

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

DEBAKO UDALA

Debako udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordenantza orokorraren behin betiko onespena.

Debako udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordenantza orokorraren aldaketa jendaurrean egon den bitartean ezinez alegaziorik aurkeztu, behin betiko onetsizat jo da, eta argitaratzen da horren testu osoa, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 70.2 artikulua aplikatuz.

Deba, 2022ko apirilaren 6a.—Gilen Garcia Boyra, alkatea.
(2265)

Debako udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordenantza orokorra.

ZIOEN AZALPENEA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak etxebizitza tasatuaren erregimen juridikoa ezartzeko lege-oinarriak finkatu zituen, eta aurretik erreferentzia orokorreko esparru juridikorik gabe aurkitzen zen etxebizitza mota hau bete-betean sartu zen babes publikoko etxebizitzaren alorrean.

Gainera, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea onartzeak, errotikako aldaketarik ez badakar ere, beharrezko egiten du udal ordenantza lege horretara egokitzea. Hain zuzen ere, legearen 21. artikulua ezartzen du udal etxebizitza tasatuaren sustapenak gizarte-babeseko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituztela, lege horretan, erregelamendu-garapenean eta udalek horretarako argitaratzen dituzten toki-ordenantzetan ezartzen diren berezitasunekin.

Lege-araudi berria eta, halaber, udal ordenantza honek Debako udalerriri dakartzkion zehaztasunak kontuan izanik, etxebizitza-politika propioak finkatzeko aukera izango du Debako Udalak, eta era horretan, kalitatezko etxebizitza bat eskuratu ahal izatea erraztuko die bertako herritarrei.

Beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak horretarako bide ematen diotenez, Debako Udalak udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordenantza orokorraren aldaketa onartu du.

Debako udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordenantza orokorra.

I. TITULUA

HELBURUA ETA KONTZEPTUAK

1. artikulua. Helburua.

Udal Ordenantza honen helburua da Debako Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena finkatzea.

Debako Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko

AYUNTAMIENTO DE DEBA

Aprobación definitiva de la ordenanza general reguladora de la vivienda tasada municipal del municipio de Deba.

No habiéndose presentado alegación alguna dentro del plazo de exposición pública de la modificación de la ordenanza general reguladora de la vivienda tasada municipal del municipio de Deba, se considera definitivamente aprobada, y se publica su texto íntegro en aplicación del artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Deba, a 6 de abril de 2022.—El alcalde, Gilen Garcia Boyra.
(2265)

Ordenanza general reguladora de la vivienda tasada municipal del municipio de Deba.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, estableció las bases legales para establecer el régimen jurídico de la vivienda tasada. Esta tipología de vivienda que anteriormente carecía de un marco jurídico de referencia general entró de lleno en el mundo de la vivienda de protección pública.

Además, la aprobación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, aunque no supone cambios radicales, sí que hace necesaria la adaptación de la ordenanza municipal a dicha ley. Precisamente el artículo 21 de la ley establece que las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social, con las especialidades establecidas en dicha ley, en su desarrollo reglamentario y en las ordenanzas locales que los ayuntamientos publiquen al efecto.

La nueva regulación legal junto con la concreción que esta ordenanza municipal hace para el municipio de Deba va a permitir el establecimiento de políticas propias de vivienda al Ayuntamiento de Deba, facilitando con ello a los ciudadanos el acceso a una vivienda de calidad.

Por tanto, y en virtud de lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, el Ayuntamiento de Deba ha aprobado la modificación de la ordenanza general reguladora de las viviendas tasadas municipales.

Ordenanza general reguladora de la vivienda tasada municipal del municipio de Deba.

TÍTULO I

OBJETO Y CONCEPTOS

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza municipal tiene por objeto establecer el régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Deba.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Deba se establece en desarrollo

2/2006 Legean eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean figura horretarako ezarritakoa garatzeko ezarzen da.

2. artikulua. Kontzeptua.

Deban Udal Etxebizitza Tasatutzat (UET) hartuko dira saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatua dutelako eta ordenantza hauetan ezarritako gainerako eskakizunak betetzen dituztelako Udalak hala jotzen dituen etxebizitzak.

Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) izaera etxebizitza bakoiztari atxikitako garaje eta trastelekuetara ere zabaltzen da.

Hirigintza-plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikatuta dauden lurretan nahiz prezio-mugarik ez duten etxebizitzetarako lurzorueta sustatu ahal izango dira UETak.

Halaber, Udal Etxebizitza Tasatutzat (UET) hartuko dira lokal bat etxebizitza bihurtzearen ondorioz lortzen direnak, dagokion Ordenantzan ezarritako baldintzetan eta hedadurarekin, horrela kalifikatuta daudenean.

3. artikulua. Kategoriak.

Udal Etxebizitza Tasatuak era honetakoak izan daitezke:

1. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (EQUET).
2. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET).

Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuek (EBUET) Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak ordezkatu ahal izango dituzte, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako gutxienezko estandarrek betetzeari begira.

II. TITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATU GUZTIEN EZAUGARRI KOMUNAK

4. artikulua. Azalera.

Udal Etxebizitza Tasatuek ezingo dute 90 m²(t) erabilgarri baino azalera handiagoa eduki, bereziki familia ugariarentzat edo familia kideren bat ezgaitasun eta mugikortasun-murrizketa iraunkorrekirekin duten familientzat, xedatuak izan ezean, eta horiek ezingo dute 120 m²(t) erabilgarri baino azalera handiagoa eduki, eta sustapen bakoitzean gehienez ere kopuru osoaren 100eko 5 xedatu ahal izango dira horretarako.

Familia ugariarentzat eta minusbaliatuentzat xedatu beharreko etxebizitza kopurua udal etxebizitza tasatuen erregimenaren kalifikazio-akordioan zehaztuta egongo da.

5. artikulua. Eranskinak.

UET guztiek aparkaleku plaza bana eta trasteleku bana izango dute atxikita, eta horiek ezingo dute, hurrenez hurren, 30 m²(t) eta 13,50 m²(t) baino azalera handiagoa eduki; horrez gain, atxikitako izaera hori Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

Betebehar hau ez da eskatuko lokalak etxebizitza bihurtzen diren kasuetan.

6. artikulua. Eraikuntzaren baldintza teknikoak.

UETek, beren garaje eta trastelekuekin batera, Erkidegoko Administrazioiko Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET) ezartzen diren baldintza teknikoak eta diseinukoak bete beharko dituzte, eta horiek ezartzen ez diren bitartean, Erregimen Orokorreko BOEi eska dakizkiekeenak.

