



Ayuntamiento de Móstoles

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

CLÁUSULAS

1. Objeto.

Constituye el objeto del Contrato establecer los términos y condiciones bajo los cuales la Arrendadora arrienda el Inmueble a la Arrendataria.

2. Arrendamiento del Inmueble.

Por el Contrato, la Arrendadora cede en arrendamiento a la Arrendataria, que lo acepta, el Inmueble, libre de cargas y gravámenes, arrendatarios, subarrendatarios y ocupantes, libre de derechos a favor de terceros, reclamación o restricción de cualquier clase, y al corriente en el pago de cualesquiera tasas, impuestos, contribuciones, arbitrios, suministros, y libre de cualquier otra afección, a salvo de las que se mencionen y admitan expresamente en el Contrato.

3. Entrega de la Finca.

la Arrendadora entregará la posesión del Inmueble a la Arrendataria en el plazo de 5 días desde la formalización del contrato.

4. Duración.

El arrendamiento se establece por un plazo de 20 años, a contar desde la fecha de la formalización del contrato. Transcurrido el plazo de duración inicial, el contrato podrá prorrogarse por un periodo de cinco (5) años de mutuo y expreso acuerdo de las partes.

La Arrendataria podrá resolver el Contrato, en cualquier momento, sin más requisito que comunicarlo por escrito a la Arrendadora con cuatro (4) meses de antelación a la fecha de resolución efectiva, sin que se devengue a favor de la Arrendadora indemnización ni compensación de ninguna clase.

En la fecha de terminación del Contrato, por cualquier causa, la Arrendataria debe desalojar el Inmueble y ponerlo a disposición de la Arrendadora en adecuado estado de conservación, teniendo en cuenta el desgaste que se habrá producido por su uso. En ese momento, la Arrendataria podrá optar entre retirar o dejar en el Inmueble mobiliario, equipo, instalaciones y enseres que hubiera introducido o instalado en el mismo.

5. Renta y fianza.

5.1 Renta

la renta anual por el arriendo es de 3.300,30 (TRES MIL TRESCIENTO CON TREINTA CÉNTIMOS) Euros al mes, más el I.V.A. correspondiente (actualmente fijado en un 21%), pagadera en doce (12) mensualidades anticipadas mediante transferencia bancaria a la cuenta de la Arrendadora, realizada por la Arrendataria dentro de los primeros diez (10) días de cada mes.

Las Partes acuerdan un periodo de carencia en el pago de la renta, de 6 meses desde la fecha de suscripción del contrato, habida cuenta y al objeto de que la Arrendataria realice las obras necesarias para adecuar el Inmueble a la actividad que se desarrollará en el mismo.

5.2 Resolución por impago

Será causa de resolución del Contrato, el impago por la Arrendataria de la renta correspondiente a dos (2) mensualidades si transcurriera el plazo de treinta (30) días hábiles, desde que hubiera sido requerida fehacientemente por la Arrendadora para que proceda a su pago, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

5.3 Revisión

La renta se revisará anualmente, a partir de un año a contar desde la fecha en la que se realice el primer pago, de acuerdo con el Índice General Nacional de Precios al Consumo publicado o índice que lo sustituya, en proporción directa a la variación que experimente, tanto en alza como en baja.

En todo caso, la renta actualizada será exigible a la Arrendataria a partir del segundo mes a aquél en el que la Arrendadora lo notifique fehacientemente a la Arrendataria por escrito, expresando el porcentaje aplicado y acompañando, si la Arrendataria lo exigiera la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o referencia al Boletín Oficial en el que se haya publicado.

5.4 Fianza

La Arrendataria ha efectuado con carácter previo a la suscripción de este contrato el depósito en la Tesorería Municipal de la cantidad de DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS UN EUROS, CON UN CÉNTIMO (19.801,01 €), en concepto de fianza. La fianza será actualizada.

Finalizado el Contrato, en el momento de la devolución de la posesión del Inmueble a la Arrendadora, la fianza será devuelta a la Arrendataria en su íntegro.

6. Gastos, arbitrios e impuestos. Suministro y consumos.

El Inmueble se alquila con las acometidas generales, ramales, líneas y contadores de suministro necesarios para la adecuada explotación del mismo.

La Arrendataria es libre de concertar y/o ampliar con las respectivas compañías suministradoras, durante la vigencia del Contrato y de sus prórrogas, en su caso, alguno o todos los suministros de que esté dotado el Inmueble, con total indemnidad de la Arrendadora.

Serán de cuenta de la Arrendataria cuantos impuestos, arbitrios y tasas deriven de la actividad comercial ejercida en el Inmueble, así como también los gastos ordinarios de las Comunidades de Propietarios.



