

En Almussafes a uno de junio de 2023

**REUNIDOS:**

De una parte, **D<sup>a</sup> MARIA TERESA PEREZ CORRAL**, mayor de edad, con domicilio en Almussafes, calle [REDACTED] provista de NIF n<sup>o</sup> [REDACTED] en calidad de arrendadora.

Y de otra parte, **D. FRANCISCO ABARCA MAGRANER**, en su condición de Secretario de Organización, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones, en Almussafes, calle Pinar, n<sup>o</sup>5, provisto de DNI [REDACTED] en calidad de arrendatario.

Ambas partes actúan en su propio nombre y derecho, haciéndolo D. Francisco Abarca Magraner, en nombre y representación de la entidad **PARTIDO SOCIALISTA OBRERO ESPAÑOL**, con CIF G28477727, con sede local en Almussafes calle Pinar, n<sup>o</sup>5, reconociéndose recíprocamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato, y

**EXPONEN:**

**I.-** Que D<sup>a</sup> María Teresa Pérez Corral es propietaria de un local comercial, que forma parte de su sociedad de gananciales, sito en Almussafes, calle Pinar, n<sup>o</sup> 5, Bajo.

Con Referencia catastral: [REDACTED]

**II.-** Que, según manifiestan ambas partes desean suscribir el presente contrato de arrendamiento PARA LOCAL DE NEGOCIO (USO DISTINTO DE VIVIENDA) descrito anteriormente, contrato que se sujetará a las siguientes

**CLÁUSULAS:**

**Primera.-** El local arrendado se destinara a SEDE LOCAL de la entidad arrendataria. Esta previo examen exhaustivo y pormenorizado, tanto del local como de sus accesorios, declara y reconoce que recibe lo arrendado

en perfecto estado de conservación y a su entera satisfacción, siendo plenamente apto para el ejercicio de la actividad que se va a desarrollar en el mismo, y en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad, tendrá que devolverlo a la terminación del contrato.

**Segunda.-** El presente contrato empezara a regir el día 1 de junio del año en curso, concertándose el arrendamiento por CINCO AÑOS, y finalizando el 31 de mayo 2028.

Transcurrido el plazo contractual se dará por resuelto el presente contrato, y la entidad arrendataria retirara todas sus pertenencias, procederá a la entrega de las llaves a la propiedad, sin que se encuentre pendiente ninguna mensualidad de renta.

No obstante, las partes acuerdan que al vencimiento del presente contrato, se podrá prorrogar por anualidades, si la propiedad no se opone a la prórroga. La arrendadora notificara, con una antelación de dos meses antes de la finalización del contrato, su deseo de no acceder a la prórroga. En todo caso, el contrato y sus prorrogas no excederán de diez años.

En el supuesto de que por diversas circunstancias la parte arrendataria no pudiera cumplir con la duración del contrato, podrá abandonar el local arrendado con un preaviso de dos meses a la propiedad.

**Tercera.-** La renta pactada es de **CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES CON TREINTA Y SIETE EUROS MENSUALES, (433,37.-€/MES)**, al que se añadirá el IVA correspondiente y se practicará la retención por IRPF que se determinen por la Agencia Tributaria.

El pago de la renta se verificara en los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso por la entidad arrendataria en la cuenta corriente designada por la propietaria-arrendadora. ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■

■■■■ También será válida la forma de pago de la renta mensual, mediante el cargo que efectuó la arrendadora contra la cuenta bancaria de la entidad arrendataria.

La renta se actualizará anualmente a tenor de las variaciones que haya experimentado el IPC en los doce meses inmediatamente precedentes.

En el supuesto de que en alguna anualidad, el incremento del IPC fuera negativo, la renta no se actualizara a la baja sino que continuara siendo la misma que se pagaba hasta ese momento, hasta la siguiente actualización.

En ningún caso la demora, retraso o tardanza en la aplicación de dicha acomodación implicará pérdida, renuncia o abdicación del derecho de la arrendadora a practicar la misma.

A los indicados efectos, las partes convienen que tendrá plena eficacia vinculante la notificación que practique la arrendadora o su administrador

por nota en el recibo de la mensualidad precedente a aquel en que la revalorización de renta haya de surtir efecto

**Cuarta.-** A la firma de este contrato la entidad arrendataria hace entrega a la arrendadora en concepto de **FIANZA** la cantidad de OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS CON SETENTA Y CUATRO EUROS (866,74 €), equivalente a dos mensualidades de renta. Dicha cantidad será depositada en la cuenta de la Generalitat Valenciana, comprometiéndose la arrendadora a entregar justificante de dicho depósito al arrendatario.

