

APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO SITO EN C/ JOSÉ LAGUILLO NUEVA REGLAMENTACIÓN DEL SERVICIO

.../...

TERCERO.-NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO DESTINADAS A SU USO POR RESIDENTES

1.- SISTEMA RETRIBUTIVO DEL CONCESIONARIO

El concesionario será retribuido directamente mediante el precio que abone el usuario por la transmisión del derecho de uso y disfrute de la plaza de aparcamiento.

- A) El precio: El precio de transmisión de la titularidad del derecho de uso de las plazas de aparcamiento será de **1685,72 Euros/m²** útil neto, IVA incluido, revisado conforme a las variaciones del IPC general que se produzcan desde la aprobación de la presente Reglamentación del Servicio al momento de puesta en servicio del aparcamiento. Dicho precio, desde la fecha de la puesta en servicio hasta el final de la concesión, disminuirá linealmente en función de los años transcurridos de la concesión y se revalorizará anualmente en función de las variaciones que sufra el IPC general o índice que lo sustituya.

- B) La adjudicación:

1) La adjudicación y adscripción de las plazas de aparcamiento se realizará por el concesionario, primeramente a favor de los residentes, por sorteo entre los que las soliciten, realizado inmediatamente antes de la puesta en servicio del Aparcamiento. Se consideran residentes las personas físicas o jurídicas que acrediten la utilización de una vivienda, oficina o local de negocio, en las calles que comprenden el Área de Influencia. Dicha área estará comprendida por todas las calles interiores y perimetrales de la línea imaginaria que comienza en la calle San Juan Bosco esquina con Carretera Carmona, pasando por la Plaza de Antonio Martelo, hasta la confluencia con calle Esperanza de la Trinidad, calle Esperanza de la Trinidad (en el tramo comprendido entre calle San Juan Bosco y calle José Laguillo), calle Padre Méndez Casariego, calle Juan de Vera, tramo de calle Recaredo entre calle Juan de Vera y calle Guadalupe, calle Guadalupe, calle Santiago, Plaza Ponce de León, Barreduela de Santa Catalina, Plaza de los Terceros, calle Sol, Plaza de San Román, calle Enladrillada, calle San Hermenegildo (en el tramo comprendido entre calle Enladrillada y calle Aceituno), calle Aceituno, Ronda de

Capuchinos (en el tramo comprendido entre calle Aceituno y Carretera Carmona) y Carretera Carmona (en el tramo comprendido entre Ronda de Capuchinos y calle San Juan Bosco).

El cambio de residencia de un adjudicatario de plaza no supondrá la pérdida del derecho a la misma. Por cada vivienda, oficina o local de negocio no podrán transmitirse más de una plaza de automóvil.

Realizado el sorteo, y suscritos los contratos con los participantes en el mismo, si aún hubiere plazas de aparcamiento disponibles, la adjudicación y adscripción de éstas se realizará a los residentes por riguroso orden cronológico de solicitud, sin que puedan transmitirse más de una plaza de automóvil por vivienda, oficina o local de negocio.

2) Transcurridos 6 meses desde la puesta en servicio del aparcamiento, si aún hubiere plazas de aparcamiento disponibles, las mismas podrán adjudicarse a cualquier otro peticionario, aunque no fuere residente, siempre por el orden en que se hubieren producido las peticiones, y no pudiéndose transmitir más de una plaza por vivienda, oficina o local de negocio. En todo caso las solicitudes deberán ser fechadas y numeradas por el concesionario conforme al orden cronológico de presentación.

3) Transcurrido el primer año desde la puesta en servicio del aparcamiento el concesionario queda facultado para transmitir las plazas, sin limitación alguna a cualquier peticionario, sea o no residente.

4) Transcurridos los dos primeros años de dicha puesta en servicio, el adjudicatario podrá explotar las plazas vacantes, únicamente en régimen rotatorio, en tanto no se transmita su uso, previa autorización municipal; no obstante el destino de las plazas será preferentemente para la cesión del derecho de uso, no pudiendo el adjudicatario, negar la transmisión de las vacantes a cualquier peticionario.

C) La transmisión del derecho de uso y disfrute deberá formalizarse documentalmente conforme al modelo de contrato que se adjunta a los presentes Pliegos como Anexo I. De la formalización del contrato de transmisión del derecho de uso se dará comunicación al Ayuntamiento en el plazo de cinco días desde su suscripción al objeto de mantener actualizada la base de datos de los titulares de éstos.

