



 GERENCIA DE PATRIMONIO Y URBANISMO SUR	
12 SET. 2018	
Nº <u>—</u> ENTRADA	Nº <u>0426</u> SALIDA

AYUNTAMIENTO DE ÁLORA
Alcaldía
Plaza Fuente Arriba nº 15
29500 Álora (Málaga)

EXCMO. AYUNTAMIENTO ÁLORA (Málaga)	
FECHA	NÚMERO
17 SEP. 2018	6228
REGISTRO GENERAL ENTRADA	

Málaga,

Estimado Alcalde:

Adjunto originales de los contratos de arrendamiento 327-2018-0353 y 327-2018-0354 de la Nave de la Estación de Álora y de la parcela en la Estación de Las Mellizas, una vez firmados por el representante legal de Adif.

Atentamente,

El Cuadro Técnico

Firmado electrónicamente por: ANA MARÍA LÓPEZ BALLORCA
12.09.2018 14:59:35 CEST

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: JPNZDDDDJCK7R2A3NW840R3HT58
Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>



NIF Q2801660H. Domicilio fiscal: Calle Hiedra 9, Estación de Chamartín Edificio 23, 28036 Madrid

DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO
Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur

Edificio Servicios múltiple, portal 3 1º
C/ Héroe de Sostoa, s/n (Estación de Málaga)
29002-MÁLAGA

Tel. (+34) 952 127 354
Email: alballorca@adif.es

www.adif.es

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE EDIFICACIÓN PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA HABITUAL

EXPEDIENTE: 327-2018-0353

ARRENDATARIO: AYUNTAMIENTO DE ÁLORA

INMUEBLES ARRENDADOS:

ID.SIGYP	CLASE DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
43.560	NAVE DE ALMACENAMIENTO (8565803UF4786N0001FU)	CALLE EXPLANADA DE LA ESTACIÓN , Nº 31 29510-ÁLORA	147,00 m ² construidos

VIGENCIA: DESDE: 01/07/2018
HASTA: 30/06/2026

PLAZO: OCHO (8) AÑOS

En Sevilla, a 29 de junio de 2018

De una parte, la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (en adelante Adif), C.I.F. Q2801660H, con domicilio a los efectos de este contrato en Avda. Pío XII, núm. 110, 28036 - Madrid, y representada por D. Fernando Gómez Gallego, en calidad de Delegado de Patrimonio y Urbanismo Sur, de conformidad con los poderes otorgados ante el Notario de Madrid D. José Manuel Senante Romero, el día 21 de mayo de 2012, bajo el nº 1176 de su protocolo.

Y de otra, Ayuntamiento de Álora, con C.I.F. P2901200B, con domicilio a efectos de este contrato en Plaza Fuente Arriba 15, 29500-Álora (Málaga), y representado por D. José Sánchez Moreno, con N.I.F. 25072507T, en calidad de Alcalde-Presidente, en adelante la PARTE ARRENDATARIA.

Ambas partes, en las respectivas calidades con que actúan, se reconocen mutua y recíprocamente plena capacidad legal para cuanto pasan a manifestar y convenir y de sus libres y espontáneas voluntades,

EXPONEN

I. Que Adif tiene incluido en su inventario, con la tipología y características que se especifican en la documentación que se acompaña como Anejo I, el siguiente inmueble:

ID.SIGYP	CLASE DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
43.560	NAVE DE ALMACENAMIENTO (8565803UF4786N0001FU)	CALLE EXPLANADA DE LA ESTACIÓN, Nº 31 29510-ÁLORA	147,00 m ² construidos

II. Que la PARTE ARRENDATARIA se encuentra interesada en alquilar el inmueble descrito en el Expositivo I, con el fin de destinarlo a dotacional público, actividades socio-culturales de los vecinos de la Barriada de la Estación de Álora.

III. Que estando, asimismo, Adif interesado en dicho arrendamiento, las partes han convenido el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: OBJETO Y DESTINO

Adif arrienda como cuerpo cierto a la PARTE ARRENDATARIA, quien lo acepta, el inmueble reseñado en el Expositivo I, que será destinado única y exclusivamente, en su integridad y con exclusión de cualquier otro uso, a dotacional público, actividades socio-culturales de los vecinos de la Barriada de la Estación de Álora.

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: CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

De conformidad con el artículo 2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, no es necesaria la emisión de certificado de eficiencia energética para este inmueble.



TERCERA: VIGENCIA

Este contrato entrará en vigor desde el día 01 de julio de 2018 y, siendo su duración de OCHO (8) AÑOS, se mantendrá vigente hasta el día 30 de junio de 2026.

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.

CUARTA: RENTA

A partir del 1 de julio 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
01/07/2018	30/06/2021	190,00	Mensual
01/07/2021	30/06/2024	199,50	Mensual
01/07/2024	30/06/2026	209,50	Mensual

La renta se hará efectiva por períodos adelantados, mediante transferencia realizada a la cuenta corriente nº ES10-0049-1500-00-2010132343 de la que Adif es titular en el Banco de Santander.

A la renta pactada le será de aplicación el I.V.A. 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).

QUINTA: FIANZA

La PARTE ARRENDATARIA queda exceptuada de la constitución de fianza o de cualquier otra cantidad, en virtud de lo establecido en el art. 36.6 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

SEXTA: 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.



- 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 L.A.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.

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: 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.

NOVENA: 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.

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 cubriera 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.

DÉCIMA: 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.

UNDÉCIMA: 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, 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.

DUODÉCIMA: 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 inconsistentes serán causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.

DECIMOTERCERA: 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.
- 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 inconsistentes.
- 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.

DECIMOCUARTA: NORMATIVA APLICABLE

El presente contrato se regirá por los propios términos y pactos en él contenidos; en lo no previsto en los mismos, en cuanto no se oponga a lo aquí convenido, por lo establecido en el Pliego de Condiciones



Generales de los Arrendamientos de Edificación para Uso Distinto de Vivienda, que se incorpora como Anexo II al presente contrato como parte integrante e inseparable del mismo, en su defecto por los Títulos I, III y IV de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil y demás normas vigentes que le sean aplicables.

DECIMOQUINTA: NOTIFICACIONES

Todas las comunicaciones que la PARTE ARRENDATARIA dirija a ADIF, relacionadas con el presente contrato deberán enviarse a Adif / Delegación de Patrimonio y Urbanismo Sur, Avda. Kansas City, s/n - Sevilla-Santa Justa (41007-Sevilla) 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.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato y sus anexos, en todas sus hojas y en duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR AYUNTAMIENTO DE ÁLORA

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo. José Sánchez Moreno

POR EL ADMINISTRADOR DE
INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

EL DELEGADO DE PATRIMONIO Y
URBANISMO SUR

Fdo. Fernando Gómez Gallego



Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en un fichero responsabilidad de la entidad pública empresarial "Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)", cuya finalidad es la de llevar a cabo las gestiones correspondientes a alquileres y actividades conexas. Así mismo, se informa que sus datos podrán ser cedidos de conformidad con las previsiones establecidas por la Ley.

Se informa a los afectados que podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección:

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)

Subdirección de Gestión Patrimonial.

Av. Pío XII, 110 - Caracola 7

Madrid 28036

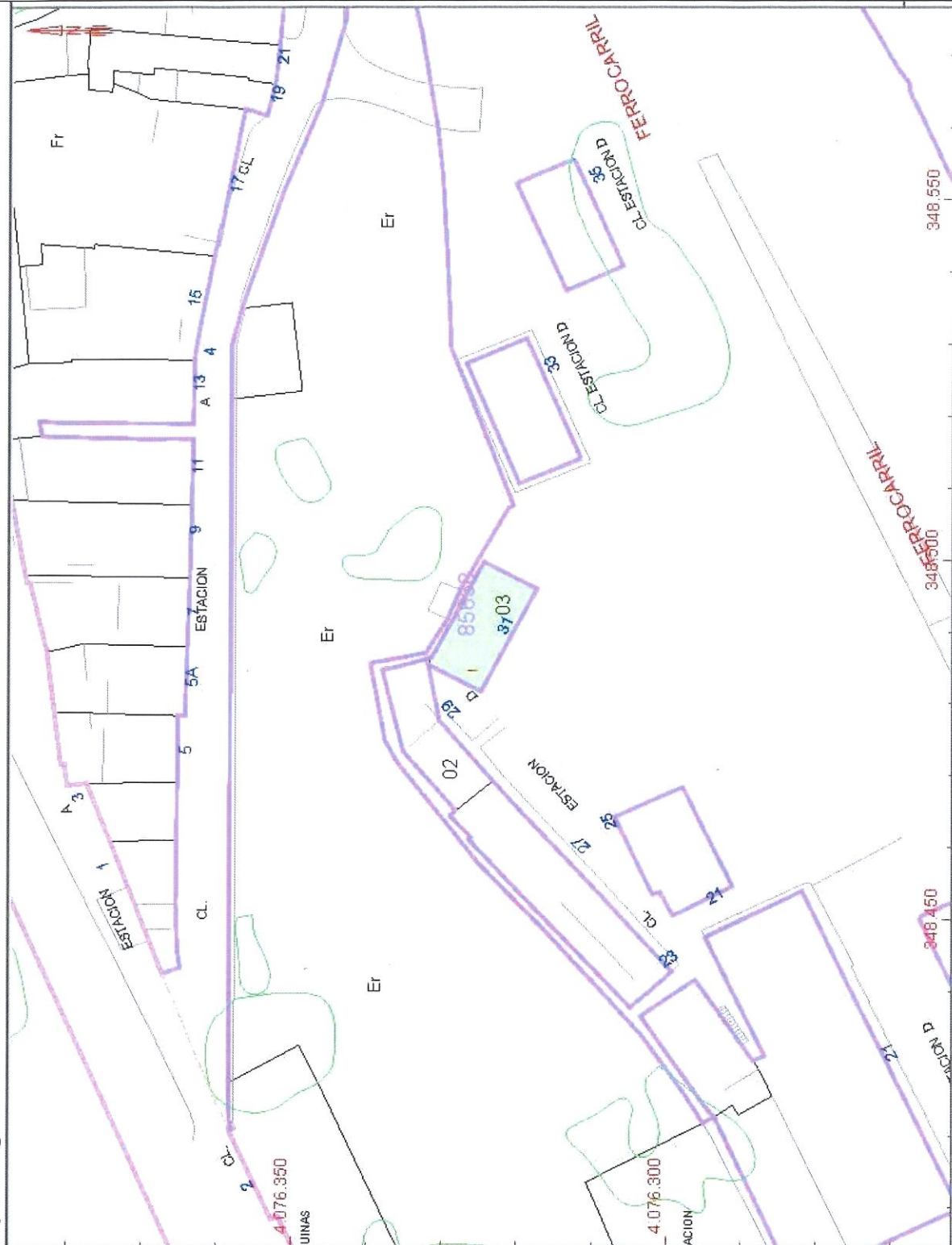
Lo que se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

ANEJO I

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO DE SITUACIÓN DEL INMUEBLE

Escala
Gráfica

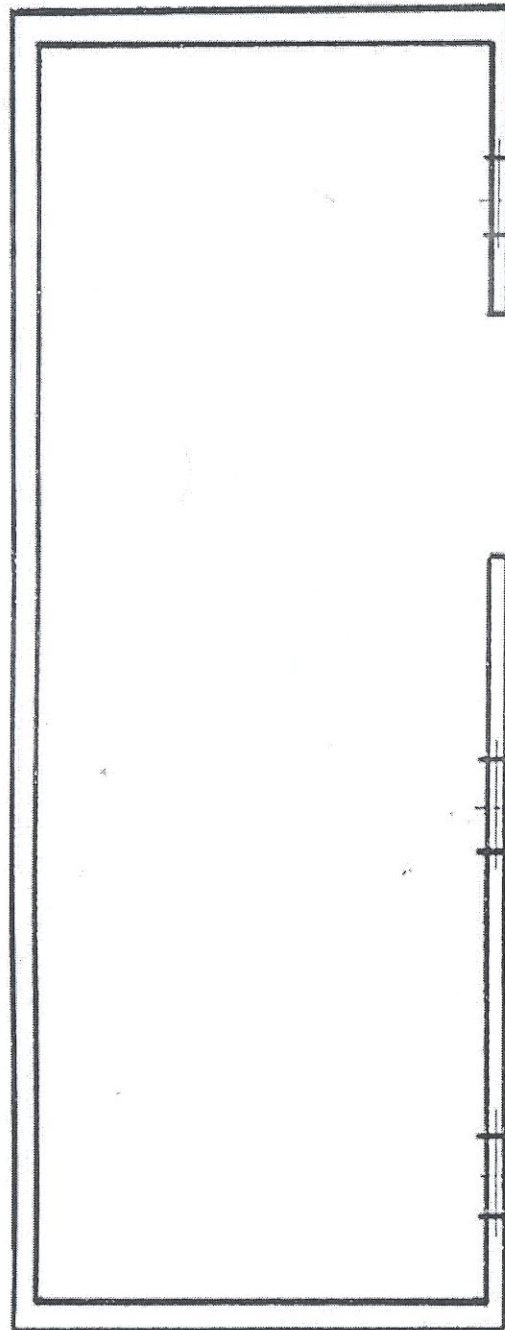


[Handwritten signature]



PLANO DE DETALLE / DISTRIBUCIÓN

Escala
Gráfica



T.M. de Álora (MÁLAGA)
Estación de Álora
Nave de 147 m2c

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located in the bottom left corner of the page. The signature is composed of several overlapping loops and strokes.



FOTOGRAFÍAS

Escala
Gráfica



ANEJO II
PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES DE
LOS
ARRENDAMIENTOS DE EDIFICACIÓN PARA
USO
DISTINTO DEL DE VIVIENDA

PRIMERA: NORMATIVA APLICABLE.

Los arrendamientos para uso distinto de vivienda en que sea parte ADIF, se registrarán por sus condiciones particulares y por el presente pliego de condiciones generales. En su defecto por las normas de la L.A.U. relativas a arrendamientos para uso distinto de vivienda cuya aplicación no se excluya expresamente en este pliego de condiciones generales o en las condiciones particulares, y supletoriamente por las normas del Código Civil.

SEGUNDA: CAPACIDAD JURÍDICA.

El arrendatario titular del contrato suscrito con ADIF deberá tener plena capacidad jurídica y de obrar; además, deberá obtener, a su cuenta y cargo, las correspondientes autorizaciones administrativas para desarrollar la actividad a la que se vaya a destinar el inmueble arrendado.

En ningún caso será exigible responsabilidad alguna a ADIF, pudiendo éste repetir contra el arrendatario cualquier cantidad que se le reclamase en virtud de cualquier infracción cometida en relación con las preceptivas licencias.

TERCERA: PLURALIDAD DE ARRENDATARIOS.

En el supuesto de ser varios los arrendatarios, se entiende que actúan conjunta y solidariamente, afectando a cada uno de ellos por entero las obligaciones que conjuntamente contraen. Si uno o varios de los arrendatarios desistiera del contrato o falleciera, el arrendamiento quedará íntegramente vigente respecto de los restantes, sin intervención de los herederos del fallecido, que no se considerarán continuadores de éste a los efectos del contrato. El/los arrendatario/s notificará/n a ADIF fehacientemente la modificación habida.

Respecto del arrendatario/s fallecido/s se excluye expresamente la aplicación del art. 33 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, L.A.U.).

CUARTA: OBJETO Y DESTINO.

El inmueble o espacio objeto de la cesión será el descrito en las condiciones particulares y sus anexos. Su emplazamiento y dimensiones se harán constar en los planos que se incorporarán como anexo al mismo.

El arrendatario deberá destinar el inmueble o espacio arrendado a la actividad que se especifique en el condicionado particular, quedando terminantemente prohibido al arrendatario destinarlo a uso o actividad distinta de la pactada en el condicionado particular.

El incumplimiento de lo anterior será necesariamente causa de resolución del contrato ya que ambas partes lo consideran de carácter esencial y como elemento determinante de la formación del consentimiento y causa del mismo.

QUINTA: DURACIÓN DEL CONTRATO.

La duración del contrato será la establecida en las condiciones particulares.

Prórroga del contrato: En ningún caso podrá entenderse que opera la tácita reconducción. El contrato quedará expresamente extinguido por el transcurso del plazo establecido.

La prórroga del contrato sólo podrá llevarse a cabo mediante acuerdo previo, expreso y por escrito de las partes.



