

DILIGÈNCIA. - Aprovat per la
Junta de Govern Local.

Núm. Exp. : 10509/2015/GEN.05
Unitat Organ de Suport a Junta de Govern i Regidor Secretari
Autor : IMD

Torrent, 21 SET. 2015



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL
Signat: Johatan Baena Lundgren

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES
PARA EL ARRENDAMIENTO POR EL AYUNTAMIENTO DE TORRENT
DE UN LOCAL PARA SERVICIOS MUNICIPALES**

1ª.- OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del presente pliego establecer las condiciones que van a regir el arrendamiento, por el Ayuntamiento de Torrent, de un local en planta baja, para ser destinado en lo sucesivo a la prestación, en forma directa o indirecta, de los servicios de su competencia o que sean competencia de otra Administración, por sí mismo o a través de terceros debidamente autorizados, pudiendo ceder su uso gratuitamente a otras Administraciones Públicas o entidades, asociaciones, etc. públicas o privadas, para el establecimiento en el mismo de cualquier servicio público o actividad de interés local.

2ª.- NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO

1. La naturaleza jurídica de las relaciones entre el Ayuntamiento de Torrent y el adjudicatario será la propia del arrendamiento de local para uso distinto del de vivienda, tal y como viene regulada en el artículo 4.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y disposiciones concordantes que sean de aplicación.

2. El presente arrendamiento se regirá por el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con la modificación introducida por el artículo 145 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (excluyéndose expresamente la aplicación de lo dispuesto en los arts. 30, 31, 32, 33 y 34 del Título III de la citada LAU), y por lo que dispone el artículo 19.2 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalidad, de Vivienda de la Comunidad Valenciana.

Asimismo, en cuanto a su preparación y adjudicación será aplicable, de conformidad con el art. 11 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, el Real Decreto

Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).

Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de carácter administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

3ª.- ÓRGANO COMPETENTE

1. El órgano competente es la Junta de Gobierno Local, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del TRLCSP.

2. Corresponde a dicho órgano aprobar el expediente, licitar y adjudicar el arrendamiento, la facultad de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su ejecución, modificarlo, suspenderlo y acordar su extinción con sujeción a lo previsto en este pliego y a la normativa que resulte de aplicación.

3. Los acuerdos que a este respecto dicte el órgano competente serán ejecutivos y pondrán fin a la vía administrativa, sin perjuicio del derecho del concesionario a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

4ª.- CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES

1. Podrán optar a la adjudicación de la presente licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incursas en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 60 del TRLCSP, y que acrediten su solvencia en los términos establecidos en el presente pliego.

2. En el caso de personas jurídicas, los licitadores deberán presentar la documentación que acredite debidamente que la actividad de arrendamiento está comprendida dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales, le sean propios.

3. Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3, en forma sustancialmente análoga.

DILIGÈNCIA. - Aprovat per la
Junta de Govern Local.

Torrent, **21 SET. 2015**



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Johán Baena Lundgren

4. La solvencia económica y financiera se acreditará por alguno de los medios establecidos en el artículo 75 del TRLCSP.

5. La solvencia técnica y profesional se acreditará por alguno de los medios establecidos en los artículos 78 y 79 del TRLCSP.

5ª.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Del estado del local, de sus instalaciones, y del mobiliario existente, en su caso, se levantará acta por ambas partes en la fecha de inicio del contrato para su incorporación al expediente.

Se exige como mínimo:

- 1.- Que el local esté situado en el ámbito comprendido entre la avenida al Vedat y las calles Camí Reial, Azorín y Hernández Malillos.
- 2 - Que se ubique a pie de calle, ser accesible a los ciudadanos y cumplir con la normativa de accesibilidad vigente.
- 3 - Que cuente con una superficie mínima de 150 m2.
- 4 - Disponer de dos salas, una para recepción y otra para almacén, con tomas de electricidad en ambas.
- 5 - Se valorarán la mayor anchura de la calle y dimensiones de las puertas, que favorezca la descarga de camiones y traslado de alimentos.
- 6.- Se presentará un plano del local a escala 1:100 con el fin de verificar la configuración geométrica del mismo y la existencia de los elementos estructurales, indicando el ancho de acceso al mismo y la altura de gálibo.
- 7.- Si el local elegido forma parte de un inmueble donde existan plantas sótano, deberá aportarse Certificado de Seguridad Estructural del forjado, suscrito por técnico competente, con el fin de verificar que el mismo es suficiente para la sobrecarga de uso que se establezca.

6ª.- PRECIO DEL CONTRATO Y VALOR ESTIMADO

1. El precio del arrendamiento se fijará en la adjudicación del mismo, estableciendo como tipo de licitación, a la baja, 750 euros mensuales, IVA al 21% no incluido.

2. El precio de adjudicación del contrato se entenderá de aplicación durante el primer año completo desde la formalización del contrato.

3. A partir del 1 de enero de 2017, y para cada año de vigencia del contrato, la renta se adaptará a las variaciones del coste de la vida, de acuerdo con el

DILIGÈNCIA. - Aprovat per la
Junta de Govern Local.

Torrent, 21 SET. 2015



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren



Índice General de Precios al Consumo (IPC) que fija el Instituto Nacional de Estadística u organismo competente, en el período de los últimos doce meses. Es decir, que la renta se aumentará o disminuirá cada año de manera proporcional a las variaciones experimentadas por el coste de la vida el año anterior.

La adaptación se realizará de manera automática por el Ayuntamiento, con efectos de 1 de enero, sin necesidad de que los arrendadores lo soliciten por escrito, según los términos acordados por la Junta de Gobierno Local del 19 de diciembre de 2005 para el resto de arrendamientos.

4. Dicho alquiler se pagará por meses anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta que indique el arrendador, previa presentación del correspondiente recibo, obtenido que haya sido la conformidad al mismo por los servicios técnicos municipales.

5. Del precio del arrendamiento señalado se entienden excluidos los importes correspondientes al suministro de energía eléctrica y agua potable, los cuales serán a cargo del Ayuntamiento.

6. Al precio del contrato se le practicarán las retenciones correspondientes al impuesto sobre la renta de las personas físicas o cualquier otra retención legalmente existente.

7. El valor estimado del contrato asciende a 45.000 euros, IVA no incluido. El IVA asciende a 9.450 euros.

7ª.- PLAZO DE DURACIÓN

Se establece el inicio del contrato con efectos del día 1 de diciembre de 2015, y tendrá una duración de CINCO AÑOS, sin perjuicio de las causas de resolución del contrato establecidas en el presente pliego.

La duración pactada podrá ser reducida a conveniencia del Ayuntamiento sin que, por tanto, le sea exigible el cumplimiento del plazo convenido, avisando con tres meses de antelación al menos.

Finalizado el plazo del contrato, el contrato quedará automáticamente resuelto sin necesidad de previo aviso, debiendo el arrendatario, a tal fin, dejar el mismo libre y a disposición de la propiedad, haciendo entrega, así mismo, de las llaves del inmueble.

**DILIGÈNCIA. - Aprovat per la
Junta de Govern Local.**

Torrent,

21 SET. 2015



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren

Siendo un gasto plurianual, de conformidad con el artículo 174 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, no existe limitación del número de anualidades, al incluirse en el apartado 2.c) *arrendamiento de bienes inmuebles*.

8ª.- PLAZO DE CARENCIA

Los licitadores propondrán en su oferta un plazo de carencia para la realización de todas las obras que la parte arrendataria necesite para el acondicionamiento y habilitación del local, necesarias para los fines a que se destina.

9ª.- FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

1. La adjudicación se efectuará en régimen de concurrencia, mediante procedimiento negociado sin publicidad.
2. No obstante, a la vista del objeto del contrato, procede sustituir la petición de tres ofertas por una publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia y tablón de edictos a los efectos de presentación de ofertas.
3. La adjudicación recaerá en el licitador que haga la oferta más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el presente pliego.

10ª.- PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES

1. Las proposiciones se presentarán en la forma y lugar indicados en el presente pliego y en el anuncio de licitación.
2. El plazo de presentación de proposiciones será de 15 días naturales, a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio del contrato en el *Boletín Oficial de la Provincia de Valencia*. No obstante, si el último día del plazo fuera inhábil o sábado, éste se entenderá prorrogado hasta el primer día hábil siguiente.
3. Las proposiciones deberán presentarse en el servicio de Patrimonio del Ayuntamiento (c/ Ramón y Cajal, 1 - 7ª Planta) de 9 a 14 horas, de lunes a viernes.
4. Las proposiciones se presentarán en las dependencias indicadas, dando al presentador como acreditación recibo en el que constará el nombre del

DILIGÈNCIA. - Aprovat per la
Junta de Govern Local.

