

**CONDICIONS DE LA CESSIÓ D'ÚS ENTRE L'AJUNTAMENT DE GANDIA I
LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA - ESTUDI GENERAL REGULADOR DE
LA CESSIÓ DE L'ÚS DE BÉNS IMMOBLES MUNICIPALS PER A LA SEUA
DESTINACIÓ COM A SEU DE LA UNIVERSITAT A LA CIUTAT DE GANDIA**

Gandia, a -----.

REUNITS

D'UNA PART,

L'AJUNTAMENT DE GANDIA, amb domicili a la Plaça Major num.1 (46700) de Gandia, CIF P-4613300-E, i es troba inscrita en el Registre d'Entitats Locals amb el número de referència REL 01461311. Hi actua, en el present acte, en nom i representació d'aquesta Administració Pública, en virtut de les atribucions que li confereix. Està assistit pel Sr. LORENZO PÉREZ SARRIÓN, Secretari General del Ple de l'Ajuntament, als efectes de exercir les funcions de fe pública previstes a la Disposició Addicional segona, paràgraf 1.2.a) de la Llei 7/2007 de 12 d'abril, de l'Estatut Bàsic de l'Empleat Públic, l'article 162.1 de la Llei 8/2010, 23 de juny, de la Generalitat, de Règim Local de la Comunitat Valenciana, i l'article 2.h) del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter estatal.

I D'ALTRA PART,

LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA - ESTUDI GENERAL (d'ara endavant la Universitat), amb domicili social al carrer de la Nau núm. 2 (46002) de València, i a l'efecte de notificacions a l'avinguda de Blasco Ibáñez núm. 13 (46010) de València, que té el NIF núm. Q-4618001-D. Hi actua en virtut de les atribucions que li confereixen els articles 93 i 94.1, lletres d) i f) dels Estatuts que regeixen aquesta institució i de conformitat amb l'acord adoptat pel Consell de Govern
.....

Ambdues parts, dins de l'àmbit de representació que tenen, es reconeixen, mútuament i recíprocament, la capacitat legal necessària per a signar aquest **DOCUMENT EN QUE ES FORMALITZA LA CESSIÓ D'ÚS DE L'INMOBLE MUNICIPAL** i a tal efecte

MANIFESTEN

PRIMER.- Que l'Ajuntament de Gandia és propietari del be immoble conegut com a "edifici Tossal" situat als carrers Tossal nº 8 i Alfaro nº 37 en la ciutat de Gandia.

SEGON.- Que la Universitat és una institució de dret públic, amb personalitat jurídica i patrimoni propis, i amb els drets reconeguts per la Constitució i les altres lleis vigents. Té com a missió impartir els ensenyaments necessaris per a la formació dels estudiants, la preparació per a l'exercici d'activitats professionals o artístiques i l'obtenció, si escau, dels títols acadèmics corresponents, altre d'altres.

TERCER.- Aquest document en que es formalitza la cessió d'us, es justifica en una llarga i assentada col·laboració entre les dues institucions que té el seu origen en l'organització de la Universitat d'Estiu de Gandia (1984). La col·laboració necessària entre la Universitat i l'Ajuntament de Gandia va donar lloc a una realitat que ancora les primeres iniciatives ara fa una trentena d'anys.

Des de llavors, la Universitat ha desenvolupat les activitats pròpies, relacionades amb la formació, la transferència de resultats d'investigació i la cultura, convertint-se en una referència institucional en l'àmbit de Gandia i un factor per al desenvolupament econòmic, social i cultural.

A l'àmbit de la formació cal esmentar diversos programes: des de cursos d'aprenentatge al llarg de la vida orientats a persones majors de 50 anys, a la formació permanent i els d'acompanyament als graus i postgraus. Així mateix s'ofereixen un gran nombre de conferències, jornades i altres accions formatives, tant per alumnes universitaris com professionals.

