reducción de la renta e indemnización por gastos que se viere obligado a efectuar si decidiese soportar las obras. La ejecución de obras de mejora dará derecho a elevar la renta en la forma prevista en el artículo 19 de la Ley.

DÉCIMA. Serán de cargo exclusivo del arrendatario la contratación, adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros así como el importe que se derive de su consumo con total indemnidad para el arrendador. La finca está dotada de las acometidas generales y ramales o líneas necesarias para los suministros de que dispone pudiendo el arrendatario concertar el suministro de todos o parte. El arrendatario exime asimismo al arrendador de los daños a personas o cosas que pudieran derivarse de las instalaciones y servicios de la finca.

DÉCIMO PRIMERA. En el supuesto de no existir suministro de agua directa mediante contadores divisionarios o individuales el arrendatario autoriza al arrendador y al agente de la propiedad inmobiliaria para proceder a su instalación, suscribiendo en su nombre cuantos documentos resulten necesarios, comprometiéndose a formalizar la póliza de alta y contratar el suministro y adquirir en su caso el contador. Si el arrendatario se demorase en suscribir la contratación el arrendador podrá concertarla en su nombre y a su cargo.

La parte arrendadora autoriza expresamente a la parte arrendataria a los efectos de que éste realice, si fuera necesario, los trámites necesarios para proceder al cambio de titularidad de los suministros.

En el momento en que se rescinda el presente contrato, el arrendatario se obliga a entregar la vivienda con los suministros dado de alta y al corriente de pago de todos ellos, debiendo aportar copia al menos de la última factura y el recibo de su pago, además de acreditar que se encuentra al corriente en los pagos. En caso de no hacerlo, el arrendador podrá retener la totalidad de la fianza hasta su cumplimiento.

DÉCIMO SEGUNDA. El arrendatario renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto en caso de venta de la finca arrendada.

DÉCIMO TERCERA. El arrendatario no podrá realizar ningún tipo de obra sin previo consentimiento previo escrito del arrendador. Si contraviniere la anterior prohibición incurrirá en causa de resolución de contrato.

Sin perjuicio de la anterior facultad resolutoria, el arrendador podrá optar al término del arriendo entre exigir la reposición al estado anterior o conservar la obra en beneficio de la finca, no pudiendo reclamar el arrendatario su coste, ni indemnización de clase alguna. Serán asimismo de su cuenta y riesgo los perjuicios que pudieran ocasionarse a terceros.

DÉCIMO CUARTA. En caso de fallecimiento del arrendatario, el arrendamiento quedará extinguido si en el plazo de dos meses desde que se produjo la muerte, el arrendador no recibiese notificación fehaciente de subrogación con certificado registral de defunción, con indicación de la identidad del subrogado, su condición de heredero o legatario del arrendatario, y su manifiesta voluntad de seguir al frente de la actividad desarrollada, aportando copia del título de herencia o legado.

DÉCIMO QUINTA. Las partes convienen expresamente que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario entre el 1 y el 5 de cada mes, 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 al Consumo fijada por 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 periodo de revisión delimitado por los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización. Para la aplicación de la primera actualización se tomará como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de la celebración del presente 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 el arrendador o la persona que lo represente lo notifiquen al arrendatario por escrito, con indicación del porcentaje de alteración aplicado, resultando válida la notificación consignada en el recibo de la mensualidad del pago precedente. La demora en aplicar la revisión que corresponda no supone

renuncia, prescripción o caducidad. No obstante, no podrán reclamarse los atrasos producidos cuando hayan transcurrido más de tres meses desde que la revisión pudo ser practicada y no se hizo.

DÉCIMO SÉXTA. El arrendador se compromete a abonar cuantos incrementos puedan sobrevenir como consecuencia de la creación de nuevos tributos así como los aumentos en las bases o en los tipos impositivos de los impuestos, contribuciones, arbitrios, tasas y cualquier otro impuesto, servicios y suministros que graven la propiedad.

DÉCIMO OCTAVA. El arrendatario hace entrega de la cantidad de 850€ en concepto del mes de Octubre de 2023.

Ambas partes acuerdan carencia, del 26 de Septiembre de 2023 al 30 de Septiembre de 2023, ambos inclusive.

El próximo pago de la renta será en Noviembre de 2023.

La parte arrendataria deberá satisfacer la renta, 850 euros mensuales, en la oficina RAMBLA GUIPUSCOA 49 08020 BARCELONA, entre los días 1 y 5 de cada mes.

DÉCIMA SÉPTIMA En el caso de que el inmueble no tenga servicio de portería, conserjería o limpieza, o si lo tuviere, en el futuro fuera objeto de supresión, el arrendatario se compromete, cuando así lo acuerden los vecinos del inmueble, a la limpieza del vestíbulo siempre y cuando tenga acceso al mismo y a la limpieza de la parte de acera que le corresponda, de conformidad con las ordenanzas municipales.

DÉCIMO OCTAVA. El arrendatario hace entrega de la cantidad de 1.700€ en concepto de 2 meses de fianza legal establecida en el artículo 36.1 de la LAU, quedando facultados el arrendador.

VIGÉSIMO. El arrendatario abona en este acto los gastos derivados del otorgamiento del presente contrato tales como registro, honorarios del agente de la propiedad inmobiliaria por su intervención en su formalización, y se compromete a abonar todos aquellos que pudieren devengarse en el futuro en virtud de las prórrogas a que se pueda encontrar sujeto el presente contrato.

VIGÉSIMO PRIMERO. El arrendatario deberá respetar las normas estatutarias y reglamento que la comunidad de propietarios del inmueble del que forma parte la finca tenga establecidos en virtud de la normativa en materia de propiedad horizontal, y respetar la convivencia con los demás vecinos.

Las partes previa lectura de las cláusulas que anteceden, firman el presente contrato en prueba de su conformidad en la fecha y lugar indicados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

26eb3590-3e07-3d2b-8661-17ffa16486bf

2023-09-15 16:06:11 UTC

EL ARRENDATARIO

9d4c8c24-6c6d-34ad-a7b9-b73829c08e82

2023-09-15 17:34:08 UTC

5f923890-2171-323f-b4df-6e2ac39ca3cc

2023-09-15 17:37:11 UTC

Artículo 18. Actualización de la renta.

«1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización,

tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente. »

Artículo 36. Fianza.

«1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero 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 o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las comunidades autónomas y las entidades que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas colaboradoras con la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.»

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA

