



madrid

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública.
Secretaría General Técnica
Departamento de Contratación

Nº Registro de Contratos: 510/04/123.

En Madrid, a 3 de noviembre de 2.004.

COMPARECEN

De una parte, D. Juan Bravo Rivera, Concejal de Gobierno de Hacienda y Administración Pública, en nombre de la Corporación Municipal y en uso de las atribuciones delegadas por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 24 de junio de 2004, en lo sucesivo Arrendatario.

De otra parte, la Compañía PEMIN S.A., con el N.I.F. nº A78948304, constituida por tiempo indefinido en escritura ante el Notario de Madrid Don Manuel Rodríguez García, de fecha 28 de Noviembre de 1.988, número 3.643 de protocolo; adaptada a los preceptos de la vigente Ley de Sociedades Anónimas en escritura ante el notario de Madrid don Alfredo Girbal Hernanz, de fecha 27 de Mayo de 1.992, número 1.972 de protocolo y se rige actualmente por los Estatutos que constan en la escritura ante el Notario de Leganés, don Alfredo Girbal Hernanz, de fecha 28 de Octubre de 1.997, número 3.094 de protocolo, la cual consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.225, folio 118, sección 8, hoja M-54.928, inscripción. Interviene en su nombre y representación D^a., mayor de edad, provista del D.N.I. nº, en lo sucesivo Arrendadora

Ambas partes, en la representación en que respectivamente intervienen, se reconocen mutuamente la necesaria capacidad jurídica y de obrar para formalizar validamente el presente documento, y a tal efecto,

EXPONEN

- I.- Que PEMIN S.A., es propietaria de la Nave sita en Madrid, Paseo del Molino 7-9 Planta Baja Puerta 1 con una superficie construida de 922 m2.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 13 de Madrid, al folio 98 del libro 799 del archivo, inscripción 2º, finca nº 37.757.



madrid

Título.- Adquirida por título de compraventa según copia de escritura autorizada el 24 de enero de 1989, por el Notario de Madrid, D. Amalio Menéndez Loras.

- II.-** Que el Ayuntamiento de Madrid y PEMIN S.A. han convenido el arrendamiento del referido inmueble, en los términos y condiciones que más adelante se dirán, con sumisión a los pactos contenidos en el presente contrato.

En virtud de lo expuesto y habiendo llegado a un acuerdo, formalizan el presente documento conforme a las siguientes,

CONDICIONES

PRIMERA.- RÉGIMEN APLICABLE

El presente contrato tiene carácter privado a tenor del art. 5.3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, se celebra al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, publicada en el B.O.E. núm. 282 de fecha 25-11-94) y está sometido de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I (arts. 1 a 5), IV (arts. 36 y 37) y V (arts. 38 a 40) de la misma. En todo lo no previsto en este Contrato de Arrendamiento, se registrá en cuanto a su preparación y adjudicación, con carácter preferente, por la Legislación Patrimonial de Bienes de las Entidades Locales, recogida en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio (B.O.E. nº 161, de 7 de julio), Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto 781/1986 de 18 de abril (B.O.E. nums. 96 y 97, de 22 y 23 de abril); en su defecto por el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio (B.O.E. nº 148, de 21 de junio), y por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre (B.O.E. nº 257, de 26 de octubre). Además, en cuanto a sus efectos y extinción, y por tratarse de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, se rige por voluntad de las partes expresada en el contrato; en su defecto, por lo dispuesto en el título III (arts. 29 a 35) de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos cuya aplicación no se excluya de forma expresa; y supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

SEGUNDA.- OBJETO

PEMIN S.A. como parte Arrendadora, cede en arrendamiento al AYUNTAMIENTO DE MADRID, como parte Arrendataria, el objeto de este contrato



madrid

fijado en el expositivo I del presente documento, para ser destinado por la parte arrendataria para la implantación de una oficina almacén para el servicio municipal de objetos perdidos.

La Arrendadora autoriza expresamente a la Arrendataria para poder destinar el inmueble arrendado al uso mencionado.

