

ZUMAIAKO UDALAREN ETA SUKIA ERAIKUNTZAK SA-REN ARTEKO LANKIDETZA HITZARMENA. HONEN BIDEZ, BATETIK, ETXEBIZITZA ESKATZAILEEN UDAL ERREGISTROA SORTU DA ZUMAIAKO AU07 ARDANTZABIDEKO 7.1 ETA 7.2 LURSAILETAN ERAIKIKO DIREN 6 BOE, GARAJE ETA TRASTELEKU ESLEITZEKO, ETA BESTETIK, ESLEIPEN PROZEDURA ARAUTU DA.

Zumaian, 2014koaren(e)(a)n.

BILDUTA

Alde batetik, Iñaki Castor Agirrezabalaga Alkorta, 27.458.624-E zenbakidun NANA duena, Zumaiaiko Udalaren alkatea.

Beste aldetik, Aitziber Suquia Irastorza, adinez nagusia, honi dagokionez helbidea Donostiako Lugaritz pasealekuko 21ean eta 73.219.851-H zenbakidun NANA dituen.

J A R D U N D U T E

Alkateak, Zumaiaiko Udalaren izenean eta hura ordeztuz, Toki Araubidearen Oinarriak Aarautzen dituen 7/1985 Legearen 21. artikulua ematen dizkion eskumenak baliatuz.

Aitziber Suquia Irastorzak, Construcciones Sukia Eraikuntzak SA enpresaren izenean eta hura ordeztuz (enpresaren helbide soziala: Lugaritz pasealekua, 21 - Donostia; enpresa Gipuzkoako Merkataritza Erregistroan inskribatuta dago, 1.185 liburukian, 215. folioan, SS-3.683 orrian, 1o. inskripzioan; IFZ. A-20040598). Egintza honetarako ahalonduta dago 2000ko urriaren 15ean Donostiako notario Diego María Granados Asensio jaunaren aurrean, protokolo 3.561 zenbakiarekin, bere alde emandako ahalordetze-eskrituraren arabera.

Aldeek HITZARMEN hau formalizatzeko nahikoa lege-gaitasuna aitortzen diote elkarri, eta horri dagokionez, honako hauek

A D I E R A Z I D I T U Z T E

LEHENENGOA. Construcciones Sukia Eraikuntzak SA Zumaiaiko AU07 Ardantzabideko 7.1 eta 7.2 emaitzazko lursailen jabea da gaur egun, eta, bertan, besteak beste, babes ofizialeko 6 etxebizitza eraiki daitezke.

BIGARRENA. Construcciones Sukia Eraikuntzak SAK interesa du etxebizitza horien esleipendunak hautatzeko zozketa hartarako berariaz sortutako etxebizitza-eskatzaileen udal-erregistroaren bidez egin dadin, betiere udalaren zaintzapean, etxebizitzak eraikitzen hastea ahalbidetzen duten izapideak bultzatzeko.

HIRUGARRENA. Zumaiaiko Udala, betiere kontuan izanik babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko denboran ahalik eta gehien aurrera eginez lortu nahi den helburu soziala eta zozketa udalaren zaintzapean egiteak udalerri honetako herritarrei dakarkien onura, prest dago Construcciones Sukia Eraikuntzak SA enpresaren eskaera onartzeko.

LAUGARRENA. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduari, etxebizitza-eskatzaileen erregistroa eta babes ofizialeko etxebizitza esleitzeko prozedurak arautzen dituenaren, Azken Xedapenak babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedurak arautzeko ahalmena ematen die udalei, betiere etxebizitza horien sustapenak udal horiekin egindako hitzarmen edo akordioen eraginpean badaude.

BOSGARRENA. Bi aldeek beharrezkotzat jo dute hitzarmen hau formalizatzea, lankidetzara baldintzatan gauzatuko den ezartzeko.

Aurreko guztia azalduta, bi aldeek, ados eta beren eskumenak guztiz baliatuz, hitzarmen hau egin dute, honako klausula hauen arabera:

KLAUSULAK

LEHENENGOA. Construcciones Sukia Eraikuntzak SA enpresak, egintza honetan duen ordezkariaren bitartez, bere gain hartzen du Zumaiako AU07 Ardantzabideko 7.1 eta 7.2 emaitzazko lursailetan eraikitzen diren babes ofizialeko etxebizitzak eta haien eranskinak esleitzeko alde zuzeneko zozketa udalaren zaintzapean egiteko behar diren egintzak sustatzeko eta egiteko erantzukizuna.

BIGARRENA. Etxebizitzak eta haien eranskinak sustatzaile pribatuak emango dizkie esleipendunei, jabetza-erregimenean.

HIRUGARRENA. Construcciones Sukia Eraikuntzak SAK bere gain hartuko ditu zozketa egiteak Zumaiako Udalaririk sortzen dizkion aparteko kostuak, besteak beste, hala badagokio, notarioaren esku-hartzeak eragindako kostua; zozketa egiteko baliabide materialek eragindakoa; eta komunikabideetan iragarkiak jartzeak sortutakoa.

LAUGARRENA. Eskatzaile-zerrendak eta ondorengo zozketa honako baldintza-agiri honen arabera egingo dira:

BALDINTZA AGIRIA, ZUMAIKO AU07 ARDANTZABIDEKO 7.1 ETA 7.2 LURSAILETAN BABES OFIZIALEKO 6 ETXEBIZITZA, GARAJE ETA TRASTELEKUEN ESKATZAILE ZERRENDAK ETA ONDORENGO ZOZKETA EGITEA ARAUTZEN DITUENA.

1. Deialdiaren xedea

Deialdi honen xedea da Zumaiako AU07 Ardantzabideko 7.1 eta 7.2 lursailetan eraikiko diren babes ofizialeko 6 etxebizitza, garaje eta trasteleku zozkatzeko baldintzak ezartzea.

Babes ofizialeko etxebizitzak araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitza gisa kalifikatuko dira.

2. Jabetzaren erregimena eta prezioa

Etxebizitza, garaje eta trastelekuak jabetza-erregimenean transmitituko dira.

Babes ofizialeko etxebizitzaren, eta haiei atxikitako garaje eta trastelekuen salmenta-balioak ez du gaindituko behin-behineko kalifikazioa egiten den unean araubide ofizialeko babes ofizialeko etxebizitzari aplikagarri zaien gehienezko prezioa, aplikagarria den araudi autonomikoari jarraiki.

3. Babes ofizialeko etxebizitza baten onuraduna izateko baldintzak.

Deialdi honen xede diren babes ofizialeko etxebizitzaren esleipendun izateko babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriari buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak ezartzen dituen eskakizunak bete behar dira, hala nola:

- a) Adin nagusikoa edo emantzipatua izatea.
- b) Etxebizitza-premia izatea, horretarako ezarritako arauen arabera.
- c) Arauek ezarritako gutxieneko eta gehienezko diru-sarrerak betetzea. (9.000,00 euro eta 39.000,00 euro, hurrenez hurren).
- d) Bizikidetza-unitateko kide bat gutxienez Zumaian erroldatuta egotea eskaera egiteko epea ireki baino 2 urte lehenagotik gutxienez; edo azken 10 urteetatik gutxienez 5 urtez Zumaian erroldatuta egon izana; kasu horretan, ez da beharrezkoa izango Zumaiako biztanleen Udal Erroldan bilduta egotea eskaera egiten den egunean.

Etxebizitza guztiak ez bazaizkie esleitzen Zumaiarekin era horretako lotura duten bizikidetza-unitateei, honako eskakizun hau bete beharko da: etxebizitzaren etorkizuneko titularretako bat gutxienez EAEn erroldatuta egotea.

4. Eskaera-eredua

Eskaera-eredua baldintza-agiri honen 1. eranskin gisa jaso da.

5. Eskaerak aurkezteko lekua eta epea

Zozketetan parte hartzeko, interesdunek beren eskaerak nahitaez erregistratu beharko dituzte, agiri honen I. eranskinean jasota dagoen eskaera-ereduari jarraiki.

Eskaera-ereduak behar bezala bete behar dira, eta ondoren Zumaiako udaletxeko bulegoan erregistratu, otsailaren 10etik matxoaren 7ra bitartean (egun hori barne), astelehenetik ostiralera, 8:00etatik 14:30era.

Epe hori luza daiteke, Zumaiako alkateak horretarako erabakia hartzen badu.

6. Aurkeztu beharreko agiriak

Eskaerarekin batera, honako agiri hauek aurkeztu behar dira:

- a) Eskera-eredua, behar bezala bete.
- b) Familia-liburuaren fotokopia, eskatzailearen NANaren fotokopia eta, kasua balitz, ezkontidearena.
- c) Dagokion udaleko erroldatze-ziurtagiria.
- d) 2012ko pertsona fisikoen errentaren gaineko zergaren aitorpenaren fotokopia, eta familia-unitatean diru-sarrerak dituzten guztien pentsioaren edota nominaren fotokopia.
- e) Unitate eskatzailearen kideren bat langabezian badago, horrek INEMen ziurtagiri bidez egiaztatu beharko du langabezian dagoela eta enplegu-eskaitzaile dela. Horrekin batera, jasotzen dituzten prestazioak eta jasotzeke dituztenak aurkeztu beharko dituzte.
- f) Etxebizitzan biziko den familia-unitatearen kideen zerrenda, diru-sarrerak dituzten kideak zehaztuz. Diru-sarrera horiek ziurtagiri bidez egiaztatu beharko dira.
- g) Etxebizitza-gabezia. Etxebizitza-gabeziaren baldintzak betetzen direla egiaztatzen duten agiriak kontratuari oniritzia emateko eskatuko dira. Erregistroan inskribatzeko, aldiz, nahikoa izango da zinpeko adierazpena aurkeztea.

Udalak eskatutako eskakizunak betetzen direla justifikatzeko egoki ikusten dituen agiri osagarriak eskatu ahal izango dizkio eskatzaileari.

Etxebideren zerrendetan izena emanda agertzen diren bizikidetza-unitateak ez dira behartuta egongo agiri horiek entregatzera. Eskera-orria beteta entregatu beharko dute, besterik gabe, bertan Etxebiden alta emanda daudela adierazita. Halakoetan, etxebizitza baten esleipendun suertatuko balira, erreserba-kontratua sinatu aurretik aurkeztu beharko dituzte agiriak.

7. Aldaketak deialdian

Zumaiako Udalak eta etxebizitzaren sustatzaileak deialdi hau bertan behera uzteko edota zozketaren xedea, hau da, zozketatu beharreko etxebizitza kopurua edo tipologia, aldatzeko eskumena izango dute, proiektuarekin lotutako gai teknikoak edota zozketan izena emandako eskatzaile kopurua dela eta.

8. Behin-behineko zerrenda eta erreklamazioak

Zumaiako Udalak eskaeretan jasotzen den informazioa egiazkoa dela egiaztatzeko beharrezkoak diren izapideak egingo ditu, eta ondoren, behin-behineko zerrenda bat osatuko du eskakizun guztiak betetzen dituztenekin.

Onartutako eta baztertutako eskatzaileen zerrendak Udalaren iragarki-taulan eta Udalaren web-orrian argitaratuko dira. Zerrendak argitaratzen diren egunetik, erreklamazioak egiteko zortzi (8) egun natural izango dituzte zerrendan egon arren kaltetuak izan direla uste duten eskatzaileek zein egindako eskabidea izapidetua izan ez delako zerrenda horretan agertzen ez direnek.

9. Behin betiko zerrendak eta etxebizitzaren zerrendak

1. Erreklamazioak ebatzi ondoren, onartutakoen eta baztertutakoen behin betiko zerrendak argitaratuko dira udalaren iragarki-taulan eta web-orrian.

Behin betiko ebazpenaren aurka, berraztertzeko errekurtoa aurkez daiteke, edo hala badagokio, administrazioarekiko auzi-errekurtoa, Donostiako Administrazioarekiko Auzien Epaitegian.

Honako datu hauek agertuko dira behin betiko zerrendetan:

- Eskaeran lehen agertzen den pertsonaren nortasun-agiria.
- Udalak eskatzaile bakoitzari ausaz esleitutako zenbakia.

