



II. ATALA

BIZKAIKO LURRALDE HISTORIKOKO TOKI ADMINISTRAZIOA

Bermeoko Udala

Bermeoko Udalaren eta «Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A. (VISESA)» Sozietate Publikoaren arteko lankidetzaren hitzarmenaren berri emotea, Bermeoko EU-ko (21.2 zenbakia) 18. lurtzatian alokairurako babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko.

2026ko martxoaren 26eko Osoko Bilkurak, VISESA Sozietate Publikoarekin lankidetzaren hitzarmen bat sinatzeko erabakia hartu du, alokairurako izango diren babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko.

Beraz, hitzarmena sinatu aurretik, hitzarmenaren edukia jendaurrean jartzen da hogei (20) egunez, iragarki hau Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen 39/2015 Legearen 83.2 artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik.

Bermeon, 2026ko martxoaren 27an.—Alkatea, Nadia Nemeh Shomaly



LANKIDETZA-HITZARMENA, BERMEOKO UDALAREN ETA «VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. - EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, SA (VISESA)» SOZIETATE PUBLIKOAREN ARTEKOA, ALOKAIURAKO BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK SUSTATZEKO, BERMEOKO 21.2 EXEKUZIO-UNITATEKO 18. LURZATIAN

BATU DIRA:

Alde batetik, Nadia Nemeh Shomaly andrea, NAN zenbakiduna, Bermeoko Udaleko alkatea, udal horren ordezkari den aldetik.

Bestetik, Carlos Quindós Fernández jauna, NAN zenbakiduna (harremanetarako helbidea: Gamarrako Atea, 1-A, 2. solairua, 01013 posta-kodea, Vitoria-Gasteiz).

PARTE HARTU DUTE:

Lehenengoa, Bermeoko Udaleko alkatea, haren ordezkari den aldetik; toki-korporazio horrek egunean eginiko Osoko Bilkuraren akordioaren bidez eman zion ekintza horretarako baimena. Udalaren ordezkari-lanak esleitzen dizkiote apirilaren 2ko 7/1985 Legearen (Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen) 21.1.b) artikulua eta azaroaren 28ko 2568/1986 Errege Dekretuaren (Toki Erakundeen Antolaketa, Jarduera eta Araubide Juridikoaren Erregelamendua onesten duena) 41.1 artikulua.

Bigarrena, «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A.»-ren (aurrerantzean, VISESA) (A-20306775 IFK zenbakiduna eta helbidea Gamarrako Ateko, 1-A, 2. solairuan —01013 posta-kodea— Vitoria-Gasteizen duena) izenean eta ordezkari gisa, Sozietate horren zuzendari nagusia eta ahaldua den aldetik, Vitoria-Gasteizko notario den Fernando Ramos Alcázar jaunak 2017ko urtarrilaren 11n emandako ahalorde-eskriturak dakarrenaren arabera. Adierazi du bere ahala eta izaera ez zaizkiola ez kendu ez aldatu, eta baimena jaso duela dokumentu hau sinatzeko, VISESaren Administrazio Kontseiluak egunean hartutako akordioari jarraikiz.

Parte-hartzaile biek dokumentu hau egiteko gaitasuna aitortzen diote elkarri, eta honako hau

AZALTZEN DUTE:

I. VISESA sozietate publikoaren partaidetza %100ean da Euskal Autonomia Erki-degoko Administrazioarena, eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari atxikirik dago. Sozietatearen helburu soziala da, nagusiki, etxebizitzak sustatu eta birgaitzea, nagusiki babes publikokoak. Jarduera horrek honako jarduketa hauek barne hartzen ditu: batetik, bizitegi-lursailen plangintza egitea, haiek urbanizatzea, partelatazea eta eskuratzea, dela erakunde publikoetatik dela partikularretatik, edozein modu edo prozeduraren arabera, etxebizitzak sustatzeko eragiketarako; beste alde batetik, edozein motatako ondasunak, altzariak eta higiezinak eskuratu eta saltzea, eta, bestalde, haien gaineko eraikuntza egokia egitea, sozietatea eratzeko eskrituran aipatzen den edozein xede eta jardueretarako zehatzak edo egokiak izatea.

