



CONTRATO DE USO DISTINTO A VIVIENDA

En a de de

Referente al local, de la finca nº de la calle, contrato de clase/serie nº

1º.- El plazo de duración de este contrato es de años y comenzará a regir en el día de la fecha. El contrato podrá quedar reconducido, mes a mes, una vez terminado el plazo acordado, según lo dispuesto en el Art. 1.566 del Código Civil.

2º.- Este local, será única y exclusivamente, destinado a El arrendador podrá resolver este contrato, en el caso que en el local se desarrollase otra actividad, aunque sea parecida a la expresada en el párrafo anterior, por infracción del arrendatario.

3º.- De dicho local únicamente se arrienda la superficie situada entre paredes, quedando excluida la fachada, partes laterales de la entrada y vestíbulo de la escalera. El arrendamiento al que refiere este contrato, no da derecho a entrar ni usar el terrado o azotea de la casa.

4º.- En el caso que el arrendatario falleciera, podrán, hasta la extinción de este contrato los herederos o legatarios que continúen el ejercicio de la actividad, subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario. Como aplicación a lo previsto en el Art. 33 de al L.A.U., se conviene, que dentro de los dos meses siguientes a la fecha de fallecimiento del arrendatario, el comunicar de modo fehaciente al arrendador dicha subrogación.

5º.- El local tiene unas características y estado de conservación que el arrendatario declara conocer y las acepta; así como su calificación Urbanísticas y para los usos que Administrativamente está permitido.

6º.- La compra, conservación, reparación o cambio de contadores de suministro y el importe del consumo, son de cuenta del arrendatario.

El local se alquila con las acometidas generales y ramales para los suministros de que está dotado el inmueble. El arrendatario podrá contratar con las compañías suministradoras, algunos o todos los servicios de que está dotado el inmueble, sin ninguna responsabilidad para el Propietario o el Administrador.

En el caso que se tuviera que efectuar modificaciones en las instalaciones sean generales de la finca o particulares del local arrendado, y si al arrendatario le interesase continuar con el suministro de que se trata, su costo será íntegramente a cargo del mismo, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que deban realizarse, exigidas por las compañías suministradoras.

7º.- Los gastos ocasionados por desperfectos, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles de las instalaciones y su adecuado mantenimiento, los gastos de conservación reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción e instalaciones



sanitarias y de servicios, calentador, antena de T.V. y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de cocina, fregaderos, lavaderos, aire acondicionado y su tuberías, la conservación, reparación y sustitución de persianas, son por cuenta y cargo del arrendatario.

8º.- El propietario y el Administrador quedan exentos de toda responsabilidad de cualquier suministro.

9º.- Si por alguna causa, los Organismos competentes, Estatales, Autonómicos o Municipales, no concedieran al arrendatario la apertura o se prohibiera la misma una vez autorizada, el arrendador no asume ninguna responsabilidad. Son de cuenta y cargo del arrendatario, los arbitrios, contribuciones y demás impuestos correspondientes al negocio, o por razón del mismo.

10º.- Si no existiera suministro directo de agua o electricidad por contadores divisionarios o individuales, el Propietario o el Administrador quedan autorizados para instalarlos, firmando en nombre del arrendatario todos los documentos que sean precisos, obligándose éste a formalizar la correspondiente póliza de alta, y adquiriendo por su cuenta el contador. En el caso que el arrendatario demorara dicha contratación, el Propietario o el Administrador pueden gestionarla en su nombre y a su cargo, teniendo dicha instalación, el carácter de obra de mejora, a todos los efectos. Sirviendo el presente contrato de apoderamiento para tal fin.

11º.- El arrendatario se hace directamente responsable, y exime al Propietario y al Administrador de toda responsabilidad de los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas, producidas por las instalaciones para suministros y servicios del local arrendado.

12º.- El arrendador no podrá hacer ninguna clase de obras en el local sin permiso por escrito del Propietario o del Administrador. Las obras autorizadas que se realicen, serán a cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán, sin derecho a indemnización en momento alguno, en beneficio de la finca.

Serán también de cuenta y cargo del arrendatario el permiso Municipal de obras, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

13º.- El arrendatario reconoce recibir el local arrendado objeto del presente contrato a su entera satisfacción para los fines de la dedicación al uso del local arrendado, corriendo de su cargo todos los gastos que el arrendatario se disponga a efectuar para mejor adecentamiento, aceptando así mismo, el pago de las rentas en su totalidad, aun durante la ejecución de las obras por el encargadas y quedando las obras en favor de la finca.

14º.- El arrendatario se obliga:

A).- A no instalar en el local motores, transmisores, máquinas etc., que puedan producir ruidos o vibraciones que sean molestos para los demás ocupantes del inmueble o las fincas colindantes al mismo, o que afecten a la solidez, consistencia o conservación del inmueble.

