

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINA CON MUEBLES

En Valencia, a 01 de Octubre de 2014

### **REUNIDOS**

De una parte, D/D<sup>a</sup> Carlos Pardo Soucase, mayor de edad, de estado civil casado, con NIF 73562139C, y con domicilio en la ciudad de Valencia, C/ Cádiz 77 – 1 - 1, actuando como parte ARRENDADORA.

De otra parte, D. Alfonso Conesa López, mayor de edad, con NIF 44881449P actuando en representación de The Sea Wasp Mkt s.l. con CIF B98427347, como Administrador único en virtud de la escritura otorgada por el notario Emilio V. Orts Calabuig, en fecha 20/02/2012, Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, Tomo 9459, Libro 6741, Folio 159, Sección 8, H V 148150, I/A 1, y con domicilio, a efectos de notificaciones, en la ciudad de Valencia, AVDA GASPAR AGUILAR 97 2, actuando como parte ARRENDATARIA.

Las partes intervienen en su propio nombre y derecho, y ostentan la capacidad legal necesaria para celebrar el presente contrato. Y en base a ello:

### EXPONEN

**PRIMERO.-** Que D. Carlos Pardo Soucase es dueño en pleno dominio de los inmuebles sitios en la ciudad de Valencia, C/ San Vicente Mártir, 222 entresuelos 2A y 2B, con referencias catastrales 5109508YJ2750G003DS y 5109508YJ2750G0055RE y con una superficie total de 124 metros cuadrados, cuya superficie y composición así como demás características son perfectamente conocidas por los intervinientes. Ambos inmuebles forman una sólo unidad funcional a todos los efectos, sin que sea posible su partición ni división. A efectos de este contrato se denominará “el inmueble”

**SEGUNDO.-** Que D. Alfonso Conesa López ha convenido con D. Carlos Pardo el arrendamiento del inmueble, que llevan a cabo por medio del presente contrato y con arreglo a las siguientes

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.- DESTINO.** Que D. Carlos Pardo arrienda a D. Alfonso Conesa López, el inmueble descrito en el expositivo primero de este contrato para ser destinado a la actividad de OFICINAS.

El inicio del arrendamiento se establece en el día 01 de Octubre de 2014.

La parte arrendataria no podrá modificar el destino mencionado sin el previo consentimiento por escrito del arrendador. El incumplimiento de este precepto será motivo de rescisión del contrato.

**SEGUNDA.- ESTADO Y SITUACIÓN ADMINISTRATIVA.** El arrendatario declara recibir el inmueble en un buen estado de uso y conservación y se compromete a devolverlo en el mismo estado a la

**SEGUNDA.- ESTADO Y SITUACIÓN ADMINISTRATIVA.** El arrendatario declara recibir el inmueble en un buen estado de uso y conservación y se compromete a devolverlo en el mismo estado a la conclusión de la relación contractual. La situación actual de los elementos del inmueble y del mobiliario incluido quedará especificada en el Anexo I al presente contrato.

El arrendatario declara conocer la situación urbanística y de planeamiento del local arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo.

Serán de su cuenta y riesgo la obtención de los permisos y licencias que sean necesarios para la apertura y el desarrollo de la actividad. No será causa de resolución del contrato el hecho de que dichos permisos y licencias se denieguen, suspendan o revoquen, salvo que sean causas imputables al arrendador.

**TERCERA.- DURACIÓN.** La duración del arrendamiento será de 2 años a contar desde el día de la fecha del contrato.

En caso de que las partes quieran continuar con la relación arrendaticia tras el vencimiento, bastará con no realizar ningún tipo de comunicación en este sentido a la otra parte antes de los treinta días inmediatamente anteriores al vencimiento del contrato o de la prórroga. Se entenderá así prorrogado el contrato o las sucesivas prórrogas por periodos anuales.

