

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

En Agüimes, a 26 de enero de 2023

REUNIDOS

De una parte, como arrendadores, **Doña María del Rosario González Martín**, mayor de edad, con **DNI 42.830.287-D** y **Don José Marcos Hormiga Santana**, mayor de edad, con **DNI 42.881.575-F**, ambos con domicilio a efectos de notificaciones sito en Paseo Tomas Morales, 67, 2º planta, 35004, en Las Palmas de Gran Canaria, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. En adelante, **EL ARRENDADOR**.

Y, de otra parte, como arrendatario, **Don Óscar Hernández Suárez**, actuando como Alcalde-Presidente del Ilte. Ayuntamiento de la Villa de Agüimes, cuyas circunstancias personales no se reseñan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 163 del Reglamento Notarial. En adelante, **EL ARRENDATARIO**.

Las partes se reconocen mutuamente capacidad legal y representación suficiente para este acto y en su virtud,

EXPONEN

1. Que **LA PARTE ARRENDADORA** es propietaria del local comercial de negocio para destinarlo a Oficina de Atención al Ciudadano, sito en Calle Avenida Polizón esquina calle La Sal, con una superficie de unos 156,69 m2 construidos, en Arinaga, término municipal de Agüimes.

REFERENCIA CATASTRAL.- Finca Registral 22633 del municipio de Agüimes y con referencia catastral: 1312214DS6811S0001RX.

2. Que **LA PARTE ARRENDATARIA** desea arrendar dicho local y lo encuentra apto para el servicio público al que va a destinarlo como Oficina de Atención al Ciudadano.

Estando interesadas, ambas partes llevan a cabo el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL DE NEGOCIO** en base a las siguientes.

CLÁUSULAS

1. REGULACIÓN.

El presente contrato se regirá por lo establecido en los preceptos de aplicación básica de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y en lo que le resulte de aplicación del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y el decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias, por lo estipulado entre las partes y en todo lo no expresamente pactado será de aplicación la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

2. OBJETO DE CONTRATO.

El objeto del presente contrato es la cesión en arrendamiento del local descrito anteriormente propiedad de **LA PARTE ARRENDADORA** para que **LA PARTE ARRENDATARIA** desarrolle en éste un servicio municipal a la ciudadanía, en concreto que va a destinarlo a Oficina de Atención al Ciudadano.

3. DESTINO.

El local arrendado se destinará exclusivamente a la actividad de Oficina de Atención al Ciudadano y todo lo relacionado con este sector.

En ningún caso se realizará un cambio de actividad a otro diferente del pactado sin contar con el consentimiento previo y por escrito de **LA PARTE ARRENDADORA**.

4. PLAZO DE DURACIÓN.

El plazo pactado de duración del presente contrato de arrendamiento es de **CINCO AÑOS**, con fecha de inicio del contrato el **26 de enero de 2023** y con fecha de finalización del **31 de Diciembre de 2027**.

No obstante, **LA PARTE ARRENDATARIA** podrá resolver anticipadamente el contrato siempre que envíe una comunicación fehaciente a **LA PARTE ARRENDADORA** con una antelación mínima de **60 días**.

Se pacta como duración mínima del arrendamiento de **6 meses**.

5. PRÓRROGAS.

Transcurrido el plazo de duración determinado en la cláusula anterior, el contrato podrá prorrogarse tácitamente por períodos de **UN AÑO**, hasta un máximo de **CINCO AÑOS**, si cualquiera de las partes no comunica a la otra su deseo de dar por concluido el contrato respetando el preaviso pactado.

6. RENTA.

La renta pactada se conviene en **mil quinientos euros (1.500,00 €) brutos** mensuales, que se incrementarán cada año quedando de la siguiente forma:

- Año 2023: **1.500,00 € + impuestos correspondientes.**
- Año 2024: 1.600,00 € + impuestos correspondientes.
- Año 2025: 1.700,00 € + impuestos correspondientes.
- Año 2026: 1.800,00 € + impuestos correspondientes.

- Año 2027: 1.800,00 € + impuestos correspondientes.
- A partir del año 2028, el importe de la renta se verá afectado únicamente por la subida del IPC.

Estas cantidades estarán sujetas a la **retención del IRPF o la que legalmente proceda para cada anualidad**, para ser ingresada de acuerdo a los plazos establecidos por la Agencia Tributaria por la arrendataria e igualmente sujetas al **7% de IGIC, o el que proceda**, para ser ingresado el porcentaje correspondiente por la arrendadora en la Consejería de Hacienda del Gobierno de Canarias.

La renta se pagará por anticipado, durante los días comprendidos entre el **1 y 5 de cada mes**, sirviendo este documento como eficaz carta de pago de la primera mensualidad, así como de la fianza.

El pago se efectuará a la propiedad por meses anticipados, previa presentación del recibo de la mensualidad por parte del arrendador, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente número **ES47 0049 0153 4423 1270 3981**, cuya titularidad es de Doña María del Rosario González Martín, la arrendadora y la cual será comunicada y dada de alta por el tercero al Ayuntamiento.

7. FIANZA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 29/1994, la parte arrendataria deposita, a la firma del contrato en concepto de Fianza Legal, la cantidad de **mil ochocientos euros (1.800 €)**, para responder de todas las obligaciones inherentes a este contrato, cifra que le será devuelta siempre y cuando haya cumplido con las obligaciones que en este contrato se especifican. La fianza indicada no devengará interés alguno y se devolverá, a la parte arrendataria, a la terminación del contrato.

8. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO.

La falta de pago de dos mensualidades dará lugar a la resolución del presente contrato de arrendamiento por haber incurrido, la parte arrendataria, en causa de desahucio por falta de pago contemplada en el artículo 114, párrafo I de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

9. SUMINISTROS.

Los gastos de todos los suministros serán por cuenta y cargo de la **PARTE ARRENDATARIA**, cuantificándose los mismos en un máximo de **250€** mensuales para hacer frente a los mismos.

En el caso de que las compañías suministradoras de electricidad, agua o gas, obligasen a algún cambio de la instalación o a la colocación de algún aparato contador o limitador, éstos serán por cuenta de **LA PARTE ARRENDATARIA**, quedando en beneficio de la finca sin derecho a indemnización a la terminación del arrendamiento.

10. OBRAS.

LA PARTE ARRENDATARIA no podrá realizar, sin el consentimiento expreso y por escrito de **LA PARTE ARRENDADORA**, ningún tipo de obras.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, **LA PARTE ARRENDADORA** que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que **LA PARTE ARRENDATARIA** reponga el local al estado anterior o que conserve la modificación efectuada, sin que ésta pueda reclamar indemnización alguna.

El presente contrato podrá ser elevado a público e inscrito en el Registro de la Propiedad a instancia de cualquiera de las partes. Los gastos que se generen correrán a cuenta de la parte a la que interese su elevación a público o inscripción.

Para la realización de la actividad corren por parte del Arrendatario.

12. SEGUROS.

La parte arrendataria se obliga a suscribir una póliza de seguro que cubra cualquier contingencia entregando una copia de la misma a la parte arrendadora y mostrar al arrendador los recibos de dichas primas, en caso de exigírseles. La parte arrendataria hace constar expresamente que renuncia libre y voluntariamente a las indemnizaciones reguladas en el artículo 34 de la Ley 29/1994.

13. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

La parte arrendataria renuncia, expresamente, a los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto establecidos en el capítulo IV de la LAU 29/1994.

Asimismo, hace renuncia expresa a la indemnización por pérdida de clientela, para el supuesto de que tenga derecho a ella, recogidos en los artículos 32 y 34 de la mencionada Ley y conforme se ha expresado en las precedentes cláusulas.

14. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y JURISDICCIÓN.

Las partes se someten para resolver los conflictos que puedan surgir en la interpretación, aplicación o cumplimiento de este contrato a los Juzgados de la jurisdicción a la que pertenezca este municipio.

Que ambas partes se obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.

Leída por las partes comparecientes, prestan u consentimiento a su contenido y lo firman en el lugar y fecha que consta en el encabezamiento.

Óscar Hernández Suárez
ALCALDE-PRESIDENTE

Antonio Patiño López
Secretario General

M^a del Rosario González Martín

José Marcos Hormiga Santana