Parte-hartzaileen behin betiko zerrendetan onartutzat agertzeak ez du esan nahi eskatutako baldintza guztiak betetzen direnik. Salerosketa-kontratu pribatua ikus-onesterakoan eskakizun guztiak betetzen dituztela egiaztatuko da. Kontratu hori Eusko Jaurlaritzak egingo du.

10. Esleitzeko modua: zozketa publikoa.

Etxebizitzak esleitzeko zozketa publikoa egingo da.

Behin betiko parte-hartzaileen zerrendak argitaratzearekin batera, zozketaren eguna eta lekua adieraziko da.

Zozketa notario aurrean egingo da, hartarako esleitutako tokian. Nahi duen pertsona oro bertaratu daiteke zozketara. Zozketa horren eta bertan izandako gorabeheren notario-akta jasoko da.

• **1. ZOZKETA: babes ofizialeko 6 etxebizitza**

Eskaera inskribatzeko epea zabaltzen denetik, gutxienez azken 2 urteetan Zumaian erroldatutako edota azken 10 urteetan gutxienez 5 urtez Zumaian erroldatutako familia edo bizikidetza-unitateei zuzendutako etxebizitzak dira. Azken horientzat ez da beharrezkoa izango Zumaia bizi-eremuko udal-errolan izena emanda egotea eskaeraren datan.

Nahikoa da etxebizitzaren etorkizuneko titularretako bat erroldatuta egotea.

Aukerak:

- Egoera horretan 6 bizikidetza-unitate edo gehiago badaude, etxebizitzak haien artean zozkatuko dira.
- Gutxiago badaude, esleitu gabe geratu diren soberako etxebizitzekin 2. zozketa egingo da.

• **2. ZOZKETA: 1. zozketan soberan geratu diren etxebizitzak**

Zozketa hau 1. zozketan etxebizitzaren bat soberan geratu bada soilik egingo da.

Kasu horretan, etxebizitzaren etorkizuneko titular batek gutxienez EAEn erroldatuta egon beharko du.

• **3. ZOZKETA: itzarote-zerrenda orokorra.**

Zerrenda honetan sartuko dira aurreko zozketa guztietan onartuta gertatu eta esleipendun izan ez direnak.

Zumaian erroldatuta egoteko eskakizuna betetzen dituzten bizikidetza-unitateek izango dute lehentasuna (eskaera inskribatzeko epea zabaltzen denetik, gutxienez azken 2 urteetan Zumaian erroldatutako edota azken 10 urteetan gutxienez 5 urtez Zumaian erroldatutako bizikidetza-

unitateak zenbatuko dira. Azken horientzat ez da beharrezkoa izango Zumaiaiko biztanleen udal-errolan izena emanda egotea eskaeraren datan).

Hortaz, itxarote-zerrendako lehen zenbakiak egoera horretan dauden bizikidetza-unitateei emango zaizkie.

Zumaian erroldatuta egoteko eskakizuna betetzen duten bizikidetza-unitateei dagozkien zenbakiak esleitutakoan, itxarote-zerrenda eskakizun hori betetzen ez duten bizikidetza-unitateekin osatuko da. Horren arabera, Zumaian erroldatuta egoteko eskakizuna betetzen ez duen lehen bizikidetza-unitateari Zumaian erroldatuta egoteko eskakizuna betetzen dutenen artean azken tokian dagoen bizikidetza-unitateari dagokion zenbakiaren hurrengoa esleituko zaio.

Itxarote-zerrenda 6 hilabetez izango da baliozkoa, zozketa egiten den egunetik zenbatzen hasita. Itxarote-zerrenda edo haren indarraldia amaten denean, sustatzaileak libre geratu diren etxebizitzak besterendu ahal izango dizkio indarrean dagoen araudiak ezartzen dituen sarbide-eskakizunak betetzen dituen edozein pertsonari edo bizikidetza-unitateri.

11. Esleipendunen behin-behineko zerrenda eta itxarote-zerrenda

Esleipendunen behin-behineko zerrendak eta itxarote-zerrendak udalaren iragarki-taulan eta web-orrian argitaratuko dira.

Edozein zerrendatan dauden pertsonak 3 egun baliodun izango dituzte horien aurkako erreklamazioa egiteko, zerrendak argitaratu eta hurrengo egunetik hasita.