Bermeoko Udalak helburu du etxebizitza babestua eta, bereziki, errentamendu bidezko babes publikoko etxebizitza sustatzeko politikak aurrera eramateko baliabideak jartzea, eta, beraz, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailarekin elkarlanean jardutea, eremu horretan garatzen ari den politikan. Hori guztia, Euskadiko Toki Erakundeei buruzko Legearen (apirilaren 7ko 2/2016 Legea) 17.1.7 artikulua (etxebizitzaren plangintza, programazioa eta kudeaketa) eta 17.1.9 artikulua (hirigintza-arloko antolamendua, kudeaketa, betearazpena eta diziplina) esleitzen dizkioten berezko eskumenak erabilita, udalerriko biztanle guztien beharrei eta interes sozialei erantzuteko.

Hori dela eta, aldeak bat datoz honako interes honetan: elkarrekin esku hartzea Bermeoko udalerrian errentamendurako babes ofizialeko etxebizitza sustatzeko jarduketa publikoa garatu eta betearztean.



II. Bermeoko Udala honako erregistro-finka honen jabea da:

22160 zenbakiko finka, 1652 liburukia, 339 liburua, 105 folioa

- Deskribapena: Hirikoa: 18. zenbakiko ondoriozko lurzatia: Lurzati laukizuzena; guztira mila eta berrehun metro eta hirurogeita hamalau dezimetro koadroko gainazaleko hedadura du / 1.200,74 m², /. Iparraldean, Hegoaldean eta Mendebaldean, Bide Sistema Lokalak (V. lurzatia) inguratzen du, eta, Ekialdean, Espazio Librean Sistema Lokala (S.L.E.L 2 lurzatia) du mugakide. Lurzatiaren eraikigarritasun garbi erabilgarriaren aprobetxamendua 5.237,91 m²-koa da. BOE Babes Ofizialerako Etxebizitzara bideratzen da. Bermeoko 21.2 exekuzio-unitatearen emaitzako lurzatia da. Erabilera publikoa. Lurzati honetarako, behe-solairuan erabilera publikoko lagapena ezarri da, bostehun eta berrogeita hamahiru metro eta hogeita hemezortzi dezimetro koadrokoa /553,38 m²/, portxeen gune bat. Hura elkartze instrumentalaren banaketaren ondorioz eratzen da. 22142 finka, liburu eta liburuki honen 52. folioan, 1. inskripzioa, zeina inskripzio luzea baita Bermeo udalerriko 21.2 exekuzio-unitatean.
- Titulartasuna: %100 Bermeoko Udala.
- Karga barik.

Dokumentu honi erregistro-finka horren ohar soila erantsi zaio 1. eranskin gisa.

III. Hitzarmen honetan proposatutako eragiketa honako honetan datza: hitzartzea VISESAK doan eskura dezala, behar besteko titulu juridikoarekin, Bermeoko Udalaren jabetzakoa den 22.160 zenbakiko erregistro-finka. Alokairurako babes ofizialeko 52 etxebizitza inguru sustatzea aurreikusten da, araubide orokorrekoak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) 118. artikuluan ezarritakoari jarraikiz, lurzoru-ondare publikoaren ondasunak doan edo beren balioaren azpian laga ahal izango dira honako egoera hauetako bat gertatzen denean: lagatakoaren hartzailea administrazio publikoa edo bere ente instrumentalak direnean eta babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eraikitzea xede daukatenean.

IV. Sustapen hori garatzeko eta ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan (Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen) ezarritakoa betetzeko, hura optimizatu behar da, aurreikusitako eraikigarritasuna eraikin bakarrean gauzatzeko eta, hala, bolumetria arrazionalizatzen eta etorkizuneko eraikina funtzionalki hobetzen laguntzeko.

Era berean, garajeen programa bideragarri egiteko, eraikineko aparkalekuko solairuetara sartzeko bi ibi eduki beharko dira.

Hori dela eta, 18. zenbakiko lurzatia antolatu eta erregulatu behar da, Hiri Antolamendurako Plan Berezi (HAPB) baten bidez; hartan, hartutako zehaztapen eta erabaki guztiek justifikatuta eta arrazoituta egon beharko dute hirigintza-ikuspegitik eta funtzionaletik.

V. Hitzarmen hau EAEko Etxebizitza Legean (ekainaren 18ko 3/2015 Legea) jasotzen diren lege-aurreikuspen sektorialetan kokatzen da eta, zehazki, lege horren 2. artikuluan jasotzen diren printzipio gidarietan. Berezi nabarmendu behar da artikuluko horretako a) idatz-zatia: etxebizitza duin, egoki eta irigarria izateko eskubidea bermatzeko, lankidetzan eta koordinatuta aritzea botere publiko guztiak, euskal sektore publikoaren mendeko organoak barne.

Aipatutako 3/2015 Legean jasotzen diren aurreikuspenen garapenari dagokionez, esan behar da hitzarmen hau sinatzean egiteko dagoela babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoaren alderdi batzuei buruzko arauzko garapena (tipologia, sustapen motak, etab.). Beraz, haren bigarren xedapen iragankorrak dakarrena kontuan hartuta, aplikagarriak dira martxoaren 4ko 39/2008 Dekretua (Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa) eta Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioko sailburuaren aginduak, lege horren aurka ez doan guztian. Esleipen-prozedurari dagokionez, Hitzarmen hau kokatzen da Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioko sailburua 2012ko urriaren 15eko Aginduan eta haren aldaketan



(abenduarien 26ko 210/2019 Dekretuaren bidez aldatu zen) horretarako ezarritakoan. Era berean, aplikagarria izango da Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurrien Legean (abenduarien 11ko 6/2025 Legea) ezarritakoa.

Halaber, hitzarmen honen xede den sustapen-araubideari dagokionez, eraikuntza-bolumena betetzen da, eta aurreikusitako eraikigarritasun osoa alokairurako etxebizitzara bideratzen da, bai eta eskakizun teknikoetara eta 3/2015 Legean aurreikusitako babes publikoko araubidera ere.

VI. Lankidetzeta-hitzarmen honen etxebizitza babestuko etxebizitzaren sustapenei lotutako zerga-onurei dagokionez, hitzarmen hau sinatzen duten aldeek babes publikoko etxebizitzaren sustapena bultzatu nahi dute eta, horretarako, EIOZen eta haien garapenean eragina duten tasen salbuespenak eta hobariak aplikatuko dira. Erabaki hori hartu da, kontuan hartuta udalerrian alokairurako etxebizitza babestua izateko behar bereziak daudela; behar berezi horiek direla eta, bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzeko espedienteak hasi da.

Hori dela eta, Bermeoko Udalak horren inguruan Hitzarmen honen laugarren estipulazioan jasotzen diren konpromisoak hartu ditu.

Azaldutako guztia aintzat hartuta, aldeek xede bera dute: elkarrekin esku hartzea deskribatutako lurzatian errentamendurako etxebizitza babestua sustatzeko jarduketa publikoa garatu eta betearaztea, eta, hala, bakoitzaren interesak, konpromisoak eta ekarpenak behar bezala antolatzeke, Hitzarmen hau formalizatu dute, honako klausula hauen arabera:

KLAUSULAK

Lehenengoa. — Helburua

Lankidetzeta Hitzarmen honen helburua da aukera ematea araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko, guztiak ere errentamendurako, 22160 zenbakiko erregistro-finkan, Bermeoko 21.2 exekuzio-unitatean (Bizkaia), Hitzarmen honen azalpen-ataleko II. puntuan deskribatzen den finkan, hain zuzen ere.

Etxebizitza horien eraikuntza «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A.» sozietate publikoak sustatuko du; hura Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari atxikirik dago. Bestalde, hirugarrenekin kontratatuko da dagozkion eraikuntza-proiektuak prestatzea eta eraikuntza-obra betearaztea lehiaketa publikoaren bidez.

Hitzarmen honetan erabakitakoa betetzeko, Bermeoko Udalak doan eskualdatuko du 22160 zenbakiko erregistro-finkaren titulartasuna.

Erregistro-finka hitzarmen honetan aurreikusitakoa betetzeko eta hartan jasotzen denari jarraikiz eskualdatuko da. Eskualdatze hori eskritura publiko bidez egingo da, Hitzarmen hau sinatzen denetik sei (6) hilabete igaro baino lehen.

Era berean, sustapen hori garatzeko, Hiri Antolamendurako Plan Berezia prestatu eta onartu behar da, hala badagokio, behin betiko, 18. zenbakiko ondoriozko lurzatirako, dokumentu honen azalpen-atalaren laugarren puntuan adierazten den bezala.