La transferència dels resultats d'investigació és una de les obligacions de una universitat pública. La seu de Gandia de la Universitat ha afavorit la projecció dels projectes i els resultats de la investigació de l'ample ventall d'àrees de coneixement de la Universitat a tot l'entorn comarcal.

La Universitat també és transmissora, difusora i generadora de cultura. En este sentit, són nombroses les activitats desenvolupades des del Centre de Gandia de la Universitat: concerts, exposicions, taules rodones, presentacions de llibres i d'altres activitats culturals dirigides tant als seus estudiants com al conjunt de la societat.

El Centre de Gandia és també la presència de la Universitat de València a la comarca, amb accions que transcendeixen els límits del territori comarcal. La seua interacció amb les institucions públiques, fonamentalment ajuntaments, com sectors professionals de l'ensenyament, la sanitat i la xarxa empresarial, o les associacions i organitzacions

cíviques, aportant mètodes i procediments per anticipar escenaris socio-econòmics i una socialització del coneixement.

QUART.- Que la Universitat i l'Ajuntament de Gandia van formalitzar des de l'any 2005 una sèrie de convenis, renovats en 2009, 2010, 2012 amb l'aspiració compartida d'aconseguir una seu permanent de la Universitat a Gandia.

El 31 de juliol de 2009 van signar un conveni per a l'establiment d'una seu permanent de la Universitat a l'immoble municipal conegut com edifici de Correus o Palau de Comunicacions mitjançant una cessió d'ús onerosa. El 19 de febrer de 2010 varen signar una novació substitutiva d'aquell conveni, estipulant-se la cessió onerosa de l'ús d'un local municipal de superfície major que la prevista inicialment, on la Universitat s'ubicaria provisionalment fins que l'edifici de Correus o Palau de Comunicacions fóra rehabilitat per l'Ajuntament.

CINQUÉ.- Sense que els esmentats conveni i novació foren formalment resolts, el 28 de maig de 2012, l'Ajuntament arrendava a la Universitat la primera i segona planta (superfície útil de cada planta 483 m²), així como 5 places d'aparcament de l'edifici Tossal. La duració inicial del contracte es va establir en 2 anys (de l'1 de juny de 2012 al 31 de maig de 2014), amb possibilitat de pròrrogues expressives anuals, fins a 20 anys. Es va establir la renda en 45'00 €/m² /any, es a dir 3.622'50 €/mes, (IVA exclòs), i que serien de càrrec de la Universitat les despeses de llum i telèfon.

El 30 de maig de 2014 es va signar una primera pròrroga anual del contracte (de l'1 de juny de 2014, al el 31 de maig de 2015) amb les mateixes condicions pactades. Per Decret de l'Alcaldia 2015-0085, de 14 de gener de 2015, es va cedir gratuïtament a la Universitat l'ús de la tercera planta de l'edifici Tossal, durant la vigència del contracte d'arrendament.

El contracte d'arrendament va vèncer el 31 de maig de 2015, sense que abans es signara cap altra pròrroga, i sense que cap de les parts denunciara o s'oposara a la seua continuïtat. La Universitat continua ocupant les dues plantes arrendades i la tercera planta cedida amb total normalitat i amb l'absoluta aquiescència de l'Ajuntament de Gandia, havent-se produït doncs la tàcita reconducció del contracte d'arrendament prevista als articles 1.566, 1577 i 1.581 del Codi Civil, fins al 31 de maig de 2016. Abans d'aquesta data, les dues institucions encetaren un procés de negociació per a la cessió gratuïta a la Universitat de l'ús dels espais de l'edifici Tossal que venia utilitzant la Universitat, amb la finalitat de normalitzar la situació creada i posar fi a la tàcita reconducció de l'arrendament, tot el que s'acordarà per mitjà d'aquesta cessió d'ús.

