

CONDICIONES GENERALES DE ARRENDAMIENTO DE TERRAZAS TITULARIDAD DE PUERTO BANÚS

Los inquilinos de terrazas de la titularidad de Puerto Banús declaran haber tenido acceso a las presentes Condiciones Generales con carácter previo a la formalización de las Condiciones Particulares (las "Condiciones Particulares") del arrendamiento, bien por haber sido puestas a su disposición en la dirección web, bien por haberle sido facilitadas por email o presencialmente en la Torre de Control del Puerto y aceptan expresamente su incorporación a las condiciones particulares y su sometimiento a las mismas.

1. Arrendamiento

Las presentes Condiciones Generales complementan y son plenamente aplicables a las Condiciones Particulares suscritas entre Puerto José Banús, S.A. (la "Arrendadora") y el inquilino (el "Arrendatario") para el arrendamiento de la superficie indicada en las Condiciones Particulares (la "Superficie Arrendada") ubicada en la zona comercial del Puerto José Banús (la "Zona Comercial").

2. Duración: Periodo de Ocupación

El arrendamiento tendrá lugar durante el plazo y fechas de ocupación indicado en las Condiciones Particulares (el "Período de Ocupación"). Transcurrido el Período de Ocupación, el arrendamiento quedará automáticamente extinguido y sin efecto alguno, sin que pueda considerarse que existe tácita reconducción, aun cuando no se hubiese practicado el requerimiento a que se refiere el Artículo 1566 del Código Civil.

La Arrendadora podrá resolver anticipadamente el contrato de arrendamiento de las terrazas sin derecho del Arrendatario a recibir compensación alguna, en el supuesto de que por cualquier causa finalizase o se resolviese anticipadamente el contrato de arrendamiento suscrito entre el Arrendatario y el propietario o titular del derecho concesional del Local adyacente ("el Local") o se produjera el cese de la actividad comercial en el Local o la terminación del derecho (dominical o concesional, según el caso) en los casos en que el inquilino de la terraza sea propietario del local o titular de derechos concesionales sobre él.

En caso de que el Arrendatario esté interesado en ocupar la superficie un nuevo periodo lo comunicará a la Arrendadora con una antelación mínima de tres (3) meses a la finalización del Período de Ocupación, de forma que la Arrendadora le comunique las condiciones de ocupación para el periodo siguiente y, en caso de ser aceptadas, se suscriba un nuevo contrato.

Una vez extinguido el arrendamiento por cualquier causa, el Arrendatario deberá desalojar la Superficie Arrendada y ponerla a disposición de la Arrendadora en las mismas condiciones en que la recibió de acuerdo con lo establecido en el apartado 22 siguiente, renunciando el Arrendatario a cualquier indemnización por cualquier concepto que, en su caso, pudiera corresponderle de acuerdo con la normativa de aplicación.

3. Normativa Aplicable

El Arrendatario cumplirá estrictamente con lo dispuesto en el Reglamento Especial de Servicio y Policía de Puerto Banús aprobado por Orden del Ministerio de Obras Públicas de 26 de junio de 1970, la Resolución del

Exmo. Consejero de Obras Pública y Transportes por la que se aprueba la modificación de la concesión para la construcción del Puerto Deportivo denominado "José Banús" en la zona marítimo terrestre (...) cuyo objeto es la ordenación de espacios libres, regularización de terrazas en la zona de servicio y solución de acceso de vial interior de la misma", de fecha 30 de diciembre de 1998, los Estatutos de la Comunidad de Propietarios a la que pertenezca el local adyacente a la terraza, la Guía de Estilo del Puerto y las Ordenanzas Municipales que le sean de aplicación (en su conjunto, la "Normativa Aplicable").

4. Destino

La Superficie Arrendada sólo podrá ser utilizada por el Arrendatario de conformidad con la Normativa Aplicable y la licencia municipal concedida (el "Uso Permitido"). El Arrendatario no podrá bajo ningún concepto modificar el Uso Permitido. Cualquier alteración del Uso Permitido o el ejercicio de usos no permitidos sin la autorización escrita de la Arrendadora, ya sea en todo o en parte de la Superficie Arrendada, se considerará incumplimiento sustancial del arrendamiento y facultará a la Arrendadora para resolver el arrendamiento o exigir las penalizaciones previstas en el presente documento, por ser causa esencial y determinante en la formalización del arrendamiento.

