



TOLOSAKO
UDALA

GOBERNU BATZARRA

2018.09.03

Alkatea:

Olatz Peon Ormazabal

Zinegotziak:

Patxi Amantegi Zubiria

Nerea Letamendia Belloso

Jokin Azkue Arrastoa

Jarduneko Idazkaria:

Karmele Contreras Goikoetxea

Tolosako Udaletxean, bi mila eta hemezortziko irailaren hiruan, 8:00etan, Tokiko Gobernu Batzarra bildu da ohiko bilera egiteko. Mahaiburua alkatea izan da, eta alboko zinegotziak agertu dira, eguneko gai-zerrenda aztertzeko.

1. **Aurreko akta onartzea.**
2. **Adif-ekin hitzarmena sinatzea, San Esteban auzoan bere jabetzako terreno batzuk direla eta.**
3. **43/2018 eta 44/2018 faktura-zerrendak.**

1. AURREKO AKTA ONARTZEA.

Alkateak bilerari hasiera eman ondoren, 2018ko uztailaren 27an egindako batzarren akta aztertu dute. Batzarkideek aho batez onartu dute akta.

2. ADIF-EKIN HITZARMENA SINATZEA, SAN ESTEBAN AUZOAN BERE JABETZAKO TERRENO BATZUK DIRELA ETA.

Tolosako Udalak San Esteban auzoan, trenbide ondoan, RENFEren jabetzako terrenoak erabiltzen ditu egun ibilgailuen aparkaleku bezala.

Madril-Irun trenbidearen 596/587-596/610 puntu kilometrikoan kokatuta dago eta 563 m²-ko azalera du.

Lur eremu honen baitan kokatzen dira, hain zuzen, 7476030, 7476029, 7476028 eta 7476061 erreferentzi katastrala duten partzelak.

Adif-en jabetzako beste lur eremuekin egin bezala, oraingoan ere erabilpenaren truke Tolosako Udalak Adif-i urteko kanon bat ordaintzea proposatzen da honako hitzarmen proposamenaren bitartez.



TOLOSAKO
UDALA

2018ko abuztuaren 1etik 2023ko uztailaren 31 bitarteko iraupena izango duen (5 urte) hitzarmena da eta urteko kanonari dagokionez, lehenengo 3 urteetan, hau da, 2021eko uztailaren 31 bitarte, urteko 350 € ordaindu beharko litzaioke Adif-i, eta 2021eko abuztuaren 1etik 2023ko uztailaren 31 bitarte, 368 € urteko.

Gainontzean, baldintzak Adif-ekin zentzu berean sinatutako beste hitzarmenetan ezarritako berberak dira eta txosten honekin batera erantsitako hitzarmenean jasotzen dira.

Beraz, aipatutakoa kontuan izanik eta espedientean agertzen den txosten teknikoarekin bat etorritz, Gobernu Batzar honek, aho batez eta alkateak emandako ahalmenez baliatuta,

ERABAKI DU

LEHENA.- Onartzea Tolosako Udalaren eta Adif-en artean 2018ko abuztuaren 1etik 2023ko uztailaren 31 bitarteko iraunaldia izango duen hitzarmena, klausula hauen arabera:

PRIMERA: OBJETO Y DESTINO

Adif arrienda como cuerpo cierto a la PARTE ARRENDATARIA , quien lo acepta, el inmueble reseñado en el Expositivo 1, que será destinado única y exclusivamente, en su integridad y con exclusión de cualquier otro uso, a espacios públicos.

La PARTE ARRENDATARIA reconoce que lo recibe a su entera satisfacción y en adecuado estado de conservación, y que es plenamente apto para el uso y destino señalados.

SEGUNDA: VIGENCIA

Este contrato entrará en vigor desde el día 01 de agosto de 2018 y, siendo su duración de CINCO (5) AÑOS, se mantendrá vigente hasta el día 31 de julio de 2023.

