AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

CONTRATO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DE UN BIEN DE DOMINIO PÚBLICO
AYUNTAMIENTO DE ERMUA-CPEIP ESKOLABARRI

En Ermua, a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

REUNIDOS

De una parte D. CARLOS TOTORIKA IZAGIRRE, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número 15.353.701 M, con domicilio a estos efectos en Calle Marqués de Valdespina nº 1, de Ermua, en su calidad de Alcalde-Presidente del AYUNTAMIENTO DE ERMUA, con CIF P4804100H.

Y de otra, D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número XXXXXXXXXXXXXXXXXX con domicilio a estos efectos en Iparraguirre 13, bajo, de Ermua, actuando en representación de ESKOLABARRI S. COOP. LTDA. con CIF F48852164 en su calidad de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de dicho centro.

Ambas partes, en la representación legal que ostentan, se reconocen recíprocamente la capacidad legal para obligarse en nombre de las entidades que representan, así como para formalizar el presente convenio, y a tal efecto,

EXPONEN

1. Que ESKOLABARRI S. COOP. LTDA. nace en Ermua en octubre de 1996 al extinguirse la actividad docente del Centro Cultural Ermués por jubilación de su titular.

2. Que la empresa que, en un principio, crean 7 docentes y que ofrece servicios a 107 alumnos y alumnas se ha transformado en una Comunidad Educativa que alcanza a 222 alumnos y alumnas pertenecientes a 178 familias de nuestro pueblo.

3. Que el aumento del alumnado y, sobre todo, la implantación de nuevos servicios para atender las necesidades de las familias actuales ha hecho que ESKOLABARRI S. COOP. LTDA. se plantee la posibilidad de afrontar proyectos que les permitan ofrecer dichos servicios en unas condiciones mejores que las actuales.

4. En fecha 15 de abril de 2014, Juan A. Fernández, en su calidad de Presidente de Eskolabarri Ikastetxea, S. Coop., solicitó información de este Ayuntamiento sobre las posibilidades de transmisión y/o cesión del edificio municipal del centro escolar ubicado en el Sistema General de Equipamiento SGEQ, en la calle Santa Ana nº 3 y su terreno anexo ubicado en el Sistema General de espacios Libres.

5. Una vez emitidos los informes técnicos correspondientes, les fue comunicada en fecha 21 de mayo de 2014 la imposibilidad urbanística de proceder a la enajenación del edificio si bien no se veía inconveniente en el establecimiento de una concesión administrativa para la explotación privativa del bien, considerado de dominio público. (No así el terreno anexo, que, al estar clasificado en esas fechas como Sistema General de Espacios Libres, tenía un destino incompatible con el uso pretendido por la Cooperativa).

6. El otorgamiento de dicha concesión administrativa estaría sujeta a una serie de condiciones generales entre las que debía destacarse como decisivas el plazo máximo de concesión así como el canon anual al que debería hacer frente o asumir Eskolabarri S. Coop., a determinar teniendo en cuenta la valoración del inmovilizado realizada en el informe técnico y las eventuales obras a realizar por el concesionario.

7. Que por ello ha presentado ante el ayuntamiento de Ermua un "Plan de financiación y Propuesta para la viabilidad del proyecto de ampliación de Eskolabarri, S. Coop. comprensivo de un Estudio de reforma de las instalaciones, necesaria para el desarrollo de su proyecto educativo, que asciende a una cifra de 543.658,12€. con la finalidad de que el Ayuntamiento concretara el canon y plazo que serían de aplicación en el caso de aprobarse la concesión administrativa.

8. A tal efecto, y para que la decisión fuera lo suficientemente motivada, el Ayuntamiento solicitó informe económico a la empresa BIZILAN para la fijación del canon en la concesión administrativa del edificio municipal del centro escolar ubicado en el Sistema General de Equipamiento SGEQ, en la calle Santa Ana nº 3.

9. Dicho informe concluyó que el canon a abonar por Eskolabarri Ikastetxea, S. Coop., debería ser entre un 3 y un 4% del valor en venta del edificio, teniendo en cuenta un descuento por el valor residual de la ampliación de superficie construida, lo cual llevaba a aconsejar a esta administración el cobro de un canon anual de 17.611€. Todo ello calculado sobre un periodo de concesión de 40 años.

