



Expediente:	2017/00003215F
Procedimiento:	Arrendamiento de bienes
	BASES GENERALES QUE HAN DE REGIR LA CONVOCATORIA PÚBLICA DESTINADA A OBTENER EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DE TITULARIDAD PRIVADA EN MEDINA DEL CAMPO CON EL OBJETO DE IMPLANTAR EN ÉL UN CENTRO DE OCIO Y ACTIVIDADES CULTURALES O ARTÍSTICAS.
Secretaría (JMF)	

BASES GENERALES QUE HAN DE REGIR LA CONVOCATORIA PÚBLICA DESTINADA A OBTENER EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DE TITULARIDAD PRIVADA EN MEDINA DEL CAMPO CON EL OBJETO DE IMPLANTAR EN ÉL UN CENTRO DE OCIO Y ACTIVIDADES CULTURALES O ARTÍSTICAS.

1.- OBJETO.

El objeto del presente documento es establecer los requisitos de emplazamiento, técnicos urbanísticos y otros de carácter jurídico y formal a exigir para la contratación del arrendamiento de un edificio o local para el desarrollo del servicio público municipal consistente en la implantación en local del que el Ayuntamiento resulte su arrendatario de un centro de ocio y actividades culturales y artísticas.

Dicha actuación, requerirá que antes de formalizarse por escrito el contrato de arrendamiento, se hagan las adecuaciones pertinentes en cuanto a los usos urbanísticos permitidos en el vigente Plan General de ordenación Urbana.

2.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO O LOCAL

2.1.- Ubicación.

El local debe estar situado dentro del Conjunto Histórico de Medina del Campo o en sus inmediaciones, en ningún caso más allá de una distancia de 500 metros medidos en línea recta desde el centro de la Plaza Mayor de la Hispanidad.

2.2.- Superficie y características básicas.

1. La superficie útil mínima del local o edificio será de 600 m², no admitiéndose superficies útiles inferiores.
2. La superficie mencionada en el punto anterior podrá estar distribuida en una o dos plantas.
3. Deberá tener superficie dedicada a patio o jardín.
4. Deberá tener una calificación urbanística que permita ejercer actividades vinculadas al uso de "Equipamiento", tal como lo describe el artículo 67 del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo.



5. El local deberá encontrarse en perfecto estado de conservación a fin de ser utilizado de forma inmediata o a través de la ejecución de obras de escasa entidad material.
6. El local cumplirá, o estará en condiciones de cumplir, las previsiones contempladas en la normativa de prevención, protección de incendios y evacuación, en la de accesibilidad así como en todas las demás que sean de aplicación a la actividad que se instale.
7. Las instalaciones del local deberá cumplir con las normas y reglamentos vigentes, y estará dotado de aseos. Igualmente contará con sistemas de instalación o preinstalación de servicios de climatización (refrigeración y de calefacción).
8. Las características del local permitirán la instalación de climatización por aire, así como las salidas de ventilación y extracción necesarias.
9. Las características del local permitirán la instalación de mamparas o tabiquería para la distribución de diferentes despachos o salas.

3.- DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO PREVISTA: 25 años, sin posibilidad de prórroga alguna

4.- CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El contrato de arrendamiento tendrá el contenido propio y adecuado a la naturaleza jurídica de este tipo de contratos. Además, podrá contemplar la posibilidad de una opción de compra a favor del Ayuntamiento del local objeto del arrendamiento que podrá hacerse efectiva entre el séptimo año del arrendamiento y antes de que falten tres meses para la finalización de dicho arrendamiento. También deberá contemplar el subarriendo a terceros de determinados espacios que se creen con la implantación del servicio público indicado, no susceptibles de gestión directa por la propia Administración municipal.

El propietario asume bajo su responsabilidad la acreditación ante el arrendatario que el bien objeto del arrendamiento carece de servidumbres, cargas y gravámenes que puedan resultar impositivos o contrarios a la implantación del servicio público municipal indicado

5.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO, RÉGIMEN IMPOSITIVO Y SU PAGO: - El que pacten el arrendador y el arrendatario en los términos que figuren en el contrato.

A dicho precio se le aplicará el IVA que corresponda en cada momento.

Si el arrendatario fuese una persona física en la factura que presente se autoliquidará el 15 % en concepto de retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que se aplicará al precio del arrendamiento sin el IVA.

El pago del precio se efectuará por meses naturales vencidos pudiendo presentar el arrendador una factura en los términos indicados presencialmente y preferentemente de modo electrónico ante el Ayuntamiento entre el 1 y el 10 del mes siguiente.

En el contrato de arrendamiento no se contemplará el pago de mensualidad alguna en concepto de fianza.

El Ayuntamiento de Medina del Campo, en su condición de arrendatario incluirá en el Presupuesto General Municipal las cantidades necesarias para atender al gastos derivado del contrato de arrendamiento que se suscriba



6.- OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO Y AFECTACIÓN DEL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO: El arrendador autorizará al arrendatario a que realice cuantas obras y actuaciones sean necesarias para implantar y poner en funcionamiento el servicio público municipal indicado.

El bien objeto de arrendamiento quedará afectado a la prestación de un servicio público municipal mientras dure el contrato.

7.- RÉGIMEN JURÍDICO: El régimen jurídico del arrendamiento será el que dimana del derecho civil ya la normativa aplicable a los arrendamientos urbanos. Se trata de un contrato privado de la Administración.

Con respecto a las actuaciones, obras y prestación de servicios que el ayuntamiento implante en el bien arrendado, su régimen jurídico será público, el que se derive de cada norma que resultare de aplicación

8.- PUBLICIDAD Y LIBRE CONCURRENCIA: Se dará publicidad de la pretensión del ayuntamiento de arrendar un local con el fin especificado a través de anuncios que se publicarán en el BOPVA, en el tablón del ayuntamiento y en el tablón de la web municipal.

A la convocatoria podrán concurrir todos aquellos propietarios que en ella estuviesen interesados y que cumplan las condiciones que figuran en estas bases.

Estas Bases se insertarán en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento de Medina del Campo (www.ayto-medinadelcampo.es) y en el tablón de edictos.

9.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS.- Los particulares que deseen ofertar al Ayuntamiento de Medina del Campo algún local o edificio de su propiedad para arrendárselo, podrán hacerlo presentando en un sobre cerrado el modelo que consta en el anexo I en el plazo de UN MES tras la publicación del anuncio de concurrencia en el BOP.

10.- APERTURA DE LAS OFERTAS.- Las ofertas de arrendamiento que se formulen serán abiertas en acto público por la Mesa del Arrendamiento, a más tardar, el quinto día hábil siguiente a aquél en que finalice el plazo para su presentación.

Dicha Mesa del arrendamiento tendrá la siguiente composición:

- Presidente: El Concejal Delegado de Hacienda, Contratación y Patrimonio.
- Vocales: El Concejal Delegado de Urbanismo, el secretario del ayuntamiento, el/la titular de la Intervención municipal de Fondos y el/la jefe/a del servicio municipal de urbanismo.
- Secretaría: La funcionaria encargada de Contratación y Patrimonio u otro/a funcionario/a que la sustituya.

Se extenderá acta de las actuaciones que dicha Mesa desarrolle.

Tras terminar la Mesa sus actuaciones las ofertas que se hayan formulado podrán, si se considera necesario, ser sometidas a la emisión de los informes que se consideren precedentes a fin de justificar la elección de una de ellas.

11.- APROBACIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.- Tras emitirse los informes a los que se ha aludido en la base anterior se formulará propuesta de acuerdo dirigida al Pleno municipal para que apruebe la adjudicación a favor de la oferta elegida la formalización de arrendamiento urbano del bien de que se trate.



12.- FORMALIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.- Se efectuará en documento privado de carácter civil que contendrá las cláusulas propias de la naturaleza jurídico-privada del contrato, pudiéndose reflejar en el contrato la intervención del secretario del ayuntamiento.

13.- EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA.- Se trata de una facultad que el arrendador reconoce al arrendatario, sin perjuicio de que éste, llegado el momento preciso para poder hacerlo renuncie a la posibilidad de optar a la adquisición del pleno dominio del bien arrendado.

El Ayuntamiento de Medina del Campo, antes de ejercitar el derecho de opción de compra deberá disponer de la correspondiente valoración del bien arrendado al objeto de su adquisición, por lo que, en ese sentido, se determinará el órgano municipal competente para ejercitar el derecho de opción de compra en función del valor en venta del bien arrendado (bien a comprar por el ayuntamiento) excluido el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y otros aplicables.

Ejercitado tal derecho, el Ayuntamiento queda obligado a incluir en el Presupuesto General Municipal los créditos presupuestarios pertinentes para atender al pago de la compraventa que se acuerde con el ahora arrendador y entonces vendedor.

Las partes, podrán pactar el pago del precio de la compraventa en dos plazos de igual importe, el primero se abonará en el momento de formalización de la escritura pública y el segundo antes de que transcurra un año completo desde la fecha de la misma.

Si la opción de compra se ejercitase en sentido positivo (hacer efectiva la adquisición), se comunicará al ahora arrendador y entonces vendedor dentro de los dos primeros meses del año de vigencia del contrato de arrendamiento en que se ejercite (sólo a partir del inicio del séptimo año de la vigencia del contrato de arrendamiento) y, la escritura de compraventa se tendrá que formalizar, a más tardar, en el plazo de un año siguiente a la fecha de recepción por el arrendador y entonces vendedor de la comunicación indicada. En este caso, se daría por finalizado el contrato de arrendamiento.

Si la opción de compra se ejercitase en sentido negativo (rechazo de la adquisición) también se comunicará por escrito al arrendador, prosiguiendo la relación jurídica del arrendamiento hasta su finalización.

14.- ACTUALIZACIÓN DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.- Podrá pactarse en el contrato de arrendamiento en los términos que decidan las partes según las previsiones reflejadas en el apartado correspondiente al precio de la renta que figuran en el anexo I.

15.- INTERPRETACIÓN.- La interpretación de estas Bases o la resolución de las dudas que se planteen durante tiempo que dure la concurrencia pública para que los particulares ofrezcan al Ayuntamiento bienes de su propiedad, corresponde a la Alcaldía que podrá recabar los asesoramiento que al respecto considere necesarios

ANEXO I

OFERTA DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN URBANO AL AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO.

DATOS EMPRESA/PARTICULAR PROPONENTE

Don/Doña.....con N.I.F.
con domicilio a efectos de notificaciones en calle



Ayuntamiento de
Medina del Campo

.....nº.....teléfono..... en nombre propio (o en representación de la sociedad C.I.F. nº) enterado de la convocatoria efectuada por el Ayuntamiento de Medina del Campo para el arrendamiento urbano de propiedad particular y aceptando las bases publicadas en su integridad.

EXPONGO:

1º.- BIEN OFERTADO: Que entendiendo que reúne los requisitos establecidos por las Bases publicadas ofrezco al Ayuntamiento de Medina del Campo, arrendarle el siguiente bien urbano de mi propiedad:

Descripción : (a todos los niveles; se podrán adjuntar planos, fotos, copias de escrituras, copias de contratos, memorias etc.)

2º.- PRECIO DE LA RENTA (sin el IVA aplicable) YA ACTUALIZACIONES QUE SE PROPONEN:

2.1. Los cinco primeros años:

2.2. Del sexto al décimo año incluido:

2.3. A partir del undécimo año y hasta el décimo quinto incluido:

2.4. Anualidad o anualidades (con un máximo de dos hasta la finalización del contrato) en las que a partir del decimoquinto año se propone la revisión de la renta vigente en ese momento:

(Si el proponente en este apartado no hace constar nada se entenderá que renuncia a esas actualizaciones y así quedaría reflejado en el contrato que se suscriba)

3º.- OPCIÓN DE COMPRA: Reconozco al Ayuntamiento de Medina del Campo un derecho de opción de compra a ejercitar en los términos previstos por las Bases.

4º.- INEXISTENCIA DE CARGAS Y/O GRAVÁMENES: Que el bien descrito no está sujeto a carga o gravamen de ningún tipo, de lo que respondo a todos los efectos.

Medina del Campo en la fecha de la firmas electrónica.

Conforme.
La Alcaldesa.

El secretario.