En el documento de transmisión deberá figurar expresamente la identidad completa de las partes, objeto y naturaleza jurídica del contrato, plazo de la concesión administrativa, precio del derecho de uso de la plaza que se transmite, superficie de la plaza, coeficiente de ocupación, obligaciones y derechos de los usuarios, canon a satisfacer por los usuarios, y acatamiento expreso del titular del derecho de uso al régimen disciplinario que rige la concesión en lo que afecta a la plaza.

Simultáneamente a la firma del documento de transmisión, la empresa concesionaria facilitará al comprador del derecho de uso una copia de la Reglamentación del Servicio, así como de los Estatutos por los que se regirá la Comunidad de Usuarios.

Los titulares del derecho de uso de las plazas de estacionamiento no podrán alquilar dicho uso pero si cederlo, subrogándose el adquirente en los derechos y obligaciones del enajenante.

2.- CANON A ABONAR AL AYUNTAMIENTO POR LOS USUARIOS

A partir de la fecha de la autorización municipal del contrato de transmisión del derecho de uso de la plaza, el usuario quedará obligado a abonar un canon anual por importe de **125,56 euros** por plaza de aparcamiento para automóviles y de **41,85 euros** por plaza de aparcamiento para motos. El primer año éste será proporcional a los meses en que se produzca el aprovechamiento privativo del dominio público.

El canon será pagadero por anualidades anticipadas estableciéndose como plazo de pago los 30 primeros días de cada año natural. Las cuantías se actualizarán cada año en función de las variaciones que experimente el IPC general. El impago de las cuotas, facultará al Ayuntamiento para rescatar la plaza de estacionamiento, siempre que el titular del derecho de uso no hiciese efectivo el importe de lo adeudado en el plazo otorgado en el requerimiento de pago. En tal supuesto, del precio del valor de rescate se deducirá la cantidad adeudada, los intereses devengados por dicha cantidad, y las costas y gastos que se hubieren originado por la reclamación.

3.- COMUNIDAD DE USUARIOS

En fecha inmediatamente anterior a la prevista para la puesta en servicio del aparcamiento, la empresa convocará a los adquirentes del derecho de uso de las plazas de estacionamiento para la constitución de la Comunidad de Usuarios. Dicha Comunidad de Usuarios se registrará por los Estatutos que se aprueban con estos Pliegos de Condiciones Administrativas.(anexo II).

La Comunidad de Usuarios, de conformidad con dichos Estatutos, será responsable de sufragar y llevar a efecto las operaciones de conservación del aparcamiento en su parte de residentes, sin menoscabo de las obligaciones del concesionario durante el período de garantía y posteriormente en lo referido a vicios ocultos de construcción.

Así mismo, la Comunidad de Usuarios, dentro de los 15 días a contar desde su constitución, deberá suscribir y abonar una póliza de responsabilidad civil frente a terceros y otra mantenimiento que cubra los riesgos de incendio de la parte del inmueble correspondiente a residentes, durante todo el tiempo que dure la concesión.

El impago de las cuotas a la Comunidad de Usuarios también facultará al Ayuntamiento para rescatar la plaza de estacionamiento, siempre que el titular del derecho de uso no hiciese efectivo el importe de lo adeudado en el plazo otorgado en el requerimiento de pago. En tal supuesto, del precio del valor de rescate se deducirá la cantidad adeudada, los intereses devengados por dicha cantidad, y las costas y gastos que se hubieren originado por la reclamación. De igual manera, el impago de las cuotas de la Comunidad de Usuarios por parte de la entidad concesionaria, respecto de las plazas cuyo derecho de uso no hubiera sido cedido, facultaría al Ayuntamiento para rescatar dichas plazas.

Sevilla, 14 de marzo de abril de 2007
LA JEFE DEL SERVICIO ADMINISTRATIVO
DE TRÁFICO Y TRANSPORTES

Fdo. Lina Pasamontes de Barrio

ANEXO I

En Sevilla, a .. de de

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D./D^a. _____, mayor de edad, con DNI / NIF _____, domicilio en _____, y teléfono _____.

