

## BESTELAKO XEDAPENAK

GOBERNANTZA PUBLIKO ETA AUTOGOBERNU SAILA

### 4508

*88/2022 EBAZPENA, urriaren 11koa, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariarena, zeinaren bidez xedatzen baita argitara ematea Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. / Euskadiko Etxebizitza eta Lurra E.A.» sozietate publikoarekin izango dituen harremanak arautzeko 2022 – Programa Kontratua sinatuko dela.*

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 Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. / Euskadiko Etxebizitza eta Lurra E.A.» sozietate publikoarekin izango dituen harremanak arautzeko 2022 – Programa Kontratua sinatuko dela. Programa-kontratua ebazpen honen eranskin gisa agertzen da.

Vitoria-Gasteiz, 2022ko urriaren 11.

Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendaria,  
JON IÑAKI URBINA GARCÍA DE VICUÑA.

2022ko urriaren 20a, osteguna

**ERANSKINA, JAURLARITZAREN IDAZKARITZAKO ETA LEGEBILTZARRAREKIKO  
HARREMANETARAKO ZUZENDARIAREN URRIAREN 11KO 88/2022 EBAZPENARENA****LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILAREN ETA «EUSKADIKO  
ETXEBIZITZA ETA LURRA, S.A.» SOZIETATE PUBLIKOAREN ARTEKO HARREMANAK  
ARAUTZEKO 2022KO PROGRAMA KONTRATUA**

Vitoria-Gasteiz, 2022ko urriaren 5a.

**BILDU DIRA**

- Batetik, Ignacio Arriola López jauna, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburua.
- Eta, bestetik, Carlos Quindós Fernández jauna, «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A.» (Visesa) sozietate publikoko zuzendari nagusia.

**PARTE-HARTZAILEAK**

- Ignacio Arriola López jaunak, bere 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 elkarri aitortzen diote legezko gaitasun nahikoa dutela hitzarmen hau egiteko, eta, horretarako, honako hau.

**ADIERAZTEN DUTE:**

I.– Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 35.1 artikuluan xedatutakoaren arabera:

«Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, 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 araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 35.2 artikuluen arabera:

«Esleipen hori lankidetzaz-hitzarmenen edo Programa Kontratuen bidez egingo da ...».

III.– Era berean, gaur egungo Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren lurzoruaren besterendu ahal izango dio, kostu bidez, Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A. sozietateari, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko, Euskadiko Ondareari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen azaroaren 6ko 2/2007 Legegintzako Dekretuaren 99.4.a) artikuluan xedatutakoaren arabera.

Era berean, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 18. artikuluen lehenengo zenbakiko a) idatz-zatian xedatutakoaren arabera, besterentzea administrazio publikoen arteko edo administrazio publikoen eta sektore publikoko erakundeen arteko hitzarmenen ondorio denean, zuzenean besterendu ahal izango dira Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak, erregelamendu bidez zehazten diren betekizun eta baldintzekin.

2022ko urriaren 20a, osteguna

IV.– « Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A. » sozietate publikoa da, Euskadiko Ogasun Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen Testu Bategina onartzen duen azaroaren 11ko 1/1997 Legegintza Dekretuan xedatutakoaren arabera; eta babes publikoko etxebizitzaren sustapena bere helburu sozialaren barruan dago, azaroaren 21eko 258/1989 Dekretua aldatzen duen otsailaren 6ko 29/1990 Dekretuan xedatutakoaren arabera.

V.– Programa Kontratu honen bidez, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak datozen ekitaldietan abiaraziko dituen babes publikoko etxebizitzaren sustapenei dagokienez esku hartzen duen sozietate publikoari eman beharreko onurak zehazten dira.

Era berean, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren Legearen Bigarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoaren arabera, lege honen garapenari dagozkion erregelamenduak eman eta indarrean sartu arte, eta hau onartzen den unean indarrean daudenak ordeztu arte, erregelamendu horiek indarrean jarraituko dute lege-xedapen honen aurka edo harekin kontraesanean ez dagoen guztian.

VI.– Euskal Autonomia Erkidegoko Aurrekontu Orokorretan Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Programa Kontratu honen bidez bere gain hartzen dituen dirulaguntzak emateko behar diren baliabide ekonomikoak aurreikusten dira, aurrekontu-aplikazioaren barruan.

VII.– Bi alderdiak ados daude dagozkien interesetan, eta Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen urtarrilaren 19ko 11/2021 Dekretuan ezarritakoa kontuan hartuta, Programa Kontratu hau formalizatzea erabaki dute, honako klausula hauen arabera:

## KLAUSULAK

Lehenengoa.– Xedea.

2022ko Programa Kontratu honen xedea da Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren eta Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, SA sozietate publikoaren partaidetzak zehaztea, adieraziko diren babes publikoko etxebizitzaren sustapen pribatuetarako, bai etekinak emateari dagokionez, bai horiek gauzatzeko bi alderdiek beren gain hartutako baldintzei eta betebeharrei dagokienez.

Bigarrena.– Jardun-eremua.

A) Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, SA sozietate publikoak konpromisoa hartzen du jarraian adierazten diren sustapenak egiteko, honako ezaugarri orokor hauen arabera:

## BIZKAIA

Udalerrria: Sopela.

Etxebizitza kopurua eta araubidea: alokairuko 33 BOE.

Eremua eta partzelak: ASU G partzela.

Salmenta-araubidea: azalera-eskubidea.

Sustapenean pilatutako onurak:

– Ordainsarietarako eta laguntza teknikorako dirulaguntza: 198.000 euro.

– Errentamendurako pizgarriak: 1.155.000 euro.

– Lagapenengatiko kalte-ordaina: 2.762.019,65 euro.

2022ko urriaren 20a, osteguna

Gehieneko salmenta-prezioa:

– Etxebizitza (2.052,00 m<sup>2</sup> e); Lehen 45 m<sup>2</sup>, 1.703,37 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> arte, 1.629,31 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> arte, 1.481,19 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup> arte 1.184,95 euro/ m<sup>2</sup> e.

– Eranskinak (825,00 m<sup>2</sup> e): 592,48 euro/ m<sup>2</sup> e.

– Garaje libreak (0 m<sup>2</sup> e):

– Lokalak (0 m<sup>2</sup> e):

Visesak Udalari egindako lagapenak, Sailaren kontura: Sailak eta Udalak 2021eko ekainaren 30ean sinatutako hitzarmenaren arabera, lurzoruaren truke, Visesak jabetza osoan 3.038.221,61 euroko balioa eman beharko dio Udalari. Azalera-eskubideari dagokionez (edukitze-araubidea Visesak eskualdatuko du), 2.762.019,65 euroko balioa eta 23 etxebizitza inguru izango ditu.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren zenbatespena: EAEko Administrazioaren alde inskribatuta, 2012ko urtarrilaren 10ean. Azalera-eskubidea eratzeko zain, Visesaren alde, 2022an.

Udalerrria: Bilbao.

Etxebizitza kopurua eta araubidea: alokairuko 64 BOE

Eremua eta partzelak: Zorrotzaurre RD-6 U.E. 1 partzela eremu mistoa Zorrotzaurre.

Salmenta-araubidea: jabetza osoa.

Sustapenean pilatutako onurak:

– Ordainsarietarako eta laguntza teknikorako dirulaguntza: 384.000 euro.

– Errentamendurako pizgarriak: 2.240.000 euro.

Gehieneko salmenta-prezioa:

– Etxebizitza (4.334,09 m<sup>2</sup> e); Lehen 45 m<sup>2</sup>, 1.873.71 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> arte, 1.792,24 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> arte, 1.629,31 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup> arte 1.303,45 euro/ m<sup>2</sup> e.

– Eranskinak (1.556,36 m<sup>2</sup> e): 651,72 euro/ m<sup>2</sup> e.

– Garaje libreak (169,68 m<sup>2</sup> e):

– Lokalak (560,00 m<sup>2</sup> e):

Visesak Udalari Sailaren kontura egindako lagapenak: E/A.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren zenbatespena: Visesaren jabetzakoa.

Udalerrria: Getxo.

Etxebizitza kopurua eta araubidea: alokairuko 54 BOE.

Eremua eta partzelak: Venancios B eta C 37.1 UE partzelak.

Salmenta-araubidea: azalera-eskubidea.

Sustapenean pilatutako onurak:

– Ordainsarietarako eta laguntza teknikorako dirulaguntza: 324.000 euro.

– Errentamendurako pizgarriak: 1.890.000 euro.

