

ANEXO IV

MODELO DE CONTRATO DE TRANSMISIÓN DE LA CONCESIÓN DE PLAZA DE GARAJE EN EL 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.- D/Dña , mayor de edad, (en lo sucesivo el cedente, con domicilio en y DNI nº , actuando en su propio nombre y derecho

2.- Y DE LA OTRA.- D/Dña , mayor de edad, (en lo sucesivo el cesionario, 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 €/m²
- 2ª Planta 798 €/m²

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.

Dicha transmisión está sujeta al Impuesto de Transmisiones cuya declaración ha de efectuarse ante la Hacienda Foral de Gipuzkoa y cuyo importe no podrá acumularse al precio en caso de futuras transmisiones.

IV.- Que el Alcalde, en virtud de resolución adoptada el día, otorgó al transmitente en régimen de concesión demanial, la siguiente plaza de garaje:

<i>Plaza nº</i>	<i>Planta</i>	<i>Superficie útil</i>	<i>% participación en los elementos comunes</i>

V.- Que la puesta en servicio del estacionamiento fue el día, por lo que la concesión finalizará el día

VI.- El cesionario de una plaza de garaje estará obligado a pagar las deudas que tuviere el anterior titular de su plaza, quedando subrogado tanto en derechos como en obligaciones.

CLÁUSULAS

Primera.-

El concesionario cedente transmite a el adquirente QUE ACEPTA Y RECIBE la concesión demanial de la plaza de garaje antes descrita, y QUIEN, una vez autorizado el presente contrato por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, ADQUIERE la condición de concesionario y queda integrado en la Comunidad de concesionario s del estacionamiento subterráneo del Área Deportiva de Michelin (AIU - A-8 Deportivo Michelin).

Segunda.-

La plaza de aparcamiento es cerrada, y su superficie es aproximadamente de m². 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 cesionario se obliga a pagar al Cedente como precio de la concesión, la cantidad de €.

Importe que resulta de las condiciones fijadas por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria. Esta transmisión está sujeta al Impuesto de Transmisiones cuya declaración ha de efectuarse ante la Hacienda Foral de Gipuzkoa.

Cuarta.-

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

La Comunidad de concesionarios tiene asumida 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, por lo que finalizará el día

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.-

El presente contrato se perfecciona y, consecuentemente, es válido desde el momento de su firma, condicionado a la autorización del Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

Y para que conste, y en prueba de conformidad con todo cuanto antecede, ambas partes suscriben el presente contrato, en triple ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha del encabezamiento.

El Transmitente

El Cesionario