



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

En Leioa - Bizkaia, a Uno de Abril de Dos Mil Diecinueve.

### R E U N I D O S

De una parte, Doña ELISABETH HERRERO RIVERO, con DNI. nº 22.724.536.-F, Mayor de Edad, y con domicilio en la calle Mendibile nº 5 – 2º B, de Leioa - Bizkaia), como ARRENDADORA.

Y de otra parte, la comercial BSP SERVICIOS DE CONSULTORIA TECNICA, S.L., con C.I.F. B 71.213.896, representada en este acto por Don DAVID CORTES ESTEBAN, con D.N.I. nº 15.998.080.-Q, el cual actúa como Administrador Solidario de BSP Servicios de Consultoría Técnica, S.L., y con domicilio social en Plaza Constitución nº 3 – 1º, oficinas 3 - 4, de Burlada - Navarra, como ARRENDATARIO.

OTORGAN contrato de arrendamiento cuyo objeto y condiciones son las siguientes:

Primera: Objeto.- Constituye el objeto del contrato la finca urbana que constituye el local de negocio siguiente:

Local destinado para Oficina, que se identifica como PRIMERA PLANTA "B", A LA IZQUIERDA DEL PORTAL nº 24, sito en la calle LUIS BILBAO LIBANO, de Leioa – Bizkaia, con una superficie de 30 m2 aproximadamente y cuyo nº fijo es N 9.820.005 A.

Segunda: Plazo.- El plazo de duración del contrato será de UN AÑO, renovable de común acuerdo por ambas partes comenzando a regir el día Uno de Abril de Dos Mil Diecinueve y, por ello quedará extinguido el día Uno de Abril de Dos Mil Veinte.

No obstante, el inquilino tendrá derecho a rescindir este contrato antes del plazo establecido, transcurridos 6 meses de contrato, siempre que notificase a la propietaria su decisión de resolverlo con, al menos, dos meses de antelación con lo que llevará aparejada la pérdida de la fianza a favor de la propietaria y a una indemnización con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año que reste por cumplir, prorrateándose los periodos inferiores al año, y a la obligación del pago de la renta y demás cantidades hasta que se haga efectiva la devolución del local, sus instalaciones y servicios en buen estado.

Se establece de forma expresa, que el contrato no será renovable si la propietaria necesitara ocuparlo para sí o sus familiares en primer grado consanguíneo, venderlo, hubiera expropiación, etc..., renunciando el inquilino a todos los derechos que le pudieran pertenecer, transcurrido el primer año de contrato, pero puede ser renovable de común acuerdo por ambas partes.

Si vencido el plazo de duración del contrato la propietaria no notificase al inquilino su propósito de darle por resuelto o le requiriese su desalojo, procederá la prórroga por meses sucesivos hasta que ésta practicase dicha notificación o requerimiento, lo que habrá que efectuar con dos meses de antelación a la fecha de su efectividad; si bien durante dichos plazos así como durante el tiempo que transcurra hasta la devolución del local a la propietaria, será exigible por ésta al inquilino la cantidad mensual que resultare de aplicar la revisión periódica pactada en el párrafo siguiente.

Tercera: Renta.- La renta bruta que se pacta inicialmente es la de TRESCIENTOS EUROS (300.- €) al mes a la que habrá de sumarse el I.V.A. en vigor y habrá que descontar la Retención Fiscal en curso, según el siguiente detalle:

Base: 300.-€ / I.V.A + 21% = + 63.-€ / I.R.P.F. - 19% = - 57.-€ / TOTAL= 306.-€

que se devengará los días uno de cada mes natural y su pago se hará efectivo por el inquilino, entre el 1 y el 7 de cada mes y por adelantado, mediante el ingreso en la cuenta corriente que la propietaria designada para tal fin:

Laboral Kutxa: E S 0 5 - 3 0 3 5 - 0 0 9 8 - 2 6 0 9 - 8 1 0 9 - 6 6 7 8

En el precio del alquiler o renta no va comprendido el consumo de ningún servicio ni suministro (agua, basura, gas, electricidad, etc.) debiendo, en todo caso, ser contratados por el inquilino y siendo de su cuenta y cargo el pago de cuantos gastos se originasen. Todos los gastos de la Comunidad de Propietarios, tanto ordinarios como extraordinarios o derramas si las hubiere, serán por cuenta de la parte propietaria.

