HERNANIKO (GIPUZKOA) UDAL PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO "FL.08-FLORIDA" (HI) EREMUKO "LA FLORIDA" EXEKUZIO-UNITATEAREN ONDORIOZKO 2., 3. ETA 5. PARTZELAK, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SA-REN JABETZAKOAK, ENKANTE PUBLIKO BIDEZ BESTERENTZEKO ADMINISTRAZIO-KLAUSULA PARTIKULARREN AGIRIA

Espediente-kodea: 2026/KC07

AURKIBIDEA

I. XEDAPEN OROKORRAK 3

1. Kontratuaren xedea 3
2. Lizitaziorako oinarrizko aurrekontua 3
3. Kontratuaren balio zenbatetsia 3
4. Kontratuaren prezioa 3
5. Kontratuaren publizitatea 3
6. Gai hauei buruzko informazioa: zergak, ingurumena, emakumeen eta gizonen berdintasuna, hizkuntza-berdintasuna, enpleguaren babesa, lan-baldintzak eta lan-arriskuen prebentzioa, eta datuen babesa. 4
7. Kontratuaren araubide juridikoa 4
8. Errekurtsoen araubidea 5

II. KONTRATAZIOA 5

9. Espediente-mota eta lizitazio-modua 5
10. Pertsona natural edo juridiko lizitatzaileak 5
11. Behin-behineko bermea 6
12. Proposamenak aurkeztea 6
13. Lizitatzaileentzako informazioa 6
14. Proposamenen edukia eta datu pertsonalen tratamendua 7
15. BAT zenbakiko artxibo elektronikoa: "DOKUMENTAZIO OROKORRA" 7
16. BIGARREN artxibo elektronikoa: "ESKAINTZA EKONOMIKOA" 11
17. Proposamenak aurkeztearen ondorioak 11

18. Kontratazio-mahaia 12

19. Proposamenak irekitzea eta aztertzea 12

20. Kontratazio-mahaiaren egintzen emaitzak argitaratzea eta eragindako lizitatzaileei jakinaraztea 13

21. Esleitzeko irizpideak 13

22. Eskaintzen balorazioa 13

23. Eskaintzak argitzea 13

24. Prozedurako ondorengotza 13

25. Kontratazio-organoak kontratua ez adjudikatzeko edo ez egiteko erabakia hartzea eta adjudikazio-prozeduran atzera egitea 14

26. Esleipena 14

27. Esleipendunaren betebeharrak 16

28. Berme gehigarriak 16

29. Prezioa berrikusteko klausulak 18

I. XEDAPEN OROKORRAK

1. KONTRATUAREN XEDEA

1.1 Kontratuaren objektua da baldintza-agiri honen ezaugarrien taulako **3. atalean** deskribatutako obrak eta zerbitzuak ematea, kontuan hartuta, hala badagokio, Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legean (SPKL) aurreikusitako kasuen arabera izapidetu daitezkeen aldaketak. Lege horren bidez, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014ko otsailaren 26ko 2014/23/EB eta 2014/24/EB zuzentarauen transposizioa egiten da Espainiako ordenamendu juridikora.

Atal horretan hala ezartzen denean, loteka lizitatuko da, atal horretan deskribatzen diren baldintzei eta mugei jarraituz, SPKLren 99. artikuluaren arabera. Plegu honetan kontratuari edo enpresa adjudikaziodunari egiten zaizkion erreferentzia guztiak kontratuaren objektua banatzen den lote bakoitzari egiten zaizkiola ulertuko da.

2. LIZITAZIORAKO OINARRIZKO AURREKONTUA

Kontratuaren lizitazioaren oinarrizko aurrekontuaren zenbatekoa, SPKLren 100.2 artikuluaren arabera kalkulatua, Ezaugarrien Taulako **7. atalean** adierazitakoa da gehienez, Balio Erantsiaren gaineko Zerga barne.

3. KONTRATUAREN BALIO ZENBATETSIA

Kontratuaren tipologia kontuan hartuta, lizitazioaren oinarrizko prezioa izango da kontzeptu ekonomiko bakarra.

4. KONTRATUAREN PREZIOA

4.1 Kontratuaren prezioa adjudikaziotik ateratzen dena izango da, eta partida independente gisa adieraziko da BEZa. Kontratuaren prezioan sartuta egongo dira aplikatzekoak diren tributuak, tasak eta kanonak, bai eta baldintza-agiri honetan jasotako betebeharrak betetzearen ondorioz adjudikaziodunari sortzen zaizkion gastu guztiak ere.

4.2 SPKLren 102.4 artikuluan aurreikusitakoaren ondorioetarako, Ezaugarrien Taulako 7. atalean prezioa zehazteko erabilitako sistema adierazten da.

4.3. Lursailak enkante bidez eskualdatuz gero, eskaintzek, gutxienez, tasa berdindu beharko dute, edo, hala badagokio, hobetu.

4.4 Lurren salerosketak eragindako gastu eta zerga guztiak, plegu honetan jasotako bermeak eratu, inskribatu eta iraungitzearen ondoriozkoak barne, baita notariotzakoak eta jabetza-erregistroan inskribatzekoak ere, erosleak ordainduko ditu, hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga izan ezik; izan ere, hala badagokio, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAk hartuko du bere gain.

4.5 Ezaugarrien Koadroaren **7. atalean** hala adierazten bada, eskaintza ekonomikoak onartuko dira, baldin eta unitateko prezio partzialak badituzte, lizitazioaren oinarrizko aurrekontuan agertzen direnekiko gehikuntza-ehuneko batekin, baina ateratzen den gehieneko prezioak ezingo du inola ere gainditu lizitazioaren oinarrizko aurrekontuaren zenbatekoa.

5. KONTRATUAREN PUBLIZITATEA

5.1. Kontratua esleitzeko lizitazio-iragarkia kontratatzailearen profilean argitaratuko da.

5.2 Kontratatzailearen profilean, kontratuaren lizitazio-deialdiari buruzko informazioa emango da, administrazio-klausula partikularren agiria eta dokumentazio osagarria barne, hala badagokio.

5.3 Kontratu honi buruzko informazioa, SPKLren 63. artikuluan ezarritakoaren arabera kontratatzailearen profilean argitaratuko dena, Ezaugarrien Taulako **2. atalean** adierazitako helbide elektronikoan kontsultatu ahal izango da.

5.4 Kontratuak erregulazio harmonizatukoak direnean, lizitazioa Europar Batasunaren Aldizkari Ofizialean ere argitaratuko da, SPKLren 135. artikuluarekin bat etorriz.

6. GAI HAUEI BURUZKO INFORMAZIOA: ZERGAK, INGURUMENA, EMAKUMEEN ETA GIZONEN BERDINTASUNA, HIZKUNTZA-BERDINTASUNA, ENPLEGUAREN BABESA, LAN-BALDINTZAK ETA LAN-ARRISKUEN PREBENTZIOA, ETA DATUEN BABESA.

Erakunde hauetan, gai hauei buruz indarrean dauden betebehar eta xedapenei buruzko informazioa lor daiteke:

- Fiskalitatea: Gipuzkoako Foru Aldundiko Ogasun eta Finantza Saila eta gainerako zerga-administrazioak.
- Desgaitasuna duten pertsonen enplegua, lan-baldintzak eta lan-arriskuen prebentzioa babestea: Eusko Jaurlaritzako Lan eta Justizia Saileko Lan eta Gizarte Segurantza Zuzendaritza.
- Emakumeen eta gizonen berdintasuna: Emakunde-Emakumearen Euskal Erakundea erakunde autonomoa.
- Hizkuntza Berdintasuna: Eusko Jaurlaritzako Hizkuntza Politikarako Sailburuordetza.
- Ingurumenaren babesa: Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumeneko eta Obra Hidraulikoetako Departamentuko Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusia. IHOBE, S.A. Ingurumen Jarduketarako Sozietate Publikoa
- Datu pertsonalen babesa: Datuak Babesteko Euskal Bulegoa.

7. KONTRATUAREN ARAUBIDE JURIDIKOA

7.1 Kontratu hori kontratu pribatutzat jotzen da, Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legearen 9. artikuluaren arabera. Lege horren bidez, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014ko otsailaren 26ko 2014/23/EB eta 2014/24/EB zuzentarauen transposizioa egiten da Espainiako ordenamendu juridikora.

7.2 Alderdiek berariaz bete beharko dute baldintza-agiri honetan eta preskripzio tekniko partikularretan ezarritakoa; beraz, baldintza-agiri honek eta gainerako dokumentu erantsiek kontratu-izaera izango dute, eta, beraz, adjudikaziodunak sinatu beharko ditu, ados daudela adierazteko, kontratua formalizatzeko ekitaldi berean.

7.3 Baldintza-agiri hau eta gainerako kontratu-dokumentuak bat ez badatoz, baldintza-agiri honek izango du lehentasuna.

7.4 Baldintza-agirietan aurreikusi ez den orori dagokionez, honako hauek arautuko dute kontratua:

a) **Prestaketari eta esleipenari dagokienez, 9/2017 Legea, azaroaren 8koa, Sektore Publikoko Kontratuena, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014ko otsailaren 26ko 2014/23/EB eta 2014/24/EB zuzentarauen transposizioa egiten duena Espainiako ordenamendu juridikora.**

b) **Ordezko moduan, administrazio-zuzenbideko gainerako arauak aplikatuko dira, eta, halakorik ezean, zuzenbide pribatukoak.**

c) **Ondorioei eta azkentzeari dagokienez: zuzenbide pribatuko arauak.**

7.5. Kontratuaren klausulak (edozein dela ere haien edukia), haren parte diren beste kontratu-dokumentu batzuk eta hitzartutako gauza exekutatzeko aplikatu beharreko jarraibideak edo araudia ez ezagutzeak ez du adjudikazioduna horiek betetzeko betebeharretik salbuesten.

8. ERREKURTSOEN ARAUBIDEA

8.1 Administrazioarekiko auzien ordenari dagokio prestaketari eta adjudikazioari buruz sortzen diren auziak aztertzea.

8.2 Jurisdikzio zibila izango da kontratuaren ondorioei eta azkentzeari buruz sortutako eztabaidez arduratzeko eskuduna.

8.3 Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legean xedatutakoarekin bat etorriz, baldintza-agiri honen eta preskripzio teknikoen agiri honen aurka aukerako errekurtsoak aurkeztu ahal izango zaizkio entitate kontratatzailea atxikita dagoen edo haren tutoretza duen sail, organo, ente edo organismoaren titularrari.

II. KONTRATAZIOA

9. ESPEDIENTE-MOTA ETA LIZITAZIO-MODUA

9.1 Kontratazio-espedientea ezaugarrien taularen hasieran aurreikusitako prozeduraren eta izapidetzearen arabera egiten da.

9.2 Ezaugarrien taulan espedientearen presako izapidetzea zehazten bada, lizitaziorako, esleipenerako eta formalizaziorako ezarritako epeak murriztuko dira, SPKLren 119. artikuluan eta horrekin bat datozenetan ezarritako arauen arabera.

10. PERTSONA NATURAL EDO JURIDIKO LIZITATZAILEAK

10.1 Jarduteko gaitasun osoa duten pertsona fisiko edo juridikoek, espainiarrek zein atzerritarrek, kontratatu ahal izango dute entitate kontratatzailearekin, baldin eta kontratatzeko debekurik ez badute eta kaudimen ekonomiko eta finantzarioa eta tekniko edo profesionala egiaztatzen badute.

Aplikatzekoa den araudiak hala zehazten duelako lizitatzaileari baldintza jakin batzuk eskatzen bazaizkio adjudikazio-prozeduran parte hartu ahal izateko (antolakuntzari, onuren xedeari, finantzaketa-sistemari edo bestelakoei buruzkoak), egiaztatu egin beharko ditu prozeduran parte hartzen duenean.

10.2 Gaitasunari, kaudimenari eta kontratatzeko debekurik ezari buruzko inguruabarrak, aurreko atalean aipatzen direnak, eskaintzak aurkezteko azken egunean gertatu beharko dira, eta kontratua perfekzionatzeko unean iraun beharko dute.

10.3 Lizitatzaileek, halaber, kontratuaren xede diren prestazioak emateko eskatzen den enpresa- edo lanbide-gaikuntza izan beharko dute.

10.4 Pertsona juridikoei beren estatutuen edo sorrerako arauen arabera berezko dituzten helburuen, xedearen edo jarduera-eremuaren barruan sartzen diren prestazioak ematen dizkieten kontratuak bakarrik esleitu ahal izango zaizkie.

11. BEHIN-BEHINEKO BERMEA

11.1 SPKLren 106. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, salbuespen gisa, interes publikoko arrazoiengatik eta espedientean justifikatuta, kontratu honetarako behin-behineko berme bat eratzea eskatzen bada, zenbatekoa Ezaugarrien Taulako **11. atalean** adierazitakoa izango da.

11.2 Bermeen formari eta betekizunei dagokienez, SPKLren 106.3 eta 108.1 artikuluetan aurreikusitakoari jarraituko zaio, bai eta APKLEOren 55., 56., 57. eta 58. artikuluetan xedatutakoari ere.

11.3 Behin-behineko bermea automatikoki azkenduko da, eta kontratua burutu eta berehala itzuliko zaie lizitatzaileei; kasu horretan, salerosketa-eskritura sinatzea izango da.

12. PROPOSAMENAK AURKEZTEA

12.1 Proposamenak www.contratacion.euskadi.eus lizitazio elektronikoko plataformaren bidez aurkeztuko dira, ezaugarrien taulako **18. atalean** adierazitako epean, lizitazio-iragarkia kontratatzailearen profilean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera, edo lizitazio-iragarkia Europar Batasuneko Argitalpenen Bulegora erregulazio harmonizatuko kontratuetarako bidali den egunetik aurrera.

12.2 Dokumentazioaren bidalketa, bai eta jakinarazpenak eta komunikazioak ere, baldintza-agiri honen I. eranskinean jasotakoari egokituko zaizkio.

12.3 Dokumentuak baldintza-agiri honen **15. eta 16. klausuletan** adierazitako atalak kontuan hartuta izendatuko dira**, BAT eta BI artxibo elektronikoetan** sartu beharreko dokumentu-eduki gisa.

12.4 Proposamenak isilpekoak izango dira, eta, horretarako, lizitazio publikoa egin arte isilpekoak direla bermatzen duten bitartekoak jarriko dira.

13. LIZITATZAILEENTZAKO INFORMAZIOA

13.1 Informazio gehigarria edo osagarria eman behar denean, entitate kontratatzaileak informazio hori eman beharko du, gehienez ere eskaintzak aurkezteko ezarritako muga-eguna baino sei egun natural lehenago, betiere eskaera data hori baino hamabi egun natural lehenago aurkezten bada. Eskaera hori lizitazio-iragarkian eta Ezaugarrien Taulako **1. atalean** aurreikusitako helbide elektronikoan egingo da.

13.2 Presakotzat jo diren espedienteetan, epea lau egun naturalekoa izango da, beranduenez, erregulazio harmonizatuko kontratuetarako eskaintzak aurkezteko ezarritako epea amaitu aurretik.

13.3 Azalpenak kontratatzailearen profilean argitaratzen badira, erantzunak lotesleak izango dira.

14. PROPOSAMENEN EDUKIA ETA DATU PERTSONALEN TRATAMENDUA

14.1 Lizitatzaileak edo haren ordezkariak hurrengo klausuletan adierazten diren artxibo elektronikoetan aurkeztuko ditu proposamenak.

14.2 Artxibo elektroniko bakoitzaren barruan, fitxategi independente batean jasoko da haren edukia, zenbakiz adierazita (HAKLEOren 80.1 artikulua).

14.3 Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2016ko apirilaren 27ko 2016/679 Erregelamenduan (EB), pertsona fisikoen datuak babesteari buruzkoan (DBEO), eta Datu Pertsonalak Babesteko eta Eskubide Digitalak Bermatzeko abenduaren 5eko 3/2018 Lege Organikoan xedatutakoa betez, lizitatzaileei jakinarazten zaie ezen, hala badagokio, eskaintza eta kontratazioa egiteko behar den gainerako dokumentazioa aurkeztuz jasotzen diren datu pertsonalak entitate kontratatzaile honek tratatuko dituela, kontratuaren mantentze, betetze eta kontrol egokia bermatzeko, eta «Kontratazio-espedientea» izeneko tratamendu-jardueran sartuko direla.

Era berean, DBEOren 13. artikuluan xedatutakoa betez, honako hau jakinarazten da:

a) **Datu pertsonalen tratamenduaren arduraduna Ezaugarrien Taulako 15. atalean adierazitakoa da.**

b) **Datuak babesteko ordezkariarekin harremanetan jarri ahal izango dira Ezaugarrien Taulako 15. atalean adierazitako helbide elektronikoan.**

c) **Ematen diren datu pertsonalak beharrezkoak dira kontratazio-espedienteak izapidetzeko eta kudeatzeko, entitate kontratatzailearen eskumenen esparruan.**

d) **Tratamendua zilegia da, beharrezkoa baita interesduna parte den kontratu bat gauzatzeko, edo interesdunak eskatuta kontratuaren aurreko neurriak aplikatzeko, bai eta interes publikoaren izenean egindako misio bat betetzeko ere, DBEOren 6.1 artikuluaren arabera.**

e) **Ez dago aurreikusita hirugarrenei lagatzea edo komunikatzea, salbu eta legez ezarritako betebeharrak aplikatuz, tratamendu honen eremuan aplikatzekoak direnak (organo fiskalizatzaileak, beste interesdun batzuk).**

f) **Datuak irispidean izateko, zuzentzeko eta ezerezteko, datuen tratamendua mugatzeko edo tratamenduaren aurka egiteko eskubideak erabil daitezke, bai eta eramangarritasun-eskubideak eta tratamendu automatizatuan soilik oinarritutako erabakien xede ez izateko eskubidea ere.**

g) **Ematen diren datu pertsonalak behar den denboran gordeko dira, bildu ziren helburua betetzeko eta sor daitezkeen erantzukizunak zehazteko.**

15. BAT ZENBAKIKO ARTXIBO ELEKTRONIKOA: "DOKUMENTAZIO OROKORRA"

15.1 "DOKUMENTAZIO OROKORRA" izeneko artxibo elektroniko horretan, jarraian zerrendatzen diren dokumentuak sartu beharko dira, bai eta dokumentu horien guztien aurkibide bat ere.

a) **Jakinarazpenak eta komunikazioak jasotzeko datuak, I. eranskinaren gehigarriaren ereduaren arabera.**

b) **Administrazio-dokumentazioa. Ezaugarrien Koadroaren 13. atalean aurreikusitakoaren arabera, honako dokumentazio hau aurkeztuko da:**

b.1) Jarduteko gaitasuna

✓ Pertsona juridikoak diren enpresaburuen jarduteko gaitasuna Erregistro Publikoan behar bezala inskribatutako eraketa-eskrituraren bidez egiaztatuko da, aldaketak barne, halakorik balego.

✓ Banakako lizitatzaileen jarduteko gaitasuna egiaztatzeko, nortasun agiri nazionalaren fotokopia konpultsatua (notarioa edo administratiboa) aurkeztu beharko da.

✓ Beste baten izenean agertzen direnek edo proposamenak sinatzen dituztenek ordezkaritza-ahalorde nahikoaren kopia kautotua edo notario-lekukotza aurkeztuko dute.

✓ Ordezkaritzarako ahalorde nahikoa duen pertsonak bere NANaren fotokopia administratiboa edo notario-lekukotza aurkeztu beharko du.

b.2) Kontratatzeko debekurik ez duela dioen adierazpena

✓ Arduradunak sinatutako adierazpena, lizitatzailea Sektore Publikoko Kontratuei buruzko 9/2017 Legearen 71. artikuluan eta horrekin bat datozenetan aurreikusitako kontratatzeko debeku-kasuren batean ez dagoela egiaztatzen duena.

b.3) Zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak egunean izatea.

✓Dagokion Zerga Administrazioak emandako ziurtagiria, zerga-betebeharretan egunean dagoela zehazten duena, eta indarreko xedapenek ezarritako Gizarte Segurantzarekiko betebeharrak egunean dituela adierazten duen ziurtagiria.

✓ Esleipendunak lehen aipatutako agirien originalak edo kopiak aurkeztu beharko ditu, indarrean dagoen legeriaren arabera kautoak direnak. Agiri horiek aurkezten ez badira edo plegu honetan eskatutakoarekin bat ez badatoz, enkante honetatik kanpo geratuko dira.

b.4) Eskatzaileak benetako titularrari buruzko informazioa eman beharko du, eta haren NANaren fotokopia aurkeztu, negozio-harremanak ezarri edo edozein eragiketa egin aurretik bere nortasuna egiaztatu ahal izateko, Kapitalak zuritzea eta terrorismoa finantzatzea prebenitzeko apirilaren 28ko 10/2010 Legean ezarritakoaren arabera. Era berean, behin betiko IFZren kopia aurkeztu beharko du. Ondorio horietarako, honako hauek hartuko dira benetako titulartzat:

b.4.1) Negozio-harreman bat ezarri edo edozein eragiketatan esku hartu nahi den pertsona fisikoa edo pertsona fisikoak.

b.4.2) Zuzenean edo zeharka pertsona juridiko baten kapitalaren edo boto-eskubideen ehuneko 25 baino gehiago duten edo kontrolatzen duten pertsona fisikoak edo pertsona fisikoak, edo beste bitarteko batzuen bidez pertsona juridiko baten kudeaketa kontrolatzen dutenak, zuzenean edo zeharka.

Zuzenean edo zeharka pertsona juridikoaren kapitalaren edo boto-eskubideen ehuneko 25etik gorako ehunekoa duen edo kontrolatzen duen pertsona fisikorik ez badago, edo beste bitarteko batzuen bidez pertsona juridikoaren zuzeneko edo zeharkako kontrola gauzatzen badu, ulertuko da administratzaileak edo administratzaileek egiten dutela kontrol hori. Izendatutako

administratzailea pertsona juridikoa denean, kontrola pertsona juridikoa den administratzaileak izendatutako pertsona fisikoak egiten duela ulertuko da.

Aurreko lerrokadan aipatutako presuntzioak aplikatuko dira, kontrako frogarik izan ezean.

b.4.3) Funtsak administratzen edo banatzen dituen tresna edo pertsona juridiko baten ondasunen ehuneko 25en edo gehiagoren titular den edo horien gaineko kontrola duen pertsona fisikoa edo pertsona fisikoak, edo, onuradunak oraindik izendatu gabe daudenean, pertsona edo tresna juridikoa sortu den edo nagusiki haren alde jarduten duen pertsonen kategoria. Aurreko zenbakian aipatutako ondasunen ehuneko 25 edo gehiago zuzenean edo zeharka daukan edo kontrolatzen duen pertsona fisikorik ez dagoenean, benetako titulartzat hartuko dira pertsona fisikoak eta, azken batean, tresnaren edo pertsona juridikoaren zuzendaritzaz eta kudeaketaz arduratzen diren pertsonak, baita jabetzaren kontrol-kate baten bidez ere.

b.4.4) Benetako titulartzat hartuko dira Patronatuaren boto-eskubideen ehuneko 25 edo gehiago (fundazio baten kasuan) edo ordezkaritza-organoaren ehuneko 25 edo gehiago (elkarte baten kasuan) dituzten edo kontrolatzen dituzten pertsona fisikoak, titulartasun errealaren zehaztapenean eragina izan dezaketen estatutu-erabakiak edo -aurreikuspenak kontuan hartuta.

Aurreko paragrafoan ezarritako irizpideak betetzen dituen pertsona fisikorik ez badago, benetako titulartzat hartuko dira Patronatuko kideak eta, elkarteen kasuan, ordezkaritza-organoko edo Zuzendaritza Batzordeko kideak.

c) **Bermea**

Lurrak esleitu ahal izateko, kontratuaren lizitazioaren oinarrizko aurrekontuaren % 3ko behin-behineko bermea eratu beharko da, Balio Erantsiaren gaineko Zerga kenduta.

Bermea era hauetako batean eratu ahal izango da:

a) Eskudirutan, banku-transferentzia bidez, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAk izendatutako kontuan, transferentziaren frogagiria erantsita. Bertan, agindu-emaileak eta eskatzaileak bat etorri beharko dute, eta "kontzeptua" atalean lizitazioaren izena adierazi beharko da. ETORLURen kontu-zenbakia lortzeko, posta elektronikoz eskatu beharko da, helbide honetan: etorlur@etorlur.eus

b) Banku-abalaren bidez. Ospe handiko banku-erakunde batek emango du, epe mugagabean eta lehen errekerimenduan, eta uko egingo die eskusio-, ordena- eta zatiketa-onurei, **III. eranskinean** erantsitako ereduaren arabera.

Baldintza-agiri honetako baldintzak betetzen ez dituztelako esleipendun suertatzen ez direnei, ezezko ebazpena jakinarazi ondoren itzuliko zaie bermea, bai banku-transferentzia bidez kontu korrontearen zenbaki berera, eskudirutan egin bada, bai abala altxatuz, hala badagokio.

Gehieneko puntuazioa lortu ez dutelako esleipendun suertatzen ez direnei ez zaie bermea itzuliko notario aurreko salerosketa-eskritura sinatu arte. Une horretan, banku-transferentzia bidez itzuliko zaie kontu korrontearen zenbaki berera, eskudirutan egin bada, edo, bestela, abala altxatuz, hala badagokio.

Esleipenduna izanez gero, behin-behineko bermea dagokion eskritura publikoa sinatu ondoren itzuliko da.

d) **Comfort letter**

Kaudimen aitortuko finantza-erakunde batek emandako Comfort letter bat erantsiko da, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAri egindako eskaintzatik eratorritako konpromisoei erantzuteko erosleak duen finantza-gaitasunaren erreferentzia beteko duena.

Comfort letterrean ezingo da inola ere aipatu 2. artxibo elektronikoan eskainiko den prezioa.

1. gutun-azal horretan prezioari buruzko edozein datu agertzea lizitaziotik kanpo uzteko arrazoia izango da automatikoki.

e) **Lursailei aplikatu beharreko hirigintza- eta ingurumen-araudia ezagutzen delako adierazpena.**

Gutun bat erantsiko da, V. eranskineko erantzukizunpeko adierazpenaren ereduaren arabera. Bertan, lizitatzaileak honako hau adieraziko du bere erantzukizunpean:

a) Denbora eta baliabide nahikoak izan ditu besterendu beharreko lurrei aplikatu beharreko hirigintza- eta ingurumen-araudia kontsultatu eta aztertzeko.

b) Ezagutu eta aztertu du lurrei eragiten dien hirigintza- eta ingurumen-araudi guztia, bai eta horien egoera ere, eta guztiz ezagutzen du.

c) ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAren lekuan subrogatzeko konpromisoa, abian diren izapide eta espediente guztietan, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAren parte denean.

d) Konpromisoa hartzen du ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SA etorkizunean hirigintza- eta ingurumen-arloan sor daitekeen edozein erantzukizunetatik salbuesteko, lurren eskualdatze-egoeraren ondorioz.

f) **Lursailak garatzeko konpromisoak**

Gutun bat erantsiko da, VI. eranskineko erantzukizunpeko adierazpenaren ereduaren arabera. Bertan, lizitatzaileak honako hau adieraziko du bere erantzukizunpean:

a) Lizitatzaileak konpromisoa hartuko du lizitazioaren xede diren lursailak gehienez ere 4 urteko epean garatzeko, salerosketa formalizatzen denetik zenbatzen hasita, eta Hernaniko Udalak urbanizazio-obrak formalki eta behin betiko jaso beharko ditu epe horren barruan.

b) Lizitatzaileak konpromisoa hartuko du eskualdatuko diren lursailetan etxebizitzak exekutatzeko, salerosketa formalizatzen denetik gehienez ere 5 urteko epean, eta, nolanahi ere, Hernaniko Udalak urbanizazio-obrak formalki eta behin betiko jasotzen dituenetik URTEBETEKO epean.

g) **Enpresa lizitatzailearen berariazko erantzukizunpeko adierazpena, kide den enpresa-taldeari buruzkoa eta talde bereko sozietate guztiak hartzen dituena,** Merkataritza Kodearen 42. artikuluan ezarritako baldintzetan. Enpresa-talde bateko kide ez bada, horren adierazpena egingo da. Plegu honen VII. eranskinean dago eredua.

h) **Behin-behineko bermearen egiaztagiria, hala badagokio (ikus abal-eredua VII. eranskinean). Aldi baterako enpresa-elkarteen kasuan, enpresa parte-hartzaile batek edo batzuek eratu ahal izango dituzte behin-behineko bermeak, betiere Ezaugarrien Taulako 11. atalean eskatzen den zenbatekora iristen badira eta aldi baterako enpresa-elkarteko kide guztiak solidarioki bermatzen badituzte.**

15.2 Kontratazio-organoak edo kontratazio-mahaiak edozein unetan eskatu ahal izango dute lizitatzaileek erantzukizunez adierazitako baldintzak betetzen dituztela dokumentu bidez justifikatzea.

15.3 Lizitatzaileak behar besteko epean aurkeztu beharko du eskatutako dokumentazioa, gehienez ere bost egun balioduneko epean, errekerimendua jaso eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita. Adierazitako epean errekerimendua behar bezala betetzen ez bada, lizitatzaileak eskaintza erretiratu duela eta prozeduratik kanpo geratuko dela ulertuko da.

16. BIGARREN ARTXIBO ELEKTRONIKOA: "ESKAINTZA EKONOMIKOA"

16.1. "ESKAINTZA EKONOMIKOA" izeneko artxibo elektroniko horretan, eskaintza ekonomikoa eta, hala badagokio, formulak aplikatuz ebaluatu beharreko gainerako dokumentuak sartu beharko dira.

16.2 Proposamenak **VII. eranskineko** eredura egokitu beharko dira, eta ez dira onartuko entitate kontratatzaileak eskaintza kontuan hartzeko funtsezkotzat jotzen duena argi eta garbi jakitea eragozten duten omisioak, akatsak edo zirriborroak dituztenak. Lizitatzaileen eskaintza ekonomikoek, partida independente gisa, Balio Erantsiaren gaineko Zergaren zenbatekoa adierazi beharko dute, baldin eta jasanarazi behar bada.

Bai eskaintza ekonomikoa bai artxibo honetako gainerako dokumentazioa Ezaugarrien Taulako **12. atalean** adierazitako irizpideen arabera ebaluatuko dira.

16.3 Proposamenen bat lizitazio-tasa baino txikiagoa bada, ezarritako eredua funtsean aldatzen bada, proposamenaren zenbatekoan akats nabarmena egiten bada, edo enpresa lizitatzaileak onartzen badu eskaintza bideraezin bihurtzen duen akatsa edo funsgabetasuna dagoela, kontratazio-mahaiak baztertu egingo du proposamen hori, ebazpen arrazoitu baten bidez. Aitzitik, ereduko hitz batzuk aldatzea edo ez aipatzea, batek edo besteak bere zentzua aldatzen ez badu, ez da nahikoa arrazoi izango proposamena baztertzeko.

16.4 Lizitatzaile bakoitzak proposamen bat baino ezingo du aurkeztu, hargatik eragotzi gabe aldaerak onartzeari buruz SPKLren 142. artikuluan xedatutakoa. Era berean, ezin izango du proposamenik izenpetu beste enpresa batzuekin aldi baterako enpresa-elkarte gisa agertuta, banaka agertu bada, ez eta aldi baterako elkarte batean baino gehiagotan ere. Printzipio hori urratuz gero, aldi berean aurkeztutako eskaintza guztiak ezetsiko dira.

16.5 Proposamena aldi baterako enpresa-elkarte batek egiten duenean, elkartea osatzen duten guztiek sinatu beharko dute proposamena, zuzenean edo ordezkari baten bitartez.

17. PROPOSAMENAK AURKEZTEAREN ONDORIOAK

17.1 Proposamenak aurkezteak esan nahi du enpresa lizitatzaileak baldintzarik gabe onartzen dituela baldintza-agiri honetako eta preskripzio teknikoen agiriko klausulak, inolako salbuespenik edo erreserbarik gabe, bai eta kontratazio-mahaiari eta -organoari baimena ematen diela Sektore Publikoko Lizitatzaileen eta Enpresa Sailkatuen Erregistro Ofizialean edo Europar Batasuneko estatu kide bateko operadore ekonomikoen zerrenda ofizialetan jasotako datuak kontsultatzeko.

Baldintza-agiriei men ez egiteak eskaintza ez onartzea dakar nahitaez.

17.2 Lizitatzaileek ezin izango dute beren proposamena erretiratu salerosketa-eskritura sinatu arte, ez eskaintza ekonomikorik onena aurkeztu duen lizitatzailearengandik, ez prozedura bereko hirugarren bati adjudikatzearen ondorioz beste batengandik.

17.3 Salerosketa-eskritura sinatzerakoan agertzen ez bada, ez-betetzea dela ulertuko da, eta behin-behineko bermea konfiskatzea ekarriko du, berme hori eskatu bada.

17.4 Behin-behineko bermea ez itzultzearen ondorioetarako, eskaintza bat bertan adierazitakoa betetzen ez badu edo hori betetzen duela egiaztatu ezin badu, eskaintza bertan behera utzi dela ulertuko da.

18. KONTRATAZIO-MAHAIA

18.1 Kontratazio-mahaia izango da eskaintzak baloratzeko eskumena izango duen organo teknikoa, eta SPKLren 326. artikuluan aurreikusitakoaren arabera jardungo du, maiatzaren 8ko 817/2009 Errege Dekretuaren 21. eta 22. artikuluekin bat etorriz, haien osaera eta eginkizunak garatzen baitituzte.

18.2 Osaera Ezaugarrien Koadroko **17. atalean** jasotzen da, eta kontratatzailearen profilaren bidez argitaratuko da, lizitazio-iragarkiarekin batera, edo, bestela, eratu aurretik, betiere profil horretako iragarki espezifiko baten bidez.

19. PROPOSAMENAK IREKITZEA ETA AZTERTZEA

19.1 BAT zenbakiko artxibo elektronikoa irekitzea eta administrazio-dokumentazioa kalifikatzea

19.1.1. Proposamenak aurkezteko epea amaituta, lizitatzaileek garaiz eta behar bezala aurkeztutako administrazio-agiriak ireki eta kalifikatuko ditu kontratazio-mahaiak, BAT zenbakiko artxibo elektronikoan. Mahaiak ikusten baditu zuzendu daitezkeen akatsak edo omisioak aurkeztutako dokumentazioan, alderdi interesdunei jakinaraziko dizkie, eta gehienez ere hiru egun naturaleko epea emango die zuzentzeko. Era berean, mahaiak lizitatzaileei eskatu ahal izango die aurkeztutakoaren dokumentazio osagarria edo argigarria aurkezteko, eta bost egun naturaleko epea emango die aurkezteko.

19.1.2 Interesdunei jakinarazpena bitarteko elektronikoen bidez egingo zaie.

19.1.3 Azkenik, kontratazio-mahaiak zehaztuko du zein lizitatzaile onartuko diren lizitazioan, zein baztertu diren eta zergatik.

8.2 DOS zenbakiko artxibo elektronikoak irekitzea eta aztertzea

19.2.1 BI zenbakiko artxibo elektronikoa ekitaldi publikoan irekiko da, eta, oro har, zuzenean jarraitu ahal izango da, deialdian kontratatzailearen profilean adierazten den estekaren bidez.

19.2.2 BI zenbakiko artxibo elektronikoa jendaurrean irekitzeko, mahaiak berariaz adierazi beharko du proposamenen kalifikazioa, lizitaziorako onartutakoak, baztertutakoak eta baztertzeko arrazoiak identifikatuta.

19.2.3 Balio-iritzien bidez ebaluatuko diren irizpideak badaude, ekitaldi honetan emango da haien emaitzaren berri.

19.2.4 Jarraian, kontratazio-mahaiak onartutako lizitatzaileen BI zenbakiko artxibo elektronikoa irekiko du, «ESKAINTZA EKONOMIKOA» izenekoa, eta eskaintzak irakurriko ditu.

19.2.5 Artxibo elektroniko horietako dokumentazioa Ezaugarrien Taulako **12. atalean** adierazitako irizpideen arabera ebaluatuko da.

19.3 Kontratazio-mahaiaren aktak

Aurreko atalen arabera egindako guztia dagozkion aktetan jasoko da, eta, akta horietan, prozeduraren emaitza eta gorabeherak jasoko dira.

20. KONTRATAZIO-MAHAIAREN EGINTZEN EMAITZAK ARGITARATZEA ETA ERAGINDAKO LIZITATZAILEEI JAKINARAZTEA

Kontratuei buruzko informazioa kontratatzailearen profilean argitaratuko da, aplikatzekoak diren SPKLren xedapenen arabera.

21. ESLEITZEKO IRIZPIDEAK

21.1 Kontratua esleitzeko kontuan hartu beharreko irizpideak eta horien ponderazioa, bai oinarrizko eskaintzari bai aldaerei aplikatzekoak, lizitazio-iragarkian eta ezaugarrien taulako 12. atalean ezarritakoak izango dira.

21.2 Enpresa lizitatzaileren batek ez badu esleipen-irizpideei buruzko dokumentazioa aurkezten, enpresa horren proposamena ez da baloratuko dagokion irizpidearen arabera.

22. ESKAINTZEN BALORAZIOA

22.1 Bere eginkizunak betetzeko, mahaiak beharrezkotzat jotzen dituen txosten tekniko guztiak eskatu ahal izango ditu, SPKLren 146.2.b) artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

22.2 Eskatutako baldintza teknikoak betetzen ez dituzten proposamenak baztertu egingo ditu kontratazio-mahaiak.

22.3 Balio-judizio baten bidez baloratzeko irizpideak haztapen osoaren % 50 baino gehiago badira, kualifikazio egokia duten adituek edo erakunde tekniko espezializatu batek osatutako batzorde batek egingo du BI zenbakiko artxibo elektronikoaren aurretiazko ebaluazioa. Ebaluazio hori berariaz adieraziko da Ezaugarrien Taulako 19. atalean, eta kontratatzailearen profilean argitaratuko da. Atal honetan, adituen batzordeak edo erakunde tekniko espezializatuak baloratu beharreko irizpide zehatzak jasoko dira, bai eta horiek balorazioa egiteko epea eta balorazioa kuantifikatzeko gehieneko eta gutxieneko mugak ere.

23. ESKAINTZAK ARGITZEA

Kontratazio-organoak edo kontratazio-mahaiak aurkeztutako eskaintzei buruzko argibideak eskatu ahal izango dizkie lizitatzaileei, edo eskaintza horien idazketan akats material nabarmenak zuzendu behar badituzte, betiere tratu-berdintasunaren printzipioa errespetatzen bada eta eskaintzen baldintzak inola ere aldatu ezin badira. Espedientean jasota utzi beharko da egindako guztia.

24. PROZEDURAKO ONDORENGOTZA

24.1 Prozedura bat izapidetzen den bitartean eta kontratua formalizatu aurretik enpresa-ondarearen edo jarduera-adar baten bat-egite, zatiketa edo eskualdatze bat gertatzen bada, enpresa lizitatzaile edo hautagaiaren ondorengoa izango da prozeduran duen posizioan sozietate xurgatzailea, bat-egitearen ondoriozkoa, zatiketaren onuraduna edo enpresa-ondarearen edo dagokion jarduera-adarraren eskuratzailea, betiere gaitasuna badu eta kontratatzeko debekurik ez badu eta kaudimena eta sailkapena egiaztatzen baditu adjudikazio-prozeduran parte hartu ahal izateko administrazio-klausula partikularren agirian eskatutako baldintzetan.

24.2 Aurreko atalean aipatutako eragiketak enpresa-elkarteen barruan egiaztatzen direnean, SPKLren 69. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

25. KONTRATAZIO-ORGANOAK KONTRATUA EZ ADJUDIKATZEKO EDO EZ EGITEKO ERABAKIA HARTZEA ETA ADJUDIKAZIO-PROZEDURAN ATZERA EGITEA

25.1 Kontratazio-organoak kontratua formalizatu aurretik erabaki ahal izango du ez adjudikatzeko edo ez egiteko erabakia, bai eta adjudikazio-prozeduran atzera egitea ere, SPKLren 152. artikuluan ezarritakoaren arabera. Erabaki hori lizitatzaileei jakinaraziko die, eta Europako Batzordeari ere jakinaraziko dio, kontratua Europar Batasunaren Aldizkari Ofizialean iragarri bada.

8.2 Gai diren hautagaiei edo lizitatzaileei ez zaie inolako konpentsaziorik emango.

26. ESLEIPENA

26.1 Eskaintzen sailkapena eta adjudikazio-proposamena

Eskaintzak baloratu ondoren, kontratazio-mahaiak kontratazio-organoari bidaliko dizkio, aktarekin batera, dagokion balorazioa, onartutako eskaintzen sailkapena eta adjudikazio-proposamena. Proposamen horretan, eskaintzak beheranzko ordenan agertuko dira, eta horietako bakoitzari emandako puntuazioa adieraziko da, Ezaugarrien Taulako **12. atalean** adierazitako irizpideak aplikatuta.

Kontratua adjudikatzeko proposamenak ez dio inolako eskubiderik ematen proposatutako lizitatzaileari, eta horrek ez ditu eskuratuko erakunde kontratatzailearen aurrean, kontratua formalizatu arte.

Enkante-prozeduretan kontuan hartu beharreko irizpide bakarra prezioa denean, eskaintzarik onena preziorik altuena duena dela ulertuko da.

26.2 Behin betiko esleipena eta eskritura publikoaren sinadura

26.2.1. Kontratazio-organoak mahaiaren proposamena onartu ondoren, zerbitzu horiek eskaintzarik onena aurkeztu duen lizitatzaileari eskatuko diote dokumentazio hau aurkez dezala hamar egun balioduneko epean, errekerimendua jaso eta hurrengo egunetik aurrera:

- Esleipendunak bere nortasuna eta ordezkaritza egiaztatzen duten agiriak aurkeztu beharko ditu.

- Esleipendunak zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak egunean dituela egiaztatzen duten ziurtagiri positiboak aurkeztu beharko ditu, organo eskudunek eginak.

- 50 langile edo gehiago dituzten enpresek berdintasun-plan bat dutela egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko dute, Emakumeen eta Gizonen Berdintasun Eragingarrirako martxoaren 22ko 3/2007 Lege Organikoaren 45. artikuluan xedatutakoa aplikatuz.

- Desgaitasuna duten langileen kopurua egiaztatzen duen dokumentazioa. 50 langile edo gehiago dituzten enpresek % 33ko edo gehiagoko desgaitasuna duten pertsonentzako lanpostuen erreserba-kuota betetzen dela egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko dute, edo, modu osagarrian edo subsidiarioki, ordezko gisa har daitezkeen neurriak betetzen direla egiaztatzen duena, Desgaitasuna duten pertsonen eskubideei eta haien gizarteratzeari buruzko Lege Orokorraren testu bategina onartzen duen azaroaren 29ko 1/2013 Legegintzako Errege Dekretuan eta hura garatzeko araudian aurreikusitakoaren arabera.

- Ekonomia-jardueren gaineko zergari lotutako jarduerak egiten direnean: uneko ekitaldiko alta, edo azken ordainagiria, aipatutako zergaren matrikulan baja eman ez izanaren erantzukizunpeko

adierazpenarekin batera, edo, hala badagokio, salbuetsita egotearen erantzukizunpeko adierazpenarekin batera.

- Kapitalak zuritzea eta terrorismoa finantzatzea prebenitzeko apirilaren 28ko 10/2010 Legea betetzeko behar diren agiri guztiak aurkeztu beharko ditu esleipendunak, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAk eskatzen dizkion baldintzetan.

- Esleipendunak erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztu beharko du. Adierazpen horretan konpromisoa hartzen du eskualdatuko diren lursailen egoera eta baldintza fisikoak, juridikoak, hirigintzakoak, ingurumenekoak eta teknikoak aitortzeko, eta berariaz onartuko ditu eskritura horretan.

- Esleipendunak erantzukizunpeko adierazpen bat aurkezteko konpromisoa hartzen du. Adierazpen horretan aitortuko du besterentzea "gorputz jakin" gisa egingo dela, eta, beraz, ezingo da inolako erreklamaziorik egin azalera edo bolumen eraikigarrian gerta daitezkeen aldaketengatik, ezta baldintza geologikoen, geoteknikoen, topografikoen edo antzekoen edo lurzoruaren sailkapenaren ondorioz ere. Baldintza horiek berariaz onartuko ditu salerosketa-eskrituran.

- Esleipendunak behin betiko bermea aurkeztu beharko du, Ezaugarrien Taulako **11. atalean** aurreikusitako moduan.

Baldintza horietakoren bat onartzen ez bada, edo aurreko atalean aipatutako dokumentazioa ezarritako epean behar bezala aurkezten ez bada, lizitatzaileak eskaintza erretiratu duela ulertuko da, eta lizitazioaren oinarrizko aurrekontuaren % 3 eskatuko zaio, BEZik gabe, zigor gisa. Zenbateko hori, lehenik eta behin, behin-behineko bermearen aurka ordainduko da, halakorik eratu bada.

Aurreko paragrafoan adierazitako kasuan, dokumentazio bera eskatuko zaio hurrengo lizitatzaileari, eskaintzak sailkatuta geratu diren hurrenkeraren arabera.

26.2.2. Aurreko atalean adierazitako dokumentazioa bildu ondoren, kontratazio-organoari helaraziko zaio proposamena, eta hark kontratua adjudikatzea erabakiko du.

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SA enpresak esleipendunak proposamenean adierazitako helbide elektronikoaren bidez jakinaraziko du zein egun eta ordutan agertu behar duen esleipendunak notarioaren aurrean salerosketa-eskritura formalizatzeko.

Eskritura gehienez ere hilabeteko epean formalizatu beharko da, esleipendunak esleipenaren jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

Adjudikazioduna ez bada agertzen ezarritako egunean eta orduan, ulertuko da uko egiten diola kontratua formalizatzeari, eta behin betiko bermea konfiskatuko da.

26.2.3. Salerosketako eskritura publikoa lurren esleipendunaren alde bakarrik formalizatuko da, eta ez da onartuko hirugarrenen subrogazioa esleipendunarengan, salbu eta justifikatzen bada eta enpresa-talde bereko kide diren enpresei dagokienez soilik, Merkataritza Kodearen 42. artikuluan xedatutakoaren arabera, adjudikaziodunak talde izaera behar bezala egiaztatu ondoren.

Subrogazioak ezin izango du esleipen-prozesuan kontuan hartutako eta esleipenean eragina izan duen baldintzarik aldatu.

26.2.4. Lurren salerosketak eragindako gastu eta zerga guztiak, plegu honetan jasotako bermeak eratu, inskribatu eta iraungitzearen ondoriozkoak barne, erosleak ordainduko ditu, hiri-lurren balio-

gehikuntzaren gaineko zerga izan ezik; izan ere, hala badagokio, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.k hartuko du bere gain.

2026ko edo, hala badagokio, 2027ko ekitaldiari dagokion ondasun higiezinen gaineko zergari dagokionez, erosleak bere gain hartu beharko du, eskritura publikoa sinatzen denetik 2026ko edo 2027ko abenduaren 31ra arteko egunei dagokien zati proportzionalean.

26.3 Behin betiko bermea

26.3.1. Eskaintzarik onena aurkezten duen lizitatzaileak behin betiko bermea jarri beharko du kontratazio-organoaren eskura. Zenbatekoa kontratuaren lizitazioaren oinarrizko aurrekontuaren % 5 izango da, balio erantsiaren gaineko zerga kenduta. Berme honen eraketa hamar egun balioduneko epean egiaztatu beharko da, errekerimendua jaso eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

26.3.2 Ezaugarrien taulako **11. atalean** agertzen den behin betiko bermea SPKLren 108. artikuluan eta APKLEOren 55. artikuluan eta hurrengoetan aurreikusitako moduetako edozeinetan eratu ahal izango da. Enpresa esleipendunari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik baldintza hori betetzen ez bada, entitate kontratatzaileak ez du esleipena bere alde egingo.

26.3.3 Nolanahi ere, behin betiko bermeak SPKLren 110. artikuluan aipatzen diren kontzeptuei erantzungo die. Kontzeptu horien barruan sartzen da kontratistak ez betetzea kontratuaren xede diren prestazioak behar ez bezala gauzatzearen ondorioz hirugarrenei eragindako kalte-galerak ordaintzeko betebeharra, SPKLren 196. artikuluan aurreikusitakoa.

26.3.4. Behin-behineko bermea eratzen den kasuetan, behin-behineko bermearen zenbatekoa behin betikoari aplikatu ahal izango dio esleipendunak, edo, bestela, behin betikoa berriro eratu ahal izango du.

27. ESLEIPENDUNAREN BETEBEHARRAK

Aurreko ataletan xedatutakoez gain, esleipendunaren betebeharrak honako hauek dira:

a) Adjudikaziodunak prezioa eta, hala badagokio, dagozkion interesak ordaintzeko konpromisoa hartzen du, eskaintzaren arabera.

b) Esleipendunak konpromisoa hartzen du lizitazio honen xede diren lursailak bere izenean inskribatzeko Jabetza Erregistroan.

c) Adjudikaziodunak konpromisoa hartzen du eremua gehienez LAU (4) urteko epean garatzeko, salerosketa formalizatzen denetik zenbatzen hasita. 4 urteko epe horren barruan, Hernaniko Udalak urbanizazio-obrak behin betiko jaso beharko ditu.

d) Esleipendunak konpromisoa hartzen du eskualdatuko diren lursailetan etxebizitzak exekutatzeko, salerosketa formalizatzen denetik gehienez ere 5 urteko epean, eta, nolanahi ere, Hernaniko Udalak urbanizazio-obrak formalki eta behin betiko jasotzen dituenetik URTEBETEKO epean.

e) konpromisoa hartzen du ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAren lekuan subrogatzeko gaur egun egiten ari diren izapide eta espediente guztietan, eta lizitazioaren xede diren lursailen hirigintza-garapen osorako beharrezkoak diren jarduketa eta kudeaketa guztiak egiteko; era berean, adjudikaziodunak konpromisoa hartzen du ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SA berariaz salbuesteko lursailen ingurumen-egoeraren ondoriozko edozein erantzukizunetik.

28. BERME GEHIGARRIAK

28.1. Baldintza suntsiarazlea.

28.1.1. Aurreko paragrafoko a), c), d) eta e) idatz-zatietan jasotako betebeharren berme gisa, lurren eskualdaketa formalizatzen duen salerosketa-eskrituran baldintza suntsiarazle bat sartuko da. Baldintza hori Jabetza Erregistroan inskribatuko da, eta ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SAri ahalmena emango dio salerosketa eskubide osoz ebazteko, lurrak ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SAren jabetzara itzuliz, erosleari Kode Zibilaren 1.504. artikuluan zehazten den jakinarazpena egitea beste baldintzarik gabe.

Kontratu-suntsiarazpen horrek saltzaileak erosleari zenbateko hau ordaintzea ekarriko du:

1.- Partzelaren balioa, hau da, erosleak ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.ri ordaindu dizkion zenbatekoak, esleipen-prezioaren % 20 izan ezik, hori saltzailearen esku geratuko baita, zigor gisa, Kode Zibilaren 1454. artikuluan araututakoaren arabera.

2.- Egindako eraikuntzen eta urbanizazioen balioa, baimendutako proiektuetan finkatua, % 5 murriztuko da eraikuntzen eta urbanizazioen bizitza-urte bakoitzeko, eraikuntzen eta urbanizazioen amaiera-datatik aurrera.

3.- Baimendutako jarduerak egiteko ezarrita dauden instalazio finkoen balioa, hau da, erosketa-prezioaren edo ekoizpen-kostuaren batura, % 10 murriztuta instalazio horien bizitza amaitu den urte bakoitzeko, amaitzen den egunetik aurrera.

4.- Adierazitako azken bi kontzeptuen (2 eta 3) batuketa, % 10 murriztuta, gehi (1) puntuan ezarritakoa aplikatuta ateratzen den kopurua izango da saltzaileak ordaindu beharreko kopurua.

28.1.2 Erosleak kontratua ez betetzeagatik suntsiarazten bada, hiru (3) hilabeteko epean, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SA enpresak errekerimendua formalizatzen duenetik zenbatzen hasita, honako hauek egin beharko ditu:

- Erositako partzela eta haren gainean dauden eraikuntzak hustea.

- Materialak, produktuak, makineria eta obrari atxikitako gainerako langileak kentzea.

- Egindako jarduera bertan behera uztea.

28.1.3. Epe berean, bi alderdiek kontratuaren suntsiarazpena dokumentu bidez formalizatzeko behar diren egintzak gauzatu beharko dituzte, eta Jabetza Erregistroan dauden inskripzioak aldatu beharko dituzte, bertan saltzailea titular gisa agertzen den moduan.

Partzela eta eraikinak utzi eta hurrengo HAMAR (10) egun baliodunetan, eta horiek saltzaileari entregatu ondoren, saltzaileak lehen aipatutako zenbatekoak ordainduko dizkio erosleari.

Alderdietako edozein klausula honetan ezarritakoa betetzen berandutuz gero, jaso beharreko zenbatekoa % 2 murriztuko edo handituko da, atzeratutako hilabete edo hilabete-zati bakoitzeko.

28.2. **Eroslehentasun** eta atzera-eskuratze konbentzionalaren klausula.

28.2.1 Lurren eskualdaketa formalizatzen duen eskrituran, erosleak lehentasunez eskuratzeko eskubidea emango dio ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.ri, edozein titulu juridikoren bidez jabetza saldu eta/edo benetan eskualdatzen den kasurako.

28.2.2 Lehentasunez eskuratzeko eskubide horrek salerosketa-eskritura publikoa sinatzen den unetik Hernaniko Udalak urbanizazio-obrak behin betiko jasotzen dituen arte iraungo du.

28.2.3 Ondorio horietarako, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAk lehentasunez erosteko eskubidea baliatu ahal izango du 30 eguneko epean, lizitazio honetako lursailen esleipendunak besterentzearen prezioa eta baldintzak modu frogagarrian jakinarazten dizkion egunetik zenbatzen hasita.

28.2.3 Esleipendunak higiezina eskualdatzen badu ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAri modu frogagarrian jakinarazi gabe, edo salmenta edo eskualdaketa jakinarazitakoak baino baldintza merkeagoetan egiten bada, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAk atzera eskuratzeko eskubidea izango du, eskualdaketaren berri izan eta BI HILABETEKO epean, eskualdaketagatik benetan ordaindutako prezioa ordaindu ondoren.

28.3 **Hondeaketa-epeak** betetzeko eta eraldatutako lurrak garraiatzeko bermea.

Aldatutako lurrak kudeatzeko 3.2.1 puntuan aurreikusitako epeak betetzen direla ziurtatzeko, hau da, partzelak induskatzeko lanak egiteko 2 URTE eta urbanizazio publikora bideratutako eremuko lurzoruak induskatzeko lanak egiteko 4 URTE, eskritura sinatzen denetik aurrera partzelen esleipendunak 200.000 €-ko bermea eratu beharko du eta salerosketa-eskritura sinatzean aurkeztu beharko du.

29. PREZIOA BERRIKUSTEKO KLAUSULAK

Lizitazio honen xede diren lursailen eskualdatzea formalizatzen duen salerosketa-eskritura publikoan, nahitaez sartu beharko dira prezioa berrikusteko bi klausula hauek:

1.- *"Sozietate* erosleak adierazten du ezagutzen eta onartzen duela eskualdatzen diren finken hirigintza-kalifikazioa.

Hala ere, eskritura hau egilesten denetik aurrera eta lau urteko epean lursailen balioa handitzen bada hirigintza-hitzarmenaren, birkalifikazioaren edo finken ekonomia- edo hirigintza-aprobetxamenduaren edozein aldaketaren ondorioz, balio-gehikuntzaren % 100 sozietate saltzailearena izango da.

Aurrekoa gorabehera, balio-gehikuntzaren zenbatekotik deskontatuko dira ekonomia- edo hirigintza-aprobetxamenduaren birkalifikazioa, hirigintza-hitzarmena edo aldaketa lortzeko asmoz erosleak egindako gastuak/inbertsioak. Ateratzen den zenbatekoa ordainketa geroratuaren bidez ordaindu ahal izango du eskuratzaileak, gehienez ere hiru urteko epean, eta 12 hilabetera arteko EURIBOR interes-tasa sortuko du, ehuneko 1,75 puntu gehituta.

Balioaren gehikuntza izango da ekonomia- edo hirigintza-aprobetxamenduaren birkalifikazioaren, hirigintza-hitzarmenaren edo aldaketaren ondorengo merkatu-balioaren eta salerosketa-eskrituran itundutako hasierako prezioaren arteko aldea, soilik ekonomia- edo hirigintza-aprobetxamenduaren birkalifikazioak, hitzarmenak edo aldaketak eragindako balio-gehikuntzaren zatian.

Balio-igoera alderdien arteko adostasunez ezarriko da, eta, akordio horretara iristen ez bada, zozketa bidez aginduko zaio ospea duten hiru enpresa tasatzaileetako bati, gertatutako balio-gehikuntzari buruzko txosten bat egiteko. Hona hemen hiru firma tasatzaile horiek: Egiten den txostena loteslea izango da alderdientzat.

Enpresa tasatzaileak Espainiako Bankuak inskribatuta eta egiaztatuta egon beharko du ".

2.- *"Eskritura* hau egiletsi eta lau urteko epean eroslearen aldeko gainbalioa sortuko balitz, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.k baimena eman ondoren lurrak hirugarren bati eskualdatzen zaizkiolako, zuzenbidearen arabera, gainbalioaren EHUNEKO BERROGEITA HAMAR (% 50) sozietate saltzailearena izango da.

Eskualdatzearen gainbalioa besterentze-prezioaren eta salerosketa-eskrituran itundutako hasierako prezioaren arteko aldea izango da.

Lursailak edozein unetan eskualdatuz gero, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.k baimena eman ondoren, erosle berriak subrogatu egin beharko ditu hasierako erosleak bere gain hartutako eskubide eta betebehar guztiak, eta ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.rekin egokitu beharko ditu hasieran hitzartutako epeak. "

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAren Administrazio Kontseiluaren 2026ko irailaren 17ko erabakiaren bidez onartutako ezaugarrien taula, administrazio-preskripzio partikularren agiria, eranskinak eta justifikazio-memoria.