

V - BESTELAKOAK

SOCIEDAD URBANÍSTICA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZKO UDAL HIRIGINTZA ELKARTEA ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, SA

21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateak Vitoria-Gasteizko Erdi Aroko hirigunean, Salburuan eta Zabalganean jabetzan dituen zenbait lokal alokairu-erregimenean eta erosteko aukerarekin esleitzeko deialdia

21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietatearen Administrazio Kontseiluak 2021eko otsailaren 1ean egindako bilkuran, sozietateak Erdi Aroko hirigunean, Salburuan eta Zabalganean jabetzan dituen zenbait lokal alokairu-erregimenean eta erosteko aukerarekin esleitzeko deialdia eta hori arautzeko oinarriak onetsi zituen. Era berean, horiek ALHAOn argitaratzea onetsi zuen.

Erabaki hori betetze aldera, deialdia argitaratzen da, oinarri hauen arabera:

21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateak Vitoria-Gasteizko Erdi Aroko hirigunean, Salburuan eta Zabalganean jabetzan dituen zenbait lokal alokairu-erregimenean eta erosteko aukerarekin esleitzeko oinarriak

Lehena. Xedea

21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateak Vitoria-Gasteizko Erdi Aroko hirigunean, Salburuan eta Zabalganean jabetzan dituen zenbait lokal alokairu-erregimenean eta erosteko aukerarekin esleitzeko prozedura arautzea da oinarri hauen xedea.

Bigarrena. Lokalen kopurua eta ezaugarriak

Eranskinean zerrendatutako aretoak hartzen ditu barne deialdiak. Orotara 65 areto dira: 20 Erdi Aroko hirigunean daude; 22, Salburuan, eta 23, Zabalganean.

Baliteke lokalen zerrenda handitzea programa garatzean aurkezten diren eskaerak kontuan hartuz, sozietateak jabetzan dituen eta hutsik dauden beste areto batzuk gehituta.

Hirugarrena. Erabilgarri dauden lokalak eskuratu ahal izateko betekizunak

Eskatzaileek betekizun hauek bete eta justifikatu beharko dituzte hautatze prozeduran parte hartu ahal izateko:

a) Enpresa berritzailea izatea; lehentasuna emango zaie negozio estrategiaren oinarritzat teknologia erabiltzearekin lotutako produktu, prozesu edo zerbitzuak dituztenei. Sektore horietakoez gain, txikizkako merkataritzan, ostalaritzan edo zerbitzu pertsonalen sektorean diharduten enpresa edo autonomoak aurkeztu ahal dira. Hona, jarraian, negozio estrategiaren oinarrian teknologia duten sektore, produktu edo zerbitzuen adibide batzuk:

— Ikus-entzunezkoen sektorea: ikus-entzunezko produktuak ekoitzi, banatu eta erakustea.

— IKTen sektorea: informatikarekin lotura estu eta berariazkoa duten produktu, prozesu edo zerbitzuak: aplikazio mugikorren garapena, iturri irekietako aplikazioen garapena, e-merkataritzako plataformen garapena...

— Sektore soziosanitarioa: IKTekin zerikusia izanik, osasunerako eta ongizaterako sorturiko produktu, prozesu edo zerbitzuak.

— Eraikuntza sektorea: IKTekin zerikusia izanik, etxebizitzetarako eta eraikuntzarako ondasun eta zerbitzuen ekoizpena: garapen domotiko eta immotikoa, etxebizitza digitala, 3D prototipoen diseinua...

— Komunikazio sektorea: IKTekin zerikusia izanik, formatu digitaleko edukiak atzeman, antolatu eta banatzeko ondasun eta zerbitzuen ekoizpena: komunikazio integrala edo multimedia (web-orriak, identitate korporatiboa, infografiak...), zaintza estrategiko-teknologikoa...

— Turismo sektorea: IKTekin zerikusia izanik, turismoa sustatzera bideratutako ondasun eta zerbitzuen ekoizpena: geoinformazioa-geokopakena, eskaintza turistikoa 2.0 webean kudeatzeko plataformak garatzea...

— Eduki digitalekin lotutako industriaren sektorea: hainbat esparru eta formatutan eduki digitalak sortzea: ikus-entzunezkoak, bide-jolasak, aisialdi- eta kultura-kontsumoa (zona komertzialak, museoak nahiz lasterka egiteko eta ibiltzeko lekuak edo bestelakoak ezagutarazteko ibilbide birtualak).

— Automozio sektorea: automozioaren sektorera zuzendutako teknologia diseinatu eta garatzea: simulagailuak (gidatzearen eta bide segurtasunaren ingurukoak), automobil elektrikoa, garraio eta logistikarekin lotutako irtenbideak...

