



## **HIRI LURREAN DAUDEN BEHE SOLAIRUKO LOKALAK ERABILERAZ ALDATZEKO JARDUKETEN ORDENANTZA**

OHARRA: Dokumentu hau informazioa emateko helburuarekin eginda dago. Aldizkari ofizialetan argitaratutako testu onartuek bakarrik dute balio legala

**Onartuta:** Udalbatzak 2004/05/24an

**Argitaratuta:** Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2004/07/30ean

**Aldaketak:**

**1. aldaketa:**

5. artikulua, 8. artikulua, 12. artikulua

Argitaratuta: Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2005/01/18an

**2. aldaketa:**

7-2. artikulua, 3. pasartearen aldaketa

Argitaratuta: Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2006/02/28an.

**3. aldaketa:**

3-2. artikulua

Argitaratuta: Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2007/05/27an

# HIRI LURREAN DAUDEN BEHE SOLAIRUKO LOKALAK ERABILERAZ ALDATZEKO JARDUKETEN ORDENANTZA

## ZIOEN AZALPENA

I. Etxebizitza gaietako eta planeamendu eta gestio urbanistikoko premiazko neurriei buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legeko zioen azalpenean adierazten da «azken urteetan Euskadiko Elkarte Autonomoan etxebizitzaren prezioa garestitzeak arazo larria sortu duela udalerrri guztietan; arazo horren eraginez, gaur egun, biztanleriaren portzentaje handi batek ezin duela etxebizitza eskuratu». Egoera horrek botere publikoek neurri egokiak hartu beharra exijitzen du, etxebizitza duina edukitzeko pertsona orok duen eskubidea gauzatzeko.

II. Bergarako udalerrria ez da arazo horretatik at geratzen, Planeamendurako Arau Subsidiarioak behin betiko onartu zirenez gero etxebizitza asko eraiki diren arren. Are eta etxebizitza gehiago eraikitzeko beharrea dago, etxebizitza duina edukitzeko pertsona orok duen eskubidea gauzatzeko.

Gaur egun udal planeamendu urbanistikorako Arau Subsidiarioak egokitzen eta berrikusten ari dira, eta, aurreikusten denez, bestelako bizitoki sektoreak ere definituko dira planeamenduan. Bergarako planeamenduko Arau Subsidiarioak berrikusi ondoren sortuko den etxebizitza eskaintza berrian, aurrez finkatutako bizigarritasun baldintzak betetzen dituzten etxe beheak ere hartuko dira kontuan.

III. Halaber, detektatu da, udalerriko bizitegi gune jakin batzuetan eraikitako patrimonio garrantzitsua dagoela eskura, hain zuzen, eraikinen beheetan kokatutakoa. Izan ere, hasiera batean erabilpen tertziariorako aurreikusita egon arren, egungo joera berrien ondorioz, jarduerarik gabe daude gaur egun. Etekinik ateratzen ez zaien aktibo eraikigarriak dira, beraz, eta gehienetan hiri paisaia degradatzen dutenak, gainera.

Horregatik, prozedura arautu eta kontrolatuaren bidez, zenbait lokalen egoera aldatu ahal izango litzateke, eta bizitegi bihurtu. Horri eskerrak, etxebizitza gehiago lortuko lirateke, beste eremuren bat kolonizatu beharrik gabe. Horren harira, kontuan hartu behar dira azkenaldi honetan partikular askok gaiaren inguruan informazioa lortzeko udalean egin dituzten kontsultak, behe lokalak etxebizitza bihurtzeko interbentzioa arautu beharra ekarri baitute.

IV. Nolanahi ere, herriko eraikinetako behetako lokalei erabilera egokia emateko helburuz, Bergarako udalak etxebizitza izan daitezkeen eraikinetako behe lokalak sartuko ditu Planeamenduko Arau Subsidiarioen berrikuspen dokumentuan. Etxebizitza izan daitezkeen lokalen zerrenda osatu artean, Bergarako udalak banan-banan aztertuko ditu aldaketa hori egiteko aurkezten diren eskariak, betiere kontuan hartuta erabilera aldaketek Ordenantza honetan jasotzen diren bizigarritasun baldintzak bete behar dituztela.