Bigarrena. — Bermeoko Udalaren konpromisoak

Bermeoko Udalak honako konpromiso hauek hartzen ditu:

1. Doan eskualdatzeko «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A.» (VISESA) sozietateari 22160 zenbakiko erregistro-finka, eta horretarako behar den hirigintza-eraikigarritasunaren %100; araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena egingo da, eta etxebizitza guztiak alokairurako izango dira. Eskualdatzea egiteko gehieneko epea, esan bezala, 6 hilekoa izango da, hitzarmen hau sinatzen denetik.



2. Honako baldintza hauek egiaztatzea, 22160 erregistro-finkari dagokionez:
 - 2.1. Erabiltzeko libre dagoela.
 - 2.2. Zortasunik, zamarik, kargarik, errentamendurik eta beste okupatzailerik ez duela.
 - 2.3. Kutsatuta egon daitezkeen Lurzoruen Inbentarioan ez dagoela, Eusko Jaurlaritzarenean.
 - 2.4. Babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko egokiak izateko behar diren lege-baldintzak betetzen dituela, aplikagarria den hirigintza-araudiaren arabera.

Egoera horiek aurretik egiaztatu beharko dira edo deskribatutako erregistro-finka eskualdatzen den aldi berean.

3. Lurzatia urbanizazio-karga barik eskualdatzen da, eta Bermeoko Udalak bere gain hartzen du 22160 zenbakiko finka-erregistroari lotuta ordaintzeko dagoen edozein karga edo urbanizazio-kostu, soilik jarduteko eremuari edo arloari dagokion urbanizazioari dagokionez.

Eskualdatzeko lurzatian egiteko dauden urbanizazio-obrak VISESAk hartuko ditu bere gain; obra horiek dira lagatzeko espazioari dagozkion urbanizazio-obrak, bai eta ibi berria gauzatzeko dagokion urbanizazio osagarria ere.

Kontu teknikoak direla eta, VISESAk arloari dagozkion eta egiteko dauden urbanizazio-obrak gauzaten baditu, Bermeoko Udalak ordaindu egingo ditu, obra horiek amaitzean. Hala ere, lurzatiaren edo urbanizazioko eraikuntzaren inguruko obrak direla eta kalterik eragiten bada eta haiek konpontzeko obrak egiten badira, VISESAren kargura izango dira.

4. VISESAk 18. zenbakiko lurzatirako prestatu eta aurkeztu duen Hiri Antolamendurako Plan Berezia (HAPB) izapidetzea eta onartzea, hala badagokio, behin betiko.

Hori horrela, dokumentu honen azalpen-zatiaren IV. atalean adierazi bezala, eraikineko aparkalekuko solairuetara sartzeko bi ibi eduki beharko direla jaso, arrazoitu eta justifikatu beharko da etorkizuneko HAPBn. Planoa erantsi da, horiek badaudela egiaztatzeko, 2. eranskin gisa.

5. Etxebide Etxebizitza Babestua Esleitzeko Zerbitzu Publikoarekin lankidetzan jardutea, hitzarmen honek jasotzen duenari jarraikiz sustatutako etxebizitzak esleitzeko prozeduretan. Horretarako, honako hauetan ezarritakoa beteko da: martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuan (Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa) eta 2012ko urriaren 15eko Aginduan (Etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoa) eta haren aldaketan (abenduaren 26ko 210/2019 Dekretuaren bidez aldatu zen).
6. Beharrezkoak diren eraikuntza-obren proiektuen administrazio-baimenak emateko izapideak ahalik eta lasterren eta arretarik handienarekin egitea.
7. Sustapena betearaztearen ondorioz –betiere, eraikuntza-obra bera betearaztearen ondorioz ez bada–, kalte-ordaina ordaindu beharko balitz, hirugarrenen eskubideengatik edo mugaketagatik, kalte-ordain horren zenbatekoa Bermeoko Udalak hartuko du bere gain. Nolanahi ere, kanpoan geratuko dira honako kalte-ordain hauek: lurzatia urbanizatzeko obrak betearaztearen ondoriozko zuzeneko edo zeharkako kausa direnak, haiek VISESAk hartuko baititu bere gain, bai eta obra horiei lotutako edozein jarduketa materialen ondoriozkoak ere.
8. Bermeoko Udalak ez dio VISESAri inolako bermerik exijituko (hala nola abalak edo bestelakoak) jarduketa honetan aurreikusten diren etxebizitzak egiteko obrak betearazteagatik –araudiak horretarako aukera ematen duenean–; izan ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren partaidetza osoa du, sustatuko den jarduketaren interes orokorreko xede sozialagatik.