Debako Udalak betebehar osagarri batzuk ezarri ahal izango ditu hitzarmen eta/edo ordenantzen bitartez.

de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en la ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Artículo 2. Concepto.

En el término municipal de Deba tendrán la consideración de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas así por el Ayuntamiento.

El carácter de Vivienda Tasada Municipal (VTM) se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

Las VTM podrán promoverse tanto en suelos expresamente calificados por el planeamiento urbanístico para este uso como en suelos residenciales no sometidos a limitación de precio.

Asimismo tendrán la consideración de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que sean resultado de la transformación de un local en vivienda, en las condiciones y con el alcance establecido en la correspondiente Ordenanza y que sean clasificadas como tales por el Ayuntamiento.

Artículo 3. Categorías.

Las Viviendas Tasadas Municipales podrán ser:

1. Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).
2. Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) podrán sustituir a las Viviendas de Protección Oficial Tasadas a efectos de cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

TÍTULO II

CARACTERÍSTICAS COMUNES A TODAS LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 4. Superficie.

Las Viviendas Tasadas Municipales no podrán disponer de más de 90 m²(t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas o familias donde uno de los miembros tenga una discapacidad con movilidad reducida permanente, que no podrán exceder de 120 m²(t) útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.

El número de viviendas a destinar a familias numerosas y a discapacitados vendrá fijado en el acuerdo de calificación del régimen de las viviendas tasadas municipales.

Artículo 5. Anejos.

Todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m²(t) y los 13,50 m²(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Esta condición no será exigible en los supuestos de transformación de locales en vivienda.

Artículo 6. Condiciones técnicas de edificación.

Las VTM, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, mientras éstos no se establezcan, los exigibles a las VPO de Régimen General.

El Ayuntamiento de Deba podrá establecer requisitos complementarios a través de convenios y/o ordenanzas.

7. artikulua. Xedea eta erabilera.

UETen xedea bertako titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izan beharko da, eta inolaz ere ezin izango zaie beste pertsona batzuei laga, eta ezin dira hutsik utzi edota bigarren etxebizitza gisa edota etxebizitzarenak ez diren beste erabileretarako erabili.

Ondorio horiei begira, ohiko bizileku iraunkortzat hartuko da bertako okupatzaileen etxebizitza-premiak zuzenean eta berehala betetzen dituztenak, eta gainera, legezko bizileku ere badiorenak, eskubide batzuk erabili eta bete behar batzuk betetzen diren tokia den aldetik.

Nolanahi ere, arauen batek berariaz kontrakoa esan ezean, etxebizitza jakin batek ohiko bizileku izateari utzi diola joko da baldin eta 3 hilabetez jarraian desokupatuta egon bada, etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkor dela egiaztatzea ahalbidetzen duen arrazoi justifikaturen bat egon ezean.

III. TITULUA

**ERREGIMEN OROKORREKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK
(EQUET)**

8. artikulua. Baldintza orokorra.

UET guztientzat izaera orokorrez ezarritako baldintzez gain, Erregimen Orokorreko UETek (EQUET) Titulu honetan datozen artikuluetan ezarritakoak ere bete beharko dituzte.

9. artikulua. Prezioa eta errenta.

1. EQUETen gehieneko salmenta-prezioak, horiei atxikitako garaje eta trastelekuak ere bilduz, ezingo du 2. indizea gaitu behin-behineko udal kalifikazioa erdiesteko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOEen gehieneko prezioari dagokionez edozein Administrazio sustatutakoiei dagokienez, Udalak eratu eta, gero, laga duen azalera-eskubidearen arabera enpresa publikoek edo partikularrek sustatutakoak ere barne hartuz. Sustapen pribatuko etxebizitzak direnean, 2,2ko indizea iritsi ahal izango da.

2. Alokaturaz gero, EQUETen gehieneko salmenta-prezioaren % 2,5 izango da gehienez ere urteko errenta.

10. artikulua. Diru-sarrerak.

Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko eta gehieneko diru-sarrera haztatuak sustapen bakoitzaren oinarri espezifikoetan edo behin-behineko kalifikazioaren ebazpenean ezarriko dira, babes sozialeko etxebizitzak edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxe bizitzak eskuratzeko indarrean dauden diru-sarrerekiko indize baten arabera kalkulatuta.

IV. TITULUA

**ERREGIMEN BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK
(EBUET)**

11. artikulua. Baldintza orokorra.

Erregimen Bereziko UETek (EBUET), UET guztientzat izaera orokorrez ezarritako baldintzez gain, Titulu honetan datozen artikuluetan ezarritakoak ere bete beharko dituzte.

12. artikulua. Prezioa eta errenta.

1. EBUETen gehieneko salmenta-prezioa, horiei atxikitako garaje eta trastelekuak ere barne, BOETei aplikagarria zaien arautegi autonomikoan ezarritakoak izango da. Nolanahi ere, ezingo dute 1,7 indizea gaitu, udal kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

Artículo 7. Destino y uso.

Las VTM deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial.

A estos efectos, se entenderá por domicilio habitual y permanente aquel que satisfaga de manera directa e inmediata las necesidades de vivienda de sus ocupantes, y que además, se trate del domicilio legal, por ser el lugar de ejercicio de derechos y de cumplimiento de obligaciones.

En todo caso, salvo regulación expresa en contrario, se presumirá que una determinada vivienda ha dejado de ser domicilio habitual, cuando permanezca desocupada durante más de 3 meses de manera continuada, salvo causa justificada que permita acreditar que en dicha vivienda sigue constituyendo tal domicilio habitual y permanente.

TÍTULO III

**VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE RÉGIMEN GENERAL
(VTMG)**

Artículo 8. Cláusula general.

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, las VTM de Régimen General (VTMG) deberán cumplir los establecidos en los artículos comprendidos en este Título.

Artículo 9. Precio y renta.

1. El precio máximo de venta de las VTMG, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la calificación provisional municipal para las promovidas por cualquier Administración, incluidas las promovidas por empresas públicas o particulares en virtud de un derecho de superficie constituido y cedido por el Ayuntamiento. En el caso de las viviendas de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG será como máximo el 2,5 % del precio máximo de venta de las mismas.

Artículo 10. Ingresos.

Los ingresos mínimos y máximos ponderados de las personas beneficiarias de las viviendas tasadas municipales de régimen general se establecerán en las bases específicas de cada promoción o en la resolución de calificación provisional, calculada en base a un índice sobre los ingresos vigentes para el acceso a las viviendas de protección social o viviendas de protección oficial de régimen general.