V. Orain bultzatzen diren jarduerak etxebizitza gehiago sortzea ekarriko dute eta, horregatik, etxebizitzaren eta gune libreen sistemaren arteko oreka mantentzeko helburuz, ordenantza honek aintzat hartzen du oreka hori. Horregatik, jarduera bakoitzaren promotoreari exijitzen zaio ekarpen ekonomiko bat egin dezala Udalaren alde; Udalak, bere aldetik, ekarpen hori lurzorua

erosteko erabiliko du osorik, arau subsidiarioen berrikusketan finkatutakoaren arabera erosteko finkatutako lurzorua, hain zuzen.

VI.Merkatuko etxebizitza eskaintzaren gorakadaz gain, komertzializazio formulen kontrola ere hartuko dugu aintzat, sortzen diren etxebizitza berriak lagungarri izan daitezzen etxebizitza lortzeko behar larriena duten biztanle segmentuengana egokitutako etxebizitza politika publikoa gauzatzeko.

Hala izateko, erabilera aldaketa onartu zaien behe lokalen jabeek Bergarako udalaren esku utzi beharko dituzte lokalak, udalak herritarrei eskain diezaieken, Ordenantza honetako baldintzetan, notarioaren aurrean eginiko sariketa publiko batean adjudikatzeko gero. Edozein kasutan, Bergarako udalak lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea gordeko ditu etxebizitza erabilera izango duten etxabeen kasuan.

VII.Irisgarritasunaren Sustapenerako abenduaren 4ko 20/1997 Legeak erabakitzen du bizitegi erabilpenetarako oin berriko eraikinek irisgarritasuna bermatu egin behar dutela, 4.2 artikuluan jasotzen diren irizpideen arabera. Ordenantza honek lokalak erabilpen berrietara egokitzea arautzen du, baina araudia ez denez «eraikin berrietara» zabaltzen, aipaturiko artikulua ez litzateke aplikagarri kasu horietan, eta, aldiz, Legeko 4.4 artikulua aplikatuko da, bai eta hiriguneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio eta komunikazio sistemetako irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren «Urbanizazioen eta eraikinen eraberritze, handiagotze eta aldatze obrak» delako V eranskineko 2.4 eta 2.5 artikulua ere.

Nolanahi ere, udalaren borondatea da, irizpide orokor gisa, etxebizitza berrietan irisgarritasuna edota sarbide erraza kontuan eduki dadila eta jarduera bakoitzean bete dadila. Bakar bakarrik, hori bete beharrak proposaturiko helburuei dagokienez oker handia ekarriko balu, baimendu ahal izango litzateke, salbuespen gisa, etxebizitzaren ingurua egokitu beharrik ez izatea, aldaketa etxebizitzaren barruan egiten dela ulertzen baita.

#### 1. artikulua.

Ordenantza honen helburua erabilpena tertziariorik bizitegitara aldatzea dakarten jarduerak arautzea da, bizitegitarako hiri lurzoru finkatuko zenbait eremutan kokaturiko lokaletan.

#### 2. artikulua.

Ordenantza honen aplikazio esparrua hiriko bizitoki gune finkatuetako erakinetako etxabeak izango dira. Planeamenduko arau subsidiarioen berrikuspen dokumentuak etxebizitza izan daitezkeen etxabeak jasoko ditu. Bien bitartean, Bergarako udaletxeak banan-banan aztertuko ditu jasoko diren eskariak, betiere, erabilera aldaketek Ordenantza honetan zehaztutako bizigarritasun baldintzak betetzea kontuan hartuta.

Ondorio horietarako, etxabetzat ulertuko da bere azalera eraikiaren ehuneko berrogeita hamar baino gehiagokoan eraikinaren beraren erreferentzia kotarekin bat duena.

Kasu jakin batzuetan, aukera ematen da, gainera, zegokien planeamenduan erabilpen tertziariorara xedatzen ziren beste oin batzuen erabilpena aldatzeko ere. Espreski debekaturik geratuko da ordenantza hau sotoetako oinetan aplikatzea.

#### 3. artikulua.

1. Bizigarritasun baldintzak gaur egun indarrean dauden planeamenduko arau subsidiarioen ordenantzetako 4.2.1.3. tituluaren (Bizigarritasun Baldintzak) 4.2.13.1, 4.2.1.3.2, 4.2.1.3.3, 4.2.1.3.4, 4.2.1.3.5 eta 4.2.1.3.6 artikuluek jasotakoak izango dira.

2. Aplikazio araudi subsidiarioa.

Ordenantza hauetan arautzen ez diren aspektu guztietan, aplikazio araudi subsidiarioetan xedatutakoaren arabera arautuko da (uztailaren 30eko 214/1996 Dekretuaren (Ondare Urbanizatu eta Eraikia zaharberritzeko jardun babestuak) IV. Eranskina: Laneko Segurtasun eta Higieneko Ordenantza Orokorra, NBE –etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun baldintzei buruz eta egoera hori lortzeko diren obrei buruz.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuaren 2002ko abenduaren 30eko Aginduak, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren diseinuari buruzko Ordenantzak onartzen dituenak, ezartzen dituen eraikuntza baldintzak bete beharko dira, etxebizitza berriaren azaleraren gainean ezartzen duena izan ezik, azalera 90m<sup>2</sup> baino handiagoa izan daiteke eta.

#### 4. artikulua.

Hiri inguruak babesteko helburuz, etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua hura kokaturik dagoen eraikineko gaineko materialetara eta haien konposiziora egokitzuz moldatu beharko da. Aurkezten den proiektuak grafikoki azaldu beharko du, fatxada guztiei eta bakoitzari dagokienez, baldintza horren justifikazioa.

#### 5. artikulua.

Etxebizitza berrietarako sarbidea haiek kokatu dauden eraikineko barne zirkulaziorako elementu komun bidez egin beharko da. Sarbide hori teknikoki posible ez litzatekeen kasuan, salbuespen gisa, sarbidea aurrez aurre duen espazio publiko ez eraikitik zuzenean egitea baimendu ahal izango da.

Etxabea ezingo da etxebizitza bihurtzeko hainbat lokaletan banatu, baldin eta hori egiteak ezkaratzera sartzeko eragozten badu.

Sarbidea eraikinaren kanpotik egingo litzatekeen kasuan, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. Eranskinean finkatzen diren arauak betetzen direla bermatu beharko da, haren bidez

onartzen baitira hiriguneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio eta komunikazio sistemetakoa irisgarritasun kondizioei buruzko arau teknikoak. Baldintza horiek betetzeak helburu nagusietatik desbideratze garrantzitsua ekarriko balu, salbuetsi ahal izango dira baldintzak, eta arazo hori espresuki kasu bakoitzean Udal Zerbitzu Teknikoek aztertu eta justifikatu beharko dute.

## 6. artikulua.

### 6.1. Gehienezko prezioak finkatzea.

Ordenantza honetan araututako erabilera aldaketatik sortutako etxebizitza berriak, merkaturatzeari dagokionez, jarraian adieraziko diren erreferentziazko balioen arabera tasatutako prezioen ezarpena lotuak egongo dira:

Salmenta preziorik altuena Udalak ezarriko du lokalaren erabilera aldaketarako hitzarmena sinatzen denean. Prezio hori 648,98 € (107,981 pezeta) izango da, hots, Estatuak azalera erabilgarriko metro koadroko ezarritako oinarritzko prezioa, salmentarako nahiz alokairurako, urtarrilaren 11ko 1/2002 Errege Dekretuan ezarritakoaren finantzazioa kalifikatuko neurriei atxikitako etxebizitzaren kasuan.

75 m<sup>2</sup>ko edo txikiagoko azalera erabilgarria duten etxebizitzetan salmenta preziorik altuena, %10ean gehitu ahal izango da.

Bigarren eta ondorengo transmisioetako preziorik altuena Estatuak azalera erabilgarriko metro koadroko salmentarako oinarritzko prezio nazional finkatutako prezioa izango da, edo, hala izan ezean, Bergarako Udalak xede horretarako ezarritako irizpidearen arabera.

## 7. artikulua.

### 7.1. Erabilpen aldaketarako lizentzia.

Lokalaren jabeak horretarako aurkeztuko duen eskabide baten bidez ekingo zaio prozedurari, lokalaren jabetza hori Jabetza Erregistroak emandako ziurtagiri sinple baten bidez egiaztatuz.

Eskabide horrekin batera ondorengo dokumentazio hau aurkeztu beharko da:

—Erabilpen berriaren memoria zehatza eta justifikatzailea, lokalaren azalera eta sarbide arazoaren konponketa proposamena seinalatuz.

—Kokagunearen plano 1:500 eskalan, bertan finkaren egoera argi eta garbi azalduz kokaturik dagoen bloke edo etxe sail osoaren mugako bide publiko eta partikularrak markatuz. Plano horretan seinalatuko dira orientazioa, lerrokadura eta sestra ofizialak eta, halakorik balu, etxe sailaren erdiko patioaren perimetroa, eta halaber seinalatuko da eraikina aipatutako lerrokadura eta sestrei egokiturik aurkitzen den ala ez.

—Oin eta fatxaden plano 1/100 eskalan, zeharo eta osorik ulertzeko behar diren sekzio guztiekin. Oin plano bertan agertu beharko dira bainuak, komunak eta sukaldeak aireztatzeko tximinia indibidualak edo komunak, bai eta sukalde eta galdaretako ke eta erreketak gasen irteerak ere. Halaber, ur, elektrizitate, telefonia eta gas hartuneak adierazi behar dira, bai eta saneamendu sarearen txertaketa puntuak ere.

—Jabekideen erabakiaren Frogagiria, edo hura ezean, Komunitatearen eraketa tituluaren edukien arabera, baldintza hori ez dela behar ziurtatzen duen agiria.

Txosten teknikoaren bidez, lokala etxebizitza bat kokatzeko egokia den edo ez baloratuko dute Udal Zerbitzu Teknikoek, ordenantza honetako 3, 4, eta 5 artikuluetan azaldutako irizpideen arabera. Txosten hori eskaera aurkezten denetik hasitako bi hilabeteko epean emango da, nahitaez.

Lokalak eskatutako baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoak badu, ahalmenetako udal organoak erabilera aldatzeko baimena emango du eta erabaki berean jardun hori buruzko hirigintza kargen zenbatekoa adieraziko da, eta merkaturatzeko preziorik altuenak.

Erabilera aldaketarako hirigintza baimena emateko ahalmendutako organoa Alkate Udalburua izango da.

Hitzarmen baten bidez gauzatuko da erabilera aldaketa eta jabeak eta Alkate Udalburuak sinatuko dute hura eta hitzarmenean jasoko dira, batetik hirigintza kargak eta bestetik horiek ordaintzeko era, eta merkaturatze baldintzak. Hitzarmena, erabilera aldaketarako baimena ematen denetik hilabeteko epean sinatuko da.

Hitzarmena, eskatzaileari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik esandako epean sinatzen ez bada, prozedura hasiera bueltatuko da, hau da, eskaera berria egin beharko da.

Aurreko guztia egingo da, hirugarren baten eskubideen kalterik gabe eta esku hartzearen ondorioz jabetza horizontaleko titulua aldatzearen kalterik gabe.

Erabilera aldatzeko eskubidea izango dute, hitzarmen hori sinatzen duten unean eta hirigintza kargak ordaindutakoan, biak aldi berean eginez. Hitzarmen eredu I. Eranskinean dagoena izango da.

#### 7.2. Merkaturatze prozedura.

Udaletxeak etxebizitza erabilera eman dieten lokalen jabeek, Udalaren esku jarri beharko dute, Udalarekin sinatuko duten Hitzarmena betez.

Udalak, gutxienez hiru hilero, etxebizitza erabilera izateko baimena lortu eta beren jabeek besterentzeko dituzten lokalen zerrenda jarri behar du iragarki taulan edo tokiko komunikabideetan. Halaber, erregistro bat ere onartuko du lokalak eskuratzeko Gipuzkoako Lurralde Historikoan etxebizitza-jabe izan gabe interesa duten herritarrek (gutxienez, urte betez erroldatuta egondakoek) izena eman dezaten.

Aipatutako udal erregistroan izena emandakoen artean zozketatuko dira lokalak, ordenantza honen arabera aurrez ezarritako prezioan. Zozketa publikoa izango da, Notarioa aurrean dela. Zozketan adjudikazio-hartzaile suertatzen denak ordaindu beharko ditu etxebizitza erabilera izango duen beheko lokalaren eskualdatzeak sortzen dituen gastuak.

Etxebizitza erabilera duten lokalen hartzaileek, transmititu nahi izango balituzte, Udalaren esku utzi beharko dituzte. Bestela, Bergarako Udalak lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango ditu 10 urtez Ordenantza honek ezarritakoari men egin gabe eginiko transmisioen gain. Prezioa Ordenantza honetan ezarritakoaren arabera izango da betiere.

Ezingo dira, Jabetza Erregistroan inskribatu, ordenantza honen aplikaziotik sortutako etxebizitzaren gain egindako transmisioak, artikulua honetan ezarritako prozedura bete ezean. Halaber, jasota utzi beharko da Jabetza Erregistroan, dagokion idatzoharraren bidez, etxebizitza erabilera eman zaien lokal horiek etorkizunean izan dezaketen jabetza transmisio orok Ordenantza honetan, edo udalak horren ordean onartutako beste Ordenantza batean, ezarritako prozedura bete beharko duela ezinbestean,

#### 7.3. Obra lizentzia.

Etxebizitza berriaren egokitzapen lanetarako baimena lortzeko, interesatuak, Hitzarmena sinatzen denetik bi hilabeteko epean eta eskariarekin batera, gaitutako teknikari batek sinatu eta dagokion Elkarte Profesionalak ikus onetsiko duen Proiektu Teknikoa aurkeztu beharko du. Obrak egiteko baimena eman ondoren, eskatzaileak hiru hilabete izango ditu haiekin hasteko. Salbuespenez eta arrazoitu ondoren, hiru hilabeteko luzapena eman ahal izango da, Ordenantza honen indarreangotasuna amaieratik gertu badago salbu.

#### 7.4. Lehen erabilpeneko baimena.

Obra burutzean, lehen erabilpenerako lizentzia eskatu beharko da, eta hori eman ahal izateko nahitaezko betebeharra izango da etxebizitza berriaren konexioak efektiboki eginak izatea hiri

zerbitzuetako sareetara: Ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura eta, behar balitz, gas hornidura.

Hala beteko ez balitz, interesatuak galdu egingo du erabilpen aldaketarako eskuraturiko eskubidea eta, isun gisa, karga urbanistikoaren kontzeptutan ordaindutako zenbatekotik %50 bakarrik itzuliko zaio.

Erabilpen aldaketa gauzatzearen behin betiko ziurtapena lehen erabilpenerako lizentzia eman ondoren luzatuko da eta, alde aurretik, aurreko artikuluan markaturiko epearen barruan hura habitaturik dagoela egiaztatu eta gero.

## 8. artikulua.

### 8.1. Gune libreetarako eta gune berdeetarako lurzorua ugaritzea.

Etxebizitza kopurua handitzeak berdegune eta espazio irekietarako den lurzorua gehitzea eskatzen duenez, etxebizitza bakoitzeko 18m<sup>2</sup>ko proportzio inguruan, hirigintza karga bezala, kopuru bat ordainduko da Udalak lurzoru hori eros dezan.

Espazio ireki berdegunearen m<sup>2</sup> bakoitzaren balioa 2004 urteko 85 euroko kopuruan finkatuko da eta urtero eguneratuko da KPIk, Kontsumorako Prezioen Indizeak, dituen aldaeren arabera.

### 8.2. Mugakide dituen hiri espazioen birmoldaketa/berrantolaketa.

Etxabean kokatutako etxebizitza bat bere ingurunean egokitzeko edo integratzeko funtsezkoa da hiri espazioa behar bezala tratatzea. Tratamendu honen oinarri diren irizpideak ez dira berdinak etxabe horietan etxeak badaude, edo beste erabilera batzuk badaude.

Hori dela eta, etxabeetan etxebizitza berriak sortzeak, inguruko hirigintza aldatu beharra ekar lezake, neurri zuzentzaile batzuk sartzea (lorontzien instalazioa), udalarentzako kostu gehigarri bat izango litzatekeena.

Alderdi hori, izaera orokorrez modu objektiboan erabakitzeko zailtasunaren aurrean, ordenantza honek kontzeptu horretatik eratortzen den hirigintza karga bat aurreikusten du. Hirigintza karga horren ebaluazio ekonomikoa eta zehaztapena kasu bakoitzean aztertu eta negoziatu beharko da, beti ere eman daitezkeen gora behera ezberdinen baitan, erabakitako irtenbideak ondorengo hitzarmen batek ezar ditzan utziz.

Ez da baimenik emango erabilera aldatzeko, jardunari dagozkion hirigintza kargak ordaintzen ez ba dira, eta ordainketa egin izanaren ordainketa gutuna edo agiri baliokideren bat aurkeztu beharko dira.

Aipatutako hirigintza kargak Hitzarmena sinatu ondoren ordainduko dira, udalak beheari etxebizitza erabilera emateko baimena emandakoan.

## 9. artikulua.

Interesatuak izandako aldaketa frogatzeko eskatzen duten ziurtagiri oro eman beharko du udalak.

## 10. artikulua.

Jatorriz erabilpen tertziariora xedatutako lokal batean etxebizitza erabilpena baimenduz gero, Udalak emango dio xehetasun horren berri Gipuzkoako Foru Diputazioko Hiritar Katastroari, dagozkion ondorioetarako.

## 11. artikulua.

Ordenantza honetan zehaztutako prozeduratik salbuetsita egongo dira Udal Zerbitzu Teknikotik, Ordenantza hau onartu aurretik, aldeko proposamena zuten eskaerak. Edozelan ere, kasu horretan gauzatuko diren transmisioek Ordenantza honetako 6.1. artikulua jasotzen duena bete beharko dute.

## 12. artikulua.

Baldin eta erabilera tertziarioa duen etxabearen jabeak erabilera aldatu eta etxebizitza bihurtu nahi balu, bera edo lehen graduko senitartekoren bat bertan bizitzeko, Ordenantza honetan ezarritako prozedurari men egin behar lioke (7.2 artikulua salbu) eta, horrez gain, etxabeak erabilera tertziarioa duela ziurtatu beharko du (2004ko abuztuaren 19a –Ordenantza indarrean sartu zen eguna– baino lehenagoko titulu erregistrala aurkeztuta). Logikak agintzen duenez, horren ondoren egingo den edozein transmisiori Ordenantza honetako besterentze prozedura aplikatuko zaio eta, edozein kasutan, udalak bere gain hartuko ditu bai erosteko lehentasunezko eskubidea eta bai atzera egiteko eskubidea ere.

### **AZKEN XEDAPENA.**

Ordenantza hau, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen denetik 15 egunera sartuko da indarrean. Ordenantzaren iraupen epea hiru (3) urtetarako jartzen da. Une horretan Udalak berraztertu egingo ditu etxebizitzaren arazoari dagokionez udalerrian biltzen diren gorabeherak eta, lokalen erabilpen aldaketaren esperientzia baloratu ondoren, Ordenantza honek indarrean jarrai ala ez erabakiko du.



## I. ERANSKINA

Erabilpena tertziariorik etxebizitzatara aldatzeko hitzarmenaren eredia.

Erabilpena tertziariorik etxebizitzatara aldatzeko Hitzarmena, zk. ....

Bergaran, 200.... ko ..... ak .....

### BILDURIK

Alde batetik Victoriano Gallastegi Altube jauna, adinez nagusia, Bergaran bizi dena, Bergarako Udaleko Alkate Lehendakari gisa eta Udalaren izenean esku hartuz, horretarako behar den eskuduntza duelarik, ..... datan hartutako akordioaren indarrez.

Eta, bestetik, ..... jauna/andrea, .....

NAN zenbakiduna, helbidea ..... duena, bere izen propioan jardunez.

### AURREKARIAK

*Bat:* .....

..... jauna/andrea, ..... eremuko

..... kalean/hiribidean/plazan, ..... zenbakian,

..... metro koadroko azalera duen lokalaren jabea.

*Bi:* 200.... ko ..... ren ..... an lizentzia eskatu zuen erabilpen aldaketarako, tertziariorik bizitegitara, lehen aurrekarian aipaturiko lokalerako.

*Hiru:* Alkate Lehendakari jaunak, 200.... ko ..... ren ..... ko akordioaren bidez,

.....

..... jaunak/andreak egindako eskabidearen alde egin eta, halaber, ..... eurotan finkatu zuen aipaturiko lokalaren erabilpen aldaketaren operazioari eratzeki liezazkiokkeen karga urbanistikoaren zenbatekoa.

*Lau:* 200.... ko ..... ren ..... an .....

..... jaunak/andreak Udalaren aurrean idatzi bat aurkeztu

zuen eta hartan aditzera ematen zuen prest zegoela Udalarekin behar zen Hitzarmena

izenpetzeko, lehen aurrekarian aipaturiko lokalaren erabilpena tertziariorik etxebizitzatara

aldatzea bideratzeko helburuz, lehen esandako 200.... ko ..... ren ..... ko akordioan adierazten diren terminoetan.

