

## LASARTE-ORIAN BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ERREGIMENA ARAUTZEKO ORDENANTZA

## ORDENANZA REGULADORA DEL RÉGIMEN DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN LASARTE- ORIA.

### I.- SARRERA

Azken urteotan, etxebizitzen eskaintzak berekin ekarri du prezioak eta etxebizitza hutsen kopuruak gora egitea. Gainera, egoera horretatik ez da segitu herritarrek etxebizitza eskuratzeko baldintzak hobetzea. Aitzitik, prezioen gehikuntzak hainbesteko desfasea eragin du etxebizitzen prezioen eta soldaten artean non etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko zaila izan baita eta herritar asko etxebizitza lortzeko gehiegizko ahalegina egitera behartu baititu beren bizitzaren parte handi batean.

Eszenario horrek justifikatu egiten du Udalak jarduketa bat egitea herritarrek etxebizitza neurrizko prezioan lortu ahal izatea errazteko. Jarduketa horrek ondoko helburu hauek erdietsi nahi ditu:

Lehenik eta behin, lehentasunezko helburua da etxebizitza babestuak bere pisua handitzea munizipioaren etxebizitza merkatu osoan, etxebizitza libreen merkatuetara arazoizko ahaleginen bidez iritsi ezin diren herritarren premia hobeto asetzeko tresna moduan.

Bigarrenik, edukitzeko formen artean oreka handiagoa izaten laguntzea, alokairua sustatuz jabetzarekin parekatzera bidean. Alokairua sustatzeak errenta txikiak dituzten kolektiboak eta premia bereziak dituztenei egiten die mesede, eta, gainera, hutsik dauden etxebizitzen parkea mobilizatzen laguntzen duen neurrian, baliakizun natural eta ekonomikoen erabilera efizienteagoa dakar.

Eta, hirugarrenik, kontua da etxebizitzen tipologiak familien premietara moldatzea, bizimodu berrietara eta egungo familia-estrukturara egokituz, bai eta adineko pertsonen eta desgaitasunen bat dutenen eskuratzeko premia handiagotara ere.

Lasarte-Oriako Udalak, Ordenantza honen bitartez, Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroa sortuko du, denboran izaera irekia izango duena, bertan jasotzeko Lasarte-Oriako herritarren eskaerak, halakoenak non, etxebizitza babestuen gaian dagoen araudian oinarritutako betekizun batzuk betetzen dituztelarik, gai horretako promozioetan adjudikatario izan baitaitezke, bai udalaren partzeletakoetan, bai pribatuetakoetan, betiere etxebizitzak adjudikatzeko kudeaketaren ardura Lasarte-Oriako Udalari ematen bazaio.

### I.- INTRODUCCIÓN

En los últimos años la oferta de viviendas ha traído consigo el incremento de los precios y del número de viviendas vacías. Además esta situación no se ha visto acompañado de una mejora de las condiciones de acceso de los ciudadanos a la vivienda. Antes bien, el incremento de los precios ha generado tal desfase entre los precios de la vivienda y los salarios que el acceso a una vivienda digna y adecuada ha sido difícil y ha obligado a muchos ciudadanos a hacer un esfuerzo excesivo durante gran parte de su vida para acceder a una vivienda.

Este escenario justifica una actuación por parte del Ayuntamiento para facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda asequible. Esta actuación pretende alcanzar los siguientes objetivos:

En primer lugar, el objetivo prioritario es que la vivienda protegida amplíe su peso en el conjunto del mercado de la vivienda del municipio, como instrumento para mejor satisfacer las necesidades de los ciudadanos que no pueden acceder, mediante esfuerzos razonables, a los mercados de vivienda libre.

En segundo lugar, contribuir a un mayor equilibrio entre las formas de tenencia, fomentando el alquiler hacia una equiparación con la propiedad. El fomento del alquiler favorece a los colectivos con menores rentas y a aquéllos con necesidades especiales y, además, en la medida en que contribuye a movilizar el parque vacío, a un uso más eficiente de los recursos naturales y económicos.

Y en tercer lugar, se trata de adaptar las tipologías de vivienda a las necesidades de las familias, adecuándolas a las nuevas formas de vida, a las actuales estructuras familiares, y a las crecientes necesidades de accesibilidad de personas mayores y personas con discapacidad.

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria a través de la presente Ordenanza, creará un Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de forma permanente, para recoger las peticiones de los ciudadanos de Lasarte-Oria que, reuniendo unos requisitos basados en la normativa existente en materia de vivienda protegida, puedan ser adjudicatarios de las promociones que, en dicha materia, se desarrollen tanto en parcelas municipales como en aquellas privadas cuya gestión de adjudicación de viviendas se encomiende al Ayuntamiento de Lasarte-Oria

Era berean, kontua da Udalaren etxebizitza, garaje eta trasteleku tasatuen babes publikoko erregimen juridikoa ezartzea eta Lasarte-Oriako Udalak sustatu edo itundutako babes publikoko etxebizitzak eta haien eranskinak eskuratzeko baldintzak eta adjudikatzeko sistema finkatzea.

Hori guztia Eusko Jaurlaritzak eta beste administrazio publiko batzuek beren eskumenak egikaritzuz onetsi dituzten eta zuzenean eta nahitaez aplikatzekoak diren xedapenek ezarritako lege-esparruaren barruan.

## **II.- ORDENANTZAREN XEDEA**

### **1. artikulua.- Ordenantzaren xedea.**

1.- Ordenantza honen helburua Udalaren etxebizitza, garaje eta trasteleku tasatuen babes publikoko erregimen juridikoa ezartzea da, eta Lasarte-Oriako Udalak sustatu edo itundutako babes publikoko etxebizitzak eta haien eranskinak eskuratzeko baldintzak eta adjudikatzeko sistema finkatzea, bai halaber Lasarte-Oriako udalherrirako Etxebizitza-eskailen erregistroa sortzea.

Beraz, araudi aplikakizunaren arabera Babes Ofizialeko Etxebizitza gisa kalifikatzen diren etxebizitzak eta eranskinak arautzen ditu, bai halaber Udalaren Etxebizitza Tasatuak eta haiekin asimilatutako garaje eta trastelekuak.

Lasarte-Oriako Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroa sortuko da, zeinak xede nagusizat izango baitu babes publikoko etxebizitza, garaje eta trastelekuen adjudikazioa kudeatzeko eta kontrolatzeko beharrezkoak diren datuak hornitzea Lasarte-Oriako Udalak esku hartzen duen kasuetan.

