

II. ERANSKINA

EMAKIDAREN BALDINTZA-PLEGUA

LEHENENGOA.- XEDEA ETA KALIFIKAZIOA.

1. Plegu honen xedea da Tolosako Ferialeku eraikineko estalkiaren zati baten (700 m² panel fotovoltaikoak jartzeko) eta eraikinaren ondoko partzelaren zati baten erabilera pribatiboa esleitzea, administrazio-emakidaren araubidean. Eraikin horrek jabari publikoko ondasunen izaera du, eta honako datu hauek ditu:

Kokapena	San Esteban Auzoa, 21, 20400 Tolosa (Gipuzkoa)
Katastroko erreferentzia	7476069
Jabetza erregistroko datuak	Tolosako Jabetza Erregistroan inskribatuta dago, 891 liburukian, 106 liburuan, 1 orrian, 5.516 finka, 5. inskripzioa.
Okupatutako azalera (Estalkia)	Guztira 700 m ² -ko azalera erabilgarria, eguzki-panel fotovoltaikoak instalatzeko.
Xede bakarra	117.6 kWp-ko potentzia duen eguzki-instalazio fotovoltaiko bat egitea, autokontsumo partekatu modalitatean ustiatzeko.

2. Administrazio-emakida honen xede bakarra eta nagusia da trantsizio energetikoarekin lotutako gizarte- eta ingurumen-ekimenak sustatzea eta babestea Tolosan. Horretarako, emakidadunak udal-estalkian egindako eguzki-instalazio fotovoltaikoa eraiki, ustiatu eta mantenduko du bere kontura, sortutako energia berdea eta hurbilekoa autokontsumo partekatu bidez banatuz kooperatibako bazkide diren herritarrei eta Udalari berari.

3. Emakida hau zuzenbide administratiboaren menpe geratzen da eta izaera demaniala du. Plegu honetan aurreikusi ez diren guztietan, uztailaren 13ko 1372/1986 Errege Dekretuak onartutako Toki Erakundearen Ondasunen Erregelamendua eta azaroaren 3ko 33/2003 Legea, Administrazio Publikoen Ondareari buruzkoa aplikatuko dira oinarritzko arau gisa.

BIGARRENGOA.- HAUTAKETA- ETA ESLEIPEN-PROZEDURA

1. Emakida hau esleitzeko prozedura **ZUZENKO EMAKIDA** izango da, legez ezarritako baldintza eta salbuespenak betetzen direla egiaztatu baita. Prozedura honen oinarri juridikoak honako hauek dira:

- **Herri Administrazioen Ondareari buruzko 33/2003 Legearen 137.4.c) artikulua:** Zuzeneko esleipena egin ahal izango da higiezina beharrezkoa denean zerbitzu



publikoko eginkizun bat edo interes orokorreko helburu bat betetzeko, lehiatzaile publikoa ez den hirugarren baten bidez.

- **Euskadiko Trantsizio Energetikoaren eta Klima Aldaketaren otsailaren 8ko 1/2024 Legearen 26. artikulua:** Udalei espresuki baimena ematen die udal-estalkien erabilera energia-komunitateei doako zuzeneko emakida bidez uzteko, interes orokorreko eta trantsizio energetiko gisa sustatutako ekimenak direlako.

2. Esleipendun zuzena honako pertsona juridiko hau da: **TOLOSA ARGITUZ KOOPERATIBA ELKARTEA** (IFK: F88655931), irabazi-asmorik gabeko udalerrri mailako kooperatiba eta energia-komunitatea. Kooperatiba honen ordezkari gisa Ander Perales Ceberio jaunak (IFZ: XXXX7846X) jardungo du, 2026ko apirilaren 28an Pedro Elosegui Bergareche notarioaren aurrean egindako konstituzio-eskriturarekin bat etorritz.

HIRUGARRENGOA.- KANONA

1. Udal-teilatua eta jabari publikoko gunea okupatzeagatik ezarritako kanona ESPEZIEKO KANONA izango da. Emakidadunak ez du inolako kuota edo ordainketa ekonomiko zuzenik egingo dirutan, baina bere kabuz sortutako energiaren zati bat Udalari emango dio doan.

