

BESTELAKO XEDAPENAK

GOBERNANTZA PUBLIKO ETA AUTOGOBERNU SAILA

5558

110/2019 EBAZPENA, azaroaren 11koa, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariarena, zeinaren bidez xedatzen baita argitara ematea 2019ko Programa Kontratua, Ingurumen, Lurralde Antolamendu eta Etxebizitza Sailaren eta «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra SA» sozietate publikoaren arteko harremanak arautzen dituen.

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak aipatutako Programa Kontratua sinatu duenez gero, zabalkunde egokia izan dezan, honako hau

EBAZTEN DUT:

Artikulu bakarra.– Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzea 2019ko Programa Kontratua, Ingurumen, Lurralde Antolamendu eta Etxebizitza Sailaren eta «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra SA» sozietate publikoaren arteko harremanak arautzen dituen. Eranskinean dago testua.

Vitoria-Gasteiz, 2019ko azaroaren 11.

Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendaria,,
JUAN ANTONIO ARIETA-ARAUNABEÑA IBARZABAL.

2019ko abenduaren 2a, astelehena

ERANSKINA, JAURLARITZAREN IDAZKARITZAKO ETA LEGEBILTZARRAREKIKO
HARREMANETARAKO ZUZENDARIAREN AZAROAREN 11KO 110/2019 EBAZPENARENA

2019ko Programa Kontratuak arautzen ditu, Ingurumen, Lurralde Antolamendu eta Etxebizitza Sailaren eta «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra SA» sozietate publikoaren arteko harremanak.

Vitoria-Gasteiz, 2019ko azaroaren 6a.

BILDU DIRA:

- Batetik: Iñaki Arriola López jauna, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburua.
- Eta bestetik: Carlos Quindós Fernández jauna, «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra SA» (Visesa) sozietate publikoaren zuzendaria.

PARTE HARTU DUTE:

- Ignacio Arriola López jauna, haren kargua betez Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren izenean eta hura ordezkatzuz.
- Carlos Quindós Fernández jauna, lehen aipatutako sozietate publikoaren izenean eta hura ordezkatzuz.

Bi aldeek bata besteari beharrezko legezko gaitasuna onartzen diote hitzarmen hau egiteko, eta horretarako

ADIERAZTEN DUTE:

I.– Babes publikoko etxebizitzaren araubideari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza- neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak honako hau xedatzen du 35.1 artikuluan:

«Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak (gaur egun Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila denak), 32. artikuluan aurreikusitako prozedurari jarraitu gabe, zuzenean esleitu ahal izango die Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren lurzoruaren gaineko azalera-eskubidea eratzea, edo laguntzak ematea Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak kapitalaren gehiengoaren partaidetza duen sektore publikoko sozietateei, edo zuzenbide publikoko entitateei».

II.– Babes publikoko etxebizitzaren araubideari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza- neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak honako hau xedatzen du 35.2 artikuluan:

«Esleipen hori lankidetzak-hitzarmenen edo kontratu-programen bidez egingo da».

III.– Halaber, gaur egungo Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak besterendu ahalko dio kostu-bidez Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren jabetzako lurzoria «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra SA» sozietateari araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenerako, Euskadiko Ondareari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen azaroaren 6ko 2/2007 Legegintzako Dekretuak 99.4.a) artikuluan xedatzen duenarekin bat etorritik.

Ildo berean, Euskadiko Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak 18. artikulua lehen apartatuko a) letran xedatzen duenarekin bat etorritik, ebatzen da administrazio publikoen arteko hitzarmenek edo administrazio publikoen eta sektore publikoko erakundeen arteko hitzarmenek eragin dutenean dena delako besterentzea, Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak besterendu daitezkeela zuzenean, erregelamendu bidez zehaztuko diren betekizunak eta baldintzak betez.

IV.– «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra SA» entitateak sozietate publikoaren izaera du, Euskadiko Ogasun Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen testu bategina onartzen duen azaroaren 11ko 1/1997 Legegintza Dekretuak xedatzen duenaren arabera; eta haren xede sozialean barne hartuta dagoela babes ofizialeko etxebizitzak sustatzea, otsailaren 6ko 29/1990 Dekretuak, azaroaren 21eko 258/1989 Dekretua aldatzen duenak, xedatzen duenarekin bat etorritik.

V.– Programa Kontratu honen bidez zehazten dira Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak itunkide duen sozietate publikoari emango dizkion onurak hark datozen urteetako ekitaldietan abiaraziko dituen babes publikoko etxebizitza-sustapenentarako.

Halaber, Euskadiko Etxebizitza Legearen bigarren xedapen iragankorrean agintzen denarekin bat etorritik, lege horren garapenari dagozkion erregelamenduak lantzen eta indarrean sartzeko ez diren bitartean, eta itun hau onesten den unean indarrean daudenak ordeztuko ez dituzten artean, haiek indarrean izango dira lege-xedapen horren aurkakoa edo kontraesankorra ez den edozertarako.