En caso de que alguna de las partes no quiera que se prorrogue la relación al vencimiento del contrato o de cualquiera de las prórrogas, deberá notificarlo a la otra parte antes de los treinta días inmediatamente anteriores al vencimiento del contrato o de la prórroga. En este caso, llegada la fecha de vencimiento, concluirá el contrato y no existirá derecho a indemnización a favor de ninguna de las partes por este motivo. De efectuar la arrendataria dicha notificación dentro de los últimos treinta días inmediatamente anteriores al vencimiento, el contrato ya se considera prorrogado, por lo que éste podrá rescindirse bajo indemnización a favor del arrendador de UNA mensualidad de renta. Si es el arrendador quien realiza la notificación de no querer continuar la relación al vencimiento del contrato, en los últimos treinta días, no habrá lugar a la finalización por considerarse ya prorrogado, teniendo que esperar al siguiente vencimiento.

Expresamente se pacta un período mínimo de validez del contrato de seis meses. El incumplimiento de dicho plazo por el arrendatario dará lugar a una indemnización dineraria equivalente al periodo de renta que falte por cumplir para llegar al mínimo pactado.

Pasado el periodo mínimo, el arrendatario podrá desistir en todo momento del contrato, siempre que realice el preaviso según lo establecido en párrafos anteriores. Realizado el preaviso con la antelación pactada, queda convenido el pago por el arrendatario que desiste de una indemnización, en concepto de perjuicios para el propietario, equivalente a un mes de renta por cada año de contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización. En el caso de que no se hubiese realizado dicho preaviso en el tiempo convenido, la indemnización a pagar al arrendador se verá incrementada en la cantidad equivalente a un mes de renta.

**CUARTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA.** El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de 10.200 € (diez mil doscientos) euros anuales más los impuestos correspondientes en cada momento, pagaderos por mensualidades anticipadas de **850 euros (ochocientos cincuenta)** más impuestos cada una entre los días 15 y 20 de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta **3183 4600 86 0000432593** de Caja de Arquitectos.

Dadas las condiciones de pago y la fecha de inicio del arrendamiento, a la firma del presente contrato, se abonará media mensualidad por importe de 425 € más los impuestos correspondientes. Posteriormente, entre el 15 y el 20 de Octubre de 2014, se pagará la siguiente renta completa, por importe de 850 € más impuestos, y así sucesivamente.

La falta de pago y/o el retraso en el pago de la renta y en el resto de cantidades debidas se consideran causas expresas de resolución del presente contrato. El arrendatario se obliga, en tal caso, a restituir inmediatamente el inmueble al arrendador. Expresamente se acuerda que la renta adeudada y no satisfecha generará un interés de demora anual equivalente al interés legal del dinero más dos puntos. Todos los gastos derivados de una reclamación judicial o extrajudicial por incumplimiento serán por cuenta de la parte deudora.

Al vencimiento de cada anualidad de contrato, la renta se verá incrementada según el IPC, siendo de aplicación este incremento a las siguientes doce mensualidades. La parte arrendadora comunicará por escrito a la parte arrendataria el incremento de la renta y el importe de la misma para los siguientes doce meses.

El incumplimiento de la obligación de pago en el periodo fijado será motivo de resolución del contrato, siendo por cuenta del arrendatario los gastos que la resolución origine.

La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos tres años de duración del contrato, le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

**QUINTA.- DERECHOS INDEMNIZATORIOS DEL ARRENDATARIO.** La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos indemnizatorios por transcurso del plazo contractual que reconoce el artículo 34 de la LAU.

**SEXTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.** Con expresa renuncia a lo dispuesto en el artículo 32 de la LAU., el arrendatario se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

**SÉPTIMA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.** Con expresa renuncia de las partes a lo dispuesto en el artículo 31 de la LAU., se acuerda que en caso de venta del local arrendado no tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre el mismo. El arrendador comunicará al arrendatario con treinta días de antelación a la fecha de formalización del contrato de compraventa su intención de vender el inmueble.

**OCTAVA.- SUBROGACIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO.** En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato. La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

**NOVENA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.** El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones adecuadas para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

**DÉCIMA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.** Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble y/o de sus instalaciones serán de cargo del arrendatario.

**DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DE MEJORA.** El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante al inmueble arrendado. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte del inmueble de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

**DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.** El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración del inmueble o del mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios del inmueble por el arrendador. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del inmueble.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad del inmueble o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

**DÉCIMO TERCERA.- GASTOS GENERALES.** Los gastos de comunidad serán de cuenta de la parte arrendadora.

Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado que se individualicen mediante aparatos contadores (agua, luz, gas, teléfono etc.) serán de cuenta del arrendatario. En este sentido, el arrendatario se obliga mediante este contrato a realizar el cambio de los contratos a su nombre a la mayor brevedad posible. Asimismo, se obliga a facilitar el cambio de dichos contratos a posteriores arrendatarios que pudiera tener el inmueble.

El pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles o contribución será a cargo del arrendador.

**DÉCIMO CUARTA.- FIANZA.** A la firma de este contrato el arrendatario hace entrega al arrendador en concepto de fianza de la cantidad de **1.000,00 euros** en metálico, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones. El presente contrato servirá como la más eficaz carta de pago.

En su caso, durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Finalizado este periodo, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de renta vigente en ese momento, según proceda.

El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

**DÉCIMO QUINTA.- GARANTÍAS ADICIONALES.** Se garantiza el pago de la renta pactada y demás gastos asimilados a la misma, así como el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en este contrato, mediante seguro de impago de alquiler. El pago del mismo se realizará por parte del Arrendador. El Arrendatario se obliga a facilitar todos los datos necesarios a la Compañía Aseguradora elegida por el Arrendador.

**DÉCIMO SEXTA.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.** El arrendatario contratará y mantendrá en vigor, a su costa y durante toda la vigencia del contrato, una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a personas o cosas, o al inmueble, como consecuencia del uso del local, sea por actos u omisiones del arrendatario o del personal dependiente.

**DÉCIMO SÉPTIMA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.** El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización. c) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario. d) Cuando en el inmueble tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas

**DÉCIMO OCTAVA.- MOBILIARIO.** El arrendatario reconoce la veracidad y certeza del inventario que del mobiliario y estado se realiza y relaciona al final del contrato y se compromete a devolver la posesión del local y todo el mobiliario cuando corresponda, en su integridad y perfecto estado de conservación. Se conviene la afección de la fianza que se entrega en el acto de la firma como garantía del cumplimiento de esta obligación, y, además, se compromete el arrendatario a entregar al arrendador el importe de los daños causados que sobrepasen esta cuantía.

**DÉCIMO NOVENA.- 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.

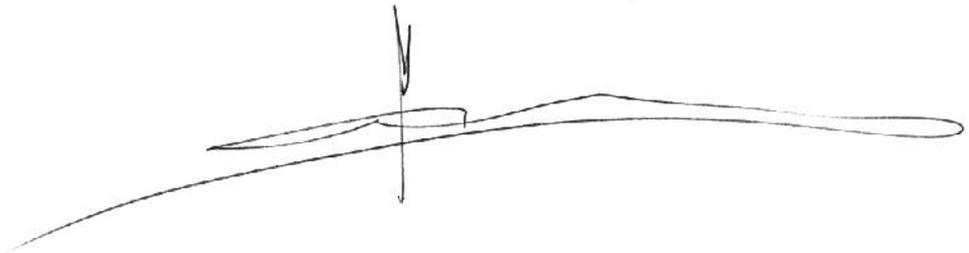
**VIGÉSIMA.- LEGISLACIÓN APLICABLE.** En todo lo no previsto en el presente contrato, éste se regirá por lo dispuesto en la Ley 29/1.994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos, sus posteriores modificaciones y, supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

**VIGÉSIMO PRIMERA.- SUMISIÓN.** Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicado el inmueble, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

Y con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato por duplicado, en seis folios escritos por el anverso numeradas sus caras del uno al seis, en el lugar y fecha indicados.

ARRENDADOR/A

ARRENDATARIO/A

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a vertical line intersecting it near the center, and a small loop at the end of the horizontal stroke.