

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

*(Arrendamiento para uso distinto del de vivienda — art. 3 de la Ley 29/1994, de 24 de
noviembre, de Arrendamientos Urbanos)*

En [Ciudad], a [] de [] de [].

Reunidos

DE UNA PARTE, la mercantil INVERSIONES PATRIMONIALES ALDAMA, S.L. (en adelante, «LA PROPIEDAD» o «EL ARRENDADOR»), con N.I.F. B-00 000 210 (ficticio), domiciliada en Avenida de la Constitución, número 145, de [Ciudad], constituida por tiempo indefinido e inscrita en el Registro Mercantil de [], al tomo [], folio [], hoja [], representada en este acto por D. [Nombre y Apellidos], mayor de edad, con D.N.I. [] (ficticio), en su condición de administrador único, cargo vigente e inscrito según escritura autorizada por el Notario de [Ciudad] D. [], con el número [] de su protocolo.

Y DE OTRA PARTE, la mercantil CLÍNICA DENTAL BELMAR, S.L. (en adelante, «EL ARRENDATARIO»), con N.I.F. B-00 000 347 (ficticio), domiciliada en Calle Mayor, número 8, de [Ciudad], representada en este acto por Dña. [Nombre y Apellidos], mayor de edad, con D.N.I. [] (ficticio), en su condición de administradora solidaria, cargo vigente e inscrito.

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal y la representación necesarias para el otorgamiento del presente contrato y, a tal efecto,

Exponen

I. Que LA PROPIEDAD es titular del pleno dominio de la finca urbana consistente en local comercial sito en la planta baja del inmueble número 145 de la Avenida de la Constitución, de [Ciudad], con una superficie construida de ciento ochenta y cinco metros cuadrados (185 m²) y útil aproximada de ciento sesenta y dos metros cuadrados (162 m²). Linda: al frente, con la Avenida de la Constitución; a la derecha entrando, con el portal del inmueble; a la izquierda, con local de terceros; y al fondo, con patio de manzana. Cuota de participación en elementos comunes del cuatro coma dos por ciento (4,2 %). Referencia catastral [] (ficticia). Inscrita en el Registro de la Propiedad número [] de [Ciudad], tomo [], libro [], folio [], finca [], libre de cargas salvo las derivadas de los estatutos de la comunidad.

II. Que EL ARRENDATARIO es una sociedad dedicada a la prestación de servicios odontológicos y estomatológicos, que explota ya una clínica dental en otro emplazamiento de la localidad y está interesada en abrir un segundo centro asistencial en el local descrito, destinándolo a dicha actividad.

III. Que, reconociéndose ambas partes el interés recíproco en la formalización del arrendamiento, deciden celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO, que se regirá por las siguientes

Cláusulas (Condiciones Particulares)

PRIMERA. Objeto.

LA PROPIEDAD cede en arrendamiento a EL ARRENDATARIO, que lo acepta, el local descrito en el Expositivo I, con cuantos derechos, usos y servidumbres le sean inherentes. EL ARRENDATARIO declara conocer el local y recibirlo a su entera satisfacción, en el estado en que se encuentra, sin perjuicio de las obras de acondicionamiento a su cargo.

SEGUNDA. Destino.

El local se destinará única y exclusivamente a clínica dental, con prohibición de destinarlo a otra actividad sin consentimiento escrito de LA PROPIEDAD. La obtención y el mantenimiento de licencias, autorizaciones sanitarias, administrativas y de funcionamiento serán de exclusiva cuenta, riesgo y responsabilidad de EL ARRENDATARIO.

TERCERA. Duración.

El arrendamiento se conviene por plazo de DIEZ (10) AÑOS, a contar desde la firma del presente contrato, que constituye plazo de obligado

cumplimiento para ambas partes. Llegado el término, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales.

CUARTA. Renta.

La renta anual asciende a CUARENTA Y DOS MIL EUROS (42.000 €), pagaderos en doce mensualidades de TRES MIL QUINIENTOS EUROS (3.500 €), más IVA y las retenciones que procedan, por meses anticipados dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante transferencia o domiciliación en la cuenta que designe LA PROPIEDAD.

QUINTA. Actualización.

La renta se actualizará anualmente conforme a la Estipulación General relativa a la actualización de rentas.

SEXTA. Fianza y garantías.

EL ARRENDATARIO entrega en este acto SIETE MIL EUROS (7.000 €), equivalentes a dos mensualidades, en concepto de fianza legal, y una garantía adicional equivalente a cuatro mensualidades, en los términos de las Condiciones Generales.

SÉPTIMA. Obras de acondicionamiento.

EL ARRENDATARIO ejecutará a su cargo las obras de adecuación del local para su destino de clínica dental, con sujeción a las Condiciones Generales relativas a las obras del arrendatario y a su reversión.

OCTAVA. Condiciones Generales y Anexos.

Forman parte inseparable del presente contrato las CONDICIONES GENERALES que se incorporan a continuación y los Anexos I a V. EL ARRENDATARIO declara haberlas leído, conocerlas y aceptarlas en su integridad.

Y en prueba de conformidad, las partes firman por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

LA PROPIEDAD

EL ARRENDATARIO

DEMOSTRACIÓN
• DATOS
FICTICIOS

Estipulación Preliminar — Definiciones

A los efectos del presente contrato, los términos siguientes tendrán el significado que se indica, con independencia de que se empleen en singular o plural:

«Local».

la finca urbana descrita en el Expositivo I, con sus instalaciones y elementos.

«Inmueble».

el edificio en el que se integra el Local, con sus elementos comunes.

«Renta».

la contraprestación periódica a cargo del Arrendatario, más los tributos repercutibles.

«Garantías».

la fianza legal y la garantía adicional entregadas por el Arrendatario.

«Obras de acondicionamiento».

las ejecutadas por el Arrendatario para adaptar el Local a su actividad.

«Elementos comunes».

las zonas, instalaciones y servicios de uso común del Inmueble.

«Actividad».

la de clínica dental, único destino autorizado del Local.

«Normativa aplicable».

el conjunto de disposiciones legales y reglamentarias que rijan el Local y la Actividad.

«Reglamento de Régimen Interior».

el conjunto de normas de convivencia y uso del Inmueble anexo a este contrato.

«Parte» y «Partes».

cada uno de los firmantes y ambos conjuntamente.

«Día hábil».

cualquier día distinto de sábado, domingo o festivo en la localidad del Inmueble.

«Notificación fehaciente».

la cursada por medio que permita acreditar su contenido y recepción.

«Siniestro».

cualquier hecho súbito y accidental que cause daños al Local o al Inmueble.

«Reversión».

la incorporación a la finca, a la extinción del contrato, de las obras y mejoras.

«Cláusula penal».

la pena convencional pactada para el caso de incumplimiento.

«Actualización».

la revisión periódica de la Renta conforme a lo pactado.

«Aseguramiento».

el conjunto de coberturas que el Arrendatario debe mantener en vigor.

«Suministros».

los servicios de agua, electricidad, telecomunicaciones y análogos del Local.

«Tributos repercutibles».

el IBI, las tasas y demás cargas fiscales de cuenta del Arrendatario.

«Dirección facultativa».

el técnico competente que dirija las obras del Arrendatario.

«Extinción».

la terminación del contrato por cualquier causa.

«Traspaso».

la cesión del local de negocio en los términos de la Ley.

«Cambio de control».

la alteración de la mayoría del capital o de la administración del Arrendatario.

«Documentación técnica».

proyectos, certificados, licencias y contratos de mantenimiento del Local.

«Requerimiento».

la comunicación por la que una Parte exige a la otra el cumplimiento de una obligación.

Condiciones Generales del Arrendamiento

Las presentes Condiciones Generales desarrollan y complementan las Condiciones Particulares. En caso de contradicción, prevalecerán las Condiciones Particulares únicamente en aquello que hubiera sido objeto de pacto singular.

Estipulación 1. Naturaleza y régimen jurídico.

El arrendamiento se somete al régimen de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda del Título III de la Ley 29/1994, rigiéndose por la voluntad de las Partes, en su defecto por dicho Título y, supletoriamente, por el Código Civil.

Las Partes reconocen que, tratándose de uso distinto del de vivienda, prevalece la autonomía de la voluntad, siendo válidos los pactos del contrato aun cuando supongan la renuncia a derechos dispositivos reconocidos en la Ley.

Estipulación 2. Entrega y estado del Local.

El Local se entrega en el estado de conservación en que se encuentra, que EL ARRENDATARIO declara conocer y aceptar, manifestando haberlo examinado con anterioridad a la firma.

EL ARRENDATARIO reconoce que las instalaciones existentes no han sido dimensionadas para una clínica dental, siendo de su cuenta cuantas adaptaciones resulten necesarias.

Estipulación 3. Destino y actividad.

El Local se destinará exclusivamente a clínica dental. Queda prohibido variar el destino o ejercer actividad distinta, complementaria o accesorio, sin consentimiento escrito de LA PROPIEDAD, cuya denegación no precisará justificación.

EL ARRENDATARIO ejercerá la Actividad de forma continuada, no pudiendo cerrar el Local por plazo superior a tres meses consecutivos salvo causa justificada comunicada a LA PROPIEDAD.

Estipulación 4. Licencias y autorizaciones.

Serán de cuenta de EL ARRENDATARIO la obtención, mantenimiento y coste de cuantas licencias, autorizaciones e inscripciones resulten precisas, incluidas las urbanísticas, de apertura o su declaración responsable, y las sanitarias.

La denegación o falta de obtención de cualquier licencia no afectará a la vigencia del contrato ni eximirá del pago de la Renta, asumiendo EL

ARRENDATARIO el riesgo de la viabilidad administrativa de la Actividad.

Estipulación 5. Prohibición de cambio de actividad.

Cualquier ampliación, reducción o modificación de la Actividad requerirá autorización previa y escrita de LA PROPIEDAD. La modificación no autorizada del destino o de la Actividad constituirá causa de resolución.

Estipulación 6. Horario, accesos y uso.

EL ARRENDATARIO ejercerá la Actividad respetando la normativa de horarios, ruidos y convivencia, así como el Reglamento de Régimen Interior.

El uso de los elementos comunes se ajustará a su naturaleza y destino, quedando prohibido el depósito de enseres o residuos en portales, rellanos o fachada.

Estipulación 7. Rótulos, imagen y publicidad.

La instalación de rótulos, placas, toldos o elementos publicitarios requerirá autorización previa y escrita de LA PROPIEDAD y, en su caso, de la comunidad, así como las licencias correspondientes, siendo su coste, mantenimiento y retirada de cuenta de EL ARRENDATARIO.

Estipulación 8. Renta y su devengo.

La Renta se devengará por mensualidades anticipadas desde la firma del contrato, con independencia del momento en que EL ARRENDATARIO

inicie la Actividad o concluya las obras, que no darán lugar a carencia, reducción ni suspensión salvo pacto expreso y escrito.

Estipulación 9. Forma y lugar de pago.

El pago se efectuará mediante transferencia o domiciliación en la cuenta designada por LA PROPIEDAD, dentro de los cinco primeros días de cada mensualidad. Los gastos y comisiones bancarias serán de cuenta de EL ARRENDATARIO.

La falta de pago en plazo producirá los efectos previstos en el contrato, sin necesidad de requerimiento previo.

Estipulación 10. Actualización de la Renta.

La Renta se actualizará automáticamente cada anualidad, con efectos desde el primer día del mes siguiente al cumplimiento de cada año, aplicando la variación del índice de referencia legalmente aplicable en cada fecha.

En defecto de índice, o cuando su variación fuera negativa, la Renta se incrementará en un tres por ciento (3 %) anual acumulativo. La actualización operará de forma automática, sin necesidad de notificación, considerándose consentida por el mero devengo.

Estipulación 11. Tributos indirectos y retenciones.

Las cantidades pactadas se entienden sin IVA, que se repercutirá conforme a la normativa. EL ARRENDATARIO practicará las retenciones que

procedan, poniendo a disposición de LA PROPIEDAD los justificantes.

Estipulación 12. Interés de demora.

El retraso en el pago devengará, de forma automática y sin requerimiento, un interés de demora equivalente al interés legal del dinero incrementado en cuatro puntos porcentuales, sin perjuicio de las demás consecuencias del contrato.

Estipulación 13. Fianza legal.

La fianza responde del cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario y no podrá aplicarse al pago de rentas durante la vigencia. A la extinción, comprobado el estado del Local, se restituirá en el plazo legal, deducidas las cantidades que correspondan.

Estipulación 14. Garantía adicional.

La garantía adicional responde, con carácter complementario a la fianza, del cumplimiento de todas las obligaciones, incluidos daños, rentas impagadas, suministros, tributos repercutibles y reposición del Local.

LA PROPIEDAD podrá aplicarla al pago de cantidades adeudadas, quedando EL ARRENDATARIO obligado a reponerla en quince días, bajo pena de resolución.

Estipulación 15. Reposición y actualización de garantías.

La fianza y la garantía adicional se actualizarán en la misma proporción que la Renta, debiendo EL ARRENDATARIO completar su importe dentro

del mes siguiente a cada actualización.

Estipulación 16. Obras de acondicionamiento del Arrendatario.

EL ARRENDATARIO podrá ejecutar, a su cargo, las obras necesarias para adaptar el Local, previa presentación del proyecto y autorización escrita de LA PROPIEDAD, que podrá condicionarla a garantías adicionales.

Quedan prohibidas las obras que afecten a la estructura, a los elementos comunes o a la seguridad del Inmueble. Las autorizadas se ejecutarán conforme a la normativa técnica, con licencias y dirección facultativa cuando proceda.

Estipulación 17. Proyecto, dirección facultativa y licencias de obra.

EL ARRENDATARIO presentará, antes del inicio de las obras, el proyecto técnico visado, la dirección facultativa y las licencias o declaraciones responsables preceptivas. La ejecución sin estos requisitos facultará a LA PROPIEDAD para exigir su paralización.

Estipulación 18. Obras incontestadas.

La ejecución de obras sin autorización constituirá causa de resolución y facultará a LA PROPIEDAD para exigir, a su elección, la reposición del Local a su estado anterior a costa de EL ARRENDATARIO o la conservación de lo ejecutado sin indemnización.

Estipulación 19. Reversión de obras e instalaciones.

Todas las obras, instalaciones y mejoras, aunque hubieran sido autorizadas, quedarán en beneficio de la finca a la extinción, sin derecho de EL ARRENDATARIO a retirarlas ni a indemnización, salvo pacto expreso en contrario.

No obstante, LA PROPIEDAD podrá exigir, a su elección, que EL ARRENDATARIO retire a su costa la totalidad o parte de las obras y reponga el Local a su estado original.

Estipulación 20. Conservación y reparaciones ordinarias.

Serán de cuenta de EL ARRENDATARIO las reparaciones ordinarias y de conservación que exija el uso del Local y las derivadas de su Actividad, incluidas fontanería, electricidad, climatización, carpintería, cerrajería, cristalería, sanitarios y acabados.

Estipulación 21. Reparaciones a cargo de la propiedad.

LA PROPIEDAD solo vendrá obligada a las reparaciones necesarias para conservar la estructura del Inmueble en condiciones de uso. EL ARRENDATARIO comunicará de inmediato cualquier desperfecto estructural, respondiendo de los daños derivados de la falta de comunicación.

Estipulación 22. Instalaciones específicas de la Actividad.

Las instalaciones específicas de la actividad odontológica, incluidos equipos de radiodiagnóstico, compresores, sistemas de aspiración, autoclaves y gestión de aguas y residuos, serán instaladas, legalizadas,

mantenidas y aseguradas por EL ARRENDATARIO, que responderá de su adecuación a la normativa sanitaria y de seguridad.

Estipulación 23. Mantenimiento y revisiones reglamentarias.

EL ARRENDATARIO mantendrá al día cuantas revisiones e inspecciones reglamentarias resulten exigibles, conservando a disposición de LA PROPIEDAD los certificados y contratos de mantenimiento.

Estipulación 24. Gestión de residuos.

EL ARRENDATARIO gestionará por su cuenta la retirada y tratamiento de los residuos de su Actividad, incluidos los sanitarios y biológicos, conforme a la normativa, quedando prohibido su depósito en elementos comunes o contenedores de la comunidad.

Estipulación 25. Suministros y contadores.

Serán de cuenta de EL ARRENDATARIO la contratación, consumo y coste de todos los suministros, y la instalación y legalización de contadores individuales. En tanto no se individualicen, abonará la parte proporcional que le corresponda.

Estipulación 26. Gastos de comunidad.

EL ARRENDATARIO asumirá los gastos generales ordinarios de la comunidad correspondientes al Local, en proporción a su cuota, obligándose a satisfacerlos puntualmente y a cumplir los acuerdos y normas de la comunidad.

Estipulación 27. Cuotas extraordinarias y derramas.

Las derramas por obras de conservación o mejora del Inmueble serán de cuenta de LA PROPIEDAD, salvo las que traigan causa de la Actividad o del uso del Local, que serán de cuenta de EL ARRENDATARIO.

Estipulación 28. Tributos: IBI y tasas.

El IBI y cualesquiera tasas o tributos que graven el Local o su Actividad, incluida la tasa de residuos, serán de cuenta de EL ARRENDATARIO, que los reembolsará o abonará en quince días desde su requerimiento.

Estipulación 29. Aseguramiento del Arrendatario.

EL ARRENDATARIO suscribirá y mantendrá en vigor una póliza de responsabilidad civil por su Actividad, con cobertura suficiente, y otra que cubra el contenido, instalaciones y mejoras del Local, con las condiciones del pliego de aseguramiento anexo, acreditando su vigencia cuando LA PROPIEDAD lo requiera.

Estipulación 30. Seguro de continente y concurrencia.

LA PROPIEDAD mantendrá asegurado el continente en la parte que le corresponda. En caso de concurrencia de seguros, EL ARRENDATARIO renuncia a cualquier acción frente a LA PROPIEDAD por daños cubiertos por sus propias pólizas.

Estipulación 31. Responsabilidad por daños e indemnidad.

EL ARRENDATARIO responderá de cuantos daños se causen al Local, al Inmueble, a los elementos comunes o a terceros como consecuencia de su Actividad, de las obras o del uso, manteniendo indemne a LA PROPIEDAD frente a cualquier reclamación derivada de tales causas.

Estipulación 32. Siniestros y subrogación.

En caso de siniestro, EL ARRENDATARIO lo comunicará de inmediato a LA PROPIEDAD y a las aseguradoras. Si el Local resultara inservible por causa no imputable a LA PROPIEDAD, ésta no vendrá obligada a la reconstrucción ni al realojo.

Estipulación 33. Prohibición de subarriendo y cesión.

Quedan prohibidos el subarriendo, total o parcial, y la cesión del contrato, salvo autorización previa y escrita de LA PROPIEDAD. Cualquier subarriendo o cesión no autorizados serán nulos y causa de resolución.

Estipulación 34. Traspaso del Local.

El traspaso requerirá consentimiento previo y escrito de LA PROPIEDAD, que tendrá derecho a la elevación de renta y a la participación en el precio que legalmente le corresponda, sin que el consentimiento a un traspaso implique renuncia a autorizar los sucesivos.

Estipulación 35. Modificaciones societarias del Arrendatario.

Se asimilarán a la cesión las operaciones que impliquen cambio de control efectivo de EL ARRENDATARIO, incluidas fusión, escisión,

transformación o transmisión de participaciones que altere la mayoría del capital, salvo autorización previa y escrita.

Estipulación 36. Derecho de inspección.

LA PROPIEDAD, por sí o por tercero, podrá inspeccionar el estado del Local, previa comunicación con antelación razonable y en horario compatible con la Actividad, para comprobar el cumplimiento de las obligaciones de conservación y destino.