2022ko urriaren 20a, osteguna

Gehieneko salmenta-prezioa:

– Etxebizitza (3.142,10 m<sup>2</sup> e); Lehen 45 m<sup>2</sup>, 1.703,37 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> arte, 1.629,31 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> arte, 1.481,19 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup> arte 1.184,95 euro/ m<sup>2</sup> e.

– Eranskinak (1.512,00 m<sup>2</sup> e): 592,48 euro/ m<sup>2</sup> e.

– Garaje libreak (0 m<sup>2</sup> e):

– Lokalak (0 m<sup>2</sup> e):

Visesak Udalarri Sailaren kontura egindako lagapenak: E/A

Lurzoruaren erabilgarritasunaren zenbatespena: azalera-eskubidea eratzeko zain Visesarren alde 2022an.

## GIPUZKOA

Udalerrria: Hondarribia.

Etxebizitza kopurua eta araubidea: alokairuko 66 BOE.

Eremua eta partzelak: Presa I, AA.5.6.1 partzela.

Salmenta-araubidea: jabetza osoa.

Sustapenean pilatutako onurak:

– Ordainsarietarako eta laguntza teknikorako dirulaguntza: 396.000 euro.

– Errentamendurako pizgarriak: 2.310.000 euro.

Gehieneko salmenta-prezioa:

– Etxebizitza (4.746,00 m<sup>2</sup> e); Lehen 45 m<sup>2</sup>, 1.873,71 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> arte, 1.792,24 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> arte, 1.629,31 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup> arte 1.303,45 euro/ m<sup>2</sup> e.

– Eranskinak (1.584,00 m<sup>2</sup> e): 651,72 euro/ m<sup>2</sup> e.

– Garaje libreak (0 m<sup>2</sup> e):

– Lokalak (280,00 m<sup>2</sup> e):

Visesak Udalarri Sailaren kontura egindako lagapenak: E/A.

Beste konpromiso batzuk: Visesak eta Udalak 2018ko azaroaren 16an sinatutako hitzarmenaren arabera (2021eko abenduaren 29an aldatu zen), Udalak sustapena gauzatzeko kostuaren %15eko diru-ekarpena egin beharko du, 1.486.784,48 euroko gehienezko muga gaindiezinarekin, sustapenaren kontua konpentsatzeko beharrezkoa bada.

Era berean, Visesak Hondarribiko Udalarri doan lagako zaizkion 55 aparkaleku libre inguru eraikiko ditu, baita 260 m<sup>2</sup> inguruko merkataritza-lokal bat ere. Horren gainean, Udalak lehenetsunez erosteko eskubidea izango du, 850 euro/ m<sup>2</sup> (u) + BEZ-ko prezioan.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren zenbatespena: Visesarren jabetzakoa.

Udalerrria: Eibar.

Etxebizitza kopurua eta araubidea: alokairuko 36 BOE.

Eremua eta partzelak: Egazelai R2 partzela.

Salmenta-araubidea: jabetza osoa.

Sustapenean pilatutako onurak:

2022ko urriaren 20a, osteguna

– Ordainsarietarako eta laguntza teknikorako dirulaguntza: 216.000 euro.

– Errentamendurako pizgarriak: 1.260.000 euro.

Gehieneko salmenta-prezioa:

– etxebizitza (2.587,92 m<sup>2</sup> e); Lehen 45 m<sup>2</sup>, 1.873,71 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> arte, 1.792,24 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> arte, 1.629,31 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup> arte 1.303,45 euro/ m<sup>2</sup> e.

– Eranskinak (811,80 m<sup>2</sup> e): 651,72 euro/ m<sup>2</sup> e.

– Garaje libreak (405,90 m<sup>2</sup> e):

– Lokalak (0 m<sup>2</sup> e):

Visesak Udalari Sailaren kontura egindako lagapenak: E/A.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren zenbatespena: Visisaren jabetzakoa.

Udalerria: Tolosa.

Etxebizitza kopurua eta araubidea: alokairuko 111 BOE.

Eremua eta partzelak: Amaro P2.1 partzela.

Salmenta-araubidea: jabetza osoa.

Sustapenean pilatutako onurak:

– Ordainsarietarako eta laguntza teknikorako dirulaguntza: 666.000 euro.

– Errentamendurako pizgarriak: 3.885.0000 euro.

Gehieneko salmenta-prezioa:

– Etxebizitza (7.134,55 m<sup>2</sup> e); Lehen 45 m<sup>2</sup>, 1.873,71 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> arte, 1.792,24 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> arte, 1.629,31 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup> arte 1.303,45 euro/ m<sup>2</sup> e.

– Eranskinak (2.886,00 m<sup>2</sup> e): 651,72 euro/ m<sup>2</sup> e.

– Garaje libreak (0 m<sup>2</sup> e):

– Lokalak (0 m<sup>2</sup> e):

Visesak Udalari Sailaren kontura egindako lagapenak: E/A.

Beste konpromiso batzuk: Visisaren eta Udalaren artean 2022an formalizatzea aurreikusitako hitzarmen-proposamenaren arabera, Udalak 6.000 euro ordaindu beharko ditu 2.1 partzelan sustatutako etxebizitza bakoitzeko; gutxi gorabehera, eta 111 BOE aurreikuspenetarako, 666.000 euro. % 95eko EIOZ hobaria.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren zenbatespena: Visisaren jabetzakoa.

Udalerria: Zarautz.

Etxebizitza kopurua eta araubidea: alokairuko 86 BOE.

Eremua eta partzelak: Salberdin R9 partzela.

Salmenta-araubidea: jabetza osoa.

Sustapenean pilatutako onurak:

– Ordainsarietarako eta laguntza teknikorako dirulaguntza: 516.000 euro.

– Errentamendurako pizgarriak: 3.010.000 euro.

Gehieneko salmenta-prezioa:

– Etxebizitza (5.520,00 m<sup>2</sup> e); Lehen 45 m<sup>2</sup>, 1.873,71 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> arte, 1.792,24 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> arte, 1.629,31 euro/ m<sup>2</sup> e; ondorengo 15 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup> arte 1.303,45 euro/ m<sup>2</sup> e.

– Eranskinak (2.064,00 m<sup>2</sup> e): 651,72 euro/ m<sup>2</sup> e.

– Garaje libreak (816,00 m<sup>2</sup> e):

– Lokalak (500 m<sup>2</sup> e):

Visesak Udalari Sailaren kontura egindako lagapenak: E/A.

Beste konpromiso batzuk: Udalaren 2022ko abenduaren 22ko lurzorua (urbanizatua) eskuratzeko eskrituraren arabera, Visesak eraikina lehen aldiz okupatzeko lizentzia eskatzen duen egunean urbanizatzeko zain geratzen bada, lurzoruaren kalitate-ziurtagiria lortu ez bada edo hondakin edo lurzoru kutsatuak kudeatzeagatik gailak sortu badira, eta horren ondorioz Visesari kalte egin bazaio, Zarauzko Udalak erreklamaturako kalte horri dagokion zenbatekoa ordaindu beharko dio Visesari. Hori Hitzarmen Batzordeak eratu eta gordailutako bermeetatik kenduko da.

Lurzoruaren erabilgarritasunaren zenbatespena: Visesaren jabetzakoa.

Oharra: gutxi gorabeherako azalera erabilgarriak. Etxebizitzen azalera eta etxebizitzen kopurua behin betiko zehaztuko dira dagozkien babes ofizialeko etxebizitzen kalifikazioetan.

Horrez gain, Visesak Sailaren kontura egingo ditu Santurtziko San Juan Rompeolas eremuko urbanizazio publikoko lanak. Lan horiek eragindako kostu zenbatetsiak, Visesari konpentsatu beharrekoak, 850.000 eurokoak dira, eta Programa Kontratu honetan sartzen dira urbanizazio osagarriko eta deskontaminazioko lanengatik kalte-ordain gisa.

Udalerrria: Santurtzi.

Kontzeptua: urbanizazio publikoko lanak.

Eremua: San Juan Rompeolas.

Sustapenari dagozkion kalte-ordainak: Urbanizazio Orokor Publikoa: 850.000 euro.

Era berean, 2013ko Programa Kontratuan, babes publikoko 80 etxebizitzaren sustapena hitzartu zen Basurtun (78 etxebizitza, geroago aldatu ondoren), P1 eta P2 partzeletan, 807.01 Eremu Integratuan (bidalitako antolamendu-eremua, 24. zk., Krug).

