

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

En Madrid, 16 de Noviembre de 2020

REUNIDOS

DE UNA PARTE: Doña María del Carmen Cabero Urueña, mayor de edad, de nacionalidad española, y provista de DNI número 13657432D, con domicilio en calle Pez Austral, 17 3ºD 28007 Madrid.

En concepto de **ARRENDADORA**.

DE OTRA PARTE: Don Samcho Uddin Islam Begum mayor de edad, de nacionalidad española, y provisto de DNI número 51789025V, con domicilio en la calle Jerónima Llorente 25 4ºD 28039 Madrid.

En concepto de **ARRENDATARIO**.

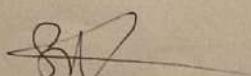
COMPARCEN:

Ambas partes se reconocen con plena capacidad legal para otorgar el presente documento y de acuerdo con ello

EXPONEN

Primero. Que María del Carmen Cabero Urueña es propietaria del inmueble situado en la calle Santa Engracia, 36 Local Izquierda y referencia catastral: 1061915VK4716A0005OM en Madrid (28010).

Segundo. Que Samcho Uddin Islam Begum está interesado en arrendar el inmueble descrito, propiedad de María del Carmen Cabero Urueña, por medio del presente documento llevan a cabo el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA** de acuerdo con las siguientes



ESTIPULACIONES

PRIMERA. OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

Doña María del Carmen Cabero Urueña arrienda a Don Samcho Uddin Islam Begum el inmueble de su propiedad descrito en el exponen primero.

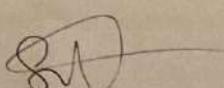
La finca descrita goza del certificado de eficiencia energética regulado en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril (BOE del 14). Se entrega a la arrendataria a la firma de este contrato una copia de dicho documento en virtud de lo exigido en el artículo único de la citada norma.

SEGUNDA. DURACIÓN

Las partes, al amparo de lo dispuesto en el artículo 4.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, convienen y fijan una duración para este contrato de **CINCO AÑOS**, a contar desde el dia **1 DE ENERO DE 2021** plazo este obligatorio para las partes, sin perjuicio de lo pactado en la cláusula octava.


Se concede un periodo de carencia de 46 días, desde la firma de este contrato hasta el 31 de diciembre de 2020 para la realización de reformas en el local, que quedarán a beneficio de la propiedad. Durante este plazo la arrendataria queda exonerada del pago de la renta mensual, que comenzará por tanto a aplicar a partir del dia 1 de Enero de 2021.

Si terminado el contrato, la arrendadora no notificase al arrendatario, dentro de los quince días siguientes, su propósito de darlo por extinguido o no le requiriese de desalojo de la finca arrendada, procederá la prorroga establecida en el artículo 1.566 del Código Civil, por meses sucesivos, hasta que la arrendadora practique dicha notificación o requerimiento, si bien durante dichos plazos, así como durante el tiempo que transcurra hasta la devolución del inmueble arrendado a la arrendadora, será exigible por ésta, al arrendatario, el importe de la renta y demás cantidades inherentes al arrendamiento hasta la fecha de su entrega.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

TERCERA. RENTA

De común acuerdo las partes fijan una renta anual el primer año de **VEINTICUATRO MIL EUROS (24.000€)**, más el Impuesto del Valor Añadido (I.V.A.) vigente en cada momento, que se abonará por mensualidades, a razón de **DOSMIL EUROS (2.000€)**. Mensualmente y con el pago de la renta, el arrendatario emitirá **autofactura**, y enviará copia por correo electrónico a la parte arrendadora al email arturogcabero@gmail.com.

La renta para el segundo año será de **DOS MIL EUROS MENSUALES (2.000€)**.

La renta para el tercer año será de **DOS MIL DOSCIENTOS EUROS MENSUALES (2.200€)**.

La renta para el cuarto año será de **DOS MIL TRESCIENTOS EUROS MENSUALES (2.300€)**.

La renta para el quinto año y posteriores será de **DOS MIL QUINIENTOS EUROS MENSUALES (2.500€)**.


TIEMPO Y LUGAR DE PAGO. La renta será pagada por adelantado, entre los días uno y diez de cada mes, mediante domiciliación bancaria, en la cuenta titularidad de la arrendadora:

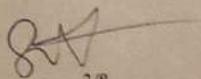
Entidad: BANCO SANTANDER, S.A.

IBAN: ES04 0049 1108 2524 9041 1503

La falta de pago de una sola mensualidad será causa suficiente para que la arrendadora ejerza la acción de desahucio, en cuyo caso serán a cargo del arrendatario todos los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen, incluso los honorarios de Letrado y Procurador, aún cuando su intervención no fuese preceptiva.

CUARTA. ACTUALIZACIÓN DE RENTA

La renta pactada será revisada y reajustada anualmente a partir del quinto año si ambas partes no denuncian el contrato y se prorroga por la tácita, y a partir de esa fecha en el momento que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta que se viniere pagando en el momento de la actualización, la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que le sustituya en



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

un futuro, en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el de **ENERO** y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado. Se tomará siempre como base para cada actualización la renta acumulada por las anteriores actualizaciones.

La actualización será notificada por la parte interesada a la otra parte, por escrito, siendo válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.-----

QUINTA. DESTINO

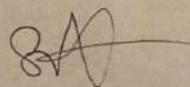
El inmueble objeto de este arrendamiento será destinado única y exclusivamente a **COMERCIO** no pudiendo destinarlo a actividad distinta de la pactada sin autorización expresa y escrita de la arrendadora, so pena de resolución del contrato de arrendamiento, pactando en este acto las partes tal causa de resolución del arrendamiento al amparo del artículo 1.124 del Código Civil en relación con el artículo 27.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Así mismo el arrendatario no podrá subarrendarlo o cederlo total o parcialmente a terceras personas, físicas o jurídicas, renunciando a tal efecto al derecho que al respecto le pudiera corresponder en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, lo que en caso contrario supondrá la resolución del contrato.-----

Es responsabilidad del arrendatario proveerse y disponer de las licencias administrativas necesarias para el ejercicio de la actividad, sin que la arrendadora tenga responsabilidad alguna en relación con las mismas o con la susceptibilidad del local para obtenerlas.-----

SEXTA. GASTOS.

Serán de cuenta del arrendatario el coste de todos los servicios y suministros con que cuente el inmueble arrendado, tales como energía eléctrica, gas, tasa de basuras, etc, los cuales deberán ser contratados directamente por el arrendatario a su nombre.-----

Será a cargo de la arrendadora los gastos de comunidad, posibles derramas y el Impuesto de Bienes Inmuebles.-----



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL VIVIENDA

La arrendadora se compromete en este acto a ceder al arrendatario todos los contratos de los suministros con que cuenta el inmueble arrendado, tales como energía eléctrica, los cuales serán puestos a nombre de la arrendadora a la finalización del contrato de arrendamiento una vez sea abonado el importe de los consumos realizados hasta la fecha de finalización del mismo. -----

SÉPTIMA. MANTENIMIENTO

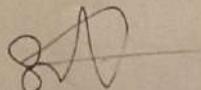
El inmueble se entrega al arrendatario en este acto en perfectas condiciones para su uso, siendo recibido de plena conformidad por la misma (se adjunta **Anexo I** con fotos del estado de entrega del local), quién se obliga a devolverlo en idénticas condiciones, o en su defecto a satisfacer en metálico el importe de los desperfectos existentes al término del contrato. -----


Durante la vigencia de este contrato, serán de cuenta del arrendatario todas las obras de reparación y conservación que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble arrendado. -----

De igual manera, el arrendatario, se obliga a satisfacer las reparaciones o desperfectos producidos en los inmuebles contiguos si los mismos fueran consecuencia de la omisión del deber de conservación antes mencionado. -----

CESIÓN. El arrendatario renuncia a los derechos contenidos en el artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y en consecuencia, sin autorización expresa y escrita de la arrendadora, no podrá traspasar, subarrendar o ceder en todo o en parte el local objeto del presente documento, y si el arrendador consintiera se estará a lo dispuesto en el citado artículo a los efectos de elevación de renta. -----

OBRAS. El arrendatario se compromete a permitir la entrada en el inmueble objeto de este contrato a la propietaria y a representantes de la misma, como obreros y materiales, así como a los operarios de las empresas suministradoras de los servicios para realizar la



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

inspección de instalaciones o reparaciones que afecten a los servicios generales de la finca o del propio inmueble arrendado cuando así fuera requerido por el arrendador.-----

El arrendatario no podrá realizar obras en el inmueble que modifiquen la configuración del mismo sin previa autorización expresa y escrita de la arrendadora. En concreto se adjunta en el **Anexo II** la memoria de las adecuaciones que se van a realizar en el local para el inicio de actividad por parte arrendatario.-----

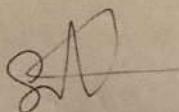
A la finalización del contrato la arrendadora podrá optar por que las obras autorizadas permanezcan en beneficio del inmueble y, en cualquier caso, sin ningún tipo de contraprestación, o que el arrendatario le devuelva el inmueble en su estado original. En este caso los gastos necesarios para ello correrán de cuenta del arrendatario, respondiendo la fianza del cumplimiento de esta condición.-----


RESPONSABILIDAD Y SEGUROS.- Será de cargo del arrendatario el pago de la prima del seguro por responsabilidad civil del inquilino, así como la del contenido del local.-----

La propiedad no tendrá responsabilidad alguna por la falta o interrupción de cualquier suministro. La responsabilidad por los daños que por el mal funcionamiento de cualquier servicio y suministro pudieran causarse a personas o cosas, será exclusivamente del arrendatario.-----

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD. El arrendatario declara conocer los estatutos por los que se rige la comunidad de propietarios donde se encuentra el inmueble arrendado y en consecuencia cumplirá y respetara todo lo dispuesto en las ordenanzas y estatutos de la misma, así como los acuerdos que dicha comunidad adopte en el futuro.-----

Quedan rigurosamente prohibidas todas las actividades y comportamientos del arrendatario y de las personas y empleados a su cargo, que resulten molestas, ruidosas, insalubres, nocivas o peligrosas.-----



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

OCTAVA. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Si el arrendatario pretendiera resolver el contrato con anterioridad a la fecha de su vencimiento, y siempre que haya **transcurrido el primer año de vigencia**, deberá comunicar su deseo, de forma fehaciente a la arrendadora, y con una antelación de **noventa días**. El incumplimiento del preaviso obligará al arrendatario a abonar las rentas hasta el vencimiento de dicho plazo, aunque desalojare el inmueble con anterioridad. -----

INDEMNIZACIÓN AL ARRENDATARIO. Ambas partes, mutua y libremente pactan que a la extinción del presente contrato de arrendamiento, sea cual fuere la causa, no se producirá indemnización alguna al arrendatario, no siendo de aplicación por tanto lo dispuesto en el artículo 34 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. -----

DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. TANTEO Y RETRACTO. El arrendatario renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto previstos en los artículos 25 y 31 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. -----

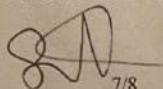
NOVENA. FIANZA

El arrendatario satisface en este acto la cantidad de **CUATRO MIL EUROS (4.000€)**, equivalente a dos mensualidades de renta, en calidad de fianza legal obligatoria, conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, que le será devuelta a la finalización del contrato, una vez liquidadas las obligaciones contraídas por el arrendatario y en su caso los perjuicios ocasionados. -----

DÉCIMA. GASTOS PARA EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD

Todos los impuestos, contribuciones, permisos y cuotas, correspondientes al ejercicio de la actividad a que se destina la finca arrendada, así como los que se impongan sobre esta última por razón de aquélla, serán de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario. El arrendador no asume responsabilidad algún si por el Ayuntamiento u otros Organismos oficiales no se concedieran la oportuna autorización para la apertura o funcionamiento de la actividad, o se prohibiera una vez autorizada. -----

UNDÉCIMA. REGISTRO Y ELEVACIÓN A PÚBLICO



7/8

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

Cualquiera de las partes podrá instar el registro del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado el inmueble arrendado, siendo los gastos soportados por mitad si el registro es del interés de ambas partes y, no siendo así, por quien interese la inscripción.

Cualquiera de las partes podrá requerir a la otra, y ésta se obliga en este acto, a comparecer ante Notario y elevar a Escritura pública el presente contrato. Cualesquiera gastos, tributos o arbitrios que se ocasionen con tal motivo serán soportados por la parte que solicitó la elevación a público del contrato.

DUODÉCIMA. DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES

Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato. Deberán notificarse mutuamente una parte a la otra cualquier cambio que quieran realizar en este sentido.

DÉCIMOTERCERA. TRIBUNALES

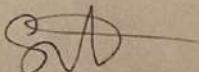
En todo lo no previsto en este contrato será de aplicación lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos para inmuebles destinados a uso distinto del de vivienda y en el Código Civil.

Las partes con renuncia expresa a su fuero propio, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid para cualquier cuestión relativa al cumplimiento e interpretación de este contrato.

Y en prueba de conformidad con la totalidad del contenido del presente documento, las partes lo firman por triplicado y a un solo efecto, en el mismo lugar y fecha arriba indicados.

LA ARRENDADORA

EL ARRENDATARIO



ANEXO I CONTRATO ALQUILER SANTA ENGRACIA 36 LOCAL

En Madrid, 16 de Noviembre de 2020

Se adjuntan fotos del estado actual del local, tanto de la fachada como del interior del mismo.

Fachada actual.



ANEXO I CONTRATO ALQUILER SANTA ENGRACIA 36 LOCAL

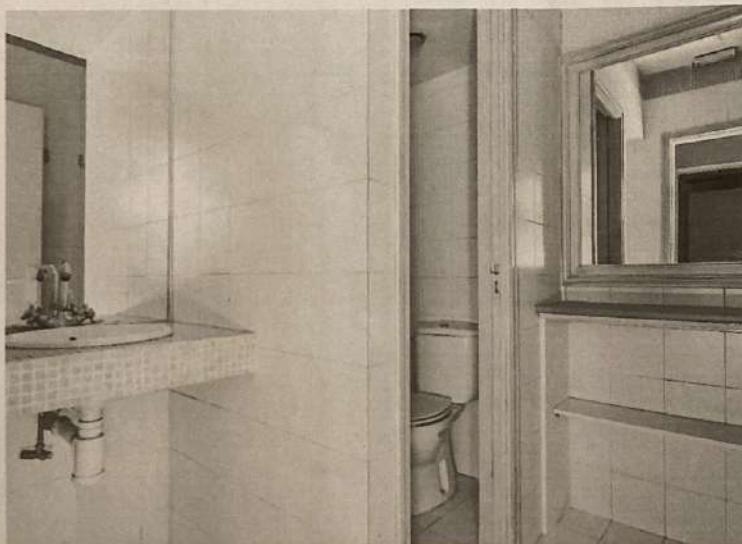
Planta calle.



SGD

ANEXO I CONTRATO ALQUILER SANTA ENGRACIA 36 LOCAL

Planta baja.

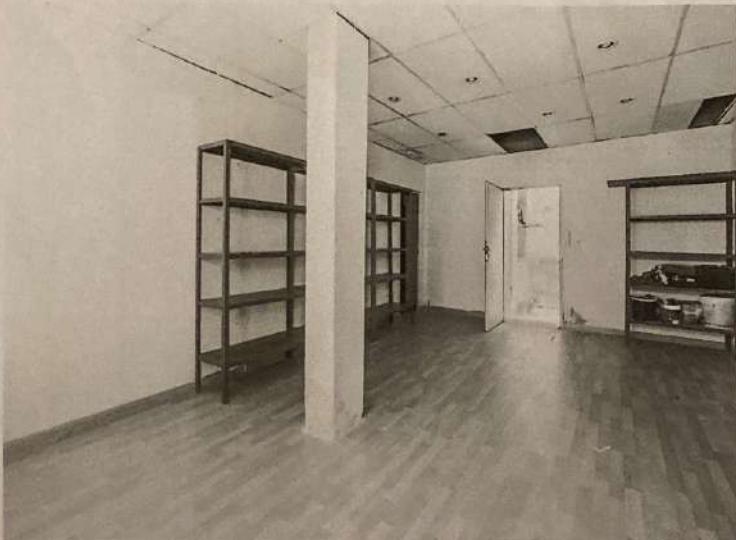


[Handwritten signature]

