

HITZARMENA

Soraluzen, 2023ko uztailaren 21ean

HONAKO HAUEK BILDU DIRA

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

BESTETIK: Unai Larreategui Azurmendi jauna, SORALUZeko Udaleko alkate-udalburu gisa (aurrerantzean, "Udala" edo "jabea").

Alderdi biek agiri hau egiteko beharrezkoa den lege-gaitasuna aitortu diote elkarri eta, horretarako, honakoa

ADIERAZI DUTE

- I. ALOKABIDE Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari atxikitako sozietate publikoa da. Bere helburuen artean alokairu erregimeneko etxebizitzak kudeatzea dago, Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioari ALOKABIDE, S.A. sozietate publikoan partaidetzak sortu eta hartzeko baimena eman zion martxoaren 29ko 65/2011 DEKRETUAN ezarritakoaren arabera.
- II. SORALUZeko Udala hitzarmen honen I. ERANSKINA dokumentuan zehaztutako etxebizitzaren titularra da.
- III. Lankidetzaren hitzarmen honen helburua ALOKABIDEri I ERANSKINEAN aipatzen diren etxebizitzak ematea da, udalerrian etxebizitza eskatzaileei alokairu erregimenean uzteko.
- IV. Bi aldeak interesekin ados daudenez, ondorengo Kolaborazio Hitzarmen hau sinatzea erabaki dute, hurrengoaren arabera:

CONVENIO

En Soraluze, a 21 de Julio de 2023

REUNIDOS

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

DE LA OTRA.: D. Unai Larreategui Azurmendi en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de SORALUZE (en adelante, "el ayuntamiento" o "parte propietaria").

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

EXPONEN

- I. Que ALOKABIDE es la sociedad pública adscrita al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte entre cuyos fines se encuentra la gestión de viviendas en régimen de alquiler según lo establecido en el DECRETO 65/2011, de 29 de marzo, de autorización a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi para la creación y adquisición de participaciones en la sociedad pública ALOKABIDE S.A.
- II. Que el Ayuntamiento de SORALUZE es titular de las viviendas que se detallan en el documento ANEXO I de este convenio.
- III. Que el presente Convenio de Colaboración tiene por objeto la cesión a ALOKABIDE de las viviendas citadas en el ANEXO I para su posterior cesión en régimen de alquiler a las personas demandantes de vivienda en el municipio.
- IV. Que, estando ambas partes de acuerdo en sus respectivos intereses, han decidido formalizar el presente Convenio de Colaboración conforme a las siguientes:

KLAUSULAK

LEHENA. HELBURUA

Hitzarmen honen xedea udalaren eta "ALOKABIDE" sozietate publikoaren arteko lankidetzaz izango da, SORALUZEko udalaren titulartasunekoak diren etxebizitzak kudeatzeko, II. aurrekarian adierazitakoak, "ALOKABIDEri" etxebizitza horiek utziz dokumentu honetan aurreikusitako baldintzetan alokatzeko.

BIGARRENA. ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK ETA SARTZEKO BALDINTZAK

- 1) Lagapenaren oinarri diren etxebizitzek honako ezaugarri hauek izango dituzte:
 - a) Egitura eta eraikuntza egokitzapen baldintza orokorrak eta bizigarritasunaren oinarritzakoak betetzea, urbanizatutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko babestutako jardueri buruzko abenduaren 30eko 317/2002 eta ekainaren 28ko 80/2022ko Dekretuetan—, edo hori ordezkatzen duen araudian adierazitakoak.
 - b) Sukaldeak altzari altuak eta baxuak, sukaldeko plaka, harraska, garbigailua eta hozkailua izatea, eta komuna, konketa, eta dutxa edo bainuontzia duen bainugela. Horrek guztiak primeran funtzionatu behar du.
 - c) Etxebizitzan oinarritzako hornikuntzak (ura, gasa, elektrizitatea) izateko dagokion konpainia hornitzailearekin kontratatu besterik egin behar ez izateko beharrezko baldintzak izatea.
 - d) Etxeak ezin dira alokatuak, okupatuak edo alokatzea galarazten duen edozein mugaketaren menpe egon. Hirugarren batek etxebizitza legez kanpo okupatzen badu, ALOKABIDEk etxebizitza hori hitzarmen horretatik kanpo utzi ahal du. Bi aldeek berariaz adostu dute ALOKABIDE okupazio horren gainean kasu honetan edozein erantzukizunetik salbuestea; hala, jabeari bakarrik dagokio etxebizitza horren jabetza berreskuratzeko edozein jarduera egitea.
- 2) Hitzarmen honetan sartutako etxebizitzaren identifikazioa hitzarmenari atxikitako I.ERANSKINA deitutako dokumentuan zehaztu da.