   Dicho canon ha sido actualizado en un informe emitido por el Área Técnica municipal de fecha 19 de febrero de 2016 en función del aumento de las obras de reforma según el último proyecto presentado por Eskolabarri Ikastetxea, S. Coop. cuyo importe asciende a 722. 569€ por lo que el canon anual se concreta en la cantidad de 14.901,51€.

10. Esta información se puso en conocimiento a Eskolabarri Ikastetxea, S. Coop. en la reunión de 17 de febrero de 2015 y esta Alcaldía condicionó su futura materialización a la previa presentación de un estudio de viabilidad económica que garantizara el pago del canon de concesión determinado así como los compromisos o avales de las entidades financieras pertinentes que garantizaran el préstamo que permita a Eskolabarri Ikastetxea, S. Coop. la inversión a realizar.

11. Que dado el cumplimiento de los requisitos fijados por el Ayuntamiento para proceder al acuerdo de concesión, mediante el presente documento, ambas partes acuerdan suscribir un contrato que regule la utilización por parte del ESKOLABARRI S. COOP. LTDA. del edificio municipal del centro escolar ubicado en el Sistema General de Equipamiento SGEQ, en la calle Santa Ana nº 3, de acuerdo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera. Objeto y ámbito del contrato

El presente contrato tiene por objeto determinar las condiciones de la concesión administrativa, con fines educativos, de las instalaciones y equipos del edificio de Santa Ana a favor de ESKOLABARRI S. COOP. LTDA., así como la determinación de los derechos y las obligaciones de ambas partes en relación con dicha disposición.

Referencia catastral: N9865025H
Registro de inventario municipal de Bienes: 1.1.00017.01
Uso característico: Sistema General de Equipamiento
Caracterización urbanística: Dotación Pública

Se adjunta al presente contrato como Anexo I plano de situación de la finca objeto de concesión demanial.

Segunda. Plazo de la concesión

La duración de la concesión administrativa será de CUARENTA (40) años, que empezarán a contar a partir del día de la formalización de la concesión, esto es, de la firma del presente contrato.

Tercera. Canon anual y forma de pago

Según el informe de valoración que obra en el expediente administrativo se establece un canon anual de catorce mil novecientos un euro cincuenta y un céntimos (14.901,51€) que se abonarán por anualidad anticipada, si bien a tenor del período de carencia explicitado en el siguiente párrafo este canon se convierte en dieciséis mil ciento nueve euros, setenta y cinco céntimos (16.109,75€) anuales durante los 37 años de pago efectivo.

Para el presente contrato se establece un periodo de carencia de 3 años. Por lo tanto, se llevará a cabo un primer pago de canon durante los quince días siguientes al transcurso de tres años desde la fecha de formalización del contrato de concesión, por la parte proporcional del año que medie entre la firma del contrato y el 31 de diciembre de ese año, el cual se llevará a cabo mediante el sistema de Declaración-Liquidación (Autoliquidación).

En los ejercicios siguientes, el canon, que habrá de hacerse efectivo también mediante el sistema de Autoliquidación, se computará por años naturales y el plazo para el pago en periodo voluntario se extenderá durante los primeros quince días naturales de cada año, de tal forma que el impago del canon en dicho plazo producirá su exigencia por la vía de apremio, con los recargos e intereses de demora que correspondan, sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato que ostenta la administración con reclamación de daños y perjuicios, en su caso.

Dicho canon será revisado por el ayuntamiento tras cada anualidad y con efectos para el siguiente año, ajustándolo a la variación experimentada por el IPC, según los datos publicados por el INE o el índice que en futuro lo sustituya. Se considerará índice inicial el correspondiente al mes en que se produzca el primer pago.

Cuarta. Condiciones Generales y Obligaciones de la concesión

El concesionario deberá explotar los bienes objeto de concesión a su riesgo y ventura.

El derecho real administrativo de esta concesión demanial no se puede subrogar, subarrendar, ceder o traspasar directa ni indirectamente a terceros sin expresa autorización municipal, y siempre y cuando el nuevo titular cumpla con la totalidad de requisitos personales, económicos y administrativos, tenidos en cuenta para la adjudicación de la presente concesión.

No obstante, se autoriza a ESKOLABARRI S. COOP. LTDA la constitución de una hipoteca sobre la Concesión Administrativa (no así sobre los bienes sobre los que recae la propiedad concesional) al objeto de obtener financiación para la realización de las obras de reforma y acondicionamiento.

