





ADIERAZTEN DUTE:	EXPONEN QUE:
<p><b>Lehena.-</b> Zarauzko Udalak, 2015eko uztaillaren 6ko akordio bidez, behin betiko onespena eman zion 10.2 –OR Salberdin– area urbanizatzeko jarduketa programaren aldaketari. Akordio horretan, Hitzarmen edo Itun sistema jarri zen area garatzeko jarduketa-sistema gisa.</p> <p>2019. urtean, Salberdineko Hitzarmen Batzarrak eta Salberdin areako etxebizitzak legez okupatzen dituzten bizikidetz-unitateek jabeentzako birkokatze-hitzarmenak sinatu zituzten, eta horrela bete zuten arearen birpartzelazio-proiektuak aitortutako eskubidea. Aipatutako hitzarmenak eskritura publikoan jaso ziren, modu indibidualizatuan.</p> <p>Horietan guztietan adostu zen birkokatzea R7 partzelan eraikiko zen eraikinean entregatu beharreko etxebizitzaren bidez gauzatuko zela.</p> <p>Gainera, birkokatzea zuzenean egitea ere hitzartu zen, gaur egun bizi diren eraikinetik eraikin berrira, behin-behineko beste birkokatzerik gabe.</p> <p><b>Bigarrena.-</b> Urbanizatzeko Jarduketa Programak (UJP) aurreikusitako urbanizazio- eta eraikuntza-lanak lau fasetan egitea, honela banatuta: bi, arearen iparraldean (1 eta 4) eta beste bi, hegoaldean (2 eta 3). Bizkaia kalea zen banalerroa. Eta funtsean, faseka egindako banaketa hori formula gisa erabili zen jarduera ekonomikoak bortxaz ez irteteko edo lekualdatzeko.</p> <p>Hala ere, gerora, fase horiek aldatu egin ziren. 1 eta 4 bateratu egin ziren</p>	<p><b>Primero.-</b> El Ayuntamiento de Zarautz mediante acuerdo de 6 de julio de 2015 aprobó definitivamente la modificación del programa de actuación urbanizadora del área 10-2 –OR Salberdin-. En virtud de dicho acuerdo, se implantó el de Concertación como sistema de actuación para el desarrollo del área.</p> <p>El año 2019 la Junta de Concertación de Salberdin y las unidades convivenciales ocupantes legales de viviendas situadas en Salberdin, suscribieron los convenios de realojo para propietarios, cumplimentando así el reconocimiento del derecho otorgado por el proyecto de reparcelación del área. Los citados convenios fueron elevados a escritura pública de forma individualizada</p> <p>En todos ellos se pactó que el realojo se concretaría mediante viviendas a entregar en el edificio a construir en la parcela R7.</p> <p>También se pactó que el realojo se haría directamente desde el edificio que actualmente habitan al nuevo edificio, sin realojos provisionales.</p> <p><b>Segundo.-</b> El Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) previó la ejecución de los trabajos de urbanización y edificación en cuatro fases, distribuidas, dos en la zona norte (1 y 4) y dos en la zona Sur (2 y 3) del ámbito, siendo la divisoria Bizkaia kalea. Básicamente, la división en fases venía a ser una fórmula para evitar salidas o traslados forzados de las actividades económicas.</p> <p>No obstante, con posterioridad se modificaron las fases previstas. Se unificaron la 1 y 4, que pasó a</p>

*[Handwritten signatures and initials in the left margin]*



(aurrerantzean, Ipar Fasea), eta 2 eta 3 ere bai (aurrerantzean, Hegoalde Fasea).

**Hirugarrena.-** Une honetan areako hirigintza-kudeaketa egoera honetan dago.

**Urbanizazioa.** Ipar Faseko obrak esleituta daude eta gauzatzen ari dira. Asmoa da, laster, Hegoalde Faseko urbanizazio-obren lizitazioa hastea.

**Eraikuntza.** Ipar Fasean dauden bizitegi-partzela guztiak eraikuntza-lizentzia daukate, horien artean R7 partzelak. Aurreikuspena da aurten bertan emango zaiola lehen erabilerako baimena R7 partzelan eraikitzen ari den eraikinari.

**Laugarrena.-** Aurreikuspen berriek beraiekin dakarte Hegoaldean urbanizazio- eta eraikuntza-prozesuak abian jartzea eta, beraz, antolamenduz kanpoko deklarazioa duten eraikin guztiak eraistea. Eraispenez egin ahal izateko, beharrezkoa izango litzateke alokairuko bost etxebizitza edukitzea bizikidetzak-unitateak aldi batean horietan birkokatzeko, eta hori oso zaila da alokairuko etxebizitzaren egungo merkatuan.

10.2 –OR Salberdin– arearen Hegoaldeko Faseko emaitza-partzeletatik bi (R8 eta R15), etxebizitza libreen sustapenerako dira, eta sei (R9, R10, R11, R12, R13 eta R14), etxebizitza babestuen sustapenerako. R9 partzela errentamendu iraunkorrerako erabiliko da.

**Bosgarrena.-** Hitzarmen Batzarrak interesa dauka Hegoaldeko Faseko urbanizazioa eta eraikuntza aurreratzeko.

denominarse Fase Norte; y las 2 y 3, que pasó a denominarse Fase Sur.

**Tercero.-** En estos momentos la situación de la gestión urbanística del área es la siguiente.

**Urbanización.** Están adjudicadas y en fase de ejecución las obras de la Fase Norte. Se pretende iniciar en breve la licitación de las obras de urbanización de la Fase Sur.

**Edificación.** Todas las parcelas residenciales situadas en la Fase Norte, entre ellas la parcela R7, cuentan con licencia de edificación. Se espera que este mismo año pueda otorgarse licencia de primera utilización al edificio en construcción en la parcela R7.

**Cuarto.-** Las nuevas previsiones implican la puesta en marcha de los procesos de Urbanización y Edificación en la zona SUR y, por ende, el derribo de todas las edificaciones declaradas fuera de ordenación. Para posibilitar los derribos sería necesario tener disponibles cinco viviendas en alquiler para los realojos temporales, circunstancia que en el mercado actual de la vivienda en alquiler es de extrema dificultad.

De las Parcelas de Resultado de la Fase Sur del Área 10-2 OR Salberdin, dos se hallan destinadas a promoción de viviendas libres (R8 y R15) y seis a promoción de viviendas protegidas (R9, R10, R11, R12, R13 y R14). La parcela R9 se destinará a arrendamiento permanente.

**Quinto.-** La Junta de Concertación tiene interés en anticipar la urbanización y edificación de la Fase Sur.





Bestalde, Zarauzko Udalak ere interesa du Salberdineko Hegoaldeko Faseko etxebizitza babestuak ahalik eta lasterren sustatzeko, eta, bereziki, errentamendu iraunkorrerako direnak (68 unitate, gutxi gorabehera).

**Seigarrena.-** Zarauzko Udala hainbat etxebizitzaren jabe da Zuberoa kalea 8an eta 10ean (Aritzatalde auzoa), Salberdin areatik oso gertu. Etxebizitza horiek alokairu sozialerako dira.

Duela gutxi, aipatutako etxebizitza horietako batzuk hutsik geratu dira kontratuak amaitu direlako, eta oraindik ez da hasi berriro errentan esleitzeko prozedura.

**Zazpigarrena.-** Zirkunstantzia espezifiko horiek, beraz, justifikatu egiten dute hutsik dauden udal-etxebizitza horiek Salberdinen birkokatze eskubidea duten bizikidetz-unitateak behin-behinean birkokatze erabiltzea, behin-behineko birkokatze horien kostua Hitzarmen Batzarrak ordaintzeari utzi gabe.

Adierazitakoagatik, interes publikoak eta pribatuak uztartzeko, aldeek hitzarmen hau sinatzen dute, klausula hauen arabera:

**KLAUSULAK**

**1.- XEDEA**

Hitzarmen honen xedea da Salberdin areako Hitzarmen Batzarrari udal-jabetzako 5 etxebizitzaren erabilera lagatzea Aritzatalde auzoan (Zuberoa kalea 8 eta 10), Salberdin arean

Por su parte, el Ayuntamiento de Zarautz tiene interés en que se promuevan, a la mayor brevedad posible las viviendas protegidas de la Zona Sur de Salberdin, y en especial las destinadas a arrendamiento permanente (número estimado: 68 unidades)

**Sexta.-** El Ayuntamiento de Zarautz es propietario de viviendas en Zuberoa kalea 8 y 10 (barrio de Aritzatalde) muy próximas al área de Salberdin. El destino de esas viviendas es el alquiler social.

Recientemente algunas de las citadas viviendas han quedado vacantes por expirar los contratos, y aún no se ha iniciado el procedimiento para volverlas a alquilar.

**Séptima.-** Las circunstancias específicas señaladas justifican que las viviendas municipales vacantes se destinen al realojo provisional de las unidades convivenciales con derecho de realojo en Salberdin, sin perjuicio de que el coste de dicho realojo provisional sea sufragado por la Junta de Concertación.

Por lo expuesto, al objeto de conciliar intereses públicos y privados, las partes firman el presente convenio que se registrá por las siguientes:

**CLAUSULAS**

**1.- OBJETO**

El objeto de este convenio es la cesión a la Junta de Concertación de Salberdin del uso de 5 viviendas de propiedad municipal situadas en el barrio de Aritzatalde (Zuberoa kalea 8 y 10) para



birkokatzeko eskubidea duten bizikidetza-unitateak behin-behinean bertan birkokatzeko.

Hauek dira hitzarmenaren xede diren etxebizitzak:

Etxebizitza	Azalera erabilgarria (m2)
Zuberoa 8, 3A	79,31
Zuberoa 8, 3B	59,92
Zuberoa 8, 4B	59,92
Zuberoa 8, 5A	79,31
Zuberoa 10, 4A	63,99

## 2.- ZARAUZKO UDALAREN KONPROMISOA.

Salberdin areako Hitzarmen Batzarraren esku lagatzea aurreko atalean aipatutako etxebizitzaren erabilera, hitzarmena sinatu den datatik aurrera, Salberdin areako behin-behineko birkokatzeak kudeatzeko.

Udalak etxebizitzaren erabilera lagatzen du, eta giltzak Hitzarmen Batzarrari ematen dizkio hitzarmena sinatzen den unean.

Batzarrak berariaz adierazten du Udalak erabiltzeko lagatako etxebizitzaren egoeraren berri baduela, eta Hitzarmen Batzarraren kontura izango direla etxebizitza horiek erabilgarri jartzeko beharrezkotzat jotzen diren konponketa eta/edo egokitzapen guztiak. Egintza honetan, Zarauzko Udalak baimena ematen du konponketa eta/edo egokitzapen horiek egiteko. Nolanahi ere, hobekuntzak eta/edo egokitzapenak higiezinaren eta haren titularraren onurarako izango dira, eta ezin izango da horien gainetik konpentsaziorik eskatu.

que las destine al realojo provisional de las unidades convivenciales con derecho de realojo en Salberdin.

Las viviendas objeto del convenio son las siguientes:

Vivienda	Superficie útil (m2)
Zuberoa 8, 3A	79,31
Zuberoa 8, 3B	59,92
Zuberoa 8, 4B	59,92
Zuberoa 8, 5A	79,31
Zuberoa 10, 4A	63,99

## 2.- COMPROMISO DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAUZ.

Ceder a la Junta de Concertación del área de Salberdin el uso de las viviendas mencionadas en el apartado anterior a partir de la fecha de la firma del convenio, para la gestión de los realojos temporales del área de Salberdin.

El Ayuntamiento cede la disponibilidad de las viviendas y entrega las llaves a la Junta de Concertación en el momento de la firma del convenio.

La Junta manifiesta, expresamente, tener conocimiento del estado de las viviendas cuyo uso se cede por el Ayuntamiento, siendo de cuenta y cargo de la Junta de Concertación, cualquier reparación y/o adaptación que se considere necesaria para la puesta a disposición de las mismas, otorgando el Ayuntamiento de Zarautz, en este acto, autorización para la realización de dichas reparaciones y/o adaptaciones. En todo caso, las mejoras y/o adaptaciones quedarán en beneficio del inmueble y su titular sin que por las mismas pueda demandarse compensación alguna.



<p><b>3.- HITZARMEN BATZARRAREN KONPROMISOAK</b></p> <p><b>3.1.- Erabilera-lagapenaren Prezioa.</b> 1. klausulan zerrendatutako etxebizitzaren lagapenaren prezio osoa hileko 1.800 eurokoa izango da, eta KUTXABANKen ordainduko da Zarauzko Udalaren kontuan (2095 5076 41 1060000246), hilabete bakoitzeko lehen bost egunetan.</p> <p><b>3.2.- Konponketa Gastuak.</b> Hitzarmen Batzarraren kontura izango dira lagatutako etxebizitzetako instalazioak konpontzeko edo berritzeko gastu guztiak.</p> <p><b>3.3.- Hornidura Gastuak</b> (energia elektrikoa, ura, zaborrak, gasa...). Hitzarmen Batzarraren kontura izango dira, eta bere titulartasuneko konturen batean helbideratu beharko ditu.</p> <p><b>3.4.- Fidantza.</b> Hitzarmen Batzarrak 5.400 euroko fidantza jarriko du bere betebeharrak beteko dituela bermatzeko. Fidantza berariazko akordiorik gabe itzuliko da, Hirigintza eta Ingurumen Departamentuak horren aldeko txostena eman ondoren.</p> <p><b>3.5.- Bizikidetzaren Unitateak.</b> Hitzarmen Batzarrak etxebizitza bakoitza okupatzen duen bizikidetzaren unitatearen identitatea zein den adieraziko dio Udalari, baita gertatzen den edozein aldaketa ere.</p> <p><b>4.- INDARRALDIA, IRAUPENA ETA IRAUNGIPENA</b></p> <p>Hitzarmenak, hasiera batean, <b>HAMAR HILABETEKO</b> iraupena edukiko du, baina, aldeek nahi izanez gero, luzatu</p>	<p><b>3.- COMPROMISOS DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN.</b></p> <p><b>3.1.- Precio de la Cesión de Uso.</b> El precio global de la cesión de viviendas relacionadas en la cláusula 1 será de 1.800 € mensuales, que serán abonados en la cuenta 2095 5076 41 1060000246 (KUTXABANK) del Ayuntamiento de Zarautz, dentro de los cinco primeros días de cada mes.</p> <p><b>3.2.- Gastos de Reparaciones.</b> Todos los gastos de reparación o reposición de las instalaciones de las que se hallen dotadas las viviendas cedidas serán de cuenta y cargo de la Junta de Concertación.</p> <p><b>3.3.- Gastos de Suministro</b> (energía eléctrica, agua, basuras, gas...). Serán a cuenta de la Junta de Concertación que deberá domiciliarlos en alguna cuenta de su titularidad.</p> <p><b>3.4.- Fianza.</b> La Junta de concertación depositará una fianza de 5.400 € como garantía del cumplimiento de sus obligaciones. La fianza será devuelta sin necesidad de acuerdo expreso, previo informe favorable del Departamento de urbanismo y Medio Ambiente.</p> <p><b>3.5.- Unidades Convivenciales.</b> La Junta de Concertación comunicará al Ayuntamiento la identidad de las unidades convivenciales que ocupen cada una de las viviendas, así como de cualquier variación que se produzca.</p> <p><b>4.- EFECTOS, DURACIÓN Y EXTINCIÓN</b></p> <p>El convenio tendrá una vigencia inicial de <b>DIEZ MESES</b>, si bien podrá ser prorrogado por voluntad de las partes, si</p>
--	--