9. Bermeoko Udalak bultzatu eta sustatuko du Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko zerga arautzen duen gaur egungo Zerga Ordenantza aldatzea –hala ere, Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurrien Legean (abenduaren 11ko 6/2025 Legea) ezarritakoa bete beharko du–. Aldaketa horren bidez, xedea da alokairu babesturako babes publikoko etxebizitzaren sustapenei –besteak beste, hitzarmen honetan aurreikusten direnei– %95eko hobaria aplikatu ahal izatea zerga-kuotan, berariaz interes berezikotzat edo udal-onuratzat jotzen diren obrak direlako. Halakotzat jotzen dira, tartean zenbait inguruabar biltzen direlako aldi berean, hala nola sozialak, kulturalak, historiko-artistikoak edo enplegua eta aldi baterako ostatua sustatzekoak. Aldaketa hori adierazitako baldintzen arabera egin beharko da, eta indarrean egon beharko du VISESAk dagokion obra-lizentzia edo hura ordezkatzeko duen pareko agiria –abenduaren 11ko 6/2025 Legeak ezarritakoaren arabera– eskatzen duen urtean, eta, edozein ere, 2027an, beranduenez.

Hitzarmen honen xede den sustapena interes bereziko edo udal-onurako obra gisa deklaratzeko, besteak beste, aurreko paragrafoan adierazitako hobaria aplikatzeak dakartzan ondorioetarako.

Era berean, Bizkaiko Lurralde Historikoko Toki Ogasunei buruzko Foru Arauaren (abenduaren 16ko 9/2005 Foru Araua) 9. artikulua dakarrenarekin bat etorritik, Hirigintzako zerbitzuen eta ingurumenaren tasagatik salbuespena deklaratu da hitzarmen hau betearaztearen ondorioz sortzen den edozein egintza, eskabide, izapide, txosten edo kontsultatarako.

Hirugarrena. – «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. - Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A.» (VISESA) sozietate publikoaren konpromisoak

VISESA sozietate publikoak honako konpromiso hauek hartzen ditu:

1. Bermeoko Udalaren eskutik Bermeoko 22160 zenbakiko erregistro-finka eskuratzea. Finka hori eskuratuko da hitzarmenean jasotzen diren xedek betetzeko eta hartan zehazten diren baldintzetan. VISESAren kontura izango dira finka hori eskualdatzeak dakartzan notario-eta erregistro-gastu guztiak.
2. 22160 erregistro-finkan araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena eta eraikuntza betearaztea, hitzarmen honetan erabakitako baldintzen arabera.
3. Udalari 18. zenbakiko lurzatirako Hiri Antolamendurako Plan Berezi (HAPB) bat prestatu eta aurkeztea.
4. Sustapen horren ondoriozko etxebizitzak errentamendu-araubidera bideratzea, modu iraunkorrean.
5. Dagokion proiektuan zehazten diren lurzatioko eraikuntza-obrak eta lotutako urbanizazio-obrak (portxeko lagapen-espazioa), bai eta urbanizazio osagarrikoak ere (bigarren ibiari buruzko obrak) betearaztea.
6. Eraikuntza-obren eta, hala badagokio, jarduera-obren proiektuetarako beharrezkoak diren administrazio-baimenak, lizentziak, txostenak eta abar emateko eskabideak ahalik eta lasterren eta arreta handienarekin aurkeztea, izapide egokiak egiteko.
7. Ez da bermerik eratzeko urbanizazioari egin dakizkiokeen kalteen berme gisa, eta, beraz, bere gain hartzea eraikuntza-obrak eta urbanizazio osagarrien obrak gauzatzeko ondorioz sor daitezkeen kalte, galera edo afekzioen erantzukizun osoa; era berean, haiek konpontzeko edo, hala badagokio, dagokion kalte-ordaina emateko ardura bere gain hartzea. Hala ere, udalak ahala du ikuskapena egin eta legez dagozkion erantzukizunak eskatzeko.

