

11ª.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

- El arrendador podrá resolver la relación arrendaticia, además de por las causas legalmente establecidas, por las siguientes:
- La falta de depósito de la fianza de arrendamiento.
- La falta de pago de la renta y de las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios y gastos comunes.
- La falta de pago de las cuotas exigidas por las Juntas Administradoras o Comunidades de Propietarios.
- La falta de comunicación y aportación de las licencias y documentación correspondientes a la Agencia de Vivienda Social.
- La cesión o subarriendo total o parcial del local arrendado, sea ésta onerosa o gratuita, salvo previa autorización de la Agencia de Vivienda Social.
- El cambio de destino del local arrendado, salvo autorización previa por la Agencia de Vivienda Social.
- La falta de actividad en el local por un período superior a 6 meses a contar desde el inicio de la facturación, salvo causa justificada aceptada expresamente por la Agencia de Vivienda Social.
- La realización de obras, que afecten a elementos comunes, sin contar con el consentimiento escrito de la propiedad.
- La realización de obras que afecten a la estructura o estabilidad del edificio.
- La comisión de cualquier delito o falta en el interior del local arrendado.
- La realización de actividades no permitidas en los Estatutos de la finca, dañosas para las mismas, peligrosas, molestas o insalubres.
- La producción por el arrendatario, o las personas a él vinculadas, de daños dolosos en el inmueble o en los edificios, instalaciones o servicios complementarios.
- La expropiación forzosa del inmueble.
- La declaración de ruina de la finca.

12ª.- RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Para la resolución de cualquier litigio que pudiera derivarse de la interpretación o aplicación del presente contrato, las partes se someten, de mutuo acuerdo, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del lugar en el que se halle ubicado el inmueble objeto del mismo.

13ª.- RÉGIMEN LEGAL APLICABLE.

En lo no previsto en el presente contrato será de aplicación lo dispuesto en la ley vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

Y para que así conste y en señal de conformidad, firman el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicado.

EL DIRECTOR GERENTE
DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL

Fdo:.....

EL ARRENDATARIO

Fdo: .....
DNI nº .....

Referencia: .....-LN-....

Cta. Facturación: ....

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO PARA EMPRENDEDORES

Table with 2 columns: A, Lugar, fecha y efectos jurídicos. Content: Madrid, a

Table with 2 columns: B, Partes contratantes. Content: De una parte, comparece la Agencia de Vivienda Social y en su nombre EL DIRECTOR GERENTE, en uso de las facultades que le otorga el Acuerdo de 21 de abril de 2008, adoptado por el Consejo de Administración del Instituto de la Vivienda de Madrid (actualmente, Agencia de Vivienda Social), publicado en el B.O.C.M. nº 295 de fecha 11 de diciembre de 2008, como arrendador. Y de otra, D. ...., mayor de edad, provisto de DNI/CIF. nº ....., con domicilio a efectos de notificaciones en la C/..... de ....., en calidad de arrendatario.

Table with 2 columns: C, Datos del local. Content: Grupo: ....., Municipio: ....., Calle: ....., Número: .., Portal: ....., Piso: ....., Núm Local: .., Superficie Útil: ....., m², Superficie Construida: ....., m², Coeficiente de participación en elementos comunes ....., %

Table with 2 columns: D, Renta. Content: Renta inicial anual del local ....., €; Renta base mensual del local ....., €; I.V.A. mensual (21%) ....., €; Fianza (2 mensualidades renta) ....., €; Interés legal desde vencimiento no atendido conforme al art. 32.2 in fine de la Ley de Hacienda de la Comunidad de Madrid.

Reunidas las partes contratantes en el lugar y fecha indicados, se reconocen capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato, cuyos datos de referencia y circunstancias se consignan anteriormente como integrantes del mismo, y, a tal efecto

EXPONEN

1º.- La Agencia de Vivienda Social es propietaria del local cuya identidad y características se especifican en el Apartado C de los datos que figuran al principio de este contrato.