Bi aldeek elkarri aitortzen diote nahikoa ahalmen eta eskumen Hitzarmen hau formalizatzeko eta, horretarako, agiri hau izenpetzen dute ondorengo xehetasun hauen arabera:

### BALDINTZAK

*Bat:* Bergarako Udalak baimena ematen du erabilpena aldatzeko, tertziariorik bizitegitara,

..... eremuko

.....kalean/hiribidean/plazan, ..... zenbakian kokaturiko ..... metro koadro duen lokalerako, ondoren zehazten diren baldintzen arabera.

*Bi:* Goian aipaturiko lokala etxebizitza bihurtzea, jarduera horrek eragiten dituen karga urbanistikoak ordaintzearen menpe dago. Karga horien zenbatekoa ..... eurotan finkatzen da, espazio libre eta berdegunetara xedatutako lurzoruari dagokionez. Zenbateko hori egintza honetan bertan ordaintzen da eta Hitzarmen hau bera da hori ordaindu izanaren agiri formala.

*Hiru:* Lokal hori tertziariorik bizitegitara aldatzeko baimen hau jabetza eskubidea ez kaltetzekotan eta hirugarrenen eskubideak errespetatzekotan ematen da eta, halaber, jarduerak exiji dezakeen jabetza horizontaleko titulua aldatzearen kalterik gabe.

*Lau:* Hitzarmen honen bidez, behean sinatzen duen jabeak Bergarako Udalaren esku jartzen du ..... etxabea. Udalak, etxebizitza erabilerarako baimendutako etxabeen

---

## BERGARAKO UDALA

Hiri lurrean dauden behe solairuko lokalak erabileraz aldatzeko jarduketaren ordenantza

zerrenda hiru hilero argitaratuko du, eta horretarako sortutako erregistroan izena eman duten herritarren artean zozketa publikoa egingo du, Notarioa aurrean dela.

Etxebizitza bihurtuko den lokalaren gehienezko salmenta prezioa ..... eurokoa izango da. Kopuru hori jabeari itzuliko zaio etxabearen salerosketa eskritura sinatzen denean.

*Bost:* Tanteo eta atzera eskuratze eskubidea eratuko da Bergarako Udalaren alde eta, beraz, lehentasunez erosteko eskubidea egokituko zaio, baldin eta etxebizitza berriaren titularrak kostu baten truke haren besterenganatzea gauzatuko balu, ondorengo baldintza hauekin:

—Tanteo eta atzera eskuratze eskubidea baliatu ahal izango da hitzarmen hau izenpetzen denetik hasi eta ondorengo 10 urteetan.

—Tanteo eta atzera eskuratze eskubide hori baliatuz gero Udalak ordainduko duen prezioa, Bergara kokaturik dagoen eskualdean babespen ofizialeko etxebizitzentzat horretarako organo eskudunak finkaturik indarrean dauden prezioetarik handienari dagokiona izango da

—Jabetza bizien artean besterenganatzea Udal administrazioaren baimenaren menpe geratzen da, lehentasunez erosteko eskubide hori ziurtatzeko helburuz.

—Jabetza besterenganatzeko nahia Udalari jakinarazirik, Udalak hiru hilabeteko epe barruan gauzatu beharko du erosteko eskubide hori edota jabetza libreki saltzeko baimena eman.

—Azalera jabetza erosteagatik Udalak ordaindu beharreko prezioa, hasieran hura erosteko ordaindutakoa bera izango da, KPIko aldaketak aplikatuz eguneraturik.

—Etxean egin izan diren hobekuntza eta mantentze lanek salmenta prezioa igo egingo dute, betiere horretarako Udal administrazioaren baimena izan badute haien balorazioa eta balio galera finkatuz.

—Baldin Udala, aipaturiko hiru hilabeteko epean, berak erosteko eskubidea erabiliko ez balu eta goian aipaturiko baimena ere emango ez balu, baimena isiltasunez emantzat ulertuko da eta jabeak etxebizitza haren salmenta librea egin ahal izango du, hitzarmen honetan finkaturiko nahitaezko mugez gaineko beste inolako mugaketarik gabe.

Tanteo eta atzera eskuratze eskubidea eta hori erabiltzeko baldintzak alboko ohar gisa jaso beharko dira Jabetza Erregistroan eskritura inskribatzean.

Eta ados izanik eta horren frogatarako, bi aldeek izenpetzen dute agiri hau ale bikoitzetan, idazpuruan adierazten diren toki eta datan.

Bergara, 2004ko uztailaren 20a.—Victoriano Gallastegi Altube, Alkatea.