Babes Publikoko Etxebizitzek beti izango dute etxebizitza babestuen kalifikazioa, eta, horrenbestez, beti egongo dira lotuak eskualdatzeko prezio gehieneko bati bezala lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak baliatzeari. Beraz, desjabetu ahalko dira beren xede hori ez badute betetzen.

2.- Ez dira Ordenantza honen xede urgentzia sozialeko premiei erantzutera bideratuak dauden eta Udalak arau honetan erregelaturiko adjudikazio-prozeduratik kanpo uzten dituen etxebizitzak, horiek Etxebizitza Sozialen Alokairuko Erregimenari buruzko Erregelamenduan ezarritako erregimenari lotuak geldituko baitira.

### **2. artikulua.- Udalaren Etxebizitza Tasatuak.**

1.- Lasarte-Oriako udalerrian, Udalaren Etxebizitza Tasatuzat (UET) kontsideratuko dira, beren salmentako edo alokairuko prezioa mugatua dutelako eta Ordenantza honetan zehaztutako gainerako baldintzak betetzen dituztelako, Udalak hala kalifikatzen dituenak. Udalaren Etxebizitza Babestuaren (UET) izaera horrela kalifikaturiko garaje eta trastelekuetara ere zabaltzen da, etxebizitza bati uztartuak egon edo ez.

2.- Babes-erregimen horretan sartuko dira:

Asímismo se trata de establecer el régimen jurídico de protección pública de las Viviendas, garajes y trasteros Tasadas Municipales, los requisitos de acceso y el sistema para adjudicar las viviendas de protección pública y sus anejos promovidas o concertadas por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria

Todo ello dentro del marco legislativo establecido por las disposiciones aprobadas por el Gobierno Vasco y por otras Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias y que resultan de aplicación directa y obligatoria.

## **II.- OBJETO DE LA ORDENANZA**

### **Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.**

1.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico de protección pública de las Viviendas, garajes y trasteros Tasadas Municipales, los requisitos de acceso y el sistema para adjudicar las viviendas de protección pública y sus anejos promovidas o concertadas por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria; así como establecer un Registro de Solicitantes de Vivienda para el municipio de Lasarte-Oria

Regula, por tanto, las viviendas y anejos que conforme a la normativa aplicable se califiquen como Vivienda de Protección Oficial, así como la Vivienda Tasada Municipal y los garajes y trasteros asimilados.

Asímismo es objeto de la presente ordenanza la creación del Registro de Solicitantes de Vivienda de Lasarte-Oria que tiene como finalidad principal la de facilitar los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de viviendas, garajes y trasteros de protección pública en que intervenga el Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

Las Viviendas de Protección Pública tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas y, consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, pudiendo resultar expropiadas en caso de incumplimiento de su finalidad.

2.- No es objeto de esta Ordenanza aquellas viviendas destinadas a atender necesidades de urgencia social y que el Ayuntamiento excluya del procedimiento de adjudicación regulado en esta norma, las cuales quedarán sujetas al régimen establecido en el Reglamento sobre el Régimen de Alquiler de Viviendas Sociales

### **Artículo 2.- Viviendas Tasadas Municipales.**

1.- En el municipio de Lasarte-Oria 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 así calificados, estén o no vinculados a una vivienda.

2.- Se acogerán a este régimen de protección:

- a) Izaera berdineko elementuek osaturiko egoitzazko eraikuntza multzo baten parte diren etxebizitzak, honako kasu hauetako edozeinetan:
  - Hirigintzako plangintzak espresuki erabilera horretarako kalifikaturiko lur-zoruetan egiten direnak.
  - Egoitzarako lur-zoru libreetan sustatzen direnak, etxebizitzan sustatzailearen eta Udalaren artean akordioa edo hitzarmena badago.
  - Udalaren titularitateko lur-zoruetan egiten direnak, Udalak horrela ezartzen badu.
- b) Izaera berdineko elementuez osaturiko egoitzazko multzo baten parte izan ez arren, udalaren etxebizitza tasatu gisa kalifikatzen diren udalaren titularitateko etxebizitzak. (UET)

### 3. artikulua.- Udalaren Etxebizitza Tasatuen babes-erregimenak.

Udalaren Etxebizitza Tasatuen babes-erregimenak, haien salmentako eta alokairuko prezio gehienekoaren arabera, honako mota hauetan sailkatzen dira:

- a) Erregimen Orokorreko Udalaren Etxebizitza Tasatuak (EOUET).
- b) Erregimen Bereziko Udalaren Etxebizitza Tasatuak (EBUET).

### 4. artikulua.- Udalaren Etxebizitza Tasatuen ezaugarriak.

1. Lasarte-Oriako Udalaren Etxebizitza Tasatuek, haien bi erregimenetako edozeinetan (erregimen orokorra eta berezia), ezingo dute 90 m<sup>2</sup>(t) baino gehiagoko azalera erabilgarria izan, salbu eta, salbuespen gisa, behar bezala egiazaturiko arrazoi teknikoengatik eta Udalak alde aurretik onartuta, 90 metro koadro erabilgarri baino gehiagoko etxebizitzak izango badira edo familia edo bizikide-unitate ugarietzat bereziki destinatuak badira, ezen eta, kasu horretan, ezingo baitituzte 120 m<sup>2</sup>(t) baino gehiago izan, eta sustapen bakoitzean gehienez ere kopuru totalaren 100eko 5 arte xedatu ahalko baitira horretarako.

2.- Izaera orokorrez, Udalaren Etxebizitza Tasatu guztiek izango dituzte uztarturik aparkalekuko plaza bana eta trasteleku bana, zeinek ezingo baitute, hurrenez hurren, 30 m<sup>2</sup>(t) eta 10 m<sup>2</sup>(t) baino gehiagoko azalera izan, eta Jabetzaren Erregistroan inskribatu beharko da izaera uztartu hori. Hala ere, baldin eta eraikuntza jakin batzuetan teknikoki ezinezkoa bada aparkaleku eta/edo trasteleku horiek egin edo neurri horietara mugatu, eta behar bezala horrela egiaztatzen bada, Udaleko Administrazioak edo haren entitate kudeatzaile instrumentalak baldintza hori kendu edo aldatu ahalko du.

- a) Las viviendas que formen parte de un conjunto edificatorio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, en cualquiera de los siguientes supuestos:
  - Que se promuevan sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico expresamente para este uso.
  - Que se promuevan sobre suelos residenciales libres existiendo acuerdo o convenio entre el promotor de las viviendas y el Ayuntamiento.
  - Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal y así lo establezca el Ayuntamiento.
- b) Las viviendas de titularidad municipal que, aún sin formar parte de un conjunto residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, se califiquen como vivienda tasada municipal (VTM).