A título meramente enunciativo, en ningún caso podrá el Arrendatario:

- a) Realizar actividades que vayan contra la ley o el orden público.
- b) Vender mercancía de segunda mano, venta con descuento o cualquier otra actividad incluida dentro del concepto *outlet*, excluidos los períodos de rebajas.
- c) Vender imitaciones o productos falsificados.
- d) Instalar máquinas expendedoras de cualquier tipo de mercancía.
- e) Instalar máquinas recreativas, de carácter lúdico o de juego con premios en metálico.
- f) Vender o exhibir material pornográfico u obsceno.

5. Señalización

El Arrendatario sólo podrá operar en la Superficie Arrendada bajo el rótulo de establecimiento (el "Rótulo") que se define en las Condiciones Particulares y que deberá cumplir en todo caso con lo establecido en la Guía de Estilo del Puerto. El Arrendatario manifiesta, bajo su responsabilidad, que tiene los derechos relativos al citado Rótulo. En caso de que el Arrendatario deseara variar el Rótulo necesitará autorización previa y escrita de la Arrendadora.

La explotación de la Superficie Arrendada bajo el Rótulo ha sido causa esencial y determinante en la formalización del presente contrato. El cambio o variación del Rótulo anteriormente referido sin la autorización expresa y por escrito de la Arrendadora será causa de resolución del contrato, lo que expresamente acepta el Arrendatario, y ello aun cuando éste mantuviese la misma actividad.

6. Condiciones de explotación

La explotación de la Superficie Arrendada quedará sujeta a las siguientes condiciones:

- a) No se producirán molestias a la vecindad, suciedad o cualquier otra perturbación.
- b) En todo momento, la Superficie Ocupada se hallará en perfecto estado de limpieza, tanto cuando esté en servicio como cuando finalice la jornada. Asimismo, el Arrendatario deberá mantener en

perfecto estado de limpieza y libre de obstáculos la zona de tránsito peatonal. No instalará mesas, barras, sillas y otros elementos o servicios inmediatos a la zona de tránsito peatonal que pueda dar lugar a la ocupación por parte de su clientela o que de cualquier forma impidan, obstruyan o dificulten aquél. El Arrendatario no podrá proyectar imágenes o emitir luz o sonido perceptible fuera de la Superficie Arrendada.

- c) El Arrendatario deberá cumplir con los horarios de apertura y cierre y demás condiciones establecidas en las licencias de apertura y actividad.
- d) El Arrendatario se compromete a mantener el negocio abierto todo el año, de acuerdo con los días y horarios de apertura establecidos en las licencias de apertura y actividad.

7. Renta Base

El Arrendatario abonará a la Arrendadora la renta base anual fijada en las Condiciones Particulares.

La renta se actualizará anualmente, de forma automática, sin que precise notificación alguna, conforme a las variaciones que experimente en los doce meses inmediatamente anteriores a la actualización el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo (I.P.C.) que publique el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya. A los efectos de determinar la renta resultante de la actualización, se tomará como base de cálculo la renta que el arrendatario viniera satisfaciendo en el periodo inmediatamente anterior, resultante de las diversas actualizaciones que se hubieran podido producir en años anteriores. La primera actualización se realizará el 1 de enero siguiente a la firma del contrato, y las sucesivas cada 1 de enero de los años en que el contrato permanezca vigente.

En ningún caso la actualización de la renta dará lugar a una renta inferior a la correspondiente al año inmediatamente anterior.

Para el caso en el que haya transcurrido un plazo inferior a un año entre la fecha de comienzo de devengo de la renta y la primera actualización, esta se calculará teniendo en cuenta el incremento del IGNSPC correspondiente al periodo transcurrido entre el día primero del mes del primer devengo de la renta y el 31 de diciembre de ese mismo año.

Si en el momento en que deba practicarse la revisión no se hubiera publicado aún el índice de referencia, podrá optar entre:

- a) Realizar provisionalmente la actualización en función del último índice conocido y, una vez publicado el índice aplicable, modificar la revisión en lo procedente y practicar una liquidación, que se incluirá en el siguiente recibo que corresponda pagar;
- b) Posponer la actualización hasta que se conozca el índice y aplicarla una vez conocido, con efectos desde el mes en que procediese, practicando la liquidación correspondiente en el siguiente recibo que corresponda pagar.

La falta de ejercicio en una o varias anualidades de la facultad de revisar la renta no impedirá que la misma sea actualizada en la anualidad sucesiva con carácter acumulativo, es decir, incorporando los índices correspondientes a las anualidades transcurridas desde la última revisión efectuada.