Estipulación 37. Comunicaciones y notificaciones.

Las comunicaciones se realizarán por escrito, por medio que acredite su recepción, a los domicilios designados o a los que se comuniquen fehacientemente.

Estipulación 38. Domicilio a efectos de notificaciones.

Las Partes designan los domicilios del encabezamiento, obligándose a comunicar cualquier variación. En su defecto, se tendrán por válidas las notificaciones practicadas en dichos domicilios.

Estipulación 39. Notificaciones electrónicas.

Las Partes admiten la validez de las comunicaciones electrónicas a las direcciones que designen, reconociendo eficacia a los acuses de recibo y a los sistemas de constancia.

Estipulación 40. Protección de datos.

Las Partes tratarán los datos personales conforme a la normativa de protección de datos, con la única finalidad de la gestión del contrato, adoptando las medidas de seguridad exigibles y absteniéndose de cederlos salvo obligación legal.

Estipulación 41. Reglamento de Régimen Interior del Inmueble

EL ARRENDATARIO declara conocer y aceptar el Reglamento de Régimen Interior del Inmueble, cuyas normas se reputan obligación esencial del contrato y se reproducen a continuación:

Artículo 1.

El horario de uso de los elementos comunes se ajustará a lo acordado por la Junta de Propietarios, evitándose molestias al resto de ocupantes.

Artículo 2.

Queda prohibido depositar enseres, mobiliario, mercancías o residuos en portales, rellanos, patios, cubierta y demás zonas comunes.

Artículo 3.

Las obras que afecten a elementos comunes o a la fachada requerirán autorización expresa de la comunidad, además de la de LA PROPIEDAD.

Artículo 4.

Los ocupantes evitarán ruidos, vibraciones, olores, humos y actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Artículo 5.

El uso de los aparatos elevadores, si los hubiere, se ajustará a su capacidad, destino y normas de seguridad.

Artículo 6.

La instalación de rótulos, banderolas o elementos en fachada requerirá acuerdo de la comunidad y respeto de la imagen del Inmueble.

Artículo 7.

La limpieza y conservación de las zonas comunes se sufragará conforme a las cuotas de participación de cada elemento.

Artículo 8.

Se respetarán las normas de recogida, separación y horario de depósito de residuos establecidas por la comunidad y la Administración.

Artículo 9.

Queda prohibido el estacionamiento y el depósito de vehículos, motocicletas o bicicletas en zonas no habilitadas al efecto.

Artículo 10.

Las incidencias en elementos o instalaciones comunes se comunicarán con prontitud a la administración de la comunidad.

Artículo 11.

Los ocupantes de locales adoptarán medidas de prevención de incendios y mantendrán operativos y revisados los medios de extinción.

Artículo 12.

Se prohíbe alterar, manipular o sobrecargar las instalaciones generales de electricidad, agua, gas o telecomunicaciones del Inmueble.

Artículo 13.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en los lugares y horarios autorizados, sin obstaculizar accesos ni zonas comunes.

Artículo 14.

Queda prohibido tender, airear o exponer ropa, géneros o enseres en ventanas, balcones o fachada del Inmueble.

Artículo 15.

El acceso de vehículos de reparto y de servicios se realizará por los itinerarios señalados, respetando la señalización interior.

Artículo 16.

Se prohíbe la tenencia de animales que puedan causar molestias, daños o riesgos a los ocupantes o a los elementos comunes.

Artículo 17.

Los ocupantes mantendrán cerradas las puertas de acceso general fuera de los horarios de apertura, por seguridad del Inmueble.

Artículo 18.

La colocación de máquinas, expositores o veladores en la vía pública requerirá las licencias administrativas y el respeto de la normativa municipal.

Artículo 19.

Se prohíbe el uso de los elementos comunes para fines distintos de los propios de su naturaleza y destino.

Artículo 20.

Los daños causados a elementos comunes por un ocupante o sus visitantes serán reparados a su costa.

Artículo 21.

La comunidad podrá dictar normas complementarias de convivencia, que serán de obligado cumplimiento una vez notificadas.

Artículo 22.

El incumplimiento reiterado de las presentes normas facultará a la comunidad para adoptar las medidas legalmente previstas.

Artículo 23.

Se respetarán las medidas de accesibilidad y las salidas de emergencia, quedando prohibida su obstaculización.

Artículo 24.

Los rótulos luminosos respetarán la normativa de contaminación lumínica y los horarios que, en su caso, se establezcan.

Artículo 25.

Se prohíbe fijar carteles, pegatinas o publicidad en portales, ascensores, escaleras y demás elementos comunes.

Artículo 26.

El uso de zonas comunes por proveedores o clientes del Local será responsabilidad del ocupante que los reciba.

Artículo 27.

Las antenas, equipos de telecomunicación y dispositivos análogos no podrán instalarse en cubierta o elementos comunes sin autorización.

Artículo 28.

Los ocupantes facilitarán el acceso para las revisiones e inspecciones reglamentarias de las instalaciones comunes.

Artículo 29.

Se prohíbe verter a la red de saneamiento sustancias que puedan dañarla u obstruirla, respondiendo el causante de los daños.

Artículo 30.

La comunidad podrá instalar sistemas de videovigilancia en zonas comunes conforme a la normativa de protección de datos.

Artículo 31.

Los horarios de silencio nocturno se respetarán especialmente en lo relativo a instalaciones de climatización y maquinaria.

Artículo 32.

Queda prohibido el almacenamiento de materias inflamables, explosivas o peligrosas fuera de los límites autorizados por la normativa.

Artículo 33.

El mobiliario urbano y las zonas ajardinadas comunes, si las hubiere, se conservarán y respetarán por todos los ocupantes.

Artículo 34.

Las mudanzas y traslados de mobiliario voluminoso se comunicarán con antelación y se realizarán en los horarios que fije la comunidad.

Artículo 35.

La utilización de los cuartos de contadores e instalaciones se limitará al personal autorizado y a las empresas mantenedoras.

Artículo 36.

Se prohíbe modificar la pintura, los revestimientos o la carpintería exterior sin autorización de la comunidad.

Artículo 37.

Los ocupantes comunicarán a la administración los datos de contacto para casos de urgencia relacionados con el Inmueble.

Artículo 38.

El acceso a la cubierta quedará restringido a las labores de mantenimiento debidamente autorizadas.

Artículo 39.

Los elementos decorativos de temporada respetarán la seguridad y la estética común, retirándose una vez concluida su finalidad.

Artículo 40.

Cualquier controversia sobre la interpretación del presente Reglamento se someterá a la Junta de Propietarios.

**Estipulación 42. Pliego de Especificaciones Técnicas de las Obras del
Arrendatario**

Las obras de acondicionamiento del Local se ajustarán a las siguientes especificaciones técnicas, cuya observancia condiciona la autorización de LA PROPIEDAD:

Especificación 1.

Las obras se ejecutarán conforme a proyecto técnico visado y bajo dirección facultativa competente.

Especificación 2.

No se afectará en ningún caso a los elementos estructurales, pilares, forjados ni a la estabilidad del Inmueble.

Especificación 3.

Las instalaciones eléctricas cumplirán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y dispondrán de certificado de instalación.

Especificación 4.

Las instalaciones de fontanería y saneamiento garantizarán la estanqueidad y la ausencia de filtraciones a otros elementos.

Especificación 5.

La instalación de climatización respetará los límites de ruido y de emisión, con ubicación autorizada de las unidades exteriores.

Especificación 6.

Los materiales de revestimiento y acabado serán acordes al uso sanitario, de fácil limpieza y desinfección.

Especificación 7.

Se garantizará la accesibilidad universal del Local conforme a la normativa vigente.

Especificación 8.

Las salidas de emergencia y la señalización de evacuación se ejecutarán conforme a la normativa de protección contra incendios.

Especificación 9.

La gestión de aguas residuales de la actividad odontológica contará con los sistemas de separación y tratamiento exigibles.

Especificación 10.

Los equipos de radiodiagnóstico se instalarán con las protecciones y legalizaciones sanitarias correspondientes.

Especificación 11.

Se preverá ventilación y renovación de aire suficientes para el uso asistencial del Local.

Especificación 12.

Las obras se ejecutarán en horario compatible con la actividad del Inmueble, minimizando molestias.

Especificación 13.

Los residuos de obra se retirarán y gestionarán por gestor autorizado, quedando prohibido su depósito en zonas comunes.

Especificación 14.

Se protegerán durante la ejecución los accesos, portales y elementos comunes que pudieran resultar afectados.

Especificación 15.

La conexión a los servicios generales del Inmueble requerirá autorización y se realizará sin merma para el resto de ocupantes.

Especificación 16.

Se conservarán y entregarán a LA PROPIEDAD los certificados, boletines y legalizaciones de las instalaciones ejecutadas.

Especificación 17.

Cualquier modificación del proyecto durante la ejecución requerirá nueva autorización escrita de LA PROPIEDAD.

Especificación 18.

Las obras se realizarán por empresas y profesionales con la habilitación y los seguros exigibles.

Especificación 19.

Se cumplirá la normativa de prevención de riesgos laborales y de coordinación de actividades empresariales.

Especificación 20.

La carpintería exterior y la imagen de fachada no se alterarán sin autorización expresa de la comunidad y de LA PROPIEDAD.

Especificación 21.

El aislamiento acústico del Local será suficiente para no transmitir ruido a los elementos contiguos.

Especificación 22.

Las instalaciones de gas, si las hubiere, cumplirán la normativa específica y contarán con revisión y legalización.

Especificación 23.

Se garantizará la resistencia al fuego de los elementos separadores conforme a la normativa aplicable.

Especificación 24.

El Local dispondrá de los medios de extinción y detección exigibles a su uso y aforo.

Especificación 25.

Los rótulos e imagen comercial se integrarán en el diseño autorizado, sin sobresalir de los límites permitidos.

Especificación 26.

Concluidas las obras, se recabarán las licencias de apertura o declaraciones responsables preceptivas antes del inicio de la Actividad.

Especificación 27.

Se entregará a LA PROPIEDAD un ejemplar del proyecto final y del certificado final de obra.

Especificación 28.

Las mejoras que incrementen el valor del Local revertirán a la finca en los términos de la estipulación de reversión.

Especificación 29.

Las obras se ejecutarán en el plazo comunicado a LA PROPIEDAD, informándose de las desviaciones relevantes.

Especificación 30.

El incumplimiento de las presentes especificaciones facultará a LA PROPIEDAD para exigir su subsanación o la paralización de las obras.

Especificación 31.

Se respetarán las servidumbres y conducciones generales que atraviesen el Local.

Especificación 32.

El Arrendatario responderá de los daños que las obras ocasionen a otros locales, viviendas o elementos comunes.

Especificación 33.

Las catas, ensayos o pruebas necesarias se realizarán con las debidas cautelas y reposición posterior.

Especificación 34.

Se mantendrá el Local en condiciones de seguridad durante toda la ejecución de las obras.

Especificación 35.

La dirección facultativa emitirá los certificados periódicos que LA PROPIEDAD pudiera requerir.

Especificación 36.

Los acabados garantizarán las condiciones higiénico-sanitarias exigibles a una clínica dental.

Especificación 37.

Se documentará la trazabilidad de los materiales sujetos a exigencias normativas.

Especificación 38.

El Arrendatario asumirá el coste íntegro de las obras, licencias, tasas y legalizaciones.

Especificación 39.

La recepción de las obras por LA PROPIEDAD no supondrá renuncia a exigir la subsanación de vicios ocultos.

Especificación 40.

Cualquier duda técnica se resolverá conforme a la normativa vigente y a las instrucciones de la dirección facultativa.

Estipulación 43. Pliego de Condiciones de Aseguramiento

Las pólizas que EL ARRENDATARIO debe mantener en vigor se ajustarán a las siguientes condiciones mínimas:

Condición 1.

Póliza de responsabilidad civil por la explotación de la Actividad, con cobertura suficiente por siniestro y por anualidad.

Condición 2.

Póliza de responsabilidad civil profesional adecuada a la actividad odontológica, cuando resulte exigible.

Condición 3.

Cobertura del contenido, mobiliario, equipos e instalaciones del Local frente a incendio, robo y daños por agua.

Condición 4.

Cobertura de las mejoras y obras de acondicionamiento realizadas por EL ARRENDATARIO.

Condición 5.

Designación de LA PROPIEDAD como asegurado adicional cuando ésta lo requiera.

Condición 6.

Renuncia de la aseguradora al derecho de repetición frente a LA PROPIEDAD por los daños cubiertos.

Condición 7.

Vigencia ininterrumpida durante toda la duración del contrato y de sus prórrogas.

Condición 8.

Comunicación a LA PROPIEDAD de cualquier suspensión, anulación o modificación relevante de las pólizas.

Condición 9.

Suma asegurada actualizada periódicamente para evitar el infraseguro.

Condición 10.

Cobertura de la responsabilidad por daños a terceros derivada de las instalaciones específicas de la Actividad.

Condición 11.

Acreditación anual, ante el requerimiento de LA PROPIEDAD, de la vigencia de las pólizas y del pago de las primas.

Condición 12.

Cobertura de los daños por agua que pudieran afectar a locales o viviendas colindantes.

Condición 13.

Cobertura de la responsabilidad derivada de la gestión de residuos sanitarios.

Condición 14.

Franquicias razonables y acordes a los usos del sector asegurador.

Condición 15.

Inclusión de la cobertura de riesgos derivados de la ejecución de obras cuando éstas se realicen.

Condición 16.

Mantenimiento de la cobertura durante los periodos de cierre temporal autorizado del Local.

Condición 17.

Adaptación de las coberturas a las modificaciones de la Actividad previamente autorizadas.

Condición 18.

Compatibilidad con el seguro de continente suscrito por LA PROPIEDAD, evitando duplicidades no deseadas.

Condición 19.

Entrega a LA PROPIEDAD, a su requerimiento, de copia de las condiciones particulares y generales de las pólizas.

Condición 20.

Cobertura de la pérdida de alquileres a favor de LA PROPIEDAD cuando ésta lo requiera y sea contratable.

Condición 21.

Comunicación inmediata de los siniestros a la aseguradora y a LA PROPIEDAD.

Condición 22.

Cobertura de responsabilidad civil patronal respecto del personal de EL ARRENDATARIO.

Condición 23.

Cobertura de la responsabilidad por productos y servicios prestados en el Local.

Condición 24.

Actualización de las sumas aseguradas conforme a la evolución del valor de reposición.

Condición 25.

Inclusión de cláusula de indemnidad a favor de LA PROPIEDAD en los términos del contrato.

Condición 26.

Mantenimiento de la cobertura frente a fenómenos que no correspondan al Consorcio de Compensación de Seguros.

Condición 27.

Adaptación de las coberturas a las exigencias que imponga la normativa sanitaria aplicable.

Condición 28.

Compromiso de no dejar transcurrir periodos sin cobertura entre renovaciones de pólizas.

Condición 29.

Acreditación del aseguramiento como condición para el inicio y la continuación de la Actividad.

Condición 30.

Cualquier insuficiencia de cobertura será asumida directamente por EL ARRENDATARIO.

Estipulación 44. Condiciones Generales Complementarias

Con carácter complementario a lo anterior, las Partes convienen las siguientes condiciones adicionales de uso, conservación y funcionamiento del Local y del Inmueble, que se reputan esenciales a todos los efectos:

Cláusula complementaria 1.

El horario de uso de los elementos comunes se ajustará a lo acordado por la Junta de Propietarios, evitándose molestias al resto de ocupantes. Queda prohibido depositar enseres, mobiliario, mercancías o residuos en portales, rellanos, patios, cubierta y demás zonas comunes.

Cláusula complementaria 2.

Las obras que afecten a elementos comunes o a la fachada requerirán autorización expresa de la comunidad, además de la de LA PROPIEDAD. Los ocupantes evitarán ruidos, vibraciones, olores, humos y actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Cláusula complementaria 3.

El uso de los aparatos elevadores, si los hubiere, se ajustará a su capacidad, destino y normas de seguridad. La instalación de rótulos, banderolas o elementos en fachada requerirá acuerdo de la comunidad y respeto de la imagen del Inmueble.

Cláusula complementaria 4.

La limpieza y conservación de las zonas comunes se sufragará conforme a las cuotas de participación de cada elemento. Se respetarán las normas de recogida, separación y horario de depósito de residuos establecidas por la comunidad y la Administración.

Cláusula complementaria 5.

Queda prohibido el estacionamiento y el depósito de vehículos, motocicletas o bicicletas en zonas no habilitadas al efecto. Las incidencias en elementos o instalaciones comunes se comunicarán con prontitud a la administración de la comunidad.

Cláusula complementaria 6.

Los ocupantes de locales adoptarán medidas de prevención de incendios y mantendrán operativos y revisados los medios de extinción. Se prohíbe alterar, manipular o sobrecargar las instalaciones generales de electricidad, agua, gas o telecomunicaciones del Inmueble.

Cláusula complementaria 7.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en los lugares y horarios autorizados, sin obstaculizar accesos ni zonas comunes. Queda prohibido tender, airear o exponer ropa, géneros o enseres en ventanas, balcones o fachada del Inmueble.

Cláusula complementaria 8.

El acceso de vehículos de reparto y de servicios se realizará por los itinerarios señalados, respetando la señalización interior. Se prohíbe la tenencia de animales que puedan causar molestias, daños o riesgos a los ocupantes o a los elementos comunes.

Cláusula complementaria 9.

Los ocupantes mantendrán cerradas las puertas de acceso general fuera de los horarios de apertura, por seguridad del Inmueble. La colocación de máquinas, expositores o veladores en la vía pública requerirá las licencias administrativas y el respeto de la normativa municipal.

Cláusula complementaria 10.

Se prohíbe el uso de los elementos comunes para fines distintos de los propios de su naturaleza y destino. Los daños causados a elementos comunes por un ocupante o sus visitantes serán reparados a su costa.

Cláusula complementaria 11.

La comunidad podrá dictar normas complementarias de convivencia, que serán de obligado cumplimiento una vez notificadas. El incumplimiento reiterado de las presentes normas facultará a la comunidad para adoptar las medidas legalmente previstas.

Cláusula complementaria 12.

Se respetarán las medidas de accesibilidad y las salidas de emergencia, quedando prohibida su obstaculización. Los rótulos luminosos respetarán la normativa de contaminación lumínica y los horarios que, en su caso, se establezcan.

Cláusula complementaria 13.

Se prohíbe fijar carteles, pegatinas o publicidad en portales, ascensores, escaleras y demás elementos comunes. El uso de zonas comunes por proveedores o clientes del Local será responsabilidad del ocupante que los reciba.

Cláusula complementaria 14.

Las antenas, equipos de telecomunicación y dispositivos análogos no podrán instalarse en cubierta o elementos comunes sin autorización. Los

ocupantes facilitarán el acceso para las revisiones e inspecciones reglamentarias de las instalaciones comunes.

Cláusula complementaria 15.

Se prohíbe verter a la red de saneamiento sustancias que puedan dañarla u obstruirla, respondiendo el causante de los daños. La comunidad podrá instalar sistemas de videovigilancia en zonas comunes conforme a la normativa de protección de datos.

Cláusula complementaria 16.

Los horarios de silencio nocturno se respetarán especialmente en lo relativo a instalaciones de climatización y maquinaria. Queda prohibido el almacenamiento de materias inflamables, explosivas o peligrosas fuera de los límites autorizados por la normativa.

Cláusula complementaria 17.

El mobiliario urbano y las zonas ajardinadas comunes, si las hubiere, se conservarán y respetarán por todos los ocupantes. Las mudanzas y traslados de mobiliario voluminoso se comunicarán con antelación y se realizarán en los horarios que fije la comunidad.

Cláusula complementaria 18.