Laugarrena. – Erabilera publikoko espazioak

Lurzatian, plangintzan ezarritakoaren arabera, beheko solairuan bostehun eta berrogeita hamahiru metro eta hogeita hemezortzi dezimetro koadroko (553,38 m²) azalera



erabilera publikorako izango da; azalera hori portxeen guneak eratzen du. Azalera hori 18. zenbakiko Hiri Antolamendurako Plan Berezian zehaztuko da; plana VISESAk pres-tatu eta aurkeztuko du. Portxeen gune hori betearazteko lana VISESAk hartuko du bere gain.

Era berean, sustatu beharreko eraikuntzari lotuta ez dauden lurzatiaren espazioak, baldin eta erabilera publikoko espazioen mugakide badira, erabilera horretara bideratu-ko dira. Obrak betearazten amaitzean, VISESAk eta Bermeoko Udalak espazio horiek zehaztuko dituzte, alde biak ados jarrita. VISESAk hartuko du bere gain espazio horiek urbanizatzeko eta erabilera publikoko egoera egokian jartzeko ardura.

Portxeetarako azalerari buruz adierazitakoari dagokionez eta eraikuntzari lotu gabe-ko lurzatiaren azalerei buruz adierazitakoari dagokionez, erabilera publikoko zortasunak eratuko dira. Zortasun horiek eratu ondoren, udalak hartu beharko ditu bere gain azalera horiek garbitzeko, mantentzeko eta kontserbatzeko lanak. Era berean, argiteria publikoa hornitzeko kostuak hartuko ditu bere gain, bai eta azalera horietarako beste edozein hornidurarenak ere.

Dena den, Bermeoko Udalak inola ere ez ditu bere gain hartuko higiezina eta haren zerbitzuak behar bezala mantendu eta kontserbatzeko behar diren obrak, egiturazko, estankotasuneko, bizigarritasuneko eta segurtasuneko baldintza egokiak betetzekoak.

Bosgarrena. — Azterlan geoteknikoa

VISESAk sustapenaren xede den lurzoruaren azterlan geoteknikoa egiteko eskatuko du, hitzarmen hau formalizatzean eta finkaren eskualdatze formala egin aurretik. Azterlan horrek lursailaren izaera eta ezaugarriak zehaztuko ditu, haiek jakitea beharrezkoa baita etorkizuneko zimenduen mota, baldintzak eta kostua zehazteko.

VISESAk, azterlan horren emaitzen ondorioz, sustapena ekonomikoki bideragarria ez dela uste badu, VISESAk berak atzera egin ahaliko du sustapenaren betearazpenean, eta, beraz, hitzarmena ondorioz gabe utzi. Atzera egiteak ez dio alde bati ere kalte-ordainik eskuratzeko eskubiderik ekarriko.

Seigarrena. — Kutsadura

22.160 zenbakiko erregistro-finka (18. zenbakiko lurzatia) ez dago lurzoruarentzat kutsatzaileak izan daitezkeen jarduerak edo instalazioak dituzten edo izan dituzten lurzoruen inbentarioan, Eusko Jaurlaritzarenean.

Lursailetan substantzia kutsatzailerik aurkitu edo agertuz gero, VISESAk atzera egin ahaliko du hitzarmen honetan aurreikusten den betearazpenean, baldin eta, VISESAren beraren iritziz, garbitasun-eta berreskuratze-lanen ondoriozko eta horretarako prestatu diren derrigorrezko proiektu eta azterlanen ondoriozko kostu ekonomikoa dela-eta, sus-tapena bideraezina bada. Baldin eta VISESAk, motibo horrengatik, hitzarmenean atzera egitea erabakitzen badu, hitzarmena bera ondorioz barik geratuko da, eta aldeetako batek ere ez du kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik izango.

Zazpigarrena. — Etxebizitza babestuen sustapenaren ezaugarriak

Etxebizitza babestuen tipologia

Eraikiko diren etxebizitza guztiak araubide orokorreko babes ofizialekoak izango dira, eta errentamendurako bideratuko dira, modu iraunkorrean. 22160 erregistro-finkako jar-duketan sustatuko den etxebizitza kopuru osoa, orientazio modura, honako hau izango da: 52 etxebizitza inguru, eta haiei dagozkien eranskinak.

