

AZPIEGITURAK, S.A.U. ETA MUNITIBARREKO UDALAREN ARTEKO LANKIDETZA HITZARMENA GERRIKAITZEKO A.P.G.<sub>4</sub> PLANEAMENDU EREMUAN ERAIKITAKO PREZIO BABESTUTAKO 12 ETXEBIZITZEN OKUPAZIOA EROSTEKO AUKERADUN ERRENTAMENDU KONTRATUAREN BIDEZ BERMATZEKO

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE AZPIEGITURAK S.A.U. Y EL AYUNTAMIENTO DE MUNITIBAR PARA POSIBILITAR LA OCUPACION MEDIANTE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LAS 12 VIVIENDAS DE PRECIO PROTEGIDO CONSTRUIDAS EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO A.P.G.<sub>4</sub> DE GERRIKAITZ.

Bilbon, 2012ko martxoaren 12an

Alde batetik Joseba Ruiz de Loizaga Isasi Jn., adinez nagusia, 14.913.062-T NANduna, AZPIEGITURAK, S.A.U. ren Zuzendari gisa, hitzarmen honen ondorioetarako helbidea Bilbon, Kanariar Uharteak kaleko 21-3 zenbakian duena, eta berau sinatzeko baimena Sozietatearen 2011ko azaroaren bederatziko Administrazio Kontseiluan erabaki zen.

Beste aldetik Iker Belaustegi Oar Jn., adinez nagusia, 78897276P NANduna, hitzarmen honen ondorioetarako helbidea Munitibarren, Herriko Plaza 6 zenbakian duena eta berau sinatzeko baimena 2012/01/20ko Udalbatzan erabaki zen.

Alderdi biek lankidetzan hitzarmen hau sinatzeko legezko ahalmen juridiko eta jarduteko gaitasun nahikoa onartzen diote elkarri eta hurrengoa

#### ADIERAZTEN DUTE

I.- Munitibarreko Udalaren eta Bizkailur, S.A.U. ren artean, egun Azpiegiturak, S.A.U. dena, 2005eko martxoaren 9an sinatutako Hitzarmenaren bitartez Munitibar udalerriko APG-4 Planeamendu Eremuan prezio babestuko 12 etxebizitza eraikitzea sustatu zela eta aipatu eraikuntza-proiektuaren burutzapena 2008ko uztailaren 22an amaitu zela.

En Bilbao, a doce de Marzo de 2012

De una parte D. Joseba Ruiz de Loizaga Isasi, mayor de edad, con DNI 14.913.062-T como Director de la Sociedad Mercantil AZPIEGITURAK S.A.U. con domicilio a efectos a este convenio en Bilbao, C/ Islas Canarias, nº 21-3º, y autorizado para su firma mediante Consejo de Administración de la Sociedad de fecha nueve de noviembre de 2011

Por otra parte D. Iker Belaustegi Oar, mayor de edad, con número de D.N.I. 78897276P, con domicilio a efectos de este convenio en Herriko Plaza 6, Munitibar, y autorizado para su firma mediante Sesión Plenaria del 20/01/2012

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad jurídica y de obrar legal suficiente para la firma de este convenio de colaboración y

#### MANIFIESTAN

I.- Que mediante Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Munitibar y Bizkailur S.A.U, hoy Azpiegiturak, S.A.U de fecha 9 de marzo de 2005 se promovió la construcción de 12 viviendas de precio protegido en el Área de Planeamiento APG-4 del termino municipal de Munitibar, finalizándose la ejecución de dicho proyecto de edificación el 22 de julio de 2008.

II.- Hitzarmenaren helburu estrategikoa gizartearen etxebizitzaren eskariari ahalik eta gehien erantzutea dela, lehenengo Udalerrian eta inguruan eta bigarrenez B.L.H.

Dena dela, eta oraingo egoera ekonomiko eta soziala kontuan izanda, helburu hori lortzea ez da erraza, nahiz eta Bizkaian etxebizitzak behar diren eta falta diren.

III- Horiek horrela, udalerrian eta inguruan dagoen etxebizitzak alokatzeko eskaria dela eta, Munitibarreko Udalak eta Azpiegiturak, S.A.U. enpresak interesa agertu dute Hitzarmena hartzeko, helburua eta jardueraren interes publikoa errespetatuz. Horrela, hitzarmenaren baldintzak betetzen dituzten hainbat talde behartsuk etxebizitza izateko aukera izango dute errentamendu bidez eta erosteko aukerarekin.

IV.- Beraz, Munitibarreko Udalak eta Azpiegiturak, S.A.U.k honako Lankidetzaren Hitzarmena onartzen dute prezio babestutako 12 etxebizitzak erosteko aukeradun errentamenduan uzteko.

Horregatik, aurreko guztia aintzat hartuta, alde bietan sinatu eta adosten dituzte hurrengo

II. Que el objetivo estratégico del convenio es cubrir hasta las máximas cotas posibles la demanda social de viviendas, primero en el Municipio y su entorno y en segundo lugar en el T.H.B.