VI.– Euskal Autonomia Erkidegoaren Aurrekontu Orokorrean aurreikusten dira programa-kontratu honen bitartez Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak bere gain hartzen dituen dirulaguntzak esleitzeko beharrezkoak diren baliabide ekonomikoak, aurrekontu-aplikazioaren barruan.

VII.– Alde biak ados daudenez bakoitzak bere interesekoa duenean, eta kontuan izanik Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen apirilaren 11ko 77/2017 Dekretuak xedatzen duena, programa-kontratu hau gauzatzea erabaki dute, hartarako baliatuz estipulazio hauek:

ESTIPULAZIOAK

Lehenengoa.– Xedea.

2019ko Programa Kontratu honen xedea da zehaztea Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak eta «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra SA» sozietate publikoak zer-nolako partaidetza izango duen bakoitzak jarraian zerrendatuko diren babes publikoko etxebizitzak sustapen pribatuetan, bai onuren emakidari dagokionez eta bai haiek egikaritzeko alde bakoitzak bere gain hartzen dituen baldintza eta betebeharrei dagokienez.

Bigarrena.– Jardun-eremua.

A) «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra SA» sozietate publikoak jarraian aipatzen diren sustapenak gauzatzeko konpromisoa hartzen du bere gain, honako ezaugarri orokor hauekin:

GIPUZKOA

Udalerrria ARRASATE

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 70 BOE alokairuan

Eremua eta lurzatiak: Zerrajera 2, D lurzattia

Salmenta-araubidea: Azalera-eskubidea

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

- ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 210.000 €
- LOKALAK UZTEKO DIRULAGUNTZA: 239.952,78 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

- ETXEBIZITZA (5.230 m²e): Lehen 45 m², 1.703,37 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 60 m² arte, 1.629,31 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 75 m² arte, 1.481,19 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 90 m² arte, 1.184,95 €/m²e-ko
- ERANSKINAK (1.645 m²e): 592,48 €/m²e
- GARAJE LIBREAK (0 m²e)
- LOKALAK (405 m²e)

Visesak Udalarri eman behar dizkionak Sailaren kontura: Sailak eta Udalak 2007ko abenduaren 21ean sinatu zuten hitzarmenaren arabera, lurzati horretan eraikitako lokal guztiak eman beharko dira, eta sustapen honetarako 405 m²e ematea aurreikusi da 592,48 €/m²e-ko prezioan, guztira 239.952,78 €.

Beste oharpen batzuk: E/A

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: 2019

Udalerrria HONDARRIBIA

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 34 BOE alokairuan

Eremua eta lurzatiak: Presa II

Salmenta-araubidea: Jabetza osoa

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

- ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 102.000 €
- ERRENTAMENDURAKO PIZGARRIETARAKO DIRULAGUNTZA: 816.000 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

- ETXEBIZITZA (2.134 m²e); 1.073,49 €/m²e-ko
- ERANSKINAK (1.088 m²e): 493,81 €/m²e-ko
- GARAJE LIBREAK (0 m²e)

Visesak Udalarri eman behar dizkionak Sailaren kontura: E/A

Beste oharpen batzuk: PRESA I lurzatian, -2 solairuko sotoan egokitu gabe dagoen garaje-erabilerako 3.530 sabai-metro koadro eta -3 solairuko sotoan garaje-erabilerako 3.530 sabai-metro koadro edo benetako azalera egikaritu eta eskualdatuko dira.

Udalak 300 eta 350 arteko eraikitako metro koadroko lokala lehentasunez eskuratzeko eskubidea du Presa I lurzatian.

% 95eko hobaria EIOZ zergan, sustapenaren izaera dela eta.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: Visesak eta Udalak 2018ko urriaren 12an sinatu zuten hitzarmena. Eskualdatze-eskrittura 2019an egitea aurreikusi da.

Udalerrria HONDARRIBIA

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 42 BOE alokairuan

Eremua eta lurzatiak: Presa I

Salmenta-araubidea: Jabetza osoa

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

– ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 126.000 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

– ETXEBIZITZA (2.722 m²e); Lehen 45 m², 1.873,71 €/m²e-ko ; ondorengo 15 m², 60 m² arte, 1.792,24 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 75 m² arte, 1.629,31 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 90 m² arte, 1.303,45 €/m²e-ko.

– ERANSKINAK (1.302 m²e): 651,72 €/m²e-ko

– LOKALAK (357 m²e); 1.073.651,72 €/m²e-ko

– GARAJE LIBREAK (0 m²e)

Visesak Udalari eman behar dizkionak Sailaren kontura: E/A

Beste oharpen batzuk: Presa I lurzatian, -2 solairuko sotoan egokitu gabe dagoen garaje-erabilerako 3.530 sabai-metro koadro eta -3 solairuko sotoan garaje-erabilerako 3.530 sabai-metro koadro edo benetako azalera egikaritu eta eskualdatuko dira.