Birpartzelatze-proiektuan ezarritakoarekin bat etorritik, legezko betebeharra da Bilboko Udalari lagatzea beheko solairuan eraikitako merkataritzako lokala, hirigintza-karga gisa eraikuntza-kosturik gabe, ekipamendu publikorako, 380 m<sup>2</sup>-ko azalerako gutxi gorabeherako azalerarekin.

Visesak eraikitako lokala 356,87 m<sup>2</sup>-koa da, sustapenaren behin betiko kalifikazioaren arabera, eta 2022an entregatuko da.

Deskribaturako nahitaezko lagapena dela eta, Visesak, Programa Kontratu honen bidez, kalte-ordainketa bat eskatu du doan, eranskin lotesleko moduluaren prezioan lagatuko azalerari dagokiona:

	M2U	Unitateko prezioa euro/M24	Zenbatekoa (euro)
Basurto Krug 78 BOE	356,87	592,48	211.436,91

Udalerrria: Basurtu.

Kontzeptua: lagapenagatiko kalte-ordaina.

Eremua: Krug.

Sustapenari dagozkion kalte-ordainak: Tokiko Lagapenak: 211.436,91 euro.

B) Visesak ez du bere gain hartuko sustapen bakoitzerako berariaz jasotakoez bestelako betebeharririk, kostu ekonomiko handiagoa badakarte.

C) Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak baldintza hauek egiaztatzen ditu Programa Kontratu honetan jasotako sustapenetan lagako diren lurzoruei dagokienez:

1.– Oin berriko eraikinak eraikitzeke gaitasun geologikoa.

2.– Ez dutela zortasunik, kargarik, errentamendurik eta okupatzailerik.

3.– Eraikuntzarako egokiak izateko beharrezkoak diren legezko baldintzak betetzen dituztela, batez ere lursailetan garbiketa- eta berreskuratze-eragiketak egitera behartzen duten substantzia kutsatzailerik ez egoteari dagokionez, indarrean dagoen legeriaren arabera.

Lurzorua ezaugarri horiek betetzen ez direla egiaztatuz gero, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak bere gain hartuko ditu egoera horrek Visesari eragindako kalte guztiak.

Oharra: deskontaminazioagatiko kalte-ordainetarako, urbanizazio orokorrerako edo Visesak Sailaren kontura edo haren agindupean egiten dituen lanetarako esleitutako partidak behin-behinekoak dira, eta dagokion azken likidaziotik ondorioztatzen dena bete beharko da. Une hori iristean, zenbatekoak erregularizatuko dira eta bidezkoak diren desbideratzeak kobratu edo itzuliko dira.

Hirugarrena.– Salmenta-prezioak.

Salmenta-prezioen gehieneko muga Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzko Aginduan adierazitakoa izango da (Programa Kontratu honen xede diren etxebizitzak eta eranskinak salerosteko unean indarrean dagoena).

Laugarrena.– Kalitate-irizpideak.

Nahitaez bete beharreko kalitate-irizpide hauek ezartzen dira:

Alokatzeko diren araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzek eta araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzek sukaldeak muntatuta izan beharko dituzte (goiko eta beheko armairuak, gaineko sukaldeak, harraska, sukaldeak, labeak, garbigailuak eta hozkailuak).

Azalera-eskubideko araubidean eskualdatu beharreko sustapenetan, eraikinaren kontserbazioa bermatzeko, Visesak eraketa-aurreikuspen hauek sartuko ditu eratzen den Jabeen Erkidegoaren Estatutuetan:

1.– Urteko aurrekontua idaztean, higiezina behar bezala kontserbatzeko mantentze-fondo bat hornitzea, gutxienez babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazioan ezarritako babes ofizialeko etxebizitzaren prezioaren 1.000ko 1eko zenbatekoan.



2.– Azalera-eskubidea eman denetik 40 urte betetzen direnetik aurrera, urtero inbertitzea babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazioetan finkatutako babes ofizialeko etxebizitzaren prezioaren 100eko 0,5 gutxienez.

- Egitura- eta eraikuntza-elementuen sendotasunari eta segurtasunari buruzkoak.
- Euriaren eta hezetasunaren aurreko estankotasunari buruzkoak.
- Instalazioen egoera onari buruzkoak.
- Suteen aurkako segurtasun-neurriei buruzkoak.