TÍTULO IV

**VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE RÉGIMEN ESPECIAL
(VTME)**

Artículo 11. Cláusula general.

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, las VTM de Régimen Especial (VTME) deberán cumplir los establecidos en los artículos comprendidos en este Título.

Artículo 12. Precio y renta.

1. El precio máximo de venta de las VTME, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la calificación municipal.

2. Alokatzuz gero, EBUETen gehieneko salmenta-prezioaren % 2,5 izango da gehienez ere urteko errenta.

13. artikulua. Diru-sarrerak.

Araubide bereziko udal etxe bizitza tasatuen onuradunen gutxieneko eta gehieneko diru-sarrera haztatuak sustapen bakoitzaren oinarri espezifikoetan edo behin-behineko kalifikazioaren ebazpenean ezarriko dira, babes sozialeko etxebizitzak edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxe bizitzak eskuratzeko indarrean dauden diru-sarreretik indize baten arabera kalkulatuta.

V. TITULUA

SUSTAPENA ETA LAGAPENA

14. artikulua. Sustapena.

Etxebizitza tasatuak, edozein eratakoak izanik ere sustatu ahal izango dituzte:

1. Udalak, berak zuzenean, edo zuzenbide publikoan onartutako beste edozein kudeaketa modu erabiliz.

2. Beste herri administrazio batzuek edo horien mendeko erakundeek, aurrez lankidetzaz hitzarmen bat izenpetuz gero.

3. Enpresa publikoek, pribatuek edo kooperatibek, beren jabetzako lurretan.

15. artikulua. Lagapena.

1. Sustapen publikoko nahiz hitzartutako etxebizitza tasatuak, Udalak horiek eraikitzeaz azalera-erakundeak laga duenean, errentan edo azalera-jabetzan lagako dira.

2. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak edo beste administrazio batzuek, edo horien mendeko erakundeek edo kooperatibek edo enpresa publikoek beren titularitateko lurretan sustatzen dituztenak jabetza osoz laga ahal izango dira, betiere lurzorua Hirigintza-kalifikazioak edo Udalarekin egindako hitzarmenak bestelakorik agintzen ez badu.

VI. TITULUA

ONURADUNAK ETA BALDINTZAK

16. artikulua. Baldintzak betetzea.

1. Pertsona fisikoak bakarrik izan daitezke etxebizitza tasatuen esleipendun, horien kategoria edozein izanik ere.

2. Udal etxebizitza tasatuen onuradunei eska dakizkiekeen baldintzak bizikidetzaz-unitateko kide guztiek bete beharko dituzte, baldintza bakoitzean zehazki ezartzen denaren kontra joan gabe.

3. Bizikidetzaz-unitatean adin nagusikoak diren edo emancipatuta dauden kide guztiak, izan beharko dira etxebizitzaren titularrak.

Nolanahi ere, titulartasunaren ehunekoak adin nagusikoak diren edo emancipatuta dauden kide guztien berariazko adierazpen baten bitartez erabakiko da, eta horrelakorik egiten ez bada, denak zati berdinetan titularrak direla ulertuko da, betiere sustapen bakoitzerako hautapen-oinarrietan ezar daitekeenaren kontra joan gabe.

17. artikulua. Gutxieneko baldintzak.

1. Etxebizitza babestu baten onuradunek ondorengo baldintzak bete eta egiaztatu beharko dituzte:

- a) Adin nagusikoa edo adingabeko emantzipatua izatea.
- b) Etxebizitzaren premia izatea.
- c) Debako udalerrian erroldatuta egon behar dute, jarraian azkeneko 2 urteetan edota 10 urteetan era etenean.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 2,5 % del precio máximo de venta de las mismas.

Artículo 13. Ingresos.

Los ingresos mínimos y máximos ponderados de las personas beneficiarias de las viviendas tasadas municipales de régimen especial se establecerán en las bases específicas de cada promoción o en la resolución de calificación provisional, calculada en base a un índice sobre los ingresos vigentes para el acceso a las viviendas de protección social o viviendas de protección oficial de régimen general.

TÍTULO V

PROMOCIÓN Y CESIÓN

Artículo 14. Promoción.

Las viviendas tasadas podrán ser promovidas, cual quiera que sea su clase:

1. Por el Ayuntamiento, directamente o bajo cualquiera de las otras formas de gestión admitidas por el derecho público.

2. Por otras administraciones públicas o sus entes instrumentales previo convenio de colaboración.

3. Por empresas públicas o privadas o cooperativas en terrenos de su propiedad.

Artículo 15. Cesión.

1. Las viviendas tasadas de promoción pública o concertada en las que el Ayuntamiento ceda el derecho de superficie para su construcción se cederán en arrendamiento o en propiedad superficiaria.

2. Las promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma Vasca u otras administraciones, o sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad podrán ser cedidas en plena propiedad, salvo que por imperativo de la calificación urbanística del suelo o por convenio con el Ayuntamiento se hubiera establecido otra cosa.

TÍTULO VI

PERSONAS BENEFICIARIAS Y REQUISITOS

Artículo 16. Cumplimiento de requisitos.

1. Sólo podrán ser adjudicatarias de vivienda tasada, sea cual sea su categoría, las personas físicas.

2. Los requisitos exigibles a las personas beneficiarias de vivienda tasada municipal deberán concurrir en todas las personas de la unidad convivencial, sin perjuicio de lo que se establezca en cada requisito en particular.

3. Todas las personas de la unidad convivencial mayores de edad o emancipadas deberán ser titulares de la vivienda.

En cualquier caso, el porcentaje de titularidad se determinará mediante declaración expresa de todas las personas de la unidad convivencial mayores de edad o emancipadas, en ausencia de la dicha declaración se entenderá que todas son titulares a partes iguales, todo ello sin perjuicio de lo que puedan establecer las bases de selección para cada promoción.

Artículo 17. Requisitos mínimos.

1. Las personas beneficiarias de una vivienda protegida habrán de reunir y acreditar los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad o menor emancipado o emancipada.
- b) Tener necesidad de vivienda.
- c) Estar empadronado o empadronada en el municipio de Deba, de manera continuada durante los últimos dos años o de forma discontinua durante 10 años.

