\_

En , a de de 20 .

\_

 **REUNIDOS**

\_

De una parte, , como SUBARRENDATARIO, mayor de edad, domiciliad en , calle , y con DNI nº , actuando en nombre y representación de la Compañía Mercantil y NIF nº , domiciliada en , calle .

\_

Y de otra parte, , como ARRENDATARIO-SUBARRENDADOR, mayor de edad, con domicilio en , , calle y con DNI nº .

\_

**INTERVIENEN**

\_

Tienen y se reconocen mutuamente capacidad y legitimación para celebrar el presente contrato de SUBARRENDAMIENTO PARCIAL de LOCAL de negocio, el cual llevan a efecto en este acto.

\_

**EXPONEN**

\_

1º. es arrendatario del referido local de negocio, en virtud de contrato de arrendamiento celebrado el día de de , cuya propiedad corresponde a , y que se constituye como arrendador.

\_

Se adjunta copia del contrato de arrendamiento como Anexo nº 1.

\_

2º. Se trata de una FINCA URBANA. - LOCAL destinado a industria, en la planta baja de la calle , de esta ciudad.

\_

3º. TITULO. - La finca fue adquirida por compraventa en escritura autorizada por el Notario de , Don , en fecha de de .

\_

4º. INSCRIPCION. - Registro de la Propiedad nº de , Tomo , Libro , Folio , Finca .

\_

5º. El arrendatario-subarrendador tiene capacidad legal para la celebración de este contrato de subarriendo y se compromete a NOTIFICAR el mismo de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que dicho subarriendo se hubiera concertado.

\_

6º Que interesando a , en lo sucesivo SUBARRENDATARIO, el alquiler de dicho inmueble,

\_

**ACUERDAN**

\_

**PRIMERA. - Legislación aplicable.**

\_

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la EDL 1994/18384, y se regirá por lo previsto en ella respecto al subarriendo y por lo libremente pactado en el presente contrato. Así será de aplicación lo dispuesto en el artículo 32 de la referida Ley.

\_

**SEGUNDA. - Duración del contrato.**

\_

El plazo de duración del contrato será de , finalizando en consecuencia el día .

\_

Transcurrido los primeros meses, cuyo plazo es de duración obligatoria para el subarrendatario, éste podrá rescindir el contrato anticipadamente, sin esperar a su finalización, siempre y cuando lo notifique fehacientemente a la parte subarrendadora con un preaviso mínimo de meses de antelación a la fecha de desalojo, viniendo obligado a abonar el recibo de alquiler hasta la fecha de desalojo y entrega de llaves.

\_

No obstante, lo dispuesto, en el párrafo primero, llegada la fecha de vencimiento del contrato, el subarrendatario podrá prorrogar el contrato a su voluntad, por periodos anuales sucesivos hasta un máximo de anualidades finalizando en último caso el contrato, agotadas las prórrogas concedidas, el día....

\_

En todo caso, a la finalización del contrato de arrendamiento se extinguirá el de subarriendo.

\_

**TERCERA. - Destino. -**

\_

Manifiesta el subarrendatario, , que el local objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente al ejercicio de la abogacía siendo causa de resolución contractual la variación de dicho destino sin autorización expresa.

\_

La parte subarrendataria declara conocer la calificación urbanística del local arrendado, por lo que exonera, expresamente a la parte subarrendadora de cualquier reclamación o indemnización por el supuesto de que, por las autoridades administrativas competentes se denegasen, revocasen o no concediesen los permisos, licencias o autorizaciones necesarias.

\_

En todo caso, será de cuenta de la parte subarrendataria la obtención de los permisos o licencias administrativas necesarias para el desarrollo de su actividad.

\_

**CUARTA. - Objeto.-**

* “***Imprescindible describir el objeto a subarrendar exactamente, delimitando cada zona y las zonas comunes, como si se tratase de una división horizontal. Recomendamos adjuntar plano con la zona a subarrendar marcada, para evitar conflictos posteriores.”***

Es objeto de este subarrendamiento solamente las dependencias situadas en la parte norte del local. Se pone de manifiesto que no es objeto de este contrato la totalidad de la superficie incluida y delimitada por las paredes del local, quedando también excluida la fachada, partes laterales de la entrada, azotea y vestíbulo de escalera.

\_

En consecuencia, la parte subarrendataria no podrá colocar rótulos, anuncios en dichos lugares, ni en balcones o ventanas.

\_

A los efectos de la repercusión de servicios y suministros de que dispone el inmueble, se manifiesta por ambas partes que la superficie arrendada a tener en cuenta para dichos cálculos es de m/2, que equivale al % con respecto a la superficie total del inmueble.

\_

**QUINTA. - Estado actual del local.-**

\_

La parte subarrendataria declara recibir el local en perfecto estado de conservación y a su entera satisfacción, siendo de su cuenta los desperfectos y deterioros que en el mismo se ocasionen.