No obstante, y dada la actual realidad económica y social, el logro de dicho objetivo resulta de difícil realización, a pesar de la necesidad y carencia de vivienda en entorno social de Bizkaia

III- Es por ello que vista la demanda de vivienda en alquiler en el municipio y su área de influencia, el Ayuntamiento de Munitibar y Azpiegiturak, S.A.U. están interesados en adoptar el Convenio, respetando el objetivo del mismo y el interés público de la actuación, para posibilitar el acceso a las viviendas a colectivos necesitados y que cumplen los requisitos del convenio mediante la modalidad de arrendamiento con opción de compra.

IV.- Por consiguiente el Ayuntamiento de Munitibar y Azpiegiturak S.A.U aprueban el siguiente Convenio de Colaboración para destinar las 12 viviendas de precio protegido al arrendamiento con opción de compra

Por ello, teniendo en cuenta todo lo anterior, ambas partes suscriben y acuerdan las siguientes

## KLAUSULAK

### LEHENA.- XEDEA

Hitzarmenaren xedea MUNITIBARREKO

## CLAUSULAS

### PRIMERA.- OBJETO.

El objeto del acuerdo lo constituye la

UDALAREN ETA AZPIEGITURAK, S.A.U. ren arteko lankidetzaz-irizpideek xedatzen dute, Sozietate honek Gerrikaitz 4 Planeamendu Eremuan eraikitako prezio babestutako 12 etxebizitzak, aparkalekua eta trastelekua barne, erosteko aukeradun errentamenduaren bidez okupatzeko aukera emateko, hala nola honen ondorioz egingo diren kontratuetan ezarri beharreko betekizunak, baldintzak eta prozedura ezartzeko.

**BIGARRENA.- MUNITIBARREKO UDALAREN BETEBEHARRAK**

MUNITIBARREKO UDALAK erosteko aukeradun errentamenduko etxebizitzetara sarbide izateko onuradunei informatzeko, beraien izenak batzeko eta onartzeko konpromisoa hartzen du horretarako lanak burutzeko prozesu bizia ezarrita.

**HIRUGARRENA.- AZPIEGITURAK, S.A.U. REN BETEBEHARRAK**

Udalak eskabidea onartzen duen unetik AZPIEGITURAK, S.A.U.k (errentatzaileak) onuradunekin erosteko aukeradun errentamenduko kontratua gehienez ere hamabost lanegunetan sinatzeko konpromisoa hartzen du.

Dena dela, erosteko aukeradun errentamenduko kontratua onuradunekin sinatu ala ez, AZPIEGITURAK, S.A.U.k horren berri jakinaraziko dio udalari.

Etxebizitzaren errentamendua nolahi ere errentariaren etxebizitza ohiko eta iraunkor gisa erabiliko da.

determinación de los criterios de colaboración entre el AYUNTAMIENTO DE MUNITIBAR y AZPIEGITURAK S.A.U. para posibilitar la ocupación en arrendamiento con opción de compra de las 12 viviendas de precio protegido incluida parcela de garaje y trastero, construidas por esta última sociedad en el Área de Planeamiento Gerrikaitz, 4, así como fijar los requisitos, condiciones y procedimiento que se deben aplicar en los contratos resultantes

**SEGUNDA.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE MUNITIBAR.**

El AYUNTAMIENTO DE MUNITIBAR se compromete mediante el establecimiento de un proceso ágil y adecuado a realizar las labores de información, recogida y aprobación de beneficiarios para el acceso a las viviendas en arrendamiento con opción de compra.

**TERCERA.- OBLIGACIONES DE AZPIEGITURAK S.A.U.**

Desde el momento de aprobación de la solicitud por el ayuntamiento, AZPIEGITURAK S.A.U. (arrendador) se compromete a firmar el contrato de arrendamiento con opción de compra con las personas beneficiarias en un plazo máximo de quince días hábiles.

En todo caso, firmado o no el contrato de arrendamiento con opción de compra con los beneficiarios, AZPIEGITURAK, S.A.U. comunicará al ayuntamiento esa circunstancia.

El arrendamiento de las viviendas será en todo caso para vivienda habitual y permanente de los arrendatarios.

**LAUGARRENA.- EROSTEKO AUKERADUN ERRENTAMENDUKO KONTRATUA ESKATU AHAL IZATEKO BETEKIZUNAK.**

1.- Gerrikaitz, 4 Planeamendu Eremuan eraikitako 12 etxebizitzetako baten gainean erosteko aukeradun errentamendua eskatu ahal izango dute pertsona fisiko indibidualek zein bizikidetzak-unitateek.

Dokumentu honen ondorioetarako bizikidetzak-unitatea etxe berean bizi izan diren edota bizi izango diren bi pertsonaz edo gehiagoz osatutakoa izango da, betiere ezkontza edota horren antzekoa den beste edozein harreman iraunkorraren bidez elkartuta daudenean, hala nola adopzioaren bidez edota gehienez ere hirugarren mailako odolki-detasunez eta gehienez ere bigarren mailako afinitatez osatutakoa.