Erroldatze-agiriarekin batera benetako bizilekuarena ere ezinbesteko baldintza izango da. Kontrako frogarik izan ezean, benetako bizilekua erroldatuta dagoen etxebizitza izango dela joko da. Horri begira, benetako bizilekutzat joko da Ordenantza honen 7. artikuluan ohiko bizileku iraunkor gisa ezarrita dagoen kontzeptua.

d) Gehieneko eta gutxieneko diru-sarrerak.

e) Onuradunek, horrez gain, baldintza hau bete beharko dute: babes ofizialeko edo tokiko babeseko beste etxebizitza baten esleipendun ez izatea, sustapen publiko nahiz pribatua, edo etxebizitza libre baten titular ez izatea aurreko bi urtetan, etxebizitzaren onuradunak hautatzeko prozedura hasteko erabakia argitaratzen den egunetik zenbatzen hasita.

2. Bigarren eta ondorengo lehentasun mailetan, eta baldin eta etxebizitzaren eskaintza eskaera baino handiagoa bada, Udalak soberan dauden etxebizitzetarako sarbidea erraztuko die aurreko atalean adierazitako baldintzak bai baina c) ataleko baldintzak betetzen ez dituztenei, betiere honelako lehentasun hurrenkeran:

a) Deban erroldatuak.

b) Debabarrenan erroldatuak.

c) Beste edozein pertsona fisikoa.

3. Artikulu honetan ezarritako baldintzak osatu edo zabaldu egin daitezke Eusko Jaurlaritzaren babes ofizialeko etxebizitzaren araudian agertzen direnekin, hautapen-lehiaketa bakoitza arautu behar duten oinarrien bitartez.

18. artikulua. Etxebizitzaren premia.

1. UETen onuradun guztiek, horien barruan bizikidetzat-unitateko kide guztiak sartzen direla kontuan izanda, beste etxebizitza bat ez edukitzearen baldintza bete beharko dute, dela jabetzan, jabetza soilean edo azalera-jabetzan, dela bizi arteko gozamenaren eskubide errealean, jarraian kasu bakoitzerako adierazten diren daten aurreko bi urtetan, eta hori guztia, etxebizitzaren premia definitzen duen erkidegoko araudian ezarritako hitzetan eta salbuespenekin, edo bestela, duten etxebizitza horrek ezin ditu gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete.

Etxebizitzaren premiaren inguruko baldintza betetzen den egiaztatzeko kontaketa-datak honako hauek izango dira:

Behin-behineko kalifikazioaren data, babes ofizialeko etxebizitzaren lehen eskualdaketa edo akurapen bidezko lagapena denean.

Babes ofizialeko etxebizitzaren bigarren eta hurrengo eskualdaketetan salerosketa-kontratuaren data, edo alokairu-kontratuaren data, hurrengo akurapenetan.

2. Eusko Jaurlaritzaren araudiak aintzat hartutako etxebizitza-premien hedadura finkatu edo kasu horiek zabaldu ahal izango ditu Debako Udalak beste ordenantza baten bidez.

3. Era berean, etxebizitza hauek esleitzeko lehiaketan oinarrietan ere zabaldu ahal izango dira kasu horiek.

4. Etxebizitza-premian egoten jarraitu beharko da hautapen-prozesu osoaren fase guztiak amaitzen diren arte, eta une hori, hain zuzen ere, salerosketa hori eskritura publiko baten bidez gauzatzen denekoa izango da.

VII. TITULUA

KALIFIKAZIOA

19. artikulua. Kalifikazioa.

1. Etxebizitza tasatuaren kalifikazioa iraunkorra da.

Junto con el empadronamiento será requisito necesario el de residencia efectiva. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la residencia efectiva es la del domicilio del empadronamiento. A estos efectos se entenderá por residencia efectiva el concepto que de domicilio habitual y permanente se establece en el artículo 7 de esta Ordenanza.

d) Ingresos máximos y mínimos.

e) Las personas beneficiarias, deberán cumplir, además, el requisito de no haber sido adjudicatarias de otra vivienda de protección oficial o protección local, de promoción pública o privada, o no haber sido titular de vivienda libre en los dos años anteriores, a contar, desde la fecha de publicación del acuerdo que de inicio al procedimiento de selección de las beneficiarias de las viviendas.

2. En segundo y posteriores grados de preferencia y siempre que la oferta de viviendas supere a la demanda, el Ayuntamiento posibilitará el acceso a las viviendas sobrantes a personas que cumpliendo los requisitos señalados en el párrafo anterior no cumplan con el establecido en el apartado c) del presente artículo con el siguiente orden de prelación:

a) Empadronamiento en Deba.

b) Empadronamiento en Debabarrena.

c) Cualquier otra persona física.

3. Los requisitos establecidos en este artículo podrán ser completados y ampliados con los de la normativa de viviendas de protección oficial del Gobierno Vasco a través de las bases que hayan de regir cada concurso de selección.

Artículo 18. Necesidad de vivienda.

1. Todas las personas beneficiarias de VTM, entendiéndose por tales la totalidad de las que formen parte de la unidad convivencial, deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio durante los dos años inmediatamente anteriores a las fechas que, para cada caso, se señalan a continuación, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones mínimas de habitabilidad.

Las fechas de cómputo para verificar el cumplimiento del requisito de necesidad de vivienda serán las siguientes:

La fecha de calificación provisional en el supuesto de primera transmisión o cesión en arrendamiento de vivienda de protección oficial.

La fecha del contrato de compraventa en segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial, o del contrato de arrendamiento, para posteriores arrendamientos.

2. El Ayuntamiento de Deba podrá establecer en otra ordenanza el alcance o ampliación de los supuestos de necesidad de vivienda contemplados por la normativa del Gobierno Vasco.

3. Igualmente, las bases de los concursos para adjudicación de estas viviendas podrán ampliar los supuestos.

4. Se deberá continuar en situación de necesidad de vivienda hasta el momento de finalizar todo el proceso selectivo en todas sus fases y que concluirá con el momento de elevar a escritura pública la compraventa.

TÍTULO VII

CALIFICACIÓN

Artículo 19. Calificación.

1. La calificación como vivienda tasada tendrá carácter permanente.

2. Kalifikazio iraunkorra izateak esan nahi du eskualdaketa gutzietan gehieneko salmenta-prezio baten mende daudela, eta Udalak edo Eusko Jaurlaritzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabil ditzaketela.

20. artikulua. Kalifikatzeko prozedura.

1. Erregimen Orokorreko nahiz Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa Tokiko Gobernu Batzarraren ebazpen baten bitartez ezarriko da sustatzaileak hala eskaturik.

2. Hirigintza-plangintzan erabilera honetarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa eraikuntza-baimenarekin batera aurkeztu behar da, eta ez da emango, eskatu ezean edo kalifikazioa bidezkotzat jo ezean.