2. Espezieko kanonaren xehetasunak eta koadraketa honako hauek dira:

- **Energia-ehunekoa:** Emakidadunak instalazioak sortzen duen potentzia eta energia osoaren % 6,46 (instalaturako 117.6 kWp-tik 7.600 Wp / 7,6 kWp potentziari dagokion zatia) emango dio doan Tolosako Udalari, autokontsumorako.
- **Urteko eta epe osoko aurrezkia:** Kanona espeziean jasotzeagatik Udalak argindar fakturan lortuko duen aurrezkia gutxi gorabehera urteko 1.444 €-koa izango da hasieran, eta 25 urteko epe osoan 36.117,11 €-koa izango dela aurreikusten da, argindarraren 0,14 €/kWh kostua eta urteko % 4ko KPI igoera estimatua kontuan hartuta.
- **Errendimendua:** Udalak lortuko duen aurrezki garbi hau emakidaren balio estimatu osoaren (476.087,80 €) % 7,6a da.

3. Bazkide kontsumitzaile ez izatea: Espezieko kanona (sorkuntzaren % 6,46) estalkiaren erabilera demanialagatik Udalak jasotzen duen zeharkako errendimendu patrimoniala da. Kanon hau jasotzeak ez du Udalaren aldetik kooperatibako bazkide kontsumitzaile izateko obligaziorik sortuko, eta ez du 7/1985 Legearen 97. artikuluko prozedura bideratzea eskatuko.

LAUGARRENGOA.- IRAUPENA

1. Administrazio-emakida honen epea HOGEI ETA BOST (25) URTEKOA izango da, luzapenik gabe. Epe hau emakida dokumentu administratiboan formalizatzen den egunetik aurrera hasiko da kontatzen.

2. Epe hau eguzki-panelen eta gainerako instalazio elektrikoen bizitza-erabilgarriari lotuta dago. Epea amaitutakoan, edo emakida edozein arrazoiengatik azkentzen denean, Ferialeku eraikinaren estalkiaren erabilera librea doan eta automatikoki itzuliko zaio Tolosako Udalari.

BOSGARRENGOA.- EMAKIDADUNAREN EGINBEHARRAK ETA AHALMENAK

1. Emakidadunak administrazio-emakida honen bidez honako ahalmen eta eskubide hauek ditu:

- **Erabilera eskusiboa:** Emakidaren xede den Ferialeku eraikineko estalkiaren zatia (700 m²) modu pribatibo eta eskusiboan erabiltzeko eskubidea, eguzki-energia sortzera soilik mugatuta.
- **Ustiaketa ekonomikoa:** Sortutako energia elektrikoa ustiatzeko eta TAEK-eko kideen eta bazkideen artean banatzeko eskubidea, indarrean dagoen araudi elektrikoaren barruan.

2. Emakidadunak bere kargura hartzen ditu honako betebeharrak eta obligazio hauek:

- **Finantzaketa:** Instalazioaren hasierako inbertsio garbi osoa bere gain hartzea. Udalak ez du inolako mailegurik abalatuko. Hala ere, Udalak, hala erabakiz gero, erabakitako kopuruagatik borondatezko ekarpena egin ahal izango dio kooperatibari kapital sozialerako, bazkide kolaboratzaile gisa. Ekarpen hori dagokion legezko bidetik izapidetuko da eta haren gauzatzea aurrekontuan kreditu egoki eta nahikoa egotera baldintzatuko da.
- **Mantentze-lanak:** Instalazio fotoboltaikoa egoera ezin hobean mantentzea 25 urteko epean, bere kontura eta arriskuan.
- **Aseguru-poliza:** Erantzukizun zibileko aseguru-poliza bat kontratatzea, instalazioak eragin ditzakeen zuzeneko eta zeharkako kalte guztiei aurre egiteko, gutxienezko kapital aseguratuak zerbitzu teknikoek finkatutako zenbatekoarekin bat eginik.
- **Udaleko Sarbidea:** Baimena ematea Udaleko langileei eta kontratatutako enpresei Ferialeku estalkira sartzeko, eraikinaren beraren egitura eta estalkia mantentzeko eta konpontzeko lanak egin ahal izateko.
- **Euskararen erabilera:** Tolosako Udalaren Euskara Plana betetzea. Herriarrei, bazkideei eta Udalari zuzendutako komunikazio, kartel eta informazio guztiak euskaraz edo elebitan egingo dira, betiere euskarari lehentasuna eta nabarmentasuna emanez.
- **Datuen babesa:** Datu pertsonalak babesteari buruzko indarrean dagoen araudi oro (RGPD eta LOPDGDD) zorrotz errespetatzea eta bazkideen datuak modu konfidentzialean tratatzea.

SEIGARRENGOA.- UDALAREN AHALMENAK ETA ESKUBIDEAK

Tolosako Udalak, jabari publikoaren titularra den aldetik, honako ahalmen berezi hauek kontserbatzen ditu emakidak irauten duen bitartean:

- **Kanona espeziean jasotzeko eskubidea:** Instalazioak sortutako potentzia eta energia osoaren % 6,46 (instalaturako 117,6 kWp-tik 7,6 kWp potentziari dagokion zatia) doan eta gorde gabe jasotzeko eskubidea, udal autokontsumorako esleitutako hornidura-puntu (CUPS) bidez, Plegu honen Hirugarren Klausulan eta Plegu Teknikoan ezarritako baldintzetan.



- **Ikuskapen eta kontrola:** Instalazioak eta lanak edozein unetan ikuskatzeko ahalmena, segurtasun, estankotasun eta hirigintza baldintzak betetzen direla bermatzeko.
- **Egiturazko obrak:** Eraikinaren mantentze, konponketa edo birgaitze estrukturalako lanak (egituraren eta estalki osoan) Udalarari dagozkio. Emakidadunak lan horiek jasan beharko ditu, nahiz eta horrek eguzki-instalazioaren ekoizpena aldi baterako murriztu edo gelditu, inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.
- **Alde bakarreko ezeztapena:** Udalak eskubidea du emakida epemuga baino lehen ondorioz gabe uzteko, interes publikoko gerora sortutako inguruabarrek justifikatzen badute. Kasu horretan, emakidadunari sortutako kaltea bakarrik ordainduko zaio, inoiz ez lortu gabeko irabazia.

ZAZPIGARRENGOA.- KONTRATATZEKO GAITASUNA

Jarduteko gaitasun osoa duten pertsona fisiko edo juridikoak, espainiarrak zein atzerriarrak, izan daitezke emakidaren esleipendun.

ZORTZIGARRENGOA.- BEHIN BETIKO BERMEA

1. Toki Erakundearen Ondasunen Erregelamenduaren 90. artikuluan ezarritakoaren arabera, emakidaduna behartuta dago behin betiko bermea eratzea Udalaren alde.
2. Berme horren zenbatekoa 1.782,62 €-koa da. Kopuru hau okupatutako jabari publikoaren tasazio-balioaren (% 3koa) da, udal zerbitzu teknikoek 59.420,50 €-tan finkatu dutena (proportzionalki 700 m²-ri dagokiona).
3. Fidantza hau esleipen-akordioaren jakinarazpena jaso eta hurrengo hamabost (15) egun balioduneko epean eratu beharko da Udaleko Kutxan, banku-berme bidez edo kauzio-aseguru bidez.

BEDERATZIGARRENGOA.- GASTUAK ETA TRIBUTUAK

Emakidadunak bere kargura hartuko ditu emakida honen ondorioz sortutako zerga, tasa, baimen eta administrazio-gastu guztiak. Zehazki, honako gastu hauek ordaindu beharko ditu:

- Tasa eta lizentziak: Obra- eta jarduera-lizentzien tasak, baimen elektrikoak eta kudeaketa administrazio-tasak.
- Formalizazio gastuak: Kontratu administratiboa eskritura publiko bihurtzeak edo Jabetza Erregistroan inskribatzeak sortzen dituen gastuak.

- Hondakinen kudeaketa: Instalazioaren muntaiaren sortutako hondakin guztiak sailkatzeko, garraiatzeko eta baimendutako kudeatzaile baten bidez deuseztatzeko kostuak.

HAMARGARRENGOA.- ESLEIPEN AKORDIOA

Emakida emateko eskumena, bere iraupena bost urte baino gehiagokoa denez (25 urte), Tolosako Udaleko Osoko Bilkurari dagokio; horrenbestez, emakida Osoko Bilkurak hartutako akordioaren bidez esleitu da, eta esleipendunari formalizatzeko jakinaraziko zaio.

HAMAIKAGARRENGOA.- EMAKIDA AZKENTZEA ETA REBERTSIOA

1. Administrazio-emakida hau LPAPeko 100. artikuluan eta RBELeko 80. artikuluan aurreikusitako arrazoi orokorrenatik azkenduko da, eta bereziki honako hauengatik:

- Epe-muga: Hogeita bost urteko epea amaitzea (25 urte).
- Nortasun juridikoa galtzea: Tolosa Argituz Kooperatiba Elkartea desagitea edo bere nortasun juridikoa azkentzea.
- Betebeharrak ez betetzea: Sortutako energiaren % 6,46ko doako lagapena (kanona) Udalari ez ematea, edo mantentze-lanak ez egitea.
- Helburua galtzea: Eguzki-instalazioaren xede soziala eta ingurumen-helburua (energia-komunitatea izatea) aldatzea edo alde batera uztea.

2. Emakidaren epea amaitzean, korporazioari itzuliko zaizkio emakidaren xede diren ondasunak, eta kontratistak kontratuaren arabera eta kontserbazio- eta funtzionamendu-egoera egokian entregatu beharko ditu.

Emakidaren epea amaitu baino hiru hilabete lehenago, udalak teknikariak izendatuko ditu emakidaren xede den udal-eraikinaren estalkiaren egoera ikuskatzeko, eta, ikuskapen teknikoaren emaitzak ikusita, haiek aurreikusitako baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta konponketa- eta birjarpen-lanak egiteko aginduko du. Estalkia konpontzeko, berritzeko edo ordeztzeko egin behar diren obrak eta lanak emakidadunaren kontura izango dira.

HAMABIGARRENGOA.- DATUEN TRATAMENDUA

Datu pertsonalak babesteari buruzko araudia betez (2016/679 Erregelamendua (EB) eta 3/2018 Lege Organikoa), espedientean jasotako datu pertsonalak Udalak tratatuko ditu emakidaren jarraipena egiteko eta bi aldeen arteko harremana kudeatzeko. Aldeek konpromisoa hartzen dute datuen konfidentziasun eta segurtasun-neurri guztiak errespetatzeko, eta interesdunek beren sarbide, zuzenketa, ezerezte eta aurka egiteko eskubideak erabili ahal izango dituzte Tolosako Udalari idatzi bat zuzenduz.



HAMAIRUGARRENGOA.- ARAU-HAUSTEAK ETA ZEHAPENAK ARAUBIDEA

1. Arau-hauste motak:

Arau-hauste arinak:

-Udaleko Zerbitzu Teknikoei urteko ekoizpen-datuak ematean 15 egunetik beherako atzerapena izatea.

-Instalazioaren inguruan edo estalkian garbitasun- eta kontserbazio-hutsune txikiak izatea, eraikinari edo ekoizpenari kalte zuzenik eragiten ez diotenak.

Arau-hauste larriak:

-Udalari dagokion % 6,46ko espezieko kanona (7,6 kWp) hornitzeari uztea.

-Erantzukizun zibileko aseguru-poliza ez berritzea edo indarrean ez izatea.

-Udalaren aldetik alde zuzeneko baimen teknikorik gabe estalkiko edo inguruko elementuetan aldaketak egitea.

-Udaleko Zerbitzu Teknikoen ikuskarpen-aginduak edo konponketa-errekerimenduak ez betetzea ezarritako epean.

-Urte berean bi infrakzio arin egitea.

Arau-hauste oso larriak:

-Estalkiaren erabilera demaniala ezarritako xederako erabiltzeari utzi eta bestelako helburuetarako erabiltzea.

-Udalaren baimenik gabe emakida hirugarrenei lagatzea, eskualdatzea edo azpikontratatzeta.

-Emakidadunaren zabarkeriagatik Ferialeku eraikinaren egiturari edo estalkiaren iragazgaiztasunari kalte larriak eragitea.

-Ustiapenari erabat uztea (instalazioa 3 hilabete baino gehiago geldituta egotea ezinbesteko kausarik gabe).

-Urte berean bi arau-hauste larri egitea.

2. Zehapenak:

Arau-hauste arinak: Errekerimendu idatzia eta/edo 100 €-tik 600 €-ra bitarteko zehapen ekonomikoa.

Arau-hauste larriak: 601 €-tik 3.000 €-ra bitarteko zehapen ekonomikoa.

Arau-hauste oso larriak: 3.001 €-tik 6.000 €-ra bitarteko zehapen ekonomikoa.

HAMALAU GARRENGOA.- KONTRATUAREN ARAUBIDE JURIDIKOA ETA JURISDIKZIO ESKUDUNA

1. Administrazio-emakida hau izaera demaniozkoa denez, bere prestaketa, esleipena, interpretazioa, aldaketa eta azkentzea zuzenbide administratiboaren menpe geratzen dira, bereziki Toki Erakundearen Ondasunen Araudiaren (1372/1986 Errege Dekretua),



Administrazio Publikoen Ondareari buruzko 33/2003 Legearen eta plegu honetan bertan ezarritako baldintzen menpe.

2. Plegu honen interpretazioaren, betetzearen edo eraginkortasunaren inguruan sortzen diren zalantza, desadostasun edo auzi guztiak Tolosako Udaleko organo eskudunek ebatziko dituzte administratibo bidetik.

3. Udal-organoek emandako ebazpenek bide administratiboa amaitzen dute. Haiekin ados ez leudekeela, alderdiek edo interesdunek errekurtsua jarri ahal izango dute Donostiako Administrazioarekiko Auzi-Epaitegien edo Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salaren aurrean, hori baita gai hauek ebazteko jurisdikzio-ordena eskudun bakarra, ezar daitekeen beste edozein forori berariaz uko eginez.