La utilización de los cuartos de contadores e instalaciones se limitará al personal autorizado y a las empresas mantenedoras. Se prohíbe modificar

la pintura, los revestimientos o la carpintería exterior sin autorización de la comunidad.

Cláusula complementaria 19.

Los ocupantes comunicarán a la administración los datos de contacto para casos de urgencia relacionados con el Inmueble. El acceso a la cubierta quedará restringido a las labores de mantenimiento debidamente autorizadas.

Cláusula complementaria 20.

Los elementos decorativos de temporada respetarán la seguridad y la estética común, retirándose una vez concluida su finalidad. Cualquier controversia sobre la interpretación del presente Reglamento se someterá a la Junta de Propietarios.

Cláusula complementaria 21.

Las obras se ejecutarán conforme a proyecto técnico visado y bajo dirección facultativa competente. No se afectará en ningún caso a los elementos estructurales, pilares, forjados ni a la estabilidad del Inmueble.

Cláusula complementaria 22.

Las instalaciones eléctricas cumplirán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y dispondrán de certificado de instalación. Las instalaciones de fontanería y saneamiento garantizarán la estanqueidad y la ausencia de filtraciones a otros elementos.

Cláusula complementaria 23.

La instalación de climatización respetará los límites de ruido y de emisión, con ubicación autorizada de las unidades exteriores. Los materiales de revestimiento y acabado serán acordes al uso sanitario, de fácil limpieza y desinfección.

Cláusula complementaria 24.

Se garantizará la accesibilidad universal del Local conforme a la normativa vigente. Las salidas de emergencia y la señalización de evacuación se ejecutarán conforme a la normativa de protección contra incendios.

Cláusula complementaria 25.

La gestión de aguas residuales de la actividad odontológica contará con los sistemas de separación y tratamiento exigibles. Los equipos de radiodiagnóstico se instalarán con las protecciones y legalizaciones sanitarias correspondientes.

Cláusula complementaria 26.

Se preverá ventilación y renovación de aire suficientes para el uso asistencial del Local. Las obras se ejecutarán en horario compatible con la actividad del Inmueble, minimizando molestias.

Cláusula complementaria 27.

Los residuos de obra se retirarán y gestionarán por gestor autorizado, quedando prohibido su depósito en zonas comunes. Se protegerán durante

la ejecución los accesos, portales y elementos comunes que pudieran resultar afectados.

Cláusula complementaria 28.

La conexión a los servicios generales del Inmueble requerirá autorización y se realizará sin merma para el resto de ocupantes. Se conservarán y entregarán a LA PROPIEDAD los certificados, boletines y legalizaciones de las instalaciones ejecutadas.

Cláusula complementaria 29.

Cualquier modificación del proyecto durante la ejecución requerirá nueva autorización escrita de LA PROPIEDAD. Las obras se realizarán por empresas y profesionales con la habilitación y los seguros exigibles.

Cláusula complementaria 30.

Se cumplirá la normativa de prevención de riesgos laborales y de coordinación de actividades empresariales. La carpintería exterior y la imagen de fachada no se alterarán sin autorización expresa de la comunidad y de LA PROPIEDAD.

Cláusula complementaria 31.

El aislamiento acústico del Local será suficiente para no transmitir ruido a los elementos contiguos. Las instalaciones de gas, si las hubiere, cumplirán la normativa específica y contarán con revisión y legalización.

Cláusula complementaria 32.

Se garantizará la resistencia al fuego de los elementos separadores conforme a la normativa aplicable. El Local dispondrá de los medios de extinción y detección exigibles a su uso y aforo.

Cláusula complementaria 33.

Los rótulos e imagen comercial se integrarán en el diseño autorizado, sin sobresalir de los límites permitidos. Concluidas las obras, se recabarán las licencias de apertura o declaraciones responsables preceptivas antes del inicio de la Actividad.

Cláusula complementaria 34.

Se entregará a LA PROPIEDAD un ejemplar del proyecto final y del certificado final de obra. Las mejoras que incrementen el valor del Local revertirán a la finca en los términos de la estipulación de reversión.

Cláusula complementaria 35.

Las obras se ejecutarán en el plazo comunicado a LA PROPIEDAD, informándose de las desviaciones relevantes. El incumplimiento de las presentes especificaciones facultará a LA PROPIEDAD para exigir su subsanación o la paralización de las obras.

Cláusula complementaria 36.

Se respetarán las servidumbres y conducciones generales que atraviesen el Local. El Arrendatario responderá de los daños que las obras ocasionen a otros locales, viviendas o elementos comunes.

Cláusula complementaria 37.

Las catas, ensayos o pruebas necesarias se realizarán con las debidas cautelas y reposición posterior. Se mantendrá el Local en condiciones de seguridad durante toda la ejecución de las obras.

Cláusula complementaria 38.

La dirección facultativa emitirá los certificados periódicos que LA PROPIEDAD pudiera requerir. Los acabados garantizarán las condiciones higiénico-sanitarias exigibles a una clínica dental.

Cláusula complementaria 39.

Se documentará la trazabilidad de los materiales sujetos a exigencias normativas. El Arrendatario asumirá el coste íntegro de las obras, licencias, tasas y legalizaciones.

Cláusula complementaria 40.

La recepción de las obras por LA PROPIEDAD no supondrá renuncia a exigir la subsanación de vicios ocultos. Cualquier duda técnica se resolverá conforme a la normativa vigente y a las instrucciones de la dirección facultativa.

Cláusula complementaria 41.

Póliza de responsabilidad civil por la explotación de la Actividad, con cobertura suficiente por siniestro y por anualidad. Póliza de

responsabilidad civil profesional adecuada a la actividad odontológica, cuando resulte exigible.

Cláusula complementaria 42.

Cobertura del contenido, mobiliario, equipos e instalaciones del Local frente a incendio, robo y daños por agua. Cobertura de las mejoras y obras de acondicionamiento realizadas por EL ARRENDATARIO.

Cláusula complementaria 43.

Designación de LA PROPIEDAD como asegurado adicional cuando ésta lo requiera. Renuncia de la aseguradora al derecho de repetición frente a LA PROPIEDAD por los daños cubiertos.

Cláusula complementaria 44.

Vigencia ininterrumpida durante toda la duración del contrato y de sus prórrogas. Comunicación a LA PROPIEDAD de cualquier suspensión, anulación o modificación relevante de las pólizas.

Cláusula complementaria 45.

Suma asegurada actualizada periódicamente para evitar el infraseguro. Cobertura de la responsabilidad por daños a terceros derivada de las instalaciones específicas de la Actividad.

Cláusula complementaria 46.

Acreditación anual, ante el requerimiento de LA PROPIEDAD, de la vigencia de las pólizas y del pago de las primas. Cobertura de los daños

por agua que pudieran afectar a locales o viviendas colindantes.

Cláusula complementaria 47.

Cobertura de la responsabilidad derivada de la gestión de residuos sanitarios. Franquicias razonables y acordes a los usos del sector asegurador.

Cláusula complementaria 48.

Inclusión de la cobertura de riesgos derivados de la ejecución de obras cuando éstas se realicen. Mantenimiento de la cobertura durante los periodos de cierre temporal autorizado del Local.

Cláusula complementaria 49.

Adaptación de las coberturas a las modificaciones de la Actividad previamente autorizadas. Compatibilidad con el seguro de continente suscrito por LA PROPIEDAD, evitando duplicidades no deseadas.

Cláusula complementaria 50.

Entrega a LA PROPIEDAD, a su requerimiento, de copia de las condiciones particulares y generales de las pólizas. Cobertura de la pérdida de alquileres a favor de LA PROPIEDAD cuando ésta lo requiera y sea contratable.

Cláusula complementaria 51.

Comunicación inmediata de los siniestros a la aseguradora y a LA PROPIEDAD. Cobertura de responsabilidad civil patronal respecto del

personal de EL ARRENDATARIO.

Cláusula complementaria 52.

Cobertura de la responsabilidad por productos y servicios prestados en el Local. Actualización de las sumas aseguradas conforme a la evolución del valor de reposición.

Cláusula complementaria 53.

Inclusión de cláusula de indemnidad a favor de LA PROPIEDAD en los términos del contrato. Mantenimiento de la cobertura frente a fenómenos que no correspondan al Consorcio de Compensación de Seguros.

Cláusula complementaria 54.

Adaptación de las coberturas a las exigencias que imponga la normativa sanitaria aplicable. Compromiso de no dejar transcurrir periodos sin cobertura entre renovaciones de pólizas.

Cláusula complementaria 55.

Acreditación del aseguramiento como condición para el inicio y la continuación de la Actividad. Cualquier insuficiencia de cobertura será asumida directamente por EL ARRENDATARIO.

Cláusula complementaria 56.

El horario de uso de los elementos comunes se ajustará a lo acordado por la Junta de Propietarios, evitándose molestias al resto de ocupantes. Queda

prohibido depositar enseres, mobiliario, mercancías o residuos en portales, rellanos, patios, cubierta y demás zonas comunes.

Cláusula complementaria 57.

Las obras que afecten a elementos comunes o a la fachada requerirán autorización expresa de la comunidad, además de la de LA PROPIEDAD.

Los ocupantes evitarán ruidos, vibraciones, olores, humos y actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Cláusula complementaria 58.

El uso de los aparatos elevadores, si los hubiere, se ajustará a su capacidad, destino y normas de seguridad. La instalación de rótulos, banderolas o elementos en fachada requerirá acuerdo de la comunidad y respeto de la imagen del Inmueble.

Cláusula complementaria 59.

La limpieza y conservación de las zonas comunes se sufragará conforme a las cuotas de participación de cada elemento. Se respetarán las normas de recogida, separación y horario de depósito de residuos establecidas por la comunidad y la Administración.

Cláusula complementaria 60.

Queda prohibido el estacionamiento y el depósito de vehículos, motocicletas o bicicletas en zonas no habilitadas al efecto. Las incidencias

en elementos o instalaciones comunes se comunicarán con prontitud a la administración de la comunidad.

