



## HITZARMENA

VITORIA-GASTEIZen, 2020ko otsailaren 5ean

### HONAKO HAUEK BILDU DIRA

**ALDE BATETIK:** Iñaki Arriola López jauna, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza sailburua eta ALOKABIDE S.A. Administrazio Kontseiluko presidentea, helbidea: Gasteizko Gamarra kalea, 1A, AIZ:A-1300706.

**BESTETIK:** Gorka Urtaran Agirre jauna, VITORIA-GASTEIZko Udaleko Alkate-Udalburua (aurrerantzean, "udala" edo "jabea"), dokumentu hau emateko eskumena duena, 2020ko urtarrilaren 24(e)an egindako Toki Gobernu-Batzordean hartutako akordioaren bidez.

**ETA BESTETIK:** Ana Isabel Oregi Bastarrika andrea, Zabalgunea 21 (aurrerantzean, Zabalgunea 21) udal-hirigintzako sozietateko presidentea den aldetik, Administrazio Kontseiluak 2018ko urriaren 10ean hartutako erabakiaren bidez agiri hau emateko ahalmena duena.

Alderdi biek agiri hau egiteko beharrezkoa den legearitasuna aitortu diote elkarri eta, horretarako, honakoa

### ADIERAZI DUTE

- I. ALOKABIDE Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari atxikitako sozietate publikoa da. Bere helburuen artean alokairu erregimeneko etxebizitzak kudeatzea dago, Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioari Alokabide, S.A. sozietate publikoan partaidetzak sortu eta hartzeko baimena eman zion martxoaren 29ko 65/2011 DEKRETUAN ezarritakoaren arabera.
- II. Udala da hitzarmen honen I. ERANSKINEan bere izenean aipatzen diren etxebizitzaren erregistroko titularra, eta, Gobernu Batzordearen 2017ko martxoaren 3ko erabakiaren bidez, Zabalgunea 21en alde eman ditu etxebizitza horiek erabiltzeko ahalmen zabalenak behar bezala informatutako birgaitze-obrek edo gizarte-premiekin eragindako pertsonen behin-behineko bizitokia emateko jarduketak egiteko.

## CONVENIO

En VITORIA-GASTEIZ, a 5 de febrero de 2020

### REUNIDOS

**DE UNA PARTE:** D. Iñaki Arriola López, Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco y presidente del Consejo de Administración de ALOKABIDE S.A con domicilio en Vitoria-Gasteiz, calle Portal de Gamarra 1A, y con NIF: A-1300706

**DE LA OTRA:** D. Gorka Urtaran Agirre, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de VITORIA-GASTEIZ (en adelante, "el ayuntamiento" o "parte propietaria") facultado/a para el otorgamiento del presente documento por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 24 de enero de 2020.

**Y DE LA OTRA:** Dña. Ana Isabel Oregi Bastarrika, en su calidad de Presidenta de la Sociedad Urbanística Municipal Ensanche 21 – Zabalgunea (en adelante Ensanche 21), facultada para el otorgamiento del presente documento por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 10 de octubre de 2018.

Ambas partes se reconoce reciprocamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente documento y a tal efecto

### EXPONEN

- I. Que ALOKABIDE es la sociedad pública adscrita al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda entre cuyos fines se encuentra la gestión de viviendas en régimen de alquiler según lo establecido en el DECRETO 65/2011, de 29 de marzo, de autorización a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi para la creación y adquisición de participaciones en la sociedad pública Alokabide, S.A
- II. Que el ayuntamiento es titular registral de las viviendas que se señalan a su nombre en el documento ANEXO I de este convenio habiendo otorgado, a favor de Ensanche 21 y mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de 3 de marzo de 2017, las más amplias facultades de disposición sobre las mismas al objeto de llevar a cabo actuaciones de alojamiento provisional de personas afectadas por obras de rehabilitación o necesidades sociales debidamente informadas.