El concesionario está obligado a abonar el canon o cualquier otro derecho económico devengado a favor del Ayuntamiento siendo causa de resolución de la concesión la falta de pago de dicho canon y/o cualquier otro derecho económico relacionado a favor del Ayuntamiento.

Podrá ser además objeto de resolución de la presente concesión, a instancia del Ayuntamiento de Ermua, el impago por parte de ESKOLABARRI S. COOP. LTDA, de las cuotas del préstamo con garantía hipotecaria que graven la concesión.

Quinta. Condiciones Generales de los bienes afectos a la concesión

Todas las construcciones, instalaciones, obras, mobiliario y equipamiento, deberán ser ejecutados, adquiridos, instalados y financiados íntegramente por el adjudicatario y se ajustarán a las características recogidas en su propuesta.

ESKOLABARRI S. COOP. LTDA será totalmente responsable de la ejecución de las obras e instalaciones, así como de todo el equipamiento y mobiliario necesario para su funcionamiento ordinario en perfectas condiciones de calidad y servicio, y serán utilizados exclusivamente para prestar los servicios objeto de esta concesión.

Todos los gastos, tanto administrativos (fianzas, permisos, licencias etc.) que sean necesarios para la construcción, el acondicionamiento de las instalaciones y el equipamiento correrán por cuenta de ESKOLABARRI S. COOP. LTDA.

Asimismo, ESKOLABARRI S. COOP. LTDA está obligado a conservar y mantener en perfectas condiciones las instalaciones, enseres, muebles y aparatos, siendo de su cuenta las actividades de reparación y mantenimiento para el correcto funcionamiento, así como su reposición por otros similares o de mejores prestaciones.

A la finalización del período de concesión, el Ayuntamiento de Ermua será propietario de todo el equipamiento y obras realizadas por el concesionario. En ningún caso se podrán llevar a cabo modificaciones de cualquier índole tanto en las dependencias, instalaciones etc. como en el funcionamiento del servicio sin la previa autorización del Ayuntamiento. Todas las mejoras y renovaciones en equipamiento, instalaciones etc. quedarán en propiedad del Ayuntamiento al final del período contractual o tras la rescisión del contrato, si ésta se produjera por causas imputables al adjudicatario.

Sexta. Obligaciones del concesionario

1. La explotación se llevará a cabo directa y personalmente por el adjudicatario, quedando terminantemente prohibido el traspaso o cualquier otra clase de cesión, sin la autorización del Ayuntamiento de Ermua.

2. El adjudicatario observará cuantas normas de policía estén contenidas en las Ordenanzas o pudieran establecerse en el futuro.

3. Asimismo serán de cuenta del concesionario las acometidas y el pago de cualesquiera servicios necesarios (electricidad, agua, basuras, teléfono etc.) y demás gastos de mantenimiento de las instalaciones.

4. El concesionario no podrá destinar el establecimiento a otros usos y fines que no sean propios y complementarios de la naturaleza del bien.

5. Serán de cuenta del adjudicatario la conservación, mantenimiento y limpieza de las instalaciones, debiendo ser devueltas al Ayuntamiento al término de la concesión en óptimas condiciones.

6. El adjudicatario queda obligado a la observancia de las normas vigentes en materia laboral y todas aquellas sectoriales que resulten de aplicación, de lo cual será plenamente responsable.

7. ESKOLABARRI S. COOP. LTDA gestionará el servicio a su riesgo y ventura, estando obligado a indemnizar los daños que cause a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera el desarrollo de la explotación.

8. ESKOLABARRI S. COOP. LTDA se obliga a suscribir una póliza de responsabilidad civil que cubra los riesgos derivados de la actividad que ejerce. A tales efectos, el concesionario será responsable de cuantos daños y perjuicios se ocasionen a personas o cosas durante el período de la concesión quedando totalmente exonerado el Ayuntamiento.

9. Una vez finalizado el contrato se levantará Acta en la que se especificarán las condiciones en que se devuelven las instalaciones.

10. ESKOLABARRI S. COOP. LTDA deberá solicitar las autorizaciones y/o licencias municipales oportunas, abonando las tasas e impuestos municipales, debiendo a justar su actividad a la normativa vigente en la materia.

Sexta. Causas de extinción de la concesión

El incumplimiento por parte del concesionario de sus obligaciones facultará al Ayuntamiento de Ermua para acordar la resolución del contrato.