Bosgarrena.– Baldintza ekonomikoak.

Etxebizitzaren eta bizitegi-eraikinen alokairua eta beste erabilera modu batzuk sustatzeko jardueri buruzko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko abenduaren 7ko Aginduaren 14. artikuluan garatzen dira laguntzak (babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 42. artikuluan aurreikusitako finantzaketa kualifikatua eta laguntza ekonomikoak).

Horrela, diruz lagunduko diren kontzeptuak, alokairu babestura bideratutako etxebizitza-parkeari dagokionez, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak emango ditu, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko abenduaren 7ko Aginduan aurreikusitako terminoetan (etxebizitzaren eta bizitegi-eraikinen alokairua eta beste erabilera-modu batzuk sustatzeko jardueri buruzkoa da agindu hori):

1.– Errentamendurako babes publikoko etxebizitzak sustatzeko urbanizazioari lotutako kostuak eta laguntza teknikoa:

Dirulaguntza hori laguntza teknikoaren guztizko kostuaren % 100era irits daiteke, halakotzat hartuz eraikuntza-proiektua eta urbanizazio-proiektua idazteko kostuak, baita obra zuzentzeko eta ikuskatzeko kostuak ere.

Era berean, urbanizazio-kostuen % 100era iritsi ahal izango da, BEZa eta bestelako zergak kanpo.

Bi kontzeptu horiek batuta, gehienez ere sei mila (6.000) euro etxebizitza bakoitzeko.

Birgaitze integratuko areetan, area degradatuetan, landa-eremuetan, despopulazioak eragindako landa-eremuetan eta lehentasunezko jarduketan-eremuak biziberritzeko eskualdeko plan estrategikoetan sartutako eremuetan, laguntzak bederatzi mila (9.000) eurora arte igoko dira etxebizitza bakoitzeko.

Programa Kontratuaren atal honetan 40.000 euroko partida sartu da, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak 2005eko martxoaren 23an Visesarekin sinatutako Lankidetzaren Hitzarmenaren bidez hartutako konpromisoei jarraikiz. Hitzarmen horren bidez, Sailak zuzenean eta Visesak sustatutako eraikuntza-obren eremuan lan-baldintza optimoak ahalbidetuko dituzten irizpideak eta jardunak zehaztu ziren, eta 2022ko ekitaldi honetako obretan Lan Arriskuen babesaren arloan ardua duten langileen kostuak bere gain hartzera bideratu da.

Egindako kostuaren justifikazioa aurkeztu ondoren ordainduko da zenbateko hori, eta une horretan erregularizatuko da, horren arabera.

2.– Babes publikoko etxebizitzak sustatzea, ondoren hirugarren bati besterentzeko, baldin eta hirugarren horrek gutxienez 75 urterako errentamendu babestura bideratzen baditu etxebizitzak:

2022ko urriaren 20a, osteguna

– Hogeita hamabost mila (35.000) euroko zuzeneko laguntza emango da araubide orokorreko babes publikoko etxebizitza bakoitzeko, araubide orokorreko babes publikoko etxebizitzaren errentekin.

– Berrogeita hamabost mila (55.000) euroko zuzeneko laguntza emango da araubide bereziko edo sozialeko babes sozialeko etxebizitza bakoitzeko, araubide bereziko edo sozialeko babes sozialeko etxebizitzaren errentekin.

Kontzeptu bakoitzari dagozkion dirulaguntzak beste kontzeptu batzuetan erabili ahal izango dira, hasieran aurreikusitakoa baino gastu handiagoa egin dela justifikatzen denean. Arrazoi berberengatik, akordio honetan jasotako sustapenen artean dirulaguntzak eskualda daitezke, Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragilean zuzendariaren baimenarekin.

Ohar osagarria: klausula hau betez ematen diren laguntzak mantendu egingo dira, baina horrek ez du eragotziko gerora akordioak egitea hasiera batean sustatutako etxebizitzaren xedea edo tipologia aldatzeko, ezta alderdietako edozeinek Tokiko Erakunde eta Korporazioekin hartutako konpromisoak aldatzea ere, hala nola lagapenak eta birkokatzeak, sustapen bakoitzerako itundutako baldintzak aldatzea badakarte.

Seigarrena.– Programa kontratuaren garapena eta jarraipena.