Lokalak etxebizitza bihurtzearen ondorioz lortutako etxebizitzari behin-behineko kalifikazioa emateko, horrekin batera dagoen obra-baimena aurkeztu behar da, eta ez da emango, eskatu ezean edo kalifikazioa bidezkoa izan ezean.

3. Behin-behineko kalifikazioaren agirian etxebizitza bakoitzaren gehieneko prezioa atxikitako garaje eta trastelekuenarekin batera finkatuko da, eta halaber, familia ugariarentzat eta/edo minusbaliatuentzat xedatu behar diren etxebizitzaren kopurua.

4. Lehen erabilerarako Hirigintza-baimena erdiesteko, beharrezko baldintza izango da, Erregimen Orokorreko edo Erregimen Bereziko UETaren behin betiko kalifikazioa alde aurretik edo aldi berean erdiestea, sustatzaileak eskatuta, eta egiaztatu egin behar da etxebizitza hori behin-behineko kalifikazioaren zehaztapenekin bat etorritik egin dela.

5. Hirigintza-planeamenduak erabilera honetarako berariaz kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak UET gisa kalifikatu ahal izango dira edozein unetan, eta kalifikazioa erdietsi ondoren, horien erregimen juridikoa aplikatu ahal izango zaie. Kasu honetan, ez da kalifikaziorako eragozpen izango Erkidegoko Administrazioaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET) ezarritako baldintza teknikoak eta diseinuak edota, horrelakorik ezean, Erregimen Orokorreko BOEei eska dakizkiekeenak ez betetzea.

6. Ordenantza hau onetsi baino lehen sustatutako etxebizitza tasatuak, horrelakorik baldin badago, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatutaz hartuko dira eta izenpetutako hitzarmenak errespetatuko dira.

21. artikulua. Kalifikazioaren ondorioak.

1. Era horretan kalifikaturiko UETek, beren garaje eta trasteleku atxikiak, etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute. Horren ondorioz, Ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdaketa-prezioaren mende egongo dira horiek, baina baita lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen mende ere, lehenik eta behin Udalaren edo Administrazio jardueraren alde, eta, nolana ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren alde, subsidiarioki.

2. UET etxebizitzaren bizen arteko bigarren edo hurrengo edozein eskualdaketarako gehieneko prezioa ondoko irizpideen arabera ezarritakoa izango da:

a) EOUET: Ezingo du 2 indizea gainditu, eskualdaketa egiteko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOEen gehieneko prezioari dagokionez. Sustapen pribatukoak direnean, 2,2ko indizea iritsi ahal izango da.

b) EBUET Ezingo du erkidegoko araudiak BOET etxebizitzetarako ezarritakoa gainditu. Nolanahi ere, ezingo du 1,7 indizea gainditu, eskualdaketa egiteko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

c) Azalera-jabetzako erregimenean lagatutako etxebizitzak direnean, bigarren eskualdaketan edo hurrengoetan gehieneko

2. La calificación permanente implica su sujeción a un precio máximo de venta en todas sus transmisiones, la facultad del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento o el Gobierno Vasco.

Artículo 20. Procedimiento de calificación.

1. Tanto la calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General como la de Régimen Especial se establecerá mediante resolución de la Junta de Gobierno Local a petición del promotor.

2. La calificación provisional de las viviendas que se promuevan en suelos calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso habrá de simultanearse con la licencia de edificación, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la calificación.

La calificación provisional de las viviendas resultante de actuaciones de transformación de locales en viviendas habrá que simultanearse con la licencia de las obras correspondientes, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la calificación.

3. En el documento de Calificación Provisional se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero vinculados, así como el número de viviendas que han de ser destinadas a familias numerosas y/o a discapacitados.

4. Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario la obtención previa o simultánea, a solicitud del promotor, de la calificación definitiva como VTM de Régimen General o de Régimen Especial, debiendo acreditarse que la vivienda se ha realizado según las determinaciones de la calificación provisional.

5. Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso podrán calificarse como VTM en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas. En este caso no será obstáculo para la calificación el no cumplimiento de los requisitos técnicos y de diseño establecidos para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, en su defecto, los exigibles a las VPO de Régimen General.

6. En el caso de viviendas tasada promovidas con antelación a la aprobación de la presente ordenanza se considerarán viviendas tasadas municipales de régimen general respetándose los convenios suscritos.

Artículo 21. Efectos de la calificación.

1. Las VTM así calificadas, con sus garajes y los trasteros a ella vinculados, tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar del Ayuntamiento o la administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

2. El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTM será el que correspondería en aplicación de los siguientes criterios:

a) VTMG: No podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión. En el caso de las de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2.

b) VTME No podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión.

c) Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficial, el precio máximo en segundas o posteriores

prezioa hasierako erosketa egiteko ordaindutakoa izango da, KPIren aldaera-aplikazioaren arabera eguneratua eta ondoko kopuruaren bidez murriztua:

- Ehuneko 0,5 urtean, lehenengo 30 urteetan.
- 100eko 1 urtean, hurrengo 20 urteetan.
- 100eko 2'6 urtean, azkeneko urteetan.

d) Nolanahi ere, bigarren eskualdaketa hasierako erosketatik urtebete igaro baino lehen egiten bada, salmentaren prezioa lehen eskualdaketaarena izango da.

3. Ondasun higiezinan egin diren hobekuntzek eta mantentze-lanak (halakorik egin bada), handitu egingo dute besterentez-prezioa, baldin eta udal administrazioak ondorio horietarako aurrez onartu baditu, haien balioespena eta balio-galera zehaztuta.

VIII. TITULUA

LEHENTASUNEZ EROSTEKO ETA ATZERA ESKURATZEKO ESKUBIDEAK

22. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

1. UETen titularrek, edozein dela ere horien erregimena, Udalari eta administrazio jarduleari eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeke titular subsidiarioa den aldetik, jakinarazi beharko diete besterentzeko erabakia. Lehentasunez erosteko eskubidea erabili ahal izateko, honako hauek ere adierazi beharko dituzte: aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdaketa gainerako funtsezko baldintzak, eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori bi hilabeteko epean erabili ahal izango da, Udalaren edo administrazio Jardulearen erregistroan eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren erregistroan jakinarazpenari sarrera eman eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

2. Aurreko paragrafoan adierazitako epean ez bada lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi, libreki gauzatu ahal izango da aurreikusitako besterentzea.

3. Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin, legez nahitaezkoa den artikulu horretako edukiren bat ez bada adierazi, edo eskualdaketaengatik ordaindutako diru-kopurua txikiagoa bada edo baldintzak kostu-bide gutxiagoak badira dagoen administrazioari jakinarazitakoak baino, administrazio horrek atzera eskuratzeke eskubidea erabili ahal izango du bi hilabeteko epean, besterentzearen ezagutza osoa izan eta hurrengo egunetik hasita.