Torrent, 21 SET. 2015



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Johanán Baena Lundgren

licitador, la denominación del objeto del contrato y el día y hora de la presentación.

5. De igual modo, las ofertas podrán ser presentadas por correo. En tal caso, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día.

6. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la documentación si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

7. Transcurridos, no obstante, cinco días siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

8. Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otros empresarios si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La contravención de estas prohibiciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por él suscritas.

9. La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicional por el licitador del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones previstas en este Pliego, sin salvedad o reserva alguna.

11ª.- FORMA Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

1. La documentación para la licitación se presentará en sobres cerrados, identificados, en su exterior, con indicación de la licitación a la que concurra y firmados por el licitador o la persona que lo represente e indicación del nombre y apellidos o razón social del licitador.

2. Las proposiciones se sujetarán al modelo que se recoge a continuación y su presentación presume la aceptación incondicional por el licitador de las cláusulas del presente pliego y la declaración de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con el Ayuntamiento.

3. El licitador, al formalizar su oferta, deberá presentar DOS sobres distintos en los que se incluirán, respectivamente, los siguientes documentos:

Sobre Núm. 1: Documentación administrativa.

DILIGÈNCIA. - Aprovat per la
Junta de Govern Local.

Torrent,

21 SET. 2015



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Johanán Baena Lúndgren

1ª) Declaración responsable del licitador indicando que cumple las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración.

A tal efecto, se establece el siguiente modelo de declaración:

"D. _____

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

Único.-Que cumpla las condiciones de capacidad y solvencia establecidas en la legislación de contratos del sector público para poder contratar con la Administración.

(Lugar, fecha y firma del proponente)".

En todo caso el órgano de contratación, en orden a garantizar el buen fin del procedimiento, podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que los licitadores aporten documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato.

El momento decisivo para apreciar la concurrencia de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos para contratar con la Administración será el de finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

2ª) Domicilio. Todos los licitadores deberán señalar un domicilio para la práctica de notificaciones. Esta circunstancia podrá ser complementada indicando una dirección de correo electrónico y un número de teléfono y fax.

Los documentos referenciados se presentarán en copia autenticada (con una anticipación mínima de 48 horas antes de la finalización del plazo de presentación de proposiciones) o legalizada por Notario, para el caso de que no se presente el original.

La documentación contenida en este sobre podrá ser recogida por los licitadores en el plazo de tres meses a contar desde el día señalado para el acto de apertura de las proposiciones, y tras su finalización. Transcurrido dicho plazo sin que sea retirada, se entenderá que renuncian a su recuperación decayendo, por lo tanto, su derecho a ello, pudiendo el Ayuntamiento proceder a su destrucción y posterior reciclaje no requiriéndose a dichos efectos intimación previa.

Sobre Núm. 2: Documentación relativa a los aspectos económicos y técnicos objeto de negociación.

DILIGÈNCIA. - Aprobado por la
Junta de Govern Local.

Torrent, 21 SET. 2015



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Johana Bona Landgron

Incluirá aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los aspectos económicos y técnicos determinantes para establecer la oferta más ventajosa, que son:

- a) Importe mensual de la renta.
- b) Situación del local.
- c) Plano del local a escala 1:100.
- d) Superficie, estado y características del local, detallando las dimensiones de las puertas.
- e) Plazo de carencia.
- f) Otras mejoras relacionadas con el objeto del contrato.

12ª.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, VALORACIÓN DE LOS REQUISITOS DE SOLVENCIA Y APERTURA DE PROPOSICIONES

1. Tratándose de un procedimiento negociado sin publicidad, no se constituye Mesa de Contratación.

2. Presentadas las proposiciones, se procederá por la Unidad de Patrimonio, previa apertura ante la Secretaría General de la Administración Municipal, a calificar formalmente la documentación contenida en el sobre "1" y si éste contiene lo exigido por este pliego, o existen omisiones determinantes de la exclusión o defectos materiales subsanables.

2. Para la subsanación de los defectos materiales se concederá un plazo no superior a tres días para que el licitador subsane el error.