El pago de la renta constituye una obligación de carácter esencial en el presente Arrendamiento.

8. Gastos

Serán de cuenta del Arrendatario todos los gastos y cargas privativas que correspondan a la Superficie Arrendada, así como la parte proporcional de los gastos generales (limpieza, seguridad, marketing y

mantenimiento) que le corresponden, ya sea una cantidad fija establecida en las Condiciones Particulares, ya la que resulte del coeficiente de participación que se señala en las Condiciones Particulares calculado respecto del total de superficie de todas las unidades de explotación integrantes de la Zona Comercial.

El pago de los gastos constituye una obligación de carácter esencial en el presente Arrendamiento, por lo que su falta de pago tendrá las mismas consecuencias que la falta de pago de la Renta y facultará a la Arrendadora para actuar de igual manera.

9. Impuestos

Tanto a la Renta Base como a la Renta Variable o los gastos a abonar por el Arrendatario se le aplicará el IVA, o cualquier otro impuesto o tributo que lo pudiera sustituir, al tipo que resulte aplicable de conformidad con la legislación vigente en cada momento.

10. Pago

El Arrendatario pagará mensualmente la Renta y las demás cantidades a cuyo pago estuviere obligado anualmente por mensualidades anticipadas por el importe resultante de la división de la renta y demás cantidades entre doce meses, y ello mediante domiciliación bancaria de los recibos correspondientes en la cuenta por éste designada en las Condiciones Particulares, quedando obligado el Arrendatario a notificar a la Arrendadora, con antelación suficiente, cualquier cambio efectuado en la domiciliación bancaria designada.

- a) **Mandato para la orden de domiciliación:** En cumplimiento de la normativa que regula la Zona Única de Pagos en Euros (SEPA), la arrendataria otorga en este acto un mandato para la orden de domiciliación de los recibos mediante el cual autoriza y consiente a la Arrendadora a iniciar los cobros en la cuenta designada al efecto, así como ordena a su entidad bancaria a cumplir con las ordenes correspondientes. Dicho mandato se confiere mediante la firma del documento Orden de domiciliación de Adeudo Directo SEPA B2B, el cual, debidamente cumplimentado y formado por el arrendatario se une al presente contrato como Anexo formando parte integrante del mismo.
- b) **Plazo de pre-notificación:** En cumplimiento de lo dispuesto en la citada normativa SEPA, las partes convienen expresamente que, a partir de la firma del presente contrato, la arrendadora notificará al arrendatario con una antelación mínima de un (1) día a partir de la fecha de vencimiento del cargo en cuenta correspondiente, de cualesquiera adeudos que se deriven del contrato, sirviendo la factura como documento formal de preaviso.

11. Intereses de demora

No será necesario requerimiento previo del pago de la Renta ni de los gastos adicionales a la misma a cuyo pago haya quedado obligado el Arrendatario (gastos comunes, impuestos, etc.) para que dichas cantidades sean debidas y exigibles. El retraso en el cumplimiento por el Arrendatario de cualquiera de las obligaciones de pago en virtud del presente Contrato devengará un interés de demora a favor de la Arrendadora igual al veinte (20) por ciento anual. El interés de demora se devengará desde el primer día del plazo en que el Arrendatario hubiera tenido que realizar el pago de que se trate.

12. Fianza

A los efectos de garantizar el cumplimiento del contrato y sin perjuicio de la garantía a la que se refiere el apartado siguiente, la Arrendataria entregará la cantidad establecida en las Condiciones Particulares en concepto de fianza, la cual no podrá en ningún caso aplicarse al pago de la Renta.

13. Garantía

La Arrendataria entregará al momento de firma un Aval Bancario a primer requerimiento o una garantía equivalente y suficiente a juicio de la Arrendadora por un importe equivalente a seis mensualidades como garantía de todas las responsabilidades económicas asumidas por el Arrendatario como consecuencia del presente contrato de arrendamiento, incluida la eventual penalización, así como la responsabilidad por los daños que pudiera ocasionar el Arrendatario en la Superficie Arrendada y que se deban exclusivamente a su culpa o negligencia.

La constitución del aval o garantía constituye una obligación de carácter esencial en el presente Arrendamiento.

La devolución o cancelación de la garantía se realizará una vez cumplido satisfactoriamente el contrato, o resuelto éste sin culpa del Arrendatario.