A) Programa Kontratu hau sinatzeak ahalmena ematen dio Visesa sozietate publikoari izapideak hasteko eta dagozkion baimenak eskatzeko, hala nola babes ofizialeko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazio-zedula, udal-lizentziak, proiektuen eta laguntza teknikoaren kontratazioa, obren exekuzioa, etab.

Ondoren, Programa Kontratuari eranskin gisa erantsiko zaizkio azalera-eskubidea eratzeko edo lurzoruak kostu bidez besterentzeko aginduak, baldintza tekniko eta juridikoen agiriekin batera, Programa Kontratu horretan jasotako babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen bakoitzerako. Hori dela eta, baimen horiek nahikoak izango dira lurralde-ordezkaritzetan egiaztatzeko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Araudiaren 79. artikulua e) idatz-zatian aurreikusitakoa betetzen dela, Behin-behineko Kalifikazioaren zedula lortzeko.

A.1.– Lursailak sustapenera bideratuko dira, ondoren pertsona fisiko edo juridikoei besterentzeko, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren agindu bidez ezarriko den prozeduraren arabera.

A.2.– Lurzoruaren jasanarazpen-balioaren eta eskualdatze-prezioaren mugei dagokienez, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoari jarraituko zaio. Honela dio artikulua horrek:

«1.– Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenetara zuzendutako lurzoruen balioa arlo honetan aplikatu daitezkeen legediak ezartzen dituen lurzoru 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) Etxebizitzaren eta, araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, gainerako eraikinen gehienezko prezioaren % 15.

b) Etxebizitzaren eta, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, gainerako eraikinen gehienezko prezioaren % 20.

c) prezio horren % 25, erregulazio autonomikoko araubide tasatutako 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 artikuluko honen lehenengo paragrafoan gehienezkotzat jotako portzentajezko mugak gainditu. Kostu bidezko eskualdatzean muga hauek gainditzea arrazoi nahikoa izango da kalifikazioa ukatzeko.»

Prezioa ordaintzeari dagokionez, Euskadiko Ondareari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen azaroaren 6ko 2/2007 Legegintzako Dekretuaren 94. artikuluan xedatutakoa beteko da. Erreferentziako artikuluan xedatutakoa errespetatuz, Visesak prezio hori ordainduko du Programa Kontratuaren xede diren etxebizitzak eskrituratu ondoren.

B) Visesa sozietate publikoak sustapenen hasierari eta bilakaerari buruzko informazio zehatza bidaliko dio sei hilean behin Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saileko Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariari (esleipenak, obrak gauzatzeko zenbatekoak, epeak betetzea, etab.), eta Programa Kontratu honen jarraipenaren eta betetzearen ondorioz egin beharreko ekintzak adostuko dira urteroko bileretan.

Horretarako, bi alderdiek, ados jarrita, batzorde misto bat eratuko dute, eta haren eginkizuna izango da Programa Kontratu honetako jarduerak programatzea, jarraitzea eta baloratzea. Visesako zuzendari nagusiak eta Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariak edo horiek eskuordetzen dituzten pertsonak osatuko dute batzordea. Urtero, Programa Kontratuaren babesean egindako jardueren memoria bat egingo da, baita hurrengo ekitaldirako jarduera-proposamen bat ere.

Zazpigarrena.– Kontratua eguneratzeko eta sustapenak sartzeko prozedura.

Programa Kontratua gauzatzeko eta kudeatzeko dokumentu honi egin dakizkiokeen aldaketak, baita sustapen eta kudeaketa-ildo berriak sartzea ere, eranskin hauen bidez formalizatuko dira. Eranskin horietan kontratu-konpromisoen eguneratzea eta kontraprestazio ekonomikoa jasoko dira.

Zortzigarrena.– Dirulaguntzak eta maileguak.