2º.- La Agencia de Vivienda Social como propietaria, D. .... como arrendatario, se reconocen recíprocamente suficiente capacidad legal para obligarse en los términos de este contrato y convienen contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

ESTIPULACIONES

1ª.- OBJETO DEL CONTRATO

La Agencia de Vivienda Social arrienda el local identificado en el apartado C a D. ...., que queda obligado a destinarlo a la actividad de ....., El incumplimiento de esta obligación que ha servido de base para efectuar la adjudicación en régimen de arrendamiento del referido local implicaría la resolución del presente contrato, salvo expreso consentimiento de la Agencia a dicho cambio de uso.

El arrendatario renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto y de adquisición preferente, en caso de aportación o cualquier tipo de transmisión del local arrendado a terceros. El arrendatario renuncia igualmente a cualquier indemnización que pudiera corresponderle como consecuencia de la extinción del arrendamiento por transcurso de su término convencional.

La parte arrendataria declara conocer el estado del local arrendado y presta su conformidad con el mismo.

#### 2ª.- DURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, se pacta que la duración del presente contrato será de UN AÑO a contar desde la fecha de la firma del mismo, prorrogable por períodos anuales, salvo que la Agencia de Vivienda Social manifieste su voluntad de no renovarlo con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas.

Llegado el día del vencimiento del plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas, o en caso de resolución de la relación arrendaticia derivada del presente contrato, incluyendo el desistimiento voluntario del arrendatario, éste, el arrendatario, quedará obligado a desalojar el local arrendado, y en el caso de que no lo hiciera, quedará sometido a la obligación de indemnizar al arrendador en el triple de renta que en esos momentos se abonara y durante todo el tiempo que dure su ilegítima ocupación.

#### 3ª.- RENTA Y FORMA DE PAGO

La renta anual objeto del presente contrato es la fijada en el Apartado D de los datos que figuran al principio de este contrato.

El arrendatario viene obligado al pago de la renta, aumentos e incrementos legales, por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco primeros días de cada mes natural. Para el pago de la renta, gastos e impuestos repercutibles, el arrendador girará los oportunos recibos a la cuenta bancaria que comunique el arrendatario, mediante la presentación de impreso de domiciliación bancaria debidamente cumplimentado, al momento de la formalización del presente contrato, si bien, excepcionalmente, la Agencia de Vivienda Social podrá señalar las oficinas donde realizar su pago.

El arrendatario disfrutará durante seis meses de carencia en el pago de la renta a contar desde la fecha de la firma del presente contrato. No obstante, el interesado podrá solicitar su ampliación, siempre que esté suficientemente acreditada en función del coste y magnitud de las obras de adecuación del local, pudiéndose conceder hasta un máximo de doce meses.

Transcurrido dicho plazo de carencia, la renta se aplicará de forma progresiva de acuerdo con la siguiente tabla:

- Entre el séptimo mes de vigencia del contrato y hasta que se cumpla la primera anualidad del mismo, se abonará el 25% de la renta.
- Durante el segundo año de vigencia del contrato se abonará el 50% de la renta.
- Durante la tercera anualidad del contrato se abonará el 75% de la renta de alquiler.
- Y a partir del cuarto año del contrato se abonará el 100% del precio del arriendo.

#### 4ª.- REVISIÓN DE LA RENTA

Las partes contratantes acuerdan para mantener la equivalencia de las prestaciones hoy concertadas, que la renta pactada se ajuste anualmente a la variación anual que pueda experimentar, en más o en menos, el índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de la revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice publicado en la fecha de revisión del contrato.

La eventual rectificación de la renta será de aplicación a todos y cada uno de los años que el contrato vigente, calculándose sobre la renta pagada el último año (tras las actualizaciones pertinentes en su caso). Cada actualización será exigible a partir del mes siguiente a aquel en que el arrendador lo notifique por escrito, será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente. El cálculo se realizará utilizando el último índice publicado por el organismo competente en la fecha en que se procese la facturación del mes correspondiente, esta actualización pondrá tener carácter retroactivo).