- III. Zabalgune 21, hitzarmen honen I. ERANSKINean bere izenean adierazitako etxebizitzaren jabaritularra dela.
- IV. Alderdi guztien helburua dela errentamendu sozialera bideratutako titulartasun publikoko etxebizitzaren parkea handitzea.
- V. Bi aldeak interesekin ados daudenez, ondorengo Kolaborazio Hitzarmen hau sinatzea erabaki dute, hurrengoaren arabera:

### KLAUSULAK

#### LEHENA. HELBURUA

Hitzarmen honen xedea udalaren, Ensanche 21 Zabalgunea S.A. USUaren eta "ALOKABIDE, S.A." sozietate publikoaren arteko lankidetzeta izango da, II. aurrekarian adierazitako etxebizitzak kudeatzeko "ALOKABIDE, S.A.ri" etxebizitza horiek utziz dokumentu honetan aurreikusitako baldintzetan alokatzeko.

#### BIGARRENA. ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK ETA SARTZEKO BALDINTZAK

- 1) Hitzarmen honen xede diren etxebizitzak hitzarmen honen eranskin gisa erantsi diren txosten teknikoetan jasotako egoeran daude, Correría, 100 2. Ezk helbidean dagoen etxebizitza izan ezik, gaur egungo okupatzaileen eskubide subjektiboa gauzatzeko aldera erregularizatzeko okupatuta aurkeztu dena, eta, alde horretatik, hurrengo klausulek gainerako etxebizitzetarako ezartzen duten araubide orokorretik aldentzen da, kontraesankorra edo bete ezina den guztian.
- 2) Alokabide SAUk behar diren prestaketak egingo ditu lagatako etxebizitzek baldintza hauek bete ditzaten:
  - a) Egitura eta eraikuntza egokitzapen baldintza orokorrak eta bizigarritasunaren oinarrikoak betetzea, urbanizatutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko babestutako jardueri buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. eta IV. eranskinetan adierazitakoak, edo hori ordezkatzeko duen araudian adierazitakoak.
  - b) Sukaldeak altzari altuak eta baxuak, sukaldeko plaka, harraska, garbigailua eta hozkailua izatea, eta komuna, konketa, eta dutxa edo bainuontzia duen bainugela. Horrek guztiak primeran funtzionatu behar du.

- III. Que Ensanche 21 es titular dominical de las viviendas que se señalan a su nombre en el documento ANEXO I de este convenio.
- IV. Que es objetivo de todas las partes incrementar el parque de viviendas de titularidad pública destinadas al arrendamiento social.
- V. Que estando ambas partes de acuerdo en sus respectivos intereses, han decidido formalizar el presente Convenio de Colaboración conforme a las siguientes:

### CLÁUSULAS

#### PRIMERA. OBJETO

El objeto del presente Convenio será la colaboración entre el Ayuntamiento, la SUM Ensanche 21 Zabalgunea S.A. y la sociedad pública "ALOKABIDE, S.A." para la gestión de las viviendas mencionadas en el Antecedente II mediante la puesta a disposición de "ALOKABIDE, S.A." de dichas viviendas para su posterior arrendamiento en las condiciones previstas en el presente documento.

#### SEGUNDA. REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS Y CONDICIONES DE INCORPORACIÓN

- 1) Las viviendas objeto del presente convenio se encuentra en el estado reflejado en los correspondientes informes técnicos que se adjuntan como anexo al presente convenio, a excepción de la vivienda sita en Correría, 100 2º izq que se aporta ocupada para su regularización a efectos de materializar el derecho subjetivo de sus actuales ocupantes y en tal sentido se separa del régimen general que para el resto de viviendas establecen las cláusulas siguientes en todo aquello que resulte contradictorio o de imposible cumplimiento.
- 2) ALOKABIDE S.A.U. realizará las correspondientes puestas a punto para que las viviendas objeto de cesión cumplan los requisitos siguientes:
  - a) Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y las mínimas de habitabilidad señaladas en los Anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o en la normativa que lo sustituya.
  - b) Tener la cocina equipada con muebles altos y bajos, placa de cocinar, fregadero, lavadora y frigorífico, y un baño provisto de inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.



- c) Etxebizitzan oinarrizko hornikuntzak (ura, gasa, elektrizitatea) izateko dagokion konpainia hornitzailearekin kontratatu besterik egin behar ez izateko beharrezko baldintzak izatea.
- d) Etxeak ezin dira alokatuak, okupatuak edo alokatzea galarazten duen edozein mugaketaren menpe egon. Hirugarren batek etxebizitza legez kanpo okupatzen badu, ALOKABIDEk etxebizitza hori hitzarmen horretatik kanpo utzi ahal du. Bi aldeek berariaz adostu dute ALOKABIDE okupazio horren gainean kasu honetan edozein erantzukizunetik salbuestea; hala, jabeari bakarrik dagokio etxebizitza horren jabetza berreskuratzeko edozein jarduera egitea.

- 3) Hitzarmen honetan sartutako etxebizitzaren identifikazioa hitzarmenari atxikitako I. ERANSKINA deitutako dokumentuan zehaztu da.
- 4) ALOKABIDE, S.A. ren zerbitzu teknikoek etxebizitzaren azken egoeraren gaineko txosten bat egingo dute. Txostenak instalazio guztien inbentarioa izango du, baita altzari eta etxe tresnena ere.
- 5) Etxebizitza prest jartzea errazteko, Alokabide SAUk 26.981,23 €-ko (% 21eko BEZa barne) obrak hartuko ditu bere gain. Zenbateko hori etxebizitza lagatzeagatik kontraprestazio gisa ezarritako kanonetik deskontatuko da, hori guztia I. ERANSKINean ezarritakoaren arabera.
- 6) Etxebizitzak ALOKABIDE, S.A.ri utziko zaizkio gozamen modura, hitzarmen honi atxikitako III. eranskina ereduaren arabera. Horren bidez, ALOKABIDE, S.A.k jabeari I. eranskina dokumentuan etxebizitza bakoitzagatik ordaindu beharreko kanon bezala zehaztutako kopurua ordainduko dio.

Etxebizitzak gozamen bidez utzi ondoren, adierazitako terminoetan, dokumentu honen II. ERANSKINean ezarritako prozeduraren arabera esleituko dira, eta ondoren, ALOKABIDEk esleipendunekin dagozkion alokairuko kontratuak sinatuko ditu.

Gozamen eskubidea ALOKABIDE, S.A.k hirugarrenei eman bezain pronto sartuko da indarrean, hitzarmen honetan aurreikusitako terminoetan.

Utzi beharreko etxebizitzaren batek hitzarmen hau sinatzean indarrean dagoen alokairu bat izatekotan, jabeak Alokabideri etxebizitza hori libre eta alokatzeko oztoporik gabe dagoenean jakinaraziko dio, Alokabidek goian adierazitako txosten teknikoak

- c) Disponer de las condiciones necesarias para poder disponer en la vivienda de los suministros básicos (agua, gas y electricidad) sin más trámite que la contratación del mismo con la compañía suministradora correspondiente.
- d) No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas. En caso de que se produzca una ocupación ilegal de la vivienda por parte de un tercero ALOKABIDE podrá excluir del presente convenio dicha vivienda. Ambas partes acuerdan expresamente exonerar a ALOKABIDE de cualquier responsabilidad en este caso sobre dicha ocupación correspondiendo en exclusiva a la parte propietaria cualquier acción destinada a la recuperación de la posesión de dicha vivienda.
- 3) La identificación de las viviendas incluidas en el presente Convenio se detalla mediante el documento adjunto al convenio denominado ANEXO I.
- 4) Los servicios técnicos de ALOKABIDE, S.A. elaborarán un informe final sobre el estado de las viviendas. El informe incluirá un inventario de todas las instalaciones, así como del mobiliario y de los electrodomésticos.
- 5) Con el fin de facilitar la puesta a punto de la vivienda, ALOKABIDE S.A.U. asumirá obras por importe de 26.981,23€ (I.V.A. 21% incluido) que será descontado del canon establecido como contraprestación por la cesión de la vivienda, todo ello de acuerdo con lo establecido en el ANEXO I.
- 6) Las viviendas serán cedidas a ALOKABIDE, S.A. mediante la figura del usufructo de acuerdo al modelo adjunto al presente Convenio como ANEXO III, por el que ALOKABIDE, S.A. abonará a la parte propietaria la cantidad determinada como canon a pagar por cada una de las viviendas en el documento ANEXO I.

Una vez cedidas las viviendas mediante usufructo, en los términos indicados, se procederá a su adjudicación según el procedimiento establecido en el ANEXO II del presente documento y, posteriormente, a suscribir los correspondientes contratos de arrendamiento con los adjudicatarios por parte de ALOKABIDE.

El derecho de usufructo entrará en vigor respecto de cada una de las viviendas de forma simultánea a su cesión a terceros por parte de ALOKABIDE S.A. en los términos previstos en el presente Convenio.

En caso de que alguna de las viviendas a ceder contase con un arrendamiento en vigor al momento de suscribir este convenio, la parte propietaria informará debidamente a Alokabide cuando dicha vivienda quede libre y expedita, y sin obstáculos

egiteko, hura onartzeko, eta ondoren gozamenean emateko.

7) Gozamina eteteko arrazoi izango da emateko edozein etxebizitza:

- Lehenengo okupazioa etxebizitza bakoitzaren gozamen kontratua gauzatzetik hasita 6 HILABETEKO epean ez egitea.
- Hirugarren batek edozein unetan etxebizitza legez kanpo okupatzea gozamen-kontratua izenpetzen denetik etxebizitzaren esleipendun izango den bizikidetzaren unitateak benetan eskuratu arte hitzarmen honetan ezarritako prozeduraren arabera.
- Etxebizitza dagoen udalerrian errentamendu babestuko behar besteko eskaerarik ez dadila egon, gozamina indarrean izan bitartean etxebizitza modu jarraituan okupatzea bermatuko duena.

**HIRUGARRENA.- ALDEEN KONPROMISOAK**

- 1) ALOKABIDE sozietate publikoak honako konpromiso hauek hartzen ditu:
  - a) Udalarekin kudeatzeko onartutako etxebizitzaren gozamen kontratuak sinatzea, ALOKABIDE, S.A.ri, gozameduna den heinean, etxebizitza horiek alokatzeko eskumena ematen diona.
  - b) Alokatzeko emandako etxebizitzak esleipendun diren pertsona fisiko eta bizikidetzaren unitateei uztea, hitzarmen honen II. ERANSKINean ezarritako baldintzen arabera.
  - c) Errentak kobratzea, zerbitzuen kontratazioa, mantentzea, gorabeheren arreta eta gozamedun eta etxebizitzaren errentatzaile gisa legearen arabera dagozkion betebeharrak guztiak kudeatzea.
  - d) Jabeari I. eranskinean jasotako kontraprestazio ekonomikoa ordaintzea, emandako etxebizitza bakoitza gozamen modura emateagatik.
  - e) Ematea amaitzean, etxebizitzak, alokairurik gabe, jaso ziren egoera berdinean itzultzea, ohiko erabilera dela eta izan dezaketen narriadura salbu.

alguno para su posterior arrendamiento, de esta situación para que Alokabide proceda con la realización del arriba citado Informe técnico de cara a su admisión y posterior cesión en usufructo.

7) Serán causa específica de resolución de los usufructos de cada una de las viviendas objeto de cesión:

- Que no se produzca la primera ocupación en un plazo de 6 MESES a contar desde la formalización del contrato de usufructo de cada vivienda.
- Que se produzca una ocupación ilegal de la vivienda por parte de un tercero en cualquier momento desde la firma del contrato de usufructo hasta la efectiva toma de posesión por parte de la unidad convivencial que resulte adjudicataria de la vivienda de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Convenio.
- Que no exista demanda suficiente de arrendamiento protegido en el municipio en el que se ubica la vivienda que garantice la ocupación de la vivienda de forma continuada durante la vigencia del usufructo.

**TERCERA. COMPROMISOS DE LAS PARTES**

- 1) La Sociedad Pública ALOKABIDE adquiere los siguientes compromisos:
  - a) Suscribir con el Ayuntamiento los contratos de usufructo de las viviendas admitidas para su gestión que faculte a ALOKABIDE S.A., en condición de usufructuario, al arrendamiento posterior de dichas viviendas.
  - b) Destinar las viviendas cedidas a su posterior arrendamiento a las personas físicas y unidades convivenciales que resulten adjudicatarias de conformidad con las condiciones establecidas en el ANEXO II del presente convenio.
  - c) Gestionar el cobro de las rentas, contrataciones de servicios, mantenimiento, atención de incidencias y cuantas obligaciones le corresponda legalmente en su condición de usufructuaria y arrendadora de las viviendas.
  - d) Abonar a la parte propietaria la contraprestación económica recogida en el Anexo I por la cesión en usufructo de cada una de las viviendas cedidas.
  - e) Entregar las viviendas, libres de arrendamientos, al finalizar la cesión, en el mismo estado de conservación en que fueron recibidas, dejando a salvo el desgaste que hayan podido sufrir debido exclusivamente a su uso normal.



- f) Kode Zibilean deskribatutako terminoetan etxebizitzaren erabilera okerra dela eta edo etxebizitzaren errentarietako sortutako gehiegizko narriadura dela eta egondako narriadura edo apurketak konpontzea bere gain hartzea.
- g) Etxeko arrisku anitzeko poliza sinatzea, edukia zein edukitzailea barne hartzen duena, etxebizitza bakoitzarentzat, gozamina dela eta fidantza ordaintzeko betebeharra ordezkatzeko duena.
- 2) Udalak honako konpromiso hauek hartzen ditu
- a) Hitzarmen hau gauzatzeari l. eranskinean jasota dauden bere jabetzako etxebizitzak ematea.
- b) Hurrengo puntuan jabe gisa bere kargura ageri diren konpromiso berberak egikaritzeko Zabalguenea 21i etxebizitza horien gainean emandako eskumenak zabaltzea, eta bere kargura dauden dokumentu eta betebeharrak material eta aldi baterakoak izenpetzeko gaituta geratzea.
- 3) Aurreko puntuan ezarritakoaren arabera, Zabalguenea 21ek konpromiso hauek hartzen ditu l. ERANSKINeko etxebizitza guztiei dagokienez:
- a) ALOKABIDEREkin batera emandako etxebizitzak alokatzeko eskumena ematen dion dokumentu juridikoa sinatzea, emateagatik kontraprestazio batengatik.
- b) Etxebizitzaren ematea ALOKABIDEREkin alde mantentzea gutxienez 6 URTEZ, etxebizitzaren jabetza berreskuratzeko beharrezko epeak errespetatzeari kalterik egin gabe alokairua gozamenean iraungitzea dela eta amaitu behar izatekotan, hiri errentamenduen legeko 13.2 artikuluan ezarritakoaren arabera.
- Era berean, etxebizitzaren jabetza edozein titulua dela eta ez saltzera, izatera edo eskualdatzera behartuta dago, baita haren gainean hirugarrenen aldeko jabaria mugatzen duten eskubide errealak ez eraikitzen ere, kontratuak irauten duen bitartean.
- c) ALOKABIDERi hitzarmen hau garatzeko beharrezkoa den guztia jakinaraztea.
- d) Etxebizitza adostutako erabilerarako nahikoak diren baldintzetan mantentzeko beharrezkoak diren konponketak egitea, etxebizitzaren bizigarritasunerako ezinbestekoak diren elementu eta instalazioak aldatzera derrigortuta dagoela, horien narriadura Kode Zibilean deskribatutako
- f) Hacer a su costa las reparaciones en la vivienda que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del mal uso de la vivienda en los términos descrito en el Código Civil o a un desgaste excesivo generado por la parte arrendataria de la vivienda.
- g) Suscribir una póliza multirriesgo hogar, que cubra tanto continente como contenido para cada una de las viviendas que sustituirá a la obligación de prestar fianza por el usufructo.
- 2) El Ayuntamiento adquiere los siguientes compromisos:
- a) Aportar a la ejecución de este Convenio las viviendas de su propiedad que constan en el Anexo I.
- c) Hacer extensivas las atribuciones conferidas a Ensanche 21 sobre dichas viviendas para la ejecución de los mismos compromisos que como propietario constan a su cargo en el punto siguiente, quedando habilitada para la suscripción de cuantos documentos y obligaciones materiales y temporales constan a su cargo.
- 3) Conforme a lo establecido en el punto anterior, Ensanche 21 adquiere los siguientes compromisos respecto de la totalidad de las viviendas del ANEXO I:
- a) Suscribir junto a ALOKABIDE el documento jurídico que le faculte para el arrendamiento de las viviendas cedidas, a cambio de una contraprestación económica por la cesión.
- b) Mantener la cesión de las viviendas a favor de ALOKABIDE por un plazo de duración mínimo de 6 AÑOS, sin perjuicio de respetar los plazos necesarios para la recuperación de la posesión de la vivienda en caso de tener que finalizar el arrendamiento de las mismas por la extinción del usufructo de acuerdo a lo establecido en el artículo 13.2 de la LAU.
- Asimismo, se obliga a no vender, disponer o transmitir por cualquier título la propiedad de la vivienda, así como a no constituir sobre la misma derechos reales limitativos del dominio a favor de terceros, durante toda la vigencia del contrato.
- c) Informar a ALOKABIDE de cuanto resulte necesario para el desarrollo de este Convenio.
- d) Hacer las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones suficientes para servir al uso convenido, estando obligado a realizar la sustitución de los elementos e instalaciones determinantes para la habitabilidad de la vivienda y cuyo deterioro no

terminoetan erabilera okerrari edo etxebizitzaren errentariak sortutako gehiegizko nariadurari egotzi ezin bazaizkio.

- e) Etxebizitzen titularrak den heinean, dagozkion betebeharrak guztiak bere gain hartzea. Kudeaketa ALOKABIDEK berariaz bere gain hartu ez dituenak

#### **LAUGARRENA. ETXEBIZITZAK EMATEAGATIK KONTRAPRESTAZIOA**

Jabeak emateagatik jasotako beharrek kontraprestazioa etxebizitza bakoitzeko emate kanon bat izango da (aurrerantzean, "kanona"), ALOKABIDEK etxebizitza horren gozamenaren indarrean sartetik aurrera ordainduko duena. Kanon horretatik, I. eranskinean Alokabidek gauzatutako egokitze-obren kontraprestazio gisa adierazitako zenbatekoa deskontatuko da.

Gozamen hori indarrean sartuko da gozamenaren oinarri den etxebizitza Alokabidek lehenengo aldiz alokatzeko ematen duenean, hitzarmen honen BIGARREN puntuak adierazten duen moduan. Gozamina hasi ondoren, Alokabidek jabeari kanona ordaindu beharko dio, hasiera hori sortu zuen alokairua iraungitzea irabazteko egin gabe, edo errentariak Alokabideri -errentatzailea den heinean- errenta ordaintzeko betebeharra betetzen ez badu.

Kanona hitzarmen honen I. ERANSKINA izeneko dokumentuan zehaztuko da.

#### **BOSGARRENA ALOKAIRU ERREGIMENEN ETXEBIZITZAK ESLEITU ETA ALOKATZEKO BALDINTZAK**

Alokatzeko emandako etxebizitzak ALOKABIDEK alokatuko dizkie esleitzeko momentuan Bizigune Programaren etxebizitza lortzeko indarrean dagoen araudian aurreikusitako irizpideak betetzen dituzten pertsona fisikoak eta bizikidetzak, eta Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan alokairu erregimeneko etxebizitza eskatzaile bezala izena emanda daudenak. Dokumentu honekin batera sinatutako esleitzeko II ERANSKINEAN zehazten diren baldintza zehatzak salbu.

Errentariak hilean ordaindu beharrek errentak ezin izango du inolaz ere alokairuko kontratuaren titularren zenbatutako urteko diru-sarreraren % 30 baino handiagoak izan, eta utzitako etxebizitzan ezar daitezkeen araudiaren arabera kalkulatuko dira, kalifikazioaren egoeraren arabera utzitakoa (kalifikatu gabeko etxebizitzetan

sea imputable a un mal uso en los términos descrito en el Código Civil o a un desgaste excesivo generado por la parte arrendataria de la vivienda.

- e) Asumir cuantas obligaciones le correspondan en su condición de titular de las viviendas y cuya gestión no haya sido asumida expresamente por ALOKABIDE

#### **CUARTA. CONTRAPRESTACIÓN POR LA CESIÓN DE LAS VIVIENDAS**

La contraprestación económica a percibir por la parte propietaria por la cesión, consistirá en un canon de cesión (en adelante, el "canon") periódico para cada vivienda arrendada que ALOKABIDE abonará a partir de la entrada en vigor del usufructo de dicha vivienda. De dicho canon se descontará el importe señalado en el ANEXO I como contraprestación a las obras de adecuación ejecutadas por Alokabide.