Titularra hiltzeagatik etxebizitzaren jabetza eskualdatzen denean, ez da beharrezkoa izango esleipen-prozedurarik egitea, eta etxebizitzaren jabetza haren oinordeko legitimoen egokituko zaie. Dena den, kasu honetan ere, Udalari formalki adierazi beharko zaio, etxebizitzaren titular berriak nor diren jakinaraziz. Etxebizitza horrek UETen kalifikazioa izaten jarraituko du iraunkorki, eta beren titularren ohiko bizileku iraunkor izan behar du, baina inolaz ere ezin izango zaie beste pertsona batzuei laga, ezin dira hutsik utzi edota bigarren etxebizitza gisa edota etxebizitzarenak ez diren beste erabilerearako xedatu) Bestela, Udalak etxebizitza hori inorenganatu ahal izango du, indarreko legerian aitortuta dagoen gizarte-interesean oinarrituta.

Bai kasu batean eta bai bestean ere, Udalak agiri bat egingo du eskualdaketa onartuz eta bertan Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa bere horretan mantenduko da, atzera egiteko modurik gabe. Agiri hori gabe, ezingo da eskritura publikorik egin eskualdatzailearen eta esleipendunaren edo familiarraren artean, ezta Jabetza Erregistroan inskribatu ere.

transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en:

- Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años.
- Un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes.
- Un 2,6 por 100 anual durante los últimos años.

d) En todo caso, si la segunda transmisión se produjera antes de haber transcurrido un año desde la adquisición inicial, el precio de venta será el de la primera transmisión.

3. Las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la administración municipal fijando su valoración y depreciación.

TÍTULO VIII

DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 22. Tanteo y retracto.

1. Los titulares de VTM, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento o administración actuante y a la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esencia- les de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del Ayuntamiento o administración actuante y de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada.

3. Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultare inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

Cuando la transmisión de la propiedad de la vivienda que se produzca por fallecimiento de su titular no será necesario el proceso de adjudicación y la propiedad de la vivienda corresponderá a sus legítimos herederos. No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento dando cuenta de los nuevos titulares de la vivienda. La vivienda seguirá manteniendo con carácter permanente la calificación de VTM y deberá constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial. En caso contrario el Ayuntamiento podrá ejercer la expropiación de la vivienda por interés social reconocido en la legislación vigente.

Tanto en uno como en otro supuesto, el Ayuntamiento expedirá documento autorizando la transmisión y en la misma se mantendrá de forma irreversible la calificación de Vivienda Tasada Municipal. Sin este documento no se podrá otorgar la correspondiente escritura pública entre el transmitente y el adjudicatario, o el familiar, ni consecuentemente inscribirse ésta en el Registro de la Propiedad.

IX. TITULUA

UET-AK ESLEITZEA

23. artikulua. *Prozedura.*

1. Udalak azalera-eskubidea laga ondoren egiten diren udal sustapenetan edo sustapen pribatuetan UETak esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute ordenantza honetan eta deialdi bakoitzeko onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituzten eskatzaileek, betiere publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminazio ezaren printzipioak bermatuz. Nolanahi ere, zozketaren deialdia jendaurrean jarri beharko da. Hori dela eta, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko dira, eta zozketa bera udal idazkariaren aurrean egingo da, edo bestela, eskuordetzearen ondorioz fede-emaile publikoaren lanak egiten dituenaren edo notarioaren aurrean. Prozedura hori bera erabili ahal izango da, Udalarekin egindako hitzarmenaren arabera hala erabakitzen den sustapenetan.

2. Gainerako sustapen pribatuetan ere, UETak esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute Ordenantza honetan eta dagozkion oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituzten eskatzaileek. Oinarri horiek behar besteko aurrerapenarekin argitaratuko dira, eta prozesu guztian zehar, publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminazio ezaren printzipioak errespetatuko dira. Zozketa hori egiteko, edonola ere, lehenik deialdi publikoa egin beharko da, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN horren oinarriak argitaratu eta fede-emaile publiko baten aurrean gauzatu da.

3. Sustatzaile publikoa Udala ez den beste norbait denean, hark edo haiek ezarriko dute esleipenerako prozedura, betiere publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminazio-ezaren printzipioak betetz.

Lokalak etxebizitza bihurtzearen ondorioz kalifikatutako UETak beren titular legitimoenak izango dira.

Nolanahi ere, Udalak, dagokion hitzarmena izenpetuz, esleipen-prozedura Eusko Jaurlaritzaren esku utz dezake, bi erakundeek horri begira erabakitzen dutenarekin bat etorriz.

4. UET etxebizitzak esleitzeko egiten diren zozketen Oinarrietan kupoak ezarri ahal izango dira. Horri esker, etxebizitza eskuratzeko premia edo zailtasun bereziak dituen gizarte talde batean aurkitzen direnei etxebizitza kopuru jakin bat esleitu ahal izango zaie.

5. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketatik etxebizitza kopuru bat salbuestea erabaki daiteke, Udalak gizarte-premiei erantzun ahal izan diezaien alokairu babestuen bidez edota prekarioan lagata, hori guztia bizileku berri bat jasotzeko eskubidearen kalterik gabe; azken kasu horretarako xedatutako etxebizitzak ez dira zozketatuko.

6. UET baten onuradunak, baldin eta bere bizikidetzata familia ugari baten legezko taimainakoa bilakatzen bada, sustapen berri bakoitzean kolektibo honentzat gordeta daudeneatik erregimen bera duen beste batekin trukatu ahal izango du bere etxebizitza, jabetzan, azalera-jabetzan nahiz alokairu-erregimenean) Jabetza-erregimenean edo azalera-jabetzarenean badago, eskuratzailerak UET berriaren prezioaren eta aurrekoaren prezioaren arteko prezio-aldea ordaindu beharko du, Ordenantza honen 11. artikuluan ezarritako zehaztapenekin bat etorriz eguneratuta. Kolektibo honentzat gordetako etxebizitza kopurua baino gehiago direnean beren etxebizitzak trukatu nahi dituzten familia ugariak, horiek zozketa bidez esleituko dira.

