

CONTRATO DE SUBARRIENDO TOTAL DE LOCAL DE NEGOCIO

En a de de 202...

COMPARECEN

DE UNA PARTE:

D. mayor de edad, y con domicilio en) y DNI en vigor nº, quien, a partir de este momento y en el presente documento será designado como ARRENDADOR.

DE OTRA:

D. , mayor de edad, con domicilio en y DNI en vigor nº, quien, a partir de este momento y en el presente documento será designado como ARRENDATARIO.

Y DE OTRA:

D..... , mayor de edad, soltero, de profesióncon domicilio en y DNI en vigor nº, quien, a partir de este momento y en el presente documento será designado como SUBARRENDATARIO.

MANIFIESTAN

1º. Que la parte subarrendadora es a su vez arrendataria del local situado en , en el que ejerce la actividad de , en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con el ARRENDADOR con fecha inscrito en el Registro de la Propiedad bajo las señas se adjunta como ANEXO I referido contrato. Referencia catastral nº ...

2º.- Que es intención de las partes SUBARRENDADORA Y SUBARRENDATARIA celebrar un contrato de SUBARRIENDO TOTAL DEL LOCAL DEL LOCAL ubicado en el cual se regirá por las cláusulas que más adelante se detallan.

3º.- Las partes se reconocen mutua y recíprocamente capacidad legal para el otorgamiento del presente contrato, y su firma, actuando cada uno de ellos en su propio nombre y derecho.

4º.- Este contrato está sometido a las siguientes CLÁUSULAS

PRIMERA.- El presente contrato se otorga sobre la base del régimen legal especial de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, a la que las partes quedan expresamente sometidas-

SEGUNDA .- Que el local subarrendado tendrá como destino final la actividad de..... , siendo causa de resolución contractual la variación de dicho destino sin autorización expresa.

TERCERA.- La parte subarrendataria declara conocer plenamente la situación urbanística y de planeamiento del local arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo.

CUARTA.- Se establece como renta mensual la cantidad de euros,

El abono de la renta se abonará mediante transferencia bancaria a la cuenta bancaria que señale la parte subarrendataria en losprimeros días de cada mes.

La renta incluye los gastos de servicios e instalaciones de la comunidad de la que forma parte la vivienda, sin embargo, dicha renta se verá incrementada en un 21% en concepto de IVA.

La renta será anualmente actualizada con arreglo al IPC, y en proporción a la superficie total ocupada por el ARRENDATARIO, para lo cual el SUBARRENDADOR deberá notificar, con un mes de antelación, al SUBARRENDATARIO, la actualización que tendrá lugar a partir de la mensualidad siguiente.

En ningún caso se podrá retrasar el pago de las mensualidades de la renta por parte de la parte subarrendataria basándose en deficiencias en los servicios o instalaciones del local , ya que las obras de reparación, mantenimiento o conservación tanto en el interior de la finca arrendada como en las instalaciones y servicios comunes y generales del inmueble, precisas para conservar la finca objeto de arrendamiento en estado de servir para el uso convenido, serán íntegramente a cargo de la parte subarrendadora.

QUINTA .- La parte subarrendataria declara conocer las características y estado de conservación del local y aceptarlas expresamente.

Igualmente declara recibir el local en perfectas condiciones en cuanto a su estado de conservación y al correcto funcionamiento de todas y cada una de sus instalaciones, comprometiéndose a entregarlos como los recibe o, en su defecto, a satisfacer en metálico el importe de los desperfectos que existan a la finalización del contrato y que no sean consecuencia del uso normal del local.

Las modificaciones que se autoricen por la parte subarrendadora y la propiedad serán de cuenta y cargo de la parte subarrendataria quien deberá presentar el informe y proyecto de la obra a realizar con el informe de las compañías suministradoras si ello fuere preciso.

No obstante lo anterior, a la finalización del contrato, la parte subarrendataria deberá volver a dejar el local en el mismo estado en que se entrega en el día de hoy.

SEXTA.- La parte subarrendadora recibe en este acto de la parte subarrendataria un importe igual a dos mensualidades de la renta, en concepto de fianza, que queda adscrita a las responsabilidades de la parte subarrendataria y que en ningún caso servirá de pretexto para retrasarse en el pago de la renta.

Cada vez que el subarrendamiento se prorrogue, la parte subarrendadora podrá exigir que la fianza sea incrementada, o la parte subarrendataria que disminuya, hasta hacerse igual a dos mensualidades de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

SÉPTIMA .- El local se arrienda en el estado actual, la parte subarrendataria manifiesta conocer y aceptar, de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble.

La parte subarrendataria podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o alguno de los suministros de los que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la parte subarrendadora.

Los gastos por servicios individuales, mediante aparatos contadores, tales como luz, agua, teléfono o gas, serán de cuenta exclusiva de la parte subarrendataria, así como la adquisición, conservación y reparación o sustitución de los contadores.

La parte subarrendadora y el propietario quedan exentos de toda responsabilidad derivada de cualquier suministro del local.

Si hubiera que realizar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del local arrendado, su coste será íntegramente a cargo de la parte subarrendataria, en caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trate. Previamente, deberá contar con la autorización de la propiedad, a la que habrá de presentar un informe y el proyecto de reformas que en cada caso deban realizarse.

La parte subarrendataria se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la parte subarrendataria, y a la propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivadas de instalaciones para servicios y suministros del local arrendado.

OCTAVA .- La parte subarrendataria se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta

del negocio instalado, del mal uso del mismo, y de la actuación de sus empleados, eximiendo de toda responsabilidad a la parte subarrendadora y a la propiedad por dichas causas.

NOVENA .- La parte subarrendataria no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar total o parcialmente el local que constituye su objeto sin la previa autorización expresa y por escrito de la parte subarrendadora, en cuyo caso se pactarán expresamente las condiciones en que se formalice la cesión o subarriendo.

DÉCIMA.- Cualquiera de las partes podrá solicitar la elevación a escritura pública de este documento, siendo en este caso los gastos por cuenta del solicitante.

DÉCIMOPRIMERA.- En caso de conflicto, las partes, sin pactar fuero distinto, se someten expresamente al que corresponda con arreglo a las normas procesales vigentes y la ley de arrendamiento urbanos.

Para que así conste y se haga valer ante quien corresponda, las partes firman dos ejemplares idénticos, uno para cada interviniente, en lugar y fecha indicado en el encabezamiento.

Fdo. D.....

Fdo. D.....

Fdo. D.....

DNI.....

DNI.....

DNI.....

Arrendador.....

Subarrendador.....

Subarrendatario.....