

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

En Sevilla, a 28 de mayo de 2025

REUNIDOS

De una parte, **D^a. María Jiménez Campos**, mayor de edad, con DNI **45 678 901-G**, con domicilio a efectos de notificaciones en **Avenida de la Constitución 12, 1.º A, 41004 Sevilla (España)**, en adelante **LA ARRENDADORA**.

Y de otra parte, **Tienda Verde, S.L.**, con CIF **B12345678**, domiciliada en **Calle San Jacinto 58, 41010 Sevilla** y representada en este acto por su administrador único **D. Pablo Ruiz Calvo**, mayor de edad, con NIF **12 345 678-H**, en adelante **LA ARRENDATARIA**.

Ambas partes, reconociéndose capacidad legal suficiente, **MANIFIESTAN**:

1. Que **LA ARRENDADORA** es propietaria en pleno dominio del **local comercial nº 3** situado en la planta baja del edificio en **Calle Tetuán 15, 41001 Sevilla**, inscrito en el Registro de la Propiedad de Sevilla nº 6, tomo 9 876, libro 1 234, folio 210, finca 65 432.
2. Que **LA ARRENDATARIA** está interesada en arrendar dicho inmueble para desarrollar actividad comercial de venta al por menor de productos ecológicos.

En virtud de lo anterior, las partes **ACUERDAN** formalizar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO** (uso distinto de vivienda) con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera. Objeto y destino

LA ARRENDADORA cede en arrendamiento a LA ARRENDATARIA el local descrito, con una superficie útil de **125 m²**, fachada de 8 m lineales y un aseo, junto con el derecho de uso de los espacios comunes necesarios para su acceso y evacuación. Se destinará exclusivamente a **comercio minorista de productos ecológicos**; cualquier cambio de actividad requerirá autorización escrita de LA ARRENDADORA.

Segunda. Duración

1. El presente contrato tendrá una duración inicial de **CINCO (5) AÑOS**, que comenzará el **1 de julio de 2025** y finalizará el **30 de junio de 2030**.
2. A su vencimiento, el contrato se prorrogará tácitamente por **periodos anuales** salvo preaviso escrito de cualquiera de las partes con **seis (6) meses** de antelación.

Tercera. Renta y actualización

1. LA ARRENDATARIA abonará una renta inicial de **MIL OCHOCIENTOS EUROS (1 800,00 €)** mensuales.
2. El pago se efectuará por adelantado dentro de los **cinco (5) primeros días** de cada mes, mediante transferencia a la cuenta **IBAN ES56 0049 1500 91 2812345678**.

3. La renta se actualizará anualmente, cada 1 de julio, aplicando la variación porcentual del **Índice de Garantía de Competitividad (IGC)** publicado por el INE para los doce meses anteriores, sin que la subida pueda superar un **3 % anual**.

Cuarta. Fianza y garantías

1. LA ARRENDATARIA entrega a LA ARRENDADORA la cantidad de **TRES MIL SEISCIENTOS EUROS (3 600,00 €)**, equivalente a **dos mensualidades de renta**, en concepto de **fianza legal** (art. 36.2 LAU). LA ARRENDADORA la depositará ante la **Junta de Andalucía – Agencia de Vivienda y Rehabilitación**.
2. Además, se constituye una **garantía adicional** de **TRES MIL SEISCIENTOS EUROS (3 600,00 €)** que podrá aplicarse a impagos, daños o suministros pendientes.

Quinta. Licencias y adecuación del local

1. Corresponde a LA ARRENDATARIA obtener las licencias de apertura, actividad y obras necesarias ante el Ayuntamiento de Sevilla, así como asumir su coste.
2. Las obras de adecuación interior que no afecten a elementos estructurales podrán realizarse previa comunicación escrita a LA ARRENDADORA; cualquier intervención en estructura, fachada o instalaciones comunes requerirá autorización expresa y el proyecto técnico correspondiente.

Sexta. Gastos y servicios

1. Serán de cuenta de LA ARRENDADORA: el IBI, las cuotas ordinarias de la comunidad y el seguro multirriesgo continente.
2. Serán de cuenta de LA ARRENDATARIA: suministros (agua, electricidad, teléfono, internet), tasa de basura comercial y las derramas de comunidad derivadas de su actividad.

Séptima. Conservación y reparaciones

1. LA ARRENDADORA realizará las reparaciones estructurales y las necesarias para mantener la habitabilidad y seguridad del inmueble.
2. LA ARRENDATARIA asumirá las reparaciones menores, el mantenimiento de instalaciones interiores y los desperfectos causados por su actividad.

Octava. Seguro y responsabilidad civil

LA ARRENDATARIA suscribirá y mantendrá en vigor un **seguro de responsabilidad civil** con cobertura mínima de **300 000 €** que cubra los riesgos derivados de la actividad, así como un seguro de incendio y contenido sobre sus bienes.

Novena. Cesión y subarriendo

Queda prohibida la cesión del contrato o el subarrendamiento total o parcial sin autorización previa y por escrito de LA ARRENDADORA.

Décima. Desistimiento anticipado

Transcurrido **un (1) año** desde la firma, LA ARRENDATARIA podrá desistir del contrato notificándolo con **tres (3) meses** de antelación y abonando una indemnización equivalente a **dos mensualidades de renta**.

Undécima. Resolución

El contrato podrá resolverse por las causas previstas en el artículo 27 LAU y, en particular, por impago de rentas o fianzas, realización de actividades molestas o ilícitas, daños graves al local, o incumplimiento de las licencias.

Duodécima. Notificaciones

Las comunicaciones se efectuarán por escrito (burofax, carta certificada o correo electrónico con firma digital) a los domicilios indicados o a los que se notifiquen posteriormente.

Decimotercera. Protección de datos

Los datos personales se tratarán conforme al Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018.

Decimocuarta. Legislación y fuero

Este contrato se registrará por la LAU (Título III), el Código Civil y demás normas aplicables. Para la resolución de conflictos, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Sevilla capital.

Y en prueba de conformidad, firman ambas partes el presente contrato por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados.

LA ARRENDADORA LA ARRENDATARIA

(Firma) (Sello y firma)

D^a. María Jiménez Campos Tienda Verde, S.L.

Representada por: D. Pablo Ruiz Calvo

ANEXO I – Inventario de llaves y dispositivos

- 2 llaves de acceso peatonal
- 1 llave de cierre metálico de seguridad

ANEXO II – Plano del local y memoria de calidades (aportado por LA ARRENDADORA)