

al tipo del 4,60% nominal anual, y un máximo del 14% nominal anual.

La liquidación de intereses se efectuará MESES vencidos durante el periodo de amortización.

En caso de que el adjudicatario decida subrogarse a la hipoteca actual que tiene EMUVILOJA SA, la cuota mensual aproximada durante el primer año asciende a 55.31€, con un plazo de subrogación de 152 meses. (12,66 años)

En caso de que el adjudicatario decida no subrogarse a la hipoteca que EMUVILOJA SA tiene contraída deberá de hacerse cargo de todos los gastos de cancelación de la misma.

VI.- FORMALIZACION DEL CONTRATO.

La formalización del contrato convertirá a todos los efectos al adjudicatario en titular de un derecho de uso y disfrute sobre la plaza de garaje, el contrato se formalizará en escritura pública.

Si el adjudicatario, por negarse a firmar el contrato, o por no abonar el importe total del precio del derecho de uso, renuncia al mismo, EMUVILOJA SA revocará la adjudicación y le devolverá el importe de los plazos abonados a cuenta; una vez deducido en concepto de indemnización el 30% + IVA, de las cantidades entregadas.

No se entenderá por renuncia el incumplimiento sobrevenido por:
Cambio de residencia o trabajo
No disponer de vehículo
Fallecimiento del adjudicatario.

VII.- LISTA DE ESPERA

A partir de la formalización de los contratos, con las peticiones de plaza que no resulten adjudicatarias, así como con las que con posterioridad se vayan produciendo a lo largo de la concesión, se confeccionará una lista de espera para optar a su adjudicación posterior conforme al orden de prioridad señalado. Este orden de prioridad prevalecerá a la fecha de solicitud de plaza.

VIII.- TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE USO

El adjudicatario podrá transmitir su derecho de uso y disfrute sobre las plazas de su titularidad, subrogándose el adquirente en los derechos y obligaciones del cedente.

IX.- PRECIO DE ADJUDICACION Y DE LAS TRANSMISIONES DE LAS PLAZAS.

El precio de adjudicación de la plaza será de 8.500,00 € más tributos que le correspondan, siendo de parte del adquirente del derecho de cesión de uso todos los gastos.

El precio estará vigente hasta que se cumpla una anualidad desde la puesta en servicio del estacionamiento.

En el caso de que quedaran plazas libres a partir de esa fecha y hasta la fecha de la adjudicación de la plaza este precio se actualizará con el IPC estatal acumulado de los años completos transcurridos desde el inicio de la concesión hasta el mes anterior al de la adjudicación, y reducido en proporción a los años de la concesión ya transcurridos.

X.- COMUNIDAD DE USUARIOS

Actualmente se encuentra constituida la "COMUNIDAD DE USUARIOS DEL APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS DEL EDIFICIO DE USOS MULTIPLES AVDA RAFAEL PEREZ DEL ALAMO 22". Provista con CIF: H18936542

La Comunidad de Usuarios aprueba anualmente el Presupuesto de Gastos del establecimiento y la cuota mensual de mantenimiento, siendo esta actualmente de 7,00€ por plaza de aparcamiento.

El incumplimiento de sus deberes por la Comunidad de Usuarios será considerado una infracción grave.

XI.- OBLIGACIONES GENERALES DEL USUARIO

El usuario está obligado a:

El usuario con la entrega de la plaza de garaje quedará integrado en la Comunidad de Usuarios del estacionamiento subterráneo.

Cumplir todas las disposiciones que el usuario y/o los órganos de gobierno de la comunidad de usuarios establezcan.

Abonar entre otros los siguientes conceptos:

Inicialmente el precio de la concesión según las estipulaciones establecidas.

Los gastos ocasionados con motivo de la preparación y formalización del contrato y de todos aquellos documentos públicos que deban suscribir.

Además, el usuario está obligado a contribuir mensualmente a los gastos de Comunidad del aparcamiento con arreglo a la cuota de participación que le corresponda a cada plaza de garaje y desde la

fecha de puesta en servicio del aparcamiento dichos gastos de comunidad incluirán entre otros:

Los de conservación, mantenimiento y reparación del edificio y las instalaciones. (Rampas de acceso y salida, puertas automáticas, puerta y escaleras peatonales de acceso, calles de circulación, espacios de maniobra, sistemas de detección y prevención de incendios, ventiladores, conducciones de sistema de aireación...)

Los de suministro de agua, energía eléctrica, evacuación de basuras y aguas residuales.

Los administrativos y los de personal de servicio y mantenimiento.

Los seguros del aparcamiento

Todos los tributos y precios públicos municipales y estatales, actuales y futuros, que recaigan sobre el estacionamiento, tales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el de reserva de aparcamiento para vehículos en bienes de dominio público municipal (vado) y otros.

En definitiva todos los gastos por los elementos y servicios comunes de los garajes.

Permitir en cualquier momento, la inspección técnica y el control directo de EMUVILOJA SA de su plaza de garaje a fin de garantizar la correcta ejecución de las obras y de la aplicación de las normas estipuladas.

Reconocer y acatar la facultad de EMUVILOJA S.A. de modificar el contrato por razones de interés público.

XII.- SEGUROS DE COMUNIDAD Y PARTICULARES.

La Comunidad de Usuarios tiene suscrita una Póliza anual renovable que cubre inmuebles e instalaciones pertenecientes a los elementos comunes del estacionamiento, además de todas y cada una de las plazas de garaje.