**Quinta.-** La parte arrendataria se obliga:

- a) Al pago de la renta, aumentos, repercusiones legales y demás cantidades pactadas, dentro de los cinco primeros días de cada mes, cantidad que deberá ser ingresada en la cuenta bancaria destinada al efecto.
- b) A no tener o manipular en el inmueble materias explosivas, inflamables, incomodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.
- c) A permitir el acceso al inmueble, al propietario, al administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ellos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o de reparaciones que afecten al inmueble.
- d) A no ceder, subrogar, subarrendar, ya sea total o parcialmente, la finca objeto de este contrato.
- e) La parte arrendataria se compromete a usar y destinar el local arrendado durante el plazo pactado, y en su caso, durante la prórroga por tácita reconducción si se produjere, siendo causa de resolución de este contrato el no uso habitual o el cierre de dicho local durante tres meses en el curso de un año

**Sexta.-** La arrendataria renuncia expresamente a los derechos de adquisición preferente del artículo 25, en relación al 31, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya sea en su forma de tanteo o retracto.

**Séptima.-** La propiedad autoriza a la arrendataria a realizar las obras de adecuación necesarias en el local arrendado. Las obras que realice quedarán al extinguirse el contrato en el local sin tener derecho la

arrendataria a indemnización o reclamación alguna. Iniciada la actividad cualquier obra que se pretenda realizar necesitará el permiso escrito de la propiedad

Serán de cuenta de la parte arrendataria 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 persianas, grifos, sanitarios, o cualquier rotura que se ocasione en el inmueble.

**Octava.-** Quedan exonerados la propiedad y el administrador de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

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

**Novena.-** Serán a cargo de la entidad arrendataria los gastos de suministros que precise el local, (luz, gas, agua, teléfono, basura, reciclaje...etc.), así como tasas, arbitrios y demás impuestos que graven la actividad, por cualquier administración, local, autonómica o estatal.

Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta de la parte arrendataria, quedando está obligada a domiciliar los pagos en su cuenta bancaria y a ponerlos a su nombre.

Sera a cargo de la propiedad el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

**Decima.-** La parte arrendataria se obliga a concertar con una compañía se seguros de reconocida solvencia una póliza que cubra, frente a la arrendadora y frente a terceros, los riesgos derivados de la actividad que va ejercer en el local arrendado y, particularmente, el riesgo de incendios y cualquier otro que pudiera afectar a la propiedad del local.

La arrendataria será la única responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a terceros, y sean consecuencia directa o indirecta, del negocio instalado y de las actividades ejercidas por la arrendataria o sus dependientes, eximiendo de toda responsabilidad a la arrendadora, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros.

**Undécima.-** La parte arrendataria tiene concedido expresamente el derecho de Traspaso, es decir, la cesión de este contrato, siempre que lo notifique fehacientemente a la propiedad.

En este caso, la arrendadora tendrá derecho a una elevación de renta del 20% de la cantidad que se esté abonando hasta ese momento.

En el supuesto de que la arrendataria no comunique a los arrendadores la cesión del contrato, o el nuevo arrendatario no suscriba contrato, la cesión quedará sin efecto.

**Duodécima.-** La parte arrendataria hace expresa renuncia al derecho a la indemnización otorgado por el artículo 34 de la LAU.

**Decimotercera.-** Cualquiera de las partes podrá solicitar a su costa la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

**Decimocuarta.- Certificación energética.-** De conformidad con el artículo 14 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, el arrendatario reconoce que el arrendador le ha exhibido la etiqueta energética con la que debidamente cuenta el inmueble, y declara haber recibido copia del citado certificado de eficiencia energética

**Decimoquinta.-** Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica el inmueble. En todo lo no expresamente previsto en este contrato será de aplicación la normativa de los arrendamientos de inmuebles destinados a uso distinto de vivienda que se establece en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el Código Civil.

Ambas partes aceptan todas y cada una de las anteriores estipulaciones y en prueba de ello lo firman en duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados al principio.

Fdo. María Teresa Pérez Corral

Fdo. Francisco Abarca Magraner  
PSOE