SISE.- La situació econòmica i financera de l'Ajuntament de Gandia, i els canvis legislatius en matèria de Règim Local, obliguen a l'Ajuntament a restringir les seues despeses i a centrar-les en les competències pròpies. La situació econòmica de la Universitat també obliga a restringir la seua despesa corrent. I conscients les parts

d'aquesta dificultat, han convingut una solució satisfactòria per als problemes plantejats i viable per a l'aspiració compartida d'aconseguir una seu permanent de la Universitat a Gandia, tot el que es porta a terme per mitjà de la formalització d'aquest DOCUMENT EN EL QUE ES FORMALITZA LA CESSIÓ DE L'ÚS DE L'INMOBLE, amb subjecció a les següents

CLÀUSULES

PRIMERA.- OBJECTE I FINALITAT DE LA CESSIÓ D'ÚS.

La cessió d'ús que s'instrumenta per mitjà d'aquest document té per objecte que la UNIVERSITAT ocupe i use els espais de l'edifici Tossal descrits a l'ANNEX I del present document, amb efectes des de **l'1 de juny de 2016**, amb l'exclusiva finalitat que aquests béns es facen servir per a desenvolupar-hi les activitats pròpies del Centre de Gandia de la UNIVERSITAT, i contribuir així al compliment dels fins de la pròpia Universitat.

Per tant, l'Ajuntament de Gandia atorga a la Universitat l'ocupació i l'ús dels béns descrits, amb reserva del dret de propietat i sense perjudici de tercers, la titularitat dominical dels quals pertany a l'Ajuntament; d'acord amb allò que estableix l'article 187 de la Llei 8/2010, de 23 de Juny, de Regim Local de la Comunitat Valenciana, del tenor següent: *<<1. Les entitats locals poden cedir l'ús de béns patrimonials directament o per concurs, de forma gratuïta o amb la prestació que pugi acordar-se, a altres administracions públiques o entitats privades sense finalitat lucrativa per a la seua destinació a finalitats d'utilitat pública i d'interès social, relacionats amb la prestació de servicis socials, sanitaris, activitats educatives, culturals esportives o altres d'anàlogues que redunden en benefici dels veïns. L'acord haurà de determinar la finalitat concreta a la qual han de destinar-se els béns, la duració o el caràcter de la cessió en precari.2. El termini màxim de la cessió d'ús dels béns serà de 30 anys.>>*

SEGONA.- DESCRIPCIÓ DELS BÉNS CEDITS EN ÚS

Els béns objecte de la present cessió d'ús estan ubicats a l'edifici Tossal, i es detallen a l'Annex 1 que s'adjunta a aquest document i estan lliures de càrregues. S'acompanyen plans dels béns objecte de cessió.

En el cas en que s'acordara que s'hi incorporen nous espais cedits en ús a la Universitat, aquests s'hauran de detallar en annexos successius que, una vegada subscrits per les parts i incorporats a aquest document, en formaran part com un cos únic.

La planta baixa de l'edifici es destinarà a la realització d'exposicions i altres esdeveniments que puguen programar i organitzar tant l'Ajuntament de Gandia com la Universitat de València la qual s'encarregarà de la coordinació i gestió de la programació d'aquest espai.

L'Ajuntament es reserva l'ús exclusiu de la planta quarta i de la resta d'elements de l'edifici Tossal que no són objecte de la cessió d'ús.

TERCERA.- VIGÈNCIA DE LA CESSIÓ D'ÚS

El termini inicial de vigència de la cessió d'ús que s'atorga és de 10 anys, comptadors a partir de **l'1 de juny de 2016**, amb possibilitat de prorrogues expresses anuals, sense que el període màxim de la cessió d'ús supere els **30 anys**. La cessió s'extingeix l'últim dia del termini, si no ha sigut formalitzada la pròrroga del mateix.

QUARTA.- CONTRAPRESTACIÓ A CÀRREC DEL CESSIIONARI.

Aquesta cessió d'ús és gratuïta i no queda pactada cap contraprestació econòmica a càrrec del cessionari, llevat les obligacions de despeses pactades en aquest document. Això es justifica pel fet que la finalitat perseguida és d'interès general amb una evident repercussió social sobre la base del treball de la Universitat en la promoció, el foment i el desenvolupament d'activitats docents en el territori municipal de Gandia, complint l'establert en el article 197 de la Llei 8/2010.