XIII.- DERECHOS GENERALES DEL USUARIO.

El usuario tiene derecho:

Al uso y disfrute de los bienes e instalaciones durante el periodo que dura la cesión del derecho de uso.

A la transmisión de la plaza

A la protección jurídica por parte de EMUVILOJA SA a fin de que sea respetado frente a todos en su condición de usuario, a fin de impedir o hacer cesar cualquier perturbación en el pacífico disfrute de la plaza de garaje.

Asimismo, si como consecuencia de la finalización de un futuro expediente de desafectación de dominio público, el usuario pudiera ejercer un derecho de opción de compra. Este derecho de opción de compra se ejercerá con las condiciones que estime oportunas el Excmo. Ayuntamiento de Loja en ese momento. En el caso de no ejercerse dicha opción de compra, decae el derecho de opción de compra revirtiendo la plaza, una vez finalizado el plazo de la cesión del derecho de uso a EMUVILOJA S.A o a la Administración Local.

XIV.- LIMITACIONES AL USO Y DISFRUTE DE LAS PLAZAS.

El uso y disfrute de las plazas de garaje se atenderá a las siguientes normas:

Queda totalmente prohibido el destino de las plazas de garaje a la guarda de animales, aún domésticos, de cualquier especie.

No se podrán almacenar carburantes, ni combustibles de cualquier tipo (gasolina, gas-oil, fuel-oil, etc.)

Queda prohibida la guarda en un mismo garaje de vehículos que utilicen carburantes de un punto de inflamación de menos de 55°C, con eléctricos de gasógeno que puedan provocar la inflamación de aquél.

Queda prohibido guardar bombonas de gas butano, propano o de cualquier tipo de gas inflamable.

Está prohibido el lavado de coches tanto dentro como fuera de cada plaza de garaje

XV.- INFRACCIONES Y SANCIONES.

Las infracciones que cometa el usuario podrán ser clasificadas como muy graves, graves y leves.

Infracciones muy graves:

La realización de obras que modifiquen su configuración, sus instalaciones o servicios sin autorización de la comunidad de propietarios.

El almacenar en la plaza carburantes, combustibles o productos inflamables y peligrosos

La acumulación o reiteración de tres infracciones graves

cometidas en el transcurso de dos años.

Infracciones Graves:

Destinar la plaza de garaje a otro fin diferente al autorizado
No atender a los requerimientos que le realice EMUVILOJA SA
No efectuar el pago de las obligaciones económicas para con la comunidad de Usuarios en las fechas determinadas por este órgano
La comisión de tres infracciones leves en un año

Infracciones Leves:

La negligencia o descuido inexcusable en el cumplimiento de sus obligaciones.

El lavado de coches tanto dentro como fuera de cada plaza de garaje

No atender a los requerimientos que realicen los Órganos de Gobierno o la Administración del estacionamiento

No mantener su plaza de garaje y/o las instalaciones comunes en buen estado de conservación, policía y limpieza.

Obstaculizar los elementos comunes del estacionamiento con cualquier clase de objeto sin autorización de la Junta.

Destinar la plaza de garaje a la guarda de animales, aún domésticos, de cualquier especie

El incumplimiento de cualquier otra de las obligaciones establecidas para el usuario en el presente pliego de condiciones y demás normas que regulan la presente concesión, y que no se hayan señalado antes.

Sanciones: La comisión de infracciones conllevará la imposición por parte de EMUVILOJA SA de las siguientes sanciones:

Las infracciones leves se sancionarán en todo caso con apercibimiento pudiendo imponerse multas de hasta 90 Euros.

Las infracciones graves, se sancionarán en todo caso con apercibimiento pudiendo imponerse multas de 91 a 180€

Las infracciones muy graves se sancionarán en todo caso con apercibimiento pudiendo imponerse multas de 181 a 300 € sin perjuicio de las responsabilidades o consecuencias en la relación jurídica que pueden derivarse de tales hechos.

La aplicación de sanciones no excluye la indemnización de daños y perjuicios a que pueda tener derecho EMUVILOJA SA.

DERECHOS DE EMUVILOJA S.A.

EMUVILOJA ostentará las siguientes prerrogativas y derechos:

- Interpretar el contrato y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento
- Modificar los contratos por razones de interés público debidamente justificadas
- Acordar la resolución del contrato
- Establecer los precios máximos de las plazas de aparcamiento
- Sancionar a los usuarios por las infracciones cometidas

XVII.- TRIBUTOS, GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.-

Serán de cuenta del adjudicatario la totalidad de los gastos notariales y registrales que provoque la formalización de la cesión de uso; y, en su caso, el ejercicio de la opción de compra.

En cuanto a los tributos que graven la operación jurídica serán de cuenta de las partes con arreglo a lo establecido en la legalidad vigente.

XVIII.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

EMUVILOJA S.A. se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente Pliego.

El presente pliego se rige en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción por las normas de derecho privado. En su virtud, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan.

Las partes, con renuncia expresa a cualquier fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, expresamente se someten a los juzgados y tribunales que tengan sede en Loja.

El presente pliego ha sido aprobado por el Consejo de Administración, con fecha __ de _____ de 2012.

Loja a __ de _____ de 2012

Ramón Adolfo Soler Guerrero
Gerente de EMUVILOJA S.A.