Udalak 300 eta 350 arteko eraikitako metro koadroko lokala lehentasunez eskuratzeko eskubidea du Presa I lurzatian.

Zerga-ordenantzan ezarrita dagoen gehieneko hobaria aplikatuko da.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: Visesak eta Udalak 2018ko urriaren 12an sinatu zuten hitzarmena. Eskualdatze-eskrittura 2019an egitea aurreikusi da.

Udalerrria HONDARRIBIA

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 42 BOE partikularrak

Eremua eta lurzatiak: Presa I

Salmenta-araubidea: Jabetza osoa

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

– ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 126.000 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

– ETXEBIZITZA (2.892 m²e); Lehen 45 m², 1.873,71€/m²e-ko; ondorengo 15 m², 60 m² arte, 1.792,24 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 75 m² arte, 1.629,31 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 90 m² arte, 1.303,45 €/m²e-ko

– ERANSKINAK (1.302 m²e): 651,72 €/m²e-ko

Visesak Udalari eman behar dizkionak Sailaren kontura: E/A

Beste oharpen batzuk: Presa I lurzatian, -2 solairuko sotoan egokitu gabe dagoen garaje-erabilerako 3.530 sabai-metro koadro eta -3 solairuko sotoan garaje-erabilerako 3.530 sabai-metro koadro edo benetako azalera egikaritu eta eskualdatuko dira.

Udalak 300 eta 350 arteko eraikitako metro koadroko lokala lehentasunez eskuratzeko eskubidea du Presa I lurzatian.

Zerga-ordenantzan ezarrita dagoen gehieneko hobaria aplikatuko da.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: Visesak eta Udalak 2018ko urriaren 12an sinatu zuten hitzarmena. Eskualdatze-eskrittura 2019an egitea aurreikusi da.

Udalerrria ZUMARRAGA

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 36 BOE alokairuan

Eremua eta lurzatiak: Eizagaberi Z.1.4; 2.2, 2.3 eta 2.4 lurzatiak

Salmenta-araubidea: Azalera-eskubidea

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

- ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 108.000 €
- ERRENTAMENDURAKO PIZGARRIETARAKO DIRULAGUNTZA: 864.000 €
- LOKALAK UZTEKO DIRULAGUNTZA: 161.609,04 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

- ETXEBIZITZA (2.306 m² e); 975,9 €/m²e-ko
- ERANSKINAK (1.247,33 m²e); 448,91€/m²e-ko
- GARAJE LIBREAK (0 m²e)

Visesak Udalari eman behar dizkionak Sailaren kontura: E/A Dohainik lagako zaio Udalari eragiketa honen ondoriozko 2.4 lurzatian dagoen eraikineko beheko solairuan egokitu gabe dagoen lokalaren erabilera, ekipamendu sozialerako (kalkulatutako balioa: 360 m²e; 448,91 €/m²e-ko).

Beste oharpen batzuk: E/A: EIOZ zergan babes publikoko sustapenei eta lotutako urbanizazioei egiten zaien hobaria.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: Visesak eta Udalak 2018ko urtarrilaren 24an sinatu zuten hitzarmena. Lurzoruaren eskritura 2019ko bigarren seihilekoan egitea aurreikusi da.

Udalerrria ZUMARRAGA

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 72 BOE partikularrei

Eremua eta lurzatiak: Eizagaberi Z.1.4; 2.2, 2.3 eta 2.4 lurzatiak

Salmenta-araubidea: Azalera-eskubidea

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

- ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 216.000 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

- ETXEBIZITZA (4.6011 m²u); Lehen 45 m², 1.648,04 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 60 m² arte, 24 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 75 m² arte, 08 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 90 m² arte, 1.146,46€/m²e-ko
- ERANSKINAK (2.088 m²e); 573.23 €/m²e-ko
- GARAJE LIBREAK (0 m²e)

Visesak Udalari eman behar dizkionak Sailaren kontura: E/A Dohainik lagako zaio Udalari eragiketa honen ondoriozko 2.4 lurzatian dagoen eraikineko beheko solairuan egokitu gabe dagoen lokalaren erabilera, ekipamendu sozialerako. (kalkulatutako balioa: 360 m²e; 448,91 €/m²e-ko)

Beste oharpen batzuk: E/A: EIOZ zergan babes publikoko sustapenei eta lotutako urbanizazioei egiten zaien hobaria.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: Visesak eta Udalak 2018ko urtarrilaren 24an sinatu zuten hitzarmena. Lurzoruaren eskritura 2019ko bigarren seihilekoan egitea aurreikusi da.