B).- A observar en el uso del local arrendado las disposiciones legales vigentes en cada momento y a no tener depositada en el mismo o manipular materiales inflamables, explosivos no tampoco incómodos e insolubles.



C).- El arrendatario permitirá el acceso al Propietario, al Administrador o a cualquier otra persona enviada por ellos, para efectuar inspecciones y comprobación de reparaciones u obras que se efectúen en el local.

D).- En caso que el local arrendado perteneciera a edificio en Régimen de Comunidad de Propietarios, se obliga a respetar sus normas Estatutarias o de acuerdos de junta, así como lo establecido en el Título Constitutivo de la finca, corriendo de su cargo los servicios que se establezcan o estén establecidos por dichos Títulos.

15º.- Será a cargo del arrendatario independientemente de la renta, los servicios de portería, conserjería o limpieza. Serán distribuidas por partes iguales entre los arrendatarios, o en la proporción que corresponda en las fincas sujetas a Régimen de Comunidad de Propiedad Horizontal, al igual que los costes de Seguridad Social modificaciones salariales etc. Si en la finca no existieran dichos servicios, es obligación del arrendatario, vestíbulo, siempre y cuando tenga puerta de acceso al mismo, y a la acera, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales vigentes.

16º.- Las dos partes, arrendador y arrendatario, acuerdan que el total de la renta que satisfaga el arrendatario del contrato vigente o de sus prorrogas, se aumentará cada año según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística, o cualquier otro Organismo que lo sustituya, aplicando sobredicha renta el importe que represente el incremento diferencial existente entre los índices correspondientes al período de revisión. La actualización de la renta será obligada en el pago por el arrendatario al mes siguiente al que se le haya notificado el incremento por escrito, con expresión del porcentaje de aumento aplicado. La demora en la revisión, no podrá suponer en caso alguno caducidad o renuncia a la misma.

17º.- Asimismo el arrendatario se obliga:

A).- A que el pago de la renta y demás incrementos legales así como los costes y servicios del local arrendado se satisfarán mediante recibo domiciliado bancariamente y en el caso de no ser así y pasarse el cobro al a domicilio el arrendatario deberá abonar el correspondiente premio de cobranza. Para el caso de efectuarse por domiciliación bancaria también el arrendatario pasará a soportar los gastos o cánones que la entidad bancaria tenga establecidos tanto por la gestión de cobro como los gastos producidos por devolución de recibos. En todo caso nunca podrá quedar desvirtuada por ninguna practica, el que el domicilio de pago de los recibos sea el del Administrador del local arrendado, o el de su Propietario.

B).- A satisfacer el pago de todos los gastos que ocasione el presente contrato (timbre, formalización, tramitación, registro etc.) y tantos otros gastos que pudieran ocasionarse por razón de sus prorrogas.

C).- A pagar el Seguro de Incendios o Multirriesgo del inmueble y el aumento de su prima, si esta fuera debida a la instalación o índole en el local arrendado.

D).- A satisfacer el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que correspondan al local arrendado en su totalidad, de no estar individualizada la cuota, se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda o local.

E).- A pagar el Impuesto sobre el valor Añadido (I.V.A.) que le corresponda en todo momento, aplicado sobre la total contraprestación.

F).- Al pago independientemente de la renta pactada, de los gastos generales para el adecuado mantenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y



responsabilidades que no sean susceptibles de individualización correspondientes al local arrendado.

En la fecha de la firma de este contrato, del importe anual resulta que el coste mensual de los gastos y servicios expresados en el párrafo anterior, son los siguientes:

Gastos Generales
Impuestos
Tasa de Recogida de basura
Servicio de portería
Otros
.....

Estos gastos se señalarán en concepto aparte de la renta, en el mismo recibo de alquiler, repercutiendo en el arrendatario las variaciones que se produzcan en su actualización anual, y en su caso, en cada momento que se produzcan incrementos por elevación de su coste.

18º.- A la firma de este contrato el arrendatario entrega la suma de euros en concepto de fianza. El administrador actual queda facultado para hacer entrega a quien pueda sucederle en el cargo o al Propietario del local, la fianza recibida.

La fianza se actualizará cada año, transcurridos los cinco años de vigencia de este contrato, ajustándola al importe de la renta lo equivalente a dos mensualidades.

No es pretexto para el arrendatario el retraso en el pago de la renta o cualquiera de las cantidades cuyo pago ha aceptado, la existencia de la fianza expresada en el párrafo anterior.

19º.- En los casos de divergencias en la interpretación del presente contrato, las partes contratantes se someten a los Juzgados y Tribunales de

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

El arrendatario renuncia a ejercer los derechos de tanteo o retracto que pudiera corresponderle en el local alquilado.

EL ARRENDATARIO