<p>ahalko da, baldin behin betiko birkokatzeak gauzatu ez badira.</p> <p>Hitzarmena iraungitzeko arrazoiak: bere indarraldia bukatzea; bere helburuak guztiz betetzea; edo aldeetako batek hartutako konpromisoak ez betetzeagatik hitzarmena suntsiaraztea. Hitzarmena suntsiarazten bada, bi aldeen artean zehaztuko dituzte egiteko dauden betebeharrak amaitzeko eta ordaintzeko baldintzak.</p>	<p>los realojos definitivos no se hubieran materializado.</p> <p>El convenio se extinguirá por el transcurso de su vigencia, por el total cumplimiento de sus objetivos, o por resolución debida al incumplimiento por alguna de las partes de los compromisos asumidos. En caso de resolución, las partes determinarán las condiciones para la finalización y pago de las obligaciones pendientes.</p>
<p><b>5.- HITZARMENAREN JARRAIPIEN BATZORDEA.</b></p> <p>Hitzarmenaren Jarraipen Batzordea eratuko da. Batzorde hori erakunde bakoitzeko (Hitzarmen Batzarra eta Zarautzko Udala) bi ordezkari osatuko dute, eta bere eginkizunak honako hauek izango dira: ezarritako aurreikuspenak eta konpromisoak gauzaraztea, horiek zorrotz betetzeko neurriak proposatzea, etxebizitzan erabilera egitean sor daitezkeen gatazkak eta/edo interferentziak konpontzea, eta, oro har, etorkizunean sor daitezkeen gorabehera guztiei erantzutea.</p>	<p><b>5.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL CONVENIO.</b></p> <p>Se constituirá una Comisión de Seguimiento, compuesta por dos representantes por cada entidad (Ayuntamiento de Zarautz y Junta de Concertación) cuyo cometido será la observancia de la ejecución de las previsiones y compromisos estipulados, la proposición de medidas encaminadas a su estricto cumplimiento, la resolución de los conflictos y/o interferencias que pudieran ocasionarse durante la cesión del uso de las viviendas de referencia, y en general, el atender todas aquellas cuestiones incidentales.</p>
<p><b>6.- BETEBEHARRAK EZ BETETZEA</b></p> <p>Agiri honetan jasotako betebeharrak ez betetzea hitzarmena deuseztatzeko arrazoia izango da, eta aldeak lehengo egoera juridikora itzuliko dira. Era berean, bai beste aldeari bai uste oneko besteri eragin ahal izan zaizkien kalte eta galerak ordaindu beharko ditu aipatutako deuseztapena eragiten duenak.</p>	<p><b>6.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES</b></p> <p>El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente documento, será causa de resolución del convenio, retornando las partes a su situación jurídica primitiva, con la obligación por parte del causante de dicha resolución de indemnizar todos los daños y perjuicios que se hayan causado, tanto a la otra parte como a terceros de buena fe.</p>



<p><b>7.- HITZARMENAREN IZAERA ADMINISTRATIBOA</b></p> <p>Hitzarmenak izaera administratiboa du. Ondorioz, antolamendu juridiko administratiboak arautuko du. Bi aldeen adostasunez aldatu ahal izango da.</p> <p>Eta ados daudela adierazteko, bertaratuek hitzarmen honen hiru ale sinatzen dituzte, goian adierazitako tokian eta egunean.</p>	<p><b>7.- NATURALEZA ADMINISTRATIVA DEL CONVENIO</b></p> <p>El convenio es de naturaleza administrativa. En consecuencia, se registrá por el ordenamiento jurídico administrativo. Podrá ser modificado de mutuo acuerdo.</p> <p>Y en prueba de conformidad firman los comparecientes el presente documento, por triplicado, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.</p>
---	--

AMENABAR ENEGINTZA  
BERRIA, S.L.