Udalerrria EIBAR

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 36 BOE partikularrak

Eremua eta lurzatiak: A.I SC 1C 102 Plan Partziala, Egalezai sektorea, R-2 lurzatia

Salmenta-araubidea: Jabetza osoa

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

– ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 108.000 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

– ETXEBIZITZA (2.800,02 m²e): Lehen 45 m², 1.873,71 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 60 m² arte, 1.792,74 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 75 m² arte, 1.629,31 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 90 m² arte, 1.303,45 €/m²e-ko

– ERANSKINAK (954 m²e); 651,72€/m²e

– GARAJE LIBREAK (396 m²e) 300 €/m²e-ko

– TRASTELEKUAK (81 m²e): 300 €/m²e-ko

Visesak Udalari eman behar dizkionak Sailaren kontura: E/A

Beste oharpen batzuk: E/A

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: Lurzorua jabetzan erabilgarri.

BIZKAIA

Udalerrria BARAKALDO

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 94 BOE alokairuan

Eremua eta lurzatiak: El Carmen, lurzatia: RES.AL-23

Salmenta-araubidea: Azalera-eskubidea

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

– ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 282.000 €

– ERRENTAMENDURAKO PIZGARRIETARAKO DIRULAGUNTZA: 2.256.000 €

– URBANIZAZIO OSAGARRIRAKO / DESKONTAMINAZIORAKO DIRULAGUNTZA: 300.000 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

– ETXEBIZITZA (6.400 m² e); 975,9€/m²e-ko

– ERANSKINAK (2.914 m² e); 448,91€/m²e-ko

– GARAJE LIBREAK: (0 m²e).

– LOKALAK (730m²): 350 €/m²e-ko

Visesak Udalari eman behar dizkionak Sailaren kontura: E/A

Beste oharpen batzuk: E/A

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: 2018ko irailaren 20an sinatu zen azalera-eskubidea Visesarren alde eratzeko eskritura.

Udalerrria: BILBAO

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 58 BOE partikularrak

Eremua eta lurzatiak: Zorrozaurre, RD-6

Salmenta-araubidea: Jabetza osoa

Sustapenari elkartzeko zaizkion onurak:

– ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 174.000 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

– ETXEBIZITZA (4.572 m²u); Lehen 45 m², 1.873,71 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 60 m² arte, 1.792,24 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 75 m² arte, 1.629,31 €/m²e-ko; ondorengo 15 m², 90 m² arte, 1.3034,45 €/m²e-ko

– ERANSKINAK (2.088 m²e); 651,72 €/m²e-ko

– GARAJE LIBREAK (936 m²e); 651,72 €/m²e-ko

– LOKALAK (730 m²e); 750 €/m²e-ko

Visesak Udalarri eman behar dizkionak Sailaren kontura: E/A

Beste oharpen batzuk: E/A

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: Jabetzan:

Oharra: zenbatetsitako azalera erabilgarriak. Bai etxebizitzaren azalera eta bai haien kopurua behin betiko zehaztuko dira dagozkien babes ofizialeko etxebizitzaren izendapena egiterakoan.

B) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrek bere gain hartu dituen konpromisoen egikaritzapenean, kasuan kasuko udalekin lankidetzaz hitzarmenak egiterakoan, Visesak bere gain hartzen du haren kontura arestian zehaztu diren merkataritza-lokalen azalera helarazteko betebeharra; horretarako, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak ordainetan emango dizkio dagozkien zenbatekoen abonamenduak, halako lokalaren eskualdatze-ekskritura publikoaren kopia arrunta alde aurretik aurkeztu eta gero. Une horretan egikaritzako da lagatzearen xede diren azalaren egiaztatzea eta zenbatekoen erregularizazioa aplikatzea, dagokion diru-kopurua (prezioa/m²e-ko) aintzat hartuta.

C) Ez dira aintzat hartuko Visesak sustapen bakoitzerako beren-beregi bere gain hartu dituen betebeharrak baino, ez eta kostu ekonomiko handiagoa erakartzen dutenak ere.

D) Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak jarraian ageri diren inguruabarrak egiaztatzen ditu Programa Kontratu honetan jasotzen diren sustapenetan lagatzekoak diren lurzoruak buruz:

1.– Geologikoki egokiak ote diren bertan eraikin berriak eraiki ahal izateko.

2.– Ez dezatela zortasunik, kargarik, zergarik, edo errentamendurik izan, ez eta beste okupatzailerik ere.

3.– Legez beharrezkoak diren baldintzak bete ditzatela eraikuntzarako baliagarri izateko; batez ere, indarrean dagoen legeriaren arabera, garbiketa- eta berreskurapen-operazioak egin behar izatea ekar dezaketen substantzia kutsatzailerik ez egotea lurzoruaren.

Lurzoruaren izaera horiei buruzko edozein ez-betetze egiaztatzeak ekarriko luke Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak bere gain hartu behar izatea gorabehera horien ondorioz Visesak jasan ditzakeen kalte guztiak.