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO

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

SEGUNDA. REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS Y CONDICIONES DE INCORPORACIÓN

- 1) Las viviendas objeto de cesión cumplirán con los requisitos siguientes:
 - a) Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y las mínimas de habitabilidad señaladas en los Decretos 317/2002, de 30 de diciembre, y 80/2022, de 28 de junio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o en la normativa que lo sustituya.
 - b) Tener la cocina equipada con muebles altos y bajos, placa de cocinar, fregadero, lavadora y frigorífico, y un baño provisto de inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.
 - c) Disponer de las condiciones necesarias para poder disponer en la vivienda de los suministros básicos (agua, gas y electricidad) sin más trámite que la contratación del mismo con la compañía suministradora correspondiente.
 - d) No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas. En caso de que se produzca una ocupación ilegal de la vivienda por parte de un tercero ALOKABIDE podrá excluir del presente convenio dicha vivienda. Ambas partes acuerdan expresamente exonerar a ALOKABIDE de cualquier responsabilidad en este caso sobre dicha ocupación correspondiendo en exclusiva a la parte propietaria cualquier acción destinada a la recuperación de la posesión de dicha vivienda.
- 2) La identificación de las viviendas incluidas en el presente Convenio se detalla mediante el documento adjunto al convenio denominado ANEXO I.

- 3) ALOKABIDEren zerbitzu teknikoek etxebizitzaren azken egoeraren gaineko txosten bat egingo dute, Hitzarmen honetan aurreikusitako kudeaketan sartzeko aldeko edo kontrako balorazioarekin amaituko dena. Txostenak instalazio guztien inbentarioa izango du, baita altzari eta etxe tresnena ere.
- 4) Kontrakoa izatekotan, ALOKABIDEK SORALUZEko Udalarari jakinaraziko dio, txosten teknikoan hautemandako gabeziak bere kargura konpondu ahal izango dituen, etxebizitzak emateko exijitutako irizpideak betetzeko, edo etxebizitza hori hitzarmen honetatik atera ahalko du.

Etxebizitzaren prestaketa-lanak errazteko ALOKABIDEk etxebizitza lagatzeagatik ordain bezala etorkizunean ordaindu behar duen kanonaren kargura 15.000 euro arteko aurrerakina egiteko prest dago.

- 5) Aldekoa izatekotan, etxebizitzak ALOKABIDERi utziko zaizkio gozamen modura, hitzarmen honi atxikitako III. eranskina ereduaren arabera. Horren bidez, ALOKABIDEK SORALUZEko Udalarari I. eranskina dokumentuan adierazitako etxebizitza bakoitzagatik ordaindu beharreko kanon bezala zehaztutako kopurua ordainduko dio.

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

Gozamen eskubidea ALOKABIDEk hirugarrenei eman bezain pronto sartuko da indarrean, hitzarmen honetan aurreikusitako terminoetan.

- 6) Gozamina eteteko arrazoi izango da emateko edozein etxebizitza:
 - Lehenengo okupazioa etxebizitza bakoitzaren gozamen kontratua gauzatzetik hasita 6 HILABETEKO epean ez egitea.

- 3) Los servicios técnicos de ALOKABIDE elaborarán un informe final sobre el estado de las viviendas, que finalizará con una valoración favorable o desfavorable a su incorporación a la gestión prevista en el presente Convenio. El informe incluirá un inventario de todas las instalaciones, así como del mobiliario y de los electrodomésticos.
- 4) En caso de ser desfavorable, ALOKABIDE comunicará de forma adecuada dicha situación al Ayuntamiento de SORALUZE que podrá optar por subsanar por su cuenta y cargo los defectos apreciados en el informe técnico, de tal forma que se cumpla con los requisitos exigidos para la cesión de las viviendas, o bien, por retirar la vivienda del objeto del presente convenio.

Con el fin de facilitar la puesta a punto de la vivienda, ALOKABIDE está en disposición de realizar un anticipo de hasta 15.000 EUROS a cuenta del pago futuro del canon que se determine como contraprestación por la cesión de la vivienda.

- 5) En caso de que sea favorable, las viviendas serán cedidas a ALOKABIDE mediante la figura del usufructo de acuerdo al modelo adjunto al presente Convenio como ANEXO III, por el que ALOKABIDE abonará al Ayuntamiento de SORALUZE la cantidad determinada como canon a pagar por cada una de las viviendas indicadas en el documento ANEXO I.

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

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

- 6) Serán causa específica de resolución de los usufructos de cada una de las viviendas objeto de cesión:
 - Que no se produzca la primera ocupación en un plazo de 6 MESES a contar desde la formalización del contrato de usufructo de cada vivienda.

- SORALUZEko Udalak egin beharreko lanak ez egitea edo horiek behar bezala ez gauzatzea etxebizitzak BIZIGUNE Etxebizitza Hutsa programan onartua izateko eskatzen diren funtsezko bizigarritasun-baldintzak bete ditzan, halako lanik beharko balitz.
- Gozamen-kontratuan etxebizitza emateari buruz jasotako baldintzak ez betetzea, jabeari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik, eta, bereziki, SORALUZEko Udalak ALOKABIDERi giltzak edo jabetza bera ez emateagatik.
- Hirugarren batek edozein unetan etxebizitza legez kanpo okupatzea gozamen-kontratua izenpetzen denetik etxebizitzaren esleipendun izango den bizikidetzta-unitateak benetan eskuratu arte hitzarmen honetan ezarritako prozeduraren arabera.
- Etxebizitza dagoen udalerrian errentamendu babestuko behar besteko eskaerarik ez dadila egon, gozamina indarrean izan bitartean etxebizitza modu jarraituan okupatzea bermatuko duena.
- La no ejecución o la ejecución deficiente de los trabajos necesarios a ejecutar por el Ayuntamiento de SORALUZE para que la vivienda cumpla las condiciones esenciales de habitabilidad exigidas para su admisión en el Programa de Vivienda Vacía BIZIGUNE, en caso de ser necesarias.
- El incumplimiento de las condiciones de entrega de la vivienda recogidas en el contrato de usufructo por causas imputables a la propiedad, y en especial, en caso de no entrega de las llaves y de la posesión por parte del Ayuntamiento de SORALUZE a ALOKABIDE.
- Que se produzca una ocupación ilegal de la vivienda por parte de un tercero en cualquier momento desde la firma del contrato de usufructo hasta la efectiva toma de posesión por parte de la unidad convivencial que resulte adjudicataria de la vivienda de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Convenio.
- Que no exista demanda suficiente de arrendamiento protegido en el municipio en el que se ubica la vivienda que garantice la ocupación de la vivienda de forma continuada durante la vigencia del usufructo.

HIRUGARRENA.- ALDEEN KONPROMISOAK

- 1) ALOKABIDE sozietate publikoak honako konpromiso hauek hartzen ditu:
 - a) SORALUZEko Udalarekin kudeatzeko onartutako etxebizitzaren gozamen kontratuak sinatzea, ALOKABIDERi, gozamenduna den heinean, etxebizitza horiek alokatzeko eskumena ematen diona.
 - b) Alokatzeko emandako etxebizitzak esleipendun diren pertsona fisiko eta bizikidetzta-unitateei uztea, hitzarmen honen II. ERANSKINean ezarritako baldintzen arabera.
 - c) Errentak kobratzea, zerbitzuen kontratazioa, mantentzea, gorabeheren arreta eta gozamendun eta etxebizitzaren errentatzaile gisa legearen arabera dagozkion betebeharrak guztiak kudeatzea.

TERCERA. COMPROMISOS DE LAS PARTES

- 1) La Sociedad Pública ALOKABIDE adquiere los siguientes compromisos:
 - a) Suscribir con el Ayuntamiento de SORALUZE los contratos de usufructo de las viviendas admitidas para su gestión que faculte a ALOKABIDE, en condición de usufructuario, al arrendamiento posterior de dichas viviendas.
 - b) Destinar las viviendas cedidas a su posterior arrendamiento a las personas físicas y unidades convivenciales que resulten adjudicatarias de conformidad con las condiciones establecidas en el ANEXO II del presente convenio.
 - c) Gestionar el cobro de las rentas, contrataciones de servicios, mantenimiento, atención de incidencias y cuantas obligaciones le corresponda legalmente en su condición de usufructuaria y arrendadora de las viviendas.

- d) Udalari l. eranskinean jasotako kontraprestazio ekonomikoa ordaintzea, emandako etxebizitza bakoitza gozamen modura emateagatik.
- e) Ematea amaitzean, etxebizitzak, alokairurik gabe, jaso ziren egoera berdinean itzultzea, ohiko erabilera dela eta izan dezaketen narriadura salbu.
- f) Kode Zibilean deskribatutako terminoetan etxebizitzaren erabilera okerra dela eta edo etxebizitzaren errentariak sortutako gehiegizko narriadura dela eta egondako narriadura edo apurketak konpontzea bere gain hartzea.
- g) Etxeko arrisku anitzeko poliza sinatzea, edukia zein edukitzailea barne hartzen duena, etxebizitza bakoitzarentzat, gozamina dela eta fidantza ordaintzeko betebeharra ordezkatzuko duena.
- 2) SORALUZeko Udalak honako konpromiso hauek hartzen ditu:
- a) ALOKABIDEREkin batera emandako etxebizitzak alokatzeko eskumena ematen dion dokumentu juridikoa sinatzea, emateagatik kontraprestazio batengatik.
- b) Etxebizitzen ematea ALOKABIDEREan alde mantentzea gutxienez 6 URTEZ, etxebizitzaren jabetza berreskuratzeko beharrezko epeak errespetatzeari kalterik egin gabe alokairua gozamenean iraungitzea dela eta amaitu behar izatekotan, hiri errentamenduen legeko 13.2 artikuluan ezarritakoaren arabera.
- Era berean, etxebizitzen jabetza edozein titulua dela eta ez saltzera, izatera edo eskualdatzera behartuta dago, baita haien gainean hirugarrenen aldeko jabaria mugatzen duten eskubide errealak ez eraikitzen ere, kontratuak irauten duen bitartean.
- c) ALOKABIDERi hitzarmen hau garatzeko beharrezkoa den guztia jakinaraztea.
- d) Abonar a la parte propietaria la contraprestación económica recogida en el Anexo I por la cesión en usufructo de cada una de las viviendas cedidas.
- e) Entregar las viviendas, libres de arrendamientos, al finalizar la cesión, en el mismo estado de conservación en que fueron recibidas, dejando a salvo, el desgaste que hayan podido sufrir debido exclusivamente a su uso normal.
- f) Hacer a su costa las reparaciones en la vivienda que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del mal uso de la vivienda en los términos descrito en el Código Civil o a un desgaste excesivo generado por la parte arrendataria de la vivienda.
- g) Suscribir una póliza multirriesgo hogar, que cubra tanto continente como contenido para cada una de las viviendas que sustituirá a la obligación de prestar fianza por el usufructo.
- 2) El Ayuntamiento de SORALUZE adquiere los siguientes compromisos:
- a) Suscribir junto a ALOKABIDE el documento jurídico que le faculte para el arrendamiento de las viviendas cedidas, a cambio de una contraprestación económica por la cesión.
- b) Mantener la cesión de las viviendas a favor de ALOKABIDE por un plazo de duración mínimo de 6 AÑOS, sin perjuicio de respetar los plazos necesarios para la recuperación de la posesión de la vivienda en caso de tener que finalizar el arrendamiento de las misma por la extinción del usufructo de acuerdo a lo establecido en el artículo 13.2 de la LAU.
- Asimismo, se obliga a no vender, disponer o transmitir por cualquier título la propiedad de las viviendas, así como a no constituir sobre las mismas derechos reales limitativos del dominio a favor de terceros, durante toda la vigencia del contrato.
- c) Informar a ALOKABIDE de cuanto resulte necesario para el desarrollo de este Convenio.

- d) Etxebizitzak adostutako erabilerarako nahikoak diren baldintzetan mantentzeko beharrezkoak diren konponketak egitea, etxebizitzaren bizigarritasunerako ezinbestekoak diren elementu eta instalazioak aldatzera derrigortuta dagoela, horien narriadura Kode Zibilean deskribatutako terminoetan erabilera okerrari edo etxebizitzaren errentariak sortutako gehiegizko narriadurari egotzi ezin bazaizkio.
- e) Etxebizitzen titularra den heinean, dagozkion betebeharrak guztiak bere gain hartzea. Kudeaketa ALOKABIDEK berariaz bere gain hartu ez dituenak
- d) Hacer las reparaciones que sean necesarias para conservar las viviendas en las condiciones suficientes para servir al uso convenido, estando obligado a realizar la sustitución de los elementos e instalaciones determinantes para la habitabilidad de la vivienda y cuyo deterioro no sea imputable a un mal uso en los términos descrito en el Código Civil o a un desgaste excesivo generado por los arrendatarios de la vivienda.
- e) Asumir cuantas obligaciones le correspondan en su condición de titular de las viviendas y cuya gestión no haya sido asumida expresamente por ALOKABIDE.

LAUGARRENA. ETXEBIZITZAK EMATEAGATIK KONTRAPRESTAZIOA

Jabeak emateagatik jaso beharreko kontraprestazioa etxebizitza bakoitzeko aldizkako emate kanon bat izango da (aurrerantzean, "kanona"), ALOKABIDEK etxebizitza horren gozamina indarrean sartzetik aurrera ordainduko duena.

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

Kanona hitzarmen honen I. ERANSKINA izeneko dokumentuan zehaztuko da.

BOSGARRENA ALOKAIRU ERREGIMENEN ETXEBIZITZAK ESLEITU ETA ALOKATZEKO BALDINTZAK

Alokatzeko emandako etxebizitzak ALOKABIDEK alokatuko dizkie esleitzeko momentuan Bizigune Programaren etxebizitza lortzeko indarrean dagoen araudian aurreikusitako irizpideak betetzen dituzten pertsona fisikoei eta bizikidetzak-unitateei, eta Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan alokairu erregimeneko etxebizitza eskatzaile bezala izena emanda daudenak. Dokumentu honekin batera

CUARTA. CONTRAPRESTACIÓN POR LA CESIÓN DE LAS VIVIENDAS

La contraprestación económica a percibir por la parte propietaria por la cesión, consistirá en un canon de cesión (en adelante, el "canon") periódico para cada vivienda arrendada que ALOKABIDE abonará a partir de la entrada en vigor del usufructo de dicha vivienda.

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

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

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

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

sinatutako esleitzeko II ERANSKINean zehazten diren baldintza zehatzak salbu.

Errentariak hilean ordaindu beharreko errentak ezin izango du inolaz ere alokairuko kontratuaren titularren zenbatutako urteko diru-sarreraren %30 baino handiagoak izan, eta utzitako etxebizitzan ezar daitekeen araudiaren arabera kalkulatuko dira, kalifikazioaren egoeraren arabera utzitakoa (kalifikatu gabeko etxebizitzetan errenta "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programa erregulatzen duen abenduaren 23ko 466/2013 DEKRETUAN edo ordezkutzen duen araudian ezarritakoaren arabera kalkulatu da).

