

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

LOCAL

**C/ DUQUE DE ALBA 13
28012 MADRID**

**ARRENDATARIOS: ASOCIACIÓN CULTURAL TRAFICANTES DE
SUEÑOS**

TELÉFONO: 91-185 77 73 - 915-320928

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
LOCAL
C/ DUQUE DE ALBA 13
28012 MADRID**

En Madrid, a veintinueve de mayo de dos mil catorce.

REUNIDOS

DE UNA PARTE COMO ARRENDADORA.- DOÑA ANA MARIA ABADIA FRANCA, religiosa, mayor de edad, con domicilio en Madrid, calle Manipa 72 y N.I.F. 73.059.109-T.

Y DE OTRA PARTE COMO ARRENDATARIO.- DAVID GAMEZ HERNANDEZ, mayor de edad, con domicilio a efectos de este documento en 28012 Madrid, calle Embajadores número 35 Local 12 y N.I.F. 50.454.748-Q.

INTERVIENEN

La primera en nombre y representación de la **CONGREGACION DE HERMANAS MERCEDARIAS DE LA CARIDAD**, como Superiora Provincial de la Provincia "Inmaculada Virgen Maria". Todo ello según poder otorgado ante el Notario de Madrid Don Manuel Hurle Gonzalez en fecha 14 de enero de 2013 con el número 69 de su protocolo.

Intervienen como titulares propietarias del local-edificio situado en la calle Duque de Alba número 13 de Madrid.

El segundo en nombre y representación de la **ASOCIACIÓN CULTURAL TRAFICANTES DE SUEÑOS**, con domicilio en 28012 Madrid, calle Embajadores número 35 local 12 y C.I.F. G 81970477.

Se reconocen los comparecientes en los respectivos conceptos en que actúan con capacidad y poder legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento y, en consecuencia libre y espontáneamente.

MANIFIESTAN

PRIMERO.-

La Sociedad **CONGREGACION DE HERMANAS MERCEDARIAS DE LA CARIDAD**, es propietaria del siguiente local comercial:

LOCAL, sito en Madrid, calle Duque de Alba número 13 y ubicado en la planta baja y primera del edificio.

La planta baja denominada también local o tienda derecha, ocupa una superficie de 188,49 metros cuadrados.

LINDA: Al frente, con calle Duque de Alba a la que tiene tres huecos; derecha entrando, con casa número 15 de la misma calle; fondo, con número 20 de la calle Juanelo e izquierda con portal de entrada, pasillo y patio.

PLANTA PRIMERA:

Ocupa una superficie total de 237,25 metros cuadrados.

Los linderos de dicho local son los siguientes: al frente con Duque de Alba por donde tiene cuatro huecos; derecha con casa número 15 de la misma calle, patio de la casa y número 20 de la calle Juanelo; izquierda con casa número 11 de la calle Duque de Alba.

No se reflejan más datos por ser conocidos ambos locales por la PARTE ARRENDATARIA

SEGUNDO.-

El uso del local que se describe está sujeto a la Normativa Municipal Vigente para usos comerciales, quedando liberada LA PARTE ARRENDADORA de toda responsabilidad que pudiera derivarse del funcionamiento de la actividad.

De los espacios antes mencionados y que se arriendan mediante el presente documento, hay una zona ubicada en planta primera (cuyo plano se adjunta) y que estando de acuerdo LA PARTE ARRENDADORA y LA PARTE ARRENDATARIA, van a proceder a subarrendar a la **ASOCIACIÓN SECUIDA (Senda de Cuidados)** con domicilio en Madrid, calle Fernández de los Ríos, 2, 3º izqda. y C.I.F. G-86577210.

Una copia de dicho acuerdo o contrato habrá de acompañarse al presente documento y será visada por LA PARTE ARRENDADORA.

La **ASOCIACIÓN CULTURAL TRAFICANTES DE SUEÑOS** con domicilio en 28012 Madrid, calle Embajadores número 35 local 12 está interesada en tomar en alquiler el LOCAL descrito en la cláusula anterior por lo que ambas partes acuerdan celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.-

La duración del presente contrato será de DIEZ AÑOS de obligado cumplimiento para ambas partes iniciando su vigencia el **01 DE JUNIO DEL PRESENTE AÑO 2014.**

Si transcurrido el plazo de TRES AÑOS LA PARTE ARRENDATARIA no hubiera notificado a LA PARTE ARRENDADORA, al menos con un mes de antelación, su voluntad de no continuar, el contrato se renovará automáticamente por periodos anuales hasta un máximo de DIEZ AÑOS a criterio de LA PARTE ARRENDATARIA. Transcurrido dicho plazo, la continuidad del contrato quedará a criterio de ambas partes.

A efectos económicos, y para facilitar el acondicionamiento del local objeto del presente contrato, se tomará como primera mensualidad a partir del **1 de enero del año 2015**.

Se considera pues periodo de carencia el comprendido entre el **15 de mayo hasta el 31 de diciembre del presente año 2014**.