#### 5ª.- IMPAGOS

A tenor de lo establecido en el artículo 32.2 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, y sin perjuicio de las acciones de desahucio establecidas, las cantidades adeudadas a la Agencia de Vivienda Social, devengarán interés de demora desde el día siguiente al de vencimiento hasta el completo pago de los mismos. Así mismo, el arrendatario deberá satisfacer todos los gastos bancarios derivados de la devolución de los recibos no atendidos.

#### 6ª.- FIANZA

El arrendatario está obligado a prestar la fianza correspondiente a la formalización del contrato de arrendamiento de la cantidad indicada en el apartado D en concepto de fianza legal, que corresponde a la cantidad equivalente a dos mensualidades de renta. La fianza se restituirá a la finalización del contrato, conforme a lo establecido en la legislación vigente, de no resultar afectada por ninguna de las obligaciones que motiva su constitución, siempre que el local se devuelva en perfectas condiciones, (y no exista cantidad pendiente al pago por los suministros que se giran a cargo de la propiedad) y pudiendo aplicarse por la parte arrendadora, sin perjuicio de la responsabilidad ilimitada de la arrendaticia, al pago de las reparaciones, deudas de renta, cantidad pendiente de pago por los suministros, deudas de comunidad de propietarios y demás responsabilidades contraídas.

#### 7ª.- OBRAS

El arrendatario acepta el local arrendado en el estado que mantiene en el momento de celebrarse este contrato, renunciando a formular reclamación alguna al arrendador y obligándose, sin excepción alguna, a realizar todos los gastos de acabado, acondicionamiento, instalación y reparación del local y sus servicios y en general todos los que se deriven de la presente adjudicación, incluso las que sean consecuencia de daños causados o producidos por terceras personas, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad de éstas.

Será necesaria la autorización de la Agencia de Vivienda Social para aquellas obras que se precisen realizar en el local que afecten a elementos comunes, siempre sujetas a las pertinentes licencias municipales y realizadas bajo la correspondiente dirección técnica, y de modo que no perjudiquen ni durante su realización ni después de terminadas la seguridad del edificio ni la de los restantes pisos o locales que pudieran existir en el mismo.

Una vez terminada la obra de adecuación del local por parte del adjudicatario. Deberá recopilar en el curso de la obra toda la documentación que se haya elaborado para reflejar la realmente ejecutada, de modo que se pueda conocer, tras su conclusión y con el debido detalle, por parte de la Agencia de Vivienda Social, cuantos datos sean precisos para poder llevar a cabo posteriormente los trabajos de mantenimiento,

conservación y, en su caso, de reparación o rehabilitación. Deberá entregar específicamente copia de los planos finales de obra, estado reformado, y acompañar una pequeña memoria descriptiva a fin de tener conocimiento de las obras ejecutadas.

El arrendatario no podrá realizar obra alguna que afecte a la estructura o estabilidad del edificio, bajo pena de resolución contractual. Cualquier licencia o autorización necesaria para la implantación y el ejercicio de la actividad que se pretenda ejercer en el local deberán ser obtenidas por su cuenta y medios, sin que sobre este punto asuma ninguna responsabilidad de la Agencia de Vivienda Social, ni garantice su concesión por el hecho del arrendamiento. Dichas licencias, una vez obtenidas, deberán ser aportadas a la Agencia, junto con la documentación, incluidos planos, presentados para su obtención.

Será de cuenta del arrendatario, sin posibilidad de repercusión a la propiedad, las reparaciones necesarias a fin de conservar el local arrendado en estado de servir al uso convenido, así como las responsabilidades derivadas del incumplimiento de tal obligación.

En cualquier caso, las instalaciones fijas y permanentes incorporadas al local así como las obras realizadas por el arrendatario quedarán a beneficio de la finca, sin derecho de reintegro en favor de los mismos.