14. Conservación

El Arrendatario está obligado a la conservación de la Superficie Arrendada en perfectas condiciones, así como al adecuado mantenimiento de la fachada, debiendo efectuar todas aquellas reparaciones y obras de reposición de elementos deteriorados. La Arrendadora queda facultada para, en el caso de que dichas reparaciones o reposiciones no sean realizadas en el plazo y forma requeridos, proceder por cuenta del Arrendatario a la realización de dichas obras, girándole la oportuna factura.

En el caso de las Terrazas Descubiertas Abiertas y las Terrazas Cubiertas Abiertas, el Arrendatario no podrá realizar ningún cerramiento que impida el libre acceso a la Superficie Arrendada.

En la fecha de finalización del arrendamiento, la Arrendadora podrá recuperar la posesión en la forma y con los procedimientos legalmente establecidos, aunque se trate de una superficie cerrada, retirando, sí así lo estimase necesario, cualquier elemento o cerradura que hubiese instalado el Arrendatario que impida o restrinja dicho acceso.

Durante el mes anterior a la finalización del Periodo de Ocupación, en caso de que el Arrendatario no haya comunicado su voluntad de ocupar la superficie un nuevo periodo, el Arrendatario deberá facilitar la entrada de la Arrendadora en la Superficie Arrendada al efecto de que pueda mostrarla a terceros interesados en el arrendamiento.

15. Obras

La Arrendadora puede, sin el consentimiento del Arrendatario, llevar a cabo obras de reforma, reparación o mejora en la Zona Comercial.

Cualquier obra o instalación en la Superficie Arrendada deberá contar con un proyecto que deberá ser presentado a la Arrendadora para su aprobación expresa y por escrito. La realización de obras o instalaciones sin contar con el previo consentimiento expreso por escrito de la Arrendadora será causa de resolución automática del arrendamiento.

El Arrendatario se compromete y obliga a llevar a cabo todas las actuaciones que sean necesarias en la Superficie Arrendada con el objetivo de adecuarla y lograr la uniformidad estética del Puerto de acuerdo con las actuaciones establecidas en el "Manual de Estilo de Puerto José Banús" entregado a la firma del contrato, concebida con el objetivo de devolver al Puerto a su estilo original de pueblo andaluz y se compromete a su mantenimiento durante todo el periodo de vigencia del arrendamiento.

En el supuesto de que los trabajos iniciales no se adaptaran al Manual de Estilo, al Pliego de Condiciones Técnicas o al Proyecto aprobado, la Arrendadora podrá paralizar los trabajos y, en su caso, ordenar el desmantelamiento de las obras realizadas, siendo causa de resolución automática del presente Contrato.

Habida cuenta de que la Zona Comercial se encuentra abierta al público, el Arrendatario deberá ejecutar las obras sin alterar el normal funcionamiento, acatando en todo momento cualesquiera instrucciones que la Arrendadora dicte para tal fin y particularmente en lo referente a acceso y recogida de materiales y horario para la ejecución de obras ruidosas o molestas y entrada de vehículos.

15 bis Servicios ECOP

Estos servicios comprenden la coordinación, asesoramiento, gestión y control técnico necesarios en el proceso de puesta en explotación de los espacios dedicados a actividades comerciales, ya sean tiendas, locales de restauración u otros, dentro del espacio portuario, teniendo por objeto promover la uniformidad estética dentro del Puerto conforme al diseño original en cumplimiento del Manual de Estilo PUERTO BANÚS.

En particular, el servicio de asesoramiento técnico especializado ECOP comprende las siguientes actividades:

- (a) toma de datos y realización de fichas técnicas de los locales;
- (b) revisión de los diseños comerciales;
- (c) revisión de los proyectos privativos y elaboración de informes;
- (d) seguimiento y supervisión de la ejecución de la obra;
- (e) revisión de la Documentación Final de Obra (DFO) hasta aprobación, a los solos efectos de cumplimiento del Manual de Estilo.

Los Servicios ECOP que constituyen el objeto de este contrato no incluyen la seguridad operacional de las obras, ni eximen al receptor de estos servicios de sus obligaciones fiscales, administrativas y laborales en materia de seguridad y salud laboral.

