En \_\_\_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_

**REUNIDOS**

De una parte, D. ................ mayor de edad, casado, vecino de ................., con domicilio en la Calle/Avda./Pza................, nº ............., provisto de D.N.I. nº............

Y de otra parte, D. ........................, mayor de edad, casado, vecino de .............., con domicilio en la Calle/Avda./Pza..............., nº ...................., provisto de D.N.I. nº ..........., en representación de la mercantil ………….. situada en ………… con CIF…………...

**ACTÚAN**

D. ........................., lo hace en su condición de .................. de la mercantil "................, S.L.", con facultades bastantes para el presente otorgamiento según resulta de la escritura pública autorizada por el Notario de ........, D. .................., el día ... de ....... de ........; constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario de ..............., D. ...................., domiciliado/a en .................................., nº .............. Inscrita en el Registro Mercantil de ..........., tomo........, folio......, hoja número............. Con C.I.F. nº ........... , y

D. ......................., en su condición de ...................... de la mercantil .................., S.L, con facultades bastantes para el presente otorgamiento, según resulta de la escritura pública autorizada por el Notario de ........., D. ......................., el día ...... de ........ de ...........; constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario de ................, D. ................, el día .... de ............. de........... Inscrita en el Registro Mercantil de................, al tomo........, folio.........., hoja número.......... Con C.I.F. nº............. Resultan sus facultades de la escritura de ..................

**MANIFIESTAN**

**Primero.-** Que ..........., S.L. es propietaria por justos y legítimos títulos del negocio sito en el inmueble de la localidad de..............., en .............., finca registral nº.................... del Registro de la Propiedad de................

**Segundo.-** Que los elementos que constituyen el negocio............. se detallan en el inventario que se adjunta como anexo I

**Tercero.-** Que la finca descrita, está libre de cargas y limitaciones de toda clase.

**Cuarto.-** Que el negocio ................................está libre de cargas y de limitaciones.

**Quinto.-** Que ................, está interesado en alquilar [con opción a compra], y la ………….S.L. en ceder el arrendamiento de la finca y el negocio que en ella se desarrolla, incluidos todos los equipamientos y personal habidos hasta el momento.

**ACUERDAN LAS CLÁUSULAS**

**Primera.-** **OBJETO Y USO:** ………..SL ARRENDADORA cede el arrendamiento del negocio llamado ………….., situado en ……….. inscrito en el Registro de la Propiedad de ……, como una unidad patrimonial para su explotación por parte de la ARRENDATARIA para desarrollar la siguiente actividad: ……………, la cual venía realizando la ARRENDADORA hasta el momento.

**Segunda.-** **DURACIÓN:** El plazo de duración del presente contrato empezará hoy día …………., y finalizará el día …………….. El contrato podrá ser susceptible de … prórrogas si las mismas son pactadas entre las partes … meses antes de la finalización del contrato o de la prórroga en curso.

**Tercera.-** **PRECIO:** El precio del arrendamiento será de …………...€ más el …% de IVA correspondiente, por lo que el precio final será el siguiente ……...€.

Al precio del alquiler se le añadirán los gastos de SUMINISTROS: gas, agua y luz, correspondientes al mes devengado. En cualquier caso para cobrarlas es necesario presentar a la ARRENDATARIA las facturas para que se realice el pago.

El pago se realizará dentro de los … primeros días de mes, en la siguiente cuenta bancaria …………… Se deberá actualizar anualmente de acuerdo al Índice General de Precios al Consumo.

Deberá darse un vez firmado el presente contrato, una fianza de ….€ correspondiente a … meses, que se devolverá a la ARRENDATARIA al finalizar el contrato si todo está tal y como se especifica en el Anexo I.

**Cuarta.-** **ESTADO DEL NEGOCIO:** La ARRENDATARIA reconoce recibir junto al presente contrato un Anexo I con toda la maquinaria, equipos… que hay en la empresa/industria, las cuales se encuentran en un estado de conservación correcto, y de su entera satisfacción, tal y como deberá ser devuelto excepto por los estragos que pueda producir el paso del tiempo.

**Quinta.-** **MANTENIMIENTO DE LA FINCA Y DEL EQUIPAMIENTO:** La ARRENDADORA se compromete a dar GARANTÍA de 1 año a la ARRENDATARIA en caso de existir algún problema con las instalaciones, siempre y cuando no se derive de una negligencia.

A partir del primer año, en fecha ………., la parte ARRENDATARIA podrá realizar las obras que crea necesarias para el buen funcionamiento de la industria/empresa, siempre que se notifique por escrito a la parte ARRENDADORA.

En cualquier caso, quedará prohibido por la parte ARRENDATARIA realizar las obras de mejora, que no sean necesarias sin antes poner en conocimiento a la parte ARRENDADORA y llegar a un acuerdo con la misma. Dichas obras de mejora no deberán compensarse por la ARRENDADORA.

**Sexta.-** **CESIÓN O SUBARRIENDO:** La parte ARRENDATARIA está obligada a no ceder o subarrendar el negocio objeto del presente contrato ya sea de manera total o parcial.

**Séptima.-** **PLANTILLA DE TRABAJADORES: La** ARRENDATARIA se compromete a conservar la totalidad de la plantilla que prestaba sus servicios en la empresa, con todas las obligaciones laborales y de Seguridad Social que ello conlleva.

También se compromete a conservar las actuales condiciones de trabajo a las que los mismos están sometidos.

**Octava.-** **CONFIDENCIALIDAD:** La ARRENDATARIA está obligada a no compartir con terceros cualquier dato que contenga información de la empresa mientras dure el presente contrato, y una vez finalizado el mismo.

**Novena.-** **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:**

- Por expiración del tiempo previsto en el presente contrato.

- Por mutuo acuerdo entre las partes por escrito.

- Por voluntad de una de las partes si la otra incumple cualquier cláusula del contrato

- ………

**Décima.- OPCIÓN DE COMPRA:** Durante la duración del presente contrato la arrendataria podrá libremente ejercer su derecho de opción a compra por un precio de ……..€ [o el que se pacte en el momento de la compra], del cual serán deducibles todas las cuotas pagadas hasta el momento. La forma de pago se concretará en el momento de la compra.

[En caso de que el arrendamiento no tenga uso industrial:

**Undécima.- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA:** De acuerdo con el artículo 14.2 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, se ha exhibido al arrendatario una copia de la certificación energética del inmueble arrendado.

Asimismo, se pone a disposición de Don/Doña ………… dicha certificación energética en ……………….

**Duodécima.- GASTOS:** las ARRENDATARIA se hará cargo de todos los gastos derivados de la constitución y formalización del presente contrato.

**Decimotercera.- ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA:** Cualquiera de las partes puede solicitar la elevación a escritura pública del presente contrato, y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, en cualquiera de los casos los gastos serán por cargo del solicitante.

**Decimocuarta.- SUMISIÓN A TRIBUNALES:** La partes someten cualquier cuestión relacionada con el presente contrato a los Juzgados y Tribunales de primera instancia de ……….., con la reserva de poder renunciar a ellos expresamente en cualquier momento.

En prueba de conformidad con el presente contrato, ambas partes firman en el lugar y fecha indicados.

Fdo. ARRENDADORA Fdo. ARRENDATARIA