Automobilak eta bizikletak aparkatzeko gutxieneko zuzkidurak

Lankidetzeta-hitzarmen hau sinatzen duten aldeek irizpide bera dute honako baldintza honetan: xede diren lurzatiaren ibilgailuentzat egingo den aparkaleku kopurua egokitzea erabilera nagusiei lotutako beharretara, bereziki garatuko den sustapenaren izaerara (alokairurako babes ofizialeko etxebizitzak).

Hala, Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean (HAPO) ezarritakoaren arabera, etxebi-zitza bakoitzeko automobiletarako aparkaleku bat gauzatuko da. Horretarako, eta apar-



kaleku kopuru hori bideragarri egiteko eta gauzatzeko, hitzarmen honetan aipatu denez, eraikineko aparkalekuko solairuetara sartzeko bi ibi behar dira.

Zehaztapen horiek 18. zenbakiko lurzatirako egingo den Hiri Antolamendurako Plan Berezian (HAPB) jaso eta onartuko dira, hala badagokio.

Hartzaileak eta esleipen-prozedura

Etxebizitzak esleitzeko, aplikatu beharreko araudian adierazten diren esleipen-prozedura eta kupoaren erreserbak bete beharko dira. Etxebizitzaren arloan eskumena duen sailburuaren aginduan, etxebizitzaren esleipenean parte hartzeko eskakizunak ezarriko dira; horretarako, kontuan hartuko dira indarrean dagoen araudian jasotzen diren etxebizitzaren kupoen erreserbak, bai eta esleipenaren hartzaile izateko lehentasuna ere. Lehentasun hori Bermeoko herritarrek izango dute, baldin eta egiaztatzen badute gutxienez 3 urteko etenik gabeko erroldatzea edo azken 10 urteotan 5 urtez erroldatuta egon direla.

Kronograma

- HAPBren + obra proiektuaren eta zuzendaritzaren lizitazioa: 3 hilabete, hitzarmena sinatzen denetik.
- HAPB udalean erregistratzea: 11 hilabete, hitzarmena sinatzen denetik.
- HAPB hasieran onartzea: udalean erregistratzen denetik bi hilabete.
- HAPB behin betiko onartzea: 6 hilabete, hasieran onartzen denetik.
- Obra lizentzien eskabidea (edo, abenduaren 11ko 6/2025 Legeak ezarritakoaren arabera, hura ordezkatzeko duen pareko agiria aurkeztea) + behin-behineko kalifikazioaren eskabidea: hilabete, HAPB behin betiko onartzen denetik.
- Behin-behineko kalifikazioa / obra lizentzia eskuratzea: 3 hilabete, eskabidea egin ondoren.
- Obren lizitazioa: 6 hilabete, obra lizentzia edo, abenduaren 11ko 6/2025 Legeak ezarritakoaren arabera, hura ordezkatzeko duen pareko agiria eskuratu ondoren.
- Obren hasiera: 7 hilabete, obren lizitazioaren ondoren.
- Obrak betearazteko eta jasotzeko epearen zenbatespena: 24 eta 30 hilabete bitartean, obrak hasten direnetik.

Orientaziozko data horiek aurreikusitako programazio-datak dira, eta aldaketak izan ditzakete, VISESAk jarduteko duen gaitasunetik kanpokoak.

Zortzigarrena. — Etorkizuneko higiezinak eskualdatzea

Etxebizitza eta lotutako garajeen sustapena amaitzean, VISESAk etorkizuneko higiezin horien azalera-eskubidea edo jabetza osoa eskualdatu ahalko dio Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari, ALOKABIDE, S.A. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren mendeko sozietate publikoari edo entitate publiko horiekin lotutako beste kudeaketa-tresna batzuen alde.

Nolanahi ere, bermatu egiten da, une oro, etxebizitzaren alokairurako xedea, hitzarmen honetan ezartzen diren baldintzen arabera.

Eskualdatzen den unetik aurrera, hartzailea VISESAren lekuan subrogatuko da, hitzarmenaren ondoriozko eskubide eta betebeharrei dagokienez.