— Ingurumen sektorea: iraunkortasuna sustatzera zuzendutako produktu, prozesu edo zerbitzuak diseinatu eta garatzea: IKT berdeen garapena, energia-eraginkortasuna, mugikortasun iraunkorra, energia berritzagarriak...

b) Lokal propiorik ez edukitzea edo lokala eskas edo ezegoki suertatzea jarduera bertan bideratu edo hedatzeko.

c) Ekonomia jardueren gaineko zergan jarduera horretarako edo antzeko beste baterako —hau da, lokala zein enpresa-proiektutarako eskatzen den, ildo bereko beste baterako— izena eman zenetik hamar urte baino gehiago ez igaro izana.

Puntu honetan ezarritakoa betetzetik salbuetsita egongo dira une honetan sozietatearen areto bat alokairuan duten enpresaburuak, baldin eta programa honetaz baliatzeko interesa badute.

d) Enpresa-plan bideragarri bat edukitzea, 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateko zerbitzu teknikoek eta/edo Ekonomia Sustapenaren Saileko teknikariek ontzat emana.

e) Jarduera zilegi eta etikoa garatzea, jarduera kokatzen den aretoaren azpiegitura eta logistika ezaugarriak egokitzen zaiena, eta ez ingurumenari ez gizarteari inongo arriskurik sortzen ez diona.

Baldintza berberak galdutako zaizkie sozietatearen jabetzako lokala eskatzen duen enpresa-proiektuan gehiago duten akziodunei, pertsona fisikoa nahiz juridikoa izan, hala enpresa-proiektu sortu berriei nola lehendik sendotuta daudenei laguntzea baita helburua.

Ezingo dira alokairu programaz baliatu auzoko merkataritza bizitzaren garapen normalari kalte egiten dioten enpresa-jarduerak. Bestalde, ingurumenaren alorreko araudiaren mende dauden jarduerak burutzen dituzten enpresek hori betetzen dutela erakusten duten frogabideak aurkeztu beharko dituzte.

Laugarrena. Hasieran aurkeztu beharreko agiriak

Dokumentazio hau aurkeztu beharko da 21 Zabalgunea udalaren hirigintza-sozietatearen titularitateko aretoaren bat eskuratzeko eskabidea egitean:

— Eskabidea bera, 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateak emandako ereduari jarraituz egina (informazio-lekuetan eskuratu daiteke).

— Bideratu nahi den jardueraren enpresa-plana jasotzen duen memoria (jardueraren azalpena, izaera berritzailea eta oinarri teknologikoduna, zein merkatutara zuzendua dagoen, inbertsioaren eta enplegu-sorkuntzaren aurreikuspena, finantziarioa, behin-behineko finantza-laukiak, eta abar).

- Sustatzaileen Curriculum vitae-a.
- Gizarte Segurantzari, Vitoria-Gasteizko Udalari eta Foru Ogasunari egin beharreko ordainketak egin izanaren zinpeko aitortpena.
- Sektore Publikoko Kontratuen Legearen 49. artikuluan jasotako kontratatze debeku egoeraren batean ez dagoela egiaztatzen duen zinpeko aitortpena.
- Auzoan pixkanaka enpresa-komunitatea sortzearen alde lan egiteko konpromisoaren aitortpena.

Bosgarrena. Eskabideak aurkeztea

Eskabidea aurkeztu aurretik, eskatzaileek interesatzen zaizkien lokalak erakusteko eska diezaioke 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateari, zein ezaugarri duten eta proiektatutako jarduerarako egoki diren jakitearren.

21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietatearen titularitateko lokalak eskuratzeko eskabideak aurkezteko lehen epea 30 egunekoa izango da, deialdi hau ALHAOn argitaratzen denetik. Lehen esleipena ebatzi ostean, eskabideak aurkezteko epea zabalik egongo da etengabe, lokal guztiak esleitzen diren arte.

Eskabideak 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietatearen erregistro nagusian aurkeztu ahalko dira (Fraile Francisco Vitoria ibilbidea 21C- 01007, Vitoria-Gasteiz; Pintore kalea 45 – 01001, Vitoria-Gasteiz), Vitoria-Gasteizko Udalaren herritarrei laguntzeko bulegoetako batean, edo helbide elektronikoa honetara idatziz: e21z@vitoria-gasteiz.org.

Seigarrena. Hautaketa egiteko prozesua eta irizpide objektiboak

Proiektu bakoitzak gehienez ere 50 puntu lortu ahalko ditu. Irizpide hauek aintzat harturik balioetsiko dira proiektuak:

1. Enpresa-proiektua eta bideragarritasuna. Enpresa-plana aztertuz balioetsiko da, eta gehienez 25 puntu lortu ahalko dira guztira. Honako alderdi hauek hartuko dira kontuan:

a. Sustatzailearen konpromiso-maila: gehienez 10 puntu.

a.1. Enpresan erabateko dedikazioarekin lan egingo duen bazkide bakoitzeko 0,5 puntu emango dira, gehienez 5 punturaino.

a.2. Sustatzaileek negozioan eta jarduera garatuko den sektorean duten esperientzia eta ezagutzagatik 5 puntu emango dira gehienez.

b. Proiektuaren bideragarritasun tekniko eta ekonomikoa: 5 puntu gehienez.

Ekonomi eta finantza azterketaren sakontasuna balioetsiko da, aldagai hauek aintzat harturik: finantziario premiak; finantziario iturriak; emaitzen aurreikuspena, bi urteren burura; errentagarritasun-atalasearen kalkulua; hileko diruzaintza-aurreikuspena, bi urteren burura...

c-. Proiektuaren kalitate, azterketa eta garapen maila: 5 puntu.

c.1. Produktu/zerbitzuaren deskribapena: 1,25 puntu.

c.2. Merkatuaren analisia: 1,25 puntu.

c.3. Merkataritza-plana: 1,25 puntu.

c.4. Antolakuntza-plana: 1,25 puntu.

d. Egindako inbertsioak: 5 puntu.

Inbertsioko 5.000,00 euro banako 0,25 puntu emango dira.

2. Pertsona edo enpresa eskatzailea enpresa-mintegi batean egon izana 3 urtez gutxienez: 5 puntu gehienez.

3. Negozioaren antzintasuna, proiektua aurkezteko unean. Sortu berriak diren negozioei 3 puntu emango zaizkie, urte bete baino gutxiago dutenei 1,5 puntu, eta urtebete eta hamar urte bitartekoei, berriz, puntu 1. Atal honetan gehienez ere 5 puntu atera ahalko dira.

4. Eskabidea egiten den unean sorturiko lanpostu kopurua: puntu 1 kontratu mugagabe bakoitzeko; 0,5 puntu urtebetetik gorako kontratu bakoitzeko, eta 0,25 puntu urtebetetik behe-rako kontratu bakoitzeko. Atal honetan gehienez ere 10 puntu atera ahalko dira.

Pertsona kontratatuek nolabaiteko ezintasunen bat badute, edo krisiak bereziki kaltetutako gizatalderen bateko kide badira, hala nola emakumeak, gazteak (35 urtetik beherakoak) edo luzaroan langabezian egondakoak, puntuazio gehigarria izango dute:

- 1,25 puntu sortzen den kontratu mugagabe bakoitzeko.
- 0,75 puntu urtebetetik gorako kontratu bakoitzeko.
- 0,50 puntu urtebetetik beherako kontratu bakoitzeko.

5. Emakumeen enplegua sustatzea: emakumeak buru dituzten proiektuei 5 puntu emango zaie.

6. Berdinketa gertatuz gero, 1. atalean (enpresa-proiektua eta bideragarritasuna) lortutako puntuazioa lehenetsiko da. Irizpide hori aplikatu ondoren berdinketak jarraitzen badu, aurkeztutako eskabideen iriste-hurrenkera hartuko da aintzat.

Zazpigarrena. Esleitzeko era eta itxarote zerrendak

21 Zabalgunea udalaren hirigintza-sozietateko teknikariek eta Udaleko Ekonomia Sustapenaren Saileko zerbitzu teknikoek balioetsiko dituzte eskabideak, aipatutako irizpideak aintzat harturik. Gutun ziurtatuaren bidez edo posta elektronikoz jakinaraziko zaie interesdunei balioespen teknikoaren emaitza, eta horiek 10 egun balioduneko epea izango dute balioespenaren gaineko erreklamazioak aurkezteko.

Eskabidean lehenetsi den lokal mota, enpresaren tamaina eta hautaketa prozesuan eskuratutako puntuazioa hartuko dira aintzat libre dauden lokalak esleitzeko.

Proiektuak balioespen positiboa lortu arren aski lokalik ez dagoelako halakorik eskuratzerik izan ez duten eskabideekin itxarote zerrenda sortuko da: urte natural bateko balioa izango du, eta interesdun orok aztertu ahalko du 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietatearen web-orrian. Une horretan lokal erabilgarririk ez dagoelako lokalik esleitu ez zaion proiektu bat ebaluatzen den bakoitzean, eguneratu egingo da itxarote zerrenda.

Eskabidea aurkeztu deneko urte naturala bukatu ondoren, zerrendan dauden eskatzaileek berriro adierazi beharko dute bertan jarraitzeko nahia, hilabeteko epean. Hala egin ezean, galdu egingo dituzte sortutako eskabideak, eta horiek berreskuratzeotan berriro aurkeztu beharko dute proiektu tekniko bat, zeinak une horretan indarrean dauden betekizunak bete beharko baititu.

Eskabidea berritzeko, aski izango da 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateari idazkia aurkeztea informazio-lekuetako batean, zein lokaletarako lehiatu nahi den adierazten delarik bertan, eta orobat horien arteko lehentasun-hurrenkera. Itxarote-zerrenden urtebete naturaleko balio-aldia bukatzen denetik egin ahalko da eskabide-berritze hori, hots, urte bakoitzeko urtarilaren 1etik aurrera.

Delako itxarote-zerrenda puntuaziorik handienetik txikienera ordenatuko da, eta urte naturalaren barruan lokalen bat erabilgarri geratuz gero, hurrenkera horretan eskainiko zaie haren ezaugarriak dituen lokal bat eskatu dutenei.

Zortzigarrena. Kontratua formalizatzeko aurkeztu beharreko dokumentazioa

Eskatzaileari lokal bat esleitzen zaiolarik, dokumentazio hau eskatuko zaio, kontratua idatzi eta sinatze aldera:

- Bere izenean nahiz ahaldun gisa proposamena aurkezten duen pertsonaren nortasun-agi-riaren fotokopia, eta enpresaren IFZ, baldin eta eskabidea egiten den unean bertan eratu bada.

— Eratze eta, hala badagokio, aldatze eskritura, Merkataritza Erregistroan inskribatutakoa, aplikagarria zaion merkataritza legediak betekizun hori eskatzen duenean. Betebehar hori eskatzen ez bada, jarduera erregulatze arauak jasotzen dituen edo dituzten eratze- edo aldatze-eskritura edo agiria, estatutuak edo fundazio-akta baliatuko dira jarduteko gaitasuna egiaztatze; dagokien erregistro ofizialean inskribatuta egon beharko dute aipatutako agiriak, hala egin behar den kasuetan.

— Pertsona juridikoei dagokienez, enpresaren erregistroko titularrak eskabidea sinatzen ez badu, ahalordetze eskritura —Merkataritza Erregistroan behar bezala inskribatua— aurkeztu beharko da eskabidea izenpetzen duen pertsonaren alde, Administrazioarekin kontratuak egiteko ahalmena emateko.

— Sektore Publikoko Kontratuen urriaren 30eko 30/2007 Legearen 49. artikuluan jasotako egoeretako batean ere ez dagoela egiaztatzen duen agiria.

— Sustatzaileak Gizarte Segurantzari, Arabako Foru Aldundiari, Vitoria-Gasteizko Udalari eta haren sozietate publikoei ordaindu beharrekoak ordainduak dituela egiaztatzen duen agiria.

— Banku-kontuaren jakinarazpena, alokairuari eta gainerako gastuei dagozkion ordainagiriak kobratzeko.

— Deialdian parte hartzeko eskatutako betekizunak betetzen dituela adierazten duen zinpeko aitorpena, bai eskatzailearena, pertsona fisikoa nahiz juridikoa izan, bai azken horretan gehiago duten bazkideena.

— Lehendik eratutako enpresa bat baldin bada, ekonomi jardueren gaineko zergari dagokion izen-emate agiria.

— Eratze eskritura, EJZn izena eman izanaren agiria eta enpresaren IFZ aurkeztea gerorako utzi ahalko da eskabidea egiten denean enpresa artean eratu gabe badago. Dokumentazio hori gerora aurkeztu beharko da, gehienez 15 eguneko epean enpresa eratzen denetik.

Adierazten diren agirien jatorrizkoak edo administrazioak nahiz notario batek behar bezala legeztatu edo erkatutako kopia aurkeztu beharko dira.

Nolanahi ere, lokala esleitu eta kontratua izenpetzea betekizun guztiak betetzearen mende egongo da beti. Betekizunen bat betetzen ez bada, dena delako esleipena baliorik gabe geratuko da.

Bederatzigarrena. Kontratuak formalizatzea

Alokairu-kontratuak idatziz formalizatuko dira, gehienez ere 30 eguneko epean lokala esleitzen denetik. Esleipendunaren kontura izango dira kontratua formalizatu nahiz eskriturak egitearen ondorio diren notario eta erregistro gastuak, zergak eta gainerakoak.

Hamargarrena. Alokairuaren baldintzak

1. Alokairu harremanak gehienez ere zazpi urte iraungo du.

Honela egingo da:

Lehenik bi urteko kontratu bat sinatuko da. Gerora, bost bider berri ahalko da kontratua, urtez urte (gehienezko epea, beti ere, 7 urtekoa izango da).

Egoera zehatzak aintzat harturik —esate baterako, jarduera aldatzeko deneko instalazio berriak oraindik erabilgarri ez edukitzea, errentariari leporatu ezin zaizkion arazoengatik; urtaro edo denboraldi jakin batekoak diren jardueretan sor daitekeen kaltea, eta abar—, zazpi urteko gehienezko epe hori luzatzea izango da, aparteko egoeratzat joz, gehienez ere urtebetez; 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateko zerbitzu teknikoek balioetsi eta onartuko dute hori. Horretarako, kontratu berri bat sinatu beharko da, eta bertan adieraziko da 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateko zerbitzu teknikoek zehaztu eta errentariarekin adostutako amaiera-data.

2. Esleitutako lokalak enpresaren jarduerarako egokia izateari uzten badio, hura baino handiago edo txikiago den batera aldatzea eskatu ahalko dute sustatzaileek, baldin eta ezaugarri horiek dituen lokalik badago erabilgarri. Horretarako, sustatzaileak eskabide formala aurkeztu beharko du, aldaketa justifikatzen duten arrazoiak azalduz, eta 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateko zerbitzu teknikoek onetsi beharko dute. Aldaketa horren ondorioz ez da alokairuaren epea luzatuko, ezta alokairurako hobariak emateko ezartzen direnak ere.

3. Kontratu berria egiteko erabakia hartzea sozietateari dagokio, errentariak hala eskatu eta sozietateko zerbitzu teknikoek aldeko txostena egiten dutelarik. Txostena kontratu berria egitearen kontrakoa bada, arrazoitu egin beharko da, eta errentariari entzunaldia eskaini.

4. Errentariak hitzartutako epea bukatu aurretik jo ahalko du kontratua iraungitzat. Nolanahi ere, gutxienez hilabete lehenago jakinarazi beharko du, idatziz. Kontratua bukatu baino lehen lokalari uko egiten dion errentariak ezin izango du gerora berriro lokalik eskatu.

Hamaikagarrena. Alokairu prezioa zehaztea

Alokairuaren urteko prezioa 12 hilekotan banatuko da, eta handituz joango da, honen arabera:

- Alokairuko lehen urtea: lokalaren balioaren ehuneko 3,00.
- Alokairuko bigarren urtea: lokalaren balioaren ehuneko 3,50.
- Alokairuko hirugarren urtea: lokalaren balioaren ehuneko 4,00.
- Alokairuko laugarren urtea: lokalaren balioaren ehuneko 4,50.
- Alokairuko bosgarren urtea: lokalaren balioaren ehuneko 5,00.
- Alokairuko seigarren urtea eta hurrengoak: aurreko urteko errentaren aldean KPlak izandako hazkundera, urtebeterako.

Adierazitako errentari dagokion BEZa erantsi beharko zaio.

Orobat ordaindu beharko du errentariak gastu komunak direla eta dena delako lokalari egokitzen zaion diru-kopurua, zeina errenta eguneratzen den modu berean eguneratuko baita.

Hamabigarrena. Alokairuaren gaineko hobaria

Programak lortu nahi dituen helburuak kontuan hartuz, hau da, ekonomia biziberritzea erosteko aukera ematen duen alokairuaren bitartez, aretoa guztiz egokitu beharra bada (instalazioak, zerbitzuak, etab.), errenta ordaintzeari dagokionez gehienez 2 urteko gabealdia ezartzen da, aurkeztutako proiektua eta egin beharreko inbertsioa kontuan hartuz.

— Egokitzeko lanen eragina 400,00 euro / m² eraikitik gorakoa eta 800,00 euro/ m² eraikitik beherakoa bada: urtebeteko gabealdia.

— Egokitzeko lanen eragina 800,00 euro/ m² eraiki edo hortik gorakoa bada: 2 urteko gabealdia.

Gabealdia amaitzen denetik aurrera hasiko da errenta ordaintzen.

Hamahirugarrena. Erosteko aukerarako prezioak

Espainiako Bankuak homologatutako enpresa tasatzaileak dagokionean zehazten duen tasazio-balioaren arabera ezarriko da lokalaren prezioa, eta ordaindutako errenten zati bat kenduko zaio horri, zehazki:

- Alokairuko lehen urteko ehuneko 100.
- Alokairuko bigarren urteko ehuneko 90.
- Alokairuko hirugarren urteko ehuneko 80.
- Alokairuko laugarren urteko ehuneko 70.

- Alokairuko bosgarren urteko ehuneko 60.
- Alokairuko seigarren urteko ehuneko 50.
- Alokairuko zazpigarren urteko ehuneko 40.

Eskualdaketa formalizatzeko gastuak eroslearen kontura joango dira.

Hamalau garrena. Lokalaren erabilera

1. Errentaria beharturik egongo da lokala eskabidean zehaztuko ekonomi jarduerarako baliatzera, eta ezingo du errentan hartutako lokalaren zertarakoa aldatu eta jarduera horri dagozkion ohiko ekoizpen eta merkataritza-trafikoaz bestetarako baliatu. Gainera, esleitutako lokala helbide sozialtzat definitu beharko du errentariak, eta bertan garatu bere jarduera nagusia hura alokatuta daukan denbora guztian.

2. Horrek esan nahi du ekoizpen lanak nahiz zerbitzu eskaintza benetan burutu beharko direla lokalean, modu etengabe eta iraunkorrean. Ekonomia jarduera bultzatu eta enplegua sustatzea delarik alokatzearen helburu nagusia, hori betetzen ez dela ulertuko da baldin eta lokala hiru hilabetetik gora itxita egoten bada, errentariari lepora dakizkiokeen arrazoiengatik. Lokala ixtea edo jarduera bertan behera uztea errentariari leporatu ezin zaizkion ezinbesteko arrazoiengatik gertatzen bada, ez da joko ez betetzetzat; halakoetan, ordea, 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateko teknikariak proiektuaren bideragarritasuna eta lokalean jarraitzearen egokitasuna aztertu ahalko dute, sustatzaileekin batera.

3. Orobat egongo da errentaria behartuta lokala zer jardueratarako hartzen duen hartarako beharrezko diren lizentziak eta baimenak egunean edukitzera, ingurumenaren alorreko baimenak barne, baita enpresak bideratzen duen jardueraren ingurumen-alderdiak egoki kudeatzen dituela erakustera ere.

4. Baldin eta proiektua onartu ondoren lokalean burutzekoa zen jarduera aldatu nahi bada, 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateko zerbitzu teknikoen aldeko txostena eskuratu beharko da aldez aurretik.

Hamabos garrena. Jarduerari hasiera ematea

Gehienez hilabeteko epean eman beharko dio hasiera jarduerari esleipendunak, alokairu-kontratua formalizatzen den egunetik kontatuta. Behar bezala justifikatutako arrazoiak direla medio 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateko zerbitzu teknikoek hala egitea egoki ikusten badute, eta hala onartzen, epe hori luzatzerik izango da.

Hamasei garrena. Lokala onik zaintzea

Errentaria behartuta egongo da errentan hartutako lokala onik, garbi eta txukun zaintzera, baita lege-arauen ildotik bere jarduera burutzeko beharrezko diren egokitze obrak egitera ere.

Hamazazpi garrena. Lokalean obrak egitea

1. Eskabidearekin batera aurkeztutako memorian adierazitako jarduerarako egokitzeko beharrezko diren obrak oro egin ahalko dira lokalean, baina aldez aurretik 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietatearen baimena eskuratu beharko da. Obra horien nahiz baimen, lizentzia eta gainerako izapideen kostuak errentariaren kontura joango dira.

2. Kontratua bukatzean, baldin eta obrak modu iraunkorrean loturik badaude lokalari, hura nabarmenki hondatu gabe ezin direlarik hartatik bereiz, bertan utzi beharko dira, eraikinen mesedetan, inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.

3. Nolanahi ere, lokala errentan hartu zenean zegoen egoera berean itzul dadila galdatu ahalko du 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateak kontratua amaitzean.

4. Hobekuntza-obrak. Errentaria behartuta egongo da pisuzko arrazoiak direla medio alokatzaileak alokairua bukatu arte atzeratu ezin dituen hobekuntza-obrak egin ditzala jasatera.

Halako obraren bat egiteko asmoa badu alokatzaileak, gutxienez hiru hilabete lehenago jakinarazi beharko dio errentariari, idatziz, zer obra egitekotan den, noiz hasiko den, zenbat iraungo duten eta zer kostu aurreikusten duen. Hilabeteko epean, jakinarazpen hori jasotzen duenetik, errentariak kontratuari uko egin ahalko dio, inongo kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.

Hemezortzigarrena. Alokairua ordaintzea

Errenta eta gastu komunak hilero ordaindu beharko dira, hilabete bakoitzeko lehenengo hamabost egunetan, 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietatearen bulegoetan edo banku-helbideratzearen bitartez.

Hemeretzigarrena. Banako gastuak

Errentariaren eta ez besteren kontura joango dira honako gastu hauek:

- Banako kontagailua duten zerbitzuak baliatzearen ondorio direnak, hala nola ura, gasa, argindarra, telefonoa, internet konexioa, etab.
- Aseguruari, garbiketari, mantentze-lanei eta higiezinan instalatutako ondasunen konponketa arruntei dagozkienak.
- Lokalari edo negozioari dagozkion edo haren ondorioz ezartzen diren zerga, tasa, ariel, kontribuzio eta gainerakoak.

Hogeigarrena. Lokalaren gaineko debekua

Errentariak ezingo du berak errentan hartutako lokala, osorik nahiz parte bat, besteri alokatu, laga edo zergapetu. Debeku hori urratzeak kontratua suntsiaraztea ekarriko du berekin, erabateko deuseztasunagatik.

Ez da egoera hori egokitu denik ulertuko, eta, beraz, lokala zertarako laga zen proiektu horri dagokion jarduerari eutsi egiten zaiola esan nahiko du, izena, forma juridikoa edo akziodunak aldatzen direlarik ere, baldin eta aldakuntzaren aurreko jarduerari eta langileriari eusten bazaie eta, pertsona fisiko edo juridikorik biltzen bada ere hartara, laugarren puntuan finkatutako baldintzak betetzen baditu (hautatze irizpide objektiboak).

Hogeita batgarrena. Bermeak

Kontratua izenpetu aurretik, eta horrek berekin ekarriko dituen betebeharrak beteko dituela ziurtatze aldera, errentariak bermea ezarri beharko du, zeina alokairuko lehen urteko bi hilekori dagokion izango baita. Berme hori 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateari dirutan ordainduz ezarri beharko da, edo, bestela, behar bezala adostutako banku-abal baten bitartez.

Alokairu-harremana bukatu arte eutsiko zaio berme horri, eta ez da eguneratu beharrik izango kontratu berririk formalizatzen bada.

Hogeita bigarrena. Zigorrak

Errentariak oinarri hauetan eta kontratuari aplikatzekoak diren gainerako arauetan jasotako betebeharrak betetzen ez baditu, bermearen parte bat nahiz berme osoa bahituz zigortu ahalko da, entzunaldi izapidearen ondoren, eta, horrez gain, kontratua suntsitu ahalko da, eta indarrean dauden arauen arabera aplikatu daitezkeen bestelako neurriak hartu.

Hogeita hirugarrena. Errentariaren erantzukizuna

Alokairuaren titularra izango da lokalean bideratzen dituen jardueren ondorioz 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateari nahiz besteri eragiten zaizkion kalte eta galera ororen erantzule, eta 21 Zabalgunea SA udalaren hirigintza-sozietateak ez du inongo erantzukizunik izango horretan.

Hogeita laugarrena. Suntsiaraztea

Betebeharrak ez betetzearen inguruko arrazoi orokorrez gain, kontratua suntsiaraztea ekarriko dute honako hauek ere:

- Bi hilabeteko errenta ez ordaintzea.
- Jarduerari ez ekitea hitzartutako hilabeteko epean.
- Jarduera behin betiko bertan behera uztea.
- Alokaturako lokala, osorik nahiz parte bat, besteri laga, berralokatu edo zergapetzea.
- Errentariari lepora dakizkioken arrazoiengatik lokala hiru hilabetetik gora itxita egotea.
- Jarduera baimenik gabe aldatzea.
- Errentariak araudi honetan, deialdiaren berariazko oinarrietan eta kontratuari aplikatze-koak diren gainerako arauetan ezarritako gainerako betekizun eta betebeharrak ez betetzea.

Hogeita bosgarrena. Beste laguntzekiko bateragarritasun erregimena

Oinarri hauetan arautzen diren dirulaguntzak bateragarri izango dira beste edozein administrazio edo erakunde publiko nahiz pribatuk –dela estatuko, dela Europar Batasuneko– edo nazioarteko erakunderen batek helburu berarekin ematen dituen bestelako dirulaguntza edo laguntzekin, diruz lagundutako gastuaren kostua gainditzen ez bada.

Hogeita seigarrena. Aplikatuko den araudia

Oinarri hauetan arautu gabekoetan, Dirulaguntzei buruzko Lege Orokorra, Vitoria-Gasteizko Udalaren Dirulaguntzei buruzko Ordenantza, Hiri Errentamenduen Legea eta Kode Zibila aplikatuko dira.

Hogeita zazpigarrena. Jurisdikzioa

Vitoria-Gasteizko jurisdikzioan horretarako eskumena duen epaitegira joko da kontratu horiek gauzatu eta betetzeari nahiz dituzten ondorioei dagokienez sortzen diren auziak ebazteko.

Vitoria-Gasteizen, 2021eko otsailaren 1ean

Lehendakaria

ANA OREGI BASTARRICA

ZENBAKI	KALEA	ZENBAKI	ESKU	AZALERA ERABILGARRI	BALIOA (EUROTAN)	AUZO
1	Hedegile	36		51,80	56.697,79	Hirigune Historiko
2	Hedegile	44		98,17	142.440,34	Hirigune Historiko
3	Hedegile	48		45,79	Baloratzeke	Hirigune Historiko
4	Hedegile	50		55,25	65.753,92	Hirigune Historiko
5	Hedegile	93		44,67	40.200	Hirigune Historiko
6	Aiztogile	45		55,00	81.400	Hirigune Historiko
7	Aiztogile	47		49,24	41.700	Hirigune Historiko
8	Aiztogile	74		15,94	39.000	Hirigune Historiko
9	Aiztogile	92		55,00	41.900	Hirigune Historiko
10	Errementari	78		63,85	131.038	Hirigune Historiko
11	Barnekale Berria	10		28,28	44.600	Hirigune Historiko
12	Barnekale Berria	20		102,50	75.900	Hirigune Historiko
13	Barnekale Berria	20		29,72	25.000	Hirigune Historiko
14	Barnekale Berria	47		55,80	23.500	Hirigune Historiko
15	Pintore	20		65,29	44.200	Hirigune Historiko
16	Pintore	51		64,98	58.500	Hirigune Historiko
17	San Bizente Paulekoaren	1		60,95	107.200	Hirigune Historiko
18	Zapatari	8		62,42	106.700	Hirigune Historiko
19	Zapatari	21		43,63	96.700	Hirigune Historiko
Hirigune Historiko	19 lokalak					
1	Antonio Amat Maiz	45		244,08	103.600	Salburua
2	Antonio Amat Maiz	47		171,39	72.800	Salburua
3	Antonio Amat Maiz	49		210,40	89.300	Salburua
4	Antonio Amat Maiz	51		147,94	62.800	Salburua
5	Budapest Hiribidea	31		97,65	50.700	Salburua
6	Budapest Hiribidea	33		59,76	28.500	Salburua
7	Varsovia Hiribidea	10	5	206,43	154.200	Salburua
8	Gabriela Mistral	10	6	114,72	68.300	Salburua
9	Gabriela Mistral	12		124,36	74.100	Salburua
10	Gabriela Mistral	14	8	132,21	78.700	Salburua
11	Gabriela Mistral	16		317,12	237.000	Salburua
12	Gabriela Mistral	27	5	285,58	150.100	Salburua
13	Estrasburgo Ibilbidea	17	2	21,00	18.500	Salburua
14	Estrasburgo Ibilbidea	18	1	88,34	42.800	Salburua
15	Estrasburgo Ibilbidea	22	1	119,26	72.200	Salburua
16	Iliada Ibilbidea	10	2	108,72	66.210,48	Salburua
17	Iliada Ibilbidea	6	3	75,40	45.921,24	Salburua
18	Iliada Ibilbidea	8	1	263,23	160.307,07	Salburua
19	Toni Morrison	22	2	319,41	167.800	Salburua
20	Toni Morrison	22	3	379,82	199.600	Salburua
21	Toni Morrison	24	1	176,40	92.700	Salburua
22	Viena	11	1	93,39	61.800	Salburua
Salburua	22 lokalak					
1	Iruña Veleia Hiribidea	5	2	143,02	75.500	Zabalgana
2	Iruña Veleia Hiribidea	73		61,78	36.800	Zabalgana
3	Giza Eskubideen Hiribidea	28	4	225,69	167.100	Zabalgana
4	Giza Eskubideen Hiribidea	30	5	158,02	101.300	Zabalgana
5	Nazio Batuen Hiribidea	47	4	82,25	53.800	Zabalgana
6	Sofia Erriginaren Hiribidea	26	5	203,25	132.700	Zabalgana
7	Sofia Erriginaren Hiribidea	30	3	103,54	75.600	Zabalgana
8	Sofia Erriginaren Hiribidea	6		109,00	52.500	Zabalgana

ZENBAKI	KALEA	ZENBAKI	ESKU	AZALERA ERABILGARRI	BALIOA (EUROTAN)	AUZO
9	Clara Campoamor	26		160	90.000	Zabalgana
10	Bastida	17	2	262,05	191.000	Zabalgana
11	Bastida	21	1	157,98	104.500	Zabalgana
12	Bastida	23	4	290,53	188.900	Zabalgana
13	Margarita Nelken	3		151,05	87.100	Zabalgana
14	Margarita Nelken	5		79,10	47.000	Zabalgana
15	Pablo Picasso	14		66,82	39.800	Zabalgana
16	Pablo Picasso	4	5	114,05	67.100	Zabalgana
17	Ozeano Barearen	29		120,5	56.635	Zabalgana
18	Arkupeduna Plaza	2	Solairuarte	422	190.800	Zabalgana
19	Arkupeduna Plaza	3	2+Solairuarte	129,64	65.600	Zabalgana
20	Arkupeduna Plaza	7	1+Solairuarte	545,59	243.600	Zabalgana
21	Arkupeduna Plaza	7	2+Solairuarte	199,81	121.600	Zabalgana
22	Arkupeduna Plaza	8		384,03	270.000	Zabalgana
23	Villabuena de Álava	5		105,75	57.100	Zabalgana
Zabalgana	23 lokalak					