12.- Behin betiko zerrendak eta esleitzeko prozesua

Erreklamazioak egiteko epea bukatutakoan, eta kasua balitz, aurkeztutako erreklamazioak ebatzi ondoren, Zumaiaiko Udalak behin betiko izaera emango dio zerrendari, eta etxebizitzak esleitzeko prozesua abian jarriko du.

Zumaiaiko Udalak edo etxebizitzaren sustatzaileak etxebizitzaren esleipena jakinaraziko du, eta esleipendunak 3 eguneko epea izango dute etxebizitza hartuko duten ala ez aditzera emateko. Etxebizitza hartzen badute, 10 egun gehiago emango zaizkie esleipendunei dagokion salerosketa-kontratu pribatua sinatzeko. Etxebizitza hartuko dutela jakinarazteko 3 eguneko epea edota kontratua sinatzeko 10 eguneko epea igaro eta esleipendunak agertzen ez badira, sustatzaileak esleipenari ofizioz uko egin ahal izango dio, eta etxebizitza eta hari atxikitako eranskinak itxarote-zerrendan hurrengo dagoenari esleitu.

Etxebizitzari uko egin zaiola kontuan hartzeko igaro beharreko egunak zenbatzeari eta jakinarazpenari dagokionez, baliozkotzat hartuko dira esleipendunen telefono mugikorretara SMS bidez bidalitako jakinarazpenak, baita haiek emandako posta elektronikoko helbideetara igorritako mezuak eta, halakorik ezean, fax, burofax edo posta ziurtatu bidezkoak ere.

13. Behin-behineko esleipenaren ondorengo betebeharrak

1. Salerosketa-kontratua sinatzea.

Etxebizitzaren esleipendunek salerosketa-kontratua sinatu beharko dute. Kontratu horren edukia baldintza agiri honetako 2. eranskinean jasota dago.

2. Prezioaren kontura eman beharreko zenbatekoak.

Salerosketa-kontratu pribatua sinatzean, esleipendunek etxebizitzaren % 20 eta garaje eta trastelekuen % 40 ordaindu beharko dute, zenbateko horiei BEZa gehituta.

Salerosketa-kontratuan, esleipendunak, etxebizitzari uko eginez gero, prezioaren kontura emandako zenbatekoaren zati bat gal dezakeela zehaztu ahal izango da.

3. Notarioari, erregistroari eta zerbitzuetan alta emateari dagozkien gastuak ordaintzea.

Sor daitezkeen gastu (notaritzakoak eta erregistrokoak barne direla) eta zerga guztiak, salerosketa-kontratuarekin zerikusia dutenak nahiz bere garaian egingo den eskritura publikoarekin zerikusia dutenak, alderdi eroslearen konturakoak bakarrik izango dira, gainbalioa izan ezik.

Halaber, alderdi eroslearen konturakoak izango dira kontratu honen xede diren finketarako zerbitzuei (ura, zaborrak, energia elektrikoa, gasa, etab.) dagozkien altak eta loturak.

4.-. Ohiko bizileku iraunkorra.

Babes ofizialeko etxebizitzek esleipendunen ohiko bizileku iraunkorra izan beharko dute nahitaez, dagozkion araudietan ezartzen den epeetan, eta etxebizitzak ez okupatzeagatik araudi horietan ezartzen diren ondorioekin.

14.- Etxebizitzaren salmenta. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.

EAEko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2000 Legearen xedapen gehigarrietako zortzigarreneko zazpigarren puntuan ezarritakoaren arabera, babes ofizialeko edozein araubideren mendeko diren etxebizitzek beti izango dute babestutako etxebizitzaren kalifikazioa. Hortaz, beti izango dira dagokion arauak ezarritako eskualdatzeko gehienezko prezioaren mendeko, eta lehenik administrazio jarduleak eta, hala badagokio, horren ordeztu, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio orokorrak izango ditu lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak.

Babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, dagokion araudi autonomikoak ezartzen duenari jarraiki baliatu ahal izango dira eskubide horiek.

15. Araubide juridikoa.

Babes ofizialeko etxebizitzaren baldintza-agiri honetan zehazki aurreikusi ez diren egoera guztietan, babes ofizialeko etxebizitzari buruzko araudian ezarrita dagoena beteko da.