Las partes convienen que la Nave se arrienda como un único cuerpo cierto.

TERCERA.- PLAZO

El presente contrato empezará a regir desde la fecha de su formalización el 3 de Noviembre de 2004 y tendrá una duración de 5 años de obligado cumplimiento para ambas partes, a contar desde el 3 de Noviembre de 2004 hasta el 2 de Noviembre de 2009

Vencido el plazo contractual, podrá proceder su prórroga por un periodo de 5 años, si ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad de resolución con una antelación de tres meses, al menos, a la fecha de finalización del plazo contractual.

Las partes expresamente excluyen la aplicación de cualquier régimen de prórroga que pudiera establecer la pasada, la actual o la futura legislación aplicable al presente contrato, particularmente la tácita reconducción del Art. 1.566 del Código Civil, aún cuando no hubiera mediado el requerimiento a que dicho precepto se refiere.

CUARTA.- FIJACIÓN DE LA RENTA INICIAL Y SU REVISIÓN

El arrendamiento pactado en el presente Contrato generará una renta total de **443.594,40 €** (CUATROCIENTAS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS).

Se fija una renta mensual de 6.373,48 (SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS Y CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS €/mes), mas IVA.

El pago de la renta se producirá a partir de la finalización de las obras de adaptación de la nave a los servicios administrativos, durante un periodo que comprende **desde el 1 de enero de 2005 al 2 de Noviembre de 2009.**

El pago de la renta se realizará por meses anticipados, mediante transferencia bancaria que la Arrendataria deberá efectuar en favor de la Arrendadora en la cuenta corriente que ésta mantiene en la Entidad de Crédito **0072** (Banco Pastor) Oficina **0502** Dígito de Control **86** y número de cuenta **0000105237**.



madrid

La Arrendadora facilitará a la Arrendataria las facturas y los recibos correspondientes.

La Arrendadora podrá notificar el cambio de domiciliación de pago de los recibos, surtiendo efecto tal cambio de domiciliación desde el mes siguiente al de la fecha de recepción de la notificación para la Arrendataria.

El Arrendador concede al Arrendatario un **periodo de carencia de 2 (dos) meses** por lo que el Arrendatario abonará tres mensualidades de renta_dentro de los cinco primeros días del mes de **Enero de 2005**, siendo esta la renta correspondiente a los meses de Enero de 2005 y Noviembre y Diciembre de 2004.

De este modo, el último pago de renta tendrá lugar dentro de los cinco primeros días del mes de Octubre de 2009, siendo ésta la renta correspondiente al mes de Octubre.

Lo anterior se limita exclusivamente al pago de la renta y en ningún caso exonera al Arrendatario del pago de cualesquiera impuestos, tasas, gastos y cargos que devenguen del antedicho periodo en relación con su utilización privativa de la nave.

A.- La renta será objeto de actualización anualmente, a partir del primer año de vigencia del presente contrato y a partir del 1 de Noviembre de 2004, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en el período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, y en los sucesivos el que corresponda al último aplicado. Las actualizaciones serán acumulativas, tomándose como base la renta que se abonará en el mes inmediatamente anterior a cada actualización.

Para el primer año de vigencia del contrato, y aún cuando se contempla un período de carencia hasta el día 1 de Enero de 2005, se entenderá por renta total la resultante de anualizar (esto es, multiplicar por 12) la renta mensual.

Sin perjuicio de que el presente contrato se firme el día 3 de Noviembre de 2004, las actualizaciones se realizarán con fecha 1 de Noviembre.

B.- Por la demora con que se publica el IPC, las partes convienen que las revisiones anuales se girarán en el recibo del mes siguiente al que se publique el mencionado índice, aportando la propiedad la publicación del INE y tendrán efectos retroactivos a la fecha en que hubiera correspondido su aplicación.

La actualización de la renta en la forma antedicha, se aplicará igualmente en el caso de otorgarse la prórroga del contrato convenida en el PACTO TERCERO.