Para el caso en que ADIF hubiere preavisado la finalización del contrato y, llegado éste a su término, el arrendatario no hubiere dejado libre y a disposición de ADIF el inmueble cedido, además de ejercitar esta última las acciones legales a que hubiere lugar en derecho, conducentes al desahucio correspondiente, se entenderá que los daños y perjuicios ocasionados a la misma ascienden, como mínimo, al importe de las fianzas legal y contractualmente constituidas que, por tanto, ADIF podrá ejecutar, sin que ello sea obstáculo para una posterior reclamación de los daños y perjuicios realmente causados en la parte que exceda del importe de las citadas garantías.

SEXTA: RENTA.

La renta se abonará por el arrendatario por períodos anticipados y en el lugar y forma que se indique en el condicionado particular.

En el caso de renta variable, Adif podrá exigir que se realice una auditoría anual, o bien aplicar otro medio de verificación de los ingresos con objeto de contrastarlos con los facilitados por el arrendatario o cesionario, siendo su coste a cargo de éste.

En defecto de lo estipulado al respecto por las partes en el condicionado particular, las revisiones de la renta se efectuarán el 1 de enero de cada año de conformidad con la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad o, en su defecto, del Índice de Precios al Consumo nacional general, y tendrán carácter acumulativo, tomando como base la renta inicialmente convenida, y para las sucesivas, la renta revalorizada (renta más incrementos) como consecuencia de actualizaciones precedentes.

SÉPTIMA: FIANZAS LEGALES Y GARANTÍAS.

Para la formalización del contrato, el arrendatario deberá acreditar la prestación de la fianza que regula el artículo 36 de la L.A.U.

A partir del tercer año de vigencia del contrato Adif podrá requerir del arrendatario la actualización de dicha fianza hasta hacerla equivalente al importe de dos mensualidades de la renta vigente.

Asimismo, en las condiciones particulares del contrato podrán establecerse cualesquiera otros tipos de garantía, para responder del exacto y cabal cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el mismo, que se deberán mantener hasta la extinción de todos los efectos jurídicos del contrato y estarán afectas al buen fin del arrendamiento así como al pago de las indemnizaciones que en su caso corresponda abonar al arrendatario

Finalizado o extinguido el contrato ADIF devolverá las garantías existentes al arrendatario, salvo que proceda ejecutarlas, y sin perjuicio del derecho que le asista de reclamar el importe de las mensualidades que no hubieran podido hacerse efectivas por resultar el importe de las garantías ejecutadas insuficiente.

Lo establecido en los párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de la responsabilidad total que en todo caso corresponda al arrendatario por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas frente a ADIF en virtud del contrato.

OCTAVA: INTERESES DE DEMORA.

En caso de demora en el pago de la renta o cantidades asimiladas que deba satisfacer el arrendatario, éstas devengarán a favor de Adif el interés legal, previsto según 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 el arrendatario incurra en mora sin necesidad de resultar requerido de pago por Adif. Cualquier pago que a partir de dicho momento efectúe el arrendatario se imputará, en primer lugar, a intereses devengados.



NOVENA: OBRAS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO, CONSERVACIÓN Y MEJORAS.

El arrendatario llevará a cabo las obras necesarias para la puesta en funcionamiento de la actividad a que se vaya a destinar el inmueble arrendado, procediendo, además, a su equipamiento con cuantas instalaciones se precisen (suministro de energía eléctrica, agua, gas, refrigeración, calefacción, etc.) de acuerdo, todo ello, con el proyecto que, al efecto, deberá aprobar ADIF, en el plazo convenido en las condiciones particulares; en el supuesto de que el arrendatario no lleve a cabo las obras mencionadas en el plazo estipulado, podrá ADIF dar por resuelto el contrato previa comunicación escrita en este sentido.

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 del arrendatario, contratándolos a su costa con las empresas suministradoras, siendo también de su cuenta: la eventual adquisición, instalación, reparación y sustitución de los correspondientes aparatos contadores; los gastos de instalación, conservación y reparación de las instalaciones de tales suministros y el costo de las modificaciones que en ellas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso. Todo lo anterior se entiende con absoluta indemnidad de ADIF.

La ejecución de las obras se llevará a cabo bajo la supervisión de ADIF, si bien dicha función de supervisión en ningún caso eximirá de responsabilidad al arrendatario o a quien lleve a cabo las obras por los defectos o fallos que puedan derivarse de la ejecución o estado de las mismas, ni tampoco eximirá al arrendatario del pago de la renta.

Durante la vigencia del contrato, el arrendatario cuidará de la conservación del inmueble e instalaciones objeto de aquél, para lo que efectuará por su cuenta y cargo todas las reparaciones que fuesen necesarias para ello, así como las obras de previsión que resulten convenientes para evitar cualquier género de daño o menoscabo en el inmueble.

Si el arrendatario advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá ponerlo en conocimiento de ADIF a la mayor brevedad.

El arrendatario está obligado a consentir que ADIF lleve a cabo, en el inmueble objeto del contrato, las obras que exija el servicio general del inmueble y permitir, llegado el caso, el depósito en dicho inmueble de las herramientas y materiales necesarios para ello, así como la entrada y permanencia, durante el tiempo preciso, del personal que haya de ejecutar las obras.

ADIF se reserva el derecho de exigir al arrendatario la realización de las obras de reforma que estime necesarias, en cuyo caso el arrendatario podrá optar por llevarlas a cabo o bien por renunciar al contrato.

