BESTELAKO XEDAPENAK

GOBERNANTZA PUBLIKO ETA AUTOGOBERNU SAILA

4324

76/2020 EBAZPENA, irailaren 7koa, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariarena, zeinaren bidez xedatzen baita argitara ematea 2020ko Programa Kontratua, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren eta «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. / Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (Visesa) sozietate publikoaren arteko harremanak arautzen dituena.

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 2020ko Programa Kontratua, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren eta «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (Visesa) sozietate publikoaren arteko harremanak arautzen dituena. Eranskinean dago testua.

Vitoria-Gasteiz, 2020ko irailaren 7a.

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

ERANSKINA, JAURLARITZAREN IDAZKARITZAKO ETA LEGEBILTZARRAREKIKO HARREMANETARAKO ZUZENDARIAREN IRAILAREN 7KO 76/2020 EBAZPENARENA

2020ko programa-kontratua, Ingurumen, Lurralde-Plangintza eta Etxebizitza Sailaren eta Euskadiko Etxebizitza eta Lurra E.A. Sozietate Publikoaren arteko harremanak arautzen dituena.

Vitoria-Gasteiz, 2020ko uztailaren 30a.

BILDU DIRA:

– Alde batetik: Ignacio Arriola López jauna, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburua.

– Eta bestetik: Carlos Quindós Fernández jauna, Euskadiko Etxebizitza eta Lurra E.A. (Visesa) sozietate publikoko zuzendari nagusia.

PARTAIDEAK

– Ignacio Arriola López jauna, bere eginbidearen jardunean, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren izenean eta haren ordezkari gisa.

– Carlos Quindós Fernández jauna, arestian aipatutako sozietate publikoaren izenean eta haren ordezkari gisa.

Bi aldeek elkarri aitortzen diote behar besteko legezko gaitasuna hitzarmen hau egiteko; eta horretarako,

ADIERAZTEN DUTE:

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

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

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

Ildo berean, Euskadiko Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak 18. artikuluaren lehen apartatuko a) letran xedatzen duenarekin bat etorriz, ebazten 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, E.A. 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 etorriz.

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-sustapenetarako.

Halaber, EAEko Etxebizitza Legearen Bigarren Xedapen Iragankorrean agintzen denarekin bat etorrita, lege horren garapenari dagozkion erregelamenduak lantzen eta indarrean sartzen ez diren bitartean, eta itun hau onesten den unean indarrean daudenak ordezten ez dituzten artean, horiek izango dira indarrean, lege-xedapen horren aurkakoak edo kontraesanezkoak ez diren heinean.

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 ondorengo,

KLAUSULAK

Lehenengoa.– Xedea.

2020ko Programa Kontratu honen xedea da zehaztea Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak eta Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. sozietate publikoak zernolako partaidetza izango duen bakoitzak jarraian zerrendatuko diren babes publikoko etxebizitzen sustapen pribatuetan, bai onuren emakidari dagokionez, bai haiek egikaritzeko alde bakoitzak bere gain hartzen dituen baldintza eta betebeharrei dagokienez.

Bigarrena.– Jarduera-eremua.

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

GIPUZKOA

Udalerria: ORIO

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 46 BOE alokairuan

Eremua eta lurzatiak: MUNTO - PR 2

Salmenta-araubidea: Azalera-eskubidea

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

– ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 138.000,00 €

– LOKALAK UZTEKO DIRULAGUNTZA: 191.077,33 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

– ETXEBIZITZA (2.869,34 m^2u): Lehen 45 m^2-ak, 1.648,04 €/ m^2u-ko, hurrengo 15 m^2-ak, 60 m^2-ra arte, 1.576,39 €/m^2u-ko, hurrengo 15 m^2 -ak, 75 m^2-ra arte, 1.433,08 €/m^2u-ko, hurrengo 15 m^2-ak, 90 m^2-ra arte, 1.146,46 €/m^2u-ko

– ERANSKINAK (1.104 m^2u): 573,23 €/m^2u-ko.

– GARAJE LIBREAK (0 m^2u).