16. Entradas y salidas de vehículos

Los vehículos y mercancías que vayan a entrar o salir de la Zona Comercial deberán gestionar y obtener previamente la oportuna autorización que será otorgada por la Arrendadora en función de los criterios establecidos a tal efecto, debiendo respetar en todo caso las normas de acceso y circulación establecidas

17. Promoción

1. Con anterioridad a la apertura del negocio, las Partes se pondrán en contacto con el objetivo de acordar el lanzamiento de una comunicación conjunta de apertura del negocio.
2. El Arrendatario autoriza a la Arrendadora para utilizar sus signos distintivos, sin contraprestación o pago alguno, en cualquier promoción, comercialización o publicidad que la Arrendadora lleve a cabo en relación con la Zona Comercial.
3. Salvo autorización expresa por escrito de la Arrendadora, fuera de la superficie arrendada está prohibida la

colocación de carteles, pancartas, adhesivos y el reparto a peatones o conductores o la colocación en los parabrisas de los vehículos de cualquier clase de folletos, pasquines, tarjetas, octavillas o similares, que anuncien o publiciten cualquier tipo de actividad, producto o servicio. Asimismo, está prohibida la colocación de personas en la puerta de la Superficie Arrendada con el objetivo de atraer clientes.

4. El arrendatario realizará sus mejores esfuerzos para emplear material reciclado en sus envases y embalajes, con un mínimo 85% de fibras reutilizadas y con proceso de blanqueado completamente libre de cloro, o de fibra virgen procedente de bosques de gestión sostenible (con certificado de explotación forestal sostenible tipo FSC, PEFC o equivalente); velará por la calidad medioambiental de los equipos y sistemas eléctricos, de telecomunicaciones e informáticos procurando que dispongan de modos de funcionamiento que permitan el ahorro de energía, las mejores características de disipación de calor y que no superen los niveles de emisiones de sustancias nocivas según el procedimiento definido en la ecoetiqueta Ángel Azul o equivalente. Procurará que la madera utilizada en la fabricación de mobiliario sea natural y con certificado de explotación forestal sostenible y de cadena de custodia tipo FSC, PEFC o equivalente y tableros de partículas con bajas emisiones de formaldehído. Procurará que los productos higiénicos que emplee cumplan las siguientes características: el jabón no podrá contener sustancias superfluas o innecesarias como perfumes o aromas, colorantes y desinfectantes/biocidas; el papel deberá ser 100% reciclado y libre de cloros, tampoco podrá ser coloreado ni perfumado; los equipos seca manos serán de rollo de tela, de papel que deben recargarse con toallas de fibra reciclada o de aire convencionales, que deberán ser automáticos, con detectores de movimiento. Asimismo, vigilará los niveles de contaminación de los vehículos de transporte que utilice (reparto, mensajería, obras, transporte...), procurando la utilización de vehículos eléctricos en la flota correspondiente.

18. Licencias

Todas las autorizaciones o licencias administrativas necesarias para la realización de las obras que, en su caso, fuesen autorizadas, la apertura del negocio del Arrendatario y/o el ejercicio de su actividad, deberán ser diligentemente solicitadas, tramitadas y obtenidas por el Arrendatario a su propio cargo y riesgo, comprometiéndose el Arrendatario a atender el pago de cuentos tributos, tasas o cánones pudieran corresponderle y a respetar en todo momento los horarios de apertura y cierre y demás condiciones recogidas en las mismas. La Arrendadora no asumirá responsabilidad alguna sobre su obtención, denegación o revocación. El Arrendatario entregará a la Arrendadora, si así lo solicita esta última, copias de dichas autorizaciones y licencias administrativas y la mantendrá puntualmente informada de la tramitación de éstas.

El Arrendatario acepta expresamente que incluso en el caso de que no obtenga (u obtenga con demora) las licencias necesarias para abrir y operar en la Superficie Arrendada, la Renta, los Gastos y cualquier otra cantidad pagadera por el Arrendatario se devengarán en las fechas previstas, sin perjuicio de que la Arrendadora pueda resolver en caso de que el Arrendatario no cuente con las licencias necesarias.

19. Suministros y Consumo:

Suministros.- Previa justificación de los consumos, serán pagados por el Arrendatario con carácter mensual, mediante domiciliación bancaria, atendiendo a la facturación que realice el Arrendador. A la facturación que resulte, le serán aplicados los impuestos vigentes en cada momento.

Se incluye como **Anexo I** la tabla de precios de suministros de la zona concesional. Estos precios se considerarán cantidades asimiladas a renta.

La adquisición, conversión y reparación o sustitución de los contadores de suministro y el importe del consumo de todos los suministros que se midan por contador, son de cuenta y cargo del Arrendatario.