### Artículo 3.- Regímenes de protección de las Viviendas Tasadas Municipales.

Los regímenes de protección de las Viviendas Tasadas Municipales, se clasifican, en función de su precio máximo de venta y renta, en las siguientes clases:

- a) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).
- b) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

### Artículo 4.- Características de las Viviendas Tasadas Municipales.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Lasarte-Oria en cualesquiera de sus dos regímenes general y especial, no podrán disponer de más de 90 m<sup>2</sup>(t) útiles de superficie, salvo que, excepcionalmente, por razones técnicas debidamente acreditadas y previamente aprobadas por el Ayuntamiento vayan a resultar viviendas de más de 90 metros cuadrados útiles o se trate de las específicamente destinadas a familias o unidades convivenciales numerosas, en cuyo caso no podrán exceder de 120 m<sup>2</sup>(t) útiles, y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.

2. Con carácter general, todas las Viviendas Tasadas Municipales tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior, respectivamente, a los 30 m<sup>2</sup>(t) y los 10 m<sup>2</sup>(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad. No obstante, si técnicamente la disposición de aparcamiento y/o trastero, o las citadas dimensiones, no resultaren posibles en construcciones concretas, y así se acreditara debidamente, la Administración Municipal o su entidad gestora instrumental, podrá eximir o variar este requisito.

3. Udalaren Etxebizitza Tasatuek, beren garaje eta trastelekuekin, nahitaez bete beharko dituzte dagokien hirigintzako plangintzan edo udal-araudian edo, horrelakorik ezean, administrazio autonomikoaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET) zehazturiko baldintza teknikoak eta diseinuzkoak, eta, horiek ezartzen ez diren bitartean, Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzeari beharresten zaizkienak.

## 5. artikulua.- Udalaren Etxebizitza Tasatuen kalifikazioa.

1. Kalifikazioa prozedura administratibo bat da, zeinaren bidez egiaztatzen baita ea udalaren etxebizitza tasatuetarako beharretarako ezaugarriak eta baldintzak legezkoak diren eta ea betetzen diren, eta, hala behar badu, haren deklarazioa egiten da, ordenantza honen eta aplikakizun zaien araudiaren arabera dagozkion ondorioekin.

2. Udalaren Etxebizitza Tasatuen bi mota horien (Erregimen Orokorra eta Erregimen Berezia) kalifikazioa eraikuntzarako eta lehen aldiz okupatzeko lizentziak baino lehen edo aldi berean tramitatuko da, eta eskumena duen udal-organoaren ebazpenaren bidez gauzatuko da, sustatzaileak hala eskatuta. Kasu berezietan, kalifikatzeko prozedura lehen aldiz okupatzeko lizentzia eman eta gero garatu ahalko da.

Lizentzia horiek ez dira eraukiko baldin eta kalifikazioa ez bada eskatzen edo bidezkoa ez bada, Hirigintzaren Plangintzak edo aplikakizun zaien araudiak kalifikazio hori behartzen duen kasutan.

3. Kalifikazioaren eskabidearekin batera, honako dokumentazio hau aurkeztuko da gutxienez:

- a) Sustatzailearen identifikazioa (baltzuaren merkatu-izena, identifikazio fiskala eta helbidea) zuzenbidearen arabera nahikoa den agiriaren bidez.
- b) Etxebizitzaren kategorizazioa, Erregimen Orokorri ala Erregimen Bereziari dagokion arabera.
- c) Kalifikatu eta eraiki beharreko etxebizitzaren zerrenda, etxebizitza bakoitzaren, garajeen eta trastelekuaren azalera erabilgarria adierazita eta elementu horien arteko lotura zehaztuta.
- d) Etxebizitzak eskuratzeko erregimenaren eta hasierako erabilaren zehaztapen espresua, etxebizitzaren xedea eta destinazioa haien adjudikatarioen ohiko egoitza eta bizileku iraunkorra izatea dela espresuki adieraziz eta onartuz.
- e) Elementu bakoitzaren salmentako edo alokairuko prezioa, zeina ezingo baita araudian zehazturiko salmentako eta/edo alokairuko prezio gehienekoa baino handiagoa izan.

3. Las Viviendas Tasadas Municipales, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan en el planeamiento urbanístico o regulación municipal correspondiente o, en su defecto, las que se prevean para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, mientras éstos no se establezcan, los exigibles a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

## Artículo 5.- La calificación de las Viviendas Tasadas Municipales.

1. La calificación constituye un procedimiento administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características y requisitos exigidos para las viviendas tasadas municipales y se procede, en su caso, a su declaración con los efectos que le corresponden con arreglo a la presente ordenanza y normativa aplicable.

2. La calificación de ambas clases de Vivienda Tasada Municipal (Régimen General y Régimen Especial) se tramitará previa o simultáneamente a las licencias de edificación y primera ocupación y se realizará mediante resolución del órgano municipal competente a petición del promotor o promotora. En casos excepcionales el procedimiento de calificación se podrá desarrollar con posterioridad a la licencia de 1ª ocupación.

Estas licencias no se otorgarán en caso de no solicitarse o no resultar procedente la calificación, en los supuestos que esta calificación venga impuesta por el Planeamiento o por normativa aplicable.

3. A la solicitud de calificación se acompañará cómo mínimo la siguiente documentación:

- a) Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio) mediante documento suficiente en derecho.
- b) Categorización de las viviendas según corresponda al Régimen General o al Régimen Especial.
- c) Relación de las viviendas a calificar y construir con señalamiento de la superficie útil de cada vivienda, garajes y trasteros, especificando su vinculación entre los diversos elementos.
- d) Determinación expresa del régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, con expresa indicación y asunción de que su objeto y destino es la residencia y domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios/as.
- e) Precio de venta y/o renta de cada elemento, que no podrá ser superior al precio máximo de venta y/o renta establecidos en la normativa.

f) Babes-erregimenaren kalifikazioa iraunkorra dela dioen konpromiso idatzia. Horrenbestez, beti egongo da eskualdatzeko prezio gehienezko bati lotua, bai eta lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei ere, lehenik Udalaren alde eta subsidiarioki Eusko Jaurlaritzaren alde.

4. Kalifikatzeko prozedura administratiboa honako egintza administratibo hauek osatuko dute gutxienez:

- a) Behin-behineko kalifikazioa hasieran, eskabidea egin ondoren.
- b) Behin betiko kalifikazioa, behin obrak amaitutakoan.