Y DE OTRA PARTE: D./ D^a. _____, mayor de edad, con DNI / NIF _____, y domicilio en _____, en nombre y representación de la empresa APARCAMIENTOS URBANOS DE SEVILLA, S.A.(AUSSA), con CIF A-41946211, domiciliada en c/ Federico Sánchez Bedoya, 2 de Sevilla, teléfono 954 21 90 51 y FAX 954 21 92 08.

EXPONEN

PRIMERO.- Que por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha 10 de septiembre de 1998, se otorgaron a TUSSAM derechos concesionales entre los que se encontraban los referentes a la construcción y posterior explotación del aparcamiento subterráneo para vehículos automóviles sito en calle José Laguillo, a todos los efectos y especialmente a los referidos a su aportación no dineraria al Capital Social de la Empresa Mercantil de aparcamientos de capital mixto formada por la misma TUSSAM y la adjudicataria del concurso convocado al efecto: AUSSA.

SEGUNDO.- Que la duración de la concesión administrativa es de 50 años, contados a partir de la puesta en servicio del aparcamiento, transcurrido el cual se extinguirá dicha concesión.

TERCERO.- Que D./D^a. _____ está interesado en adquirir el derecho de uso de una plaza de aparcamiento resultante, en los términos expresados en la Reglamentación del Servicio y Estatutos de la Comunidad de Usuarios, así como en el acuerdo de adjudicación, cuyos contenidos declara conocer.

Por dichos motivos, y reconociéndose ambas partes capacidad para ello, formalizan el presente **contrato de cesión de derecho de uso y disfrute** en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La empresa AUSSA cede a D./D^a. _____, quien acepta, el derecho de uso y disfrute de una plaza de garaje en el aparcamiento a que se ha hecho referencia en el expositivo primero del presente documento.

SEGUNDA.- La plaza cuyo uso y disfrute se cede es la número _____, de las siguientes dimensiones: _____ metros x _____ metros. = _____ metros cuadrados de superficie útil neta, a la que le corresponde un _____% de coeficiente de ocupación.

Para asignar dicha plaza se ha seguido el criterio establecido por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla en la Reglamentación del Servicio en lo relativo a la prioridad de los residentes durante los primeros seis meses desde la puesta en servicio, por el orden de petición de los mismos.

TERCERA.- El precio de la presente cesión a razón de _____ € (precio en letras), IVA incluido, es abonado por el cesionario en este acto, sirviendo este documento de suficiente carta de pago.

CUARTA.- Los usuarios del estacionamiento subterráneo quedan sujetos a las disposiciones de la Reglamentación del Servicio, y a lo dispuesto en los Estatutos de Comunidad aprobados.

QUINTA.- El cesionario se obliga a contribuir, desde la fecha de puesta en servicio del aparcamiento, o desde la adquisición del derecho de uso de la plaza, a los gastos de comunidad del aparcamiento, con arreglo a la cuota de participación que le corresponda de conformidad con el coeficiente de ocupación señalado en la estipulación segunda. Dichos gastos de comunidad, incluirán todos los tributos municipales y estatales, actuales y futuros que recaigan sobre el aparcamiento o que se devengasen a causa de su explotación, tales como Impuesto sobre Bienes Inmuebles, precios públicos por acceso de vehículos a través de aceras de cualesquiera otros que graven la titularidad, tenencia o utilización de las plazas de estacionamiento, así como su adquisición. Se incluye en esta designación los gastos que se devengasen a causa de su administración, funcionamiento, mantenimiento, obra civil, reparación y seguros del aparcamiento referidos a su parte destinada a residentes..

SEXTA.- El canon a abonar al Ayuntamiento será pagadero por anualidades anticipadas, estableciéndose como plazo de pago los 30 primeros días de cada año natural. Las cuantías se actualizarán cada año en función de las variaciones que experimente el IPC general. El impago de las cuotas, facultará al Ayuntamiento para rescatar la plaza de estacionamiento, siempre que el titular del derecho de uso no hiciese efectivo el importe de lo adecuado en el plazo otorgado en el requerimiento de pago.

SÉPTIMA.- Del presente documento de transmisión, se dará conocimiento al Ayuntamiento en el plazo de cinco días, acompañando la documentación acreditativa, quedando obligado el cedente a entregar al cesionario, copia de la Reglamentación del Servicio, que rigen la concesión, así como de los Estatutos por los que se regirá la Comunidad de Usuarios.