ANEXO I CONTRATO ALQUILER SANTA ENGRACIA 36 LOCAL

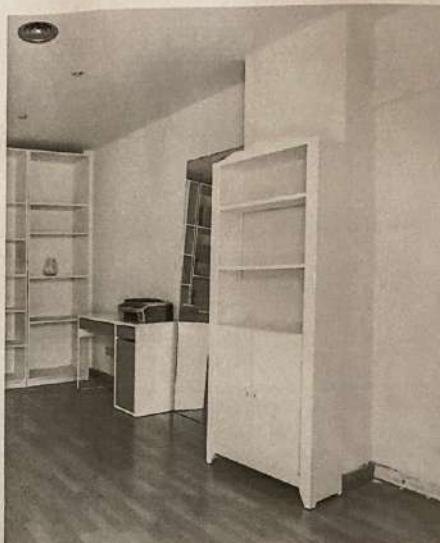
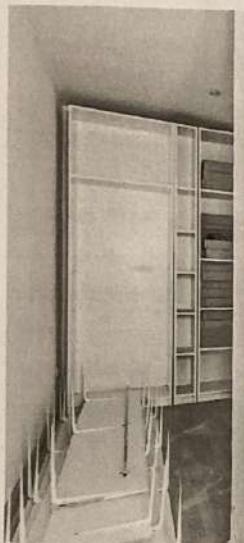


Ortiz



Ortiz

ANEXO I CONTRATO ALQUILER SANTA ENGRACIA 36 LOCAL



A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. G. 2018".

En Madrid, 16 de Noviembre de 2020

Proyecto de reforma y detalle de la actuación en el local para su adecuación.

Instalación de aire acondicionado.

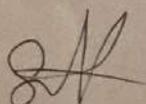
Instalación de cámara frigorífica en planta baja.

Retirada la puerta de cristal vestíbulo.

Retirada de escaparate de cristal y apertura hasta el suelo.

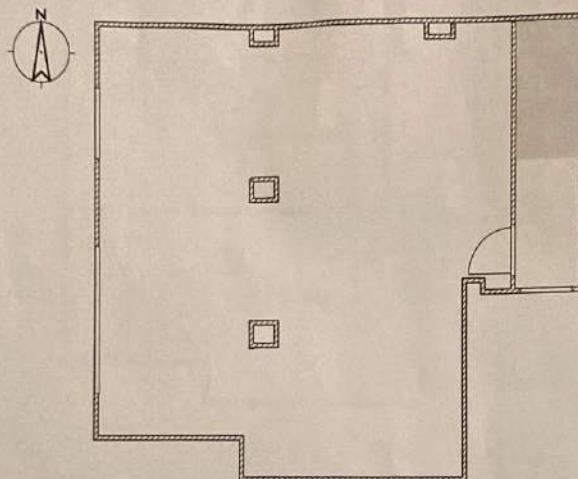
Instalación de puntos de luz.

Instalación de estanterías.



ANEXO II CONTRATO ALQUILER SANTA ENGRACIA 36 LOCAL

Planta calle.

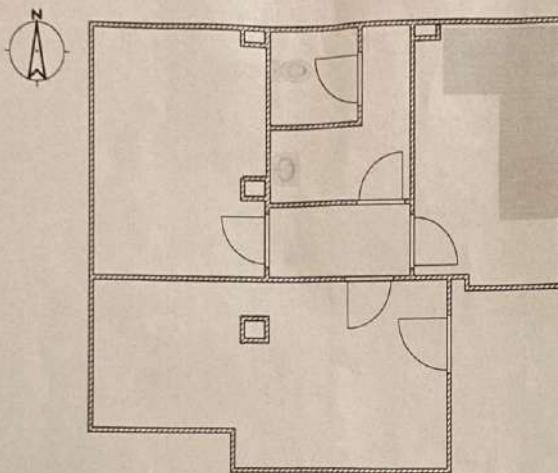


A handwritten signature or mark, appearing to read "F. J. Gómez", is written vertically along the left edge of the floor plan.

A handwritten signature or mark, appearing to read "F. J. Gómez", is written at the bottom center of the page.

ANEXO II CONTRATO ALQUILER SANTA ENGRACIA 36 LOCAL

Planta baja.



Antonio

SD