20. Riesgos

La Arrendadora no se responsabilizará de los daños ni sustracciones que por cualquier causa pudiera sufrir el Arrendatario en:

- a) La decoración y reformas propias de su instalación.
- b) Maquinaria, mobiliario e instalaciones propias.
- c) Mercancías o existencias propias

21. Seguros

El Arrendatario contratará y mantendrá en vigor durante toda todo el Período de Ocupación, con una compañía de seguros de reconocida solvencia y con una cobertura aceptable para la Arrendadora, un seguro de responsabilidad civil. El Arrendatario deberá facilitar a la Arrendadora copia de las pólizas de seguro y copia de los recibos de pago de las primas que acrediten la vigencia de las pólizas contratadas. En caso de siniestro, las indemnizaciones procedentes de los seguros se destinarán a reparar los daños producidos. El pago de las primas de los seguros constituye una obligación de carácter esencial y su incumplimiento facultará a la Arrendadora para resolver el arrendamiento.

22. Devolución

Extinguido el arrendamiento, cualquiera que sea la causa, el Arrendatario deberá devolver la Superficie Arrendada en buen estado de conservación y mantenimiento, salvo el desgaste normal asociado a un uso diligente, sin derecho del Arrendatario a indemnización o compensación alguna por los trabajos que deba ejecutar para ello.

23. Incumplimiento y resolución

Sin perjuicio ni limitación de los derechos que por ley correspondan a las partes, cualquiera de éstas podrá resolver el presente arrendamiento en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del mismo.

El incumplimiento de cualquier obligación establecida en el presente contrato facultará a las partes a optar por exigir su cumplimiento o la resolución del arrendamiento de manera inmediata, con abono de los daños y perjuicios en ambos casos, sin perjuicio de la facultad a la Arrendadora de ejecutar la fianza, el aval o cualquier otra garantía depositada o a utilizar las tarjetas u otros medios para el acceso de vehículos a la Zona Comercial y el aparcamiento, en el caso de que se hayan concedido, sin perjuicio de la aplicación del régimen de penalizaciones establecidos en el apartado 30.

En todo caso, las tarjetas asociadas al alquiler devengarán la tarifa ordinaria a partir de la fecha de finalización del arrendamiento hasta el vencimiento del pase. No habrá lugar a la devolución de importe alguno en caso de devolución o no uso de la tarjeta en el periodo que reste hasta su vencimiento.

En el supuesto de optar por la resolución, el Arrendatario se obliga a dejar libre la superficie ocupada en el plazo de 24 horas a contar desde que sea requerido por escrito para ello por la Arrendadora, sin perjuicio de la reclamación de daños y perjuicios ocasionados.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que el Arrendatario no abone la renta en la forma pactada, podrá la Arrendadora, además de resolver automáticamente el contrato, retirar todas las instalaciones que ocupan la Superficie Arrendada. Todos los gastos originados por la retirada de las instalaciones serán por cuenta y cargo del Arrendatario. La Arrendadora quedará exenta de toda responsabilidad que pueda derivarse por la

retirada de las instalaciones antedichas y de los daños que puedan producirse en las mismas.

Igualmente, en la forma que legalmente proceda, la Arrendadora podrá retener todas las instalaciones, mercancías y material del Arrendatario ubicados en la Superficie Arrendada, en garantía del pago de las cantidades que este adeude y de los gastos que origine la retirada de las instalaciones anteriormente referidas.

24. Indemnidad

El Arrendatario mantendrá indemne a la Arrendadora frente a cualesquiera responsabilidades, reclamaciones, requerimientos, gastos, honorarios, sanciones, demandas, procesos y acciones que resulten de o estén conectadas con el uso, ocupación, gestión o control de la Superficie Arrendada por el Arrendatario, sus empleados, proveedores o contratistas, así como de las operaciones y actividades de los mismos en la Zona Comercial. Esta obligación de indemnizar incluirá también costas judiciales y legales razonables y cualesquiera otros gastos que se deriven de las citadas reclamaciones o acciones. La obligación del Arrendatario será efectiva durante el Período de Ocupación y permanecerá vigente tras la terminación o resolución por cualquier causa del arrendamiento.