CINQUENA.- DRETS I OBLIGACIONS DEL CESSIIONARI

La Universitat té els drets i assumeix les obligacions que es detallen a continuació:

1. Drets del cessionari

- Dret que li siguin lliurats els espais i els bens objecte d'aquesta cessió en els termes recollits en el present document i per a la consecució dels fins que s'hi concreten.
- Dret a percebre una indemnització pels perjudicis efectivament causats, en el cas que l'Ajuntament resolguera la cessió atorgada abans de la finalització del termini inicial establert o de qualsevol de les prorrogues acordades, excepte en els supostos previstos en les clàusules sisena i setena d'aquest document.
- Dret a gestionar el funcionament i la utilització de les instal·lacions.
- Qualsevol altres drets que li siguin reconeguts en aquest contracte de comodatiu o en les disposicions legals vigents que hi siguin aplicables.

2. Deures del cessionari

- Deure d'utilitzar els béns objecte de la cessió segons la seua naturalesa i només per a desenvolupar-hi les activitats pròpies del Centre de Gandia de la Universitat.
- Deure de tornar tots els béns a l'Ajuntament en el mateix estat en què es varen rebre, una vegada extingit el termini de la cessió, amb el compromís que, en el

cas d'haver-hi realitzat millores, aquestes recauran a favor de la plena propietat de l'Ajuntament, sense necessitat de cap acte de transmissió per part de la Universitat i sense necessitat d'indemnitzar per això a la Universitat per cap concepte.

- Deure de fer-se càrrec de la contractació i de les despeses de telefonia i transmissió de dades que es generen en els espais cedits.
- Deure de fer-se càrrec de la contractació i de les despeses de la neteja de les plantes primera, segona i tercera de l'edifici Tossal, des de l'1 de juny de 2016, fins al 31 de maig de 2018, moment en què es procedirà a la revisió d'aquesta clàusula per les dues parts. Aquesta clàusula serà revisable anualment en funció de l'evolució de la situació econòmica de l'Ajuntament de Gandia, i del seu assoliment de les exigències legals d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.
- Qualsevol altra despesa vinculada amb l'edifici, serà a càrrec de l'Ajuntament de Gandia.
- Deure de dur a terme les mesures adients per a aconseguir un ús energètic eficient i responsable.
- Deure de comunicar al Ajuntament de Gandia la realització de qualsevol obra que es realitze en l'edifici i a obtenir prèviament l'autorització municipal.
- Deure de permetre les visites de comprovació i d'inspecció que pugui disposar l'Ajuntament de Gandia.
- Qualsevol altres deures previstos en aquest document o en les disposicions legals vigents que hi siguen aplicables.

SISENA.- EXTINCIÓ DE LA CESSIÓ

Són causes d'extinció de la cessió atorgada les expressades a continuació:

- La finalització del termini de vigència que estableix aquest document.
- El mutu acord entre les parts.
- L'incompliment greu i declarat per l'Ajuntament de les obligacions assumides per la Universitat.
- La invasió per part de la Universitat d'espais propietat de l'Ajuntament que no són objecte de la cessió atorgada o la construcció d'instal·lacions fixes no autoritzades expressament per aquest.
- L'incompliment de les altres obligacions contractuals essencials i de totes aquelles que estableix expressament aquest contracte de comodat, i les disposicions legals vigents aplicables a la present cessió de béns.

SETENA.- RESOLUCIÓ ANTICIPADA DE LA CESSIÓ PER PART DE L'AJUNTAMENT

L'Ajuntament es reserva el dret de modificar o resoldre anticipadament aquesta cessió amb anterioritat al seu venciment, sempre que al·legue l'existència de necessitats imperioses del servei públic o de circumstàncies sobrevingudes d'interès públic.