TÍTULO IX

ADJUDICACIÓN DE VTM

Artículo 23. *Procedimiento.*

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas cuyos derechos provengan de la cesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento será el de sorteo entre los solicitantes que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes bases aprobadas para cada convocatoria, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus bases en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, y realizarse ante el secretario o la secretaria municipal o persona que por delegación ostente el carácter de fedatario público o ante notario. Este mismo procedimiento podrá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

2. El procedimiento de adjudicación de las VTM en el resto de las promociones privadas será también el de sorteo entre los solicitantes cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes bases, que se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus bases en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante fedatario público.

3. El procedimiento de adjudicación en el caso de promotores públicos distintos al propio Ayuntamiento será el que éstos establezcan, cumpliendo siempre con los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación.

Las VTM calificadas por transformación de locales en viviendas corresponderán a sus legítimos titulares.

En todo caso, el Ayuntamiento, mediante la suscripción del correspondiente convenio, podrá encomendar la realización del procedimiento de adjudicación al Gobierno Vasco en los términos que ambas instituciones acuerden.

4. En las bases de los sorteos que se celebren para la adjudicación de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda.

5. Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los casos de derechos de realojo, cuyas viviendas destinadas a tal fin no serán objeto de sorteo.

6. El beneficiario de una VTM cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de familia numerosa podrá permutar su vivienda, tanto en el supuesto de propiedad, propiedad superficial o alquiler, por una del mismo régimen de las reservadas a este colectivo en cada nueva promoción. En caso de propiedad o propiedad superficial, el adquirente deberá satisfacer la diferencia de precio entre el precio de la nueva VTM y el precio de la anterior, actualizado según las determinaciones establecidas en el artículo 11 de la presente Ordenanza. De existir más familias numerosas que deseen permutar sus viviendas que viviendas reservadas para este colectivo, se recurrirá al sorteo de las mismas.

X. TITULUA

IKUSKAPENA ETA KONTROLA

24. artikulua. Kontratuak onestea.

UET etxebizitzak lagatzeko kontratu guztiek, bai jabetza soilen egiten direnek eta bai azalera-jabetzan egiten direnek ere, Udal administrazioaren onespena jaso behar dute, eta onespene hori gabe ezingo dira Jabetza Erregistroan inskribatu.

1. Udal etxebizitza tasatuen eta beren eranskinen jabetza bizien artean eskualdatzeko edozein eskritura publiko eman baino lehen, bai lehen, bai bigarren eta bai hurrengo eskualdaketan, edo azalera-eskubide bat edo etxebizitzaren beren eranskinen gainean beste edozein eskubide erreal eratzen edo eskualdatzen denean, hipoteka-eskubidea izan ezik, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da Udalak onetsi dezan, eta hori aurkezteko obligazioa etxebizitzaren eskualdatzailearena edo azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal (hipotekaren eskubide erreal salbu) eratzen duen jabearena izango da.

Gauza komunaren gaineko ondasun-erkidegoa ezabatu edo desagitzen den kasuan eta sozietateari irabazpidezko ondasunak ematen zaizkionean edo ondasunen foru-komunikazioaren erregimenean ere bete beharko da obligazio hori.

2. Halaber, udal etxebizitza tasatuen eta eranskin atxikien akurapen-kontratuak aurkeztuko dira, onetsi daitezkeen. Obligazio hau etxebizitzako akuratzaileren ardura izango da, eta Herri Administrazioei ere eskatu ahal izango zaie akuratzaille gisa bertan parte hartzen dutenean.

3. Aurreko 1 eta 2 apartatuetan adierazitako eta onetsi beharreko agiri horiekin batera, etxebizitzaren eskuratzailleak edo akuratzailleak honelako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak betetzen dituela dioten egiaztagirak aurkeztuko ditu, eta halaber, idatzizko baimen bat Udalak beharrezko informazioa eskatu ahal izan diezaion erakunde eskudunei, babes-tutako etxebizitza hori eskuratzeko baldintzak betetzen diren ikuskatzeko.

Obligazio honetatik salbu geratzen da bi udal etxebizitza tasaturen arteko trukea.

4. Honelako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, ukatu egingo da onespena, Gobernu Batzordearen ebazpen baten bitartez.

5. Udal etxebizitza tasatuen eta beren eranskinen jabetza bizien artean eskualdatzeko edo horien gainean eskubide errealak eratu edo eskualdatzeko edozein agiri eskritura publiko baten bidez formalizatzeke, Notarioek egiaztatu egin beharko dute, inolako aitzakiarik jartzeko modurik gabe, eragiketa horiek dagokion onespena jaso dutela. Onspene hori gabe, eskualda- ketak ezingo dira eskritura publikoan formalizatu, ezta Jabetza Erregistroan inskribatu ere.

Era berean, alde aurreko onspena eskuratzeko beharrezkoa ez izan arren, notarioek udal etxebizitza tasatuen titulartasunean gertatzen diren aldaketak jakinarazi beharko dizkiote Udalari, honako kasu hauetan:

a) Heriotzaren ondorioz jabetza, azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal eskualdatzen denean.

b) Banantze edo dibortzioari buruzko epai irmo baten bitartez ezkontideetako bati esleitzen zaionean.

6. Onspenaren alde edo aurka egiten duen ebazpena emateko eta jakinarazteko epea 4 hilabetekoa izango da, organo eskudunaren erregistroan onspenaren eskaerari sarrera ematen zaion egunetik kontatzen hasita -izapideak egiteko-. Epe horretan berariazko ebazpenik ez egoteak hura onetsi egin dela esan nahiko du.

7. Udal etxebizitza tasatuen salerosketa-kontratu guztiek Ordenantza honetan jasotako nahitaezko barneratze-klausulak jaso beharko dituzte. Hori ez betetzeak dagozkien kontratuen

TÍTULO X

INSPECCIÓN Y CONTROL

Artículo 24. Visado de contratos.

Todos los contratos de cesión de VTm, tanto en propiedad plena como superficiaria, como los de alquiler habrán de ser visados por la administración municipal y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

1. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas tasadas municipales y sus anejos, tanto en primera como en segunda o sucesivas transmisiones, o se constituya o transmita un derecho de superficie o cualquier otro derecho real sobre las viviendas o los anejos, a excepción del derecho de hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en el Ayuntamiento recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas o el propietario que constituya el derecho de superficie o cualquier otro derecho real, a excepción del derecho real de hipoteca.

Esta obligación se extenderá a los supuestos de extinción o disolución de la comunidad de bienes sobre la cosa común y la aportación a la sociedad de gananciales o régimen de comunicación foral.

2. Igualmente se presentarán para su visado los contratos de arrendamiento de las viviendas municipales tasadas y anejos vinculados. Esta obligación recaerá en el arrendador de la vivienda y será igualmente exigible a las Administraciones Públicas cuando concurra en las mismas, la condición de arrendadoras.