SEGUNDA.-

Ambas partes declaran que el presente contrato de arrendamiento se registrará por lo previsto en disposiciones Comunes de la Ley 29/94 para uso distinto al de vivienda y por lo acordado por ambas partes en este contrato. A falta de pacto convencional expreso, se registrará por lo establecido en el Título III de la Ley 29/94 y modificaciones posteriores además de por las normas del Código Civil.

TERCERA.-

La renta pactada en el presente contrato será la siguiente:

SEIS PRIMEROS AÑOS:

- MIL CIEN EUROS MES (**1.100 €/mes**) a partir de 1 de enero del año 2015.

CUATRO AÑOS RESTANTES:

- DOS MIL EUROS MES (**2.000 €/mes**).

El reparto de dichas cuotas será el siguiente:

SEIS PRIMEROS AÑOS

- SEISCIENTOS EUROS MES (**600 €/mes**) por cuenta de ASOCIACIÓN TRAFICANTES DE SUEÑOS.
- QUINIENTOS EUROS MES (**500 €/mes**) ASOCIACION SECUIDA (Senda de Cuidados)

CUATRO AÑOS SIGUIENTES:

- MIL QUINIENTOS EUROS MES (**1.500 €/mes**) ASOCIACIÓN TRAFICANTES DE SUEÑOS.
- QUINIENTOS EUROS MES (**500 €/mes**) ASOCIACIÓN SECUIDA (Senda de Cuidados).

Estos importes mensuales serán abonados por LA PARTE ARRENDATARIA por meses naturales adelantados y dentro de los CINCO PRIMEROS DIAS de cada mes.

El importe de la renta será incrementado con el IVA vigente en cada momento salvo que cualquiera de las Asociaciones Arrendatarias demuestre fehacientemente la exención de dicho impuesto.

Asociación Asobrec

[Handwritten signature]

Los pagos de la renta mensual se efectuarán en la cuenta siguiente:

TITULARES DE LA CUENTA: HERMANAS MERCEDARIAS DE LA CARIDAD

IBAN	ENTIDAD	OFICINA	DC	NÚM. CUENTA

CUARTA.-

Las partes reconocen que la renta es acorde al valor actual del inmueble, por haberlo visitado LA PARTE ARRENDATARIA con anterioridad a este acto.

En dicho inmueble habrán de efectuarse una serie de obras para la adaptación de dicho local. Las mismas serán de entera cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA.

Con el fin de que las obras mencionadas puedan llevarse a cabo, LA PARTE ARRENDADORA, ha procedido a compensar parte de la amortización de las mismas con la reducción de la renta mensual durante los seis primeros años, así como con el periodo de carencia antes mencionado.

QUINTA.-

LA PARTE ARRENDATARIA se compromete expresamente a cumplir los Estatutos y normas de Régimen Interior (si los hubiere) por los que se rige la Comunidad de Propietarios así como los elementos comunes y las Normas para el uso de los mismos y se obliga a respetarlos, respondiendo de cualquier daño o mala praxis de los mismos.

El patio trasero del edificio tendrá un uso compartido pues así lo autoriza LA PARTE ARRENDADORA por ser la titular del acceso al mismo y no existir Estatutos ni Reglamento de Régimen interno que lo limite o impida.

Salvo la existencia de impedimentos basados en la Legalidad Vigente que pretenda ejercitar la Comunidad de Propietarios del Edificio o alguna Autoridad Competente, LA PROPIEDAD faculta a LA ARRENDATARIA para colocar en la fachada de su local marquesinas, ventilación, anuncios, banderolas y rótulos, luminosos o no, necesarios o convenientes para la publicidad de la actividad que desarrolle en el local.

SEXTA.-

La propiedad autoriza a LA PARTE ARRENDATARIA a realizar en el local arrendado las adaptaciones necesarias para la puesta en marcha y funcionamiento de su actividad con el fin de que el desarrollo de la misma sea factible. Incluso las modificaciones que estime oportunas durante toda la vigencia del contrato.

Para la adaptación del local actual podrá modificar incluso los tabiques divisorios, teniendo en cuenta los elementos estructurales que habrán de respetarse.

Reducción 55.000

Franco

Por todo ello, la dirección de dichas obras habrá de estar respaldada por un Técnico pertinente colegiado.

LA PARTE ARRENDATARIA exime de toda responsabilidad a la propiedad del inmueble asumiendo cualquier tipo de reclamación o sanción que traiga causa en la realización en el mismo de actividades, obras o instalaciones de cualquier tipo por incumplimiento y ausencia de autorizaciones o licencias, de la Dirección Técnica adecuada o cualquier otra normativa exigida por Ley.

LA PARTE ARRENDATARIA podrá dividir la superficie del local, en la forma que estime conveniente tantas veces como sea de su interés. Dicha autorización abarca la posibilidad de dividir el local, en dos o varios locales, si bien responsabilizándose siempre LA PARTE ARRENDATARIA de obtener las Licencias que le permitan la utilización independiente de los locales, así como de su buen estado estructural.

Dichas obras quedarán en beneficio de la propiedad a la finalización del arrendamiento, aprovechándose la propiedad de las diferentes modificaciones que hayan podido efectuarse, sin derecho a ningún tipo de indemnización a favor de LA PARTE ARRENDATARIA.