La obligación de pago de la renta subsistirá, aún resuelto el contrato, hasta que se devuelva la finca urbana y sus instalaciones a la propietaria o causahabientes en pleno estado de uso. La falta de pago injustificada de 2 mensualidades alternas o consecutivas dará por extinguido este contrato y la ocupación inmediata de la propietaria renunciando el inquilino a todos los derechos y enseres señalados en el Anexo, comprometiéndose a no hacer reclamación alguna, para lo cual los ocupantes tendrán que abandonar el local en 15 días, es decir, al cumplirse los 45 días de falta de pago, sin que tengan derecho a reclamación ni derecho alguno y siendo de su cuenta y cargo todos los gastos tanto judiciales como extrajudiciales, incluidos los derechos de Procurador y honorarios de Letrado, que se causaren por esta mora. Dicho local el inquilino lo recibe en alquiler libre de toda carga y gravamen personal.

Cuarta: Revisión de la renta.- Con el fin de adecuar permanentemente la cuantía de la renta al poder adquisitivo de la moneda, lo que así expresamente pactan ambas partes, aquella será objeto de revisión automática a partir del segundo año del contrato (en caso de renovarse). Para dicha adecuación se utilizarán los índices del IPC de Bizkaia correspondientes a vivienda/local del mes del año en que proceda la revisión. Haciéndose cargo el inquilino de la diferencia económica por su retraso en la publicación oficial.

Quinta: Destino.- El inquilino destinará el local a "Oficina", no pudiendo dedicarlo a actividad distinta de la pactada, salvo acuerdo firmado por ambas partes, lo cual implicaría la resolución del presente contrato de arrendamiento, pactado en este acto por ambas partes. Igualmente no podrán subarrendar el local o cederlo total o parcialmente a terceras personas, renunciando a tal efecto al derecho que al respecto les pueda corresponder en la vigente L.A.U, lo que en caso contrario supondrá la resolución del contrato de arrendamiento.



En cualquier caso la propietaria quedará exenta de cualquier responsabilidad en el caso de que el inquilino no obtenga la licencia municipal o las autorizaciones precisas para el ejercicio de la actividad que se propone ejercitar en el local arrendado.

Sexta: Uso. El inquilino habrá de observar, en cuanto al uso del local y de los elementos y servicios comunes del edificio de que forma parte, que sean imprescindibles para el normal uso de aquel, las normas estatutarias y reglamentos de la Comunidad de Propietarios, respondiendo de las infracciones cometidas por él, dependientes y/o clientes, y sin poder instalar cargas superiores a las que se deduzcan del estudio del solado y paredes interiores.

El inquilino se obliga a cumplir cuantas disposiciones administrativas rijan la actividad ejercida en el local y a mantener limpia y expedita la acera colindante con el local arrendado.

Séptima: Conservación. El inquilino se obliga a mantener en perfecto estado de uso, conservación y ornato, incluso exterior del local, sus instalaciones y servicios, tanto comunes dentro del local o con acceso por éste, como privativos a sus servicios, realizando por su cuenta y a su cargo, y bajo su responsabilidad, las reparaciones precisas a dicho efecto, y en su caso, la reposición de las mismas por otras de igual función y clase, aunque tengan por causa hechos ajenos, sin perjuicio de la acción directa contra el causante. Se autoriza al inquilino a realizar todo tipo de obras para desarrollar la actividad a la cual se va a destinar dicho local, pero no a los cambios que supongan la modificación de la configuración del local o la alteración de sus instalaciones o servicios o que afecten a los elementos comunes del edificio sin contar con el permiso por escrito de la propietaria. En cualquier caso, no tendrán derecho a exigir innovaciones o mejoras a la propietaria.

El inquilino viene obligado a poner en conocimiento de la propietaria, con la máxima urgencia, toda novedad previsiblemente dañosa o el mal estado de conservación advertible, de cualquier instalación general del edificio.

La propietaria declina toda responsabilidad sobre los bienes o enseres que el inquilino tenga en el local arrendado. Para lo cual se le obliga a hacer y mantener un Seguro de Responsabilidad Civil durante el tiempo de duración de este contrato para responder de las obligaciones contraídas.

Octava: Indemnización del arrendatario. Ambas partes, mutua y libremente, pactan que, a la extinción del presente contrato de arrendamiento por transcurso del término convencional, no se producirá indemnización alguna al inquilino, quedando en beneficio de la finca al término del arrendamiento.

Novena: Fianza. El inquilino viene obligado a depositar en calidad de fianza o depósito para responder de las obligaciones contraídas, la cantidad de SEISCIENTOS EUROS (600.-€). La propietaria deberá depositar a disposición del Gobierno Vasco la cantidad equivalente a dos mensualidades de la renta de alquiler hasta la extinción del contrato, según la normativa vigente.

Una vez extinguido el contrato de arrendamiento, previa solicitud de la propietaria al Gobierno Vasco para la devolución de la fianza, ésta será devuelta al inquilino cuando dicha institución se la entregue a la parte propietaria, descontado el importe de los recibos pendientes y/o en curso, así como de los desperfectos ocasionados en caso de que los hubiera.

La fianza bajo ningún concepto podrá utilizarse para el pago de ninguna mensualidad del alquiler del local.

Décima: Demora en el pago de la renta.- La demora por parte del inquilino en el pago de las cantidades cuya exigibilidad se deduzca del presente contrato, producirá la obligación del pago de intereses a favor de la propietaria, al tipo del 12% anual, desde la fecha en que aquellas se devengaron hasta el día en que se hagan efectivas, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a la propietaria para obtener su cumplimiento y, en su caso, el desahucio, cuyos gastos incluidos los de Abogado y Procurador - serán, en caso de que prosperen, por cuenta y cargo del inquilino.

Undécima: El inquilino conoce el estado actual en que se encuentra el local objeto del presente contrato, lo acepta como está, siendo de su cuenta y cargo las mejoras o modificaciones que se realicen en el mismo, así como los permisos necesarios para efectuarlos, quedando en beneficio de la finca al término del arrendamiento.

Duodécima: Si el inquilino dejara de abonar dos mensualidades, tanto si éstas son seguidas como alternas, se dará por resuelto este contrato, debiendo abandonar el local en el plazo improrrogable de quince días a partir del momento de producirse la demora y, traerá como consecuencia la pérdida de la fianza; siendo de su cuenta y cargo todos los gastos tanto judiciales como extrajudiciales, incluidos los derechos de Procurador y honorarios de Letrado, que se causaren por esta mora.

Decimotercera: Domicilio para notificaciones.- El inquilino señala como domicilio propio, a efectos de cualquier notificación que tenga relación con el presente contrato, el propio local arrendado. Para cuantas cuestiones se deriven de este Contrato, ambas partes se someten a los Juzgados y Tribunales que la parte propietaria designe con renuncia a su propio Fuero.

Decimocuarta: Certificado de Eficiencia Energética. Los contratantes manifiestan estar al corriente 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. A tal efecto la propietaria hace entrega en este acto a la parte arrendataria, el correspondiente Certificado de Eficiencia Energética, cuya Calificación Global es 78,01.-E.

Decimoquinta: Honorarios.- Los honorarios de la Agencia Inmobiliaria por la gestión del presente alquiler serán por cuenta del inquilino, los cuales se harán efectivos a la firma del presente documento.

Y para que así conste, firman el presente contrato, por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

ARRENDADORA

Fdo: Elisabeth Herrero Rivero.

ARRENDATARIO

Fdo: David Cortés Esteban.