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak honela banatuko ditu dirulaguntzak:

Ekitaldia	Lurraldea	Zenbatekoa (euro)	Guztira (euro)
2022	Bizkaia	33.466,67	100.000,00
	Gipuzkoa	53.200,00	
	Araba	13.333,33	
2023	Bizkaia	2.228.403,51	5.463.456,56
	Gipuzkoa	3.235.053,05	
	Araba	-	
2024	Bizkaia	3.492.759,86	6.750.000,00
	Gipuzkoa	3.257.240,14	
	Araba	-	

2022ko urriaren 20a, osteguna

Ekitaldia	Lurraldea	Zenbatekoa (euro)	Guztira (euro)
2025	Bizkaia	2.276.591,04	5.500.000,00
	Gipuzkoa	3.223.408,96	
	Araba	-	
2026	Bizkaia	1.996.568,82	4.500.000,00
	Gipuzkoa	2.503.431,18	
	Araba	-	

Dirulaguntza guztira	22.313.456,56
----------------------	---------------

Aurrekontu-partida	Lurraldea	Ekitaldia	
	Gipuzkoa	2022	53.200,00 €
		2023	3.235.053,05 €
		2024	3.257.240,14 €
		2025	3.223.408,96 €
		2026	2.503.431,18 €
Gipuzkoa guztira		12.272.333,33 €	
Aurrekontu-partida	Lurraldea	Ekitaldia	
	Bizkaia	2022	33.466,67 €
		2023	2.228.403,51 €
		2024	3.492.759,86 €
		2025	2.276.591,04 €
		2026	1.996.568,82 €
Bizkaia guztira		10.027.789,90 €	
Aurrekontu-partida	Lurraldea	Ekitaldia	
	Araba	2022	13.333,33 €
		2023	0,00 €
		2024	0,00 €
		2025	0,00 €
		2026	0,00 €
Araba guztira		13.333,33 €	
Guztira, dirulaguntza		22.313.456,56 €	

B) Etxebizitzen eta bizitegi-eraikinen alokairua eta beste erabilera mota batzuk sustatzeko jarduketei buruzko 2021eko abenduaren 7ko Aginduaren 11. artikulua araberan eman beharreko hipoteka-maileguez edo deskontu-lerroek, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren lurralde-ordezkaritzetan izapidetu ondoren, etxebizitzen eta eranskinen alde aurreko gehieneko salmentaren zenbatekoa izango dute, babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioak arautzen dituen araudian aurreikusitakoaren arabera, behin dirulaguntzen zenbatekoa deskontatu ondoren.

C) Maileguen baldintzak:

- Mailegu kualifikatuaren interes-tasa: onartzen den unean indarrean dagoen kreditu-erakundeekiko finantza-lankidetzako hitzarmeneko.

- Amortizazio-epea: 20 urte, 4 urte gehiagoko aukerako gabealdiarekin, gutxienez 20 urteko errentamendurako sustapen-eragiketetan. Errentamenduaren gutxieneko epea 50 urtekoa bada, amortizazio-epea 33 urtera artekoa izango da, eta 8 urteko aukerako gabealdia izango du aipatutako epean.

- Bermeak: mailegua hipotekarekin bermatu ahal izango da, eta, hala badagokio, kreditu-establezimenduek mailegu-hartzaileari eska diezazkioleten bermekin.

- Erabilgarritasuna: emandako maileguaren % 100 arte, inbertsioaren garapenaren eta obrak gauzatzeko erritmoaren arabera.

- Banku-deskontuko linearen epemuga: 4 edo 8 urtekoa izango da formalizatzen denetik, etxebizitzak erabiltzen diren gutxieneko errentamendu-epearen arabera.

- Interes-tasaren subsidiazioa:

- 1.– Ondoren alokairu babestura bideratuko diren besterentzeko etxebizitza sozialak sustatzen badira, araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzen errentarekin, subsidiatutako interes-tasa urteko efektiboaren % 0 izango da mailegu kualifikatuaren bizitza osoan, subsidioaren gehieneko iraupena 20 urtekoa izanik.

- 2.– Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen errentekin gutxienez 20 urterako errentamendurako etxebizitzak sustatzen badira, subsidiatutako interes-tasa urteko efektiboaren % 1ekoa izango da (% 0,99 nominala hileroko mugaegunekin) mailegu kualifikatuaren iraunaldi osoan, subsidioaren gehieneko iraupen-muga 20 urtekoa izanik.

Bederatzigarrena.– Indarraldia eta berritzea.

2022ko Programa Kontratu hau 2022ko urtarrilaren 1etik 2026ko abenduaren 31ra arte egongo da indarrean.

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburua,  
IÑAKI ARRIOLA LÓPEZ.

VISESako zuzendari nagusia,  
CARLOS QUINDOS FERNÁNDEZ.