



HITZARMENA SANTA ANA FUNDAZIOAREN, ZARAUZKO UDALAREN ETA ZARAUTZ- LUR SA UDAL ENTITATEAREN ARTEAN


Zarautzen, 2016ko ekainaren 7an

BILDU DIRA

Alde batetik: **XABIER TXURRUKA FERNANDEZ** jauna, Zarauzko Udaleko alkate-udalburua eta Zarautz-Lur SA-ren lehendakaria

Eta bestetik: **ARANTZAZU ZABALEGUI IRIZAR** andrea, Fundación Residencia Santa Ana-Santa Ana Egoitza Fundazioaren lehendakaria.


PARTE HARTZEN DUTE



Xabier Txurruka Fernandez jaunak, Zarauzko Udaleko alkate-udalburu eta gainera Zarautz-Lur SA udal entitatearen ordezkari gisa, horretarako baimena eman baitiote bai Zarauzko Udalbatzarrak (2016ko urtarrilaren 26an egindako bilkuran), bai Zarautz-Lur SAren administrazio-kontseiluak (2016ko urtarrilaren 26an egindako bileran).

Arantzazu Zabalegui Irizar andreak, Fundación Residencia Santa Ana-Santa Ana Egoitza Fundazioaren ordezkari gisa, horretarako ahalmena eman baitio Fundazioak Felix-M^a Gonzalez de Echavarri notarioaren aurrean formalizatutako notario-ahalorderen bitartez (2010eko otsailaren 9ko eskritura publikoa).

HONAKOA ADIERAZTEN DUTE



Lehen.- 2009ko abenduaren 9an, Zarautz-Lur SA sozietateak eta Santa Ana Egoitza Fundazioak eskritura publiko bat izenpetu zuten, eta horren bidez sozietate publikoak finka bat erosi zion Fundazioari. Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 2-2 arean -OR Aldapeta- dago finka hori.

Egun berean, Zarautz-Lur SA sozietateak eta Santa Ana Egoitza Fundazioak, Zarauzko Udalarekin batera, erakundeen arteko lankidetzeta-hitzarmena izenpetu zuten.

Eskritura publikoaren eta hitzarmenaren ondorioz, Zarautz-Lur SA sozietateak eta Zarauzko Udalak bere gain hartu zituzten, solidarioki, ondoren laburbilduta datozen konpromisoak:

1.- 250.000€ ordaintzea, Aldapetan erositako finka ordaintzeko, honela:

- 20.000€, eskrituraren egunean.
- 130.000€, beranduen jota 2012ko abenduaren 31n. Ordainketa egiterakoan, kopuru hori eguneratu egingo da EAeko KPIk izandako aldaketaren arabera. Adierazitako datan ordainketa egin ezean, kopuru hori aurreko formularekin eguneratu beharrean, benetan ordainketa egin arte sortzen den diruaren legezko interesa aplikatuta egingo da, eta, gainera, alde saltzaileak dagokion erreklamazioa egin ahalko du atzerapenak eragindako kalte eta galerengatik.
- 90.000€, lotuta dauden bi lokal entregatzearekin. Lokalak bi solairutan daude, 150 m² ditu bakoitzak eta Aldapetan eraikitzeak diren eraikinean daude.
- 10.000€, garaje-plaza bat entregatzearekin; garajea ahal dela itxia izango da, eta eraikitzeak diren eraikinaren sotoko solairuan egongo da.
- Eskritura sinatzen denetik 48 hilabeteko epean entregatu beharko dira lokalak eta garajea. Hala egin ezean, Fundazioak bi aukera izango ditu: hitzartutakoa bete dadila erreklamatu du, eta horrekin batera atzerapenak eragindako kalte eta galerengatik diru-kopuru bat eskatuko du; edo, bestela, ordainketa espeziean egin ordez, aukera izango du kopuru likido bat eskatzeko (100.000€); azken kopuru hori eguneratu egingo da urtez urte, legezko interesak aplikatuta (eskritura egiten denetik ordainketaren egunera arte).

2.- Santa Ana Egoitzaren eta Aldapetako eraikinean eraikitzeak diren bi lokalen artean pasarela bat egin eta lagatzea. Hala egin ezean, Fundazioari diru kopuru bat eman beharko zaio, hain zuzen ere, pasabidea kontrata bidez egiteko aurrekontuari dagokion kopurua (160.208,89€), EAeko KPIa aplikatu eta eguneratuta. Hitzarmena sinatzen denean hasi eta ordainketa egiten denean bukatuko da denboraren zenbaketa.

Bigarrena.- 2014ko urriaren 29an, Santa Ana Egoitza Fundazioak epaiketa arrunteko demanda aurkeztu zuen Zarautz-Lur Saren eta Zarauzko Udalaren kontra, 2009ko abenduan izenpetutako kontratua eta hitzarmena ez betetzeagatik.

Demanda aurkeztu zuten momentuan, eskritura publikoa egin zeneko ordainketa zen betetako konpromiso bakarra (20.000€). Ondoren, 2015eko martxoaren 31n, Zarautz-Lur SAK 230.000€ jarri zituen Azpeitiko Lehen Auzialdiko 2. Epaitegian, erositako finkaren prezioari zegokion gainerako printzipal modura.

2015eko ekainaren 30ean, Azpeitiko Lehen Auzialdiko eta Instrukzioko 2. Epaitegiak epai bat eman zuen. Epai horretan partzialki onartu zuen Santa Ana Egoitza Fundazioak jarritako demanda, eta Zarautz-Lur SA eta Zarauzko Udala honako kopuruak ordaintzera kondenatu zituen:

- 130.000€, eskrituran dirutan ordaintzea aurreikusita zegoen kopurua.

- 100.000€, espeziean ordaindu behar zen kopurua (lokalak eta garajea).
- 160.208,89€, eraikitzeak ziren pasarelaren aurrekontuari zegokiona.
- Legezko interesak kalte-galerengatik.

Ez alde batek ez besteak ez zuten epaiaren aurkako errekurtsorik aurkeztu.

2015eko irailean Epaitegiak Fundazioari entregatu zizkion Zarautz-Lur SAK jarritako 230.000€-ak. Oraindik ordaintzeko dago pasarelari dagokion kopurua (160.208,99€) eta sortu diren legezko interesak (61.591,51€).

Hirugarrena.- Bai Udaleko, bai merkataritza-sozietate publikoko, bai eta Fundazioaren Batzordeko ordezkariak elkarriketak izan dituzte, Santa Ana Fundazioaren eta Zarauzko Udalaren erakunde-arteko lankidetzaren baitan, akordio bat egiteko eta 2009an hitzartutakoaren espiritura itzultzeko, izan ere Fundazioak Aldapetako lokal horien beharra dauka Egoitzari zerbitzu hobea emateko.

Momentu honetan, Zarauzko Udalak dagoeneko onartuta dauzka Aldapeta garatzeko behar diren planeamendu eta gauzatze urbanistikoko tresna guztiak. 2015eko apirilaren 24an eraikitze lizentzia eman zuen, akordio honen xede diren lokalak sartuta dauden proiektuan oinarrituta. Hemendik gutxira, Zarautz-Lur SAK lizitazio-prozedura bat hasiko du urbanizazio eta eraikuntzako obrak esleitzeko.

Laugarrena.- Horregatik guztiagatik, aldeek egoki eta beharrezko ikusten dute AKORDIO hau egitea. 2015eko ekainaren 30eko epaia ordezkatu du hitzarmen honek.

Eta horrenbestez,

HONAKOA ERABAKI DUTE

Lehena.- Konpromisoa hartzen dute 2009ko abenduaren 9ko eskrituran aurreikusita zeuden lokalen eta garajearen jabetza osoa Santa Ana Fundazioari entregatzeko

Aldeak ados daude 2009ko abenduaren 9an eskritura publikoan hitzartutakoa mantendu eta errespetatzearekin, hots, elkarren artean lotuta dauden bi lokal Fundazioari entregatzearekin. Lokalak bi solairutan daude, bakoitzak 150m² ditu, eta Aldapetan eraikitzeak diren eraikinean daude. Era berean, prest daude garaje-plaza bat ere entregatzeko.

(Hitzarmenari erantsitako planoan zehaztuta dago zein lokal eta garaje entregatuko diren).

Fundazioari lokalak eta garajeak entregatuko zaizkio, obrak bukatu eta jabetza osoan, eraikinak lehen erabilerako lizentzia lortu ondoren.

Hitzarmen hau sinatzen denetik hasi eta hiru urteko epean entregatuko dira lokalak eta garajea. Dena dela, hitzarmena sinatu eta hurrengo 3 urteetan ez bada lagapena egin, Santa

Ana Fundazioak 100.000€ ordaintzea erreklamatu ahal izango du, lokalak eta garajea entregatzearen ordez. Kopuru hori urtez urte eguneratuko da, legezko interesak aplikatuta, 2009ko abenduaren 9tik hasi (lehen hitzarmenaren data) eta ordainketa egiten den arte.