– LOKALAK (333,33 m^2u) Udalari entregatzeko

Visesak Udalari utzi behar dizkionak Sailaren kontura: 2020ko urtarrilaren 8an Sailak eta Udalak izenpetutako hitzarmenaren arabera, beheko solairuan lokal bat uztea aurreikusten da, 400 m^2e-koa gutxi gorabehera. Horren eraikuntza-kostua 477,69 €/m^2-koa izatea zenbatetsi da, hau da, guztira, 191.077,33 €.

Beste oharpen batzuk: EIOZ zergan babes publikoko sustapenei eta lotutako urbanizazioei egiten zaien hobaria, % 95ekoa.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: Sailak eta Udalak 2020ko urtarrilaren 8an sinatu zuten hitzarmena. Azalera-eskubidea Visesaren alde eratzeko eskritura 2020an sinatzea espero da.

Udalerria: URRETXU

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 24 BOE alokairuan

Eremua eta lurzatiak: Gainzabal AIR-16

Salmenta-araubidea: Azalera-eskubidea

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

– ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 72.000,00 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

– ETXEBIZITZA (1.440 m^2u): Lehen 45 m^2-ak, 1.648,04 €/m^2u-ko, hurrengo 15 m^2-ak, 60 m^2-ra arte, 1.576,39 €/m^2u-ko, hurrengo 15 m^2 -ak, 75 m^2-ra arte, 1.433,08 €/m^2u-ko, hurrengo 15 m^2-ak, 90 m^2-ra arte, 1.146,46 €/m^2u-ko

– ERANSKINAK (1.088 m^2u): 732 €/m^2u-ko.

– GARAJE LIBREAK (0 m^2u).

– LOKALAK (0 m^2u)

Visesak Udalari utzi behar dizkionak Sailaren kontura: E/A

Beste oharpen batzuk: EIOZ zergan babes publikoko sustapenei eta lotutako urbanizazioei egiten zaien hobaria, % 95ekoa.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: Sailak eta Udalak 2019ko maiatzaren 21ean sinatu zuten hitzarmena. Azalera-eskubidea Visesaren alde eratzeko eskritura 2020an sinatzea espero da.

ARABA

Udalerria: AMURRIO

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 69 etxebizitza sozial alokairuan

Eremua eta lurzatiak: SAPUR 1, 4.2 lurzatia.

Salmenta-araubidea: Jabetza osoa

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

– ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 207.000,00 €

– ERRENTAMENDURAKO PIZGARRIETARAKO DIRULAGUNTZA: 1.656.000,00 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

– ETXEBIZITZA (4.271 m^2u): 1.073,49 €/m^2u

– ERANSKINAK (1.449 m^2u): 493,81 €/m^2u-ko.

Visesak Udalari utzi behar dizkionak Sailaren kontura: E/A

Beste oharpen batzuk: Sailak eta Udalak 2008ko azaroaren 5ean sinatu zuten hitzarmena, obra-lizentzia emateko tasaren zenbatekoan % 100eko hobaria xedatuta.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: Eskuragarri. Sailak eta Visesak lurzatiaren jabetza osoa eskualdatzeko eskritura 2019ko irailaren 5ean sinatu zuten.

Udalerria: VITORIA-GASTEIZ

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 175 BOE alokairuan

Eremua eta lurzatiak: Salburua, 12. Sektorea, Arcayate, RCP 14 + 15

Salmenta-araubidea: Azalera-eskubidea

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

– ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 525.000,00 €

– LOKALAK UZTEKO DIRULAGUNTZA: 386.563,20 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

– ETXEBIZITZA (10.727 m^2/e); lehen 45 m^2, 1.703,37 €/m^2u-ko; hurrengo 15 m^2-ak, 60 m^2-ra arte, 1.629,31 €/m^2u-ko; hurrengo 15 m^2-ak, 75 m^2ra arte, 1.481,19 €/m^2u-ko; hurrengo 15 m^2-ak, 90 m^2-ra arte, 1.184,95 €/m^2u-ko

– ERANSKINAK (4.200 m^2u): 592,48 €/m^2u-ko.

– GARAJE LIBREAK (120 m^2u).