Cuando el arrendatario, por propia iniciativa, pretenda llevar a cabo obras de reforma o mejor acondicionamiento, deberá obtener, necesariamente, la autorización previa y escrita de ADIF, debiendo acompañar a su solicitud el proyecto y presupuesto de ellas que, en ningún caso, podrán menoscabar o alterar la seguridad del edificio del que el inmueble o las instalaciones formen parte.

Cualesquiera obras que pudieran precisar el inmueble o sus instalaciones, incluyendo la decoración, pavimentación, etc., serán de la exclusiva cuenta y cargo del arrendatario. Serán igualmente de cuenta y cargo del arrendatario todas aquellas licencias o permisos necesarios para la ejecución de cuantas obras de primer establecimiento, reforma o conservación sea preciso llevar a cabo en el inmueble objeto del contrato.

Las obras, instalaciones o mejoras que se lleven a cabo, quedarán siempre en beneficio de ADIF una vez extinguido el contrato, sin derecho alguno por parte del arrendatario a contraprestación de ningún tipo; de igual forma, las obras e instalaciones llevadas a cabo por el arrendatario no podrán ser aplicadas a la compensación de cualquier desperfecto o deterioro que haya podido producirse en el inmueble y que se detecte a la finalización del contrato.



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 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 a la finalización del periodo de vigencia pactado o de cualesquiera de sus prórrogas, siendo para estos supuestos el periodo de amortización el equivalente a las anualidades que restaren hasta finalizar la referida vigencia o cualesquiera de las prórrogas, mediante el sistema de amortización que se establezca en cada caso.

Cuando en el contrato no se haya especificado ningún sistema de amortización se entenderá que, subsidiariamente, se utilizará un sistema de amortización lineal.

Se excluye la aplicación del art. 30 en relación con los arts. 21, 22 y 23, todos de la L.A.U.

DÉCIMA: RESPONSABILIDADES.

El arrendatario es el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a ADIF o a terceros y sean consecuencia directa o indirecta del inmueble arrendado, 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 el inmueble arrendado o que se deriven de las instalaciones del mismo, todo ello entendido en el más amplio sentido.

Quedará ADIF igualmente exento de toda responsabilidad respecto a los actos que cometiesen las personas dependientes del arrendatario frente a terceros, respecto a los cuales responderá siempre el arrendatario.

A estos efectos y para responder de las obligaciones mencionadas, el arrendatario, como condición indispensable y previa para firmar el acta de entrega del local, habrá tomado a su cargo, la oportuna 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.

La póliza de Seguro de Incendios y Daños en general deberá garantizar, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente, siendo ADIF beneficiario en su totalidad, con carácter exclusivo, a cuyo fin se le designará como tal en la póliza suscrita. 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 del inmueble siniestrado sin que ello releve al arrendatario, en ningún caso, de la obligación que le incumbe de mantener en buen estado de conservación el inmueble arrendado y sus instalaciones, por lo que, si se produjeran gastos de importe superior a la indemnización percibida, el arrendatario asumirá el pago de la diferencia.

Cuando un incendio o desperfecto originado en el inmueble objeto del contrato afectara a otras dependencias de ADIF, el arrendatario responderá de los daños o desperfectos causados, si hubiera responsabilidad por su parte y la póliza suscrita no cubriera en su totalidad el importe de tales desperfectos.

En el supuesto de que ADIF fuera condenado como responsable civil en procedimiento civil o penal, o sancionado como consecuencia de cualquier actividad o inactividad atribuible al arrendatario, incluidas las derivadas de la falta de obtención de licencias administrativas y del incumplimiento de la normativa medioambiental, éste quedará obligado a reintegrar, en el plazo de treinta (30) días desde el requerimiento que al efecto le haga ADIF, el montante dinerario que se derive del fallo de la sentencia o de la sanción, o de los gastos totales que hubiere necesitado efectuar ADIF para no resultar sancionado.



DECIMOPRIMERA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario se obliga a:

- Observar cuanta norma, reglamento o estatuto emita Adif para el desarrollo de actividades mercantiles dentro de recintos ferroviarios, en su caso, y a ejecutar las indicaciones de ADIF en orden a la reparación y conservación del inmueble en lo que afecte a instalaciones y servicio ferroviario. En particular, deberá observar las prescripciones derivadas del artículo 16 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, 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.
- Conservar en su actual estado y configuración el inmueble, reparando los deterioros que pudieran producirse en el mismo, asegurando su conservación en perfecto estado e impidiendo toda usurpación o novedad dañosa por parte de terceros.
- Permitir en todo tiempo la entrada en la finca ocupada a los trabajadores de ADIF encargados de obras e instalaciones que tengan relación con la citada finca.
- Usar de la finca con la diligencia debida, destinándola única y exclusivamente al uso descrito en la parte expositiva.
- Desarrollar las medidas de seguridad del inmueble arrendado a su cuenta y cargo, y siempre coordinadas con los servicios de Seguridad de ADIF.
- Devolver a Adif, al extinguirse el contrato, el inmueble arrendado en perfecto estado de conservación y con su actual estructura y configuración, salvo que durante la vigencia del contrato Adif hubiera autorizado expresamente y por escrito la realización de obras que comporten su modificación, en cuyo caso la devolución del mismo se hará con las modificaciones autorizadas, a menos que en la autorización se dispusiera otra cosa.
- En materia de Riesgos Laborales, además de la normativa comunitaria, estatal y autonómica, a cumplir en su caso la normativa derivada del Procedimiento Operativo de Prevención (P.O.P. N° 16) sobre "Directrices Generales aplicables a empresas que realicen actividades en centros de Trabajo del ADIF".
- En materia de Responsabilidad Medioambiental, cumplirá en todo momento la legislación aplicable, que deberá conocer previamente a su relación contractual con ADIF en todo aquello que le pudiera afectar. El arrendatario deberá contar con todas las licencias y autorizaciones medioambientales precisas para la implantación y desarrollo de la actividad en el inmueble arrendado, comprometiéndose a acreditar su obtención o, en su caso, su innecesariedad a ADIF.
- En materia de Gestión de Residuos, a retirar los residuos de cualquier tipo y en cualquier estado físico producidos a consecuencia de su actividad en instalaciones de ADIF y a notificar con antelación suficiente la posible generación de vertidos, contaminación, emisión a la atmósfera o generación de olores, ruidos o vibraciones que pudieran resultar molestos durante su trabajo en instalaciones de ADIF y que no podrán suponer en ningún caso problemas de tratamiento, que en todo caso, serán evacuados por el proveedor y si, pese a lo indicado, ADIF asumiera algún coste no previsto por causa del trabajo del arrendatario o de su producto, ésta cantidad será repercutida al arrendatario, quien se obliga a satisfacerla.