Llegada la fecha de finalización del contrato en ningún caso se entenderá que opera la tácita reconducción, quedando automáticamente extinguido salvo pacto expreso y por escrito de las partes.

La PARTE ARRENDATARIA podrá desistir del contrato previa comunicación al arrendador con una antelación mínima de treinta días.



TOLOSAKO
UDALA

TERCERA: RENTA

A partir del 1de agosto de 2018, se establecen los siguientes tramos de renta a abonar por la parte arrendataria, IVA excluido:

Desde el	Hasta el	Importe (euros/periodo)	Periodo de pago
01/08/2018	31/07/ 2021	350,00	Anual
01/08/ 2021	31/07/ 2023	368,00	Anual

La renta se hará efectiva por períodos adelantados, mediante transferencia realizada a la cuenta corriente n ESI0-0049-1500-00-201013 2 343 de la que Adif es titular en el Banco de Santander.

A la renta pacta da le será de aplicación el IVA legal vigente que para cada momento venga establecido.

En concepto de garantía para Adif, la PARTE ARRENDATARIA se compromete a realizar cada año las correspondientes consignaciones de crédito en sus presupuestos de la cuantía de la renta correspondiente (incluyéndose el IVA).

CUARTA: FIANZA

El arrendatario queda exonerado de la constitución de fianza o de cualquier otra garantía, sin perjuicio de la obligación que expresamente asume de realizar las correspondientes consignaciones de crédito en sus presupuestos anuales en la cuantía de la renta correspondiente, incluyendo el IVA.

QUINTA: GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA

Serán de exclusiva cuenta y cargo de la PARTE ARRENDATARIA, con íntegra indemnidad para Adif:

- Todos los impuestos, tasas, contribuciones especiales y exacciones parafiscales que se impongan, tanto ahora como en el futuro, directa o indirectamente sobre los inmuebles arrendados.
- Los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono o cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles o no de individualización mediante aparatos contadores serán de cuenta y cargo de la PARTE ARRENDATARIA, contratándolos a su costa con las empresas suministradoras, y siendo también de su cuenta: la eventual adquisición, instalación, reparación y sustitución de los correspondientes aparatos contadores; los gastos de instalación, conservación, reparación o sustitución de las instalaciones de tales suministros desde el punto que disponga la compañía suministradora hasta los inmuebles arrendados y el costo de las modificaciones que en las mismas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso.



TOLOSAKO
UDALA

- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento de los inmuebles, sus servicios, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización y que correspondan al inmueble arrendado o a sus accesorios en función de lo establecido en el art. 20.1 de la LA.U.

En el supuesto de pago anticipado por Adif de los gastos mencionados, se acreditará y repercutirá a la PARTE ARRENDATARIA mediante la emisión de factura centralizada y de forma separada por los distintos conceptos por los que se haya realizado dicho pago.

Actualmente no existen gastos de tal naturaleza correspondientes a los inmuebles arrendados.

SEXTA: INTERESES DE DEMORA

En caso de demora en el pago de la renta o cantidades asimiladas que deba satisfacer la PARTE ARRENDATARIA éstas devengarán a favor de ADIF el interés legal previsto en la legislación vigente, desde

la fecha en que se produzca el impago, todo ello sin perjuicio de la facultad de ADIF en orden a instar la resolución del contrato.

El devengo de los intereses se producirá en el momento en que la PARTE ARRENDATARIA incurra en mora, sin necesidad de resultar requerido de pago por ADIF. Cualquier pago efectuado por el arrendatario a partir de ese momento se imputará, en primer lugar, a intereses devengados.

SÉPTIMA: OBRAS

Se prohíbe la realización de cualquier tipo de obras en los inmuebles arrendados sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador, autorizándose en este acto la ejecución de las obras de adecuación necesarias para su primera ocupación según la documentación presentada.

En todo caso, y sin perjuicio del necesario consentimiento anteriormente mencionado, serán por cuenta y cargo de la PARTE ARRENDATARIA las obras que considere necesarias realizar en los inmuebles para una mayor y mejor adecuación a su destino.

