**CONTRATO ARRENDAMIENTO DE LOCAL**

**En …………………………………… a……..de……de 20…..**

**REUNIDOS**

**De una parte, en concepto de arrendador, Don …………………………………….. mayor de edad; de estado civil …………..; de profesión………………………… con domicilio en ……………… y D.N.I./N.I.F. núm.**

**De otra, en concepto de arrendatario, Don …………………………. …………………….mayor de edad; de estado civil ; de profesión ………………………………………; con domicilio en ………………………….. y D.N.I./N.I.F. núm…………..**

**Ambas partes se reconocen capacidad jurídica para celebrar este contrato, interviniendo en nombre y derecho propio, siendo responsables de la veracidad de sus manifestaciones. De mutuo acuerdo**

**EXPONEN**

**I. Que Don……….. es (propietario, usufructuario,etc.) de un local, sito en la planta baja del edificio núm…………. de la calle ………………………… de la ciudad de …… con una superficie de …….. metros cuadrados, que se describe del siguiente modo: ………………………………………………………………………….**

**II. Ambas partes contratantes han concertado el arrendamiento de dicho local de acuerdo con las siguientes,**

**CLAUSULAS**

**Primera.**

**Don …………………………….., cede en arrendamiento a Don ………………….. el uso del local descrito, por el plazo de ……. años, a contar desde el día de la fecha del presente contrato, en que dicho local se pone a disposición del arrendatario, quien lo recibe, así como las llaves.**

**Segundo.**

**Una vez transcurra el plazo concertado, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a dicha fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato quedará prorrogado por anualidades sucesivas y hasta un máximo de años.**

**Tercera.**

**Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de las prórrogas de referencia, el arrendatario deberá dejar a disposición del arrendador**

**la totalidad del inmueble cuyo uso se cede en este contrato.**

**Cuarta.**

**El arrendatario recibe el inmueble en perfecto estado y útil para su fin. El local se destinará a ……………………………………………………………….. sin que pueda haber cambio de destino.(debe fijarse la actividad.)**

**Quinta.**

**Se fija en concepto de renta mensual la suma de ……………. euros, que se pagará dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta corriente del arrendador nª ……….. , abierta a su nombre en el Banco ……………**

**El arrendatario hará efectivo conjuntamente con la renta el importe del impuesto de valor añadido, distinguiendo ambos conceptos.**

**Se incluirán asimismo los gastos a que se refiere la cláusula 8ª del presente contrato, que a todos los efectos tendrán el mismo tratamiento jurídico que la renta propiamente dicha.**

**Sexta.**

**El arrendatario podrá realizar en el local alquilado las obras que considere necesarias para la instalación del negocio que pretende abrir al público, pero, en ningún caso, podrá provocar o contribuir a disminuir su estabilidad o seguridad, para cuyas obras necesitará consentimiento expreso y por escrito del arrendador.**

**Una vez concluya el periodo de duración del contrato, y en su caso, las prórrogas que puedan seguirse, el arrendatario dejará todas las instalaciones fijas que haya realizado en el local en perfecto estado de utilización, a favor del dueño del local, sin que éste deba abonar por dichas instalaciones ninguna cantidad de dinero.**

**Séptima.**

**La renta se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada par el Indice General Nacional del Sistema de Indices de Precios de Consumo (IPC) en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de actualización, tomando como referencia para la primera actualización el que corresponda al último Indice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.**

**Octava.**

**Los gastos ocasionados por servicios con que cuenta la finca y que se individualizan mediante aparatos contadores, así como los generados para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargos y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan al local arrendado y sus accesorios, que se computarán en función de la cuota de participación de lo arrendado en el edificio donde se encuentra, serán abonados, junta con la renta debida par el arrendatario. (cabe cualquier otro pacto como que el arrendatario sólo se haga cargo de los consumos que tengan contador individual )**

**Novena.**

**El arrendatario entrega al arrendador, en concepto de fianza, la cantidad de ………. euros, equivalente a dos mesas de renta, que deberá ser devuelta dentro del mes siguiente al día en que se reintegren las llaves al arrendador. Constituyendo la firma de este documento prueba acreditativa de dicha entrega.**

**Si se produjese la prórroga a que se refiere la cláusula segunda de este contrato, la cantidad de la fianza se actualizará y equiparará a lo que importen en su día dos mensualidades de renta. Los contratantes utilizarán a este respecto la misma vía operativa que, para la actualización de rentas, según la Ley de Arrendamientos Urbanos.**

**Décima.**

**Conforme al articulo 1.279 del Código Civil y a petición de cualquiera de los contratantes, este documento podrá ser elevado a escritura pública, e inscrito, en su caso, en el Registro de la Propiedad.**

**Decimoprimera.**

**En todo lo no expresamente previsto en este contrato será de aplicación la normativa del arrendamiento de inmuebles destinados a uso de vivienda que se establece en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el Código Civil.**

**Decimosegunda.**

**Las partes acuerdan someterse para la resolución de cualquier controversia, conflicto o reclamación derivada del presente contrato a un procedimiento de Mediación Civil y Mercantil, de acuerdo con el contenido de la Ley 5/2102, de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles, que se administrará por la ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE MEDIACIÓN, con sujeción a sus estatutos y demás normas que resulten de aplicación y que se encuentren vigentes en la fecha de solicitud de la mediación, para ello cualquiera de las partes puede dirigirse a dicha Asociación a través de su página web www.asemed.org o al propio Centro de Mediación e-mail:** [**centrodemediacion@asemed.org**](mailto:centrodemediacion@asemed.org)

**Subsidiariamente a lo anterior y, para el hipotético caso de que se dé entre las partes las siguientes situaciones:**

**1º Una vez celebrada al menos la sesión informativa de mediación, una de las partes o ambas, rechazan o no aceptan el procedimiento de mediación,**

**2º O Iniciada la mediación las partes renunciar a continuar con la misma, o no llegan a acuerdo,**

**Las partes quedan sometidas en segundo lugar y con carácter subsidiario, al procedimiento de Arbitraje, de acuerdo con el contenido de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, para poder poner solución a dicha controversia, que se administrará por la CAMARA DE ARBITRAJE DE ASEMED, con sujeción a sus estatutos y demás normas que resulten de aplicación y que se encuentren vigentes en la fecha de solicitud del procedimiento de Arbitraje, para ello cualquiera de las partes puede dirigirse a dicha Cámara de Arbitraje a través de su página web** [**http://www.asemed.org/arbitraje/**](http://www.asemed.org/arbitraje/) **o al propio e-mail habilitado para la solicitudes de arbitraje:** [**arbitraje@asemed.org**](mailto:arbitraje@asemed.org)

**Y para que conste y surta los efectos oportunos, los contratantes firman el presente contrato en el lugar y fecha indicados.**

**FDO: EL ARRENDATARIO**

**FDO: EL ARRENDADOR**