INVENTARIO DE MUEBLES Y ENSERES QUE TIENE LA OFICINA SITA EN LA CALLE LUIS BILBAO LIBANO Nº 24 – 1ª "B", A LA IZDA DEL PORTAL, DE LEIOA, INCLUIDOS EN EL PRECIO DEL ALQUILER CON FECHA 1 - 4 - 2.019.

\* OFICINA \*

- Estantería de 2 baldas y 2 puertas en color blanco.
- 4 persianas venecianas en color blanco. ( Una rota)
- Estores en blanco en todas las ventanas.
- Cubre-tapa mecanismos eléctricos y video portero.
- Mesa circular blanca de 1,20 cms

\* BAÑO \*

- Persiana blanca veneciana.
- Armario escobera color Haya.
- Plafón de techo.

P.D. El suelo de madera tiene varios rayones por toda la oficina.

ARRENDADORA

Fdo: Elisabeth Herrero Rivero.

ARRENDATARIO

Fdo: David Cortés Esteban.

# CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS EXISTENTES

## IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO O DE LA PARTE QUE SE CERTIFICA:

|                                                   |                                                   |                    |            |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|------------|
| Nombre del edificio                               | Luis Bilbao Libano 24                             |                    |            |
| Dirección                                         | Luis Bilbao Libano 24, 1B (Local) Leioa (Vizcaya) |                    |            |
| Municipio                                         | Leioa                                             | Código Postal      | 48940      |
| Provincia                                         | Vizcaya                                           | Comunidad Autónoma | País Vasco |
| Zona climática                                    | C1                                                | Año construcción   | 1996       |
| Normativa vigente (construcción / rehabilitación) | NBE-CT-79                                         |                    |            |
| Referencia/s catastral/es                         | N9820006Y                                         |                    |            |

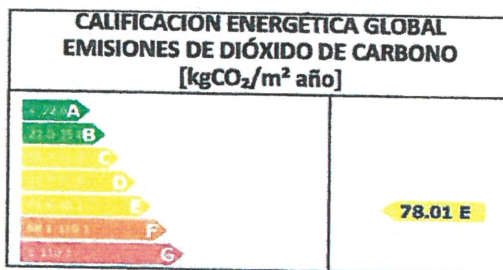
## Tipo de edificio o parte del edificio que se certifica:

|                                                                                                                                                                                           |                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="radio"/> Vivienda<br><input type="radio"/> Unifamiliar<br><input type="radio"/> Bloque<br><input type="radio"/> Bloque completo<br><input type="radio"/> Vivienda individual | <input type="radio"/> Terciario<br><input type="radio"/> Edificio completo<br><input type="radio"/> Local |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## DATOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR:

|                                                                          |                      |                    |            |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|------------|
| Nombre y Apellidos                                                       | David Sánchez Núñez  | NIF                | 16068971K  |
| Razón social                                                             | x                    | CIF                | x          |
| Domicilio                                                                | x                    |                    |            |
| Municipio                                                                | Leioa                | Código Postal      | 48930      |
| Provincia                                                                | Vizcaya              | Comunidad Autónoma | País Vasco |
| e-mail                                                                   | enerfitec@gmail.com  |                    |            |
| Titulación habilitante según normativa vigente                           | Ingeniero Industrial |                    |            |
| Procedimiento reconocido de calificación energética utilizado y versión: | CEX v1.0             |                    |            |

## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA:



El técnico certificador abajo firmante certifica que ha realizado la calificación energética del edificio o de la parte que se certifica de acuerdo con el procedimiento establecido por la normativa vigente y que son ciertos los datos que figuran en el presente documento, y sus anexos:

Fecha: 15/12/2014

*DSánchez*  
Firma del técnico certificador

**Anexo I.** Descripción de las características energéticas del edificio.

**Anexo II.** Calificación energética del edificio.

**Anexo III.** Recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética.

**Anexo IV.** Pruebas, comprobaciones e inspecciones realizadas por el técnico certificador.

Registro del Órgano Territorial Competente: