



## ANEXO II

### MODELO DE CONTRATO INICIAL DE FORMALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y EL CONCESIONARIO DEL ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO EN EL ÁREA DEPORTIVA DE MICHELIN (AIU - A-8 DEPORTIVO MICHELIN) (LASARTE-ORIA)

En Lasarte-Oria a ..... de ..... de dos mil cinco.

#### REUNIDOS

1.- DE UNA PARTE.- DOÑA ANA URCHUEGUÍA ASENSIO, en calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, asistida del Secretario General del Ayuntamiento, D. Fco. Xabier A. Egea Jauregi, que da fe del presente, hallándose autorizada para este otorgamiento por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento adoptado en sesión celebrada el día ....., según resulta del expediente tramitado al efecto.

2.- Y DE LA OTRA.- D/Dña ..... , mayor de edad, (en lo sucesivo el concesionario, con domicilio en ..... y DNI nº ..... , actuando en su propio nombre y derecho

#### EXPONEN

I.- Que el Pleno del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, en sesión celebrada el día ....., aprobó el Pliego de Condiciones a regir en la concesión demanial de plazas de garaje en el estacionamiento subterráneo para vehículos en el subsuelo del Área Deportiva de Michelin (AIU - A-8 Deportivo Michelin).

II.- Que el plazo de vigencia por el que permanecerá el conjunto de las plazas de aparcamiento bajo el régimen de concesión de dominio público será de setenta y cinco años (75) años, contados a partir del día siguiente al de la puesta en servicio del estacionamiento, durante los cuales el Ayuntamiento puede adjudicar la concesión particular sobre cada una de las plazas de garaje conforme a las reglas establecidas en el citado Pliego. Esta fecha, que será acordada por Decreto de Alcaldía, será comunicada formalmente a todos los que resulten ser titulares de una plaza de garaje.

Inicialmente la concesión de las plazas de garaje se otorgará, en régimen de concesión de dominio público, por el plazo de setenta y cinco años (75) años. Este plazo de duración de la concesión se reducirá en los casos en los que las mismas se otorguen con posterioridad a la puesta en servicio del estacionamiento, a fin de que todas las concesiones tengan la misma fecha de finalización.

III.- Los precios fijados por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria para la Cesión de las Plazas de Garaje son los siguientes:

1ª Planta 842 €/m<sup>2</sup>

2ª Planta 798 €/m<sup>2</sup>

El precio estará vigente hasta que se cumpla una anualidad desde la puesta en servicio del estacionamiento. A partir de dicha fecha y hasta la fecha de la adjudicación de la plaza este precio se actualizará con el IPC estatal acumulado de los años completos transcurridos desde el inicio de la concesión hasta el mes anterior al de la adjudicación, y reducido en proporción de los años de la concesión ya transcurridos.

Los precios antes citados se verán incrementados por el Impuesto de Transmisiones que se liquida ante la Hacienda Foral y cuyo importe no podrá acumularse al precio inicial en caso de futuras transmisiones.

IV.- Que al interesado le correspondió el derecho a la reserva de una plaza de garaje en el sorteo que se celebró al efecto.

V.- Que el Alcalde, en virtud de resolución adoptada el día ....., otorgó la cesión individualizada de la titularidad de las plazas de garaje en régimen de concesión demanial, en las condiciones aprobadas.

VI.- Que el concesionario ha abonado el precio total establecido para la adjudicación del derecho de concesión de la plaza adjudicada.

## CLÁUSULAS

### **Primera.-**

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria otorga al concesionario el derecho de concesión demanial sobre la plaza número ..... de la planta ....., adjuntándose un plano al presente Contrato que permite una mejor identificación.

### **Segunda.-**

La plaza de aparcamiento será cerrada, y su superficie será aproximadamente de ..... m<sup>2</sup>. Ello no obstante se establece un margen de tolerancia, de más o menos, un cinco por ciento sobre dicha superficie, de tal forma que las posibles diferencias, dentro de dicho límite, no afectarán a la validez del contrato ni al precio pactado.

Si por razones constructivas la plaza difiere en más de un cinco por ciento del previsto, el precio del exceso o defecto sobre el porcentaje citado, se calculará aplicando el precio medio fijado para el metro cuadrado sobre la superficie total.

### **Tercera.-**

El concesionario se obliga a pagar al Ayuntamiento como precio de la concesión, la cantidad de ..... €.

Este precio se verá incrementado por el Impuesto de Transmisiones que se liquida ante la Hacienda Foral y cuyo importe no podrá acumularse al precio inicial en caso de futuras transmisiones.

El importe expresado ha sido abonado en su totalidad, de lo que el Ayuntamiento a través del presente Contrato confiere formal carta de pago.

### **Cuarta.-**

El concesionario con la entrega de la plaza de garaje , junto con el resto de concesionarios, quedará integrado en la Comunidad de concesionarios del estacionamiento subterráneo del Área Deportiva de Michelin.

La Comunidad de concesionarios asumirá la gestión administrativa del estacionamiento subterráneo.

### **Quinta.-**

La duración de la concesión demanial es de setenta y cinco (75) años contados a partir del día siguiente al de la puesta en servicio del estacionamiento. Esta fecha será comunicada formalmente a todos los que resulten ser titulares de una plaza de garaje.

El concesionario tendrá el uso exclusivo de la plaza hasta el fin de la concesión, y llegado dicho plazo el contrato quedará resuelto sin previo requerimiento y sin derecho a indemnización alguna.

### **Sexta.-**

El concesionario se obliga a abonar, entre otros, los siguientes conceptos:

- Inicialmente el precio de la Concesión según las estipulaciones establecidas.
- Los gastos ocasionados con motivo de la preparación y formalización del contrato y de todos aquellos documentos públicos que deban suscribir.
- Además, el concesionario está obligado a contribuir mensualmente a los gastos de Comunidad del aparcamiento con arreglo a la cuota de participación que le corresponda a cada plaza de garaje y desde la fecha de puesta en servicio del aparcamiento. Dichos gastos de comunidad incluirán entre otros:

- Los de conservación, mantenimiento y reparación del edificio y las instalaciones. (Rampas de acceso y salida, puertas automáticas, puerta y escaleras peatonales de acceso, calles de circulación, espacios de maniobra, sistemas de detección y prevención de incendios, ventiladores, conducciones de sistema de aireación, etc.)
- Los de Suministro de agua, energía eléctrica, evacuación de basuras y aguas residuales.
- Los administrativos y los del personal de servicio y mantenimiento.
- Los seguros del aparcamiento
- Todos los tributos y precios públicos municipales y estatales, actuales y futuros, que recaigan sobre el estacionamiento, tales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el de reserva de aparcamiento para vehículos en bienes de dominio público municipal (vado) y otros.

En definitiva todos los gastos por los elementos y servicios comunes de los garajes.

#### **Séptima.-**

El concesionario queda obligado a realizar el mantenimiento y conservación de su plaza de garaje, incluida la puerta de acceso a su plaza, debiendo revertirla al Ayuntamiento a la resolución de la concesión en perfecto estado de conservación y libre de cargas y gravámenes.

#### **Octava.-**

El uso y disfrute de las plazas de garaje se atenderá a las siguientes normas:

- 1) Las plazas de garajes, serán destinadas a la guarda de vehículos automóviles (coches, motocicletas, ciclomotores, furgonetas, etc. , prohibiéndose destinarla a cualquier otro fin.
- 2) La plaza de garaje no podrá modificarse, dividiéndola en dos o más, o agregándole otra para formar una plaza nueva.
- 3) Sobre la plaza de garaje no podrán realizarse obras que modifiquen su configuración, sus instalaciones o servicios.
- 4) Queda totalmente prohibido el destino de las plazas de garaje a la guarda de animales, aún domésticos, de cualquier especie.
- 5) No se podrán almacenar carburantes, ni combustibles de cualquier tipo (gasolina, gas-oil, fuel-oil, etc.)
- 6) Queda prohibida la guarda en un mismo garaje de vehículos que utilicen carburantes de un punto de inflamación de menos de 55° C, con eléctricos de gasógeno que puedan provocar la inflamación de aquél.
- 7) Queda prohibido guardar bombonas de gas butano, propano o de cualquier tipo de gas inflamable
- 8) Está prohibido el lavado de coches tanto dentro como fuera de cada plaza de garaje.
- 9) Los elementos comunes deben estar siempre libres de toda clase de objetos, sean de la clase que sean, salvo los colocados por acuerdo de la Junta.

### **Novena.-**

El concesionario queda obligado al cumplimiento de todas las disposiciones que los órganos de gobierno de la comunidad de concesionarios establezcan.

### **Décima.-**

El concesionario podrá transmitir su derecho previa conformidad municipal. A tal fin, el concesionario que pretenda transmitir su plaza, deberá comunicar al Administrador su intención por escrito, a través del modelo que figura en el anexo, a fin de que éste le facilite la lista de los peticionarios, si existiera, conforme a las reglas y al derecho de prioridades establecidas en el Pliego o en caso contrario se cumplan las previsiones del mismo.

En caso de que no existiera ningún peticionario de plaza para la que por esta circunstancia quedara vacante el Ayuntamiento no estará obligado a su rescate, quedando su titular obligado al cumplimiento de los compromisos adquiridos, en tanto no exista nuevo adjudicatario.

Los concesionarios podrán, además, transmitir su derecho con la previa conformidad municipal, siempre que el cesionario cumpla con los requisitos señalados en el artículo 5, en los siguientes casos:

- En los de separación legal o divorcio, a favor del cónyuge que permanezca en la vivienda.

La adjudicación deberá quedar reflejada en el convenio regulador o resolución judicial.

- En las transmisiones intervivos a favor de cualquier heredero forzoso.
- En los de defunción, a favor del heredero forzoso que se instituya en Testamento o declaración de últimas voluntades. Sino se hubiera así instituido sucesor, se autorizará a favor de cualquier heredero forzoso.

La transmisión deberá formalizarse en la escritura de herencia.

### **Undécima.-**

El Ayuntamiento, como titular del servicio y propietario de los aparcamientos, dispone de un derecho de tanteo ante cualquier transmisión por parte de los concesionarios. Este derecho consiste en la potestad que tiene el Ayuntamiento de adquirir la plaza que se quiere transmitir y habrá de ser ejercido en el plazo máximo de UN MES a contar desde el día siguiente al de la recepción en el Registro General de la Corporación de la comunicación de la voluntad de transmitir dicha plaza, debiendo entenderse que tal potestad no ha sido utilizada si transcurrido dicho plazo no se adoptase resolución en tal sentido.

Asimismo, el Ayuntamiento dispone de un derecho de retracto respecto de las transmisiones realizadas sin la previa conformidad municipal o en contra de las disposiciones establecidas. Este derecho consiste en la potestad que tiene el Ayuntamiento de rescatar la plaza abonando el precio oficial de transmisión. Este derecho habrá de ser ejercido por el Ayuntamiento en el

plazo máximo de UN MES a contar desde el día siguiente al cual se produzca el conocimiento de dicha transmisión o del incumplimiento de las disposiciones, debiendo entenderse que tal potestad no ha sido utilizada si transcurrido dicho plazo no se adoptase resolución en tal sentido.

**Duodécima.-**

El concesionario queda obligado a permitir en cualquier momento, la inspección técnica y el control directo del Ayuntamiento de su plaza de garaje a fin de garantizar la correcta ejecución de las obras y de la aplicación de las normas estipuladas.

**Decimotercera.-**

En el caso de que el seguro contratado por la Comunidad solamente asegure los elementos comunes, el concesionario deberá suscribir un seguro que cubra los daños y responsabilidades civiles que pudieran originarse en su plaza de garaje.

**Decimocuarta.-**

El concesionario declara conocer el contenido de las condiciones establecidas en el Pliego de condiciones a regir en la concesión demanial de plazas de garaje en el estacionamiento de Michelin, y demás documentos que rigen la concesión, que acepta en todos sus términos y a los que se somete expresamente.

**Decimoquinta.-**

Ambas partes se obligan al exacto cumplimiento del contrato conforme al Pliego de Condiciones.

Tras la lectura del presente contrato, los otorgantes se ratifican y afirman en su contenido, firmándolo en doble ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, de lo que, como secretario para este acto, doy fe.

La Alcaldesa  
Ayuntamiento de Lasarte-Oria

El Concesionario

El Secretario del Ayuntamiento