Higiezinaren gastuak, OHZ barne, baita gainerako zergak, komunitate gastuak eta konponketa obrak ere, kasu honetan Hiri Alokairuei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 20.1 eta 21.1 artikuluetan ezarritakoaren arabera, jabeak ordainduko ditu, hornikuntza gastuak salbu, hala nola, elektrizitatea, ura eta gasa, errentariak ordainduko dituenak. Errentariak ordainduko ditu ere etxebizitzaren ohiko erabilerak sortutako mantentze gastuak.

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

SEIGARRENA. LANKIDETZA HITZARMENAREN JARRAIPENA

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

espezifikoak que se determinen en el ANEXO II de adjudicación suscrito junto al presente documento.

La renta anual a abonar por la parte arrendataria no podrá superar en ningún caso el 30 % de los ingresos anuales ponderados de los titulares del contrato de arrendamiento y se calcularán de acuerdo a la normativa de aplicación a la vivienda cedida en función de su situación de calificación (para viviendas no calificadas la renta se calculará según lo dispuesto en el DECRETO 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» o normativa que lo sustituya).

Los gastos del inmueble, incluyendo IBI, y demás tributos, gastos de comunidad y obras de reparación, en este caso de conformidad con lo dispuesto en los artículos 20.1 y 21.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, serán de cuenta de la parte propietaria, con excepción de los gastos por suministros, tales como electricidad, agua y gas, que correrán de cuenta y cargo de la parte arrendataria. También serán de cuenta de la parte arrendataria los gastos de mantenimiento derivados del uso ordinario o normal de la vivienda.

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

SEXTA. SEGUIMIENTO DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN

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

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

SORALUZEko Udalaren aldetik:

- Gizarte Ongizate azpisaileko arduradun politikoa eta teknikoa.

Alokabide, S.A.U.ren aldetik:

- Zuzendaritza orokorra eta operatiboa

ZAZPIGARRENA. IRAUPENA

Hitzarmen honen xedea etxebizitzak Bizigune programara sartzea denez, etxebizitzak programan irauteko gutxieneko epeak hartu behar dira kontuan. Epe horiek programaren araudi espezifikoak ezartzen ditu (466/2013 Dekretua). Hortaz, hitzarmen hau sei urtez egongo da indarrean, sinatzeko datatik hasita, eta beste sei urteko luzapena adostu ahal izango da bi aldeen artean, hitzarmen honen operagarritasunarekin gauzatu diren alokairuko kontratuen indarraldi independenteari kalterik egin gabe, eta hitzarmena iraungitzean ordainduta daudenak. Kasu horretan, irauten duten kontratuen indarraldiak ezarritako epea hartuko da aintzat.

ZORTZIGARRENA. IRAUNGITZEKO ARRAZIOIAK

Hitzarmena iraungitzeko arrazoi izango dira:

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

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

Por parte del Ayuntamiento de SORALUZE:

- Responsable político y técnico de la subárea de Bienestar Social.

Por parte de Alokabide S.A.U.:

- La Dirección General y operativa

SÉPTIMA. DURACIÓN

Dado que el objeto del presente convenio es la incorporación de viviendas al programa Bizigune, se debe atender a los plazos mínimos de permanencia de las viviendas en el programa establecidos en la normativa específica de este (Decreto 466/2013). Por tanto, este convenio estará vigente durante el plazo de 6 años, a contar desde la fecha de su firma, y se podrá acordar una prórroga de 6 años adicionales mediante acuerdo de ambas partes, sin perjuicio de la vigencia independiente de los contratos de arrendamiento que se hayan formalizado, a raíz de la operatividad de este Convenio, y que a la fecha de expiración del convenio se encuentren al corriente de pago. En ese caso, se atenderá al plazo establecido por la vigencia de los contratos que subsistan.

OCTAVA. CAUSAS DE EXTINCIÓN

Serán causas de extinción del Convenio las siguientes:

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