Dicha entrada en vigor del usufructo se producirá en el momento en el que la vivienda objeto del usufructo sea cedida en arrendamiento por Alokabide por primera vez, tal y como se recoge en la estipulación SEGUNDA del presente convenio. Una vez iniciado el usufructo Alokabide continuará estando obligado a abonar el canon a la parte propietaria con independencia de que el arrendamiento que provocó dicho inicio quede extinguido o incluso si la parte arrendataria incumple su obligación del pago de la renta a Alokabide en su calidad de arrendador.

El canon se determinará en el documento designado como ANEXO I del presente convenio.

#### **QUINTA. CONDICIONES DE ADJUDICACIÓN Y ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO**

Las viviendas cedidas para su arrendamiento deberán ser arrendadas por ALOKABIDE a las personas físicas y unidades convivenciales que cumplan los requisitos previstos en la normativa vigente para el acceso a la vivienda del Programa Bizigune en el momento de la adjudicación y que se encuentren inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda como demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento. A salvo de las condiciones específicas que se determinen en el ANEXO II de adjudicación suscrito junto al presente documento.

La renta anual a abonar por la parte arrendataria no podrá superar en ningún caso el 30 % de los ingresos anuales ponderados de los titulares del contrato de arrendamiento y se calcularán de acuerdo a la normativa de aplicación a la vivienda cedida en función de su situación de calificación (para viviendas no calificadas la



errenta "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programa erregulatzen duen abenduaren 23ko 466/2013 DEKRETUAN edo ordezkatzeko duen araudian ezarritakoaren arabera kalkulatu da).

Higiezinaren gastuak, OHZ barne, baita gainerako zergak, komunitate gastuak eta konponketa obrak ere, kasu honetan Hiri Alokairuei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 21.1 artikuluan ezarritakoaren arabera, jabeak ordainduko ditu, hornikuntza gastuak salbu, hala nola, elektrizitatea, ura eta gasa, errentariak ordainduko dituenak. Errentariak ordainduko ditu ere etxebizitzaren ohiko erabilerak sortutako mantentze gastuak.

Alokairuko kontratuaren hasiera bateko iraupena urte betekoa izango da, errentariak errentatzaileari, kontratua edo luzapenak amaitu baino hogeita hamar egun lehenago gutxienez berri nahi ez duela esaten ez badiho behintzat. Aurrekoa Hiri Alokairuei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 13. artikuluan 2. atalean ezarritakoari kalterik egin gabe ezarriko da, alokairu kontratuaren iraungitzea gozamenaren, azaleradun eta higiezinaren gainerako gozamen eskubidearen antzekoa den eskubide bat duten batek emandako alokairuetan errentariaren eskubidea amaitzean.

#### **SEIGARRENA. LANKIDETZA HITZARMENAREN JARRAIPENA**

Lankidetzaren hitzarmen honen jarraipen batzordea sortuko da, aldean ordezkariak osatuko dutena. Hiru hiletik behin elkartzeko dira, parte hartu duen alde bakoitzaren jarduerak koordinatze eta doitze aldera, eta lankidetzaren martxaren gainerako jarraipen egokia egiteko xedez, albo batera utzi gabe ezohiko bilerak egiteko aukera, aldeek beharrezko ikusten dutenean.

Era berean, bi aldeek bitartekari edo koordinatzaile bat izendatuko dute Hitzarmen hau dela eta sor daitezkeen bitartekaritza eta kudeaketa gorabeherak konpontzeko:

- Udala eta Zabalgunea 21en aldetik:
- Zabalgunea 21eko gerentea
- Alokabide, S.A.U. ren aldetik:
- Zuzendaritza orokorra

renta se calculará según lo dispuesto en el DECRETO 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» o normativa que lo sustituya).

Los gastos del inmueble, incluyendo IBI, y demás tributos, gastos de comunidad y obras de reparación, en este caso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, serán de cuenta de la parte propietaria, con excepción de los gastos por suministros, tales como electricidad, agua y gas que correrán de cuenta y cargo de la parte arrendataria. También serán de cuenta de la parte arrendataria los gastos de mantenimiento derivados del uso ordinario o normal de la vivienda.

La duración inicial del contrato de arrendamiento será de un año, salvo que la parte arrendataria manifieste a la parte arrendadora, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Lo anterior se aplicará sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del art. 13 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, respecto a la extinción del contrato de arrendamiento al término del derecho del arrendador en los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble.

