

## II ERANSKINA

*Hirugarren sektoreko erabilerak eta bestelakoak etxebizitza erabilerara aldatzeko berariazko hitzarmen-kontratuaren eredia.*

..... zenbakiko hitzarmen-kontratua, hirugarren sektoreko erabilerak eta bestelakoak etxebizitza erabilerara aldatzekoa.

Andoainen, 20....ko .....ren .....(e)an.

### ELKARTURIK

Alde batetik, ..... and./jn., Andoaingo Udaleko alkate gisa datorrena Udal hori ordezkatzuz, behar bezala ahalmendurik baitago ..... dataz harturiko erabakiaren indarrez.

Eta, bestetik, ..... and. /jn., ..... zenbakiko nortasun agiriarekin, ..... helbidean bizi eta bere izenean diharduena.

### AURREKARIAK

**Lehena:**.....and.jn..... hiriguneko .....kaleko / plazako ..... zenbakian dagoen lokal baten jabe da, ..... m<sup>2</sup> azalera duena.

**Bigarren:** ..... ko dataz, hirugarren sektoreko erabilera etxebizitza erabilerara aldatzeko lizentzia eskatu zuen, lehenengo aurrekarian aipaturiko lokalari dagokionez.

**Hirugarren:** Alkateak. ....ko ebazpenaren bidez, aldeko iritzia eman zion ..... andreak / jaunak egindako eskaerari.

Era berean, ..... eurotan kopuruan finkatu zuen aipatu lokalaren erabilera aldaketa eragiketari eska dakizkiokeen hirigintza zamak dirutan jartzeari dagokion diru-kopuru osoa.

**Laugarrena:**.....andk.jnk., ..... (e)an, idatzi bat aurkeztu zuen Udalean, Bertan, Udalarekin bidezko hitzarmen-kontratua sinatzeko adostasuna erakusten zuen, aipatu lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatu ahal izateko, gorako aipatu den ..... ko erabakian adierazten diren baldintzetan.

Bi aldeek, hitzarmen-kontratu hau gauzatzeko gaitasun eta eskuduntza nahikoa aitortzen diote elkarri eta, behar diren ondorioak izan ditzan, agiri hau sinatu dute ondoko hitzbaketen arabera,

### HITZBAKETAK

**Lehena:** Udalak, ..... hiriguneko ..... kaleko / plazako ..... zenbakian dagoen eta ..... m<sup>2</sup> azalera duen lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatu ahal izateko baimena eman du, segidan aipatuko dien baldintzak betez, betiere.

**Bigarrena:** Lokal horren erabilera aldatuko bada, egoera horrek sortarazten dituen hirigintza zamak ordaindu beharko dira. Zama horien zenbatekoa ..... eurotan (€) finkatu da, eta jarraian adierazitako azalpenetan xehatzen da:

- Jabekidegoak parte hartzea finkatu gabeko hirilurrean eraikitzeko bolumen haztatua handitzearen ondoriozko hirigintza ekimenak sortu dituen gainbalioetan.
- Baliokide den ordezeko kalteordain ekonomikoa ordaintzea, horren xedea izanik hornidurako lurzorua lortzea –gune libreak eta hiriguneko parkeak–.

Adierazi den diru-kopurua ekitaldi honetan bertan ordaindu da eta Hitzarmen hau ordainketa agiri egokitzat jo behar da.

**Hirugarren:** Lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatzeko baimena, jabetza eskubideak alde batera utzirik eta hirugarrenen eskubideak baldintzatu gabe ematen da; baimenak, era berean, ez ditu baldintzatu esku-hartzeak berarekin ekar ditzakeen jabetza horizontaleko jabetza-tituluaren aldaketak.

**Laugarrena:** Erabilera aldaketa gauzatuko bada, interesatuak etxebizitza egokitzako bidezkoak diren obra guztiak egin beharko ditu, aurretik arauzko udal baimena eskuratu ondoren.

**Bosgarren:** Hitzarmen-kontratua sinatzen denetik hasi eta urteko beteko epean obrak bukatuta egongo dira, lehen erabilerarako baimena eskuratu eta etxebizitzan jendea bizitzen, obrei ekiteko epea luzatzeko baimena eman zaienean izan ezik. Baldintza horietakoren bat bete ezean, interesatuak erabilera aldaketarako lortutako eskubidea galdu egingo du eta, zehapen gisa, hirigintza zamei erantzuteko ordainduta duen zenbatekoaren %50a soilik itzuliko zaio.

**Seigarrena:** Etxebizitza berriaren lehen erabilerarako lizentzia eman eta aipatu etxebizitzan jendea benetan bizitzen jarri dela egiaztatu ondoren (hitzarmen hau sinatu ondorengo urte bete iragan aurretik), Udalak erabilera aldaketaren behin betiko ziurtagiria emango du, lokalaren etxebizitza izaera berria egiaztatuz.

**Zazpigarrena:** Lehentasunez erosteko eta atzera erosteko eskubidea eratu da, Andoaingo Udalaren alde. Horrela, bada, etxebizitza berriaren jabeak berori diru-bidez eskualdatzea erabakitzen badu, Udalak etxebizitza erosteko lehentasuna izango du, honako baldintzak betez, betiere:

- Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea Andoaingo udal-etxebizitza tasatuen erregimena arautzen duen udal-ordenantzan ezarritakoaren arabera erabiliko da. Lehentasunez erosteko eta atzera erosteko eskubidearen inguruan ordenantza horretan berariaz arautzen ez diren gaietan, etxebizitzaren arloan indarrean dagoen legeria aplikatuko da.
- Lehen, bigarren eta ondorengo eskualdaketatik etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioa kalkulatzeko, 1,15eko indizea aplikatuko zaio Erregimen Orokorreko Babes Sozialeko Etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioak arautzen dituen indarreko araudia aplikatzearen ondoriozko gehieneko salmenta-prezioari.
- Jabetza bizen artean besterentzea burutu ahal izateko, udal administrazioaren baimena beharko da, lehentasunezko erosketa eskubidea bermatuta gera dadin.
- Jabetza eskualdatzeko asmoa jakinarazten zaionetik hasita, hiru (3) hilabeteko epea izango du Udalak aipatu erosketa eskubide hori erabiltzeko edo bestela, gehieneko prezioa errespetatuz, jabetza libreki besterentzeko baimena emateko.
- Jabetza eskuratzeagatik udalak ordaindu beharreko prezioa hasieran ordaindutako berbera izango da, KPIren aldaketa aplikatuta eguneratua.
- Eraikinaren hobekuntzak eta artatze lanak burutu badira, besterentze prezioa igo egingo da baldin eta obra horiek udal administrazioaren onespenez eginak badira eta, xede hauetarako balorazioa eta depreziazioa aintzat hartuz.
- Udalak aipatu hiru hilabeteko epean erosketa eskubidea erabiltzen ez badu eta gorago adierazi den baimena ematen ez badu, isilduzko baimena eman dela ulertuko da eta jabeak nahi bezala

bestereganatu ahal izango du etxebizitza, hitzarmen-kontratu honetan ezartzen diren baldintzak betetzetik ondorioztatzen diren mugak errespetatzea besterik gabe.

**Zortzigarrena:** Hirigintza hitzarmen-kontratu hau eskualdatzeko eskrituran edo obra berriaren eskrituran jasoko da eranskin gisa.

Eta bi aldeek, bere adostasunaren adierazgarri, honako agiri hau bi aletan izenpetu dute goiburuan adierazi den lekuan eta datan.