3. Una vez calificada la documentación administrativa y subsanada, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada se declararán admitidos a la licitación a los licitadores que hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos previos indicados en el artículo 146 de la Ley haciendo declaración expresa de los rechazados y de las causas de su rechazo.

4. A los efectos establecidos en el apartado anterior, se podrá recabar del licitador aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en el plazo de cinco días sin que puedan presentarse después de declaradas admitidas las ofertas.

**DILIGÈNCIA. - Aprovat per la
Junta de Govern Local.**

Torrent, 21 SET. 2015



EL SECRETARIO GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Johan Baena Lindgren



5. En un plazo no superior a siete (7) días a contar desde el siguiente al de la apertura de la documentación administrativa, se procederá por la Secretaría General de la Administración Municipal, a la apertura del sobre núm. 2.

6. A continuación se procederá a negociar los términos de las ofertas con los distintos licitadores, velando porque todos los licitadores reciban igual trato. En particular no facilitarán, de forma discriminatoria, información que pueda dar ventajas a determinados licitadores con respecto al resto.

En todo caso se negociará con los licitadores las ofertas que éstos hayan presentado para adaptarlas a los requisitos indicados en el pliego de cláusulas administrativas particulares y en el anuncio de licitación, en su caso, y en los posibles documentos complementarios, con el fin de identificar la oferta económicamente más ventajosa.

Asimismo, se podrán solicitar cuántos informes técnicos considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato.

7. Seguidamente, una vez emitidos, en su caso, los informes solicitados, se elevará la propuesta que estime pertinente, al órgano de contratación.

13ª.- ADJUDICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

1. La propuesta de adjudicación del arrendamiento no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto, que no los adquirirá, respecto a la Administración, mientras no se haya formalizado el mismo.

2. Antes de la adjudicación, el órgano competente por razones de interés público debidamente justificadas podrá renunciar a otorgar el contrato. También podrá desistir del procedimiento antes de la adjudicación, cuando se aprecie una infracción no subsanable de las normas de preparación o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.

En estos supuestos el órgano competente en la notificación a los licitadores indicará la compensación que proceda abonar por los gastos en que hubiera incurrido en la licitación de acuerdo con los principios generales que rigen la responsabilidad de la Administración.

Asimismo, el órgano de contratación, en orden a garantizar el buen fin del procedimiento, podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que los licitadores aporten documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato.

DILIGÈNCIA. - Aprobat per la
Junta de Govern Local.

Torrent,

21 SET. 2015



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Johan Basna Lundgren





Identificador: RX/1 7U7h /zhz sW8T E7aV TCbG /OU=

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

3. El órgano de contratación efectuará la adjudicación o declarará desierta la licitación en el plazo máximo de 1 mes a contar desde el día siguiente al de apertura de las proposiciones recibidas, motivando en todo caso su resolución.

4. Transcurrido el plazo anterior sin que se haya producido la adjudicación, los licitadores tendrán derecho a retirar su propuesta y a que se les devuelva o cancele la garantía constituida si fuera el caso.

5. El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que en el término de 10 días hábiles desde el día siguiente a la recepción del requerimiento, presente la siguiente documentación:

1. Obligaciones tributarias

a) Original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto de la concesión, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados b), e) y f) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

b) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.

Además, el empresario propuesto como adjudicatario, no deberá tener deudas de naturaleza tributaria en periodo ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Torrent. La Administración Local, de oficio comprobará mediante los datos obrantes en la Tesorería el cumplimiento de dicha obligación.

2. Obligaciones con la Seguridad Social

DILIGÈNCIA. - Aprobado por la
Junta de Gobierno Local.

Torrent, 21 SET. 2015



EL SECRETARIO GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren

Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

El licitador podrá suscribir documento autorizando expresamente al Ayuntamiento de Torrent para que, en su nombre, obtenga de los organismos correspondientes la documentación relativa a sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

6. De no cumplimentarse los extremos indicados en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediendo en este caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden que hayan quedado clasificadas las ofertas.

7. El órgano de contratación tendrá que adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación señalada en el apartado quinto de esta cláusula. La adjudicación se efectuará mediante acuerdo motivado que se notificará a los candidatos y licitadores y se publicará de forma simultánea en el perfil del contratante (www.torrent.es).