En aquest cas, l'Ajuntament ha de procurar provocar a la Universitat els menors danys possibles, i ha de concedir-se el termini suficient i raonable per a poder re·col·locar la seu de la Universitat en un altre lloc.

La Universitat es reserva igualment el dret de resoldre anticipadament la cessió amb anterioritat al seu venciment, amb un termini mínim de preavís de 60 dies

VUITENA.- ASSUMPCIÓ DE DRETS I OBLIGACIONS

La Universitat declara conèixer tots els drets i assumeix totes les obligacions que s'estableixen i es desprenen d'aquest document i de la normativa vigent aplicable a la present cessió, sense que els pugua transmetre o cedir a tercers, llevat que prèviament l'Ajuntament ho autoritza expressament, amb detall de les activitats que es podran realitzar, i sense perjudici de que la Universitat pugua autoritzar, –sense necessitat d'autorització municipal– que persones o entitats puguen dur a terme cursets o activitats temporals en els espais objecte d'aquesta cessió.

NOVENA. RESOLUCIÓ DE LA TÀCITA RECONDUCCIÓ DE L'ARRENDAMENT D'ESPAIS DE L'EDIFICI TOSSAL.

Queda resolta, per mutu acord de les parts, i per tant, sense cap efecte futur a partir de data de la signatura d'aquest document, i amb efectes retroactius des de l'1 de juny de 2016 la tàcita reconducció del contracte de lloguer de la primera i segona planta i 5 places d'aparcament de l'edifici Tossal de 28 de maig de 2012, que va vèncer el 31 de maig de 2015, al que es referix l'apartat cinquè de les manifestacions d'aquesta cessió d'ús, tàcita reconducció que, de conformitat amb als articles 1.566, 1577 i 1.581 del Codi Civil s'ha produït fins al 31 de maig de 2016. La Universitat haurà d'abonar doncs a l'Ajuntament de Gandia les rendes corresponent del lloguer, només fins al 31 de maig de 2016, prèvia expedició de la corresponent factura per l'Ajuntament.

DESENA.- SEGUIMENT DE LA CESSIÓ D'ÚS I RESOLUCIÓ DE CONTROVÈRSIES

Les controvèrsies que puguen sorgir sobre l'existència, la validesa, la interpretació, l'execució, els efectes i l'extinció de la cessió atorgada, i sobre les estipulacions d'aquest document han de ser resoltes de manera amistosa entre les parts. I a aquestos efectes es constituirà una comissió de seguiment integrada per tres representants de la

Universitat designats pel seu Rector i altres tres representants de l'Ajuntament de Gandia nomenats per l'Alcaldia.

En el cas improbable que no fóra possible un acord amistós, i tractant-se aquest document d'un pacte de naturalesa administrativa, les parts haurien de resoldre les possibles controvèrsies acudint a la jurisdicció contenciosa administrativa, excepte en el supòsit de tindre l'hipotètic litigi el seu origen en el contracte de arrendament que ha quedat resolt, supòsit en que resultaria competent la jurisdicció ordinària de Gandia, en aplicació de la clàusula sisena del referit contracte.

I, en prova de conformitat amb tot el que hi ha estipulat, les parts signen aquest document, en dos exemplars i a un sol efecte, al lloc i en la data indicats en l'encapçalament.

En Esteban Morcillo Sánchez
Mgfc. Rector Universitat de València

Na Diana Morant Ripoll,
Alcaldessa-Presidenta de
l'Ajuntament de Gandia

En Lorenzo Pérez Sarrión
Secretari del Ple del Ajuntament de Gandia

Annex 1

Dades del immoble

- Ubicació: Carrer Tossal n° 8 y Carrer Alfaro n° 37 en la Ciutat de Gandia.
- Espai objecte de cessió:
 - Planta primera del edifici
 - Planta segona del edifici
 - Planta tercera del edifici
- Superfície útil: 483 m² per planta
- 5 places de garatge