2.- Eskatzaileak hurrengo baldintza hauek bete beharko ditu:

a.- Dagokion eskabidea egiteko unean interesatua adinez nagusia izan beharko da.

b.- Eskabidea egiteko unean interesatuak ez du etxebizitzarik izango, ez jabetza, jabetza soila, azalera- eta gozamen-eskubide erregimenean zein jabaria mugatzen duen beste edozein eskubide errealean.

Etxebizitza-gabeziaren salbuespen gisa hartuko dira hurrengo egoerak:

Bizikidetzak-unitateko kideetako bat beste

**CUARTA.- REQUISITOS PARA PODER SOLICITAR EL ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA.**

1.- Podrán solicitar el arrendamiento con opción de compra de una de las 12 viviendas construidas en el Área de Planeamiento Gerrikaitz, 4, tanto las personas físicas individuales como las unidades convivenciales.

Se considera unidad convivencial a los efectos del presente documento la compuesta por dos o más personas, unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, así como por adopción o consanguinidad hasta el tercer grado, y por afinidad, hasta el segundo grado, que residan o vayan a residir en el mismo hogar.

2.- La persona solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones:

a.- La persona interesada deberá ser mayor de edad en el momento de formular la correspondiente solicitud.

b.- La persona interesada deberá carecer de vivienda, ya sea en régimen de propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie, usufructo o cualquier otro derecho real limitativo de dominio, a la fecha de la solicitud.

Podrán considerarse excepciones a la carencia de vivienda las siguientes situaciones:

La participación de alguno de los miembros

etxebizitza baten jabeak denean, edozein tituluren bidez, eta ohiko etxebizitza ez denean. Kasu honetan erosteko aukeradun errentamenduko kontratua sinatu aurretik bere partaidetza-kuotaren besterentzea egiaztatu beharko da.

Etxebizitza baten jabetza-partaidetza %50etik beherakoa denean, edota zenbateko horren berdina edo handiagoa denean, eta eskatzaileari berau erabiltzea saihesten dion ebazpen judiziala dagoenean.

Bizikidetzaren unitatean 70 urtetik gorako edota mugimendu-urritasunik duen pertsonaren bat dagoenean eta bere ohiko bizitokiak ez badu irisgarritasunari dagozkion baldintzak betetzen ez baditu edota igogailurik ez badago.

Etxebizitza ohiko bizitegi iraunkor gisa erabili beharko da eta ezin izango da inolaz ere bigarren etxebizitza bezala edota beste edozein modutan erabili.

d.- Dagokion eskabidea aurkeztean interesatua, edota bizikidetzaren unitateko kideetako bat gutxienez, Munitibarren edota Lea Ibarako, Lea Artibaiko edota Busturialdeako Mankomunitateetako lurralde eremuaren barruko edozein udalerritan erroldatuta egon beharko da, bost urteko antzinasunarekin, gutxienez. Betekizun hau bakarrik utzi ahaliko da albo batera Munitibarreko Udalak aldeko txostena egiten duenean, non aipatu pertsonak edota bizikidetzaren unitateak dagokion lurralde eremuan (eskabide eremuaren barrukoa: Munitibar, Lea Ibarra, Lea Artibai edota Busturialdean) egiten dutela adierazten den eta, errotzeagatik uler daitekeela Munitibarren bizi izango direla gutxienez

de la unidad convivencial como persona copropietaria de otra vivienda, por cualquier título, y sin constituir residencia habitual. En este caso, se deberá acreditar la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la firma del contrato de arrendamiento con opción de compra.

Cuando la participación en la propiedad de una vivienda sea inferior al 50% o, siendo igual o superior a este porcentaje, y exista resolución judicial que impida el uso por la persona solicitante.

Cuando en la unidad convivencial exista alguna persona mayor de 70 años o con minusvalía motriz y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna condiciones relativas a accesibilidad y existencia de aparatos elevadores.

c.- El destino de la vivienda será el de domicilio habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, se puedan destinar a segunda vivienda, o cualquier otro uso.

d.- La persona interesada, o al menos uno de los miembros de la unidad convivencial, deberá estar empadronado en Munitibar o en cualquiera de los municipios que estén dentro del ámbito territorial de la Mancomunidad de Lea Ibarra, de Lea Artibai, o de Busturialdea, al menos con cinco años de antigüedad, en el momento de formular la correspondiente solicitud. Este requisito, únicamente podrá ser obviado cuando haya informe favorable del Ayuntamiento de Munitibar, en el que conste que dicha persona o unidad convivencial realiza la vida en el ámbito territorial correspondiente (a la zona de solicitud: Munitibar, Lea Ibarra, Lea Artibai o Busturialdea), y que por el arraigo, se desprende que vivirán en Munitibar

bost urtez edota kontratuan ezarriko den denboran. Zentzu horretan, txosten honekin batera eskatzaileak edota eskatzaileek (bizikidetz-unitateak) sinatutako konpromiso idatzia aurkeztu behar da, konpromiso hori bete ezean kaleratzea baimenduz eta kontratuaren hutsaltzea gertatuz.

durante al menos cinco años o el tiempo de contrato que se vaya a fijar. Junto con este informe se acompañará por escrito compromiso firmado por el solicitante o solicitantes (unidad convivencial), en dicho sentido, autorizando el desahucio y produciéndose la rescisión del contrato en caso de incumplimiento de dicho compromiso.

Halaber, dagokion eskabidea aurkeztu ahal izango dute Bizkaiko Lurralde Historikoko gainerako edozein udalerritan bost urteko antzinatasunez erroldatutako pertsonak. Talde horren aurrean, lehentasuna izango dute paragrafo honetan aurretiaz deskribatutako taldeetako partaideek.

Así mismo podrán presentar la correspondiente solicitud las personas empadronadas en cualquier otro municipio del Territorio Histórico de Bizkaia, con cinco años de antigüedad. Frente a este colectivo tendrán preferencia las personas incluidas en los colectivos de este párrafo anteriormente descrito.

Aurkeztutako eskabideen artean, prozedura berean aurkeztu izan diren bitartean, hurrengo lehentasun-ordena erabiliko da:

Entre las solicitudes presentadas, siempre que se hayan entregado en el mismo procedimiento, se dará el siguiente orden de preferencia:

1. Munitibarren erroldatutako pertsonak aurkeztutako eskabideak.
2. Lea Ibarra (Munitibarreko lurralde eremutik at) erroldatutako pertsonak aurkeztutako eskabideak.
3. Lea Artibain (Lea Ibarra (leku eremutik at) erroldatutako pertsonak aurkeztutako eskabideak.
4. Busturialdean erroldatutako pertsonak aurkeztutako eskabideak.
5. Bizkaiko Lurralde Historikoan erroldatutako pertsonak aurkeztutako eskabideak.

- 1º Las solicitudes presentadas por personas empadronadas en Munitibar.
- 2º Las solicitudes presentadas por personas empadronadas en Lea Ibarra (fuera del ámbito territorial de Munitibar).
- 3º Las solicitudes presentadas por personas empadronadas en Lea Artibai (fuera del ámbito de Lea Ibarra).
- 4º Las solicitudes presentadas por personas empadronadas en Busturialdea
- 5º Las solicitudes presentadas por personas empadronadas en el Territorio Histórico de Bizkaia

**BOSGARRENA.- ESKATZAILEEN  
BETEKIZUN EKONOMIKOAK: DIRU-  
SARRERAK**

Eskabidea pertsona indibidualak aurkezten badu, eskatzaileak eskabidea egiterakoan errentariaren ordaintzeko betebeharreri aurre egiteko gutxienezko diru-sarrerak edota kapital nahikoa duela egiaztatu beharko du.

**QUINTA.- REQUISITOS ECONOMICOS DE  
LAS PERSONAS SOLICITANTES:  
INGRESOS.**

En caso de solicitud presentada por persona individual, el solicitante, deberá acreditar en el momento de la solicitud unos ingresos mínimos o capital suficiente que refleje la posibilidad de atender a las obligaciones de pago por el arrendatario.

**SEIGARRENA.- ERRENTAMENDU  
KONTRATUAREN GUTXIENeko  
HIZPAKETAK.**

a.- Etxebizitza errentariaren ohiko bizitegi iraunkor gisa erabili beharko da eta ezin izango da erabili hitzartutako jarduerarako ez den beste edozein jarduerarako errentamendu kontratua suntsiarazi daitekeelako, aldeek errentamendua suntsiarazteko zio hau kontratuan hitzartzen dutela, Kode Zibilaren 1.124 artikulua arabera, HELaren 27-1 artikuluaekin zehikusia daukana. Halaber, errentariak ezin izango dio beste bati errentan eman ez eta hirugarren batzuei guztiz edota zati batean laga, indarreko HELaren arabera horren inguruan dagokion balizko eskubideari uko egiten diola. Kontrako kasuan errentamendua suntsiaraziko da.

b.- Etxebizitzaren errentamendu kontratuak bost urteko iraunaldia izango du. Dena dela, kontratuaren mugaeguna heltzean, urtebeteka luzatuko da derrigorrean errentamenduak hamar urte bete arte, salbu errentariak sozietate errentatzaileari kontratuaren amaiera edota edozein luzapenaren amaiera baino, gutxienez, 30 egun lehen jakinarazten badiu ez duela berri nahi.

**SEXTA.- ESTIPULACIONES MÍNIMAS DEL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

a.- Se deberá destinar la vivienda a residencia habitual y permanente del arrendatario, no pudiendo dedicarlo a actividad distinta de la pactada, bajo pena de resolución del contrato de arrendamiento, pactando en el contrato las partes tal causa de resolución del arriendo al amparo del artículo 1.124 del Código Civil, en relación con el artículo 27-1 de la LAU. Así mismo la persona arrendataria no podrá subarrendarlo o cederlo total o parcialmente a terceras personas, renunciando a tal efecto al derecho que al respecto le pueda corresponder en la vigente LAU, lo que en caso contrario supondrá la resolución del arrendamiento.

b.- El contrato de arrendamiento de la vivienda tendrá una duración de cinco años. No obstante, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración diez años, salvo que la persona arrendataria manifieste a la sociedad arrendadora con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de la terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovarlo.



Bost urteko derrigorrezko epealdia bete baino lehen bertan behera utzi nahi denean, errentariak errentatzaileari kalte-ordaina ordaindu beharko dio: indarreko kontratua betetzeko geratzen den urte bakoitzeko hilabete bati dagokion kopurua. Urtetik beherako epeen kasuan indemnizazioaren zenbateko proportzionala ekarriko dute.

Errentamendu kontratuaren hamargarren urtea betetzen bada, errentariak erosteko aukera erabili beharko du ala ez, azken kasu horretan errentatzaileak errentariari edozein indemnizaziorik gabe kontratua suntsiarazi ahal izango dio, edota berarekin errentamendu kontratu berria egin.

c.- Errentamenduaren prezioa hileko 4,5 Euroan finkatzen da (BEZ sartzeke) etxebizitzaren metro karratu erabilgarri bakoitzeko (garajeak eta trastelekuak kontuan hartu barik). Prezio hori urtero eguneratuko da urte bakoitzeko urtarrilaren 1ean aurreko ekitaldiko BLHaren KPlan.

Ordaintzeko beharrak etxebizitza eta bere instalazioak errentatzaileari erabiltzeko moduan itzuli arte iraungo du, kontratua suntsiarazita egon arren.

d.- Kontratua luzatzen bada kontratu honetako hizpaketek berdin jarraituko dute, errenta eta iraupena izan ezik.

e.- ERRENTARIAK errentan hartutako etxebizitza, bere instalazioak eta zerbitzuak, komunak zein pribatiboak, erabilgarri, apaingarri eta kontserbazio egoera egokian

Para el caso de desistimiento con anterioridad al plazo obligatorio mínimo de cinco años, el arrendatario deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Si se llega a cumplir el décimo año del contrato de arrendamiento, la persona arrendataria deberá optar a ejecutar la opción de compra o no, en este último caso el arrendador podrá elegir entre rescindir el contrato sin obligación de indemnización alguna a la persona arrendataria por este motivo, o volver a realizar un nuevo contrato de arrendamiento con el mismo.

c.- El precio del arrendamiento se fija en la cantidad de 4,5 Euros mensuales, (IVA no incluido) por metro cuadrado útil de vivienda (sin contar como tales garajes ni trasteros). Este precio se actualizará automáticamente al 1 de Enero de cada año por el IPC del THB anual del ejercicio anterior.

La obligación de pago subsistirá, aún resuelto el contrato, hasta que se devuelva la vivienda y sus instalaciones a la arrendadora en pleno estado de uso.

d.- Si se produce la prórroga del contrato, las estipulaciones del presente contrato permanecerán iguales, a excepción de la renta y la duración.

e.- EL ARRENDATARIO se obliga a mantener en perfecto estado de uso, conservación y ornato la vivienda arrendada, sus instalaciones y servicios, tanto comunes

mantendu beharko ditu. Horrela izateko bere kabuz eta bere ardurapean egin beharko ditu egin beharreko konponketak eta, bere kasuan, hondatutakoa ordezkatzeari, erantzuleak kanpoko hirugarren batzuk izan arren, hori guztia kalteen erantzule zuzenaren aurka egin daitekeen jarduerari kalte egin gabe.

f.- Ezin izango dira etxebizitzaren konfigurazioa edota bere instalazioak edo zerbitzuak aldatuko dituzten obrak egin, ezta eraikinaren osagai komunei eragiten dietenak ere. Egiten diren obra guztiak jabearen alde geratuko dira eta errentariak ez du indemnitzaziorik jasotzeko eskubidea izango.

Errentariak ez du berrikuntzarik zein hobekuntzarik eskatzeko eskubiderik izango.

g.- Errentariak etxebizitza edota haren instalazio zein zerbitzuei eragin diezaikeen edozein gertakizunen berri eman beharko dio errentatzaileari lehenbailehen. Jakinarazpen ezak eragin ditzakeen kalteen erantzukizuna beregain hartuko ditu.

h.- Errentariak errentatzailearen administratzaileari, zein errentan hartutako etxebizitzari eragiten dioten beharrezko konponketak gainbegiratzeko edota burutzeko langileei higiezinan sartzen utziko die.

i.- ERRENTARIAK hileko errenta ordaintzeaz gain, ur, gas, berokuntza, elektrizitate, telefono hornidurak, eta kontratuaren indarraldian ezartzen diren zerbitzuak ordaindu behar ditu, ondasun higiezin zerga izan ezik. Komunitate gastuak,

como privativos, realizando por su cuenta y a su cargo y bajo su responsabilidad las reparaciones precisas al efecto y, en su caso, la reposición de lo dañado, aunque tenga por causa terceros ajenos, todo ello sin perjuicio de la acción que pudiera corresponder contra el causante directo de los daños.

f.- Se obliga a no realizar obras que supongan modificación de la configuración de la vivienda o la alteración de sus instalaciones o servicios o que afecten a los elementos comunes del edificio, todas las obras que se realicen quedarán a favor del propietario, sin que la persona arrendataria tenga derecho a percibir indemnización alguna.

La persona arrendataria no tendrá derecho a exigir innovaciones o mejoras de la arrendadora.

g.- La persona arrendataria está obligado a notificar al arrendador con la máxima urgencia cualquier contingencia que pueda afectar a la vivienda o a sus instalaciones o servicios, asumiendo la responsabilidad de los daños y perjuicios que se pudieran derivar de la falta de tal notificación.

h.- La persona arrendataria deberá permitir el acceso al inmueble al administrador del arrendador así como a operarios enviados para supervisar o efectuar reparaciones necesarias que afecten a la vivienda arrendada.

i.- El ARRENDATARIO se obliga a pagar, además de la renta mensual, los suministros de agua, gas, calefacción, electricidad, teléfono, y cuantos servicios se establezcan durante la vigencia del contrato, excepto el impuesto de bienes inmuebles. Los gastos

halaber, errentariak ordainduko ditu.

Era berean arriskuak, sutea, etab. aseguratzen dituen poliza sinatu beharko da Azpiegiturak, S.A.U. onuradun dela.

j.- ERRENTARIAREN INDEMNIZAZIOA: sinatuko den errentamendu kontratua sinatzean errentariak eta errentatzaileak borondatezko paktua sinatuko dute non jasota geratuko den kontratua amaitzean, ohiko epea zein bere luzapenak amaituta, errentariari ez zaio indemnaziorik emango, beraz, ez da aplikagarri izango Hiri Errentamenduen Legearen 34. artikuluan xedatutakoa.

Errentariak erosteko aukera erabiltzeagatik kontratua amaituko balitz, errentariak indemnazio gisa bakarrik izango luke zazpigarren klausularen arabera errenta gisa ordaindutakoa bueltan hartzeko eskubidea.

k.- FIDANTZA: errentariak kontratuaren indarraldiaren hasieran hileko kuota bi ordaindu beharko ditu fidantza gisa.

l.- BERANDUTZA: Errentaria eta AZPIEGITURAK, S.A.U. ren (errentatzailea) artean sinatzen den kontratuagatik eska daitezkeen kopuruak ordaintzean errentaria berandutuko balitz errentatzailearen aldeko interesak ordaintzeko beharra ekarriko luke. Interesak sortzapen datatik ordaintzen diren egunera arte gehituko dira, errentatzaileari dagozkion ekintza judizialei kalte egin barik. Gastu horiek - abokatuarena eta prokuradorearena barne- aurrera eginez

de comunidad serán asimismo de cuenta del arrendatario.

Igualmente se obliga a suscribir la póliza que asegure los riesgos, incendio, etc. debiendo constar como beneficiario Azpiegiturak, S.A.U.

j.- INDEMNIZACIÓN DEL ARRENDATARIO: A la firma del contrato de arrendamiento, que se suscriba, la persona arrendataria y arrendador suscribirán pacto acordado voluntariamente, por el que la extinción del contrato por el transcurso del término convencional o de sus prórrogas, no se producirá indemnización alguna al arrendatario, no siendo de aplicación por tanto lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En caso de extinción del contrato por el ejercicio de la opción de compra por el arrendatario, la única compensación económica a que tendrá derecho el arrendatario es a la reintegración de lo pagado como renta en los términos previstos en la cláusula séptima.

k.- FIANZA: La persona arrendataria ingresará al inicio de la vigencia del contrato, dos mensualidades a modo de fianza.

l.- La DEMORA: La demora por parte de la persona arrendataria en el pago de las cantidades cuya exigibilidad se deduzca del contrato que se firme entre arrendatario y AZPIEGITURAK S.A.U. (arrendador), producirá la obligación de pago a favor del arrendador de intereses, desde la fecha de devengo hasta el momento en que se hagan efectivas, sin perjuicio de las acciones judiciales que corresponden a la arrendadora, cuyos gastos -incluidos los de Abogado y

gero, errentariak ordaindu beharko ditu, haien parte-hartzea beharrezkoa ez izan arren.

m.- PAKTUA: Kontratua amaitzea, kaleratzea eta ateraraztea ekarriko duen paktoa. Erostea aukeratu errentamendu kontratua sinatzean alde bietan euren borondatez paktoa sinatuko dute etxebizitza erabiltzeko eta mantentzeko EALan ezarritako arauak, hala nola higieztina kokatuta dauden komunitatearen arauak, zein Munitibar udalerrian indarrean dauden hirigintza- edota portaera-ordenantzak ez betetzeak kontratua amaitzea ekarriko luke, aldeek errentamendua amaitzeko arrazoi hori kontratuan adostuko dute Kode Zibilaren 1.124 artikulua babestean, HELaren 27-1 artikulua araberak.

n.- HELBIDEA ETA LEGE ARAUDIA.

I.- Errentariak errentan hartutako etxebizitza norbere bizitegi gisa seinalatuko du.

II.- Dokumentu honetan berariaz adierazten diren eta Kode Zibilaren 1556 eta 1568 artikuluetan ezarritako zioez gain, errentariak alokatutako pisua ohiko bizitegi gisa erabiltzeko beharra ez betetzea ere kontratua amaitzeko zioa izango da, eta ondorio guztietarako errenta dirutan ez ordaintzearen tratamendu bera izango du.

III.- Xedatuta ez dauden guztirako hitzarmen honen babesean egingo den kontratua ezarritakoaren, hirigintza errentamenduetako legeriaren, kode

Procurador- serán, en su caso de prosperar, por cuenta y cargo del arrendatario, aunque su intervención no fuera preceptiva.

m.- PACTO: Pacto específico que producirá la rescisión del contrato y desahucio y desalojo. A la firma del contrato de arrendamiento con opción de compra, ambas partes suscribirán pacto voluntariamente acordando que el incumplimiento por el arrendatario de las normas establecidas en la LOE para uso y mantenimiento de la vivienda así como las normas de la comunidad, en la que se encuadre el inmueble, o de las ordenanzas urbanísticas o de comportamiento que estén vigentes en el Municipio de Munitibar, dará lugar a la rescisión del contrato, pactando en el contrato las partes tal causa de resolución del arriendo al amparo del artículo 1.124 del Código Civil, en relación con el artículo 27-1 de la LAU.

n.- DOMICILIO Y RÉGIMEN LEGAL.

I.- El arrendatario señalará como domicilio propio la propia vivienda arrendada.

II.- Será causa de resolución del contrato, además de cuantos motivos se indican expresamente en el presente documento y los establecidos en los artículos 1556 y 1568 del Código Civil, el incumplimiento por parte del arrendatario de su obligación de utilizar el piso alquilado como su vivienda habitual, y tendrá a todos los efectos el mismo tratamiento que la falta de abono en metálico de la renta.

III.- En todo lo no dispuesto, se estará a lo establecido en el contrato de arrendamiento que se celebre al amparo de este convenio, en la legislación de arrendamientos urbanos,

zibilaren, hala nola bat datozen xedapen eta legeen mende egongo da.

código civil, así como las disposiciones, que resulten de aplicación y legislación concordante.

#### ZAZPIGARRENA.- EROSTEKO AUKERA

1.- Errentamendu kontratuan errentariari errentamenduaren xede den etxebizitza, aparkaleku eta trastelekuaren gainean erosteko eskubidea emango zaio. Eskubide hori erabiltzeko epea hamar urtekoa izango da erosteko aukeradun errentamendu kontratua sinatzen den egunetik zenbatzen hasita. Erosteko aukeraren prima kontzeptupean ez da inolako kopururik ezarriko.

Etxebizitzaren gainean erosteko aukera hitzartutako epean erabiliko balitz, ordaindutako errentak kontzeptupean emandako kopuruak kontuan hartuko dira eta erosketaren prezioan txertatuko dira hurrengo ehunekoen arara:

Erosteko aukera kontratuaren lehenengo urtean erabiltzen bada, ordura arte ordaindutako errentak erosteko prezioan txertatuko dira osorik (beronen ordainketa aurreratu gisa).

Erosteko aukera kontratuaren bigarren urtean erabiltzen bada, ordura arte ordaindutako errentak erosteko prezioan txertatuko dira %80ko ehunekoa (beronen ordainketa aurreratu gisa).

Hirugarren urtean erabiltzen bada, ordura arte ordaindutako errentak erosteko prezioan txertatuko dira %60ko ehunekoa (beronen ordainketa aurreratu gisa).

Laugarren urtean erabiltzen bada, ordura arte ordaindutako errentak erosteko

#### SEPTIMA.- OPCIÓN DE COMPRA.

1.- En el contrato de arrendamiento se otorgará a la persona arrendataria el derecho de opción de compra sobre la vivienda parcela de garaje y trastero objeto de arrendamiento. El plazo de ejercicio de la opción será de diez años desde la firma del contrato de arrendamiento con opción de compra. En concepto de prima de opción de compra no se establecerá cantidad alguna.

En el supuesto de que se ejercitara la opción de compra sobre la vivienda dentro del plazo pactado, las cantidades abonadas en concepto de rentas pagadas se tendrán en cuenta integrándose en el precio de la compra, según los siguientes porcentajes:

Si la opción de compra se ejercita en el primer año, las rentas pagadas hasta el momento de ejercitar la opción, se integraran por su totalidad en el precio de compra (como pago anticipado de la misma).

Si se ejercita en el segundo año de contrato, las rentas pagadas hasta el momento de ejercitar la opción, se integraran por su 80% en el precio de compra (como pago anticipado de la misma).

Si se ejercita el tercer año, las rentas pagadas hasta el momento de ejercitar la opción, se integraran por su 60% en el precio de compra (como pago anticipado de la misma).

Si se ejercita en el cuarto año, las rentas pagadas hasta el momento de ejercitar la

prezioan txertatuko dira %40 ehunekoan (beronen ordainketa aurreratu gisa).

Bosgarren urtean erabiltzen bada, ordura arte ordaindutako errentak erosteko prezioan txertatuko dira %20ko ehunekoan (beronen ordainketa aurreratu gisa).

Lehenengo edota bigarren luzapenean (urtebetekoak) erabiltzen bada, ordura arte ordaindutako errentak erosteko prezioan txertatuko dira %10eko ehunekoan (beronen ordainketa aurreratu gisa).

Zortzi, bederatzi edota hamargarren ekitaldietan erabiltzen bada emandako kopuruak ez dira itzuliko.

Aldiek etxebizitzaren prezioa finkatuko dute errentamendu kontratuan. Salerosketa eragiketak sortutako gastuak eta zergak, salbuespenik gabe, hala nola salerosketaren eskritura publikoa emateak sortzen dituenak erosleak ordaindu beharko ditu, Lurren Balioa Handitzearen gaineko Udal Zerga izan ezik, saltzaileak ordainduko duena.

Erosteko aukera erabiliko dela era frogagarrian jakinaraziko dio erabiliko duenak EMAILE-ERRENTATZAILEari, dagokion eskualdaketa-eskritura publikoa eman beharko dela.

2.- Errentariak erosteko aukera erabiliko balu, zehaztutako baldintzen betetze-maila berriro egiaztatu beharko da etxebizitzaren salerosketa gauzatzen den unean. Ezin izango dute etxebizitza eskuratu horretarako aukera izateko ezarritako epean etxebizitza

opción, se integraran por su 40% en el precio de compra (como pago anticipado de la misma).

Si se ejercita en el quinto año, las rentas pagadas hasta el momento de ejercitar la opción, se integraran por su 20% en el precio de compra (como pago anticipado de la misma).

Si se ejercita en la primera o segunda prórroga (anuales), las rentas pagadas hasta el momento de ejercitar la opción, se integraran por su 10% en el precio de compra (como pago anticipado de la misma).

No se reintegraran las cantidades abonadas si se ejercita durante los ejercicios octavo, noveno y décimo.

Las partes fijarán el precio de la vivienda en el contrato de arrendamiento. Los gastos e impuestos, sin excepción alguna, que genere la operación de compraventa así como al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán de cuenta y a cargo de la persona compradora, salvo el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, que será por cuenta de la persona vendedora.

El ejercicio de la opción de compra se comunicará por el optante al CONCEDENTE-ARRENDADOR de forma fehaciente, debiéndose otorgar la correspondiente escritura pública de transmisión.

2.- En el supuesto de que la persona arrendataria ejercitara el derecho de opción de compra, el cumplimiento de las condiciones especificadas se someterá nuevamente a comprobación en el momento de la formalización de la compraventa de la

ez izanaren egoeran jarraitu ez dutenek, edota erosi beharreko etxebizitzan bizitzeko eta erroldatzeko eta ohiko bizitegi gisa erabiltzeko konpromisoa hartzen ez dutenek.

3.- Errentariak erosteko aukera eskubidea erabiltzen badu, Munitibar Udalaren, AZPIEGITURAK, S.A.U.ren eta Bizkaiko Foru Aldundiaren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko klausula bat egotea borondate osoz onartuko du berariaz. Klausula hori gauzatu ahal izango da etxebizitzan baldintzak eta erabilerak behar bezala betetzen ez badira eta hamabost urteko iraunaldia izango du etxebizitzaren erosketaren eskrituratan den egunetik zenbatzen hasita.

**ZORTZIGARRENA.-** Lankidetzaren Hitzarmen honetan onartutakoaren aurka egiten duen 2005eko martxoaren 9ko Hitzarmenean xedatutako edozein klausula edota baldintza indarririk gabe geratzen da.

**BEDERATZIGARRENA.- JURISDIKZIOA ETA IZAERA:** Juridiko pribatua da eta sor litezkeen auzietan eskumena duten epaimahaiak Bilbokoak izango dira.

Adostasunaren adierazpen gisa, alde biek, sinatzaileek, hala nola Udal Idazkariak, fedea ematen duenak, lankidetzaren hitzarmen honen bi kopia sinatzen dute dokumentuaren goiburukoan adierazitako tokian eta datan.

vivienda. No podrán resultar adquirentes quienes durante el tiempo establecido para la opción no hayan continuado en la situación de carencia de vivienda requerida, o no contraigan el compromiso de residencia y empadronamiento en la vivienda a comprar y de dedicarla a vivienda habitual.

3.- En el caso de que la persona arrendataria ejercitara el derecho de opción de compra, acepta expresamente de forma voluntaria la existencia de una cláusula de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Munitibar, AZPIEGITURAK S.A.U. y la Diputación Foral De Bizkaia, que podrá ser efectiva en caso de incumplimiento de las condiciones y destino de estas viviendas y cuya duración será de quince años a partir de la fecha de escrituración de la compra de la vivienda.

**OCTAVA.-** Quedan sin efecto cualquier cláusula o condición dispuesto en el Convenio de 9 de marzo de 2005 que contravenga lo aprobado en el presente Convenio de Colaboración

**NOVENO.- JURISDICCION Y NATURALEZA:** Es de naturaleza Jurídico privada y los tribunales competentes para entender de las cuestiones litigiosas que se deriven del mismo serán los de Bilbao

En prueba de conformidad, ambas partes, suscribientes, así como el Secretario Municipal, que da fe, firman el presente convenio de colaboración en duplicado ejemplar en el lugar y fecha reseñados en su encabezamiento