Erreklamazioa jartzen bada, Udalak eta Zarautz-Lur SA sozietateak hilabete bateko epea izango dute ordainketa egiteko.

Lokalak entregatzen direnean honako elementu hauek guztiak izango dituzte: ur-hartunea, argia, gasa, telefonoa eta internet, ke-hustubideak eta shunt irteerak, kanpoko baoak (fatxada nagusian edo ekialdekoan), barnealdeko zuloa (obra zibila) igogailua jartzeko. Igogailuak bi lokalak elkarrekin komunikatuko ditu eta irteera zuzena emango die kanpoko terraza publikora (bai igogailutik bai eskaileretatik). Terraza +18,10 kotara egongo da, eraikineko garajeen solairuaren gainean.

Fundazioak dagoeneko 100.000 € jasota dituenek (espeziean egin behar zitzaion ordainketari zegozkionak), Fundazioak konpromisoa hartzen du Zarautz-Lur SAri 72.600€ itzultzeko hitzarmena sinatzen denetik hilabete bateko epean. Kopuru hori honela sortzen da: espezieko entregaren 100.000€-ri kendu egin zaizkio metalikoan ordaindu beharreko 130.000€-ren atzerapenak sortutako interesak.

Bigarrena.- 2009ko abenduaren 9ko eskrituran aurreikusita zegoena baino azalera handiagoa jabetza osoan Santa Ana Fundazioari saltzeko konpromisoa

Zarauzko Udalak eta Zarautz-Lur SAK Aldapetaren gauzatze-proiektua aldatuko dute, aurreko klausulan adierazitako lokalak komunikatzen dituen eskaileraren eta igogailuaren kokapena aldatzeko. Horren ondorioz, handitu egingo da lokalek hasiera batean zeukaten azalera (gutxi gorabehera 134 m² gehiago). Udalak onartutako gauzatze-proiektuko ondorengo elementuenak dira azalera horiek: PO.04 (-2 solairua) eta PO.06 (-3 solairua) trastelekuak; 63 (-2 solairua) eta 28 (-3 solairua) garajeetako zati txiki bat; hasiera batean eskailera eta igogailurako aurreikusitako espazioak.

Bi aldeek erabaki dute Santa Ana Egoitza Fundazioari saltzea Aldapetan eraikitzeakoak diren eraikinaren -2 eta -3 solairuetako lokalen alboan dagoen 134m²-ko azalera gehigarria (aurreko klausulan aipatu da).

(Hitzarmenari erantsitako planoan zehaztuta dago aipatutako azalera).

Lokaletako obrak bukatutakoan formalizatuko da salerosketa, hilabeteko epean, lokalek lehen erabilerako lizentzia lortu eta gero. Azalera osagarria ere aurreko klausulako lokalen baldintzetan entregatuko da. Azalera osagarriaren emaitzazko azken prezioa hau izango da: 651,72€/m² erabilgarri.

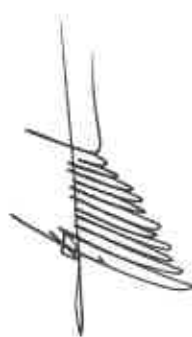
Hirugarrena.- Konpromisoa hartzen dute emaitzazko lokalak egokitzeko eta lotura-pasabide bat eraikitzeo, 2009ko abenduko hitzarmenean aurreikusitako pasarelaren ordez

Aldapetako eraikina eta urbanizazioa egiteko lanen barruan, Zarauzko Udalak eta Zarautz-Lur SA udal erakundeak konpromisoa hartzen dute Fundazioaren jabetzako lokalak egokitzeko, 160.208,89 €-ko prezioan (kontrataren aurrekontua). Egokitzapen-lan horietan sartuko da, baita, pasabide estali eta itxi bat eraikitzea, Santa Ana Egoitzaren behe solairua eta Fundazioari entregatuko zaion lokala (behe solairu bat, -3 solairuan) elkarrekin komunikatzeko.

Lotura-pasabidea gauzatzeko-proiektu baten arabera egingo da. Proiektu hori *Udalak edo Zarautz-Lur SAK* egingo du, baina Santa Ana Fundazioak bere ordezkari modura izendatzen dituen teknikariekin koordinatuta. Proiektu hori Aldapeta eraikitzeke proiektuan sartuko da, eranskin gisa. Pasabide horrek, hasiera batean, neurri hauek izango ditu: gutxi gorabehera 10 metroko luzera eta 2,25 m eta 4,70 metro arteko zabalera aldakorra.


Udalak Santa Ana Fundazioaren ordezkarien oniritzia eduki beharko du, lotura-proiektua onartu aurretik.

Santa Ana Fundazioak izendatutako teknikari baten oniritzia eduki beharko dute lokalen egokitzapeneko eta lotura-pasabideko obren ziurtagiriek (160.208,89€).



Lotura-pasabidea lokalekin eta garajearekin batera entregatuko da, hitzarmen hau sinatzen den egunetik hasi eta hiru urteko epean. Dena den, hitzarmena sinatu eta hiru urtean eraikitzen ez bada Santa Ana Fundazioak 160.208,89€ ordaintzea erreklamatu ahalko du (pasarela eraikitzeke aurrekontua, 2009ko hitzarmenean aurreikusitakoa), pasabidearen eraikuntzaren eta lokalen egokitzapen-lanen ordezkari. Kopuru hori, gainera, eguneratu egingo da EAEko KPI aplikatuta; 2009ko abenduaren 9an hasiko da zenbaketa (lehen hitzarmenaren egunetik) eta ordainketa egiten den eguna izango da azkena. Erreklamazioa jartzen bada, Udalak eta Zarautz-Lur SAK hilabete bateko epea izango dute ordainketa egiteko.

Laugarrena.- Hitzartutakoa betetzeko bermea. Abala jartzea



Zarauzko Udalak eta Zarautz-Lur SA udal entitateak konpromisoa hartzen dute bai ondasunak entregatzeko (lokalak eta garajea), bai pasabidea eraiki eta lokalak egokitzeko eta bai legezko interesa eguneratzeko, banku-abal baten bidez. Abal hori Santa Ana Fundazioari emango zaio hitzarmen hau sinatzen denean.

Abalaren kopuruak ondorengo zenbatekoak bermatu beharko ditu: 100.000 € (lokalak eta garajea); 160.208,89 € (pasabidea eta lokalen egokitzapena); eta 61.591,51 € (berandutze-interesak, 2015eko irailean).

Hitzarmen hau sinatzen denetik pasatuko diren hiru urteetan 260.208,89 €-ren legezko interesa zenbatekoa izango den jakitea ezinezkoa denez, Zarauzko Udalak eta Zarautz-Lur SAK konpromisoa hartzen dute hilabete bateko epean horiek ordaintzeko, Santa Ana Fundazioak erreklamazioa egiten duenetik kontatzen hasita.

Baldin hitzarmen hau sinatu eta hiru urteko epean Zarauzko Udalak eta Zarautz-Lur

SAk ez badituzte ondasunak entregatzen ezta obrak egiten ere, Santa Ana Fundazioak, abala erabili aurretik, bi hilabeteko luzapena emango du hitzartutakoa betetzeko.

Arrazoi justifikatu bat dagoenean, Santa Ana Fundazioak luzapen-epea luza dezake, abala erabili aurretik.

Bosgarrena.- Egoitzan ibilgailuen sarbide berri bat egiteko konpromisoa

Aldapetako eraikuntza eta urbanizazio obrak egiten diren bitartean Udalak itxi egin beharko du, halaberharrez, egoitzaren egungo sarbidea. Horrenbestez, Zarauzko Udalak eta Zarautz-Lur SA udal entitateak, Aldapetako eraikinaren eta urbanizazio-lanen barruan, konpromisoa hartzen dute Santa Ana Egoitzaren finkara sartzeko sarrera berri bat egokitzeko, Fundazioarentzat inolako kosturik gabe. Sarbide horren zabalera eta oin eta altxaerako baldintza geometrikoak egokiak izango dira asistentzia-jarduerako ibilgailu hornitzaileak bertan sartzeko. Berdin gertatuko da bide-zoruarekin eta beste elementu guztiekin ere, azken batean sarbide egokia edukitzeko.

Sarrera berria finkaren iparraldean egongo da, Arrosategia parkearen aldamenean, eta Aldapetako eraikuntza eta urbanizazio lanekin hasi aurretik egin beharko da.

Udalak eta/edo sozietate publikoak konpromisoa hartzen dute obrak bukatutakoan ibilgailuen egungo sarbidea berriz jartzeko eta Arrosategiaren ondoan egindako berria mantentzeko.

Seigarrena.- Udal hirigintza-planeamendua egokitzeko konpromisoa

Zarauzko Udalak konpromisoa hartzen du dagozkion erabakiak hartzeko eta behar diren agiri urbanistikoak ofizioz izapidetzeko, baita inoiz plan orokorraren aldaketa puntuala egiteko ere, hartara, aurreko akordioetan hartutako konpromisoei erantzun diezaien.

Zazpigarrena.- Segimendua egiteko batzordea eta neurri prebentiboak

Santa Ana Egoitza Fundazioak, Zarautz-Lur SAK eta Zarauzko Udalak segimendubatzerde bat eratuko dute, obrak egitean ahalik eta gutxien molestatzeko, ahalik eta neurri efikazena hartzeko eta lanen garapenari buruzko informazioa emateko. Alde bakoitzak izendatutako pertsonak osatuko dute batzorde hori. Organo parekide horretan gehienez ere lau pertsona egongo dira; horietako bi Fundazioak izendatuko ditu, eta beste biak Zarautz-Lur SAK eta Zarauzko Udalak.

Obrak egiten hasi aurretik, eraikinaren eta Santa Ana Egoitzaren jabetzen egoerari buruzko notario-akta egingo da. Horrela bermatuko da urbanizazio eta/edo eraikuntzako obrak egitean jabetza horietan sortzen diren kalteak konponduko direla.

Zortzigarrena.- Jabetza horizontalaren eskritura

Eraikina Jabetza Horizontalaren Legera egokitzean, berariaz jasota geratuko da lokalen jabeek -Santa Ana Fundazioari jabetzan entregatukoak- eskubidea dutela lokalen fatxadak aldatzeko (*errotuluak jarri, baoak ireki, tratamendu estetikoak, etab.*), partaide diren Jabe Elkartearen baimenaren beharrik gabe.

Bederatzigarrena.- Zarauzko Udalaren erantzukizun solidarioa

Zarauzko Udala izango da sozietate publikoaren erantzule solidarioa, eta berak bermatuko du Zarautz-Lur SAK agiri honetan hartu dituen betebeharrak eta konpromisoak beteko direla eta higiezinak entregatu eta obrak egingo direla.

Hamargarrena.- Notaritzako gastuak, erregistrokoak eta fiskalak

Santa Ana Fundazioaren kontura izango dira lokalen eta garajeen entregako eskriturak sortutako notaritza- eta erregistro-gastuak.

Santa Ana Egoitza Fundazioak EZ du ordaindu beharko higiezinaren entregari dagokion Balio Erantsiaren gaineko Zerga, zerga hori dagoeneko ordaindu baitzen 2009ko abenduaren 9an, banku-transferentzia bidez; eta halaxe jasota dago Félix María González de Echavarri Notarioaren aurrean 2009ko abenduaren 9an formalizatutako eskritura publikoan (protokolo-zenbakia: 1452).

ZARAUTZ-LUR SAREN kontura izango da Hirilurren Balio Gehikuntzaren Zerga.

Hamaikagarrena.- Santa Ana Fundazioa eta Zarauzko Udala erakundeen arteko lankidetzaren

Erakunde arteko lankidetzaren baitan, Zarauzko Udalak konpromisoa hartzen du Santa Ana Fundazioari orokorrean egokitu ahal zaizkion laguntzak beste administrazio publikoetan sustatzeko, eta bereziki Egoitza bera eta Zarautz-Lur SAK jabetzan emango dizkion lokalak egokitzeko lor ditzakeenak.

Hamabigarrena.- Azken klausula

Hitzarmen honetako klausulek ordezkatu eta ondorioz gabe uzten dituzte 2009ko abenduaren 9an izenpetu ziren eskritura publikoan eta hitzarmenean adierazitakoak.

Era berean, 2015eko ekainaren 30eko epaia ordezkatzeko balio du hitzarmen honek, eta, beraz, bertako klausulak betetzearekin, aldeek epaia betetzen dela aitortzen dute, eta uko egiten diote dirua edo beste edozein eskubide eskatzeari.

Eta azaldutakoarekin ados daudela adierazteko, bertaratutakoek ale bikoitza izenpetzen dute, idazpuruan adierazitako toki eta egunean.

Xabier Txurruka Fernandez



Zarauzko Udaleko alkatea eta Zarautz-Lur SA sozietate publikoaren lehendakaria

Arantzazu Zabalegi Irizar



SANTA ANA EGOITZA Fundazioaren lehendakaria