Oharra: deskontaminatzeen kalte-ordainetarako, urbanizatzeko orokorra egiteko edo Visesak Sailaren kontura edo haren mandatupean egin ditzakeen lanetarako esleitzen diren diru kopuruak behin-behinekoak dira eta kasuan kasuko azken kitapenean ebatzen denaren mende izango dira. Une hori iristen denean, kopuruaren erregularizazioa egikariturako da eta kausitzen diren desbideratzeak kobratu nahiz ordaindu egingo dira.

Urbanizazioa: Barakaldo – El Carmen, 72 BOE

2010eko Programa Kontratuan agertzen zen 72 BOEren sustapena egingo zela Barakaldoko El Carmenen (RES AL 22 lurzatia). Eusko Jaurlaritzaren jabetzako lurzatian eraiki behar da, eta azalera-eskubidea Visesaren alde eratu da. Eraikinak sustatzeko lurzoruak Visesaren esku ipini behar diren baldintzen arabera, lurzoruek ez dute kargarik eduki beharko, eta legez beharrezkoak diren baldintzak bete beharko dituzte eraikuntzarako baliagarri izateko; batez ere, indarrean dagoen legeriaren arabera, garbiketa- eta berreskurapen-operazioak egin behar izatea ekar dezaketen substantzia kutsatzailerik ez da egon beharko lurzoruetan (ikusirik aurreko D.2) eta D.3) apartatuak).

Lurzorua aztertu bitartean, zenbait urbanizazio- eta deskontaminazio-kostu ordaindu beharko direla ikusi da. 409.621,71 euroko zenbatekoa izango dutela kalkulatu da, eta Visesari itzuli beharko zaio zenbateko hori. Hemen kalkulaturako zenbatekoa, banakatuta:

Kostuaren kontzeptua	Kalkulatutako zenbatekoa
Hondakin kutsatuen kudeaketaren kostua	334.347,90
Ingurumenaren zaintza.	38.080,00
Laginketa	8.925,00
Hondar-lurzoruaren analitika	8.925,00
Indusketa eta laginketaren jarraipen-txostena	2.142,00
Giza osasunerako arriskuen analisi-txostena	2.380,00
Lurzoruen karakterizazio-analisiak eta bestelakoak	14.821,81
Deskontaminatzearen kalkulaturako kostua, guztira	409.621,71

Hirugarrena.– Salmenta-prezioak.

Salmenta-prezioek gehieneko mugatzat izango dute programa-kontratu honen xede diren etxebizitzak eta eranskinen salerosketa-unean indarrean den Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuak babes publikoko etxebizitzak gehieneko prezioak zehazteko berariazko Aginduan ebatzita dagoena.

Laugarrena.– Kalitate-irizpideak.

Kalitate-irizpide hauek bete beharko dira, nahitaez:

– Alokatzera bideratuko diren Araubide Bereziko Babes Ofizialeko etxebizitzek zein Araubide Orokorreko BOEk sukaldeak muntatuta izan beharko dituzte (goiko eta beheko armairuak, gaineko sukaldeak, harraska, sukaldeak, labeak, garbigailuak eta hozkailuak).

– Azalera-eskubideko araubidez eskualdatzeko sustapenetan eta eraikinaren iraupena bermatze aldera, Visesak ezarriko du Jabeen Erkidegoaren Estatutuetan zertu beharra eratze-aurreikuspen hauek:

1.– Urteroko aurrekontua egiterakoan, eraikina behar bezala kontserbatu ahal izateko funts bat zuzkituko dela mantentze-lanetarako; funtsaren zenbatekoa ezingo da izan kasuan kasuko babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazioan ezarritako babes ofizialeko etxebizitzaren prezioaren milako bat baino txikiagoa.

2.– Azalera-eskubidearen emakida egin eta 40 urte betetzen direnetik aurrera, urtero inbertituko dela kopuru bat kasuan kasuko babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazioan ezarritako babes ofizialeko etxebizitzaren prezioaren ehuneko 0,5 baino txikiagoa izan ezingo dena.

- Egiturazko eta eraikuntzazko osagaien sendotasunari eta segurtasunari buruzkoak.
- Euriteei eta hezetasunari aurre egiteko iragazgaiztasunari buruzkoak.
- Instalazioen egoera onari buruzkoak.
- Suteen aurkako segurtasunari buruzkoak.

Bosgarrena.– Baldintza ekonomikoak.

Orduko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2008ko azaroaren 7ko Aginduak, babes publikoko etxebizitza sustatzeko laguntzei eta alokairua sustatzeko neurriei buruzkoak, 6., 7. eta 8. artikuluetan, baita 13. artikuluan ere, lantzen ditu martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak, Babes ofizialeko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoak, 42. artikuluan aurreikusten zituen laguntzak –finantzazio kualifikatua eta aurreikusitako dirulaguntzak.