OCTAVA: LICENCIAS

La PARTE ARRENDATARIA se responsabilizará de la obtención ante las autoridades competentes de todas aquellas licencias y autorizaciones que sean necesarias para desarrollar su actividad en el inmueble arrendado, incluidas las reguladas por la normativa ferroviaria que sea de aplicación, así como del abono de los importes que se derivasen de su obtención.

La PARTE ARRENDATARIA aportará en un plazo máximo de tres (3) meses desde la fecha de firma de este contrato las concesiones de licencias urbanísticas y administrativas y



TOLOSAKO
UDALA

las certificaciones técnicas de todo tipo necesarias para la instalación y explotación del elemento de que se trate, no pudiendo proceder a su efectiva instalación hasta la aportación de las mismas.

En caso de no concesión o posterior retirada de cualquiera de las licencias precisas para el funcionamiento de los elementos instalados se procederá a la resolución del contrato de arrendamiento y, en su caso, a la inmediata retirada de los elementos instalados.

No será exigible responsabilidad alguna a Adif si por los organismos competentes, ya sean estatales, autonómicos o municipales, no se concedieran las correspondientes licencias para la apertura y funcionamiento de la actividad, o se prohibieran o restringieran las mismas una vez concedidas, pudiendo repetir Adif contra la PARTE ARRENDATARIA cualquier cantidad que se le reclamase por los referidos organismos en virtud de cualquier infracción cometida con las preceptivas licencias.

NOVENA: RENUNCIA A LA COMPENSACIÓN POR LAS MEJORAS Y AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES

La PARTE ARRENDATARIA renuncia expresamente a exigir a ADIF indemnización por las mejoras introducidas en los inmuebles arrendados o por cualquier otro concepto que traiga su causa en este contrato o como consecuencia de su resolución o extinción, quedando las mejoras introducidas que no puedan ser desmontadas y sean de la clase que sean, en titularidad de ADIF.

No obstante lo anterior, si por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas se decidiera por ADIF o la administración actuante un cambio de uso de los inmuebles objeto de este arrendamiento que conllevara la extinción anticipada de este contrato, ADIF vendrá obligado a resarcir a la PARTE ARRENDATARIA con las cantidades equivalentes a la inversión no amortizada, siempre que tal inversión hubiera sido previamente y de forma expresa y escrita, autorizada por ADIF.

A estos efectos, se establece que todas las inversiones debidamente autorizadas por ADIF quedarán amortizadas en su totalidad en un plazo máximo de CINCO (5) años desde su ejecución, mediante un sistema de amortización lineal.

DÉCIMA: RESPONSABILIDADES

La PARTE ARRENDATARIA es la única responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a Adif o a terceros y sean consecuencia directa o indirecta de sus actividades en los inmuebles arrendados, eximiendo de toda responsabilidad a Adif, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros, quedando especialmente exento de responsabilidad por las filtraciones, humedades, desperfectos o averías en los inmuebles arrendados o que se deriven de las instalaciones existentes en los mismos, todo ello entendido en el más amplio sentido.

Quedará Adif igualmente exento de toda responsabilidad respecto a los actos que cometiesen las personas dependientes de la PARTE ARRENDATARIA frente a terceros, respecto a los cuales responderá siempre la PARTE ARRENDATARIA.



TOLOSAKO
UDALA

A estos efectos, y para responder de las obligaciones mencionadas, la PARTE ARRENDATARIA dispondrá de una póliza de seguros, en la que se incluyan las coberturas de riesgo de incendio y daños en general, así como de la responsabilidad civil para la cobertura de daños corporales y/o materiales causados a terceros, por una cuantía no inferior a CIENTO CINCUENTA MIL (150.000,00) euros por siniestro, a contratar con una entidad aseguradora de reconocida solvencia, que garanticen suficientemente los riesgos mencionados.