En todo caso, se considera incumplimiento grave el impago del canon establecido en el plazo de seis meses desde que naciera la obligación del pago.

Asimismo, se podrá resolver éste por las causas que se mencionan a continuación:

- ⇒ Por vencimiento del plazo
- ⇒ Por incumplimiento de sus obligaciones económicas, tanto con el Ayuntamiento como con cualquier entidad financiera y en especial con quien tenga concedida la hipoteca sobre el derecho a la concesión. A tales efectos, se entenderá que existe causa suficiente cuando se produzca un impago de dos o más cuotas del canon con el Ayuntamiento, y/o dos o más cuotas de préstamo con garantía hipotecaria.
- ⇒ Por pérdida física o jurídica del bien sobre el que ha sido otorgada
- ⇒ Por desafectación del bien
- ⇒ Por mutuo acuerdo
- ⇒ Por revocación
- ⇒ Por resolución judicial
- ⇒ Por renuncia del concesionario
- ⇒ Por caducidad

La extinción de la concesión por alguna de las causas descritas requerirá la incoación del correspondiente expediente administrativo, que deberá contener:

1. Determinación de la causa de la que pudiera derivarse la extinción, con indicación de si ésta es o no imputable al concesionario.
2. Relación de bienes revertibles
3. Trámite de audiencia al concesionario
4. Resolución del órgano competente declarando la extinción de la concesión

La caducidad por vencimiento del plazo es la causa normal de extinción de la concesión. La totalidad de los bienes revertirán íntegramente a la Entidad Local sin pago de indemnización alguna.

La pérdida física del bien por caso de fuerza mayor no dará lugar a indemnización.

La pérdida física del bien por causa imputable al concesionario conllevará la obligación de éste de indemnizar a la Entidad Local del perjuicio originado.

La existencia de un mejor derecho por parte de un tercero sobre el bien objeto de la concesión acreditada por resolución administrativa o judicial firme, producirá la pérdida jurídica del bien que amparaba la concesión, debiendo la entidad local abonar al concesionario los daños y perjuicios que le hubiese ocasionado, sin perjuicio de que pueda hacerse valer frente al nuevo titular sus derechos económicos sobre las construcciones o instalaciones llevadas a cabo por el concesionario.

La pérdida de la condición demanial del bien objeto de la concesión determinará su extinción, con la obligación por parte de la entidad local de indemnizar los daños y perjuicios que se hubiesen producido al concesionario, en su caso.

La extinción por mutuo acuerdo procederá cuando, sin concurrir causa imputable al concesionario, razones de interés público u otras de carácter excepcional justifiquen la no continuidad de la concesión.

La renuncia del concesionario requerirá la previa aceptación por parte de la entidad local concedente.

Acordada la revocación de la concesión, la entidad local podrá exigir el abono de las indemnizaciones que procedan sin perjuicio de las penalidades exigibles en aplicación del presente contrato. La revocación de la concesión podrá fundarse en el incumplimiento de las obligaciones por el concesionario, en la aparición de circunstancias que de haber existido habrían justificado su denegación o en la adopción por la Entidad local de nuevos criterios de apreciación que justifiquen la conveniencia de su extinción.

La Corporación municipal se reserva el derecho de dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento si lo justificasen circunstancias sobrevenidas de interés público mediante indemnización al concesionario.

Una vez finalizado el contrato o dentro del plazo de 15 días naturales a contar desde el día siguiente a la resolución contractual, el concesionario deberá abandonar, dejar libres y a disposición del ayuntamiento el local, las instalaciones y el equipamiento construidos en buen estado de conservación y funcionamiento, con el desgaste razonable debido a un correcto uso.

No existirá subrogación por parte del Ayuntamiento respecto del personal contratado por el concesionario al término del período de concesión.

Séptima. infracciones, sanciones y resolución de la concesión

Las faltas o infracciones que pueda cometer la empresa concesionaria en el desarrollo de la concesión se clasifican en leves, graves y muy graves:

a) Infracciones o faltas leves

Se considerarán faltas o infracciones leves aquellas que afectando desfavorablemente la prestación de la concesión, no sean debidas a actuaciones maliciosas o deficiencias en la gestión,

ni lleven unido peligro para las personas, animales o cosas, no representen una reducción o perjuicio de los bienes, así como todas las acciones u omisiones no encuadradas en las infracciones graves o muy graves.