Ayuntamiento de Móstoles

El adjudicatario soportará todos los cargos y pagos correspondientes a los servicios y suministros individualizados y generales que afecten al local, incluido el coste de las acometidas necesarias para el servicio.

7. Destino y actividad.

El Inmueble será destinado a cualquier destino y/o actividad que contemple las determinaciones urbanísticas vigentes relativas al uso del local conforme a lo dispuesto en el PGOU de Móstoles y las Ordenanzas Municipales.

El uso genérico permitido por la Ordenanza de aplicación (ZU-R2) es Residencia y Estancia, teniendo como usos compatibles compartidos en:

Del uso genérico abastecimiento y consumo.- Pequeño y mediano comercio en planta baja y primera. Hostelería y ocio siempre que no se supere el índice máximo de concentración de actividad correspondiente a la calle por la que tenga acceso. Espectáculos, en planta baja.

Estas actividades podrán prestarse manteniendo el Inmueble como un todo único o estableciéndose divisiones en el mismo para diferenciar funcional y operativamente alguna de las actividades que se lleven a cabo, o uniéndose a otros locales colindantes, incluso pertenecientes a otro edificio, en todo caso disponiendo de la autorización, si fuese preciso de la Comunidad de Propietarios y de la preceptiva licencia municipal de actividades si se requiriera

8. Obras, rótulos y otras instalaciones.

8.1 Obras de la Arrendataria

Durante la vigencia del Contrato la Arrendataria queda facultada para realizar en el Inmueble todo tipo de obras, incluidas obras de mejora, a sus expensas, sin que ello suponga aumento de renta, siempre y cuando tales obras no puedan perjudicar la estructura del Inmueble ni menoscaben el fin u objeto del mismo.

A título de ejemplo la Arrendataria queda facultada, durante toda la vigencia del Contrato, cuantas veces lo precise, para realizar obras de derribo de la distribución actualmente existente, obras de acondicionamiento, incluso en la cubierta y sobre el vuelo del Inmueble, en su caso, y de modificación de la configuración actual que se precise para la adaptación y adecuación del Inmueble al ejercicio de su actividad, así como las necesarias en cada momento para la decoración de la fachada, apertura, modificación de huecos en la misma y a comunicar, horizontal o verticalmente, el Inmueble con otros colindantes, incluso de otros edificios, si bien con la obligación de cerrar y tapiar los huecos que se pudieran haber abierto, a la finalización del Contrato, dejando el Inmueble con los linderos en que se recibe, todo ello sin perjuicio de someter la ejecución de las obras a la licencia municipal de obras e instalaciones, así como a las determinaciones y/o limitaciones que pudieran derivarse de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

La Arrendataria queda también autorizada para instalar torres de recuperación para aire acondicionado, aparatos de refrigeración o calefacción, ventilación o cualquier otro servicio, incluso por ocupación con carácter permanente de los espacios necesarios de la terraza y apoyándose en los elementos comunes, así como a colocar e instalar tuberías o chimeneas para la extracción de gases, humos, aire de condensación o similares, en la fachada o patios interiores del edificio. La Arrendataria obtendrá los correspondientes permisos de la Comunidad de Propietarios cuando estos sean exigibles y preceptivos a tenor con lo dispuesto en los Estatutos de la Comunidad.

8.2 Obras de la Arrendadora

La Arrendadora deberá realizar, a su exclusiva costa, cualesquiera obras necesarias para que el Inmueble cumpla en todo momento la normativa que le resulte de aplicación, así como las obras de conservación y reparación de estructura, cubierta, fachada e instalaciones generales del Inmueble. La realización por la Arrendadora de cualquier tipo de obras no le dará derecho a elevación de la renta.

La Arrendadora no podrá realizar obras de mejora en el Inmueble sin la previa autorización expresa y escrita de la Arrendataria. En caso de que se conceda esta autorización, la Arrendadora no podrá aumentar la renta como consecuencia de estas obras, renunciando de este modo a lo previsto en el artículo 30, en relación con el 19, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

8.3 Rótulos

La Arrendadora autoriza a la Arrendataria para la instalación de letreros publicitarios, rótulos, luminosos o no, y otros soportes de publicidad, así como antenas, incluidas parabólicas, microceldas de telefonía, placas solares, en la fachada y accesos del Inmueble y en cualquier otro lugar del mismo, tanto interior como exterior, incluidas cubiertas y azoteas, sin más límites que los impuestos por las leyes u ordenanzas municipales de aplicación y los Estatutos de la Comunidad de Propietarios si bien serán de cuenta y cargo exclusivo de la Arrendataria la obtención de cuantas autorizaciones resulten preceptivas para su instalación.

