

II ERANSKINA: GOZAMEN KONTRATUAREN EREDUA

Durangon, 2025eko irailaren 26an

HONAKO HAUEK BILDU DIRA

ALDE BATETIK:

Patricia Ainhoa Val Hevia andrea, ALOKABIDE SA (IFK A01300706) ordezkatzuz, horretarako ahalmenduta baitago, Gasteizko Notario Fernando Ramos Alcazar jaunaren aurrean 2016/12/27an egindako bere protokolo 1756 zenbakidun Eskritura Publikoari jarraikiz.

ETA BESTETIK:

Mireia Elkoroiribe Zenikaonaindia andrea, Durangoko Udaleko alkate-udalburu gisa (aurrerantzean, "udala" edo "jabetza").

Bi alderdiek elkarri onartu diote kontratu hau sinatzeko nahikoa lege-ahalmena dutela, eta, xede horri begira, honako aurrekari hauek adierazi dituzte:

AURREKARIAK

I. ALOKABIDE, Etxebizitza eta Hiri-agenda Sailera atxikitako sozietate publikoa da. Haren helburuen artean alokairu erregimeneko etxebizitzak kudeatzea dago, martxoaren 29ko 65/2011 DEKRETUan ezarritakoaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari Alokabide, S.A. sozietate publikoan partaidetzak sortu eta lortzeko baimena eman ziona.

II. Municipio_Viv (e)ko Udalak kontratu hau errespetatzeko konpromisoa hartu du, eta Municipio_Viv(e)n, Direccionviviendacompleta kalean kokatutako etxebizitzaren titularra/jabea da. Etxebizitza hori Babes Ofizialeko Etxebizitzetzi buruzko legeriaren babesean eratu da, NoCalificacionelemento espedientearekin, eta Fecha_calificacion_definitivaean halakotzat kalifikatu da. Etxebizitza horren deskribapena, ezaugarriak, ekipamendua, altzariak, etxetresna elektrikoak eta baldintzak, horiek eskatuta bideratutako espedienteari erantsitako dokumentuetan jasotakoak dira, No_Elemento zenbakiarekin.

ANEXO II: MODELO DE CONTRATO DE USUFRUCTO

En Durango a 26 de septiembre de 2025

REUNIDOS

DE UNA PARTE.:

Dña. **Patricia Ainhoa Val Hevia**, que interviene en representación de ALOKABIDE, S.A (CIF A01300706), facultada para ello en virtud de Escritura Pública otorgada el 27/12/2016 ante el Notario de Vitoria-Gasteiz, D. Fernando Ramos Alcázar bajo el número 1756 de su protocolo.

Y DE LA OTRA.:

Dña. **Mireia Elkoroiribe Zenikaonaindia**, en su calidad de alcaldesa-presidente del Ayuntamiento de Durango (en adelante, "el ayuntamiento" o "parte propietaria").

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato, y a tal efecto exponen los siguientes:

ANTECEDENTES

I. ALOKABIDE es la sociedad pública adscrita al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana 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 Municipio_Viv, el cual se compromete a respetar el presente contrato, es titular/propietario de la vivienda sita en el Término Municipal de Municipio_Viv calle Direccionviviendacompleta, constituida al amparo de la legislación de Viviendas de Protección Oficial, bajo los expedientes NoCalificacionelemento y calificada como tal con fecha Fecha_calificacion_definitiva cuya descripción, características, instalaciones, mobiliario, electrodomésticos y condiciones son las que resultan de los documentos unidos al expediente tramitado a su instancia y que consta con el número No_Elemento.

Kargak: etxebizitzaren Erregistroko Ohar Soilean agertzen direnak.

Finka hori honako erreferentzia honekin identifikatzen da katastroan Referencia_catastral

Adierazitako etxebizitzak ez du edozein tituluren ondoriozko okupatzailerik.

III. ALOKABIDE S.A.k eta Municipio_Viv, (e)ko Udalak kolaborazio hitzarmen bat sinatu zuten, Udalaren jabetzako etxebizitzaren kudeaketa ALOKABIDE sozietate publikoaren esku utziz dokumentu honetan aurreikusitako baldintzetan alokatzeko, eta aurretik adierazitako etxebizitza horien artean dago

IV. Aurrekoari jarraiki, goian adierazitako konpromisoa gauzatu da, kontratu honen bidez eta ondorengo klausulen arabera

Cargas: las que figuran en la Nota Simple Registral de la vivienda.

Dicha finca se identifica catastralmente con la referencia Referencia_catastral

La referida vivienda se encuentra libre de ocupantes que lo sean por cualquier título.

III. ALOKABIDE S.A. y el Ayuntamiento de Municipio_Viv, suscribieron un convenio de colaboración para la gestión de viviendas titularidad del ayuntamiento mediante la puesta a disposición de ALOKABIDE de dichas viviendas para su posterior arrendamiento en las condiciones previstas en el presente documento encontrándose la vivienda anteriormente descrita entre las mismas

IV. Con base a lo anterior, se materializa el compromiso arriba referido, por medio del presente contrato y con arreglo a las siguientes

KLAUSULAK

LEHENA.KONTRATUAREN XEDEA

1.1. Gozamenaren lagapena, etxebizitzaren errentamendu eta administrazioarako

Municipio_Viv(e)ko Udalak (hemendik aurrera, JABEAK), "ALOKABIDE, SAri" (hemendik aurrera, GOZAMENDUNA) eskualdatzen dio II. aurrekarian aipatu den finkaren gozamena, finkaren eranskin zerbitzu eta zortasun guztiak barne, kontratu honetan zehaztutako denborarako.

1.2. Etxebizitza ALOKABIDEn kudeaketan sartzea eta ondorengo errentamendua

Etxebizitza ALOKABIDEn kudeaketan behin betiko txertatzeko, JABETZAK adierazten diren egokitzapen-obrak egin beharko ditu. Obra horiek espedientearen dagoen txosten teknikoan zehaztuta daude. Obra egiteko epea ezingo da 6 HILABETEZ gorakoa izan, kontratu honen egunetik aurrera zenbatzen hasita.

Egokitzapen-obrak egin ondoren, JABETZAK ALOKABIDEn jakinaraziko dio obra horiek eginda daudela. ALOKABIDEK beste txosten tekniko bat egingo du, gehienez ere HILABETEKo epean, jabetzak obrak amaitu direla jakinarazten duen egunetik zenbatzen hasita, arestian aipatutako egokitzapen-obrak egin direla egiaztatzeko

CLÁUSULAS

PRIMERA.OBJETO DEL CONTRATO

1.1. Cesión del usufructo para el arrendamiento y administración de la vivienda

El Ayuntamiento de Municipio_Viv, en adelante PROPIEDAD, transmite a ALOKABIDE, S.A., en adelante USUFRUCTUARIA, el usufructo de la finca a la que se ha hecho referencia en el Antecedente II, con cuantos anejos, servicios y servidumbres le sean inherentes, por el plazo de tiempo especificado en este contrato.

1.2. Incorporación de la vivienda a la gestión de ALOKABIDE y arrendamiento posterior

La incorporación definitiva de la vivienda a la gestión de ALOKABIDE está condicionada a la realización por parte de la PROPIEDAD de las obras de adecuación señaladas en el Informe Técnico obrante en el expediente en un plazo no superior a 6 MESES a contar desde la fecha del presente contrato.

Una vez realizadas dichas obras de adecuación, la PROPIEDAD comunicará a ALOKABIDE la finalización de los citados trabajos. ALOKABIDE realizará un nuevo informe técnico en el plazo aproximado de 1 MES a contar desde la comunicación de finalización de obras por parte de la PROPIEDAD para comprobar la efectiva ejecución de las obras de adecuación arriba referidas.

Txosten teknikoaren arabera, obrak ez badira egin edo horiek ez badira egokiak etxebizitzak baldintza teknikoak bete ditzan, bi aldeetako edozeinek kontratua suntsitzeko eskatu ahal izango du. Nolanahi ere, kontratua suntsituz gero, ez da kalte-ordainik jasoko inolako kontzeptuaren truke

Kontratu honen xede den etxebizitzari buruzko 2. txosten teknikoaren arabera, egokitzapen-obrak egin ondoren, etxebizitza EGOKIA bada, ALOKABIDE Sari dagokio etxebizitza bere kudeaketan txertatzea. Horretarako, ondoren etxebizitza errentan emateko beharrezkoak diren kudeaketa guztiak eta errentamenduaren ondoriozkoak egingo ditu. Halaber, JABETZAK errentamendu-jardueraren xedea bete beharko du, eta, horretarako, kontratuaren arabera JABETZARI dagozkion eskubide guztiak gauzatu eta betebeharrak guztiak bete beharko dituzte.

BIGARRENA. GOZAMENDUNARI ETXEBIZITZA EMATEA

2.1. Etxebizitza eskatutako egoera fisikoan ematea

JABETZAK egokitzapen-obrak egin ondoren ALOKABIDEK egin beharreko txosten teknikoak zehaztuko du zein den etxebizitzaren egoera fisikoa haren jabetza entregatzeko unean. ALOKABIDEK txosten teknikoaren kopia emango dio JABETZARI.