De este modo, se indican de modo no restrictivo como infracciones leves:

- No hacer frente al pago de los recibos que las compañías suministradoras giren por los servicios o suministros prestado.
- No hacer entrega al Ayuntamiento de los recibos sucesivos de pago correspondientes a la Póliza del Seguro de obligatorio cumplimiento.
- El incumplimiento de las obligaciones relativas al cuidado de la instalación y equipamiento y de la obligación de dar parte inmediatamente a la Policía Local de los actos vandálicos que se produjeran en el local o en sus alrededores, o de cualquier otras circunstancia que implique un mal uso de la misma.
- Falta de decoro y de limpieza del local (sin que suponga un riesgo para la salud), del espacio libre del solar y demás mobiliario y en el entrono afectado de las mismas y de todas las instalaciones y equipamiento.

b) Infracciones o faltas graves

Se considerarán faltas o infracciones graves aquellas que como consecuencia de su actuación maliciosa, realización deficiente de la gestión del servicio de las prestaciones y exigencias contenidas en los pliegos que rigen la concesión, puedan influir negativamente en las instalaciones o causar graves molestias a los usuarios y público en general.

De este modo, se indican de modo no restrictivo como infracciones graves:

- No obedecer los requerimientos del Ayuntamiento para dar cumplimiento a las directrices que se indiquen en relación al mantenimiento, mejora y conservación de los bienes objeto de la concesión y aquellos que resulten afectos.
- La falta de conservación de las instalaciones.
- No cumplir con el deber de notificar al Ayuntamiento la existencia de embargo o ejecución judicial sobre los derechos objeto de esta concesión.
- La obstrucción por el concesionario del control y fiscalización que debe ejercer el órgano de supervisión y control del Ayuntamiento, cuando no sea calificada como muy grave.
- La acumulación de dos infracciones o faltas leves en un mes.

c) Infracciones o faltas muy graves

Se considerarán faltas o infracciones muy graves:

- Poner en peligro el bien objeto de la concesión.
- La acumulación de tres faltas graves en total.
- No abonar las primas de las Pólizas de Seguros que según contrato se deben suscribir.

- No adoptar las medidas de seguridad precisas a fin de evitar siniestros, o mantener las instalaciones en un estado de peligrosidad que los pueda generar.
- Dedicar el solar objeto de la concesión a un uso distinto a los establecidos en el contrato que lo rige.
- El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato, si una vez advertido el concesionario se mantiene el incumplimiento o no se corrigiese la deficiencia de forma inmediata.
- Abandonar la ejecución de las obras autorizadas por el Ayuntamiento por plazo superior a un mes sin causa justificada, o el cese de la actividad para la que está destinado el inmueble por plazo de 20 días o en un año, o de 40 días en dos años, de forma continua o discontinua.
- La falsedad comprobada de informes, datos, etc, proporcionados por el concesionario al Ayuntamiento, o el ocultamiento de informes, datos, etc., que resulten importantes en el desarrollo de la concesión y que afecten a la misma.
- El deterioro grave de las instalaciones, ocasionado por negligencia grave o abandono del concesionario.

d) Sanciones o penalizaciones

Las sanciones o penalizaciones que se podrán imponer por la comisión de faltas o infracciones será la siguiente:

. Faltas leves: multa del 1% al 3% del canon anual.
. Faltas graves: multa del 5% al 25% del canon anual.
. Faltas muy graves: multa del 25% al 100% del canon anual. También podrá dar lugar a la resolución de la concesión.

Octava. Póliza de Seguro

El concesionario deberá suscribir una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil por daños y perjuicios materiales, personales y consecuenciales, causados a terceros en el ejercicio de la actividad descrita en el objeto de este contrato.

Novena. Jurisdicción competente

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de los contratos administrativos, serán resueltas por el órgano de contratación competente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa, y contra los mismos se podrá interponer potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano o recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación. Sometiéndose, tanto los licitadores como posteriormente los adjudicatarios, a los Juzgados del Orden Contencioso-Administrativo que ejerzan su jurisdicción en la Villa de Ermua, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o privilegio que corresponda.

Así lo convienen y solemnizan en este acto, firmando en prueba de ello el presente convenio por duplicado ejemplar y un solo efecto,

AYUNTAMIENTO DE ERMUA
EL ALCALDE-PRESIDENTE

EL DIRECTOR DEL CPEP ESKOLABARRI

Fdo.: D. Carlos Totorika Izagirre

Fdo.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXX