

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL (CONDICIONES GENERALES)

En Palma de Mallorca a día 07 de Abril de 2025

IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA OBJETO DEL CONTRATO - Finca, local sito Carretera Arenal nro. 4 planta SS puerta B1, de Palma de Mallorca con CP 07610 con referencia catastral 6957404DD7765H0078EO al cual se accede por desde patio lateral del bloque que da hacia El Arenal. Metros del local UNO B delimitado hacia Carretera Arenal por Local C (aulas de escuela náutica), fondo con local denominado RESTO y hacia calle Marbella por pared que linda con cuarto de contadores y todo recto hasta el fondo (conformando un rectángulo con un triangulito adicional hacia el mar delimitado por el local C y Resto). Se anexa plano delimitante. ---

El destino del alquiler del local será para oficinas y despachos. No será de uso industrial ni para actividades de producción o en los que haya maquinaria anclada. ----

REUNIDOS

De una parte, en concepto de ARRENDADORA (propietario), Doña Flavia Graciela NARKEVICIUS, con NIE número X4173402Y, y con domicilio a efecto de notificaciones en Calle Estadella 76 CP 08030 Ciudad de Barcelona. ---

Y de otra parte, como ARRENDATARIOS (inquilinos), Don Rigoberto Argenis ARAUZ, nicaragüense con NIE Y8469113K, mayor de edad, con tel. +34 643073130, mail para notificaciones arauzmaximo99@gmail.com, y la Señora Ana SANTIAGO AGUILERA, española, DNI 43471997L, mayor de edad, con tel. +34 613757002, mail para notificaciones juanantonioifm7@gmail.com. Ambos Arrendatarios con domicilio a todos los efectos en calle Torrent, 7, 07600 Llucmajor, Palma de Mallorca, Islas Baleares y ambos actuando en nombre propio y reconociéndose con la capacidad legal y de representación suficiente para la eficacia de este otorgamiento, de plena y libre voluntad. ---

Además, interviene como avalista personal y solidario Don El Balla TOURE, senegalés, con NIE X75144007P, mayor de edad, con tel. +34 631299810, mail para notificaciones BALLATOUR269@GMAIL.COM, con domicilio a todos los efectos en calle Torrent, 7, 07600 Llucmajor, Palma de Mallorca, Islas Baleares Y actuando en nombre propio y reconociéndose con la capacidad legal y de representación suficiente para la eficacia de este otorgamiento, de plena y libre voluntad. ---

En el supuesto de que alguna de las partes contratantes cambie de domicilio a efectos de notificaciones, deberá comunicárselo fehacientemente a la otra. Dado que las partes han pactado un convenio arbitral, en el caso de que una de las partes inicie el procedimiento arbitral contra la otra, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 60/2003 de Arbitraje, aceptan que cualquier notificación o comunicación se considerará recibida tanto si ha sido entregada al destinatario como si ha sido intentada su entrega en el domicilio designado en el contrato. En este supuesto, se entenderá intentada la entrega cuando, al menos, consten dos avisos de entrega de la empresa estatal Correos y Telégrafos S.A. o de un Organismo o empresa similar en alguno de los domicilios designados en el contrato, que en el caso del arrendatario será el domicilio arrendado y los domicilios de notificaciones antes informados. ---

Las partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, en virtud de lo cual acuerdan suscribir el presente Contrato que tiene la consideración legal de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, y que se regirá con carácter preferente por los pactos contenidos en este Contrato, en defecto de dichos pactos por lo dispuesto para arrendamientos del tipo "uso distinto del de vivienda" en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en adelante LAU) y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

Que la arrendataria declara conocer el local en el estado en el que actualmente se encuentra, y estar conforme con el mismo. Que previo lo expuesto, las partes formalizan el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL** en base a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PERÍODO: Las partes han contratado el arrendamiento descripto en el encabezado, por el tiempo de **CINCO AÑOS** a partir de la firma del presente contrato, con un periodo de **obligado cumplimiento de TRES AÑOS**. Y cada año **supeditado a la obtención de la renovación de póliza de seguro impago alquiler y cumplimiento de las condiciones pactadas en el presente contrato y anexos, la no obtención de la renovación**

de la póliza del seguro será causa de no renovación. Todos los valores que se detallan en el presente contrato se refieren a importes netos sin impuestos de aplicación. ---

PRECIO ALQUILER BASE: El alquiler base se pacta a razón de **DOS MIL QUINIENTOS EUROS NETOS MENSUALES (2.500,00€)** más subida anual de IPC. Este arriendo se halla sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.), y en consecuencia, 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 por dicho impuesto, que figurará separadamente del resto de los conceptos, sirviendo cada recibo bancario como factura. ---

La renta mensual será revisada anualmente, por períodos de doce meses cumplidos, durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones que sufra el Índice de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto nacional total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión. De tal modo, que la renta actualizada vendrá constituida por el resultado de sumar a la renta hasta entonces vigente, el resultado de aplicar el mencionado sistema de revisión. ---

El destino del alquiler del local será para oficinas y despachos corriendo a cargo de los arrendatarios el coste de los gastos de mejoras y adecuación, materiales, permisos, licencias, tasas, etc. que se precisen para poder realizar su uso. La propiedad sólo aportará puntualmente algunos materiales a detallar en Anexo inventario de este contrato, la propiedad además por estas mejoras descontará **DOS meses del alquiler base (carencia de los primeros 2 meses)** y además desde el mes **TRES al VEINTICUATRO** descontará la suma de **1.000,00 de cada mes de alquiler base**, o sea quedando durante 2 años el precio del alquiler base será de **1.500,00€ (MIL QUINIENTOS)** en vez de precio normal de alquiler base de **2.500,00€ (DOS MIL QUINIENTOS)**. O sea, la propiedad está descontando esta suma por las mejoras. Los arrendatarios además se comprometen a realizar las mejoras que precisa la propiedad para terminar de acondicionar su oficina como ser cerramiento trasterito, colocación por el local arrendados tubos de entrada y salida de aire por mecanismo de ventilación forzada (habrá además durante todo el contrato y sus posibles renovaciones servidumbre de paso para las instalaciones que sean necesarias para esta oficina ej. antena, datos, etc.), reparar lo que se tenga que romper para las mejoras en la oficina de la propiedad. En caso de ser preciso se permitirá el conexiónado de la luz que use el local arrendado con contador interno para cálculo de consumo (cuya alta y mantenimiento será a cargo de los arrendatarios), también se pacta que los arrendatarios faciliten clave de wifi durante la duración del contrato para poder usarlo las veces puntuales que se use la oficina (o bien si el alta y pago mensual lo realizará la propiedad repercutir este al inquilino). Dado los arrendatarios modificarán a futuro fachada, etc. con los correspondientes permisos que se precisen a través de técnicos competentes. De no ejecutarse las mejoras para que todo quede adecuado a su uso y destino, así como oficina de la propiedad y arreglos de fachada se deberá abonar el precio normal sin los descuentos antes detallados. ---

PRECIO GASTOS ASOCIADOS: Al importe de alquiler base se le sumará mensualmente los gastos asociados siendo estos: el **IBI** (actual valor mensual 12,00€ - doce euros), impuestos que sean de aplicación como el de basura si hubiere, todo gasto y concepto de gastos de **comunidad** que venga por todo concepto (y además incluyendo que en estos costes se incluyen los gastos por agua), mejoras, **seguro básico tipo hogar de continente y contenido** (actual valor como local vacío subirá a partir de la firma a razón de la actividad y valor a declarar del contenido), impuestos y coste anual de **seguro impago** que lo abonara en un sólo pago anual la propiedad y lo prorratará en 12 cuotas/mes a los inquilinos (con las subidas anuales que correspondan por la aseguradora que en el primer año indica la compañía es de 1.080,00€ arrojando un prorrato mensual de 90,00€ (noventa euros)). La propiedad ha contratado servicio de **internet** con compañía Digi cuyo precio actual es de **10€/mes** (diez euros) dejando el router en el local para los inquilinos por lo que se les repercutirá dicho coste y subidas. A estos gastos se les sumará al igual que al alquiler base el IVA que corresponda. Correrán por cuenta del inquilino los gastos por toda clase de servicios, suministros, internet y otros, tanto alta como costes de consumos y mantenimiento (deberá devolver el local con estos estando de alta sino correrá con los gastos de restaurar el servicio). ---

SUBIDAS: La renta mensual será revisada anualmente, por períodos de doce meses cumplidos, durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones que sufra el Índice de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto nacional total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión. De tal

modo, que la renta actualizada vendrá constituida por el resultado de sumar o restar, según proceda, a la renta hasta entonces vigente, el resultado de aplicar el mencionado sistema de revisión. Este cálculo de no notificarlo la arrendadora podrá realizarla el inquilino (siendo dado de público conocimiento y habiendo portales con calculadoras online para ello) dado de no proceder al pago en tiempo y forma podrá considerarme adeudo. ---

PAGOS PARCIALES O CON ADEUDOS: Siempre que la arrendadora perciba pagos que no cubran el total de la deuda se entenderá que lo que se vaya percibiendo e independientemente del concepto que diga el recibo o transferencia se entenderá que es primero para cubrir los gastos asociados, una vez cubiertos estos se tomarán en segundo orden para impuestos y una vez cubiertos estos se tomaran y entenderá es para el alquiler base. ---

FIANZA: Por ser alquiler comercial la fianza se estipula en dos meses de alquiler base o sea al inicio será de (1.500x2) 3.000,00€ (tres mil euros) y el mes 25 se deberá abonar la diferencia a mes normal de alquiler base sin descuentos para ampliar fianza en el organismo que corresponda (en caso de abonar después y correrle a la propiedad sanciones estas serán asumidas por el inquilino). En base a esto con la firma del presente contrato los inquilinos ENTREGAN SOLAMENTE y en efectivo la suma de 2.500€ para que sumando a la reserva de 500€ sume el importe de 3.000€ de la fianza. Todos los demás importes a abonar serán realizados por transferencia bancaria a la cuenta de la arrendadora. El Arrendatario se obliga a incrementar sucesivamente el importe de dicha fianza según vaya aumentando la renta, y siempre en relación a las mensualidades que correspondan, a los locales de negocio. ---

La fianza responderá de los posibles daños que se pudieran causar al inmueble y terceros, el mobiliario con el que se entrega y de los posibles perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales. En caso que el inmueble no se devolviere en condiciones y en término se perderá la fianza y se aplicará un interés por mora del 3% diario, además correrá por los gastos de ponerlo apunto y el tiempo que conlleven los arreglos como meses de alquiler. 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 mal uso del mismo o sus instalaciones, proceso de mejoras, etc., así como de la actuación de terceras personas que accedan al inmueble, eximiendo de toda responsabilidad a la propiedad por dichas causas. ---

FECHAS DE PAGOS Y PENALIDADES: Los pagos serán pagaderos por meses anticipados dentro del 07 al 15 de cada mes mediante transferencia bancaria a la cuenta de la arrendadora, sin necesidad de previo requerimiento de pago. En caso de no realizar el pago dentro del plazo estipulado, se establece una penalización de 10,00€ por cada día de retraso, en concepto de reclamación del pago del alquiler más los establecidos por ley. Mas costas que fueran necesarias y gastos de letrados y procuradores de pasarse a índole judicial. Cada trimestre de cierre fiscal los inquilinos deberán girar a la arrendadora en plazo de 10 días el comprobante de pago a Hacienda del IRPF. ---

SEGURO DE IMPAGO: El coste anual del seguro de impago del alquiler lo abonará a la compañía la arrendadora (repercutiéndolo a los inquilinos en prorrata de cuotas mensuales) y Cada mes anterior al cumplimiento de un año de contrato deberán facilitar la misma documentación facilitada para el análisis de solvencia y aceptación del seguro (3 últimas nóminas, vida laboral actualizada y contrato de trabajo). Además, con la firma del presente contrato los inquilinos y avalistas facultan a la arrendadora a firmar en su nombre todos los documentos para el seguro inicial y renovaciones tanto como el documento de protección de datos y demás necesarios para la contratación del seguro y averiguación de solvencia y otros necesarios durante la vigencia del contrato y posibles prorrogas. ---

Formalizando así este contrato, y para que conste, se firma por triplicado. Fecha ut supra. ---


ARRENDATARIOS (Firma y aclaración)

(Firma y aclaración)


AVALISTA (Firma y aclaración)


ARRENDADORA

CONDICIONES I ANEXAS AL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO PARA LOCALES DE NEGOCIO, OFICINAS O DESPACHOS

Referentes a la local sito Carretera Arenal nro. 4 planta SS puerta B1, de Palma de Mallorca con CP 07610 con referencia catastral 6957404DD7765H0078EO

1º.- LEGISLACIÓN: El presente contrato se regirá por lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) y por lo establecido en este contrato.

En defecto de norma o pacto expreso, se regirá por lo previsto en el Código Civil.

2º.- DURACION: El plazo de duración del presente contrato es de **5 AÑOS** y comenzando a regir a partir del día de hoy **07/04/2025, y finalizando el 06/04/2030, sin necesidad que medie preaviso.** ---

La parte arrendataria se compromete a no desistir anticipadamente del contrato durante un plazo mínimo de 3 años de obligado cumplimiento, dado el precio de alquiler pactado y sus descuentos y según anexo al referente. Transcurrido el tercer año podrán desistir voluntariamente los inquilinos siempre que preavisen a la parte arrendadora con una antelación mínima de 3 meses y permitir al propietario o agencia realizar visitas de alquiler a nuevos interesados Durante el plazo que medie entre el preaviso pertinente y la resolución del contrato se autoriza expresamente al propietario o su representante para que pueda personarse en el inmueble con el fin de comprobar el estado del mismo y realizar visitas con nuevos interesados. ---

A la finalización del arriendo, sea cual sea la causa que produzca la misma, la arrendataria deberá dejar el Local libre, vacío y expedito, así como libre de cargas, obligaciones y deudas de cualquier tipo, sin necesidad de previo aviso o requerimiento. La ocupación del local una vez finalizado el arriendo, no implicará, en ningún caso, derecho arrendatario alguno, ni tácita reconducción del arriendo. ---

Las Partes acuerdan que a la finalización del presente Contrato no será de aplicación al arriendo la tácita reconducción prevenida en el artículo 1.566 del Código Civil, o en la Ley de Arrendamientos Urbanos, sirviendo la firma del presente contrato como el más eficaz requerimiento conforme lo dispuesto en el referido artículo .-

3º.- Con expresa renuncia por los contratantes a lo establecido por el artículo 34 de L.A.U.; se acuerda que la extinción del contrato por necesidad de la arrendadora/propiedad o venta de la finca, no dará derecho a los arrendatarios a percibir ninguna indemnización. ---

4º.- USO Y ESTADO: El local objeto de este contrato, será destinado única y exclusivamente a **oficinas y despachos**. Los ARRENDATARIOS se comprometen a no dar a la finca arrendada otro destino que el expresamente indicado. Los ARRENDATARIOS será responsable de las acciones de las actividades que se desarrollarán en el local, así como zona de patio lateral de acceso. ---

Los ARRENDATARIOS dados los descuentos hechos por la arrendadora deberá sufragar las reparaciones de toda clase así como las que exijan el desgaste por el uso ordinario del local comercial, así como efectuar las reparaciones de elementos por deterioro, etc. ---