Bederatzigarrena. — Kanpoko komunikazioa

Kanpoko komunikazioari dagokionez, alde biek agintzen diote elkarri alde biek adostu eta koordinatuko dutela, aurretiaz, hitzarmen honen inguruan hedabideetan eta publizitaterako eta zabalkunderako eta hitzarmenaren helburuak, edukia edo emaitzak zabaltzeko egiten den edozein erakunde-ekitaldi edo ekintza. Ezingo da informaziorik partekatu komunikabide horiekin, baldin eta aldeek aurretiaz informazio hori partekatzea balioztatzen ez badute, eta zehazki kanpoko komunikaziorako arduradun gisa izendatutako pertsonak balioztatu beharko dute hori hala egitea.



Koordinazioa hobea izateko, alde biek partekatuko dute elkarrekin eremu horretan arduradun izango denaren kontaktua, hitzarmen hau sinatzean.

Hamargarrena. — Atzera egitea

Hitzarmen honen bosgarren eta seigarren klausuletan aurreikusitakoaz gainera, VISESAk atzera egin dezake hitzarmen honetan aurreikusitako sustapena betearaztean, baldin eta, VISESAren iritziz, ikuspegi tekniko eta/edo ekonomikotik, bideraezina bada aurreikusitako sustapena betearaztea, inguruabar batzuen ondorioz (konplexutasun teknikoa, ezusteko gastuak, kostuen igoera, eta abar). Era berean, VISESAk atzera egin dezake hitzarmen honetan aurreikusitako sustapenaren betearazpenean, baldin eta behin betiko onartzen ez bada eta, beraz, VISESAk prestatuko duen 18. lurtzarako Hiri Antolamendurako Plan Berezia (HAPB) indarrean sartzen ez bada.

VISESAk atzera egitea aukeratzen badu, Bermeoko Udalari jakinarazi jakinarazi beharko dio, hitzarmena suntsiarazteko eta, hala badagokio, VISESAk 22160 zenbakiko erregistro-finka Bermeoko Udalari itzultzeko.

VISESAk ordura arte izan dituen kostu guztiak VISESAren kontura izango dira, eta atzera egin izanak ez du inolako kalte-ordainik eragingo alderdien artean.

Hamaikagarrena. — Indarraldia

Lankidetzaz hitzarmen honen indarraldia lau urtekoa izango da, sinatzen denetik. Aurreko atalean aurreikusitako epea amaitu aurretik edozein unetan, hitzarmenaren aldeek berariaz adostu ahalko dute lau urtez luzatzea, gehienez ere, edo hitzarmena azkentzea.

Hamabigarrena. — Berrikuspena

Hitzarmen hau edozein momentutan berrikusi, eta, hala badagokio, aldatu daiteke, aldeetako batek hala eskatzen badu eta bi sinatzaileek aho batez hala erabakitzen badute, eta, horretarako, hitzarmenari dagokion gehigarria sinatu beharko dute.

Hamahirugarrena. — Ez betetzeak

Dokumentu honetan jasotzen diren betebeharrak ez betetzea hitzarmena suntsiarazteko arrazoia izango da, eta aldeak hasierako egoera juridikora itzuliko dira. Gainera, hitzarmena suntsiaraztea eragin duen alderdiak sortutako kalte eta galera guztiak ordaindu beharko ditu, bai beste aldeari bai fede oneko hirugarrenei.

Hamalagarrena. — Segimendu batzordea

Bi aldeek ulertzen dute beharrezkoa dela hitzarmenaren Segimendu Batzorde bat eratzea; hura alde bakoitzeko bi ordezkari eratu dute. Batzordearen egitekoak honako hauek izango dira: hitzartutako aurreikuspen eta konpromisoak betetzen direla egiaztatzea, hura zorrotz betetzeko neurriak proposatzea, aipatutako etxebizitza babestuen sustapena egitean egon daitezkeen gatazka eta/edo interferentziak ebaztea, sustapenen babes-araubideak une bakoitzean dauden etxebizitzaren beharretara egokitzea edo graduatzea eta, oro har, etorkizunean gerta daitezkeen intzidente guztiei erantzutea.

Eta, adostasuna eta fede ona adierazteko, hitzarmen honen bi ale sinatu dituzte, ondorio bakarretarako, goiburuan adierazitako lekuan eta egunean.