8. El contrato se perfeccionará con la formalización, en virtud de la cual el adjudicatario y el Ayuntamiento quedarán obligados a su cumplimiento.

14ª.- FORMALIZACIÓN

1. El arrendamiento se perfeccionará mediante su formalización, que se efectuará en documento administrativo, conforme al modelo que se adjunta como anexo a este Pliego, que el licitador en su oferta declarará conocer y aceptar.

Dicho documento será título suficiente para poder inscribir el arrendamiento, en su caso, en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo previsto en el art. 2.5 de la Ley Hipotecaria.

2. La formalización deberá tener lugar dentro del plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación de la concesión.

15ª.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Regirán con carácter general las previsiones que sobre el arrendamiento se prevén en la Ley de Arrendamiento Urbanos, y en particular las siguientes:

DILIGÈNCIA. - Aprovat per la
Junta de Govern Local.

Torrent,

21 SET. 2015



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL.

Signat: Jonathan Baena Lundgren



Identificador: Rx/1 7u7h /zhz sW8T E7aV TCbG /OU=
Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

1.- Derechos del arrendador.

a) Entrar en el local arrendado, durante toda la vigencia del contrato, en horas y días laborables y sin más requisito que la mera petición verbal, por sí o por persona que le represente, para comprobar el estado de conservación en que se hallare y realizar, en su caso, las operaciones de reparación o mantenimiento necesarias que le correspondan, pudiendo requerir, si fuera necesario la presencia notarial para hacer constar de modo fehaciente cualquier anomalía que se observe.

2.- Derechos del Ayuntamiento.

a) Realizar, a su exclusivo cargo, las obras necesarias para la adaptación del local al destino y objeto pactados, con la condición de que cuantas obras se realicen quedarán en beneficio de la propiedad a la finalización del arriendo, salvo las que sean desmontables sin deterioro del local, sin que ninguna de las partes pueda alegar derecho a pedir indemnización alguna.

A estos efectos y en su caso, el Ayuntamiento podrá comunicar el local arrendado con cualesquiera otras dependencias municipales colindantes que pudieran existir, supuesto en el que finalizado el arrendamiento el Ayuntamiento deberá efectuar las obras necesarias para que tal colindancia quede en la situación existente previa al arrendamiento.

3.- Obligaciones del arrendador

a) Correr con el coste de los gastos extraordinarios debidas a la comunidad de propietarios del inmueble, señalándose a efectos ejemplificativos entre los mismos los correspondientes a obras o mejoras efectuadas por la misma en el inmueble al que pertenece el local arrendado.

b) Correr con el coste del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y, en su caso, los gastos comunitarios generales del edificio.

c) Garantizar la libre disponibilidad del local y la ausencia de derechos de tercero que pudieran generar cualquier dificultad o imposibilidad para permitir el libre uso del mismo.

d) Autorizar al Ayuntamiento de Torrent a realizar en el local objeto de este contrato, ahora y en el futuro, las obras de acondicionamiento y habilitación del inmueble, necesarias para los fines a que se destina.

4.- Obligaciones del Ayuntamiento.

DILIGÈNCIA. - Aprovat per la
Junta de Govern Local.

Torrent,

21 SET. 2015



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren

Pàgina 12 de 14



Identificador: Fx/1 7u7h /zhz sW8T E7aV TCbG /0U=
Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

- a) Conservar y cuidar el local arrendado con diligencia y hacer a su cargo las reparaciones necesarias para el buen uso del mismo, a fin de que se encuentre siempre en condiciones necesarias para cumplir con su destino.
- b) Desalojar el inmueble al término del arrendamiento y ponerlo a disposición de la propiedad, devolviéndolo en el estado de conservación en que lo recibe.
- c) Correr con el importe del suministro de energía eléctrica, agua, exacciones municipales y, en general, cuantos impuestos, contribuciones, permisos y cuotas correspondan al local arrendado, excepción hecha del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y gastos comunitarios generales del edificio.
- d) Conservar el local arrendado en buen estado, haciéndose directa y exclusivamente responsable de cuantos daños perjuicios pueda ocasionar a terceras personas o cosas, y sean de consecuencia directa o indirecta del objeto y destino del mismo, eximiendo de toda responsabilidad a la parte arrendadora.