25. Subarriendo y cesión

Salvo que las Condiciones Particulares dispongan otra cosa, el Arrendatario no podrá subarrendar en todo o en parte la Superficie Arrendada o transmitir o ceder por cualquier título el arrendamiento a favor de terceros, o realizar un cambio de control de su accionariado que suponga de facto el cambio de titularidad real del arrendamiento, sin el consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora. La Arrendadora, o quien de ella traiga causa, podrá transmitir por cualquier título la Superficie Arrendada en cualquier momento durante la vigencia del arrendamiento a cualquier persona física o jurídica sin que dicha transmisión genere derechos de tanteo o retracto a favor del Arrendatario. Igualmente, la Arrendadora podrá ceder o transmitir por cualquier título el arrendamiento o los derechos derivados del mismo, y a partir de la notificación de la cesión al Arrendatario éste quedará obligado frente al cessionario en los mismos términos establecidos en este documento. Será presupuesto ineludible para el consentimiento del subarriendo o cesión de los derechos del Arrendatario, en su caso, la aceptación por el subarrendatario o cessionario de las Condiciones Generales y Particulares asumiendo las mismas obligaciones y derechos que el Arrendatario.

26. Fuerza mayor

La Arrendadora no tendrá responsabilidad alguna por los deterioros en la Superficie Arrendada o las deficiencias o interrupciones en los suministros o servicios comunes que pudieran producirse por causas de fuerza mayor o ajena a su voluntad. Tales deterioros, deficiencias o interrupciones no se considerarán incumplimientos contractuales y, por lo tanto, no darán lugar a la resolución del Contrato ni a disminución o suspensión de las obligaciones de pago del Arrendatario.

27. Notificaciones

Todas las notificaciones, requerimientos u otras comunicaciones que se realicen derivadas de este arrendamiento se harán por escrito y deberán ser remitidas por medio de carta certificada, burofax, correo electrónico o cualquier otro medio escrito que deje evidencia de su recepción, a las direcciones establecidas en las Condiciones Particulares. Las comunicaciones y notificaciones que deben efectuarse en cumplimiento de las obligaciones derivadas del arrendamiento se deberán realizar por escrito a la/s persona/s designada/s en las Condiciones Particulares.

28. Protección de Datos

La Arrendadora tratará los datos e información facilitados por el Arrendatario, tanto en las Condiciones Particulares como los que pueda recabar durante la vigencia del arrendamiento, con el fin de posibilitar la gestión administrativa, económica y comercial del contrato, incluido el envío de información promocional propia o de terceros, así como dar cumplimiento a cuantas obligaciones legales sean exigibles. Dichos datos serán tratados durante la vigencia del Contrato y hasta la extinción de cualquier responsabilidad que pudiera nacer del Contrato y/o del tratamiento de los datos. Puede ejercitar los derechos reconocidos en la legislación vigente dirigiendo una comunicación postal a TORRE DE CONTROL PUERTO JOSÉ BANÚS, 29602, MARBELLA, incluyendo fotocopia de su DNI/Pasaporte y especificando el derecho o derechos cuyo ejercicio solicita.

29. Información Financiera

Cuando las partes hayan acordado aplicar la Renta Variable, el Arrendatario entregará a la Arrendadora, a petición de ésta, una declaración certificada de la Cifra Bruta de Ventas del negocio que explota en la Superficie Arrendada realizada en el año natural que se haya de tener en cuenta para el cálculo de la renta variable, dentro de los treinta (30) días siguientes a la finalización de cada semestre del Periodo de Ocupación.

30. Penalidades en caso de incumplimiento o cumplimiento defectuoso

1. El incumplimiento, cumplimiento defectuoso o retraso en la realización de las obligaciones de la Arrendataria o la comisión de las infracciones previstas en el subapartado 3 de esta Condición General dará lugar, en todo caso, a la imposición de las penalidades previstas en este apartado.

2. La imposición de penalidades consecuentes con dicho incumplimiento o cumplimiento defectuoso se aplicará automáticamente con cargo a la garantía o aval establecido en el apartado 15 de estas Condiciones Generales si el Arrendatario, una vez recibido un primer aviso o requerimiento de subsanación, desatiende un segundo requerimiento en el plazo de diez (10) días naturales, salvo que la naturaleza de la infracción no permita hacer uso del plazo de cortesía de los referidos diez (10) días naturales. En caso de insuficiencia de la garantía, podrá dirigirse la Arrendadora contra el patrimonio del deudor en los términos establecidos en el art. 1911 CC.

En el plazo de diez días contado desde la fecha en que se hagan efectivas las penalidades o indemnizaciones la arrendataria deberá reponer o ampliar la garantía en la cuantía que corresponda, incurriendo, en caso contrario, en causa de resolución.