Cláusula complementaria 61.

Los ocupantes de locales adoptarán medidas de prevención de incendios y mantendrán operativos y revisados los medios de extinción. Se prohíbe alterar, manipular o sobrecargar las instalaciones generales de electricidad, agua, gas o telecomunicaciones del Inmueble.

Cláusula complementaria 62.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en los lugares y horarios autorizados, sin obstaculizar accesos ni zonas comunes. Queda prohibido tender, airear o exponer ropa, géneros o enseres en ventanas, balcones o fachada del Inmueble.

Cláusula complementaria 63.

El acceso de vehículos de reparto y de servicios se realizará por los itinerarios señalados, respetando la señalización interior. Se prohíbe la tenencia de animales que puedan causar molestias, daños o riesgos a los ocupantes o a los elementos comunes.

Cláusula complementaria 64.

Los ocupantes mantendrán cerradas las puertas de acceso general fuera de los horarios de apertura, por seguridad del Inmueble. La colocación de

máquinas, expositores o veladores en la vía pública requerirá las licencias administrativas y el respeto de la normativa municipal.

Cláusula complementaria 65.

Se prohíbe el uso de los elementos comunes para fines distintos de los propios de su naturaleza y destino. Los daños causados a elementos comunes por un ocupante o sus visitantes serán reparados a su costa.

Cláusula complementaria 66.

La comunidad podrá dictar normas complementarias de convivencia, que serán de obligado cumplimiento una vez notificadas. El incumplimiento reiterado de las presentes normas facultará a la comunidad para adoptar las medidas legalmente previstas.

Cláusula complementaria 67.

Se respetarán las medidas de accesibilidad y las salidas de emergencia, quedando prohibida su obstaculización. Los rótulos luminosos respetarán la normativa de contaminación lumínica y los horarios que, en su caso, se establezcan.

Cláusula complementaria 68.

Se prohíbe fijar carteles, pegatinas o publicidad en portales, ascensores, escaleras y demás elementos comunes. El uso de zonas comunes por proveedores o clientes del Local será responsabilidad del ocupante que los reciba.

Cláusula complementaria 69.

Las antenas, equipos de telecomunicación y dispositivos análogos no podrán instalarse en cubierta o elementos comunes sin autorización. Los ocupantes facilitarán el acceso para las revisiones e inspecciones reglamentarias de las instalaciones comunes.

Cláusula complementaria 70.

Se prohíbe verter a la red de saneamiento sustancias que puedan dañarla u obstruirla, respondiendo el causante de los daños. La comunidad podrá instalar sistemas de videovigilancia en zonas comunes conforme a la normativa de protección de datos.

Cláusula complementaria 71.

Los horarios de silencio nocturno se respetarán especialmente en lo relativo a instalaciones de climatización y maquinaria. Queda prohibido el almacenamiento de materias inflamables, explosivas o peligrosas fuera de los límites autorizados por la normativa.

Cláusula complementaria 72.

El mobiliario urbano y las zonas ajardinadas comunes, si las hubiere, se conservarán y respetarán por todos los ocupantes. Las mudanzas y traslados de mobiliario voluminoso se comunicarán con antelación y se realizarán en los horarios que fije la comunidad.

Cláusula complementaria 73.

La utilización de los cuartos de contadores e instalaciones se limitará al personal autorizado y a las empresas mantenedoras. Se prohíbe modificar la pintura, los revestimientos o la carpintería exterior sin autorización de la comunidad.

Cláusula complementaria 74.

Los ocupantes comunicarán a la administración los datos de contacto para casos de urgencia relacionados con el Inmueble. El acceso a la cubierta quedará restringido a las labores de mantenimiento debidamente autorizadas.

Cláusula complementaria 75.

Los elementos decorativos de temporada respetarán la seguridad y la estética común, retirándose una vez concluida su finalidad. Cualquier controversia sobre la interpretación del presente Reglamento se someterá a la Junta de Propietarios.

Cláusula complementaria 76.

Las obras se ejecutarán conforme a proyecto técnico visado y bajo dirección facultativa competente. No se afectará en ningún caso a los elementos estructurales, pilares, forjados ni a la estabilidad del Inmueble.

Cláusula complementaria 77.

Las instalaciones eléctricas cumplirán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y dispondrán de certificado de instalación. Las instalaciones

de fontanería y saneamiento garantizarán la estanqueidad y la ausencia de filtraciones a otros elementos.

Cláusula complementaria 78.

La instalación de climatización respetará los límites de ruido y de emisión, con ubicación autorizada de las unidades exteriores. Los materiales de revestimiento y acabado serán acordes al uso sanitario, de fácil limpieza y desinfección.

Cláusula complementaria 79.

Se garantizará la accesibilidad universal del Local conforme a la normativa vigente. Las salidas de emergencia y la señalización de evacuación se ejecutarán conforme a la normativa de protección contra incendios.

Cláusula complementaria 80.

La gestión de aguas residuales de la actividad odontológica contará con los sistemas de separación y tratamiento exigibles. Los equipos de radiodiagnóstico se instalarán con las protecciones y legalizaciones sanitarias correspondientes.

Cláusula complementaria 81.

Se preverá ventilación y renovación de aire suficientes para el uso asistencial del Local. Las obras se ejecutarán en horario compatible con la actividad del Inmueble, minimizando molestias.

Cláusula complementaria 82.

Los residuos de obra se retirarán y gestionarán por gestor autorizado, quedando prohibido su depósito en zonas comunes. Se protegerán durante la ejecución los accesos, portales y elementos comunes que pudieran resultar afectados.

Cláusula complementaria 83.

La conexión a los servicios generales del Inmueble requerirá autorización y se realizará sin merma para el resto de ocupantes. Se conservarán y entregarán a LA PROPIEDAD los certificados, boletines y legalizaciones de las instalaciones ejecutadas.

Cláusula complementaria 84.

Cualquier modificación del proyecto durante la ejecución requerirá nueva autorización escrita de LA PROPIEDAD. Las obras se realizarán por empresas y profesionales con la habilitación y los seguros exigibles.

Cláusula complementaria 85.

Se cumplirá la normativa de prevención de riesgos laborales y de coordinación de actividades empresariales. La carpintería exterior y la imagen de fachada no se alterarán sin autorización expresa de la comunidad y de LA PROPIEDAD.

Cláusula complementaria 86.

El aislamiento acústico del Local será suficiente para no transmitir ruido a los elementos contiguos. Las instalaciones de gas, si las hubiere, cumplirán

la normativa específica y contarán con revisión y legalización.

Cláusula complementaria 87.

Se garantizará la resistencia al fuego de los elementos separadores conforme a la normativa aplicable. El Local dispondrá de los medios de extinción y detección exigibles a su uso y aforo.

Cláusula complementaria 88.

Los rótulos e imagen comercial se integrarán en el diseño autorizado, sin sobresalir de los límites permitidos. Concluidas las obras, se recabarán las licencias de apertura o declaraciones responsables preceptivas antes del inicio de la Actividad.

Cláusula complementaria 89.

Se entregará a LA PROPIEDAD un ejemplar del proyecto final y del certificado final de obra. Las mejoras que incrementen el valor del Local revertirán a la finca en los términos de la estipulación de reversión.

Cláusula complementaria 90.

Las obras se ejecutarán en el plazo comunicado a LA PROPIEDAD, informándose de las desviaciones relevantes. El incumplimiento de las presentes especificaciones facultará a LA PROPIEDAD para exigir su subsanación o la paralización de las obras.

Cláusula complementaria 91.

Se respetarán las servidumbres y conducciones generales que atraviesen el Local. El Arrendatario responderá de los daños que las obras ocasionen a otros locales, viviendas o elementos comunes.

Cláusula complementaria 92.

Las catas, ensayos o pruebas necesarias se realizarán con las debidas cautelas y reposición posterior. Se mantendrá el Local en condiciones de seguridad durante toda la ejecución de las obras.

Estipulación 45. Prohibición de subarriendo, cesión y traspaso (recordatorio).

Se reiteran, a todos los efectos, las prohibiciones y limitaciones de subarriendo, cesión y traspaso previstas en las estipulaciones anteriores, cuya infracción constituye causa de resolución del contrato.

Estipulación 45. Incumplimiento y causas de resolución.

Serán causas de resolución, además de las legales, el impago de una sola mensualidad; la falta de reposición de las garantías; el subarriendo, cesión o traspaso no autorizados; la variación del destino o de la Actividad; las obras incontestadas; el incumplimiento de las obligaciones de aseguramiento; y, en general, el incumplimiento de cualquier obligación esencial.

La resolución facultará a LA PROPIEDAD para exigir el inmediato desalojo del Local y la indemnización de daños y perjuicios que corresponda.

Estipulación 46. Cláusula penal.

El incumplimiento por EL ARRENDATARIO de sus obligaciones esenciales facultará a LA PROPIEDAD para exigir, además del cumplimiento o la resolución, una pena convencional equivalente a seis mensualidades de Renta, sin perjuicio del resarcimiento de los daños que excedan de dicha cuantía.

DEMOSTRACIÓN
• DATOS
FICTICIOS

DEMOSTRACIÓN
• DATOS
FICTICIOS

Estipulación 47. Renuncias del arrendatario.

Sin perjuicio del carácter esencial que las Partes reconocen a la presente estipulación, y en atención al régimen de autonomía de la voluntad propio de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, EL ARRENDATARIO, de forma expresa, consciente y voluntaria, RENUNCIA a los derechos que se relacionan a continuación:

47.1. Renuncia al derecho de adquisición preferente. EL ARRENDATARIO renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente, en sus modalidades de tanteo y retracto, que pudiera corresponderle conforme al artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para el supuesto de que LA PROPIEDAD transmitiera onerosamente el Local, o el Inmueble en su conjunto, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas.

47.2. Renuncia a la indemnización por clientela. EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a la indemnización prevista en el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para el supuesto de extinción del contrato por transcurso del término convenido, aun cuando en el Local se hubiera venido ejerciendo durante los últimos años una actividad de prestación de servicios al público y el arrendatario hubiera generado clientela, y aun cuando el Local se destinara con posterioridad al ejercicio de la misma actividad o de otra afín.

47.3. Renuncia a indemnización por obras y mejoras. EL ARRENDATARIO renuncia a reclamar indemnización, compensación o resarcimiento alguno por las obras, instalaciones y mejoras ejecutadas en el Local, que revertirán a LA PROPIEDAD en los términos de la estipulación relativa a la reversión.

Las anteriores renunciaciones han sido especialmente negociadas y valoradas por las Partes y forman parte del equilibrio económico del contrato, reconociendo EL ARRENDATARIO haber sido informado de su alcance y consecuencias.

Estipulación 48. Cesión del contrato y transmisión del Inmueble por la propiedad.

LA PROPIEDAD podrá ceder su posición contractual y transmitir el Inmueble libremente, subrogándose el adquirente en los derechos y obligaciones del contrato. EL ARRENDATARIO reconocerá al adquirente como nuevo arrendador desde que le sea notificada la transmisión.

Estipulación 49. Subordinación a cargas y financiación.

El arrendamiento queda subordinado a las cargas, hipotecas y financiaciones que graven el Inmueble, obligándose EL ARRENDATARIO a suscribir cuantos documentos resulten razonablemente necesarios para acreditar dicha subordinación, sin que ello altere las condiciones del contrato.

Estipulación 50. Nulidad parcial.

La nulidad de alguna estipulación no afectará a la validez de las restantes, que continuarán siendo eficaces, sustituyéndose la afectada por otra válida que se aproxime a la finalidad perseguida.

Estipulación 51. Integridad del contrato.

El presente contrato, con sus Condiciones Particulares, Generales y Anexos, constituye la total manifestación de la voluntad de las Partes, dejando sin efecto tratos o acuerdos anteriores.

Estipulación 52. Encabezamientos.

Los títulos de las estipulaciones tienen carácter orientativo y no condicionan la interpretación de su contenido.

Estipulación 53. Tolerancia y no renuncia de derechos.

La falta de ejercicio o el ejercicio tardío de los derechos no supondrá renuncia, ni la tolerancia de un incumplimiento la de incumplimientos sucesivos.

Estipulación 54. Gastos e impuestos de formalización.

Los gastos e impuestos de formalización, incluidos en su caso los de elevación a público, serán de cuenta de EL ARRENDATARIO, salvo los que por Ley correspondan a LA PROPIEDAD.

Estipulación 55. Ley aplicable y fuero.

El contrato se rige por la legislación española. Para cuantas cuestiones se deriven del mismo, las Partes se someten a los Juzgados y Tribunales que

resulten competentes conforme a la Ley.

Estipulación 56. Idioma y ejemplares.

El contrato se firma por duplicado y a un solo efecto, en lengua castellana, entregándose un ejemplar a cada Parte.

Anexo de Normas y Protocolos Complementarios

Se incorporan las siguientes normas y protocolos complementarios, de obligado cumplimiento para EL ARRENDATARIO durante la vigencia del contrato:

Norma complementaria 1.

Las instalaciones de gas, si las hubiere, cumplirán la normativa específica y contarán con revisión y legalización. Se garantizará la resistencia al fuego de los elementos separadores conforme a la normativa aplicable.

Norma complementaria 2.

El Local dispondrá de los medios de extinción y detección exigibles a su uso y aforo. Los rótulos e imagen comercial se integrarán en el diseño autorizado, sin sobresalir de los límites permitidos.

Norma complementaria 3.

Concluidas las obras, se recabarán las licencias de apertura o declaraciones responsables preceptivas antes del inicio de la Actividad. Se entregará a LA PROPIEDAD un ejemplar del proyecto final y del certificado final de obra.

Norma complementaria 4.

Las mejoras que incrementen el valor del Local revertirán a la finca en los términos de la estipulación de reversión. Las obras se ejecutarán en el plazo comunicado a LA PROPIEDAD, informándose de las desviaciones relevantes.

Norma complementaria 5.

El incumplimiento de las presentes especificaciones facultará a LA PROPIEDAD para exigir su subsanación o la paralización de las obras. Se respetarán las servidumbres y conducciones generales que atraviesen el Local.

Norma complementaria 6.

El Arrendatario responderá de los daños que las obras ocasionen a otros locales, viviendas o elementos comunes. Las catas, ensayos o pruebas necesarias se realizarán con las debidas cautelas y reposición posterior.

Norma complementaria 7.

Se mantendrá el Local en condiciones de seguridad durante toda la ejecución de las obras. La dirección facultativa emitirá los certificados periódicos que LA PROPIEDAD pudiera requerir.

Norma complementaria 8.

Los acabados garantizarán las condiciones higiénico-sanitarias exigibles a una clínica dental. Se documentará la trazabilidad de los materiales sujetos

a exigencias normativas.

Norma complementaria 9.

El Arrendatario asumirá el coste íntegro de las obras, licencias, tasas y legalizaciones. La recepción de las obras por LA PROPIEDAD no supondrá renuncia a exigir la subsanación de vicios ocultos.

Norma complementaria 10.

Cualquier duda técnica se resolverá conforme a la normativa vigente y a las instrucciones de la dirección facultativa. Póliza de responsabilidad civil por la explotación de la Actividad, con cobertura suficiente por siniestro y por anualidad.

Norma complementaria 11.

Póliza de responsabilidad civil profesional adecuada a la actividad odontológica, cuando resulte exigible. Cobertura del contenido, mobiliario, equipos e instalaciones del Local frente a incendio, robo y daños por agua.

Norma complementaria 12.

Cobertura de las mejoras y obras de acondicionamiento realizadas por EL ARRENDATARIO. Designación de LA PROPIEDAD como asegurado adicional cuando ésta lo requiera.

Norma complementaria 13.

Renuncia de la aseguradora al derecho de repetición frente a LA PROPIEDAD por los daños cubiertos. Vigencia ininterrumpida durante

toda la duración del contrato y de sus prórrogas.

Norma complementaria 14.

Comunicación a LA PROPIEDAD de cualquier suspensión, anulación o modificación relevante de las pólizas. Suma asegurada actualizada periódicamente para evitar el infraseguro.

Norma complementaria 15.

Cobertura de la responsabilidad por daños a terceros derivada de las instalaciones específicas de la Actividad. Acreditación anual, ante el requerimiento de LA PROPIEDAD, de la vigencia de las pólizas y del pago de las primas.

Norma complementaria 16.

Cobertura de los daños por agua que pudieran afectar a locales o viviendas colindantes. Cobertura de la responsabilidad derivada de la gestión de residuos sanitarios.

Norma complementaria 17.

Franquicias razonables y acordes a los usos del sector asegurador. Inclusión de la cobertura de riesgos derivados de la ejecución de obras cuando éstas se realicen.

Norma complementaria 18.

Mantenimiento de la cobertura durante los periodos de cierre temporal autorizado del Local. Adaptación de las coberturas a las modificaciones de

la Actividad previamente autorizadas.

Norma complementaria 19.

Compatibilidad con el seguro de continente suscrito por LA PROPIEDAD, evitando duplicidades no deseadas. Entrega a LA PROPIEDAD, a su requerimiento, de copia de las condiciones particulares y generales de las pólizas.

Norma complementaria 20.

Cobertura de la pérdida de alquileres a favor de LA PROPIEDAD cuando ésta lo requiera y sea contratable. Comunicación inmediata de los siniestros a la aseguradora y a LA PROPIEDAD.

Norma complementaria 21.

Cobertura de responsabilidad civil patronal respecto del personal de EL ARRENDATARIO. Cobertura de la responsabilidad por productos y servicios prestados en el Local.

Norma complementaria 22.

Actualización de las sumas aseguradas conforme a la evolución del valor de reposición. Inclusión de cláusula de indemnidad a favor de LA PROPIEDAD en los términos del contrato.

Norma complementaria 23.

Mantenimiento de la cobertura frente a fenómenos que no correspondan al Consorcio de Compensación de Seguros. Adaptación de las coberturas a

las exigencias que imponga la normativa sanitaria aplicable.

Norma complementaria 24.

Compromiso de no dejar transcurrir periodos sin cobertura entre renovaciones de pólizas. Acreditación del aseguramiento como condición para el inicio y la continuación de la Actividad.

Norma complementaria 25.

Cualquier insuficiencia de cobertura será asumida directamente por EL ARRENDATARIO. El horario de uso de los elementos comunes se ajustará a lo acordado por la Junta de Propietarios, evitándose molestias al resto de ocupantes.

Norma complementaria 26.

Queda prohibido depositar enseres, mobiliario, mercancías o residuos en portales, rellanos, patios, cubierta y demás zonas comunes. Las obras que afecten a elementos comunes o a la fachada requerirán autorización expresa de la comunidad, además de la de LA PROPIEDAD.

Norma complementaria 27.

Los ocupantes evitarán ruidos, vibraciones, olores, humos y actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. El uso de los aparatos elevadores, si los hubiere, se ajustará a su capacidad, destino y normas de seguridad.

Norma complementaria 28.

La instalación de rótulos, banderolas o elementos en fachada requerirá acuerdo de la comunidad y respeto de la imagen del Inmueble. La limpieza y conservación de las zonas comunes se sufragará conforme a las cuotas de participación de cada elemento.

Norma complementaria 29.

Se respetarán las normas de recogida, separación y horario de depósito de residuos establecidas por la comunidad y la Administración. Queda prohibido el estacionamiento y el depósito de vehículos, motocicletas o bicicletas en zonas no habilitadas al efecto.

Norma complementaria 30.

Las incidencias en elementos o instalaciones comunes se comunicarán con prontitud a la administración de la comunidad. Los ocupantes de locales adoptarán medidas de prevención de incendios y mantendrán operativos y revisados los medios de extinción.

Norma complementaria 31.

Se prohíbe alterar, manipular o sobrecargar las instalaciones generales de electricidad, agua, gas o telecomunicaciones del Inmueble. Las operaciones de carga y descarga se realizarán en los lugares y horarios autorizados, sin obstaculizar accesos ni zonas comunes.

Norma complementaria 32.

Queda prohibido tender, airear o exponer ropa, géneros o enseres en ventanas, balcones o fachada del Inmueble. El acceso de vehículos de reparto y de servicios se realizará por los itinerarios señalados, respetando la señalización interior.

Norma complementaria 33.

Se prohíbe la tenencia de animales que puedan causar molestias, daños o riesgos a los ocupantes o a los elementos comunes. Los ocupantes mantendrán cerradas las puertas de acceso general fuera de los horarios de apertura, por seguridad del Inmueble.

Norma complementaria 34.

La colocación de máquinas, expositores o veladores en la vía pública requerirá las licencias administrativas y el respeto de la normativa municipal. Se prohíbe el uso de los elementos comunes para fines distintos de los propios de su naturaleza y destino.

Norma complementaria 35.

Los daños causados a elementos comunes por un ocupante o sus visitantes serán reparados a su costa. La comunidad podrá dictar normas complementarias de convivencia, que serán de obligado cumplimiento una vez notificadas.

Norma complementaria 36.

El incumplimiento reiterado de las presentes normas facultará a la comunidad para adoptar las medidas legalmente previstas. Se respetarán las medidas de accesibilidad y las salidas de emergencia, quedando prohibida su obstaculización.

Norma complementaria 37.

Los rótulos luminosos respetarán la normativa de contaminación lumínica y los horarios que, en su caso, se establezcan. Se prohíbe fijar carteles, pegatinas o publicidad en portales, ascensores, escaleras y demás elementos comunes.

Norma complementaria 38.

El uso de zonas comunes por proveedores o clientes del Local será responsabilidad del ocupante que los reciba. Las antenas, equipos de telecomunicación y dispositivos análogos no podrán instalarse en cubierta o elementos comunes sin autorización.

Norma complementaria 39.

Los ocupantes facilitarán el acceso para las revisiones e inspecciones reglamentarias de las instalaciones comunes. Se prohíbe verter a la red de saneamiento sustancias que puedan dañarla u obstruirla, respondiendo el causante de los daños.

Norma complementaria 40.

La comunidad podrá instalar sistemas de videovigilancia en zonas comunes conforme a la normativa de protección de datos. Los horarios de silencio nocturno se respetarán especialmente en lo relativo a instalaciones de climatización y maquinaria.

Norma complementaria 41.

Queda prohibido el almacenamiento de materias inflamables, explosivas o peligrosas fuera de los límites autorizados por la normativa. El mobiliario urbano y las zonas ajardinadas comunes, si las hubiere, se conservarán y respetarán por todos los ocupantes.

Norma complementaria 42.

Las mudanzas y traslados de mobiliario voluminoso se comunicarán con antelación y se realizarán en los horarios que fije la comunidad. La utilización de los cuartos de contadores e instalaciones se limitará al personal autorizado y a las empresas mantenedoras.

Norma complementaria 43.

Se prohíbe modificar la pintura, los revestimientos o la carpintería exterior sin autorización de la comunidad. Los ocupantes comunicarán a la administración los datos de contacto para casos de urgencia relacionados con el Inmueble.

Norma complementaria 44.

El acceso a la cubierta quedará restringido a las labores de mantenimiento debidamente autorizadas. Los elementos decorativos de temporada respetarán la seguridad y la estética común, retirándose una vez concluida su finalidad.

Norma complementaria 45.

Cualquier controversia sobre la interpretación del presente Reglamento se someterá a la Junta de Propietarios. Las obras se ejecutarán conforme a proyecto técnico visado y bajo dirección facultativa competente.

Norma complementaria 46.

No se afectará en ningún caso a los elementos estructurales, pilares, forjados ni a la estabilidad del Inmueble. Las instalaciones eléctricas cumplirán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y dispondrán de certificado de instalación.

Norma complementaria 47.

Las instalaciones de fontanería y saneamiento garantizarán la estanqueidad y la ausencia de filtraciones a otros elementos. La instalación de climatización respetará los límites de ruido y de emisión, con ubicación autorizada de las unidades exteriores.

Norma complementaria 48.

Los materiales de revestimiento y acabado serán acordes al uso sanitario, de fácil limpieza y desinfección. Se garantizará la accesibilidad universal

del Local conforme a la normativa vigente.

Norma complementaria 49.

Las salidas de emergencia y la señalización de evacuación se ejecutarán conforme a la normativa de protección contra incendios. La gestión de aguas residuales de la actividad odontológica contará con los sistemas de separación y tratamiento exigibles.

Norma complementaria 50.

Los equipos de radiodiagnóstico se instalarán con las protecciones y legalizaciones sanitarias correspondientes. Se preverá ventilación y renovación de aire suficientes para el uso asistencial del Local.

Norma complementaria 51.

Las obras se ejecutarán en horario compatible con la actividad del Inmueble, minimizando molestias. Los residuos de obra se retirarán y gestionarán por gestor autorizado, quedando prohibido su depósito en zonas comunes.

Norma complementaria 52.

Se protegerán durante la ejecución los accesos, portales y elementos comunes que pudieran resultar afectados. La conexión a los servicios generales del Inmueble requerirá autorización y se realizará sin merma para el resto de ocupantes.

Norma complementaria 53.

Se conservarán y entregarán a LA PROPIEDAD los certificados, boletines y legalizaciones de las instalaciones ejecutadas. Cualquier modificación del proyecto durante la ejecución requerirá nueva autorización escrita de LA PROPIEDAD.

Norma complementaria 54.

Las obras se realizarán por empresas y profesionales con la habilitación y los seguros exigibles. Se cumplirá la normativa de prevención de riesgos laborales y de coordinación de actividades empresariales.

Norma complementaria 55.

La carpintería exterior y la imagen de fachada no se alterarán sin autorización expresa de la comunidad y de LA PROPIEDAD. El aislamiento acústico del Local será suficiente para no transmitir ruido a los elementos contiguos.

Norma complementaria 56.

Las instalaciones de gas, si las hubiere, cumplirán la normativa específica y contarán con revisión y legalización. Se garantizará la resistencia al fuego de los elementos separadores conforme a la normativa aplicable.

Norma complementaria 57.

El Local dispondrá de los medios de extinción y detección exigibles a su uso y aforo. Los rótulos e imagen comercial se integrarán en el diseño autorizado, sin sobresalir de los límites permitidos.

Norma complementaria 58.

Concluidas las obras, se recabarán las licencias de apertura o declaraciones responsables preceptivas antes del inicio de la Actividad. Se entregará a LA PROPIEDAD un ejemplar del proyecto final y del certificado final de obra.

Norma complementaria 59.

Las mejoras que incrementen el valor del Local revertirán a la finca en los términos de la estipulación de reversión. Las obras se ejecutarán en el plazo comunicado a LA PROPIEDAD, informándose de las desviaciones relevantes.

Norma complementaria 60.

El incumplimiento de las presentes especificaciones facultará a LA PROPIEDAD para exigir su subsanación o la paralización de las obras. Se respetarán las servidumbres y conducciones generales que atraviesen el Local.

Norma complementaria 61.

El Arrendatario responderá de los daños que las obras ocasionen a otros locales, viviendas o elementos comunes. Las catas, ensayos o pruebas necesarias se realizarán con las debidas cautelas y reposición posterior.

Norma complementaria 62.

Se mantendrá el Local en condiciones de seguridad durante toda la ejecución de las obras. La dirección facultativa emitirá los certificados periódicos que LA PROPIEDAD pudiera requerir.

Norma complementaria 63.

Los acabados garantizarán las condiciones higiénico-sanitarias exigibles a una clínica dental. Se documentará la trazabilidad de los materiales sujetos a exigencias normativas.

Norma complementaria 64.

El Arrendatario asumirá el coste íntegro de las obras, licencias, tasas y legalizaciones. La recepción de las obras por LA PROPIEDAD no supondrá renuncia a exigir la subsanación de vicios ocultos.

Norma complementaria 65.

Cualquier duda técnica se resolverá conforme a la normativa vigente y a las instrucciones de la dirección facultativa. Póliza de responsabilidad civil por la explotación de la Actividad, con cobertura suficiente por siniestro y por anualidad.

LA PROPIEDAD

EL ARRENDATARIO

Anexo I — Inventario del Local

Se relacionan los elementos e instalaciones existentes a la fecha de entrega, que EL ARRENDATARIO recibe y se obliga a restituir en el mismo estado, salvo el desgaste por uso ordinario:

- Puerta de acceso de aluminio y vidrio con cierre metálico de seguridad.
- Instalación eléctrica de baja tensión con cuadro general y certificado.
- Instalación de fontanería y saneamiento con dos aseos.
- Falso techo registrable y luminarias existentes.
- Climatización por conductos con unidad exterior en patio.
- Solería de gres y alicatado en aseos.
- Toma de agua y desagüe en zona húmeda.
- Contador de agua y previsión de contador eléctrico independiente.
- Rótulo de fachada (estructura, sin contenido).

Anexo II — Descripción de planos

Se incorpora el plano de planta del Local, con superficies, distribución, ubicación de aseos, accesos y salidas de emergencia, y esquema de instalaciones. Los planos forman parte integrante del contrato a efectos descriptivos.

Anexo III — Datos del certificado de eficiencia energética

El Local dispone de certificado de eficiencia energética en vigor, cuyos datos y calificación se incorporan como anexo. EL ARRENDATARIO declara haber recibido copia.

Anexo IV — Modelo de acta de entrega y recepción de llaves

En [Ciudad], a [] de [] de [], LA PROPIEDAD hace entrega a EL ARRENDATARIO de las llaves y dispositivos de acceso del Local, recibiendo éste el Local de conformidad y en el estado descrito en el Anexo I. Y para que conste, firman por duplicado.

LA PROPIEDAD

EL ARRENDATARIO