#### **SEXTA. SEGUIMIENTO DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN**

Se crea una comisión de seguimiento del presente Convenio de Colaboración, integrada por las personas designadas por las partes que se reunirán de forma ordinaria una vez al año, con el fin de coordinar y ajustar la actuación de cada una de las partes intervinientes y hacer un adecuado seguimiento de la marcha de la colaboración, sin perjuicio de otras reuniones extraordinarias que se celebren cuando se consideren necesarias por las partes.

Igualmente, ambas partes designaran un interlocutor o coordinador para facilitar la interlocución y resolución de incidencias de gestión que se pudieran suscitar en el desarrollo del presente Convenio:

- Por parte del Ayuntamiento y Ensanche 21:
- El gerente de Ensanche 21
- Por parte de Alokabide S.A.U.:
- La Dirección General

### ZAZPIGARRENA. IRAUPENA

Hitzarmen hau 6 urtez egongo da indarrean, sinatzeko datatik hasita, eta automatikoki luzatuko da urte bateko epeetan, bi aldeetako batek kontrakoa adierazten ez badu, hitzarmen honen operagarritasunarekin gauzatu diren alokairuko kontratuen indarraldi independenteari kalterik egin gabe, eta hitzarmena iraungitzean ordainduta daudenak. Kasu horretan, irauten duten kontratuen indarraldiak ezarritako epea aintzat hartuko da.

### ZORTZIGARRENA. IRAUNGITZEKO ARRAZOIAK

Hitzarmena iraungitzeko arrazoi izango dira:

- i) Sinatzen duten aldeek hitzartuta, idatziz adierazita.
- ii) Hitzarmenaren oinarriarekin jarraitzeko ezintasun legala edo materiala.
- iii) Edozein klausula ez betetzea.
- iv) Aldeetako batek salatzea, gutxienez hiru hilabete lehenago egin beharko dena.
- v) Indarrean dagoen legedian ezarritako arrazoi orokorrak.

Eta adostasuna adierazteko, kontratu hau sinatu dute bi aletan, goiburuan adierazitako tokian eta egunean.

### SEPTIMA. DURACION

Este convenio estará vigente durante el plazo de 6 años, a contar desde la fecha de su firma, y se prorrogará automáticamente por periodos de un año si no hay manifestación en contrario de cualquiera de las partes, sin perjuicio de la vigencia independiente de los contratos de arrendamiento que se hayan formalizado, a raíz de la operatividad de este Convenio, y que a la fecha de expiración del convenio se encuentren al corriente de pago. En ese caso, se atenderá al plazo establecido por la vigencia de los contratos que subsistan.

### OCTAVA. CAUSAS DE EXTINCION

Serán causas de extinción del Convenio las siguientes:

- i) el mutuo acuerdo de las partes que lo suscriben, manifestado por escrito.
- ii) la imposibilidad legal o material de continuar con el objeto del convenio.
- iii) el incumplimiento de cualquiera de sus cláusulas.
- iv) la denuncia de una de las partes, que habrá de hacerse con un mínimo de tres meses de antelación.
- v) las causas generales establecidas en la legislación vigente.

Y en prueba de conformidad, suscriben el presente contrato, por duplicado en lugar y fecha de su encabezamiento.

#### **ALOKABIDE, S.A.U.REN ALDETIK** / POR ALOKABIDE, S.A.U.

Sin./Firma: D. Ignacio Arriola López jauna

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza sailburua, eta ALOKABIDE S.A.U. Administrazio Kontseiluko Presidentea / Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, y presidente del Consejo de Administración de ALOKABIDE S.A.U.

#### **JABETZAREN ALDETIK** / POR LA PARTE PROPIETARIA

Sin./Firma: D. Gorka  
Urtaran Agirre jauna

VITORIA-GASTEIZko  
Udaleko Alkate-  
Udalburua /  
Alcalde-Presidente del  
Ayuntamiento de VITORIA-  
GASTEIZ

Sin./Firma: Dña. Ana  
Oregi Bastarrika andrea

21 Zabalgunea S.A.ko  
Presidentea /  
Presidenta de Ensanche  
21 S.A.