OCTAVA.- Las posteriores transmisiones por los titulares de derechos de uso y disfrute sobre las plazas de su titularidad, subrogará al adquirente en los derechos y obligaciones del cedente. De la formalización del contrato de transmisión del derecho de uso se dará también comunicación al Ayuntamiento en el plazo de cinco días desde su suscripción al objeto de mantener actualizada la base de datos de los titulares de éstos, acompañando la documentación acreditativa.

NOVENA.- Las partes, haciendo expresa renuncia de su fuero propio, acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este contrato a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Sevilla.

Ambas partes, en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento que se extiende por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha antes indicado.

Por la empresa,

El usuario,

ANEXO II

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE USUARIOS DEL APARCAMIENTO SUBTERRANEO EN SU PARTE DESTINADA A VEHÍCULOS PARA RESIDENTES SITO EN CALLE JOSÉ LAGUILLO.

ARTICULO 1º.-

Los presentes Estatutos tienen por objeto regular el régimen de uso, disfrute, funcionamiento, adopción de acuerdos y mantenimiento del Aparcamiento Subterráneo sito en calle José Laguillo en su parte destinada a vehículos para residentes.

ARTICULO 2º.-

Los usuarios residentes del referido aparcamiento subterráneo quedan sujetos a las disposiciones de la Reglamentación del Servicio, y a lo dispuesto en los presentes Estatutos.

Por usuarios se entiende el titular del Derecho de uso de la plaza de garaje o quien legítimamente le haya sucedido en sus derechos.

ARTICULO 3º.-

El usuario tendrá derecho al uso y disfrute exclusivo de la plaza de garaje que en virtud del correspondiente contrato se le haya cedido, pudiendo utilizar los demás servicios en la forma y condiciones que se indican en los Artículos siguientes.

ARTICULO 4º.-

Dada la finalidad esencial con que se ha construido el Aparcamiento y cedido el derecho de uso de la plaza de estacionamiento, el uso y disfrute de la misma se sujetará a las siguientes condiciones:

a) Cada plaza de garaje se dedicará a estacionamiento de vehículos automóviles del galibo máximo autorizado (coches, motos, furgonetas, etc.) prohibiéndose destinarla a cualquier otro fin.

b) La plaza de garaje no podrá modificarse dividiéndola en dos o más o agregándola a otra para formar una plaza nueva.

c) Sobre la plaza de garaje no podrán realizarse obras que modifiquen su configuración, distribución, sus instalaciones o servicios.

ARTICULO 5º.-

A cada plaza de garaje se le asignará una cuota o coeficiente, en proporción a su superficie de ocupación, cuyo porcentaje se señalará en el contrato de cesión, y que servirá de módulo para derechos y obligaciones. La titularidad de cada plaza de garaje dará derecho a un voto en la Junta de Usuarios. En la ponderación de votos se tendrá en cuenta, exclusivamente, el número de éstos con independencia del coeficiente a que se refiere este Artículo. En cada documento de transmisión se hará constar la cuota o coeficiente asignada a la plaza de aparcamiento.

ARTICULO 6º.-

Son obligaciones de los usuarios:

1.- Usar del aparcamiento y de la plaza adjudicada de modo que no perjudique los derechos de los demás usuarios.

2.- Sufragar los gastos a cargo de la Comunidad de Usuarios en proporción a la cuota o coeficiente de participación a que se refiere el Artículo anterior.

ARTICULO 7º.-

Son gastos a cargo de la Comunidad:

- 1.- Los de mantenimiento, reparación de las instalaciones, funcionamiento, administración, obra civil y explotación del Estacionamiento.
- 2.- Los del personal empleado.
- 3.- Los pagos por obligaciones fiscales que recaigan sobre el uso o titularidad de la plaza de aparcamiento o su explotación, como el canon a satisfacer al Ayuntamiento de Sevilla, y otros que, en su caso, fueran procedentes, que se devenguen desde que se constituya o deba constituirse la Comunidad de Usuarios
- 4.- Los gastos por primas de seguros que se hayan concertado, que en todo caso incluirá las pólizas de seguro a que se refiere el apartado PRIMERO, 1, e) de la Reglamentación del Servicio.
- 5.- Cualquier otro que se acuerde por la Comunidad de Usuarios.