9. Condición Resolutoria.

La Arrendataria podrá resolver el Contrato en cualquier momento a partir de su entrada en vigor, en el supuesto de que no obtuviera las preceptivas licencias, autorizaciones y/o permisos, administrativos o de terceros, necesarios para proceder a la apertura y/o explotación de la actividad pretendida por la Arrendataria en el Inmueble, o una vez obtenidos cualquiera de ellos fuera revocado, o se procediera a la clausura administrativa del Inmueble.

10. Seguros

La Arrendataria será exclusivamente responsable de cuantos daños pueda ocasionar a terceras personas o cosas como consecuencia del ejercicio de su actividad en el Inmueble, obligándose a contratar la correspondiente póliza de Seguro de Responsabilidad Civil con una franquicia mínima de 42.000 €.



Ayuntamiento de Móstoles

11. Subarrendamiento y Cesión del Contrato.

Con expresa renuncia a lo dispuesto en el artículo 32 de la LAU., el arrendatario se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

Sin perjuicio de lo anterior y para mayor seguridad, las Partes pactan que no se reputará cesión el cambio producido en la persona de la Arrendataria como consecuencia de operaciones de fusión, absorción, transformación, escisión, aportación de rama de actividad, o cambio de accionariado de la Arrendataria o cesión total de activos y/o pasivos, o cesión a empresas que consoliden en el mismo Grupo, sin que ninguna de estas operaciones den lugar a incremento alguno de la renta. La Arrendataria tendrá que notificar a la Arrendadora las operaciones producidas en un plazo máximo de dos (2) meses desde que se hayan formalizado.

12. Régimen de responsabilidad.

En caso de que cualquiera de las Partes incumpliese el Contrato, la Parte cumplidora requerirá fehacientemente a la Parte incumplidora para que cese en el incumplimiento y elimine los efectos del mismo, sin perjuicio de la indemnización de los daños y perjuicios sufridos durante o como consecuencia del incumplimiento.

Transcurridos treinta (30) días naturales desde la recepción del requerimiento por la Parte incumplidora, sin que hubiera cesado en el mismo y/o eliminado las consecuencias derivadas de él, la Parte cumplidora podrá optar entre exigir judicialmente su cumplimiento o proceder a la resolución del Contrato, con indemnización en uno u otro caso de todos los daños y perjuicios que pudiera sufrir derivados del incumplimiento.

13. Derogación.

Si cualquiera de las cláusulas del Contrato deviniera ilegal o no resultara procedente, será tenida por no puesta, sin que ello invalide o afecte en forma alguna a las restantes cláusulas y sin perjuicio de la voluntad de las Partes de subsanar las cláusulas que resultaren prohibidas o no legalmente exigibles.

Las Partes pactan expresamente que cualquier modificación de lo dispuesto en el Contrato deberá realizarse mediante documento escrito y debidamente firmado, sin que sean válidas modificaciones como consecuencia de la actuación, incluso repetida en el tiempo, de las Partes, que podrán requerirse, en este caso, para que sus actuaciones se ajusten y reconduzcan a la literalidad del Contrato.

14. Elevación del Contrato a escritura pública.

A partir de la fecha de firma del Contrato y durante toda su vigencia, las Partes podrán requerirse para su elevación a escritura pública, corriendo todos los gastos e impuestos, con independencia de quien sea el sujeto pasivo de los mismos, que por tal motivo se originen, por cuenta de la Parte que lo haya solicitado.

15. Notificaciones.

15.1. Procedimiento

Cualquier notificación o comunicación que hubiera de llevarse a cabo por razón del Contrato se realizará por las Partes del mismo por escrito y a la dirección establecida en este Contrato por la Parte destinataria de la notificación o que dicha Parte hubiera notificado previamente mediante comunicación escrita a la otra Parte, y se entregará por cualquier conducto que deje constancia de la entrega y de la recepción de la notificación o comunicación.

Toda notificación que se remita a cualquiera de las Partes, cumpliendo lo estipulado en esta cláusula, se considerará recibida por la otra Parte a todos los efectos del Contrato.

Móstoles, a 27 de septiembre de 2013

El Coordinador General de Urbanismo
D. Francisco Javier Zaragoza Ivars



AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de 6 páginas numeradas de la 1 a la 6 y rubricado marginalmente por la Concejala-Secretaría que suscribe, ha sido aprobado por resolución de Junta Gobierno Local de fecha 17 de septiembre de 2013

Móstoles, 17 de septiembre de 2013
La Concejala-Secretaría