Antes del 30 de enero de cada año remitirá a ADIF un informe sobre los residuos generados, su clase y cantidad, junto con los correspondientes certificados emitidos por el gestor de residuos autorizado que los haya retirado, del sistema empleado y de las medidas de prevención existentes, aportando los certificados existentes al efecto.



Así mismo, llegada la extinción del contrato, si se hubieran llevado a cabo actividades susceptibles de provocar la contaminación del inmueble, el arrendatario deberá aportar Certificado emitido por entidad independiente acreditando su correcto estado así como las actuaciones que se hayan llevado a cabo para su limpieza.

DECIMOSEGUNDA: EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Y PROHIBICIÓN DE CESIÓN.

El arrendatario 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 incontinentes serán causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.

Se excluye expresamente la aplicación del artículo 32 de la L.A.U.

Se excluye igualmente el derecho de adquisición preferente previsto en el art. 31 en relación con el art. 25 de la L.A.U.

DECIMOTERCERA: SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.

El arrendatario tendrá éste derecho a optar entre suspender el contrato o desistir del mismo (sin indemnización de ninguna clase) sólo y exclusivamente cuando se de alguna de las siguientes circunstancias.

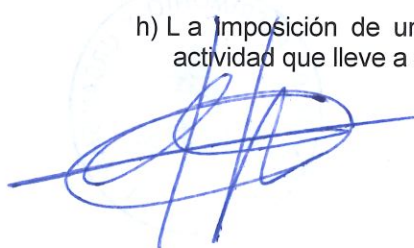
- 1) Cuando la autoridad competente o ADIF acuerden (en beneficio del servicio público ferroviario) la ejecución de obras -en el inmueble arrendado o en la estación o recinto donde éste se halle ubicado- que hagan imposible, al arrendatario, el desarrollo de su actividad en el inmueble.
- 2) Cuando la autoridad competente o ADIF acuerden (porque así lo demande o aconseje la explotación o el servicio público ferroviario) el cierre temporal de la estación.

La suspensión del contrato supondrá hasta la terminación de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación del pago de la renta. No obstante, reiniciado el contrato, se computará el tiempo transcurrido para la actualización de la renta conforme a los baremos que establezca el contrato o, en su defecto, este pliego de condiciones generales.

DECIMOCUARTA: RESOLUCIÓN 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 o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondiera al arrendatario.
- c) La falta de prestación y depósito del importe de la fianza legalmente establecida o de sus actualizaciones.
- d) La falta de prestación de las garantías adicionales pactadas y, en su caso, la falta de reposición de las mismas.
- e) La falta de cobertura de los seguros convenidos, ya sea originaria o sobrevenida.
- f) No destinar el arrendatario el inmueble a la actividad expresamente pactada.
- g) La realización en el inmueble de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- h) La imposición de una sanción administrativa grave en relación con el ejercicio de la industria o actividad que lleve a cabo el arrendatario en el inmueble.




- i) El subarriendo, cesión o traspaso in consentidos.
- j) La realización de daños causados dolosamente en el inmueble, o de obras no consentidas por el arrendador cuando sea necesario su consentimiento (ej. las relacionadas con el aspecto externo del inmueble en consonancia con el recinto ferroviario).
- k) No llevar a cabo obras de primer establecimiento, reparación o prevención que exija la conservación del inmueble o la seguridad de los viajeros o demás personas que puedan tener acceso a ellos.
- l) Finalización, denegación o retirada de las licencias administrativas que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.
- m) Incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones contempladas en este Pliego de Condiciones Generales o en el pliego de condiciones particulares.

DECIMOQUINTA: EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

Además de por las restantes causas contempladas en este pliego, el contrato de arrendamiento se extinguirá por:

- a) Transcurso del plazo de vigencia contractualmente establecido o del previsto para cualquiera de sus prórrogas, excluyéndose expresamente la aplicación del artículo 34 de la L.A.U.
- b) Fallecimiento de la persona física arrendataria, en cuyo caso se excluye la subrogación mortis causa del art. 33 L.A.U. o disolución de la persona jurídica arrendataria.
- c) Pérdida del inmueble arrendado por causa no imputable a ADIF.
- d) Cierre definitivo del recinto ferroviario o del lugar donde se hallase ubicado el inmueble, acordado por ADIF o por la autoridad administrativa competente, cuando ello obedeciese a las especiales necesidades de la gestión y/o explotación del servicio público ferroviario, al interés público o a las demás causas referidas en el clausulado de este pliego.
- e) Cualquier otra que acordasen las partes.

En ninguno de los casos previstos en esta cláusula tendrá el arrendatario derecho a indemnización alguna.

DECIMOSEXTA: ORDEN DE PRELACIÓN NORMATIVA/CONTRACTUAL

En caso de discrepancia o confusión prevalecerá:

- lo establecido y desarrollado en el "Anexo 1 del Cuadro de Características del Pliego" sobre lo escrito en el "Pliego de Condiciones Particulares".
- lo establecido y desarrollado en el "Pliego de Condiciones Particulares" sobre lo escrito en este "Pliego de Condiciones Generales de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda".

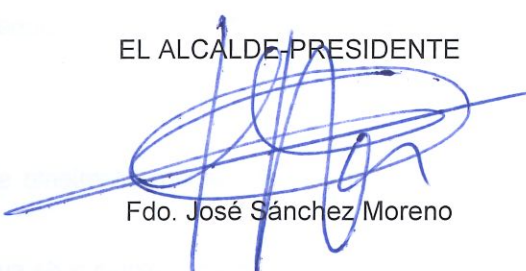


DECIMOSÉPTIMA: COMPETENCIA.

El conocimiento y resolución de cuantos litigios se deriven de las relaciones arrendaticias reguladas por este pliego deberá sustanciarse ante los Juzgados y Tribunales que se fijen en las condiciones particulares.

POR AYUNTAMIENTO DE ÁLORA

EL ALCALDE PRESIDENTE


Fdo. José Sánchez Moreno

POR EL ADMINISTRADOR DE
INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

EL DELEGADO DE PATRIMONIO Y
URBANISMO SUR


Fdo. Fernando Gomez Gallego



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENOS

EXPEDIENTE: 327-2018-0354

ARRENDATARIO: AYUNTAMIENTO DE ÁLORA

INMUEBLES ARRENDADOS:

ID.SIGYP	CLASE DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
302.963	TERRENO URBANO (6825101UF4862N0001IT)	BARRIADA ESTACIÓN LAS MELLIZAS, Nº 21 29593-ÁLORA	482,00 m ²

VIGENCIA: DESDE: 01/07/2018
HASTA: 30/06/2026

PLAZO: OCHO (8) AÑOS

En Sevilla, a 29 de junio de 2018

De una parte, la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (en adelante Adif), C.I.F. Q2801660H, con domicilio a los efectos de este contrato en Avda. Pío XII, núm. 110, 28036 - Madrid, y representada por D. Fernando Gómez Gallego, en calidad de Delegado de Patrimonio y Urbanismo Sur, de conformidad con los poderes otorgados ante el Notario de Madrid D. José Manuel Senante Romero, el día 21 de mayo de 2012, bajo el nº 1176 de su protocolo.

Y de otra, Ayuntamiento de Álora, con C.I.F. P2901200B, con domicilio a efectos de este contrato en Plaza Fuente Arriba, 15 (29500-Álora, Málaga), y representado por D. José Sánchez Moreno, con N.I.F. 25072507T, en calidad de Alcalde-Presidente, en adelante la PARTE ARRENDATARIA.

Ambas partes, en las respectivas calidades con que actúan, se reconocen mutua y recíprocamente plena capacidad legal para cuanto pasan a manifestar y convenir y de sus libres y espontáneas voluntades,

EXPONEN

I. Que Adif tiene incluido en su inventario, con la tipología y características que se especifican en la documentación que se acompaña como Anejo I, el siguiente inmueble:

ID.SIGYP	CLASE DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
302.963	TERRENO URBANO (6825101UF4862N0001IT)	BARRIADA ESTACIÓN LAS MELLIZAS, Nº 21 29593-ÁLORA	482,00 m ²

II. Que la PARTE ARRENDATARIA se encuentra interesada en alquilar el inmueble descrito en el Expositivo I, con el fin de destinarlo a equipamiento local, zona de esparcimiento y parque infantil de la Barriada de la Estación de Las Mellizas.

III. Que estando, asimismo, Adif interesado en dicho arrendamiento, las partes han convenido el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: OBJETO Y DESTINO

Adif arrienda como cuerpo cierto a la PARTE ARRENDATARIA, quien lo acepta, el inmueble reseñado en el Expositivo I, que será destinado única y exclusivamente, en su integridad y con exclusión de cualquier otro uso, a equipamiento local, zona de esparcimiento y parque infantil de la Barriada de la Estación de Las Mellizas.

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 julio de 2018 y, siendo su duración de OCHO (8) AÑOS, se mantendrá vigente hasta el día 30 de junio de 2026.

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.

TERCERA: RENTA

A partir del 1 de julio 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

01/07/2018 30/06/2021 165,00 Mensual

01/07/2021 30/06/2024 173,25 Mensual

01/07/2024 30/06/2026 181,90 Mensual

La renta se hará efectiva por períodos adelantados, mediante transferencia realizada a la cuenta corriente nº ES10-0049-1500-00-2010132343 de la que Adif es titular en el Banco de Santander.

A la renta pactada le será de aplicación el I.V.A. legal vigente que para cada momento venga establecido.

CUARTA: FIANZA

Dada la naturaleza jurídica del arrendatario y el destino de los inmuebles no se considera necesaria la constitución de fianza.

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).

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.
- 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 L.A.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 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.