– LOKALAK (670 m^2u) Udalari entregatzeko

Visesak Udalari utzi behar dizkionak Sailaren kontura: Sailak eta Udalak 2007ko martxoaren 12an sinatutako konpromisoen arabera, egokitu gabeko lokalak entregatuko zaizkio Udalari, eta horien eraikuntza-kostuan, zenbatetsi denaren arabera, 480,80 €/m^2e-ko, 804 m^2e-rako; guztira, 386.563,20 €

Beste oharpen batzuk: E/A:

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: Eskuragarri. 2011ko ekainaren 13an sinatu zen azalera-eskubidea Visesaren alde eratzeko eskritura.

BIZKAIA

Udalerria: BILBAO

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 24 etxebizitza sozial alokairuan

Eremua eta lurzatiak: CORTES AR 5.14.03

Salmenta-araubidea: Azalera-eskubidea

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

– ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 72.000,00 €

– ERRENTAMENDURAKO PIZGARRIETARAKO DIRULAGUNTZA: 576.000,00 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

– ETXEBIZITZA (1.363,28 m^2u): 975,9 €/m^2u-ko.

– ERANSKINAK (528 m^2u): 448,91 €/m^2u-ko.

– GARAJES LIBREAK: (198 m^2u).

– LOKALAK (315 m^2u)

Visesak Udalari utzi behar dizkionak Sailaren kontura: E/A

Beste oharpen batzuk: EIOZ zergan % 2ko tasa aplikatzea eta obrengatik zerbitzuak emateko tasetan, hirigintza-prestaziokoetan eta beste zerbitzu tekniko batzuei loturikoetan murrizketa aplikatzea.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: 2020rako zenbatetsia. Sailaren eta Udalaren arteko hitzarmena izenpetzeke dago.

Udalerria: BILBAO

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 54 BOE alokairuan

Eremua eta lurzatiak: OTXARKOAGA – AIXE ONA UE 307.05

Salmenta-araubidea: Azalera-eskubidea

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

– ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 162.000,00 €

– DIRULAGUNTZA URBANIZAZIO OSAGARRIRAKO / KUTSADURA KENTZEKO: 300.000,00 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

– ETXEBIZITZA (3.582,45 m^2/u); lehen 45 m^2, 1.703,37 €/m^2u-ko; hurrengo 15 m^2-ak, 60 m^2-ra arte, 1.629,31 €/m^2u-ko; hurrengo 15 m^2-ak, 75 m^2ra arte, 1.481,19 €/m^2u-ko; hurrengo 15 m^2-ak, 90 m^2-ra arte, 1.184,95 €/m^2u-ko

– ERANSKINAK (1.404 m^2u): 592,48 €/m^2u-ko.

– GARAJES LIBREAK: (0 m^2u).

– LOKALAK (0 m^2u)

Visesak Udalari utzi behar dizkionak Sailaren kontura: E/A

Beste oharpen batzuk: EIOZ zergan % 2ko tasa aplikatzea eta obrengatik zerbitzuak emateko tasetan, hirigintza-prestaziokoetan eta beste zerbitzu tekniko batzuei loturikoetan murrizketa aplikatzea.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: 2020rako zenbatetsia. Sailaren eta Udalaren arteko hitzarmena izenpetzeke dago.

Udalerria: SOPELA

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 23 BOE alokairuan

Eremua eta lurzatiak: LOIOLA P-73

Salmenta-araubidea: Jabetza osoa

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

– ORDAINSARIETARAKO ETA LAGUNTZA TEKNIKORAKO DIRULAGUNTZA: 69.000,00 €

Gehieneko salmenta-prezioa:

– ETXEBIZITZA (1.480 m^2u); lehen 45 m^2, 1.873,71€/m^2u-ko; hurrengo 15 m^2-ak, 60 m^2-ra arte, 1.792,24 €/m^2u-ko; hurrengo 15 m^2-ak, 75 m^2ra arte, 1.629,31 €/m^2u-ko; hurrengo 15 m^2-ak, 90 m^2-ra arte, 1.303,45 €/m^2u-ko

– ERANSKINAK (575 m^2u): 651,72 €/m^2u-ko.

– GARAJE LIBREAK (40 m^2u) Udalak erosteko

– LOKALAK (170 m^2e) Udalak erosteko

Visesak Udalari utzi behar dizkionak Sailaren kontura: E/A

Beste oharpen batzuk: EIOZ zergan babes publikoko sustapenei eta lotutako urbanizazioei egiten zaien hobaria, % 95ekoa, eta hirigintza-zerbitzuen, obra-lizentzien eta beste zerbitzu tekniko batzuen tasan gehieneko hobaria aplikatzea.