3. Las causas de incumplimiento de las obligaciones de la Arrendataria que puedan dar lugar a penalización se clasifican en Leves, Graves y muy Graves.

Se considera incumplimiento **leve**:

- No facilitar a la Dirección de Puerto José Banús, SA la documentación requerida en las Condiciones Generales o Particulares;
- El incumplimiento de la obligación de mantener las instalaciones (sillas, mesas, etc...) dentro de la superficie arrendada;
- Los que causen un perjuicio económico a la Arrendadora inferior a 1.000 €;

Se considera incumplimiento **grave**:

- El trato irrespetuoso o incorrecto hacia los clientes o usuarios del servicio portuario, personal y colaboradores de la arrendadora;

- b) Causar molestias a la vecindad, generar suciedad, ruidos o cualquier otra perturbación del orden, el descanso, o las relaciones de vecindad;
- c) La prestación de servicios por personal no cualificado con arreglo a las titulaciones requeridas para el desarrollo de la actividad a la que se destine la superficie arrendada indicada en las Condiciones Particulares.
- d) El incumplimiento de los servicios mínimos, en el supuesto de huelga general, que determine la autoridad gubernativa.
- e) El retraso (por cada día de demora) en el plazo de subsanación de defectos en el cumplimiento del manual de Estilo;
- f) El incumplimiento de las normas de acceso al recinto portuario en materia de horarios y días hábiles;
- g) Haber incumplido levemente tres o más veces las Condiciones Generales o particulares.
- h) Los que causen un perjuicio económico a la Arrendadora superior a 1.000 €.
- i) La obstrucción en las funciones de inspección, control y supervisión por parte de la Arrendadora de modo propio o a través de las personas o empleados que designe.

Se considera incumplimiento **muy grave**:

- a) Haber incumplido gravemente dos o más veces las Condiciones Generales o Particulares.
- b) Fraude en la utilización de las tarjetas de acceso;
- c) Incumplimiento de las normas establecidas en el reglamento ordenación de Espacios Comunes y ordenación de terrazas en materia de ruidos, humos o actividades.
- d) Los que causen un perjuicio económico a la Arrendadora superior a 10.000 €.

Penalizaciones:

- a) Por incumplimiento leve se aplicará una penalización de cuantía igual a 20 € por cada 1.000 € del precio de una anualidad de renta (IVA no incluido).
- b) Por incumplimientos graves se aplicará una penalización de cuantía igual a 50 € por cada 1.000 € del precio de una anualidad de renta (IVA no incluido).
- c) Por incumplimientos muy graves se aplicará una penalización de cuantía igual a 100 € por cada 1.000€ del precio de una anualidad de renta (IVA no incluido).

Este régimen de penalidades se entiende sin perjuicio de la facultad que ostenta la Arrendadora de optar por la resolución del contrato en los casos en que legalmente proceda por incumplimiento contractual y no excluye la indemnización a que pudiese tener derecho la arrendadora por daños y perjuicios originados por los incumplimientos del arrendatario.

31. Legislación Aplicable y Jurisdicción

El arrendamiento se rige por lo dispuesto en el Código Civil. Arrendadora y Arrendatario se someten para la resolución de cualquier conflicto, cuestión o reclamación derivada de la ejecución o interpretación del contrato, o relacionada directa o indirectamente con el mismo, a los Juzgados y Tribunales de Marbella.



PUERTO BANÚS
Marbella 1970

ANEXO I

Tabla de precio de suministros



<u>SUPERFICIE COMERCIAL (ABIERTA O CERRADA)</u>			
<u>LOCALES, TERRAZAS Y PLAYAS</u>			
AGUA	4,96 €/m ³		
electricidad			
POR CONSUMO MENSUAL			
Hasta 500 kW	0,4984 € /kW	Hasta 500 kW	18,60 €
De 501 Kw a 1000 kW	0,4517 € /kW	De 501 Kw a 1000 kW	45,08 €
De 1001 Kw a 2000 kW	0,4283 € /kW	De 1001 Kw a 2000 kW	112,73 €
De 2001 Kw a 3000 kW	0,4049 € /kW	De 2001 Kw a 3000 kW	138,67 €
De 3001 Kw a 5000 kW	0,3699 € /kW	De 3001 Kw a 5000 kW	202,91 €
Más de 5000 kW	0,3466 € /kW	Más de 5000 kW	304,38 €
POR CUOTA DE POTENCIA MENSUAL			

A la facturación que resulte le serán aplicados los impuestos vigentes en cada momento.