

En Cala Millor a uno de Febrero de 2003

REUNIDOS

De una parte como **arrendador** **ANDRES SUREDA LLITERAS** mayor de edad con domicilio Plaza Ramón Llull 12 2º de Manacor 07500. DNI 41.302.282.D

Y de la otra como **arrendatario** **LUIGI BOSCOLO** mayor de edad con domicilio en Calle Llum 2 apartamento 804 de Cala Millor 07560. NIE X-02772382 E

INTERVIENEN el **Sr SUREDA** en su propio nombre y derecho, y el **Sr BOSCOLO** en nombre y representación de **B.LM C.B**, en su calidad de administrador, domiciliada en la Avda Cristóbal Colón 30 bjs de Cala Millor y provista del N.I.F E-57182339, y **RECONOCIENDOSE** ambas partes plena capacidad para contratar y obligarse libremente y de común acuerdo, convienen el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA** que se regirá en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

1.-Local arrendado. El **Sr. SUREDA** es propietario de un local en la Avda Cistóbal Colón 30 bjs de Cala Millor (San Lorenzo)

2.-Cesión del local arrendado. En este acto el **Sr. SUREDA** cede en arrendamiento al **Sr. BOSCOLO** el local referido anteriormente por el precio y condiciones que se dirán a continuación.

3.-Plazo. El plazo de duración del arriendo será de **VEINTE AÑOS** por lo que finalizará el 31 de Plazo Enero de 2023 sin que la parte arrendataria tenga derecho a prórroga alguna.

4.-Renta. La renta se fija en **MIL EUROS (1000e.-)** más el **IVA** correspondiente pagaderos por meses anticipados entre los días uno y cinco de cada mes y en el domicilio del arrendador. Dicha cantidad se actualizará anualmente conforme a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo que publique el Instituto Nacional de Estadística tomando como referencia la renta que se viniese abonando en la anualidad anterior y con efectos de uno de Febrero de cada año

5.- Destino del local. La arrendataria destinará el local arrendado a negocio de restaurante, no pudiendo cambiar el uso del local si no es con el consentimiento expreso y escrito del arrendador.

6.-Obras. El arrendador autoriza única y exclusivamente a la arrendataria a realizar obras de carácter decorativo, no pudiendo realizar, si no es con el consentimiento expreso y por escrito del arrendador, obras que modifiquen la estructura o configuración exterior del local. En todo caso, las obras de cualquier tipo que se realicen quedarán al final del arriendo, en beneficio de la propiedad, sin que la arrendataria pueda reclamar indemnización o compensación alguna.

7.-Cesión o traspaso. La arrendataria podrá ceder o traspasar el local, debiendo contar para ello con el expreso y escrito consentimiento de la propiedad. En tal caso, pues, se excluye la aplicación al presente contrato del apartado 1 del artículo 32 de la ley 29/94 DE 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos, conforme exige el apartado 4 del artículo 4 de la citada ley, que trata de la cesión y subarriendo del contrato.

8.-Reparaciones. La parte arrendataria se obliga a la conservación del local arrendado siendo de su cuenta y cargo las reparaciones a que haya lugar, aunque estas sean de carácter necesario, para que el inmueble pueda destinarse al fin pactado, quedando las mismas en beneficio de la propiedad sin que la arrendataria pueda reclamarle nada al finalizar el arriendo. Por lo tanto, se pacta expresamente la exclusión de lo dispuesto en el artículo 21, apartado primero, de la ley 29/94 de 24 de Noviembre de arrendamientos urbanos, y ello en relación con el artículo 30 y apartado 4 de la señalada norma.

9.-Tanteo y Retracto. Conforme al art 31 de la mencionada ley de arrendamientos urbanos, en relación con su art 25, apartado 8, el arrendatario renuncia desde ahora y para entonces a los derechos de tanteo y retracto que le pudieran corresponder en caso de venta del local arrendado. En el caso que el arrendador durante el plazo de vigencia de este contrato, vendiese el local arrendado, deberá obligar al futuro comprador a respetar los derechos de la arrendataria durante el plazo mínimo de vigencia de este contrato.

10.-Impuestos y gastos .El Impuesto de Bienes Inmuebles correrá a cargo del propietario, sin embargo , todos los demás gastos e impuestos correrán a cargo de la arrendataria, tales como consumo de energía eléctrica, agua, basuras, teléfono , IVA y demás impuestos que graven el uso del local. La arrendataria domiciliará a su cargo los gastos periódicos enumerados anteriormente, y en caso de no ser posible, el propietario lo repercutirá mensualmente junto con el pago de la renta.

11.-Indemnización. La arrendataria renuncia expresamente a la indemnización que le pudiera corresponder al finalizar el arriendo prevista en el art 34 de la mencionada ley de arrendamientos urbanos, excluyéndose por lo tanto, la aplicación del citado precepto al presente negocio jurídico.

12.- Fianza. La arrendataria paga **DOS MIL EUROS de fianza (2000 e.-)** lo que equivale a dos mensualidades de renta. Dicha fianza no devengará intereses algunos al finalizar el contrato.

13.- Jurisdicción.- Las partes, con renuncia a cualquier foro que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del partido judicial de Manacor.

Y en prueba de conformidad se extiende y firma el presente por duplicado en el lugar y fecha arriba indicado.

ANDRES SUREDA LLITERAS


LUIGI BOSCOLO