\_

El local se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas de tensión existentes, sin que la parte subarrendataria pueda exigir otras distintas ni modificarlas sin expresa autorización escrita de la Propiedad.

\_

**SEXTA. - Renta.-**

\_

La renta será de mensuales, pagaderos por meses adelantados en los cinco primeros días de cada mes.

\_

La forma de pago se hará en la cuenta corriente que el arrendador designe al efecto.

\_

El recibo mensual del alquiler irá incrementado con el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente.

\_

Se acuerda, en base a lo dispuesto en el artículo 32 apartado 2º, que el arrendador-propietario tendrá derecho a una elevación de la renta del % de la renta en vigor.

\_

**SEPTIMA. - Revisión de renta.-**

\_

Ambas partes pactan que la renta será revisada cada año proporcionalmente de acuerdo con la revisión que el subarrendador sufra en la renta del inmueble.

\_

En base a esto, se actualizará cada año según el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

\_

**OCTAVA. - Gastos generales. -**

\_

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan al local objeto de este contrato o a sus accesorios, serán a cargo del subarrendatario. Se exceptúa la parte correspondiente a los gastos extraordinarios o por instalaciones que no deban considerarse consecuencia del uso, reparación ordinaria o entretenimiento de los elementos y servicios comunes.

\_

Estos gastos se revalorizarán anualmente en la misma proporción que la renta.

\_

**NOVENA. - Gastos asumidos por la arrendataria. -**

\_

Los gastos por servicios individuales, mediante aparatos contadores, tales como luz, agua, teléfono o gas, serán de cuenta del subarrendatario viniendo obligado a suscribir, a su costa, cuantos contratos fuesen precisos.

\_

**DECIMA. - Gastos de Conservación y pequeñas reparaciones. -**

\_

Serán de cuenta de la parte subarrendataria todos los gastos necesarios para conservar el local en perfecto estado de uso, debiendo realizar cuantas reparaciones fuesen precisas, motivadas por el normal deterioro de sus instalaciones, tanto en puertas, como en ventanas, persianas, grifos, sanitarios etc.

\_

**DECIMOPRIMERA. - Daños. -**

\_

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 de este, y de la actuación de sus empleados, eximiendo de toda responsabilidad a la Propiedad y a la Subarrendadora y al Administrador por dichas causas.

\_

**DECIMOSEGUNDA. - Obligaciones de la arrendataria. -**

\_

La subarrendataria viene obligada a:

\_

a) Al pago de la renta, aumentos, repercusiones legales y demás cantidades pactadas, dentro de los cinco primeros días de cada periodo natural acordado. De pasarse al cobro el recibo, el subarrendatario vendrá obligado a abonar el premio de cobranza correspondiente.

\_

b) A conservar lo arrendado en perfecto estado y no instalar transmisiones, motores, máquinas, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble, o de los colindantes o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.

\_

c) A no almacenar o manipular, en el local, materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres y observar en todo momento las ordenanzas estatales y municipales vigentes.

\_

d) A abonar las reparaciones u obras de conservación que afecten al local arrendado que serán de su exclusiva cuenta.

\_

e) A no subarrendar todo o parte del local a un tercero. Se prohíbe el llamado subarriendo en 2º grado

\_

f) El subarrendatario se compromete a usar y destinar el local arrendado durante el plazo pactado, siendo causa de resolución de este contrato el no uso habitual o el cierre de dicho local durante seis meses en el curso de un año y asimismo la transformación del destino del mismo local, aunque sea para otra actividad análoga.

\_

g) A abonar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al local objeto del contrato.

\_

**DECIMOTERCERA. - Jurisdicción de Tribunales. -**

\_

Las partes contratantes, se someten por imperativo legal a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la finca.

\_

**DECIMOCUARTA. - Interés de demora. -**

\_

La renta, cantidades asimiladas y demás conceptos incluidos en los recibos de alquiler, devengarán un interés de demora de tres puntos porcentuales por encima del que, en cada momento, sea el interés legal del dinero.

\_

El interés de demora se devengará desde el día en que fuese exigible el recibo de alquiler.

\_

**DECIMOQUINTA. - Fianza. -**

\_

El subarrendador recibe en este acto del subarrendatario la suma de , un importe igual a dos mensualidades, en concepto de fianza que queda adscrita a las responsabilidades de la parte arrendataria y que no servirá de pretexto para retrasarse en el pago de la renta.

\_

Asimismo, en caso de prórroga, la subarrendataria queda obligada a incrementar la fianza.

\_

Cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el subarrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el subarrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

\_

Y en prueba de conformidad los contratantes firman por duplicado el presente documento en el lugar y fecha arriba indicados.

\_

EL ARRENDADOR                       EL/LOS ARRENDATARIOS

\_