16ª.- RESOLUCION DEL CONTRATO

Sin perjuicio de las causas de resolución contempladas en la normativa reguladora del contrato, se fija como causa específica de resolución la mera voluntad del arrendatario, comunicada al arrendador con tres meses de antelación.

17ª.- INCUMPLIMIENTO

En caso de incumplimiento, serán de cuenta y cargo exclusivo de la parte incumplidora todos los gastos que con tal motivo se originen, incluidas costas judiciales, honorarios de Letrado y derechos de Procuradores, aún cuando su intervención no fuera necesario, y debiendo además la parte incumplidora indemnizar a la otra de todos los perjuicios causados.

18ª.- FIANZA

Se hace constar expresamente que el Ayuntamiento está exento de la obligación de depositar la fianza correspondiente a dos mensualidades, a que se refiere el artículo 36.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos mencionada, en virtud de la modificación introducida por el artículo 145 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, y

DILIGÈNCIA. - Aprovat per la
Junta de Govern Local.

Torrent, 21 SET. 2015



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baeza Lundgren

por lo que dispone el artículo 19.2 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalidad, de Vivienda de la Comunidad Valenciana.

19ª.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

Las distintas cuestiones y conflictos que se susciten en relación con el contrato serán conocidas por la Jurisdicción civil.

No obstante, se consideran actos separables los relativos a preparación y adjudicación del contrato, siendo conocidos los litigios relativos a dichas fases por la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

EL SECRETARIO GENERAL
DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL,

DILIGÈNCIA. - Aprobat per la
Junta de Govern Local.

Torrent,

21 SET. 2015



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonatan Baena Lundgren

JONATAN BAENA LUNDGREN

03/09/2015 12:23:23

SECRETARIA GENERAL

Torrent,

21 SET. 2015

EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Torrent, a ____ de _____ de 2015

REUNIDOS:D./D^a. ..., N.I.F. n^o. ..., mayor de edad, vecino/a de ... con domicilio en ...

El Excmo. Sr. JESÚS ROS PILES, con DNI núm. 73.747.427-C, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Torrent, calle Ramón y Cajal, núm.1.

Y D. JONATAN BAENA LUNDGREN, D.N.I. núm. 29.022.629-X, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Torrent, calle Ramón y Cajal, núm. 1.

INTERVIENEN:D./D^a. ..., en su propio nombre y derecho (o en nombre y representación de ..., con domicilio fiscal en ..., calle ..., en calidad de ...).

El Excmo. Sr. Jesús Ros Piles, en nombre y representación del Ayuntamiento de Torrent, NIF P-4624600-E, como Alcalde-Presidente, en ejecución de las atribuciones que le confiere el artículo 124 de la Ley 7/85, de 2 abril, Reguladora de Bases del Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

Y D. Jonatan Baena Lundgren, como Secretario General de la Administración Municipal de dicha Corporación, para prestar asistencia y asesoramiento y dar fe del acto, de acuerdo con lo preceptuado en la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, y artículo 48 del Reglamento Orgánico del Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Torrent.

Se reconocen, mutua y recíprocamente, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento y

EXPONEN:PRIMERO.- Que D./D^a. ... (o la sociedad ...) es dueño, según título, de la siguiente finca:

URBANA.- Local ...

Cuota de participación: ... por ciento.

Referencia catastral: ...

DILIGÈNCIA. - Aprobat per la
Junta de Govern Local.

Inscrito en el Registro de la Propiedad de ^{Torrent, 21 SET 2005} ~~Torrent-Tres~~, en el tomo ..., libro ..., folio ..., finca nº.

Forma parte de: Edificio



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren

Título: Le pertenecen por escritura de ..., otorgada ante el Notario de ... D. ..., el día ... de ... de ..., con el nº. ... de protocolo.

SEGUNDO.- Que habiendo convenido entre las partes el arrendamiento del mencionado local, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha ... de ... de ..., lo llevan a efecto en este acto por medio del presente contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES:

1ª.- ... cede a favor del Ayuntamiento de Torrent, en concepto de arrendamiento, el uso y disfrute del local descrito en el apartado primero de la parte expositiva, conforme a la situación grafiada en el plano que se incorpora al final del presente contrato.