La revisión de renta pactada se aplicará por el Arrendador en la fecha prevista de forma automática, sin necesidad de previo requerimiento al Arrendatario.

QUINTA.- GASTOS, SERVICIOS Y SUMINISTROS

Serán de cuenta y cargo de la parte arrendataria los gastos generales del inmueble arrendado (gastos de comunidad).

En lo que respecta a los gastos, servicios y suministros privativos la nave arrendada, tales como suministros propios, consumos de agua, electricidad, fuerza, seguridad, limpieza y otros conceptos similares, no incluidos en el precio del arrendamiento, la Arrendataria satisfará los mismos directamente a sus respectivos proveedores o compañías suministradoras.

SEXTA.- LICENCIAS E IMPUESTOS

Corresponderá a la parte Arrendataria la obtención de cuantas licencias y autorizaciones sean necesarias en orden a la apertura y utilización de la nave arrendada conforme al destino pactado, no haciéndose la Arrendadora responsable de la denegación por parte de los Organismos correspondientes de tales licencias y autorizaciones, salvo en el caso de que la denegación traiga causa de incumplimientos imputables a la parte Arrendadora..

Serán a cargo de la parte Arrendadora los impuestos, tasas, contribuciones, arbitrios y otros tributos que graven la propiedad de la finca durante la vigencia del presente contrato. Expresamente se especifica que será abonado por la Arrendadora el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

SÉPTIMA.- FIANZA

De conformidad con lo previsto en el artículo 145 de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales Administrativas y del Orden Social, que modifica el artículo 36, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la parte Arrendataria queda exonerada de la obligación de prestar fianza.

OCTAVA.- DOMICILIO

A los efectos de notificaciones, comunicaciones, traslados, etc. el Arrendatario designa al DEPARTAMENTO DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, c/ Alcalá nº 45, 28014 - Madrid.



NOVENA.- IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

Este arrendamiento se halla sujeto al I.V.A., por lo que, en consecuencia, todas las cantidades que haya de satisfacer la Arrendataria por razón del presente contrato se incrementarán con el del impuesto sobre el valor añadido que grave las mismas, según el tipo legal tributario vigente en cada momento.

DÉCIMA.- CESIÓN, SUBARRIENDO, TANTEO Y RETRACTO

La Arrendataria se obliga a no ceder ni subarrendar todo o parte del inmueble arrendado, y renuncia expresamente al ejercicio de los derechos de tanteo y/o retracto en el supuesto de que la Arrendadora, por cualquier título, transmitiera en favor de una tercera persona la propiedad del inmueble arrendado, de conformidad con los artículos 25, 31 y 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

UNDÉCIMA.- OBRAS

La nave se entrega en el estado que la parte Arrendataria conoce y acepta, obligándose a su conservación y mantenimiento.

La parte Arrendataria podrá efectuar a su costa todas las obras de adaptación que estime convenientes, siempre que no afecten a la estructura y seguridad de la edificación, ni a elementos comunes e instalaciones generales del edificio, y siempre que antes de ejecutarlas lo pongan en conocimiento de la Arrendadora para que ésta pueda comprobar que se cumplen las condiciones antes especificadas.

Todas las obras quedarán en beneficio de la propiedad, sin que la Arrendataria tenga derecho a indemnización alguna al término del contrato de arrendamiento.

DUODÉCIMA.- COMPETENCIA JURISDICCIONAL.

Para cualquier litigio o diferencia que tenga su origen en el presente contrato, serán competentes los Tribunales de Madrid, renunciando las partes a cualquier otro fuero que pueda corresponderles.



Leído este contrato por los otorgantes al que muestran su conformidad, lo firman en el lugar y fecha consignados en el encabezamiento, de todo lo cual doy fe.

POR LA ARRENDATARIA:
EL CONCEJAL DE GOBIERNO DE
HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN
PÚBLICA,

POR LA ARRENDADORA,

Juan Bravo Rivera

.....

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
CONTRATACION,

M^a Carmen Díez Sanjuanbenito.