La PARTE ARRENDATARIA entregará a Adif un ejemplar de las pólizas que suscriba al efecto, en el plazo máximo de treinta (30) días contados desde la firma del contrato debiendo abonar puntualmente las primas del seguro, extremo éste sobre el que Adif podrá exigir la oportuna justificación siempre que lo considere necesario.

La póliza de Seguro de Incendios y Daños en general deberá garantizar, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente.

En el supuesto de que Adif perciba la correspondiente indemnización, como consecuencia de haberse producido alguna de las situaciones cubiertas por la póliza del seguro, esta será de aplicación a la restauración de los inmuebles siniestrados sin que ello releve a la PARTE ARRENDATARIA, en ningún caso, de la obligación que le incumbe de mantener en buen estado de conservación los inmuebles arrendados y sus instalaciones, por lo que, si se produjeran gastos de importe superior a la indemnización percibida, la PARTE ARRENDATARIA asumirá el pago de la diferencia.

Cuando un incendio o desperfecto originado en los inmuebles arrendados objeto del contrato afectara a otras dependencias de Adif, la PARTE ARRENDATARIA responderá de los daños o desperfectos causados, si hubiera responsabilidad por su parte y la póliza suscrita no cubriere en su totalidad el importe de tales desperfectos.

Si Adif fuera condenada como responsable civil en procedimiento civil o penal, la PARTE ARRENDATARIA quedará obligada a reintegrar, en el plazo de treinta (30) días desde el requerimiento que al efecto le haga ADIF la cuantía total a que ascienda el fallo de la sentencia o de la sanción, o los gastos totales que hubiese necesitado efectuar para no resultar sancionado.

UNDÉCIMA: OBLIGACIONES DE ADIF

Adif se obliga a entregar a la PARTE ARRENDATARIA los inmuebles objeto de este contrato y a mantenerlo en el goce pacífico de los mismos por todo el tiempo de vigencia del contrato.

DUODÉCIMA: OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA

La PARTE ARRENDATARIA se obliga a:

- *Observar cuanta norma emita Adif para el desarrollo de actividades mercantiles dentro de recintos ferroviarios, y en particular las prescripciones derivadas de la Ley 38/ 2015,*



TOLOSAKO
UDALA

del Sector Ferroviario, en relación con las obras y actuaciones a realizar en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria.

- Ejecutar en el inmueble arrendado las obras que resulten necesarias para adaptarlos al uso al que están destinados, garantizando la seguridad de las actividades que se realicen en los mismos, así como la integridad de las instalaciones y del servicio público ferroviario.*
- Conservar en su actual estado y configuración el inmueble, reparando los deterioros que pudieran producirse los mismos, asegurando su conservación y limpieza en perfecto estado e impidiendo toda usurpación o novedad dañosa por parte del tercero desarrollando las medidas de seguridad del inmueble arrendado a su cuenta y cargo y siempre coordinadas con los servicios de Seguridad de ADIF.*
- Usar los inmuebles con la diligencia debida, destinándolos única y exclusivamente al uso descrito en la parte expositiva.*
- Permitir en todo tiempo la entrada en los inmuebles ocupados a los trabajadores de ADIF encargados de obras e instalaciones que tengan relación con esos inmuebles.*
- Devolver a ADIF, al extinguirse el contrato, el inmueble arrendado en perfecto estado de limpieza y conservación, libre de cualesquiera enseres o materiales y con su actual estructura y configuración, salvo autorización al respecto de Adif durante la vigencia del contrato, en cuyo caso la devolución del mismo se hará según lo previsto en dicha autorización. Adif queda autorizado a ejecutar en su nombre dichas tareas, incluida la retirada y el depósito de los elementos existentes, en el plazo de un mes desde la finalización del contrato, siendo a cargo de la PARTE ARRENDATARIA los gastos generados.*

DECIMOTERCERA: EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Y PROHIBICIÓN DE CESIÓN

La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto para el caso de venta del inmueble arrendado.

Así mismo, la parte arrendataria no podrá ceder, traspasar ni subarrendar por ningún título el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito de ADIF. La cesión, traspaso o subarriendo inconscitados serán causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.

DECIMOCUARTA: RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Cuando por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas se decidiera por Adif o la administración actuante el cambio de uso del inmueble.*
- b) La falta de pago de la renta pactada o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondiera al arrendatario.*



TOLOSAKO
UDALA

- c) *La falta de prestación y depósito de las garantías pactadas o de sus posteriores actualizaciones.*
- d) *La falta de cobertura en los seguros convenidos, ya sea originaria o sobrevenida.*
- e) *No destinar la PARTE ARRENDATARIA el inmueble a la actividad expresamente pactada.*
- f) *La realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.*
- g) *El subarriendo, cesión o traspaso in consentidos.*
- h) *La realización de daños causados dolosamente en el inmueble, o de obras no consentidas expresamente y por escrito por ADIF.*
- i) *Incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones expresamente pactadas, en cuyo caso se procederá a la ejecución de la fianza, sin perjuicio de reclamar todos los daños y perjuicios que excedan del importe de la misma.*

Así mismo, el presente contrato se extinguirá:

- a) *Por transcurso del plazo de vigencia contractual establecido.*
- b) *Por fallecimiento de la persona física o extinción de la personalidad jurídica de la PARTE ARRENDATARIA.*
- c) *Por la pérdida, por cualquier causa, del inmueble arrendado.*
- d) *Por las demás causas de extinción de las obligaciones y contratos.*

En ninguno de los casos previstos en esta Estipulación tendrá la PARTE ARRENDATARIA derecho a indemnización alguna o reducción de la renta pactada para la totalidad de la vigencia del contrato.

DECIMOQUINTA: NORMATIVA APLICABLE

El presente contrato se regirá por los propios términos y pactos en él contenidos; en lo no previsto en los mismos, por la Ley 3/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil y demás normas vigentes que le sean aplicables.



TOLOSAKO
UDALA

DECIMOSEXTA: NOTIFICACIONES

Todas las comunicaciones que la PARTE ARRENDATARIA dirija a ADIF, relacionadas con el presente contrato deberán enviarse a Adif I Delegación de Patrimonio y Urbanismo Norte, Plaza Circular ,n 2 (48008 - Bilbao) y las que envíe ADIF al arrendatario se remitirán al domicilio social o habitual expresado en el encabezamiento de este documento.

Cualquier modificación de estos domicilios deberá ser comunicada a la otra parte de forma fehaciente.

BIGARRENA.- Alkatea ahalordetzea, hitzarmena sina dezan.

HIRUGARRENA.- Erabaki honen berri ematea Kontuhartzaitzari eta Hirigintza Departamentuari.

3. 43/2018 ETA 44/2018 FAKTURA-ZERRENDAK.

Kontuhartzaitzak **43/2018** faktura-zerrenda aurkeztu du, **4.872,50 €**-koa.

Hortaz, zerrenda azterturik, Gobernu Batzar honek, aho batez, eta alkateak emandako ahalmenez baliatuta,

ERABAKI DU

LEHENA.- **43 /2018** faktura-zerrenda onartzea.

BIGARRENA.- Onarpenaren berri ematea Kontuhartzaitzari.

Kontuhartzaitzak **44/2018** faktura-zerrenda aurkeztu du, **302.377,68 €**-koa.

Hortaz, zerrenda azterturik, Gobernu Batzar honek, aho batez, eta alkateak emandako ahalmenez baliatuta,



TOLOSAKO
UDALA

ERABAKI DU

LEHENA. -44/2018 faktura-zerrenda onartzea.

BIGARRENA.- Onarpenaren berri ematea Kontuhartzaitzari.

Eta besterik gabe, bilera amaitutzat jo da 9:00etan.

ALKATEA

JARDUNEKO IDAZKARIA