Beraz, orduko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2008ko azaroaren 7ko Aginduak, babes publikoko etxebizitza sustatzeko laguntzei eta alokairua sustatzeko neurriei buruzkoak, aurreikusitako eran, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako Sailak diruz lagun ditzakeen kontzeptuak izango lirateke, babes ofizialeko etxebizitza-sustapenen kasuan soil-soilik, ondorengo hauek:

1.– Eman ahal izango dira araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen adostuaren edo hitzartuaren laguntza teknikorako eta urbanizatzearekin zerikusia duten kostuetarako dirulaguntzak. Dirulaguntza izan daiteke % 100ekoa ere laguntza teknikoaren kasuan, halakotzat hartuz eraikuntza-proiektuaren eta urbanizatze-proiektuaren idazketa-kostua, eta obraren zuzendaritza eta ikuskapena; eta baita urbanizatze-kostuen % 100ekoa ere, betiere BEZa eta gainerako zergak kanpo direla. Etxebizitza bakoitzeko 3.000 euroko gehieneko muga dute kontzeptu biek. Birgaitze Integratuko Eremuetan etxebizitza bakoitzeko 5.500 euroko gehieneko mugaraino gehituko dira laguntza horiek.

Programa Kontratuaren apartatu honetan barne hartuta daude, orduko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, berak eta Visesak zuzenean sustatzen zituzten eraikuntza-lanen alorrean lan-baldintza hoberenak sorrarazten lagunduko zuten irizpideak eta jarduketak lantzeko, 2005eko martxoaren 23an Visesarekin sinatu zuen Lankidetzaren Hitzarmenaren bidez bere gain hartu zituen konpromisoei men eginez, 40.000 euroko diru-partida bat, 2019ko ekitaldi honetako obretan Lan Arriskuen zaintza-gaiez arduratuko direnen lan-kostuei aurre egitera bideratuko dena.

Kantitate hori ordainduko da jasandako kostuari dagokion ziurtagiria aurkeztu ondoren, eta une horretan egikarituko da haren erregularizazioa.

2.– Etxebizitza sozialak sustatzea ondoren hirugarren bati besterentzeko, baldin eta hirugarren horrek errentamendu babestuan jarri behar baditu, erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren errentak ezarrita guxienez 15 urtean: 24.000 euroko laguntza zuzena etxebizitza bakoitzeko.

Kontzeptuetako bakoitzari dagozkion dirulaguntzak erabili ahalko dira beste zerbaitetarako, baldin eta justifikatzen bada hasiera batean aurreikusitakoa baino gastu handiagoa egin dela. Horregatik beragatik, zilegi izango da hitzarmen honetan aintzat hartzen diren sustapen desberdinen artean dirulaguntzak eskualdatzea Etxebizitza Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren baimenarekin.

Ohar gehigarria: klausula honen egikaritzapenean ematen diren laguntzak besterik gabe mantendu egingo dira kalterik egin gabe hasiera batean sustatutako etxebizitzaren erabilpena edo tipologia aldaraz dezaketen geroztiko akordioei edo itun-kideetako bakoitzak tokiko erakunde edo udalekin hartu ahalko dituen konpromisoei –demagun, lagatzeak, ostatu emateak, sustapen bakoitzerako hitzartutako baldintzen aldaketa erakartzen dutenak.

Seigarrena.– Kontratu-programaren garapena eta jarraipena.

A) Programa Kontratu hau sinatzeak ahalmena ematen dio Visesa sozietate publikoari izapideak abiarazteko eta behar diren baimenak eskatzeko, esaterako, babes ofizialeko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazio-zedula, udal baimenak, proiektuak eta laguntza teknikoa kontratatzea, obrak egikaritzea eta abar.

Gero, gehituko dira Programa Kontratuaren eranskin modura azalera-eskubidea eratzeko edo kostu-bidez lurzorua zuzenean besterentzeko aginduak, Baldintza Tekniko eta Juridikoen Pleguekin batera, Programa Kontratu honetan aintzat hartzen diren babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen bakoitzerako, eta baimen horiek askietsiko dira Lurralde Ordezkaritzen aurrean ziurtatzeko betetzen dela Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Erregelamenduaren 79. artikulua e) apartatuan xedatzen dena, Behin-behineko Kalifikazio Zedula erdiesteari dagokionerako.

A.1.– Sustapenak egikaritzeko erabiliko dira lursailak, ondoren haiek pertsona fisiko zein juridikoei besterentzeko, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuaren Agindu bidez geroago zehaztuko den prozedura erabiliz.

Azalera-eskubidearen lagatzeak 75 urteko iraunaldia izango du, eta hura burutzean eraikina Euskal Autonomia Erkidegoaren Administrazio Orokorraren Ondarean barne hartuta geratuko da, baldin eta onuradunek ez badute lurzoruaren jabetza eskuratu zuzenbidez baliagarria den edozein bidez, orduan automatikoki iraungiko baita baimendutako azalera-eskubidea.

Aintzat hartuta azalera-eskubidea kostu bidez eratzen dela, «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra SA» sozietateak, eskritura publikoa egiten den egunean, sei mila eta hamar euro eta hamabi zentimoko (6.010,12) zenbatekoa eta dagokion BEZa ordainduko dizkio Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari, azalera-eskubidea lagatzeagatik (BEZa kalkulatzeko, azalera-eskubidearen eraketaren zerga-oinarria lagatuko lur urbanizatuaren kostuaren zati proportzionala izango da, lagatuko urbanizazioaren amortizazioa barne hartuta, hala dagokionean. Zati proportzional hori % 70ean finkatuta dago).

A.2.– Lurzoruaren eskualdatzearen ondorio- eta prezio-balioaren mugapenei dagokienez, Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/208 Dekretuak 7. artikuluan agintzen duenari men egingo zaio:

«1.– Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenetara zuzendutako lurzoruaren balioa arlo honetan aplikatu daitekeen legediak ezartzen dituen lurzorua baloratzeko erregelak aplikatzearen ondoriozkoa izango da. Horrenbestez, berdin banatzeko prozesuetan, babes ofizialeko etxebizitzarako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa sustatu beharreko produktu higiezinaren errentagarritasunak haztatuz kalkulatu da. Nolanahi ere, babes ofizialeko etxebizitzaren lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioak ez ditu inolaz ere muga hauek gaindituko:

a) Etxebizitzen eta, erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzen kasuan, gainerako eraikinen gehienezko prezioaren % 15.

b) Etxebizitzen eta, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen kasuan, gainerako eraikinen gehienezko prezioaren % 20.

c) Prezio horren % 25, erregulazio autonomikoko erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak direnean.

Etxebizitzarekin lotuta ez dauden lokalen eta eranskinen gehienezko prezioa kalkulatzeko, merkatuko prezioak erabiliko dira.

2.– Aurreko paragrafoan aurreikusitako ondorioetarako, urbanizazioaren gastutzat joko dira Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147. artikuluan xedatutakoak.

3.– Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenera zuzendutako lurzoru, orube, partzela eta jada urbanizatutako hirigintza-eraikigarritasunen kostu bidezko eskualdatzearen gehienezko prezioak ezin izango ditu artikulua honen lehenengo paragrafoan gehienezkotzat jotako portzentajezko mugak gainditu. Kostu bidezko eskualdatzean muga hauek gainditzea arrazoi nahikoa izango da kalifikazioa ukatzeko».

Prezioaren ordainketari dagokionez, Herri Administrazioen Kontratuei buruzko Legearen testu bategina onartzen duen azaroaren 6ko 2/2007 Legegintzako Errege Dekretuak 4. artikuluan xedatutakoari men egingo zaio. Aipatu artikuluan xedatutakoa betez, Visesak ordainduko du prezio hori kontratu-programaren xede diren etxebizitzak eskrituratan ipini ondoren.

B) Visesa sozietate publikoak sei hilean behin helaraziko dio Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saileko Etxebizitza Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariari informazio xehatua sustapenen abiamenari eta bilakabideari buruz (esleipenak, obren egikaritzapenaren zenbatekoak, epeen betearazpena eta abar), eta urteroko bilera bidez adostuko dira Programa Kontratu honen jarraipenerako eta betearazpenerako egokiak diren ekinbideak.

Horretarako, alde biek, ados ipinita, Batzorde Misto bat eratuko dute, eta haren egitekoa izango da Programa Kontratu honen baitako jarduketak programatzea, jarraitzea eta baloratzea. Batzordea osatuko dute Visesako zuzendari nagusiak eta Etxebizitza Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariak, edo haiek eskuordetzen dituztenek. Urtero Kontratu-Programaren barnean gauzatzen diren jardueren memoria bat idatziko da, eta hurrengo ekitaldirako jarduketa-proposamen bat.

Zazpigarrena.– Kontratua eguneratzeko eta sustapenak gehitzeko prozedura.

Programa Kontratua egikaritzeko eta kudeatzeko dokumentu honetan adostu litezkeen aldaketak, eta erants lekizkiokeen sustapen eta kudeaketa-ildo berriak, dokumentu honen eranskin modura formalizatuko dira, eta kontratu-konpromisoen eguneratzea eta haien ordaintza ekonomikoa aintzat hartuko dituzte.

Zortzigarrena.– Dirulaguntzak eta maileguak.

A) Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak egingo duen dirulaguntzen ordaintzak honela banatuko dira:

Ekitaldia	Lurraldea	Zenbatekoa	Guztira (euroak)
2019	Bizkaia	326.093,66	425.000,00
	Gipuzkoa	85.573,00	
	Araba	13.333,34	
2020	Bizkaia	727.275,97	1.600.000,00
	Gipuzkoa	872.724,03	
	Araba	-	
2021	Bizkaia	893.127,60	1.600.000,00
	Gipuzkoa	706.872,40	
	Araba	-	
2022	Bizkaia	908.052,68	1.500.000,00
	Gipuzkoa	591.947,32	
	Araba	-	
2023	Bizkaia	580.405,13	1.414.183,53
	Gipuzkoa	833.778,40	
	Araba	-	
Dirulaguntzak, guztira			6.539.183,53

Aurrekontu-partida	Lurraldea	Ekitaldia	
	Gipuzkoa	2019	85.573,00 €
		2020	872.724,03 €
		2021	706.872,40 €
		2022	591.947,32 €
		2023	833.778,40 €
Gipuzkoa, guztira		3.090.895,15 €	
Aurrekontu-partida	Lurraldea	Ekitaldia	
	Bizkaia	2019	326.093,66 €
		2020	727.275,97 €
		2021	893.127,60 €
		2022	908.052,68 €
		2023	580.405,13 €
Bizkaia, Guztira		3.434.955,04 €	
Aurrekontu-partida	Lurraldea	Ekitaldia	
	Araba	2019	13.333,34 €
		2020	0,00 €
		2021	0,00 €
		2022	0,00 €
		2023	0,00 €
Araba, Guztira		13.333,34 €	
Dirulaguntzak, guztira		6.539.183,53 €	

B) Eman behar diren hipoteka-maileguez edo deskontu-bideek, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren lurralde-ordezkaritzetan izapideak egin ondoren, gehieneko zenbateko hauek izango dituzte: etxebizitzaren salmenta-prezioaren % 80; harekin lotura duten eranskinen salmenta-prezioaren % 60; eta salmenta-prezioaren % 30 kalifikazio-eskabidean harekin lotu gabeak direnetan.

C) Maileguen baldintzak:

– Mailegu kualifikatuaren interes-tasa: kreditu-entitateekiko Lankidetzaren Finantzarioko Hitzarmenean indarrean dena hura onesten den unean.

– Amortizazio-epea: 20 urte, 4 urte gehigarriko aukerako gabealdiarekin.

– Bermeak: mailegua hipoteka bidez bermatu ahalko da eta, behar izanez gero, kreditu-entitateek mailegu-hartzaileari eska dakizkioketen bermeekin.

– Erabilgarritasuna: emandako maileguaren % 100erainokoa, inbertsioaren garapenaren eta obren egikaritzapenaren arabera.

– Bankuko deskontu-bidearen epemuga: formalizatu zenetik 4 urtera.

Nolanahi ere, araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenak direnean, gero hirugarren bati besterenduko zaizkionak, hark etxebizitzak erabil ditzan alokairu babesturako, etxebizitzaren eta eranskinen gehieneko salmenta-prezioaren % 100a izango da finantzazio kualifikatua. Maileguen baldintzak kasu horretan:

– Dirulaguntza erabatekoa izango da, eta diruz laguntzen den interes-tasa % 0koa izango da mailegu kualifikatuaren iraunaldi osoan zehar, 20 urteko gehieneko mugarekin.

– Amortizazio-epea: 20 urte, 4 urteko aukerako gabealdia barne, gutxienez 15 urteko errentamendurako sustapen-eragiketetan.

– Deskontu-bideen epemuga: sinatu zenetik 4 urtetara.

Bederatzigarrena.– Visesak egikaritutako sustapen hitzartuekin lotutako beste kalte-ordainak.

Programa Kontratuaren apartatu honetan sartuta dago 40.000,00 euroko diru-partida bat, 2019ko ekitaldi honetako obretan Lan Arriskuen zaintza-gaiez arduratuko direnen lan-kostuei aurre egitera bideratuko dena. Orduko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, berak eta Visesak zuzenean sustatzen zituzten eraikuntza-lanen alorrean lan-baldintza hoberenak sorrarazten lagunduko zuten irizpideak eta jarduketak lantzeko, 2005eko martxoaren 23an Visesarekin sinatu zuen Lankidetzaren Hitzarmenaren bidez bere gain hartu zituen konpromisoei erantzutea da zenbateko horren xedea.

Kantitate hori ordainduko da jasandako kostuari dagokion ziurtagiria aurkeztu ondoren, eta une horretan egikaritutako da haren erregularizazioa.

Hamargarrena.– Indarraldia eta berritzea.

2019ko Programa Kontratu honek 2019ko urtarrilaren 1etik 2023ko abenduaren 31ra arteko indarraldia izango du.

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburua,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.

VISESAKO zuzendari nagusia,
CARLOS QUINDOS FERNÁNDEZ.