Los ARRENDATARIOS se compromete a cumplir en todo momento las normas estatutarias y reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios que ésta tenga establecidas o establezca en el futuro, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia. ---

Los ARRENDATARIOS declaran conocer la finca, y recibe y se hace cargo del local y metros alquilados, así como de todas sus instalaciones, servicios, y accesorios, en el estado de conservación que conoce y acepta. En correcto estado y a plena satisfacción de la propiedad tendrá que devolverse a la finalización del presente contrato. En este sentido son de cuenta y cargo de la parte Arrendataria los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado mantenimiento, como también la conservación, reparación y sustitución de lo que hiciera falta. Se comprometen a reparar elementos que se averíen (por el mal uso o desperfecto de estos) y a reponer los que desaparezcan o destruyen, así como a devolver todo ello en forma análoga al término del contrato, o en su defecto a pagar el importe de los desperfectos que existan. ---

5º.- Es objeto de arrendamiento exclusivo, la superficie situada dentro de las paredes del local delimitado en el plano adjunto con acceso vehicular y peatonal por patio/callejón lateral hacia El Arenal. En consecuencia, el arrendamiento a que este contrato se refiere, no dará derecho a entrar ni usar la azotea o terrado de la finca, ni el vestíbulo de la escalera, ni otras superficies. ---

6º.- MASCOTAS: No se permiten mascotas en el inmueble. ---

7º.- Los ARRENDATARIOS con expresa renuncia de lo dispuesto en el artículo 32 de la L.A.U.; se obligan a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el local arrendado sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador, así como a dar otro uso diferente al establecido. En caso de que el arrendatario incumpliera esta condición, podrá el arrendador resolver el contrato y pedir indemnización. ---

8º.- Los ARRENDATARIOS declaran conocer las características y estado de conservación del local/metros según plano adjunto y aceptarlas expresamente, y se obliga a conservarlo en perfecto estado; así como conocer su calificación urbanística y los usos administrativamente permitidos. Cualquier uso indebido o sin las autorizaciones o trámites de habilitación requeridos, así como que incumplen normas urbanísticas, de uso o medioambientales incluyendo acústicas serán de exclusiva responsabilidad de los arrendatarios, eximiendo a la propiedad/arrendador de cualquier posible sanción o infracción. ---

9º.- La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo de los arrendatarios. Debiendo mantenerlos de alta durante todo el contrato, así como al finalizar el contrato. En este caso abonando los importes de sus consumos y mantenimientos. ---

El local/metros según plano adjunto se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, debiendo realizarse nuevas a cargo de los arrendatarios, con total indemnidad de la propiedad/arrendadora y del administrador. ---

Si se hubiera de efectuar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del local arrendado, su costo será íntegramente a cargo de los arrendatarios, caso de que le interese y deseé continuar u obtener el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter al arrendador, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deba realizar, exigidas por la respectiva compañía suministradora. ---

10º.- Igualmente son de cuenta y cargo de los arrendatarios los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción, baño, grifos, lavabos, calentador, y en particular todos los desagües, atascos, aire acondicionado, y sus tuberías, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas metálicas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones. ---

11º.- Quedan exentas la propiedad/arrendadora y el administrador, de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro o servicio. ---

12º.- La arrendadora no asume responsabilidad alguna, si por los organismos competentes, estatales o municipales, no se concediera a los arrendatarios la apertura, o se prohibiera la misma una vez autorizada. Los impuestos, arbitrios y demás que se impongan, correspondientes al negocio, o por razón del mismo, son de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario.

13º.- Los ARRENDATARIOS se hacen directa y exclusivamente responsables, y exime de toda responsabilidad a la propiedad/arrendadora y al administrador, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros del local/superficie arrendada. ---

14º.- El arrendador no responsabilizándose en dicho caso la propiedad por falta de **servicio de internet** por parte de la compañía suministradora futura o los días de cambio de operador. Las subidas o modificaciones de precios serán repercutidas a los arrendatarios. ---

15º.- Los ARRENDATARIOS con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con el artículo 21 de L.A.U.; se obliga a hacer a su cargo en el local objeto del contrato, todas las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir para el uso convenido, y sin que durante la ejecución de las mismas tenga derecho a suspender el contrato o desistir del mismo, ni a indemnización alguna, así como tampoco a disminuir o paralizar el pago de la renta. ---

16º.- Los contratantes convienen con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con los artículos 22 y 26 de la L.A.U.; que para el caso de que la arrendadora deseara efectuar obras de mejora en el edificio, deberá notificarlo por escrito, con 1 semana de antelación como mínimo, a los ARRENDATARIOS, quien no podrá oponerse a las mismas sin perjuicio del derecho que le asiste, a ejercitarse dentro del plazo de 5 días desde dicha notificación, de rescindir el contrato si las obras le afectan de modo relevante. Asimismo, los ARRENDATARIOS renuncia a toda reducción de renta por razón de la parte del local de la que sea privado a causa de aquellas y a percibir indemnización por los gastos que las obras le obliguen a efectuar. ---

El inmueble se encuentra en estado aceptable para el inquilino, así como sus instalaciones por ello acepta el estado en que se encuentra el inmueble, así como sus cerramientos, persianas, carpinterías, rejas, etc. No pudiendo realizar obras sin previo aviso (salvo conexión/alta luz) y consentimiento del propietario, y comprometiéndose a devolver el inmueble en perfecto estado. Se tendrá especial cuidado en caso de realizar algún agujero en paredes a efectos de no dañe cañerías de instalaciones. ---

Los ARRENDATARIOS se comprometen a no hacer obras, modificación ni instalación alguna sin obtener para ello autorización previa y por escrito de los organismos competentes y avisar a la ARRENDADORA. Las obras que se pudieren hacer siempre quedarán a beneficio de la finca, sin derecho a indemnización alguna. En caso de incumplimiento de las prohibiciones contenidas en este documento los ARRENDATARIOS, será responsable directo y asumirá a su cargo, con total indemnidad para la arrendadora, el importe de todas las sanciones que en su caso pudieren imponerse por cualquier organismo, en procedimiento instruido a raíz de la realización por parte de los ARRENDATARIOS de la actividad cuyo ejercicio se prohíbe, incluidos los honorarios de Letrado y Derechos de Procurador en que incurriera el arrendador en el supuesto de tener que comparecer en el expediente y seguirlo hasta su finalización, inclusive en vía jurisdiccional, y Peritos, tasas y cualquier otro gasto. ---

17º.- ACTUALIZACIÓN: Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga a la arrendadora, durante su vigencia, o prórrogas, se acomodará cada año a las subidas del coste de vida mediante la aplicación de los aumentos que experimente el Índice General de Precios de Consumo (I.P.C.), elaborado por el instituto Nacional de Estadística u Organismo que le sustituya, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato (anual) aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al periodo de revisión. Para la aplicación de la primera actualización se tomará como mes de referencia de cada año de alquiler. La revisión de las rentas será acumulativa, es decir que, a la nueva renta de cada año, obtenida de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, se le aplicará transcurrido otro año, el coeficiente de revisión señalado en esta condición para obtener la nueva renta, y así sucesivamente. La renta actualizada será exigible a los ARRENDATARIOS a partir del mes siguiente en que fuera de aplicación independientemente de si se lo notifique o no la arrendadora dado se puede calcular fácilmente mediante webs con calculadoras oficiales para actualizar la subida. En ningún caso la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma, o sea que se podrá exigir el retroactivo si no se hubiese notificado o abonado la subida antes, pero si fuese de aplicación. Los ARRENDATARIOS deberán realizar el cálculo provisorio y pagarla conjuntamente con el alquiler hasta que sea notificado por la propiedad/arrendadora (en este caso si hubiere ya abonado voluntariamente se harán los cálculos correspondientes). ---

18º.- La existencia de **esta fianza de 2 meses** no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido el arrendatario. Además, se aclara que todo ingreso en cuenta de la propiedad/administrador será primero considerado para gastos asociados al alquiler, luego impuestos y el remanente para alquiler base. ---

19º.- Los ARRENDATARIOS se obligan:

A) Al pago de la renta, impuestos, aumentos e incrementos legales y de los gastos y servicios de la finca, por adelantado mensualmente mediante transferencia bancaria a la cuenta de la arrendadora (o la que en el futuro este designe), también pudiendo determinar el en futuro mediante notificación formal por escrito el pago en el domicilio de este o del Administrador. Los pagos deberán realizarse **dentro del plazo estipulado en párrafos anteriores**, sin que dicha domiciliación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra. En caso de efectuarse dicho cobro por domiciliación bancaria, al pago de cualquier gasto o canon que por tal gestión o en su caso devolución, se establezca por entidad bancaria o Caja de Ahorros será a cargo de los arrendatarios que además se obliga a: ---

B) A satisfacer los gastos derivados del presente contrato, tales como timbre, gestión, Registro y demás importes correspondientes, Honorarios del Administrador por reclamación como mora y otros, y en su caso, los de su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad. ---

C) Al pago del aumento de prima en el Seguro de Incendios o multirriesgo del inmueble, además los asociados a la licencia y actividad comercial. ---

D) A satisfacer el total del Importe sobre Bienes Inmuebles que corresponda al local arrendado. ---

E) Al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido, que en todo momento corresponda, aplicado sobre la total contraprestación. ---

F) A abonar, independientemente de la renta pactada, los gastos de Comunidad para el adecuado sostentimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan al local arrendado o a sus accesorios si los tuviere. ---

Dichos gastos, se irán actualizando repercutiendo a los arrendatarios las variaciones que se produzcan y se conozcan y se señalarán en concepto aparte de la renta, pero integrados en el recibo de alquiler. ---

19º.- Los ARRENDATARIOS además se obligan: ---

A) A no instalar transmisiones, motores, máquinas, etc.; que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la propiedad arrendada, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble. ---

B) A no almacenar o manipular en el local materiales explosivos, inflamables incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes y ordenanzas gubernamentales y las normas de la Comunidad de Propietarios. ---

C) A permitir el acceso en el local, a la arrendadora, propietario, al Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble, así como para verificar su estado y uso, etc. ---

D) En caso de hallarse este 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 establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia. ---

E) Permitir la entrada de un técnico para que se pueda tramitar todos los documentos y trámites tendientes a realizar algún posible cambio de uso, licencias/cedula, etc. del inmueble. ---

F) No se puede poner nada con gas, no se puede empadronar personas en el inmueble ni tener animales.

G) **No podrá recibir ninguna carta ni correspondencia ni otros que vengan a nombre de la propiedad/arrendador o terceras personas bajo pena de Ley** por recibir algo que no le corresponde. En tal caso deberá no recibirla y notificar a la arrendadora que hay en correos una notificación pendiente de ser recogida. ---

20º.- GASTOS COMUNIDAD: El servicio de portería o conserjería será a cargo de los arrendatarios, independientemente de la renta. El coste total de dicho servicio, incluida la Seguridad Social, modificaciones salariales, etc. será distribuido entre todos los arrendatarios por partes iguales entre ellos, o en la proporción que corresponda en la finca sujeta al Régimen de Comunidad en Propiedad Horizontal. De no existir estos servicios, los arrendatarios procederán, cuando por turno lo corresponda y según hayan acordado los vecinos de la finca a la limpieza de las zonas comunes que la comunidad estipule y ya con la firma de este contrato a mantener **limpieza y sin basuras u objetos el patio por el que se accede al inmueble desde la calle**. ---

21º.- SEGURO: Durante toda la vigencia del presente contrato y en su caso, sus prorrogas, los ARRENDATARIOS quedan obligados a contratar y satisfacer la prima anual de un seguro multirriesgo que cubra la Responsabilidad Civil, el Continente y Contenido. ---

22º.- PAREDES Y MEJORAS: El local se entrega con algunos muebles, luminarias, etc. Las paredes deberán quedar siempre pintadas de color blanco y no se permitirá cambiar el color, debiéndose entregar todo pintado y en correcto estado. En los trabajos de remodelación los arrendatarios aceptarán las indicaciones que indique la propiedad y el arquitecto y/o profesionales que intervengan, como ser: en global todo deberá cumplir para las cédulas de habitabilidad que exige el Ayuntamiento y licencias si correspondieren. Los arrendatarios se obligan a que todo el personal externo que utilicen para hacer las mejoras estén en regla en todo sentido. Los arrendatarios deberán cumplir con toda la normativa vigente, así como de la comunidad de vecinos, en cuanto por ejemplo a temas de ruidos y limpieza, desde la entrega de las llaves hasta su devolución y finalización del contrato, debiendo los arrendatarios retornar el inmueble limpio, en perfecto estado y libre de ocupantes. Además, los arrendadores son conocedores de una pequeña gotera en días puntuales en zona fondo por temas de comunidad a la que ya se le ha avisado y pedido su reparación y deslindan a la propiedad de esto por ser tema a atender por la comunidad. ----

23º.- OCUPACION: En ningún caso el local arrendado podrá ser ocupado por un número de personas o trabajadores superior al previsto según la normativa vigente. ---

24º.- DESALOJO OBJETOS Y LIMPIEZA: En el momento en que los arrendatarios dejen libre el local alquilado y haga entrega de las llaves del mismo a la propiedad/arrendador o administrador, deberá dejarlo en un correcto estado de limpieza. La propiedad/arrendador queda autorizado a descontar del importe de la fianza todos los gastos del desalojo de objetos o de la limpieza del local o repercutir los gastos si la fianza no fuera suficiente. ---

25º.- DEVOLUCION LLAVES: Como cláusula penal e indemnización por daños y perjuicios establecidos de común acuerdo, se pacta que si llegado el término del plazo pactado, o de cualquier subsiguiente táctica reconducción, los arrendatarios no hubiera devuelto las llaves y la posesión del local al arrendador, una vez requerido para ello, vendrá obligado a satisfacer una cantidad equivalente al triple de la que en aquel momento estuviere satisfaciendo y proporcional a los días en que se prolongara la situación. Así mismo se establece que la falta de 2 meses de alquiler y/o gastos asociados o suministros extinguirá el presente contrato, autorizando a la toma y posesión del inmueble a la propiedad/arrendadora o administrador designado, sin necesidad de acudir a las vías judiciales o tener que remitir comunicado alguno dando por aceptado que ha abandonado el inmueble y autoriza al propietario a la toma de posesión del mismo sin necesidad de previo aviso o trámite judicial autorizando a tirar los elementos abandonados. ---

26º.- PAGOS: Los pagos se realizarán a mediante transferencia bancaria a la cuenta del banco **ING** con **IBAN ES09 1465 0120 3117 6517 4149** bajo el concepto identificador "**SS-B1**". En caso de reclamación de deuda tanto los arrendatarios y avalista (responden personalmente y solidariamente a la deuda de los arrendatarios) estos autorizan al embargo de sus bienes presentes y futuros, cuentas bancarias, nóminas, abonos a favor en Hacienda, INSS, SEPE, INEM, subsidios y otros que perciban o vayan a percibir a fin de saldar la deuda, costas, sanciones y intereses. Todos los pagos que se realicen primero atenderán a los gastos

de fianzas, suministros, servicios, gastos, comunidad, impuestos y otros que se adeuden y secundariamente el restante como concepto alquiler. ---

27º. – ENTREGA LLAVES: Con la firma del presente se hace entrega de llaves. Se entrega un juego de llaves de puerta entrada desde patio lo cual implica el inicio de la responsabilidad civil y otros. ---

28º. – CERTIFICADO ENERGETICO: según información obtenida de fuente oficial la finca cuenta con certificado energético con nro. de registro 7885889. Luego de realizada la mejora en la fachada los arrendadores y dados los descuentos aplicados en alquiler se comprometen a tramitar a su coste uno nuevo tomando en cuenta estas modificaciones y mejoras energéticas. ---

29º. – TANTEO Y RETRACTO: Los arrendatarios hacen expresa renuncia en este acto al derecho de adquisición preferente y tanteo y retracto sobre los inmuebles de la propiedad, así como de los metros delimitados en plano adjunto y otros que fueran de la propiedad recogidos en el artículo 25 (por remisión del artículo 31) de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.) de la LAU), que le pudiera corresponder por su condición de arrendataria, en el supuesto de que el propietario transmitiera, por cualquier título y en cualquier momento, total o parcialmente, la propiedad del Inmueble arrendado. No obstante, la arrendadora, además queda autorizado a no tener que estar obligado a comunicar su intención de vender sus inmuebles a los arrendatarios, pero si los arrendatarios quedan obligados a permitir el acceso de visita de los posibles interesados. ---

30º. – INCUMPLIMIENTOS Y CAUSAS DE RESOLUCIÓN: El incumplimiento por parte de los arrendatarios de las obligaciones resultantes de este contrato y sus anexos dará derecho a la arrendadora/propiedad a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil y reclamar los pagos pendientes y daños y perjuicios. ---

31º. – COMPETENCIA Y JURISDICCIÓN: Para la resolución de los problemas que puedan derivarse de la interpretación y aplicación del presente contrato son competencia los juzgados y tribunales del lugar donde se radica la finca o bien donde radique la propiedad, renunciando a cualquier otro fuero. ---

32º. – REGISTRO DE MOROSOS: Los arrendatarios son conocedores de que en el supuesto de incurrir en incumplimiento de las obligaciones de pago que asume en el presente contrato, siendo condenado en sentencia firme en un procedimiento de desahucio, el juzgado remitirá dicha información al Registro de sentencias firmes de impagos de alquiler, lo que le limitará la posibilidad de arrendar otro inmueble sin haber abonado previamente las cantidades adeudadas. ---

Igualmente se informa los ARRENDATARIOS que, al finalizar el contrato, por cualquier causa, el simple desalojo del local sin haber formalizado la resolución del contrato, así como la entrega de las llaves, y pago de deudas puede suponer la continuidad de la vigencia de las obligaciones del contrato y, por lo tanto, al devengo de las rentas y obligaciones. ---

El incumplimiento de cualquier obligación de pago de la arrendataria, dentro del término establecido, será causa suficiente para finalizar el arriendo e iniciar desahucio, siendo por cuenta del arrendatario todos los gastos y costas que por esta causa se produzcan. ---

33º. – NOTIFICACIONES: A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los efectos y obligaciones reconocidos en este contrato se designa la dirección que consta en el encabezamiento del contrato para la Arrendadora, y Avalistas y, el local comercial que es objeto de arrendamiento para los arrendatarios y/o avalista. Los arrendatarios aceptan igualmente que en el supuesto de que no se encuentren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier arrendatario o al avalista advirtiendo a éste que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero. ---

En el supuesto de que no se encuentren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier familiar mayor de 14 años que se encuentre en ese lugar, o al conserje, advirtiendo a éste que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero.

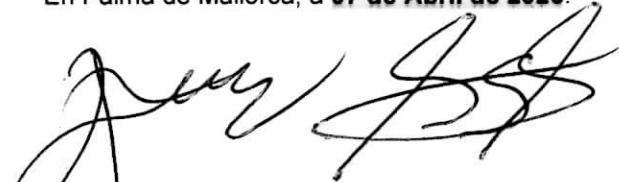
34º. – ACEPTACIÓN: La parte Arrendataria y Avalistas declaran que, previamente a la firma del presente contrato han podido examinar el texto de todas y cada una de sus cláusulas y ha sido asesorados por tercera persona ajena a la arrendadora, del alcance y efectos jurídicos del contenido del presente contrato, aceptándolas expresamente por constituir fiel reflejo de lo libremente negociado y acordado con la parte Arrendadora. ---

Estas condiciones complementarias del contrato referenciado en el encabezamiento, y previo ratificarse las partes en su contenido, se firman en el mismo lugar y fecha de dicho contrato al que corresponden.

Las partes aceptan el presente contrato, así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe. ---

Leído el presente documento y anexos por ambas partes y estando conformes con su contenido, lo firman por triplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento. ---

En Palma de Mallorca, a **07 de Abril de 2025.**



ARRENDATARIOS (Firma y aclaración)



AVALISTA (Firma y aclaración)



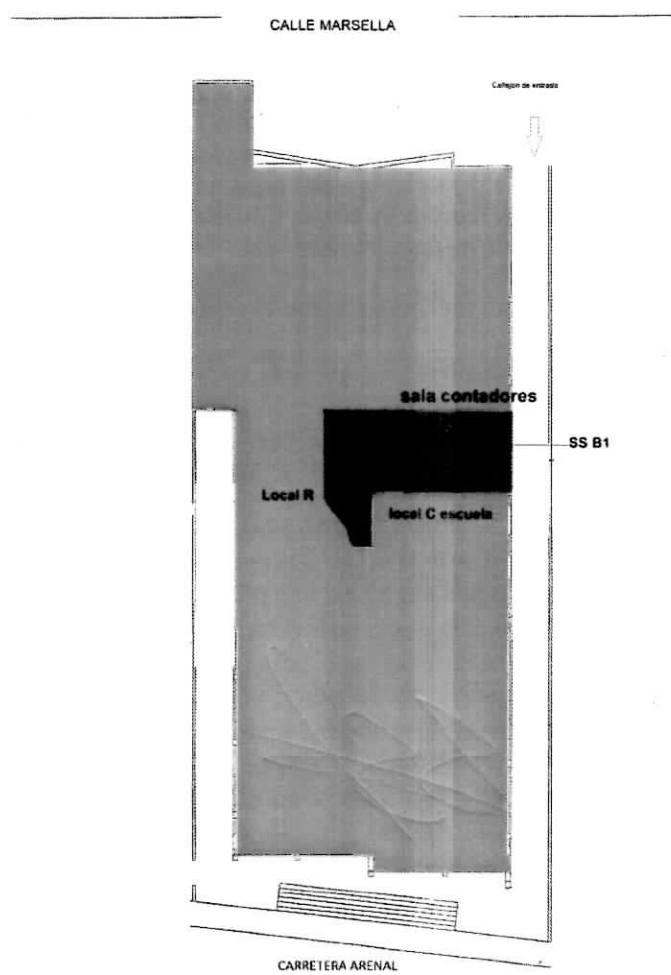
ARRENDADORA

ANEXO AL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO PARA LOCALES DE NEGOCIO, OFICINAS O DESPACHOS

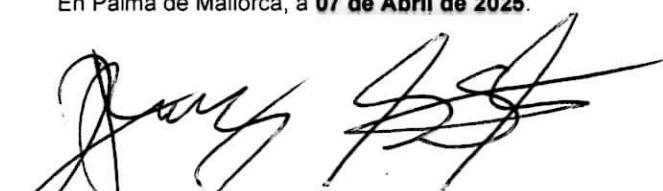
Referentes a la local sito Carretera Arenal nro. 4 planta SS puerta B1, de Palma de Mallorca con CP 07610 con referencia catastral 6957404DD7765H0078EO

PLANO

PLANO DE DELIMITACION DE SUPERFICIE Y LINDES DEL OBJETO DEL ALQUILER
(SUPERFICIE COLOREADA EN AZUL)



En Palma de Mallorca, a **07 de Abril de 2025.**


ARRENDATARIOS (Firma y aclaración)

(Firma y aclaración)


AVALISTA (Firma y aclaración)


ARRENDADORA

ANEXO AL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO PARA LOCALES DE NEGOCIO, OFICINAS O DESPACHOS

Referentes a la local sito Carretera Arenal nro. 4 planta SS puerta B1, de Palma de Mallorca con CP 07610 con referencia catastral 6957404DD7765H0078EO

INVENTARIO

Inventario de las diferentes zonas: 3 puertas de madera blancas, puertas metálicas varias (algunas dobles), 3 lavamanos con pie, 3 inodoros, cuadros con sus térmicas y encendidos y tomas, luminarias varias, 1 termo nuevo de 100litros a reemplazar (los futuros cambios ya serán por cuenta de los inquilinos debiendo devolver el inmueble con uno en correcto funcionamiento), 8 estanterías grises metálicas con puertas enrollables y 7 estantes c/u, 2 muebles metálicos con puertas plegables y todos sus estantes, 1 aparador horizontal con 2 puertas correderas, 2 aparadores verticales con puerta de abrir, 1 perchero de pie de bronce, 1 tv plana, 2 capazos, 1 estantería marca industrial picking 500 compuesta por 3 columnas dobles y 9 varillas de estantes con sus correspondientes maderas, 3 inodoros nuevos a reponer y lavamanos, cajas con corrugados, diverso material almacenado, 1 sillón con ruedas, diversas sillas, varias mesas, 1 mesa plegable larga, 1 bicicleta, 1 pala de barrer, 1 cubo de basura de más de 100litros, en office modulo bajo mesada de 80 con 2 puertas, alacenas de 80 con 2 puertas y otra alacena de 60, placa inducción 3 fogones, mesada madera maciza, bacha de acero inoxidable, etc., 1 mesa de ping pong con ruedas.

Además router y otros para servicio de internet propiedad de la empresa suministradora.

La propiedad deja para temas de mejoras diferentes materiales como ser tarros pintura antioxidante, convertidor oxido, para futura mejora de fachada se dejan los materiales para su realización entre ellos puerta de seguridad con su cerradura y llaves, 3 ventanales doble vidrio para mejora energética, sacos de material y gero. Y para que realicen a su oficina la ventilación forzada deja los tubos de pvc 110 pvc necesarios

En préstamo deja un carro tipo transpalet, 1 carro verde con ruedas, 1 lona gigante con arandelas, 2 capazos grandes y 1 chico.

En Palma de Mallorca, a **07 de Abril de 2025**.


ARRENDATARIOS (Firma y aclaración)


(Firma y aclaración)


AVALISTA (Firma y aclaración)


ARRENDADORA