Aipatu txostenean etxebizitzaren, bertako elementuen eta instalazioen, altzarien eta etxetresna elektrikoaren egoera orokorra azalduko da, baita horiek guztiek etxebizitzaren bizigarritasunerako eskaturiko oinarritzko baldintzak zenbateraino betetzen dituzten ere, kontratu honetan adostutako erabilera aintzat hartuta.

Bi alderdiek adierazi dute etxebizitzaren instalazioak erabilera- eta funtzionamendu-egoera onean daudela, eta horrenbestez, JABETZAK erantzun beharko diete kontratu honen indarraldian gerta litezkeen ezkutuko akatsengatik erreklamazioei. Ur berorako eta berokuntzarako galdararik izanez gero, JABETZAK beren gain hartuko dute galdara mantentzea eta aldian behin aztertzea, ALOKABIDE, S.A.rekin hartutako konpromisoari jarraiki.

Etxebizitzaren jabetza eta hiru giltza-sorta emango zaizkio ALOKABIDERi, hark adierazitako bitartekoaren bidez, JABETZAK beharrezkoak diren obrak egin ondoren ALOKABIDEK 1.2 klausulan aipatutako txosten teknikoa egindakoan etxebizitza EGOKItzat jo duela jakinarazi eta gehienez ere hilabete bateko epean.

En caso de que el Informe Técnico determine que las obras no se han ejecutado o no son adecuadas para que la vivienda cumpla con los requisitos técnicos, cualquiera de las partes podrá instar a la resolución del contrato sin que de dicha resolución se derive indemnización por ningún concepto.

En el caso de que este 2º Informe Técnico de la vivienda objeto del presente contrato, determine que una vez ejecutadas las obras de adecuación la vivienda es APTA, corresponderá a ALOKABIDE, S.A. la incorporación de la vivienda a su gestión, realizando todas las acciones necesarias para el arrendamiento posterior de la misma y cuanto se derive de dicho arrendamiento, debiendo la PROPIEDAD favorecer el objeto de la actividad arrendaticia pudiendo ejercitar y debiendo cumplir a tal fin con todos los derechos y obligaciones recogidos en este contrato y que correspondan a la PROPIEDAD.

SEGUNDA. ENTREGA DE LA VIVIENDA A LA USUFRUCTUARIA

2.1. Entrega de la vivienda en el estado físico requerido

El estado físico de la vivienda en el momento de la entrega de la posesión de la misma, quedará determinado por el Informe técnico a realizar por parte de ALOKABIDE una vez ejecutadas las obras de adecuación por parte de la PROPIEDAD, y del que ALOKABIDE entregará una copia a esta última.

En dicho informe se describe el estado general de la vivienda, sus elementos e instalaciones, mobiliario y electrodomésticos y se describe el grado de adecuación de estos a los requisitos básicos exigibles para la habitabilidad de la vivienda en virtud del uso convenido en este contrato.

Ambas partes declaran que las instalaciones de la vivienda se encuentran en buen estado de uso y funcionamiento, por lo que la PROPIEDAD responderá de las reclamaciones por vicios ocultos que pudieran producirse durante la vigencia del presente contrato. La PROPIEDAD se compromete frente a ALOKABIDE, S.A. al mantenimiento y revisión periódica, para el caso de que exista, de la caldera para agua caliente y calefacción.

La entrega de posesión de la vivienda y tres juegos de llaves de la misma se realizará a ALOKABIDE por el medio indicado por ésta última, en un plazo no superior a 1 mes desde la comunicación definitiva de APTA del informe técnico referido en la cláusula 1.2 emitido por ALOKABIDE una vez hechas las obras necesarias por parte de la PROPIEDAD.

ALOKABIDEk behar den moduan jakinaraziko dio JABETZARI etxebizitzaren jabetza eta giltzak jaso dituela.

Modu berean, JABETZAK, dagokion hornitzailearekin etxebizitzaren oinarritzako hornikuntza guztien (argia, ura, gasa...) baja izapidetu ondoren, etxebizitza ALOKABIDE, S.A.ri emateko konpromisoa hartzen du:

a) ALOKABIDE S.A.k JABETZARI berariaz eskatzen badio lehen aipatutako horniduretako bat altan emanda entregatu dezala.

b) JABETZARI egotzi ezin zaizkion arrazoen ondorioz, lehen aipatutako horniduretako bat bajan ematea materialki ezinezkoa baldin bada.

JABETZARI egotz dakizkiokeen arrazoiengatik etxebizitza entregatzeko atal honetan jasotako baldintzak betetzen ez badira, eta, bereziki, etxebizitzaren jabetza eta giltzak entregatzen ez badira, ALOKABIDEK kontratu hau suntsiarazteko eskatu ahal izango du, 7.2 atalean (Kontratua suntsiaraztea) ezarritakoaren arabera.

2.2. Etxebizitzako edukien inbentarioa

JABETZAK egokitzapen-obra egin ondoren egin beharreko txosten teknikoak (etxebizitza honen espedientearen jasota dagoena) zehaztuko du instalazio, altzari eta etxetresnen inbentarioa.

Nolanahi ere eta kontratu honen 5.6. baldintzan xedatutako bermeen eta ALOKABIDEK JABETZAREN aurrean izan ditzakeen konponketa, kontserbazio eta mantentze edo itzultze betebeharren ondorioetarako, inbentario horretan jasotako elementuak baino ez dira aintzat hartuko.

ALOKABIDE etxebizitzaz jabetzen den unean haren txosten tekniko horretako inbentarioan jaso gabeko edozein elementu (altzariak, objektuak eta abar), abandonatutako gauzatzat joko da ondorio guztietarako, eta JABETZAK ALOKABIDERI berariaz elementu horiek era librean izateko baimena ematen dio, haiek itzultzeko betebeharririk izan gabe.

2.3. Konponketa- eta egokitzapen-obra egiteko baimena

JABETZAK baimena eman dio ALOKABIDE; SARI hasierako konponketa- edota prestaketa-lan oro egiteko, etxebizitza hirugarren bati lagatzeko moduan uzte aldera.

ALOKABIDE comunicará a la PROPIEDAD la recepción de las mismas de forma adecuada.

Asimismo, la PROPIEDAD se compromete a entregar la vivienda a ALOKABIDE, S.A. con todos los suministros básicos de la vivienda (luz, agua, gas...) dados de baja con su correspondiente proveedor. Este compromiso quedará sin efecto por alguno de los siguientes motivos:

a) Petición expresa de entrega de alguno de los suministros antes mencionados en situación de alta, por parte de ALOKABIDE S.A. a la PROPIEDAD.

b) Imposibilidad material de dar de baja alguno de los suministros antes mencionados por causas no imputables a la PROPIEDAD.

En caso de incumplimiento de las condiciones de entrega de la vivienda recogidas en este apartado por causas imputables a la propiedad, y en especial en caso de no entrega de las llaves y de la posesión por parte de la propiedad, ALOKABIDE podrá instar a la resolución del presente contrato de acuerdo a lo estipulado en el apartado 7.2 Resolución de contrato.

2.2. Inventario del contenido de la vivienda

El inventario de las instalaciones, mobiliario y electrodomésticos quedará determinado por el Informe técnico a realizar una vez ejecutadas las obras de adecuación por parte de la PROPIEDAD que consta en el expediente de esta vivienda.

A los efectos de las garantías establecidas en la estipulación 5.6 de este contrato y de las obligaciones de reparación, conservación y mantenimiento o devolución que pueda tener ALOKABIDE, S.A. frente a la PROPIEDAD, solo se tendrán en cuenta los elementos reflejados en dicho inventario.

Cualquier elemento (mobiliario, enseres, etc...) no inventariado en el referido Informe Técnico que se encuentre en la vivienda en el momento de la toma de posesión por parte de ALOKABIDE de la misma, tendrá, a todos los efectos, la consideración de cosa abandonada y la PROPIEDAD autoriza expresamente a ALOKABIDE a disponer de dichos elementos libremente y sin obligación alguna de restitución.

2.3. Autorización para la ejecución de reparaciones y obras de adecuación.

La PROPIEDAD autoriza a ALOKABIDE S.A. a realizar cualquier reparación y/u obra de puesta a punto inicial, destinada a preparar la vivienda de cara a la posterior cesión de la misma a un tercero.

Horretarako, egindako hasierako konponketa eta prestaketa-lanak obratzat hartuko dira ALOKABIDE SAK, gozamen honen bitartez, etxebizitza lehenengoz hirugarren bati laga aurretik etxebizitza prestatzeko burututako lanak.

Ezkutuko akatsek eragindako edo hirugarren bati etxebizitza laga ondoren egin beharreko konponketa eta obretan, JABETZAK baldin badu kontzeptu horien egikaritzeko erantzukizuna, JABETZA arduratuko da lanak burutzeaz eta horiek ordaintzeaz.

JABETZAK baimena eman dio ALOKABIDE; S.A.ri subsidiarioki beste edozein konponketa- edo egokitzapen-obra egiteko eta, kontratu honi jarraiki, JABETZAK ordaindu behar ditu, aurretik aurrekontuaren baimena izanda.

ALOKABIDE, S.A.ren iritziz premiazko arrazoiak aholkatzen badute, ALOKABIDE, S.A.k aipatutako obrak eta konponketak egingo ditu eta, kontratu honekin bat etorritz, JABETZAK ordaindu beharko ditu horiek zertan dautzan eta horien zenbatekoa zein den idatziz jakinarazita, aurrekontuaren aurretiko baimenik gabe.

JABETZAK ALOKABIDE, S.A.k subsidiarioki egindako konponketa- eta egokitzapen-obren kostuari aurre egiten ez badio, ALOKABIDE, S.A.k horien zenbatekoa JABETZARI etxebizitzaren lagapenagatik ematen dioten kontraprestaziotik deskontatuko die.

HIRUGARRENA. EPEA

JABETZAK Duracion_Contrato_Meses hilabetetan zehar lagako diote finkaren gozamena ALOKABIDE, S.A.ri.

Hala ere, bi alderdiek xedatu dute epe horren zenbaketa atzeratu dadin etxebizitzaren errentamenduaren lehen kontratua sinatu eta hurrengo hileko lehen egunera arte.

GOZAMENDUNak behar bezalako baliabideak erabiltzaileak JABETZARI bi alderdi horiek helaraziko dizkio.

A estos efectos, se entenderán como obras y reparaciones de puesta a punto inicial los trabajos de preparacion de la vivienda que se efectúen con carácter previo a la primera cesión de la misma a un tercero por parte de ALOKABIDE S.A. en virtud del presente usufructo.

En las reparaciones y obras que tengan origen en vicios ocultos o que sean sobrevenidas, una vez cedida la vivienda a un tercero, y que tengan su origen en conceptos imputables a la responsabilidad de la PROPIEDAD, la responsabilidad de su ejecución y el coste de las mismas será por cuenta de la PROPIEDAD.

La PROPIEDAD autoriza a ALOKABIDE S.A. a realizar subsidiariamente cualquier otra reparación u obra de adecuación que de conformidad con este contrato deben ser costeadas por la PROPIEDAD, previa autorización del presupuesto por ésta.

Cuando razones de urgencia así lo aconsejaren a juicio de ALOKABIDE, S.A., ejecutará ésta las obras y reparaciones mencionadas que de conformidad con este contrato deben ser costeadas por la PROPIEDAD, procediendo a la comunicación escrita del objeto y cuantía de las mismas sin necesidad de autorización previa del presupuesto.

Si la PROPIEDAD no hiciera frente al costo de tales reparaciones y obras de adecuación, asumidas subsidiariamente por ALOKABIDE, S.A., ésta descontará el importe de las mismas, de la contraprestación que deba satisfacer a la PROPIEDAD por la cesión de su vivienda.

TERCERA. PLAZO

El plazo de cesión del usufructo de la finca por la PROPIEDAD a favor de ALOKABIDE, S.A. es de Duracion_Contrato_Meses meses.

No obstante, ambas partes acuerdan que el inicio del cómputo de este plazo sea diferido hasta el día primero del mes siguiente a la suscripción del primer contrato de arrendamiento de la vivienda.

Ambos extremos serán notificados por medio adecuado a la PROPIEDAD por la USUFRUCTUARIA.

LAUGARRENA. LAGATZEKO PREZIOA

Gozamena lagatzeko prezioa Renta_a_pagar_a_Propietario_anual euro izango da urtean. ALOKABIDE SAK ordaindu beharreko diru-kopuru hori aurreratutako hilerokoen bitartez ordainduko da, kontratu honen bosgarren klausulako bigarren idatz-zatian deskribatutakoari jarraikiz.

BOSGARRENA. “ALOKABIDE, S.A.” K BETE BEHARREKOAK

5.1. Etxebizitzaren errentamendurako kudeaketak

ALOKABIDE, S.A. sozietateak dokumentu hau sinatzen denetik aurrera, etxebizitza errentan emateko beharrezkoak diren kudeaketak egin beharko ditu. Halaber, dokumentu honetan adierazitako zerbitzuak egingo ditu gozamenaren lagapena iraungi arte.

5.2. Prezioaren ordainketa

Gozamenaren lagapena indarrean dagoen bitartean, eta etxebizitza errentan eman ondoren, ALOKABIDE SAK Renta_a_pagar_a_propietario € ordaindu beharko dio hilerok JABETZARI. Dirua IBAN zenbakiko kontuan sartuko dio lehenengo hamar egunen barruan.

5.3. Etxebizitza JABETZAren esku uzteko kudeaketa judizialak eta judizioz kanpokoak

Etxebizitzaren gozamen-lagapenaren indarraldia amaitu ondoren, aldez aurretik errentamendu-kontratu bat tartean egonik errentariak etxebizitza uzten ez badu, hau da, bertan jarraitzen badu ezein titulurik gabe, “ALOKABIDE, S.A.” sozietateak egin beharko ditu beharrezkoak diren kudeaketak –judizialak eta judizioz kanpokoak–, bere kontura, etxebizitza JABETZAren esku geratzen den arte.

Kasu horretan, eta etxebizitza JABETZAren esku uzteko beharrezkoa den epean, “ALOKABIDE, S.A.” sozietateak JABETZAri kontratu honetan adierazitako hilerokoak ordaintzen jarraituko du, hileroko horiek maizterrearengandik berreskuratzeko ahalmena aparte utzi gabe.

CUARTA. PRECIO DE LA CESIÓN

El precio de cesión del usufructo equivale a la cantidad anual de Renta_a_pagar_a_Propietario_anual euros. Dicha cantidad a satisfacer por parte de ALOKABIDE, S.A., se hará mediante el ingreso de mensualidades anticipadas en los términos descritos en la cláusula quinta apartado segundo de este contrato.

QUINTA. OBLIGACIONES DE ALOKABIDE, S.A.

5.1. Gestiones para el arrendamiento de la vivienda

ALOKABIDE, S.A. deberá realizar desde la firma de este documento las gestiones necesarias para arrendar la vivienda y llevará a cabo los servicios que se señalan en este documento hasta la extinción de la cesión del usufructo.

5.2 Abono del precio

Mientras esté vigente la cesión del usufructo y una vez arrendada la vivienda, ALOKABIDE, S.A. deberá abonar a la PROPIEDAD la cantidad mensual de Renta_a_pagar_a_propietario€, mediante ingreso en la cuenta número IBAN dentro de los diez primeros días de cada mes.

5.3. Gestiones judiciales y extrajudiciales para la puesta a disposición de la vivienda a la PROPIEDAD

En el supuesto de que haya transcurrido el plazo de vigencia de la cesión del usufructo de la vivienda y existiendo un contrato de arrendamiento previo, la parte arrendataria no proceda al desalojo, continuando en la ocupación sin título alguno, corresponderá a ALOKABIDE, S.A. realizar las gestiones necesarias -judiciales y extrajudiciales-, a su costa, hasta conseguir que la vivienda quede a disposición de la PROPIEDAD.

En dicho supuesto y durante el plazo que requiera la puesta a disposición de la vivienda, ALOKABIDE, S.A. seguirá abonando a la PROPIEDAD las mensualidades señaladas en este contrato, sin perjuicio de la facultad de recuperarlas frente a la parte arrendataria.

Etxebizitza jabeen esku uzteko beharrezkoak diren kudeaketa judizialak eta judizioz kanpokoak egite aldera soilik, gozamen-lagapenaren eskubide eta betebeharrak guztiak luzatutzat hartuko dira, etxebizitza jabeen esku uzten den arte.

5.4. Txosten Teknikoaren gastuak

“ALOKABIDE, S.A.” sozietateak ordaindu beharko ditu etxebizitzaren egoera zehazteko landu beharreko txosten teknikoaren ondoriozko gastuak.

5.5. Arrisku anitzetarako etxeko aseguru baten kontratazioa

“ALOKABIDE, S.A.” sozietateak arrisku anitzetarako etxeko aseguru bat kontratatu beharko du kontratu honen indarraldian, edukitzailea metro koadroko 780 euroko gehieneko baliora bitarte, eta edukia ZAZPI MILA EUROko (7.000€) gehieneko baliora bitarte bermatzeko.

“ALOKABIDE, S.A.” sozietateak eratu beharreko fidantza ordeztu beharreko aseguru horrek, eta, asegurua kontratazioarekin, betebeharrak hori betetzat jotzen da.

5.6. Etxebizitza JABETZAREN esku uztea

Lagapenaren epea bukatuta, ALOKABIDE, S.A. etxebizitzaren eta inbentarioan dauden instalazioen, altzarien eta etxetresna elektrikoaren egoerari buruzko txosten tekniko bat egingo du.

ALOKABIDE, S.A. etxebizitza eta inbentarioan dauden instalazioak, altzariak eta etxetresna elektrikoak jaso zituen kontserbazio-egoera berean, erabilera normalaren ondorioz soilik jasan duten higadura alde batera utzita, JABETZAREN esku uzteko beharrezkoak diren kudeaketak egingo ditu. Aldeek adostu dute desadostasuna gertatuz gero, etxebizitzaren egoera fisikoa zehazteko txostena egin duen teknikariaren irizpidea errespetatuko dutela.

Errentarien doloagatik edo erruagatik inbentarioan dauden instalazioak, altzariak eta etxetresna elektrikoak desagertu edo hondatzen badira, ALOKABIDE, S.A. berrezartzearen balioaren erantzulea izango da, alde batera utzita errentariekin errepikatzea hala balegokio.

A los exclusivos efectos de realizar las gestiones judiciales y extrajudiciales necesarias para la puesta a disposición de la vivienda a la PROPIEDAD, se entenderán prorrogados todos los derechos y obligaciones inherentes a esta cesión de usufructo hasta que se logre dicha puesta a disposición.

5.4. Gastos del Informe Técnico

ALOKABIDE, S.A. deberá satisfacer los gastos derivados del Informe Técnico que se ha elaborado para la determinación del estado de la vivienda.

5.5. Contratación de un seguro multirriesgo hogar

ALOKABIDE, S.A. deberá contratar durante la vigencia de este contrato y a su costa un seguro multirriesgo del hogar que deberá garantizar el continente, hasta un valor máximo de 780 euros/metro cuadrado, y el contenido por un valor máximo de SIETE MIL EUROS (7.000€).

Dicho seguro sustituye a la fianza que ALOKABIDE, S.A. debe constituir, dándose por cumplida dicha obligación con la contratación del mismo.

5.6. Puesta a disposición de la PROPIEDAD de la vivienda

Finalizado el plazo de cesión, ALOKABIDE, S.A. elaborará un informe técnico sobre el estado de la vivienda, de las instalaciones, del mobiliario y de los electrodomésticos inventariados.

ALOKABIDE, S.A. realizará las gestiones necesarias para la puesta a disposición de la vivienda las instalaciones, el mobiliario y los electrodomésticos inventariados a favor de la PROPIEDAD en el mismo estado de conservación que los recibió, dejando a salvo el desgaste que hayan podido sufrir debido exclusivamente a su uso normal. Las partes pactan que en caso de discrepancia se someterán al criterio del técnico redactor del informe elaborado para la determinación del estado físico de la vivienda.

ALOKABIDE, S.A. responde por el valor de reposición en caso de desaparición o deterioro de las instalaciones, mobiliario y electrodomésticos inventariados, debido al dolo o culpa de las personas arrendatarias, sin perjuicio de repetir con estas en su caso.

JABETZAK egokitzapen-obrak egin ondoren egin beharreko txosten teknikoak (etxebizitza honen espedienteen jasota dagoena) inbentarioan jaso gabeko altzariak eta etxetresnak, bai eta etxebizitzako JABETZAK utzitako beste edozein objektu ere ez dira itzuliko, konponduko edo aldatuko, eta abandonatutako gauzatzat joko dira ondorio guztietarako.

Era berean, ALOKABIDE, S.A. sozietateak etxebizitzako JABETZAREN esku jarriko du etxebizitza funtsezko hornikuntza guztien (argia, ura, gasa...) baja dagokion hornitzailearekin izapidetu ostean. Horretarako, JABETZAK, ALOKABIDE, S.A.k hala eskatuta, hornidura horien baja burutzeko beharrezkoa den edozein kudeaketa egiteko konpromisoa hartu du. Dena den, goian aipatutako edozein hornidura bajaran ematea ezinezkoa baldin bada, ALOKABIDE S.A.ri egozgarriak ez diren arrazoiak direla-eta, etxebizitza JABETZARI ematen zaionean, unean uneko horniduren egoera mantenduko da.

Bi aldeek adostu dutenez, klausula honetan adierazitako txosten teknikoa egiteko helburuz, eta behar izatekotan, JABETZAK eman zuen mantentze egoera berdinean itzultzeko edozein konponketa –erabileragatik sortutako desgasteaz gain-, ALOKABIDE SARI etxebizitzaren edukitzan izan bitartean baimena emango dio jardun horiek burutzeko beharrezko epea bitartean, edozein kasutan kontratu honen amaieratik 90 egun baino gehiagokoa izango ez dena (edo errentariak ALOKABIDE SARI giltzak ematen dizkionetik kontratu hau iraungitzean etxebizitza alokatuta egongo balitz).

Etxebizitza edukitzan izan bitartean, alokatze kontratu hau muturretan luzatuko dela ulertuko da, JABETZAK kontratu honetan hitzartutako emate-prezioa jasoko duelarik hura iraun bitartean. Dena den, ALOKABIDE SAK ezin izango du etxebizitzaren gaineko alokatzea eman luzatzea iraun bitartean

5.7. Konponketa arruntak etxebizitzan.

JABETZAREN aurrean ALOKABIDE, S.A. behartuta egongo da etxebizitzaren erabilera desegokiaren ziozko hondatzeak eta kalteak konpontzeko beharrezko konponketa-lanen kostua gain hartzera, aurreko hitzartzean jasotakoarekin bat etorritz.

Los muebles y electrodomésticos no inventariados en el Informe técnico a realizar una vez ejecutadas las obras de adecuación por parte de la PROPIEDAD que consta en el expediente de esta vivienda, así como los enseres de cualquier clase que se hubieran dejado por la PROPIEDAD en la vivienda, no son objeto de garantía de devolución, reparación o sustitución, teniendo, a todos los efectos consideración de cosas abandonadas.

Asimismo, ALOKABIDE, S.A. pondrá a disposición de la PROPIEDAD la vivienda con todos los suministros básicos (luz, agua, gas...) de la misma dados de baja con su correspondiente proveedor. Para ello, la PROPIEDAD se compromete a realizar, a petición de ALOKABIDE, S.A, cualquier gestión que, en su caso, resultase necesaria para dar de baja dichos suministros. No obstante, si no fuese posible dar de baja alguno de los suministros arriba mencionados por causas no imputables a ALOKABIDE S.A., la vivienda será entregada con los suministros en el estado en que se encuentren en el momento de la puesta a disposición a la PROPIEDAD de la vivienda.

Ambas partes acuerdan que con el fin de realizar el informe técnico referido en esta cláusula y ,en caso de ser necesario, cualquier tipo de reparación para la devolución de la vivienda en el mismo estado de conservación que la entregó la PROPIEDAD, a salvo del desgaste sufrido debido al uso normal de la misma, este permitirá mantener la posesión de la vivienda a ALOKABIDE, S.A. durante el plazo necesario para poder llevar a cabo dichas acciones, que en ningún caso superará los 90 días desde la finalización del plazo del presente contrato (o desde la fecha de entrega de llaves de la parte arrendataria a ALOKABIDE SA si la vivienda estuviese arrendada en el momento de vencimiento del presente contrato).

Durante esta posesión el presente contrato de usufructo se entenderá prorrogado en sus extremos percibiendo la PROPIEDAD el precio de cesión pactado en el presente contrato mientras dure la misma. No obstante, ALOKABIDE, S.A. no podrá otorgar arrendamiento sobre la vivienda en ningún caso durante esta prórroga.

5.7. Reparaciones ordinarias en la vivienda.

ALOKABIDE, S.A. queda obligada frente a la PROPIEDAD a 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 mismos términos establecidos en la anterior estipulación.

Era berean, JABETZAREN aurrean etxebizitza era egokian mantentzeko egin behar diren konponketa arruntak bere kontura egiteko betebeharrak hartzen du, azaldutako moduan haiei egotz ezin dakizkienean.

Hori ALOKABIDE, S.A.k eragindako kaltea errentarien aurka errepikatzeko eskubidea alde batera utzita

5.8. Ezohiko konponketak etxebizitzan.

Nolanahi ere, etxebizitzan kalteak gertatzen direnean, kalte horiek errentariaren erruz edo zabarkeriaz gertatzen ez badira, edo errentariak eragin ez dituen higaduren ondorio badira, JABETZAREN kontura izango dira, eta "ALOKABIDE, S.A." sozietateak horien berri eman beharko du, berehala, zehatz-mehatz eta bitarteko egokia erabiliz, kontratu honen bigarren klausulan ezarritakoari jarraiki.

5.9. JABETZAren betebeharrak jabeen erkidegoan

JABETZA izango da kontratu honen xede den etxebizitzako jabe-izaerak sortutako edozein betebeharrak betetzearen erantzule bakarra etxebizitza hori dagoen jabeen komunitate edota mankomunitatearen aurrean (komunitateko presidentea, ataria garbitzea, auzokideen batzarretan parte hartzea...).

Nolanahi ere, etxebizitzaren komunitateko jabeekideen batzarraren gai-zerrenda aintzat hartuta, ALOKABIDE SAK eskubidea izango du batzar horietan JABETZAren ordezkari-lanak egiteko; betiere JABETZAren onespina izan beharko du hartu beharreko erabakietan bere botoaren zentzua zehazteko, bereziki eraikinaren ezohiko obrei edo konponketei buruzko erabakien kasuan. Dokumentu hau sinatzeak baimena ematen dio ALOKABIDE SARI jabeekideen batzarretara joateko.

5.10. Zerga-betebeharren eta beste batzuen ordainketa

ALOKABIDE SARI dagokio etxebizitzaren jabetza dela eta ezarritako Estatuko, Autonomia Erkidegoko, Foru Aldundiko edo Udaleko zergak, tasak eta bestelako zerga-betebeharrak ordaintzea, hala nola estolderia-tasak, zabor-bilketagatik tasak eta argiari, gasari, urari eta berokuntza zentralari dagozkienak, JABETZAren

Igualmente se obliga frente a la PROPIEDAD a hacer a su costa aquellas reparaciones ordinarias que se requieran para el adecuado mantenimiento de la vivienda y cuya responsabilidad no sea exigible a ésta en los términos ya expuestos.

Ello sin perjuicio del derecho de ALOKABIDE, S.A. de repetir contra las personas arrendatarias el perjuicio causado

5.8. Reparaciones extraordinarias en la vivienda.

No obstante lo dispuesto en la anterior estipulación, las reparaciones extraordinarias que tengan su origen en menoscabos no imputables a la culpa o negligencia de quien ocupe la vivienda en concepto de parte arrendataria, o bien se deriven de desgastes no generados por la misma, serán en todo caso de cuenta de la PROPIEDAD, estando obligada ALOKABIDE, S.A. a la información detallada de las mismas con carácter inmediato y por medio adecuado en los términos descritos en la cláusula segunda de este contrato.

5.9. Obligaciones de la PROPIEDAD con la Comunidad de Propietarios

La PROPIEDAD será la responsable en exclusiva de cumplir cualquier obligación dimanante de su condición de parte propietaria de la vivienda objeto del presente contrato frente a la Comunidad de propietarios y/o Mancomunidad a la que pertenezca la misma (Presidencia de la comunidad, limpieza de portal, asistencia a juntas de vecinos, etc...).

No obstante lo anterior, a la vista del orden del día de la Junta de Propietarios de la Comunidad en la que se encuentre la vivienda, ALOKABIDE, S.A. se reserva el derecho a acudir a las mismas en representación de la PROPIEDAD, debiendo recabar su consentimiento para determinar el sentido del voto en las decisiones que deban adoptarse, especialmente las relativas a obras o reparaciones extraordinarias del edificio. La firma de este documento supone autorización a favor de ALOKABIDE, S.A. para acudir a las Juntas de Propietarios.

5.10. Pago de obligaciones tributarias y otras

Corresponde a ALOKABIDE, S.A. satisfacer los impuestos, tasas y otras obligaciones tributarias de carácter estatal, autonómico, foral y municipal impuestas en razón de la propiedad de la vivienda, tales como tasas de alcantarillado, recogidas de basuras, además de los suministros de luz y gas, agua y

izenean ordainketa errentatzaileari jasanarazteko aukera aparte utzi gabe, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legean xedatutakoari jarraikiz.

ALOKABIDE, S.A.k ordaindu beharreko zergak eta bestelako gastuak lehen errentamendutik aurrera sortutakoak baino ez dira izango, zerga- likidazioak noiz igortzen diren edo fakturak noiz jasotzen diren kontuan hartu gabe.

Kontzeptu horiei dagozkien zenbatekoak JABETZAREN kontura ordaintzen badira, JABETZAK ordaintetari edo zorrari dagozkion egiaztagiriak helarazi beharko dizkiote ALOKABIDE, S.A. sozietateari, gehienez 12 hilabeteko epean ordainketa-beharra sortu zenez geroztik.

SEIGARRENA. JABETZAREN BETEBEHARRAK

6.1.-ALOKABIDE, S.A. sozietatearen aldeko ahalmenak ematea

JABETZAK esanbidez ematen dizkiote "ALOKABIDE, S.A." sozietateari gozamen-eskubidea behar bezala gauzatzeko beharrezkoak diren etxebizitzaren gaineko ahalmen guztiak, honako hauek barnean hartuta:

a) auzi-jartzaile gisa jardun judizialak baliatzeko ahalmena, hau da, desadostasunezko edo borondatezko jurisdikzio zibileko, kriminaleko, administratiboko, administrazioarekiko auzietarako jurisdikzioko edo beste jurisdikzio arruntetako edo berezietako auzietan demandatzekoa;

b) hirugarren batzuekin bidezkotzat hartzen dituen itunei eta baldintzei jarraiki kontratuak egiteko ahalmena, etxebizitza erabiltzeko eta kargatzeko ahalmenaren inguruko mugarekin;

c) sinatutako kontratuei dagokienez amore emateko ahalmena.

d) konpainia hornitzaileekiko kontratu-harremanak kudeatzekoa, titulartasun-aldaketak, zerbitzu eta hornikuntzetako altak eta bajak barne.

6.2.- Agindutako kudeaketak erraztea eta etxebizitza errentan ez ematea

ALOKABIDE, S.A.k etxebizitzaren gaineko gozamen-eskubidea gauzatu eta adostutako erabilerara bideratzeko egin beharreko guztia egingo du JABETZAK. Ildo horretan, konpromisoa hartu dute kontratuaren xede den finkan ALOKABIDE, S.A. kaltetzen duen ezer ez egiteko eta gozamen-lagapen hori kaltetzen duten zortasunak ALOKABIDE, SA

calefacción central, sin perjuicio de repercutir, en nombre de la propiedad, su pago a la parte arrendataria a tenor de lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Los tributos y otros gastos a lo que debe hacer frente ALOKABIDE, S.A. se corresponden exclusivamente con los devengados desde la fecha del primer arrendamiento, con independencia de cuándo sean giradas las liquidaciones tributarias o recibidas las facturas correspondientes.

Para el caso de que el devengo de las cantidades relativas a estos conceptos se realice con cargo a la PROPIEDAD, vendrá esta obligada a trasladar a ALOKABIDE, S.A. los justificantes de abono o deuda correspondientes en un plazo máximo de 12 meses desde que nació la obligación de pago.

SEXTA. OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD

6.1.- Otorgamiento de facultades a favor de ALOKABIDE, S.A.

La PROPIEDAD otorga expresamente a ALOKABIDE, S.A. cuantas facultades sobre la vivienda sean precisas para el adecuado ejercicio del derecho de usufructo incluyendo entre éstas:

a) las referentes al ejercicio de actuaciones judiciales como actor, demandando en pleitos de la jurisdicción civil (contencioso o voluntaria), criminal, administrativa o contencioso-administrativa o en otras jurisdicciones, ordinarias o especiales;

b) las de celebrar contratos con terceros con los pactos y condiciones que estime oportunos, con la limitación respecto a la facultad de disponer y gravar la vivienda;

c) las de transigir en relación con los contratos suscritos.

d) las de gestionar las relaciones contractuales con las compañías suministradoras, incluidas cambios de titularidad, altas y bajas de los servicios y suministros.

6.2.- Facilitar las gestiones encomendadas y no arrendar la vivienda

La PROPIEDAD realizará todo cuanto sea necesario a fin de que ALOKABIDE, S.A. pueda ejercer su derecho de usufructo sobre la vivienda destinándola al uso convenido. En este sentido, se compromete a no hacer nada en la finca objeto del contrato que perjudique a ALOKABIDE, S.A. ni imponer sobre la misma, sin el consentimiento de ALOKABIDE, S.A., las servidumbres

sozietatearen adostasunik gabe ez ezartzeko.

que pudieran perjudicar la cesión del usufructo.

Halaber, konpromisoa hartu dute kontratuaren xede den finka zuzenean edo hirugarrenen bidez errentan ez emateko.

Igualmente, se compromete a no arrendar directamente o mediante terceros la finca objeto del contrato.

6.3.- Etxebizitzaren gaineko eskubide errealak eskualdatzean edo eratzean kontratuari eustea

Etxebizitzaren gaineko eskubide errealak eskualdatzen edo eratzen badira, JABETZAK konpromisoa hartu du kontratu honen berri emateko eta eskuratzailerekin gozamen-lagapenaren kontratu honi eustea eta esanbidez berrestea ituntzeko.

6.3.- Mantenimiento del contrato en caso de transmisión o constitución de derechos reales sobre la vivienda

En caso de transmisión o constitución de derechos reales sobre la vivienda, la PROPIEDAD se compromete a hacer constar la existencia de este contrato y pactar con el adquirente el mantenimiento del presente contrato de cesión de usufructo y su ratificación expresa.

6.4.- Elementu komunengatik inguruko gastu arruntengatik ordainketa

JABETZARI dagokio finkek dituen elementu komunei dagozkien gastu arruntengatik ordainagiriak ordaintzea, elementu komun horietan duen partaidetzaren ehunekoaren edo kuotaren arabera.

6.4.- Pago de gastos ordinarios relativos a elementos comunes

Corresponde a la PROPIEDAD satisfacer los recibos de gastos ordinarios relativos a elementos comunes en los que participa su finca, en función de su porcentaje o cuota de participación en elementos comunes.

Hala ere, etxebizitzaren kontsumo individualizatuei lotutako gastuen kasuan, gastu horiek ALOKABIDE, S.A. ordaindu beharko ditu, errentamendu-kontratua sinatzen den unetik.

No obstante, de tratarse de gastos referentes a consumos individualizados de la vivienda, el pago de dicho gastos corresponderá a ALOKABIDE, S.A., desde el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento a que haya lugar.

Betebehar honen xede den zenbatekoa zehazteko, JABETZAK aurkeztu beharko dituzte eskaturiko gastuen egiaztatutakoak, gehienez sei hilean behin. Nolanahi ere, agiri hau sinatzerakoan, betebehar hori behar bezala kudeatzeko bitarteko egokiak ere aurkeztu beharko dituzte: urteko kontuak, komunitate-administratzaileak eta urterako aurreikusitako gastua.

Para la determinación de la cuantía objeto de esta obligación, la PROPIEDAD se obliga a la presentación de los documentos acreditativos de los gastos exigibles con una periodicidad máxima semestral, sin perjuicio de la obligación inicial a la firma de este documento de facilitar los medios adecuados para la gestión eficaz de dicha obligación (cuentas anuales, administradores de comunidad y previsión anual de gasto).

6.5.- Ezohiko konponketen ordainketa.

JABETZARI dagokio ezohiko konponketak ordaintzea, kontratu honetan ezarritakoari jarraiki.

6.5.- Pago de reparaciones extraordinarias

Corresponde a la PROPIEDAD satisfacer las reparaciones extraordinarias conforme a lo establecido en el presente contrato.

Horretarako, ALOKABIDE, S.A. sozietateak kontratu honetan esanbidez bere gain hartu ez dituen konponketa guztiak ezohikotzat hartuko dira (kontratuaren xede den finkan egindakoak zein finkan kokatuta dagoen higiezinaren elementu komunei lotutakoak).

A estos efectos, todas las reparaciones que no haya asumido expresamente ALOKABIDE, S.A. en el presente contrato tendrán la consideración de extraordinarias, tanto las que se efectúen en la finca objeto del contrato como las relativas a elementos comunes del inmueble en que se encuentra radicada la misma.

Jabeak ordainduko ditu ezohiko konponketa horien ondorioz sortzen diren ezohiko gastuak eta derramak.

Los gastos y derramas extraordinarias que con motivo de dichas reparaciones se devenguen serán de cuenta y cargo de la PROPIEDAD.

Bereziki, etxebizitza adostutako erabilerara egokitzeko beharrezko egoeran kontserbatzeko konponketak JABETZAREN kontura izango dira, eta etxebizitzaren bizigarritasuna bermatzeko elementu eta instalazioak aldatu beharko dituzte, baldin eta horien narriadura okerreko erabileraren ondorio ez bada, Kode Zibilean jasotakoaren arabera, edo etxebizitzaren errentariak sortutako gehiegizko higaduraren ondorio ez bada.

6.6.- ALOKABIDE, S.A. sozietatearen aldeko ahalorde nahikoak formalizatzea eskritura publikoan

ALOKABIDE, S.A. kontratu hau behar bezala betetzeko bere aldeko ahalordetze-eskritura publikoa egilestea beharrezkoa badu, JABETZAK behartuta daude eskritura astebeteko epean egilestera, ALOKABIDE, S.A. sozietateak eskatuta eta beren kontura.

ZAZPIGARRENA. GOZAMEN LAGAPENAREN EZEZTAEZINTASUNA ETA BETEBEHARRAK EZ BETETZEAREN ONDORIOAK

7.1.- Lagapen ezeztazina

Kontratu honetan egiletsitako gozamen-lagapena ezeztazina izango da jabeentzat, sinatzen denetik etxebizitza haien esku uzten den arte, bosgarren klausularen 6 idatz-zatian ezarritakoaren arabera.

7.2.- Kontratua suntsiaraztea

Aldeek beren gain hartutako betebeharrak ez betetzea kontratu hau suntsiarazteko arrazoia da. Halaber, suntsiarazteko arrazoia izango da etxebizitza oinarritzko bizigarritasun-baldintzak ez betetzea eragiten duten edo eragin duten ezkutuko akatsen agerpena. ALOKABIDE, S.A. sozietateak izango du kontratua suntsiarazteko aukera.

Halaber, kontratua suntsiarazteko arrazoia izango da JABETZAK gauzatu beharreko lanak gauzatzen ez baditu edo gaizki egiten baditu etxebizitzak ALOKABIDEren kudeaketan onartua izateko eskatutako funtsezko bizigarritasun-baldintzak bete ditzan

7.3.- JABETZAK betebeharrak ez betetzearen ondorioak

JABETZAK kontratu honetan beren gain hartutako betebeharrak betetzen ez badituzte, honako aukera hauek izango ditu ALOKABIDE, S.A. sozietateak:

Especialmente serán de cargo de la PROPIEDAD aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda 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 la parte arrendataria de la vivienda.

6.6.- Formalización en Escritura Pública de poderes suficientes a favor de ALOKABIDE, S.A.

Si ALOKABIDE, S.A. precisara en cualquier momento, para el adecuado cumplimiento del presente contrato, el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de apoderamiento a su favor, la PROPIEDAD se obliga a otorgarla en el plazo de una semana, a requerimiento de ALOKABIDE, S.A. y a su costa.

SÉPTIMA. IRREVOCABILIDAD DE LA CESIÓN DE USUFRUCTO Y CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

7.1.- Cesión irrevocable

La cesión de usufructo otorgada en este contrato será irrevocable para la PROPIEDAD desde su firma y hasta la puesta a su disposición de la vivienda en los términos establecidos en la cláusula Quinta, apartado 6.

7.2.- Resolución del contrato

Son causas de resolución del presente contrato el incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes. Asimismo, es causa de resolución a ejercitar por ALOKABIDE, S.A. la manifestación de vicios ocultos que provoquen o hubieran provocado que la vivienda no cumpliera las condiciones esenciales de habitabilidad.

Asimismo, será una causa de resolución del contrato la no ejecución o la ejecución deficiente de los trabajos necesarios a ejecutar por la PROPIEDAD para que la vivienda cumpla las condiciones esenciales de habitabilidad exigidas para su gestión desde ALOKABIDE.

7.3.- Consecuencias del incumplimiento por parte de la PROPIEDAD

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la PROPIEDAD en este contrato dará opción a ALOKABIDE, S.A. entre:

a) betebeharrak bete ditzaten eskatzea, eta, ahal izanez gero, jabearen kontura betetzea, eta “ALOKABIDE, S.A.” sozietateak ordaindutako kopuru guztiak itzultzea (obrak eta abar). Kalte-galerengatik kalte-ordain gisa kopuru horien legezko interesajaso da.

b) kontratua suntsiaraztea: era frogagarrian jakinarazi beharko da. Kasu horretan, “ALOKABIDE, S.A.” sozietateak honako eskubide hauek izango ditu:

b1) ordaindutako kopuruak berreskuratzea, dagozkien legezko interesekin;

b2) ez betetzearen ondoriozko kalte eta galera guztiak ordain ditzaten eskatzea;

“ALOKABIDE, S.A.” sozietateak kontratua suntsiarazteko erabakia hartzen badu JABETZAK betetzen ez dutelako, etxebizitza okupatzeko legezko tituluaren jabe izaki ez-betetze horren eraginpean geratutako hirugarrenei —errentariak, prekaristak eta abar— eragindako kalteak, galerak eta edonolako gastuak JABETZAren kontura izango dira.

7.4.- “ALOKABIDE, S.A.” sozietateak betebeharrak ez betetzearen ondorioak

ALOKABIDE, S.A. sozietateak bere gain hartutako betebeharrak bete ezean, JABETZAK eskubidea izango dute honako hauen artean aukeratzeko:

a) dokumentu honetan bildutako betebeharrak bete ditzan eskatzea.

b) kontratuaren suntsiarazpena premiatzea.

Bi kasuetan, ez-betetzearen ondorioz erator daitezkeen kalte-galerak eta interesak ordainduko dira.

ZORTZIGARRENA. GOZAMEN LAGAPENA IRAUNGITZEA. KONTUAK EMATEA

8.1.- Legezko arrazoien ondoriozko iraungipena

Legez aurreikusitako arrazoiengatik eta kontratu honetatik ondorioztatzen direnengatik iraungiko da gozamena.

8.2.- ALOKABIDE, S.A. ren eraldaketa, bat-egitea edo zatiketa

ALOKABIDE, S.A. ren eraldaketa, bat-egitea edo zatiketa ez da iraungitzeko arrazoa izango. Kasu horretan, eraldatutako sozietatea, bat egin duena, xurgatzailea edo zatiketaren onuraduna subrogatuko da.

a) exigir el cumplimiento de las mismas, incluso, caso de ser posible, cumplirlas a costa del propietario, además del reintegro de todas las cantidades que ALOKABIDE, S.A. haya satisfecho (obras, etc.), recibiendo como indemnización por daños y perjuicios el interés legal de dichas cantidades.

b) resolver el contrato: deberá notificarse fehacientemente. En este caso, ALOKABIDE, S.A. tendrá derecho a:

b1) recuperar las cantidades que haya satisfecho, con los intereses legales correspondientes;

b2) exigir la reparación de todos los daños y perjuicios derivados del incumplimiento;

En caso de que ALOKABIDE, S.A. optara por la resolución del contrato por incumplimiento de la PROPIEDAD, serán de cuenta y cargo de esta última todos los daños, perjuicios y cualquier tipo de gasto en que debieran incurrir terceros afectados — como personas arrendatarias, prekaristas... — que ostentaran título legítimo para la ocupación de la vivienda y resultaren afectados por dicho incumplimiento.

7.4.- Consecuencias del incumplimiento por parte de ALOKABIDE, S.A..

El incumplimiento de las obligaciones contraídas por ALOKABIDE, S.A., dará derecho a la PROPIEDAD a escoger entre:

a) exigir el cumplimiento de las obligaciones recogidas en este documento.

b) instar la resolución del contrato.

En ambos casos habrá lugar al resarcimiento de daños y perjuicios y abono de intereses que pudieran derivarse del incumplimiento.

OCTAVA. EXTINCIÓN DE LA CESIÓN DE USUFRUCTO. RENDICIÓN DE CUENTAS

8.1.- Extinción por causas legales

Se extinguirá el usufructo por las causas previstas legalmente y por las que se deduzcan del presente contrato.

8.2.- Transformación, fusión o escisión de ALOKABIDE, S.A.

No será causa de extinción la transformación, fusión, escisión de ALOKABIDE, S.A., en cuyo lugar se subrogará la sociedad transformada, fusionada, absorbente o beneficiaria de la escisión.

8.3.- Suntsiarazpenarengatik iraungitzea, JABEEK edo GOZAMENDUNAK eskatuta

ALOKABIDEri kontratu honen xede den etxebizitzaren jabetza eta giltzak entregatzen zaizkionetik 6 hilabete baino gehiago igarotzen badira etxebizitza errentan jarri gabe, JABETZAK edo ALOKABIDEk kontratu hau suntsiarazteko arrazoia izango da.

ALOKABIDE, S.A.k kontratua suntsiarazi nahi badu, JABETZARI aldeaz aurretik abisatu beharko die, dokumentu hau sinatzen denetik sei hilabeteko epea bete baino 45 egun lehenago.

JABETZAK kontratua suntsiarazi ahal izateko, ALOKABIDE, S.A.ri gutxienez 30 egun lehenago eman beharko diote horren berri, eta gainera ALOKABIDE, S.A.ri ordaindu beharko dizkiote etxebizitza berritzekoegindako obrei dagozkien gastu guztiak

8.4.- Eskaera ezarengatik iraungitzea

Kontratu hau suntsiarazteko arrazoia izango da, ALOKABIDE, S.A. sozietate publikoak gauzatu beharrekoa, kontratuaren xede den etxebizitza dagoen udalerrian errentamendu babestuko behar besteko eskaerarik ez egotea, gozamina indarrean izan bitartean etxebizitza modu jarraituan okupatzea bermatuko duena.

ALOKABIDE, S.A. sozietate publikoak ebazpen hori gauzatu nahi duenerako, egoera hori dagokion baliabidea erabiliz jakinarazi beharko dio JABETZARI.

8.5.- Etxebizitza legez kanpo okupatzeagatiko ebazpen bidez iraungitzea

Kontratu hau suntsiarazteko arrazoia izango da, ALOKABIDE, S.A. sozietate publikoak gauzatu beharrekoa, hirugarren batek edozein unetan etxebizitza legez kanpo okupatzea gozamen-kontratua izenpetzen denetik etxebizitzaren esleipendun izango den bizikidetzak-unitateak benetan eskuratu arte hitzarmen honetan ezarritako prozeduraren arabera.

ALOKABIDE, S.A. sozietate publikoak suntsiarazteko arrazoi hori gauzatu nahi badu, egoera hori JABETZARI jakinarazi beharko dio dagokion baliabidea erabiliz; hala, bi aldeek berariaz adostuko dute ALOKABIDE okupazio horren gainean kasu honetan edozein erantzukizunetik salbuestea, eta JABETZARI bakarrik dagokio etxebizitza horren jabetza berreskuratzeko edozein jardura egitea.

8.3.- Extinción por resolución a instancia de la PROPIEDAD o de la USUFRUCTUARIA

Será causa de resolución del presente contrato, a ejercitar por la PROPIEDAD o por ALOKABIDE, S.A., el transcurso de más de 6 meses desde la entrega de las llaves y la posesión a ALOKABIDE de la vivienda objeto de este contrato sin que haya tenido lugar el arrendamiento de la vivienda.

Para el supuesto de que ALOKABIDE S.A. quiera ejercitar esta causa de resolución, deberá preavisar a la PROPIEDAD con una antelación previa de 45 días al cumplimiento del plazo de 6 meses.

El ejercicio de la resolución por parte de la PROPIEDAD, además de requerir el preaviso a ALOKABIDE con una antelación mínima de 30 días, exigirá el previo reintegro a ALOKABIDE, S.A. de los gastos realizados en concepto de obras y que quedarán incorporadas a la vivienda, así como de los trabajos realizados por ALOKABIDE en concepto de puesta a punto inicial de la vivienda.

8.4.- Extinción por resolución debido a falta de demanda.

Será causa de resolución del presente contrato, a ejercitar por ALOKABIDE, S.A., la falta de demanda suficiente de arrendamiento protegido en el municipio en el que está sita la vivienda objeto del contrato, que garantice la ocupación de la vivienda de forma continuada durante la vigencia del usufructo.

Para el supuesto de que ALOKABIDE, S.A., quiera ejercitar esta causa de resolución, deberá comunicar a la PROPIEDAD tal situación por medio adecuado.

8.5.- Extinción por resolución por ocupación ilegal de la vivienda

Será causa de resolución del presente contrato, a ejercitar por ALOKABIDE, S.A., la 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.

Para el supuesto de que ALOKABIDE, S.A. quiera ejercitar esta causa de resolución, deberá comunicar a la PROPIEDAD tal situación por medio adecuado, acordando ambas partes expresamente exonerar a ALOKABIDE de cualquier responsabilidad en este caso sobre dicha ocupación correspondiendo en exclusiva a la PROPIEDAD cualquier acción destinada a la recuperación de la posesión de dicha vivienda.

BEDERATZIGARRENA. ESKRITURA PUBLIKOAN JASOTZEA

Kontratu hau eskritura publikoan jaso ahal izango da astebeteko epean, edozein aldek eskatuta. Eskritura egilesteak eta ondoren inskribatzeak dakartzaten gastu eta zerga guztiak eskaera egiten duen aldearen kontura izango dira.

Era berean, kontratu hau izenpetzearen ondoriozko gastu eta zerga guztiak ALOKABIDE, S.A. ren kontura izango dira.

HAMARGARRENA. DATUEN BABESA

ALOKABIDE da etxebizitzaren alokairu publikoa kudeatzen duen erakundea, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko Etxebizitza Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzaren aginduari jarraikiz. Hortaz, bera da titulartasun pribatuko etxebizitzak alokairu publikoko sisteman sartzeko bitartekaritza- eta txertaketa- prozesuak egin eta prozesu horietara bideratutako programak administratzeko, garatzeko, betetzeko eta dagokion harreman juridikoa aurretiaz ezarritako baldintzetan gauzatzen dela egiaztatu ahal izateko izapideak kudeatzeko ezinbestean jaso eta sortu behar diren datuen Arduraduna.

Hauek dira tratamenduaren xedeak: batetik, gizarte-erabilerrara bideratutako etxebizitza libreen jabeen eta ALOKABIDEREN arteko harreman juridikoa gauzatzea, eta, bestetik, aplikagarriak diren legezko betebeharrak betetzea eta eskumen publikoak erabiltzea, baita, bidezkoa bada, erreklamazioak egitea edo erreklamazioetatik defendatzea ere; izan ere, horretarako aukera ematen dute Datuak Babesteko Europako Erregelamendu Orokorreko 6.1.c), 6.1.e) eta 9.2.f) artikuluek, honako hauek aplikatuta: Hiri-errentamenduen 29/1994 Legea eta ondorengo garapenak; azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretuak onartutako Euskadiko Ogasun Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen Testu Bategina; 39/2008 Dekretua (martxoaren 4koa, Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriei buruzkoa); eta etxebizitza hutsen eta etxebizitzak errentamendu-merkatuan txertatzea sustatzeko programak arautzen dituzten dekretuak.

NOVENA. ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA

El presente contrato podrá ser elevado a escritura pública en el plazo de una semana a requerimiento de cualquiera de las partes, siendo de cuenta de la parte que así lo solicitare cuantos gastos y tributos se deriven del otorgamiento y posterior inscripción.

Asimismo, cuantos gastos y tributos se deriven de la suscripción del presente contrato, serán a cuenta y cargo de ALOKABIDE, S.A..

DÉCIMA. PROTECCIÓN DE DATOS

ALOKABIDE en tanto gestora del alquiler público de vivienda conforme a la encomienda de la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, se responsabiliza del adecuado tratamiento de datos personales recabados y generados necesarios para gestionar los procesos de intermediación e incorporación de viviendas de titularidad privada al alquiler público de vivienda y la gestión de los trámites correspondientes en los programas destinados a su administración, desarrollo, cumplimiento y control de la relación jurídica en los términos estipulados.

La finalidad del tratamiento es la consecución de la relación jurídica establecida entre ALOKABIDE y las personas propietarias de vivienda libre destinadas a este uso social así como el cumplimiento de obligaciones legales aplicables y el ejercicio de competencias públicas así como, en su caso, el ejercicio o la defensa de reclamaciones contemplándose estas posibilidades de tratamiento de datos en los artículos 6.1.b), 6.1.c), 6.1.e) y 9.2.f) del Reglamento General Europeo de Protección de Datos, en aplicación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y sucesivas modificaciones de la misma, Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, Decreto 39/2008 de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo y Decretos reguladores de programas de vivienda vacía y fomento de la incorporación de viviendas al mercado del arrendamiento.

Ez da jasotako eta/edo sortutako datu pertsonalen nazioarteko transferentziarik egingo, eta datuok ez zaizkie hirugarren pertsona edo erakundeei lagako, horretarako legezko betebeharrak ez badago. Alabaina, laga egingo zaizkie, bidezkoa bada, edukitzailearen eta edukiaren aseguru-poliza kontratatze bitartekari-lanak egiten dituen aseguru-etxe edo -artekaritzari; konponketa-lanak (igeltserotza- eta iturgintza-lanak, besteak beste) egiten dituzten enpresa edo gremioei, eta hornidura-enpresei (elektrizitatea, gasa, ura edo beste batzuk), etxebizitzak lege ezarritako baldintzak bete ditzan egin beharreko berritze- eta egokitze-lanen aurrekontua egin eta obrak gauzatzeko eta helburu hori lortzeko beharrezkoak diren gainerako jarduketak egite aldera. Hori guztia kontratu bidezko harreman juridikoa eta legezko betebeharrak betetzeari, eskumen publikoak gauzatzeari eta erreklamazioak egiteari buruzko Datuak Babesteko Europako Erregelamendu Orokorreko 6.1.b), 6.1.c) eta 9.2.f) artikulua aplikatuta

Datuak bilketaren xedea betetzeko eta balizko erantzukizunak zehazteko beharrezkoak diren bitartean gordeko dira. Fitxategien eta dokumentazioaren araudian ezarritakoa aplikatuko zaie.

Dena den, honako eskubide hauek erabil daitezke: tratatzen ditugun datu pertsonaletara sartzeko eskubidea; datu okerrak edo osatu gabe daudenak zuzendu edo aldatzeko eskubidea; desegokiak edo gehiegizkoak diren datuak ezabatzeko eskubidea, eta datuen tratamendua mugatzeko eskubidea. Horretarako, eskaera bat bidali beharko da Datuen Babeserako arduradunaren helbide elektronikora (dpd@alokabide.eus) edo ALOKABIDEREN bulegora posta arrunt bidez (Gamarrako Atea 1A, etxabea, Boulevard Eraikina, 01013 Gasteiz). Eskaeran "Datuen babesa" jarri beharko da, eta, edonola ere, eskaera-eredu bat dago eskuragarri gure pribatutasun-politikan. Halaber, eskubidea duzu edozein erreklamazio aurkezteko Datuak Babesteko Euskal Bulegoari, posta arrunt bidez (Beato Tomás de Zumarraga 71, 3. solairua, 01008 Gasteiz), bereziki, uste baduzu ezin izan dituzula zure eskubideak behar bezala erabili

Los datos personales recabados y/o generados no serán objeto de transferencias internacionales ni de cesión a terceras personas u organizaciones, salvo en caso de ser necesario para el cumplimiento de obligaciones legalmente establecidas, así como, en su caso, a la aseguradora o correduría de seguros que intermedie para la contratación del aseguramiento para la suscripción de la póliza de seguro de hogar en su continente y contenido así como a las empresas o gremios de reparaciones (albañilería, fontanería u otras) y a las empresas de suministros (electricidad, gas, agua u otras) con la finalidad de realizar un presupuesto de las obras de reforma y acondicionamiento necesario para acometer las tareas de conservación de la vivienda en las condiciones legalmente exigibles y cualesquiera otras intervenciones dirigidas a este propósito y que resultaran necesarias a tal fin. Y ello en aplicación de los artículos 6.1.b), 6.1.c), 6.1.e) y 9.2. f) del Reglamento General Europeo de Protección de Datos relativos al cumplimiento de la relación jurídica contractual y de obligaciones legales, del ejercicio de competencias públicas y del ejercicio de reclamaciones

Los datos serán conservados durante el tiempo que es necesario para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades, siéndoles de aplicación lo dispuesto en la normativa de archivos y documentación

Pueden ejercerse los derechos de acceso a los datos de carácter personal sometidos a tratamiento; la rectificación o modificación de los datos que sean inexactos o incompletos; la supresión de los datos que sean inadecuados o excesivos, así como la limitación de su tratamiento, dirigiendo su solicitud por correo electrónico a la dirección de la figura Delegada de Protección de Datos dpd@alokabide.eus o por correo postal a la dirección de ALOKABIDE en Portal de Gamarra 1A bajo (Edificio Boulevard) 01013 Vitoria-Gasteiz con la indicación en su solicitud de la mención "Protección de Datos", a cuyos efectos dispone de un formulario modelo de solicitud en nuestra política de privacidad. Asimismo, usted tiene la potestad de dirigir cualquier reclamación ante la Agencia Vasca de Protección de Datos especialmente cuando no haya obtenido satisfacción en el ejercicio de sus derechos a través de la dirección postal (c/ Beato Tomás de Zumarraga, 71, 3ª planta, 01008 Vitoria-Gasteiz

Zure datuak behar bezala kudeatzen direla bermatzeko ezarri diren neurriak 3/2010 Errege Dekretuaren (urtarrilaren 8koa, Segurtasunerako Eskema Nazionala Administrazio Elektronikoaren eremuan arautzen duena) II. eranskinean (Segurtasun-neurriak) jasotakoak dira

HAMAIKAGARRENA. LEGE APLIKAGARRIA

Aldeek kontratu honetan adierazitako borondateari jarraituko dio kontratuak, eta, kontratuan kontuan hartu gabekoan, Kode Zibilarren II. liburuko VI. Tituluan xedatutakoari.

HAMABIGARRENA. JAKINARAZPENETARAKO HELBIDEA.

JABETZAK adierazitakoaren arabera, honako hau da bere helbidea jakinarazpenetarako: Municipio Direccion, "ALOKABIDE, S.A.k" adierazitakoa, berriz, honako hau da: Gamarrako Atea 1A, 2. solairua. 01013. Gasteiz.

HAMAHIRUGARRENA. ESKUMENA.

Kontratu honen baliozkotasunaren, interpretazioaren, betetzearen edo betearaztearen inguruan sortzen den edozein desadostasun ebazteko, bi aldeak, dagokien eskumenari esanbidez uko egin ondoren, errentamendu honen eraginpeko etxebizitzari dagozkion Auzitegien eskumenari lotzen zaizkio beren borondatez.

Eta adostasuna adierazteko kontratu hau sinatu dute bi aletan, goiburuan adierazitako tokian eta egunean.

POR ALOKABIDE, S.A.REN ALDETIK

MIGUEL DE LOS TOYOS NAZABAL -

Firmado digitalmente por
MIGUEL DE LOS TOYOS NAZABAL -

Fecha: 2025.09.30
12:53:17 +02'00'

Miguel de los Toyos Nazabal
Alokabideko lehendakariordea / Vicepresidente de Alokabide

Las medidas de seguridad implantadas para la adecuada gestión de sus datos se corresponden con las previstas en el Anexo II (Medidas de seguridad) del Real Decreto 3/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Seguridad en el ámbito de la Administración Electrónica

UNDÉCIMA. LEY APLICABLE

El presente contrato se regirá por la voluntad de las partes manifestada en este contrato y, en lo no contemplado por éste, en lo dispuesto en el Título VI, del Libro II del Código Civil.

DUODÉCIMA. DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES.

La PROPIEDAD señala como domicilio a efectos de notificaciones el sito en Municipio, Direccion, siendo el domicilio señalado a los mismos efectos por ALOKABIDE, S.A. el de calle Portal de Gamarra 1 A, 2ª Planta. 01013 Vitoria.

DECIMOTERCERA. FUERO COMPETENTE.

Con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, ambas partes se someten de forma voluntaria al fuero de los Tribunales competentes del partido donde radica la vivienda objeto del presente contrato, para la resolución de cualquier discrepancia que pudiera surgir en la validez, interpretación, cumplimiento o ejecución de este.

Y en prueba de conformidad, suscriben el presente contrato, por duplicado en lugar y fecha de su encabezamiento.

POR LA PROPIEDAD /JABETZAREN ALDETIK

MIREIA ELKOROIRIBE
(R: P4803400C)

MIREIA ELKOROIRIBE (R: P4803400C)
2025.09.29
15:28:40 +02'00'

Mireia Elkoroiribe Zenikaonaindia
Durangoko Alkate-udalburua / La Alcaldesa-Presidente del Ayuntamiento de Durango