LA PARTE ARRENDADORA renuncia a la realización de obras de mejora en el local arrendado durante la vigencia del presente contrato.

La totalidad de los gastos de mantenimiento y conservación del local arrendado serán de entera cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA, eximiendo a la propiedad de cualquier tipo de responsabilidad en este sentido. No obstante, si existiera algún problema de tipo estructural de las zonas que afecten al edificio habrá de asumirlo la propiedad.

SEPTIMA.-

LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no ceder, ni subarrendar en todo o en parte el local comercial objeto de este contrato. El incumplimiento de lo aquí pactado será motivo de anulación del mismo con el desalojo inmediato del inmueble.

No obstante lo expuesto, LA PARTE ARRENDADORA autoriza a subarrendar parte del local objeto de este contrato a la ASOCIACIÓN SECUIDA (Senda de Cuidados).

El espacio cedido a esta última estará perfectamente definido en los planos que se adjuntan al presente contrato.

Las servidumbres de paso para el espacio cedido a la ASOCIACIÓN SECUIDA los asume desde este momento LA PARTE ARRENDATARIA ASOCIACIÓN TRAFICANTES DE SUEÑOS.

OCTAVA.-

Serán de cuenta y cargo de LA PARTE ARRENDATARIA , los servicios y suministros propios del local comercial que arrienda, tales como luz, agua y cualesquiera otros de naturaleza análoga, estando obligada en todo caso LA PARTE ARRENDATARIA a contratar a su propio nombre, cargo y cuenta con

Secundaria AS-67

Dada en

la Entidad Suministradora correspondiente, tales servicios y suministros. Al no poder individualizarse dichos servicios para el espacio que se subarrienda a la ASOCIACION SECUIDA, esta, habrá de llegar a un acuerdo con LA PARTE ARRENDATARIA para contribuir proporcionalmente a los mismos. Serán de cuenta de LA PARTE ARRENDADORA los gastos de comunidad (si los hubiere) y los impuestos que afecten a la propiedad del local comercial, tales como el Impuesto de Bienes Inmuebles o las derramas extraordinarias de la Comunidad.

Será de exclusiva cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA el Impuesto de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

NOVENA.-

Se señala como domicilio a efectos de notificaciones A LA PARTE ARRENDATARIA, la dirección que figura en el encabezamiento y además, la del local objeto del presente contrato.

DECIMA.-

A la finalización de este contrato o su resolución por sentencia judicial firme, LA PARTE ARRENDATARIA está obligada a desalojar el local comercial en el plazo máximo de 30 días.

En caso contrario, LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a satisfacer la cantidad diaria de DOSCIENTOS EUROS (200 €) en concepto de penalización, indemnización, daños y perjuicios motivados por dicha ocupación y mientras persista la misma.

DECIMOPRIMERA.-

Las indemnizaciones que se pudieran devengar en caso de siniestro de la finca serán percibidas íntegramente por la propiedad del inmueble en todo lo concerniente a continente sin que LA PARTE ARRENDATARIA tenga otros derechos que los que la Ley pudiera reconocerle. Para ello deberá de formalizar contrato de seguro de la finca arrendada durante la vigencia del presente contrato, siendo él el beneficiario del contenido.

DECIMOSEGUNDA.-

En ningún caso, si LA PARTE ARRENDATARIA contratase personal laboral para el desarrollo de la actividad, LA PARTE ARRENDADORA se hará cargo del mismo, no habiendo subrogación posible. Tampoco responderá la propiedad de ningún débito de LA PARTE ARRENDATARIA ante las Administraciones, proveedores o particulares.

LA PARTE ARRENDADORA exime a LA PARTE ARRENDATARIA de cualquier cargo, sanción, obligación laboral, impuesto, multa o, en definitiva cualquier reclamación del tipo que sea, que tenga un origen anterior al día de la firma del presente contrato y que pueda ser exigida o pretenda ser exigida a la arrendataria por cualquier persona o entidad, en relación al local o a la posesión y explotación del mismo.

DECIMOTERCERA.-

Si en algún momento LA PARTE ARRENDADORA optase por proceder a la venta del local objeto de este contrato en arrendamiento, se obliga a notificarlo a LA PARTE ARRENDATARIA para que, si fuese de su interés, y en igualdad de condiciones, haga uso del derecho de adquisición preferente.

DECIMOCUARTA.-

Para la resolución de cualquier controversia que pudiera surgir en cuanto a la interpretación, ejecución o aplicación del presente contrato, las partes se someten con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, a los Juzgados y Tribunales de Madrid.

Ambas partes, una vez leído el presente contrato, lo encuentran conforme, firmándolo por triplicado en el lugar y fecha al principio indicados.

LA PARTE ARRENDADORA

Antonio de ASobij



A circular blue stamp of the Provincial Court of Madrid. The text around the border reads "I.ª MERCEDARIAS DE LA CÁMARA" at the top, "CASA PROVINCIAL" in the middle, and "MADRID, 11 - 1207 - MADRID" at the bottom. In the center is a shield with a cross and a crown.

LA PARTE ARRENDATARIA

David G...