En el supuesto de obras inconscientes se faculta al arrendador a optar entre dejar las mismas a beneficio de la finca o exigir a los inquilinos el importe de las obras, consistentes en la restitución al estado originario del local arrendado, sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato. Cuando el arrendatario tenga alquilado además de este local otro u otros locales colindante/s con este y que estén o puedan estar unidos al mismo podrá exigirse a cargo del arrendatario el importe de las obras para la reposición a su estado primitivo. Igualmente podrá ser exigido a cargo del arrendatario la restitución de las acometidas de los suministros, si éstas hubieran sufrido alguna modificación que impidiera su uso adecuado.

#### 8ª.- SERVICIOS Y SUMINISTROS

A) Servicios y suministros individuales. Los gastos y costes de administración, conservación, contratación y consumo de servicios y suministros y en general todos los que deriven del presente arrendamiento (la presente adjudicación) serán por cuenta y cargo del arrendatario, acreditándose a la finalización del contrato estar al corriente de su abono. También se obliga al arrendatario a reparar por su cuenta las averías de esos servicios y suministros. Este gasto tendrá el carácter de cantidad asimilada a la renta, y su impago facultará a la propiedad a promover el correspondiente desahucio por falta de pago.

Serán a cargo del arrendatario, sin posibilidad de repercusión a la propiedad, en su caso, la realización de las obras que fuesen exigidas por cualquiera de las compañías suministradoras a la contratación del servicio o posteriormente.

B) Servicios comunes. Del mismo modo, el arrendatario vendrá obligado a satisfacer las cantidades derivadas de la prestación de los servicios y los gastos que se deriven, en su caso, por limpieza y conservación del inmueble al que pertenece el local, así como de viales, parques, jardines y demás superficies vinculadas a la construcción, en la proporción que le corresponda de acuerdo con el porcentaje que tenga asignado el local en la Comunidad de Propietarios o Junta Administradora de que forma parte.

El arrendatario deberá abonar la cantidad girada por la Comunidad de Propietarios o Junta Administradora en concepto de gasto de agua, en el supuesto de suministro común o colectivo de la misma, a la presentación por el propietario o por la citada Comunidad o Junta del aviso o recibo de pago por ese concepto.

El arrendatario satisfará directamente a la Junta Administradora o en su caso a la Comunidad de Propietarios, los gastos derivados del mantenimiento de los servicios comunes del inmueble en los términos expresados en la presente estipulación.

Cuando por la Comunidad o Junta se decidiera la suspensión, total o parcial, de cualquiera de sus servicios, la propiedad queda exenta de responsabilidad alguna, y liberada de la eventual obligación de indemnizar o compensar al arrendatario.

Igual efecto liberatorio de la eventual responsabilidad de la propiedad se producirá cuando concurra avería con origen en los servicios comunitarios o en los privativos del local arrendado.

#### 9ª.- TRIBUTOS

El arrendatario deberá abonar en cada recibo de la renta pactada el IVA que le sea aplicable.

Los impuestos, tasas, contribuciones y demás cargas que se impongan correspondientes al negocio y/o actividad del arrendatario o por razón de los mismos son de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario.

Igualmente será a cargo del arrendatario el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave el local comercial. Dicho importe, sin necesidad de notificación previa, se repercutirá en el recibo o recibos de alquiler que corresponda.

#### 10ª.- RESPONSABILIDADES

I. El arrendatario se hace responsable exclusivo de cuantos daños puedan ocasionarse, directa o indirectamente, a terceras personas o cosas dentro del local arrendado o fuera del mismo cuando sean consecuencia del uso del local o de la actividad en él realizada por el arrendatario o sus empleados.

II. El arrendador no asume ninguna clase de responsabilidad en cuanto a seguridad del local ni por los daños que puedan ocasionarse directa o indirectamente en las personas, mercancías o cosas existentes en el local o fuera del mismo cuando sean consecuencia del uso del local o de la actividad en él realizada por el arrendatario o demás ocupantes del local, o en su caso de incendio, robo o hurto.

III. El arrendatario tiene prohibido el almacenamiento o manipulación de materias explosivas, inflamables o de cualquier otra clase que representen un peligro para las personas, objetos o inmuebles.