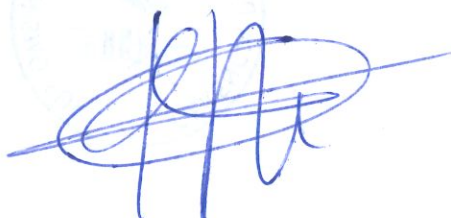
En caso de no concesión o posterior retirada de cualquiera de las licencias precisas para el funcionamiento de los elementos instalados se procederá a la resolución del contrato de arrendamiento y, en su caso, a la inmediata retirada de los elementos instalados.

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.

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 cubriera 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, 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 inconsistentes 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.
- 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 inconsistentes.



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 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil y demás normas vigentes que le sean aplicables.

DECIMOSEXTA: NOTIFICACIONES

Todas las comunicaciones que la PARTE ARRENDATARIA dirija a ADIF, relacionadas con el presente contrato deberán enviarse a Adif / Delegación de Patrimonio y Urbanismo Sur, Avda. Kansas City, s/n - Sevilla-Santa Justa (41007-Sevilla) 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.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato y sus anexos, en todas sus hojas y en duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR AYUNTAMIENTO DE ÁLORA

EL ALCALDE PRESIDENTE

Fdo. José Sánchez Moreno

POR EL ADMINISTRADOR DE
INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

EL DELEGADO DE PATRIMONIO Y
URBANISMO SUR

Fdo. Fernando Gómez Gallego



Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en un fichero responsabilidad de la entidad pública empresarial "Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)", cuya finalidad es la de llevar a cabo las gestiones correspondientes a alquileres y actividades conexas. Así mismo, se informa que sus datos podrán ser cedidos de conformidad con las previsiones establecidas por la Ley.

Se informa a los afectados que podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección:

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)

Subdirección de Gestión Patrimonial.

Av. Pío XII, 110 - Caracola 7

Madrid 28036

Lo que se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.



ANEJO I

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO DE SITUACIÓN DEL INMUEBLE

Escala
Gráfica

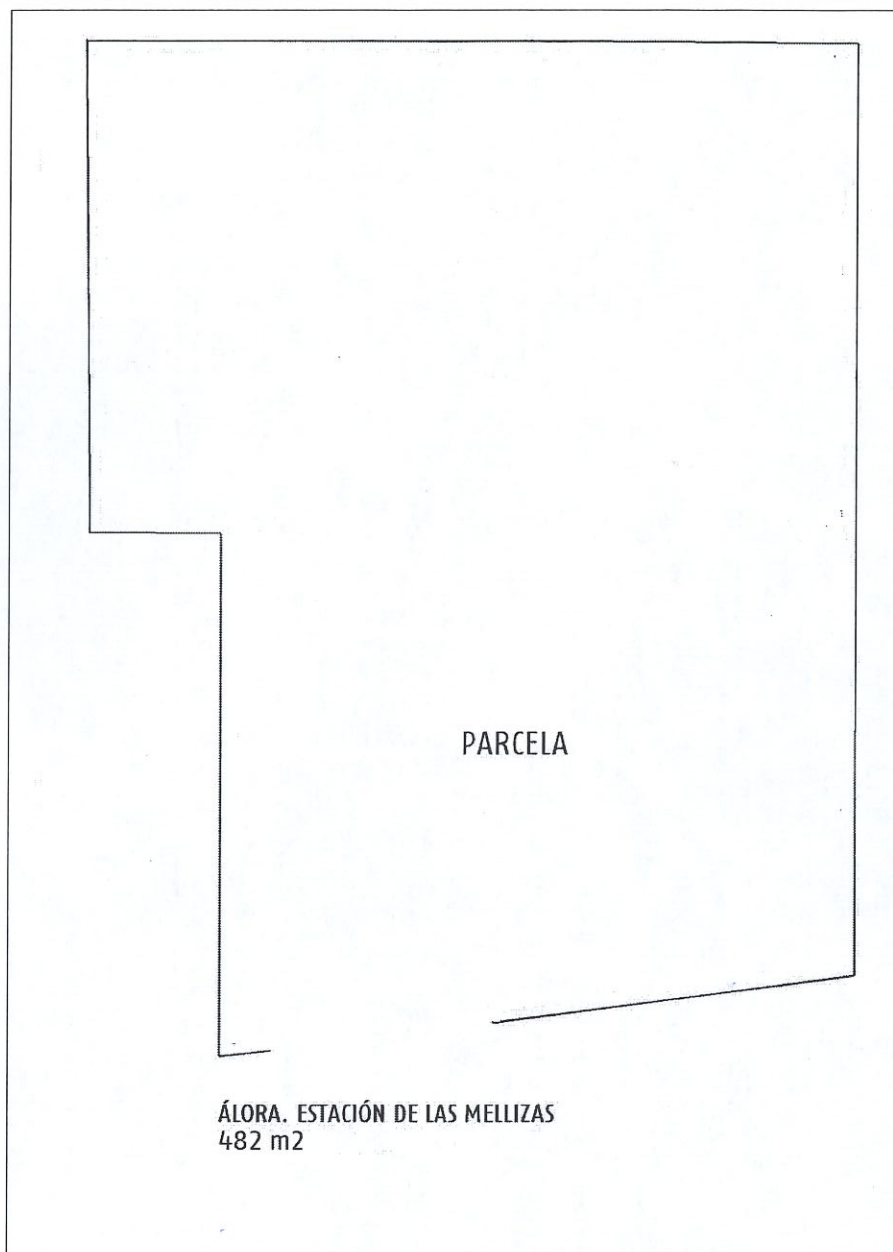


Barrada Estación de las Mellizas



PLANO DE DETALLE / DISTRIBUCIÓN

Escala
Gráfica



FOTOGRAFÍAS

Escala
Gráfica



[Handwritten signature]