Udalak bi garaje-plaza erosiko dizkio Visesari, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren eranskinerako gehieneko preziotik kanpo, sustapenaren behin-behineko kalifikazioa egiten den unean; 26.068,96 €-ko prezioa zenbatetsi da. Halaber, 190 m^2e inguruko (170 m^2u) azalera duen lokal bat erosiko dio Visesari, 550 €/m^2e-ko prezioan; guztira, 104.500 bat euro.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren aurreikuspena: 2020rako zenbatetsia. Udalaren eta Visesaren arteko hitzarmena izenpetzeke dago.

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

B) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak bere gain hartu dituen konpromisoen egikaritzapenean, kasuan kasuko udalekin lankidetza-hitzarmenak egiterakoan, Visesak bere gain hartzen du haren kontura arestian zehaztu diren merkataritza-lokalen azalerak helarazteko betebeharra; horretarako, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak ordainetan emango dizkio dagozkien zenbatekoen abonamenduak, halako lokalen eskualdatze-eskritura publikoen kopia arrunta aldez aurretik aurkeztu eta gero. Une horretan egikarituko da lagatzearen xede diren azaleren egiaztapena eta zenbatekoen erregularizazioa aplikatzea, dagokion zenbatekoa (prezioa/m^2u-ko) aintzat hartuta.

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

D) Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak jarraian ageri diren inguruabarrak egiaztatzen ditu Programa Kontratu honetan jasotzen diren sustapenetan lagatzekoak diren lurzoruei 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 lehengoratze-operazioak egin behar izatea ekar dezaketen substantzia kutsatzailerik ez egotea lurzoruetan.

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, urbanizatze orokorra egiteko edo Visesak Sailaren kontura edo haren mandatupean egin ditzakeen lanetarako esleitzen diren diru kopuruak behin-behinekoak dira eta kasuan kasuko azken kitapenean ebazten denaren mende izango dira. Une hori iristen denean, kopuruen erregularizazioa egikarituko da eta kausitzen diren desbideratzeak kobratu nahiz ordaindu egingo dira.

Hirugarrena.– Salmenta-prezioak.

Salmenta-prezioen gehieneko muga hauxe izango da: programa-kontratu honen xede diren etxebizitzak eta eranskinak salerosteko unean Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuak indarrean duen Aginduan babes publikoko etxebizitzetarako zehaztutako gehieneko prezioak.

Laugarrena.– Kalitate-irizpideak.

Kalitate-irizpide hauek bete beharko dira, nahitaez:

– Alokatzera bideratuko diren Araubide Bereziko Babes Ofizialeko etxebizitzek zein Araubide Orokorreko BOEk muntatuta izan beharko dituzte sukaldeak (goiko eta beheko armairuak, sukalde-gainekoa, harraska, sukaldea, labea, garbigailua eta hozkailua).

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

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

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

– 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 buruzkoa berau 6., 7. eta 8. artikuluetan, baita 13. artikuluan ere, lantzen ditu martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 42. artikuluan aurreikusten zituen laguntzak –hots, finantzaketa kualifikatua eta aurreikusitako dirulaguntzak–; izan ere, Babes ofizialeko etxebizitzen araubide juridikoa eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriak zehazten baitira dekretu horretan.

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 etxebizitzen 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 Lankidetza Hitzarmenaren bidez bere gain hartu zituen konpromisoei men eginez, 40.000 euroko diru-partida bat, 2020ko 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 etxebizitzen errentak ezarrita gutxienez 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 baitan ematen diren laguntzak mantendu egingo dira, hargatik kalterik egin gabe hasiera batean sustatutako etxebizitzen erabilera edo tipologia aldaraz dezaketen geroztiko akordioei edo itun-kideetako bakoitzak tokiko erakunde edo udalekin hartu ahalko dituen konpromisoei; esaterako, lagatzeak eta ostatu emateak, sustapen bakoitzerako hitzartutako baldintzen aldaketa erakartzen dutenak.

Seigarrena.– Kontratu-programaren garapena eta jarraipena.