3. Junto con los documentos a visar señalados en los apartados 1 y 2, se presentará la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario de la vivienda reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, así como su autorización escrita para que el Ayuntamiento recabe de los organismos competentes la información necesaria para fiscalizar el cumplimiento de los requisitos de acceso a dicha vivienda protegida.

Se exceptúa de esta obligación el supuesto de permuta entre dos viviendas tasadas municipales.

4. Si no se acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de viviendas se denegará el visado mediante resolución de la Junta de Gobierno.

5. Para la elevación a escritura pública de cualquier documento por el que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas municipales tasadas y sus anejos o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre las mismas (a excepción de la hipoteca), los Notarios deberán comprobar, de forma inexcusable, que dichas operaciones han obtenido el correspondiente visado. Sin dicho visado, las transmisiones no se podrán elevar a escritura pública ni inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, no siendo necesaria la obtención de visado previo, los notarios deberán notificar al Ayuntamiento las modificaciones que se produzcan en la titularidad de viviendas tasadas municipales en los siguientes supuestos:

a) Transmisión mortis causa de la propiedad, derecho de superficie o cualquier otro derecho real.

b) Adjudicación a uno de los cónyuges mediante sentencia judicial firme de separación o divorcio.

6. El plazo para dictar y notificar la resolución estimatoria o desestimatoria del visado será de 4 meses, a contar desde la fecha en que la solicitud de visado haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. La falta de resolución expresa, en dicho plazo, tendrá efectos estimatorios.

7. Todos los contratos de compraventa de viviendas tasadas municipales deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria recogidas en esta Ordenanza. Su incumplimiento im-

onespena ukatzea eragingo du. Halaber, adierazitako xehetasun eta konpromiso horiek aipatzen ez dituen agiri publikorik ez dute baimenduko notarioek.

8. Udal etxebizitza tasatu baten titularra etxebizitza libre baten titular den beste pertsona batekin ezkontzen bada edo harekin egitatezko bikotea osatzen badu, ukatu egingo zaio udal etxebizitza tasatua ematen zaion agiriaren onespena.

25. artikulua. Erregistroan inskribatzea.

1. Udalak dagokion Jabetza Erregistroari jakinarazi beharko dio etxebizitzek UET gisa duten behin betiko kalifikazioa, bertan etxebizitzaren eta atxikitako garaje nahiz trastelekuen erregimena eta gehieneko prezioa ageri delarik, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroan era egokian publikotasuna eman dakion bai lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, edonola ere, subsidiarioki, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde, eta bai Ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehieneko prezioaren mende era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari.

2. Salerosketa-kontratuan etxebizitzaren etorkizuneko titularrek beren gain hartu beharreko honako konpromisoak ageriaraziko dira, gutxienez, eta ondoren egingo salerosketa-ekrituran ere islatu beharko dira:

a) Berariazko debekua esleitutako etxebizitza besterentzeko, alokatzeko, prekarioan lagatzeko edo bizilekua bertan finkatzea ez den beste erabilera baterako xedatzeko.

b) Agerraraztea lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen mende dagoela.

26. artikulua. Bertan bizitzeko obligazioa.

Kontratuetan, salerosketakoak izan nahiz akurapenezkoak izan, baldintza bat jasoko da, eta horren arabera, onuradunak konpromisoa hartuko du, gehienez ere, sinatzen denetik bi hilabetera etxebizitza okupatuko duela eta bertan erroldatuko dela. Baldintza hau ez betetzeak kontratua deuseztatzea eta etxebizitzaren jabe edo onuradunaren izaera galtzea eragingo du.

27. artikulua. Etxebizitza tasatu hutsak.

UETen onuradun guztiek beren ohiko bizileku iraunkorra esleitutako etxebizitza horretan finkatzeko eta mantentzeko duten obligazioa betetzen ez badute, Udalak nahitaezko desjabetze-ekubidea erabiliko du, indarreko legerian aitortuta dagoen moduan.

Xedapen gehigarria.

Desjabetze-prozesuetan edo berdintasunezko banaketarako prozesuetan balioespena egiteari begira, urbanizatutako lurzuaren kostuak izango duen gehieneko eragina ezingo da UETren gehieneko salmenta-prezioaren 100eko 30etik gorakoa izan. Beste daturik ezean, urbanizatu gabeko zoruak eta etxebizitza horien urbanizazio-kostuek zenbateko bera dutela joko da.

Amaierako lehen xedapena.

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztian, eta gerora izan ditzakeen garapenen kontra joan gabe, autonomia erkidegoan Babes Publiko Etxebizitzei buruz indarrean dagoen araudia aplikatuko da.

Amaierako bigarren xedapena.

Ordenantza hau behin betiko onartu eta bere testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean sartuko da indarrean.

plicará la denegación del visado de los correspondientes contratos. Asimismo, los notarios no autorizarán documento público alguno en el que no se consignen las circunstancias y compromisos expresados.

8. En el caso de que una persona titular de una vivienda tasada municipal contrajere matrimonio o formara pareja de hecho con otra persona titular de una vivienda libre, se denegará el visado del documento por el que se aporte la vivienda tasada municipal.

Artículo 25. Inscripción registral.

1. La calificación definitiva de las viviendas como VTM, en la que constará el régimen y el precio máximo de las viviendas y sus garajes y trasteros vinculados, se comunicará por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad correspondiente a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se dé con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto del derecho de tanteo y retracto a favor en primer lugar del Ayuntamiento o administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza.

2. En el contrato de compraventa se deberán hacer constar como mínimo, debiéndose reflejar en la futura escritura de compraventa, los siguientes compromisos a asumir por los futuros titulares de la vivienda:

a) La prohibición expresa de enajenar, alquilar, ceder en precario, o destinar la vivienda adjudicada a otro uso que no sea el de establecer su residencia.

b) Hacer constar el sometimiento a los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 26. Obligación de residencia.

En los contratos, sean de compraventa o arrendamiento, se incluirá una cláusula condicional por la que el o la beneficiaria se compromete a la ocupación y empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo de dos meses desde su firma. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la resolución del contrato y a la pérdida de la condición de propietario o beneficiario de la vivienda.

Artículo 27. Viviendas tasadas vacías.

En el supuesto de incumplimiento de la obligación de toda persona beneficiaria de una VTM de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, el Ayuntamiento ejercerá el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

Disposición adicional.

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 30 por 100 del precio máximo de venta de la VTM. A falta de otro dato, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

Disposición final primera.

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Pública.

Disposición final segunda.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente a partir de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.