2ª.- Dicho local se arrienda para ser destinado por el Ayuntamiento en lo sucesivo a la prestación, en forma directa o indirecta, de los servicios de su competencia o que sean competencia de otra Administración, por sí mismo o a través de terceros debidamente autorizados, y podrá ceder su uso gratuitamente a otras Administraciones Públicas o entidades, asociaciones, etc. públicas o privadas, para el establecimiento en el mismo de cualquier servicio público.

3ª.- Se establece el inicio del contrato con efectos de 1 de ... de ... y tendrá una duración inicial de CINCO AÑOS, sin perjuicio de las causas de resolución del contrato establecidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige en este procedimiento.

La duración inicial pactada podrá ser reducida a conveniencia del Ayuntamiento sin que, por tanto, le sea exigible el cumplimiento del plazo convenido, avisando con tres meses de antelación al menos.

4ª.- Se acuerda un plazo de carencia de ... meses, para la realización de todas las obras que la parte arrendataria necesite para el acondicionamiento y habilitación del local, necesarias para los fines a que se destina.

5ª.- El alquiler inicial se fija en la cantidad de ... EUROS (...€) mensuales, más el I.V.A. correspondiente.

Dicho alquiler se pagará por meses anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta ..., previa presentación del correspondiente recibo.

100761

6ª.- A partir del 1 de enero de 2017, y para las siguientes anualidades, la renta se adaptará cada año a las variaciones del coste de la vida, de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo (IPC) que fija el Instituto Nacional de Estadística u organismo competente, en el período de los últimos doce meses. Es decir, que la renta se aumentará o disminuirá cada año de manera proporcional a las variaciones experimentadas por el coste de la vida el año anterior.

La adaptación se realizará de manera automática por el Ayuntamiento, con efectos de 1 de enero de cada año, sin necesidad de que los arrendadores lo soliciten por escrito, según los términos acordados por la Junta de Gobierno Local del 19 de diciembre de 2005 para el resto de arrendamientos.

7ª.- Serán de cuenta del Ayuntamiento los suministros de luz y agua potable del local que se arrienda, y del arrendador la cuota del I.B.I. y, en su caso, los gastos comunitarios generales del edificio.

8ª.- El Ayuntamiento toma posesión del local en la fecha indicada en la Estipulación 3ª, recibiéndolo en buen estado de conservación, y se compromete y obliga a conservarlo así. Serán de cuenta y a cargo del arrendador todas las reparaciones que sea necesario realizar en el local y en sus instalaciones para conservarlo en buen estado y para que sirva al uso y destino pactado. Serán de cargo del arrendatario las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso diario del local arrendado.

9ª.- El arrendador autoriza al Ayuntamiento a realizar en el local objeto de este contrato, ahora y en el futuro, las obras de acondicionamiento y habilitación del inmueble, necesarias para los fines a que se destina.

Tales obras serán de cuenta y cargo del arrendatario y quedará, a la finalización del arriendo, salvo las que sean desmontables sin deterioro del local, en beneficio de la propiedad, sin que dicho arrendatario pueda exigir compensación o indemnización alguna.

10ª.- El Ayuntamiento no podrá ceder ni subarrendar el local, salvo lo dispuesto en la Estipulación 2ª, sin autorización expresa y escrita del arrendador.

11ª.- Se hace constar expresamente que el Ayuntamiento está exento de la obligación de depositar la fianza correspondiente a dos mensualidades, a que se refiere el artículo 36.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos mencionada, en virtud de la modificación introducida por el artículo 145 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, y por lo que dispone el artículo 19.2 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalidad, de Vivienda de la Comunidad Valenciana.

12ª.- Ambas partes aceptan íntegramente el contenido del presente contrato, y se obligan a su fiel y estricto cumplimiento siendo, en caso de incumplimiento, de cuenta y cargo exclusivo de la parte incumplidora todos los gastos que con tal motivo se originen, incluidas costas judiciales, honorarios de Letrado y derechos de Procuradores, aún cuando su intervención no fuera necesario, y debiendo además la parte incumplidora indemnizar a la otra de todos los perjuicios causados.

Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, se firma el presente documento, por duplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fecha al principio expresados.

Fdº. Jesús Ros Piles

Fdº. ...

DILIGÈNCIA. - Aprovat per la
Junta de Govern Local.

Torrent,

21 SET. 2015



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonatan Baena Lundgren

Fdº. Jonatan Baena Lundgren

PLANO DEL LOCAL QUE SE ARRIENDA