A) Kontratu-programa hau sinatzeak ahalmena ematen dio Visesa sozietate publikoari izapideak abiarazteko eta behar diren baimenak eskatzeko: esaterako, babes ofizialeko etxebizitzen 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 Etxebizitzen sustapen bakoitzerako, eta baimen horiek askietsiko dira Lurralde Ordezkaritzen aurrean ziurtatzeko betetzen dela Babes Ofizialeko Etxebizitzen Erregelamenduaren 79. artikuluaren 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, E.A. 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 lagatako lur urbanizatuaren kostuaren zati proportzionala izango da, lagatako urbanizazioaren amortizazioa barne hartuta, hala dagokionean. Zati proportzional hori % 70ean finkatuta dago).

A.2.– Lurzoruaren eskualdatzearen ondorio- eta prezio-balioaren mugapenei dagokienez, Babes publikoko etxebizitzen araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak 7. artikuluan agintzen duenari men egingo zaio:

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

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

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

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

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

2.– Aurreko paragrafoan aurreikusitako ondorioetarako, urbanizazioaren gastutzat hartuko 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 gehieneko prezioak ezin izango ditu artikulu honen lehenengo paragrafoan gehienekotzat jotako ehunekoen 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 94. 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 aztertzea. 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
2020	Bizkaia	107.032,12 €	422.509,24 €
	Gipuzkoa	75.782,34 €	
	Araba	239.694,78 €	
2021	Bizkaia	531.852,14 €	1.270.000,00 €
	Gipuzkoa	152.541,09 €	
	Araba	585.606,77 €	
2022	Bizkaia	205.685,61 €	1.003.303,22 €
	Gipuzkoa	68.232,40 €	
	Araba	729.385,21 €	
2023	Bizkaia	139.186,98 €	678.932,93 €
	Gipuzkoa	46.172,70 €	
	Araba	493.573,25 €	
2024	Bizkaia	208.576,48 €	1.019.895,14 €
	Gipuzkoa	71.682,14 €	
	Araba	739.636,52 €	
Dirulaguntza, guztira			4.394.640,53 €

Aurrekontu-partida	Lurraldea	Ekitaldia	
	Gipuzkoa	2020	75.782,34 €
		2021	152.541,09 €
		2022	68.232,40 €
		2023	46.172,70 €
		2024	71.682,14 €
Gipuzkoa, guztira			414.410,67 €
Aurrekontu-partida	Lurraldea	Ekitaldia	
	Bizkaia	2020	107.032,12 €
		2021	531.852,14 €
		2022	205.685,61 €
		2023	139.186,98 €
		2024	208.576,48 €
Bizkaia, guztira			1.192.333,33 €
Aurrekontu-partida	Lurraldea	Ekitaldia	
	Araba	2020	239.694,78 €
		2021	585.606,77 €
		2022	729.385,21 €
		2023	493.573,25 €
		2024	739.636,52 €
Araba, guztia			2.787.896,53 €

Dirulaguntza, guztira	4.394.640,53 €

B) Eman behar diren hipoteka-maileguek edo deskontu-bideek, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren lurralde-ordezkaritzetan izapideak egin ondoren, gehieneko zenbateko hauek izango dituzte: etxebizitzen 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 Lankidetza 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 diezazkioketen 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 etxebizitzen sustapenak direnean, gero hirugarren bati besterenduko zaizkionak, hark etxebizitzak erabil ditzan alokairu babesturako, etxebizitzen eta eranskinen gehieneko salmenta-prezioaren % 100a izango da finantzaketa 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-ordain batzuk.

Programa Kontratuaren apartatu honetan sartuta dago 40.000,00 euroko diru-partida bat, 2020 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 Lankidetza Hitzarmenaren bidez bere gain hartu zituen konpromisoei erantzutea da zenbateko horren xedea. 2019an egindako gastuei dagokienez, kontzeptu horri lotuta gehienez eskatu ahalko den zenbatekoa (aipatu programa-kontratuan barne hartuta dagoena) 12.029,80 euro da.

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

Hamargarrena.– Indarraldia eta berritzea.

2020ko Programa Kontratu honek 2020ko urtarrilaren 1etik 2024ko abenduaren 31ra arteko indarraldia izango du.

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburua,
IÑAKI ARRIOLA LÓPEZ.

VISESAko zuzendari nagusia,
CARLOS QUINDOS FERNÁNDEZ.