ARTICULO 8º.-

El gobierno y administración del Estacionamiento en su parte destinada a residentes estarán encomendados a los siguientes órganos:

- a) La Junta de Usuarios.
- b) El Presidente.
- c) La Comisión de Gobierno.
- d) El Secretario-Administrador.

Para desempeñar el cargo de Secretario-Administrador no será necesario ser cesionario de plaza de garaje.

ARTICULO 9º.-

Toda cesión ínter vivos o mortis causa, deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Sevilla en el plazo de cinco días desde su suscripción al objeto de mantener actualizada la base de datos de los titulares de éstos, acompañando la documentación acreditativa.

ARTICULO 10.-

El Presidente de la Comunidad, y por su delegación expresa, el Administrador serán los únicos facultados para:

- a) Contratar y despedir el personal necesario para el servicio del Aparcamiento.
- b) Pagar por cuenta de quien corresponda, los tributos, precios públicos y demás gastos del Aparcamiento a cargo de la Comunidad de Usuarios, así como los de conservación, funcionamiento, mantenimiento y obra civil.
- c) Suscribir contratos de seguros y suministros para los servicios comunes.
- d) En general, hacer todo lo necesario o útil para el buen funcionamiento del Aparcamiento, disponiendo los gastos pertinentes siempre que, de no hallarse autorizados por la Junta de Usuarios, no sobrepasen del 20% del presupuesto anual.

ARTICULO 11º.-

Con el fin de que puedan ser atendidas las obligaciones y los gastos de mantenimiento, el Presidente y Administrador establecerán anualmente un presupuesto estimativo de los gastos, pagando los cesionarios, por trimestres adelantados y a título de provisión, la cantidad que, según su cuota o coeficiente, les corresponda.

ARTICULO 12º.-

El Administrador llevará las cuentas del Aparcamiento, que deberá presentarlas anualmente a la Junta de Usuarios y a la Comisión de Gobierno, cuantas veces le sean solicitadas. Además, abrirá una cuenta individual a cada cesionario, donde anotará los cargos proporcionales a su cuota de participación, así como los pagos efectuados en su nombre.

ARTICULO 13º.-

La Junta de Usuarios se reunirá al menos una vez cada año para la elección del Presidente, de los miembros de la Junta de Gobierno y del Secretario-Administrador, así como para la aprobación del presupuesto anual y de las cuentas del Aparcamiento.

Asimismo, la Junta de Usuarios podrá reunirse también por decisión del Presidente o de la Junta de Gobierno, o cuando lo soliciten al menos un tercio del total de los usuarios para conocer, tratar y decidir sobre asuntos de relevante importancia para la Comunidad de Usuarios.

ARTICULO 14º.-

La Comisión de Gobierno estará formada por el Presidente, tres vocales, y el Secretario-Administrador elegidos de entre los cesionarios de plazas de aparcamientos. En el caso de que el Secretario-Administrador no tenga la condición de usuario, tendrá derecho a voz pero no a voto.

La Comisión de Gobierno colaborará con el Presidente en la ejecución de las funciones que le correspondan y le asesorará en cuantas cuestiones someta a su consideración.

La Comisión de Gobierno deberá reunirse al menos cada dos meses, así como cuantas veces la convoque el Presidente, y podrá decidir con respecto a todos aquellos asuntos que afecten a la administración de los intereses de la Comunidad de Usuarios y a la ejecución de acuerdos adoptados por la Junta de Usuarios.

ARTICULO 15º.-

Los acuerdos que hayan de tomarse por la Junta de Usuarios y por la Comisión de Gobierno se adoptarán siempre por mayoría de los asistentes a la reunión y en caso de empate decidirá el Presidente con voto de calidad.

De las reuniones que se celebran, el Secretario-Administrador levantará la oportuna acta.

ARTICULO 16º.-

Todo usuario quedará sometido a la jurisdicción de los Tribunales de Sevilla para cuantas incidencias puedan derivarse del incumplimiento de estos Estatutos.

ARTICULO 17º.-

La modificación de los presentes Estatutos deberá ser aprobada por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, realizada a propuesta de la Junta de Usuarios, previo acuerdo de la misma adoptado por mayoría absoluta.

ARTICULO 18º.-

En todo lo no previsto en los presentes Estatutos se estará a lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, en lo que le sea aplicable por analogía.

oooOOOooo