Araudi honen arabera onartzekoa den edozein tituluren bidez eskualdatze efektiboko, errentamenduko edo zesioko dokumentuak edota edozein eskritura publiko egin aurretik, dagokion dokumentu pribatua izenpetu beharko da, Udalak bere oniritzia eman diezaion.

Etxebizitzen eta haien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzen dituen edo haien gainean eskubide errealak eratzen edo eskualdatzen dituen edozein dokumentu eskritura publiko bihur dadin, notarioek konprobatu beharko dute jarduera horiek lortua dutela dagokien oniritzia. Oniritzi hori gabe, eskualdaketak ezingo dira eskritura publikoan jaso, ezta Jabetzaren Erregistroan inskribatu ere.

Era berean, alde aurretik oniritzi hori lortu behar ez denean, notarioek Udalari notifikatu beharko dizkiote etxebizitza tasatuen titulartasunean gertatzen diren aldaketak honako kasu hauek:

- a) Jabetza, lurrazaleko eskubidea edo beste edozein eskubide erreal "mortis causa" eskualdatzean.
- b) Banantzeko edo dibortzioko epai judicial irmoaren bidez adjudikatzean.

## 6. artikulua.- Kalifikazioaren gutxienezko edukia.

Hala behin-behineko kalifikazioan nola behin betikoan, honako datu hauek adierazi beharko dira gutxienez:

- a) Sustatzailearen identifikazioa (baltzuren merkatu-izena, identifikazio fiskala eta helbidea).
- b) Etxebizitzen mota, Erregimen Orokorriari ala Erregimen Bereziari dagokion arabera.
- c) Etxebizitza bakoitzaren, garajeen eta trastelekuen azalera erabilgarria, nola uztartuak dauden zehaztuz.

f) Compromiso escrito de que la calificación del régimen de protección es permanente hallándose, por lo tanto, permanentemente sujeta a un precio máximo de transmisión y a los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento y, subsidiariamente, a favor del Gobierno Vasco.

4. El procedimiento administrativo de calificación se compone, como mínimo, de los siguientes actos administrativos:

- a) La calificación provisional al inicio, tras la solicitud.
- b) La calificación definitiva, una vez finalizadas las obras.

Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública o documentos de transmisión efectiva, arrendamiento o cesión por cualquier título admisible con arreglo a la presente normativa, deberá suscribirse el correspondiente documento privado para su visado por el Ayuntamiento.

Para la elevación a escritura pública de cualquier documento por el que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas y sus anejos o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre las mismas, los Notarios deberán comprobar 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 del visado previo, los notarios deberán notificar al Ayuntamiento las modificaciones que se produzcan en la titularidad de viviendas tasadas en los siguientes supuestos:

- a) Transmisión mortis causa de la propiedad, derecho de superficie o cualquier otro derecho real.
- b) Adjudicación mediante sentencia judicial firme de separación o divorcio.

## Artículo 6.- Contenido mínimo de la calificación.

Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- b) Clase de las viviendas según corresponda al Régimen General o al Régimen Especial.
- c) Superficie útil de cada vivienda, garajes y trasteros especificando su vinculación.

- d) Etxebizitzak eskuratzeko erregimena eta hasierako erabilera, espresuki adieraziz ezen etxebizitzaren xedea eta destinazioa haien adjudikatarioen ohiko egoitza eta bizileku iraunkorra izatea dela.
- e) Salmentako eta/edo errentako prezioa; zeina ezingo baita salmentako eta/edo errentako prezio gehienezkoa baino handiagoa izan.
- f) Babes-erregimenaren kalifikazioa iraunkorra dela eta, horrenbestez, beti egongo dela eskualdatzeko prezio gehienezko bati lotua, bai eta lehenetsuz erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei ere, lehenik Udalaren alde eta subsidiarioki Eusko Jaurlaritzaren alde.

### **7. artikulua.- Kalifikazioa eta erregistroko inskripzioa eta notario nahiz erregistratzaileen kontrola.**

Udalaren etxebizitza tasatuen behin betiko kalifikazioaren berri jakinaraziko dio Lasarte-Oriako Udalak Jabetzaren Erregistroari, afektaturiko ondasunetan hala jasota gera dadin eta, horrekin, erregistroko publikitate eman diezaien, bidezkotzat jotzen den moduan, bai lehenetsuz erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei, lehenik Udalaren alde eta, kasua hala bada, subsidiarioki Komunitate Autonomoko Administrazio Orokorraren alde, bai halaber ordenantza honen arabera zehaztutako eskualdatzeko prezio gehienezkoari etengabe loturik egon behar diren mugari.

Notarioek uko egingo diote edozein kontratu eskritura publikoan formalizatzeari baldin eta Udalak bere oniritzia emanda behar bezala baimendua ez bada edo, kasu hala bada, Administrazioak lehenetsuz eskuratzeko eskubidea baliatzeko irautze-epeak notifikatu eta mugaeguneratu direla egiaztatzen ez bada.

Jabetzaren erregistratzaileek uko egingo diote edozein erosketa-titulu inskribatzeari baldin eta behar bezala egiaztatzen ez bazaie Udalaren baimena dutela, espresuki emana edo irautze-epea igaro delako.

## **III.- ERREGISTROA**

### **8. artikulua.- Etxebizitza-eskatzaileen erregistroa.**

Lasarte-Oriako Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroa sortuko da, zeinak xede nagusizat izango baitu babes publikoko etxebizitza, garaje eta trastelekuen adjudikazioa kudeatzeko eta kontrolatzeko beharrezkoak diren datuak hornitzea Lasarte-Oriako Udalak esku hartzen duen kasuetan.

### **9. artikulua.- Izena emateko eskabidea.**

1.- Promozioetan parte hartzeko interesa duten edozein pertsonak behar bezala inskribatua egon beharko du Lasarte-Oriako Udalak horretarako eraturiko Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan.

- d) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, con expresa indicación de que su objeto y destino es la residencia y domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios/as.
- e) Precio de venta y/o renta, que no podrá ser superior al precio máximo de venta y/o renta.
- f) Que la calificación del régimen de protección es permanente hallándose, por lo tanto, permanentemente sujeta a un precio máximo de transmisión y a los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento y, subsidiariamente, a favor del Gobierno Vasco.

### **Artículo 7.- Calificación e inscripción registral y control de Notarios y Registradores.**

La Calificación Definitiva de las viviendas tasadas municipales, se comunicará por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria al Registro de la Propiedad a efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se otorgue con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto de los derechos de tanteo y retracto, a favor en primer lugar del Ayuntamiento, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido con arreglo a esta ordenanza.

Los Notarios denegarán la formalización en escritura pública de cualquier contrato cuando no esté debidamente autorizado por el Ayuntamiento mediante su visado o, en su caso, no se acrediten la notificación y el vencimiento de los plazos de caducidad para el ejercicio del derecho de adquisición preferente de la Administración.

Los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier título de adquisición cuando no se les acredite debidamente la autorización, expresa o por transcurso del plazo de caducidad del Ayuntamiento.

## **III.- REGISTRO**

### **Artículo 8.- Registro de Solicitantes de Vivienda.**

Se crea el Registro de Solicitantes de Vivienda de Lasarte-Oria que tiene como finalidad principal la de facilitar los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de viviendas, garajes y trasteros de protección pública en que intervenga el Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

### **Artículo 9.- Solicitud de inscripción.**

1.- Toda persona interesada en optar a las diferentes promociones deberá estar convenientemente dada de alta en el Registro de Solicitantes de Vivienda constituido al efecto por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

2.- Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan inskribatzeko eskabideak I. ERANSKINEAN ageri den ereduaren arabera egin beharko dira.

3.- Eskabideak adjudikazioa gertatuz gero 46. artikuluaaren arabera titular izan beharko duten bizikide-unitateko kide guztiek aurkeztu beharko dute.

Beraz, ezingo dituzte eskabideak indibidualki egin ezkontza bidez edo izateko bikote bidez lotutako pertsonak, legez bananduak ez baldin badaude.

4.- Inskribatuek Lasarte-Oriako Udalak eskaintzen dituen promozio guztietan parte hartu ahalko dute, eskabidean adierazitakoaren arabera eta betiere ezarritako baldintzak eta promozio bakoitzeko espezifikoak betetzen badira.

5.- Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroko inskripzioek gehienez 5 urteko indarraldia izango dute, eta horretarako espresuki egindako eskabide baten bidez berritu ahalko dira.

#### **10. artikulua.- Eskabideak aurkezteko epeak.**

1.- Erregistroa zabalik egongo da epe-mugarik gabe, eta bertan eskaeragile guztiak jaso ahalko dira, beharresten diren gutxienezko baldintzak betetzen badituzte.

2.- Nolanahi ere, sustatzen den promozio bakoitzean, inskripzioak ixteko epe bat ezarriko da, promozio horretan sartu ahal izateko. Hartara, eskabideren bat epe horretatik kanpo aurkeztu bada, ezingo du promozio horren zozketan parte hartu, baina Erregistroan inskribatua geratuko da, etorkizuneko promozioetan parte hartu ahal izateko.

#### **11. artikulua.- Erregistroan inskribatzeko baldintza orokorrak.**

Erregistroan inskribatua izateko, beharrezkoa izango da etxebizitza eskuratzeko baldintza orokorrak betetzea, baina —hasiera batean— eskabidean bakarrik izango da nahitaezkoa betetzen direla deklaratzeko. Beraz, Erregistroan inskribatzeak ez du presuposatzen adjudikatario izateko beharretarako baldintza guztiak betetzen direla. Horren konprobazioa behin-behineko adjudikatario gertatzen den kasuan egingo da.

Hala ere, Udalak komenigarritzat jotzen badu betetzen direla konprobatzea, interesatuei errekerimendua egingo die, hamar eguneko epean aurkez dezaten baldintzetakoren bat betetzen dela egiaztatzen duen dokumentazioa, adieraziz ezen, horrela egin ezean, beren eskaeretan atzera egindakotzat hartuko direla, horretarako aurretiaz emango den ebazpenaren ondoren.

2.- Las solicitudes de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda, deberán realizarse conforme al modelo que a tal efecto figura en el ANEXO I.

3.- Las solicitudes deberán ser presentadas por todos los miembros de la unidad convivencial que conforme el artículo 46 deban ser titulares en caso de adjudicación.

Por tanto, no podrán realizar solicitudes de forma individual las personas unidas por matrimonio o en pareja de hecho que no se encuentren separadas legalmente.

4.- Los inscritos podrán optar a todas las promociones que oferta el Ayuntamiento de Lasarte-Oria en función de lo señalado en la solicitud y siempre que se cumplan los requisitos establecidos y específicos de cada promoción.

5.- Las inscripciones en el Registro de Solicitantes de Vivienda, tendrán una vigencia máxima de 5 años, pudiendo ser renovadas mediante solicitud expresa al efecto.

#### **Artículo 10.- Plazos para la presentación de solicitudes.**

1.- El registro se encontrará abierto de forma permanente, de manera que se puedan incorporar al mismo todos los solicitantes cuando cumplan los requisitos mínimos exigibles.

2.- No obstante, en cada promoción que se promueva se establecerá un plazo de cierre de inscripciones para poder acceder a dicha promoción, de manera que toda aquella solicitud que se presente fuera de dicho plazo no podrá optar al sorteo de la citada promoción, si bien quedará inscrita en el Registro para poder participar en futuras promociones.

#### **Artículo 11.- Requisitos para la inscripción en el Registro.**

Para ser dado de alta en el Registro será necesario cumplir los requisitos generales de acceso, sin embargo -en principio- únicamente será necesario declarar su cumplimiento en la solicitud. Por tanto, el alta en el Registro no presupone el cumplimiento de los requisitos exigidos para ser adjudicatario. Cuya comprobación se realizará en caso de resultar adjudicatario provisional.

No obstante, si el Ayuntamiento considera conveniente comprobar su cumplimiento, requerirá a los interesados para que, en un plazo de diez días, presenten la documentación que acredite el cumplimiento de alguno de los requisitos, con indicación de que, si así no lo hicieran, se les tendrá por desistidos de sus peticiones, previa resolución que se dictará al efecto.

## 12. artikulua.- Etxebizitza-eskatzailen erregistroan baja ematea.

Etxebizitza Eskatzailen Erregistroan baja emateko kausak izango dira honako hauek:

- 1.- Baja emateko eskatzaileak berak egindako eskabidea edo eskaera.
- 2.- Eskaeragilearen heriotza, baldin eta zertzelada horrek berekin badakar bizirik dirauen bizikide-unitateak ez betetzea etxebizitza eskuratzeko beharrezko baldintzak.
- 3.- Eskuratzeko baldintzetako edozein ez betetzea gerora agertutako gorabeherengatik.
- 4.- Etxebizitza, garaje edo trasteleku bat —kasuaren arabera— adjudikatzea, edo etxebizitza, garaje edo trasteleku baten salerosketako kontratu pribatua sinatzea.
- 5.- Inskripzioaren indarraldia amaitzea, hura espresuki berritu izan gabe.
- 6.- Erregistroan inskribatzearen ondoriozko betebeharrak ez betetzea.
- 7.- Bi etxebizitza-esleipeni esanbidez uko egitea edo etxebizitza bakar bati isilbidez uko egitea, betiere isilbidezko uko-egite hori dagoela aintzat hartuz, Administrazioak esleipen hori aurreikusitako bideetatik jakinarazteko betebeharra bete ondoren, esleipenduna aurkitu ez bada edo harekin harremanetan jartzea ezinezkoa izan bada.

Erosketa-erregimeneko esleipenetan ez da etxebizitzari uko egitea aintzat hartuko, dena delako esleipen-prozeduran parte hartzeko konputagarriak diren lanaren etekinengatiko sarrerak izan dituzten pertsonenak, esleipena jakinarazteko unean langabezian aurkitzen diren pertsonenak, alegia.

- 8.- Etxebizitza baten esleipendun izateari uko egiteak, ukatzen denetik bi urteko epean sarrera-erregimen bereko eta etxebizitza-tipologia bereko etorkizuneko prozeduretan parte hartzeko aukera ezabatuko du. Hala ere, honako uko egite hauek ez dira kontuan hartuko:

➤ Bizikidetzta-unitatearen kide bakoitzeko 15 m<sup>2</sup> erabilgarriko ratioa baino azalera txikiagoa duen etxebizitza baten esleipena bada.

➤ Erosketa-erregimeneko esleipenetan, dena delako esleipen-prozeduran parte hartzeko konputagarriak diren lanaren etekinengatiko sarrerak izan dituzten pertsonak eta esleipena jakinarazteko unean langabezian aurkitzen direnak.»

## Artículo 12.- Baja en el Registro de solicitantes de Vivienda.

Serán causas de Baja en el Registro de solicitantes de vivienda:

- 1.- La solicitud o petición de baja realizada por el propio solicitante.
- 2.- El fallecimiento del solicitante, cuando esa circunstancia conlleve el no cumplimiento de los requisitos necesarios de acceso por la unidad convivencial supérstite.
- 3.- El incumplimiento sobrevenido de cualquiera de los requisitos de acceso.
- 4.- La adjudicación de una vivienda, garaje o trastero - según el caso- o la firma de un contrato privado de compraventa de vivienda, garaje o trastero.
- 5.- El transcurso del plazo de vigencia de la inscripción sin haber sido expresamente renovada.
- 6.- El incumplimiento de las obligaciones derivadas de la inscripción en el Registro.
- 7.- La renuncia expresa a dos adjudicaciones de vivienda o la renuncia tácita a una única vivienda, entendiéndose que existe dicha renuncia tácita, cuando cumplida por la Administración su obligación de comunicar dicha adjudicación por los medios previstos, no se haya sido posible localizar o establecer comunicación con el adjudicatario.

No se tendrá en cuenta la renuncia a adjudicaciones de vivienda en régimen de compra cuando se trate de adjudicaciones realizadas a personas que, habiendo sido receptoras de ingresos de trabajo computados para participar en el procedimiento de adjudicación de que se trate, estén en situación de desempleo en el momento en que se les notifica la adjudicación.

- 8.- La renuncia a la adjudicación de una vivienda impedirá, durante un plazo de dos años desde la fecha de dicha renuncia, la participación en procedimientos posteriores referidos al mismo régimen de acceso y tipología de vivienda. No obstante, no se tendrán en cuenta las siguientes renunciaciones:

➤ En todo caso, cuando se trate de la adjudicación de una vivienda cuya superficie útil sea inferior a la ratio de 15 m<sup>2</sup> útiles por cada miembro de la unidad convivencial.

➤ En el caso de adjudicación en compra, cuando se trate de adjudicaciones realizadas a personas que, habiendo sido receptoras de ingresos de trabajo computados para participar en el procedimiento de adjudicación de que se trate, estén en situación de desempleo en el momento en que se les notifica la adjudicación.»

➤ Lurrazaleko esleipenetan, uko egitea ez da kontuan hartuko, betiere eskaintako etxebizitzaren lurrazaleko eskubidea iraungitzeko epea 10 urtetik gorakoa ez bada.

- 9.- Etxebizitza-esleipen bakar bati uko egitea, eskatutako etxebizitza mota eta erregimen bakarra baldin bada. Ez dira kontuan hartuko aurreko ataleko bigarren paragrafoan aipatutako uko egiteak.

Inori erregistroan baja eman bazaio, ezingo da berriro inskribatu harik eta azken uko-egitea formalizatu zenetik kontatzen hasi eta bi urteko aldia igarotzen den arte.

### **13. artikulua.- Erregistroan inskribatzearen ondoriozko betebeharrak.**

Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan inskribatuek honako betebeharrak izango dituzte:

- 1.- Bizilekuaren aldaketak jakinaraztea.
- 2.- Bizikide-unitatean gertatutako aldaketak jakinaraztea.
- 3.- Egoera zibilean izandako aldaketak jakinaraztea.
- 4.- Inskripzioa mantentzeko eska daitezkeen baldintzak betetzen direla egiaztatzeko behar den dokumentazioa aportatzeaz egiten zaizkien errekerimenduei agudoki erantzutea.

Aldaketa horiek jakinarazteko, horretarako onetsita dagoen eta III. Eranskinean ageri den eskabide-eredua erabiliko da.

## **IV.- ESKURATZEKO ERREGIMENA**

### **14. artikulua.- Etxebizitza eskuratzeko ezinbesteko baldintzak.**

Etxebizitzen tipologia eta promozio bakoitza eskuratzeko beharresten diren baldintza bereziaz gain, orokorreko eta ezinbesteko baldintzak izango dira honako hauek:

#### **A) BIZIKIDE-UNITATE BAT OSATZEA**

Adjudikatua gertatuz gero etxebizitzan biziko diren pertsonen osatuko dute bizikide-unitatea, gaur egun norekin bizi diren kontuan hartu gabe.

Bizikide-unitateak honela osatuak badaude:

➤ En el caso de adjudicación en derecho de superficie tampoco se tendrá en cuenta la renuncia cuando el plazo de extinción del derecho de superficie de la vivienda ofrecida no sea superior a 10 años.

- 9.- La renuncia a una única adjudicación de vivienda, en el caso de ser el único tipo de vivienda y régimen solicitado. No serán tenidas en cuenta las renunciaciones a que se refiere el segundo párrafo del apartado anterior.

Aquél a quien se le haya dado de Baja en el registro por renuncia, no podrá inscribirse nuevamente en él hasta que haya transcurrido un período de dos años a contar desde el momento en que se formalizó la última renuncia.

### **Artículo 13.- Obligaciones derivadas de la Inscripción en el Registro.**

Es obligación de los inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda:

- 1.- Comunicar los cambios de domicilio.
- 2.- Comunicar las modificaciones producidas en la unidad convivencial.
- 3.- Comunicar las variaciones en el estado civil.
- 4.- Atender diligentemente los requerimientos que se les efectúen de aportación de la documentación necesaria a fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles para el mantenimiento de la inscripción.

Para la comunicación de estos cambios se utilizará el modelo de instancia aprobado al efecto que figura en el Anexo III.

## **IV.- RÉGIMEN DE ACCESO**

### **Artículo 14.- Requisitos necesarios para el acceso a una vivienda.**

Además de los requisitos específicos que se exijan para el acceso a cada tipología y promoción de vivienda, serán requisitos generales y necesarios los siguientes:

#### **A) CONSTITUIR UNA UNIDAD CONVIVENCIAL**

Constituyen la unidad convivencial aquellas personas que vivirán en la vivienda que se adjudique en su caso, independientemente de con qué personas se conviva actualmente.

Las unidades convivenciales en el caso de estar constituida:

- Pertsona fisiko bakarraz; horrelakoetan, pertsona adinduna izan beharko da, edo emantzipatua egon, promozio bakoitzean eskaerak aurkezteko finkatzen den epea amaitzen denerako. Pertsona bakarrek osatutako bizikide-unitatetzat hartuko da.
- Hainbat pertsona fisikoz; horrelakoetan, bizikide-unitatetzat hartuko da etxe berean bizi diren bi pertsonak edo gehiagok osatua, betiere ezkontzaz edo ezkontzaren tankerako erlazio iraunkor batez elkartuak badaude, bai halaber adopzioz, tutoretzaz edo 3. gradura arteko odolkidetasunaz edota 2. gradura arteko afinitateaz elkartuak badaude. Hortik kanpo geratuko da adiskidetasunaren edo komenientziaren arrazoizko bizikidetzat.

Horren gainean, haxe hartu behar da kontuan:

- Bizikide-unitateko kideek pertsona fisikoari beharresten zaizkion baldintza berberak bete behar dituztela, familia-unitatea osatzen duten guztien adinari edo emantzipazio-egoerari dagokionez.
- Etorkizunean eratuko diren bizikide-unitateen kasuan, nahikoa izango da haren parte den pertsona fisikoetako bat —eta etxebizitzaren titular izango dena— Lasarte-Orian errolatua egotea.

## B) ETXEBIZITZARIK EZ EDUKITZEA:

1.- Etxebizitza eskuratu ahal izateko, bizikide-unitateko kide guztiek bete behar duten baldintza da etxebizitzarik ez edukitzea ez jabetzan, ez jabetza soilean, ez eta lurrazaleko edo gozameneko eskubidean, eskabidea egin aurreko **bi urteetan**. Baldintza horretatik kanpo geratuko dira lege araudiak aurreikusten dituen kasuak.

Etxebizitzari uztartu gabeko garajeak edo trastelekuak eskuratu ahal izateko, bizikide-unitateko kide guztiek bete behar duten baldintza da garajerik edo trastelekurik —kasuaren arabera— ez edukitzea ez jabetzan, ez jabetza soilean, ez eta lurrazaleko edo gozameneko eskubidean ere, eskabide egin aurreko bi urteetan.

2.- Eskatzaileek egoera horretan jarraitu beharko dute harik eta jabetzan edo lurrazaleko eskubidearen erregimenean adjudikatu zaien etxebizitza eskritura publikoan jasotzen den arte edo alokairuko kontratua formalizatzen den arte.

Etxebizitza libre baten salerosketako kontratua sinatzen bada, denboran geroratua, ulertuko da ez duela betetzen etxebizitzarik jabetzan, lurrazaleko eskubidean, gozamenean edo jabetza soilean eduki ezinaren baldintza.

- Por una persona física, ésta deberá ser mayor de edad o estar emancipada al cierre del plazo para presentar las solicitudes que se fijen para cada promoción concreta. Se entenderá unidad convivencial formada por una sola persona.

A este respecto, se debe entender:

- Que los miembros de la unidad convivencial deben reunir las mismas condiciones que las exigidas a la persona física en cuanto a edad o situación de emancipación de cada uno de los miembros que la conforman.
- En caso de unidades convivenciales que se vayan a constituir en el futuro, será suficiente que una de las personas físicas integrantes de la misma -y que vaya a ser titular de la vivienda- esté empadronada en Lasarte-Oria.

## B) CARENCIA DE VIVIENDA:

1.- Para poder acceder a una vivienda, todos y cada uno de los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo, durante los **dos años** inmediatamente anteriores a la solicitud, salvo las excepciones previstas en la normativa legal.

Para poder acceder a garajes y trasteros no vinculados a vivienda, todos y cada uno de los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de garaje o trastero -según el caso- en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo, durante los dos años inmediatamente anteriores a la solicitud.

2.- Los solicitantes deberán continuar en dicha situación hasta el momento de elevar a escritura pública la vivienda que les haya sido adjudicada en propiedad, régimen de derecho de superficie o se formalice el contrato de alquiler.

La firma de un contrato de compraventa, diferida en el tiempo, de vivienda libre, se entenderá como el no cumplimiento del requisito de carencia de vivienda en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad.

3.- Etxebizitzaren premiarik ez daukala joko da baldin eta, adjudikazioari uko egiteagatik, erregistroan baja eman badiote inskribatzeko eskabidea egin aurreko bi urteetan.

Hala ere, errentamenduko erregimenean babes ofizialeko etxebizitza baten onuradun izan direnak gerora etxebizitza baten onuradun izan daitezke lurrazaleko eskubidearen erregimenean.

#### 4.- Salbuespenezko egoerak.

Etxebizitzaren beharrean dauden pertsonatzat jo ahalko dira jabetzan, lurrazaleko eskubidean, gozamenean edo jabetza soilean etxebizitza baten titularrak direnak, baldin eta agirien bidez egiaztatzen badute legezko araudiak zehazturiko salbuespenezko egoera hauetako batean daudela:

a) Euskal Autonomia Erkidegoan kokatua dagoen etxebizitza bat izatea, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 17.3 artikuluan ezarritako erreferentzia-data baino gutxienez bost urte lehenago eskuratua, eskatzailearen ohiko bizileku iraunkorra izatea, eta ez betetzea bizitzeko egoki izateko azaroaren 30eko 317/2002 Dekretuan edo haren ordezkotako araudian ezarritako gutxienezko baldintzak.

b) Banantzeko edo dibortziatzeko prozesu baten ondoren, etxebizitza beste ezkontidearen edo izatezko bikotekidearen familia-etxebizitza gisa judizialki esleitua bada, edo prozedura horren ondorioz besterendu bada eta, horren ondorioz, hipoteka-kargetatik ordaintzeke dagoen zenbatekoa deskontatu ondoren, ezkontide bakoitzak gehienez 75.000,00 euro eskuratu baditu.

Hitzarmen erregulatzailearen eta ebazpen judizial irmoaren fotokopia aportatu beharko da.

c) Euskal Autonomia Erkidegoan dagoen etxebizitza bat izatea, aplikakizun zaion araudiaren arabera irisgarritasunerako baldintzak ez betetzea, eta haren titularra edo titularrak 70 urte edo gehiagoko pertsonak izatea.

d) Bizikide-unitateko kideren bat Euskal Autonomia Erkidegoan dagoen etxebizitza baten jabe izatea, betiere haren azalera, guztira, pertsona bakoitzeko 15 m<sup>2</sup> erabilgarriko ratioa baino txikiagoa bada.

e) Jaraunspen edo dohaintzaren bitartez titularkidetasunean eskuratutako etxebizitza bat edo batzuk izatea, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:

- Titularkidetasuneko ezein portzentaje ezingo da % 50etik gorakoa izan.

3.- Se entenderá que no existe necesidad de vivienda cuando haya sido dado de baja en el registro en los dos años anteriores a la solicitud de inscripción por causa de renuncia de la adjudicación.

Esto no obstante, aquellos que hayan sido beneficiarios de vivienda en arrendamiento podrán ser posteriormente beneficiarios de vivienda en derecho de superficie.

#### 4.- Situaciones excepcionales.

Podrán considerarse como necesitadas de vivienda las personas que fueran titulares en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad de una vivienda y acreditaran documentalmente hallarse en alguna de las situaciones excepcionales determinadas por la normativa legal:

a) Que se trate de una vivienda ubicada en la Comunidad Autónoma Vasca, adquirida con una anterioridad mínima de cinco años respecto de las fechas de referencia establecidas en el artículo 17.3 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, que constituya el domicilio habitual y permanente del solicitante y que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 317/2002 de 30 de noviembre, o normativa que lo sustituya

b) Que se trate de una vivienda que haya sido designada judicialmente como domicilio familiar del otro cónyuge o pareja de hecho, tras un procedimiento de separación o de divorcio o que haya sido enajenada como consecuencia de dicho procedimiento habiendo obtenido por cada cónyuge un máximo de 75.000,00 euros, una vez descontado el importe pendiente de abono de las cargas hipotecarias existentes.

Se deberá aportar fotocopia del convenio regulador y de la resolución judicial firme.

c) Que se trate de una vivienda sita en la Comunidad Autónoma del País Vasco que no reúna condiciones de accesibilidad, a tenor de la normativa aplicable y cuyo titular o titulares sean personas de 70 años o más.

d) Que se trate de unidades convivenciales en las que alguno de sus miembros sea titular de una vivienda sita en la Comunidad Autónoma del País Vasco cuya superficie total sea inferior a una ratio de 15 m<sup>2</sup> útiles por persona.

e) Que se trate de una o varias viviendas adquiridas en cotitularidad por herencia o donación siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Ninguno de los porcentajes de cotitularidad podrá superar el 50%.

- Etxebizitzako partaidetzen balioa edo partaidetzak eskualdatzetik lortutako zenbatekoa ezingo da 75.000,00 eurotik gorakoa izan, betiere hipoteka-kargetatik ordaintzeke geratzen den zenbatekoa deskontatuta.

f) Bizikide-unitateko kideren bat mugikortasun urri iraunkorreko desgaitasunaren egoeran baldin badago, etxebizitzaren premia duela ulertuko da, betiere dokumentuekin honako hau egiaztatzen badu:

- Euskal Autonomia Erkidegoan kokaturiko etxebizitza izanik, etxebizitza dagoen eraikinak ez dituela betetzen sarbideei eta igogailuei buruzko zehaztapenak, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan jasoak, zeinak onesten baititu hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak.

Kasu horretan, zertzelada hori egiaztatzen duen Udalaren ziurtagiria ekarri beharko da.

- Erosiko edo errentatuko den etxebizitzak aurreko atalean aipatzen diren sarbideei eta igogailuei buruzko zehaztapenak betetzea.

Ondorio horietarako, mugikortasun urri iraunkorreko desgaitutzat joko dira, minusbaliotasunaren maila aitortzeko, deklaratzeko eta kalifikatzeko prozesua arautzen duen 1971/1999 Errege Dekretu abenduaren 23koaren 3.eranskinean jasotako artetik, Gipuzkoako Foru Aldundiaren ziurtagiriaren bidez honako egoera hauetakoren batean daudela egiaztatzen dutenak:

- Gurpil-aulkian konfinatuak daudenak.
- Oinez ibiltzeko erabat bi eskumakilaren beharrea direnak.
- D) eta H) bitarteko atalei dagozkien 7 puntu edo gehiago batzen dituztenak.

g) Etxebizitza baten jabetza soilaren titularrak babes publikoko etxebizitza bat alokairuko erregimenean lortu ahalko du, baldin eta etxebizitza horrek erabilera edo gozameneko eskubidearen karga badu, biziartekoa edo aldi baterakoa, babes publikoko etxebizitza errentatzeko beharrezko kontratuarena baino iraupen luzeagoarekin.

- El valor de las participaciones en vivienda o el importe obtenido en caso de su transmisión, no podrá superar los 75.000,00 euros, una vez descontado el importe pendiente de abono de las cargas hipotecarias existentes.

f) Que algún miembro de la unidad convivencial reúna la condición de discapacitado con movilidad reducida permanente, se considerará necesitado de vivienda siempre que acredite documentalmente:

- Que se trate de una vivienda ubicada en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en un edificio que no cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, contenidas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

En este supuesto se deberá aportar certificación municipal acreditativa de dicha circunstancia.

- Que la vivienda a adquirir o arrendar sí cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores a que se refiere el apartado anterior.

A estos efectos se considerarán como discapacitados con movilidad reducida permanente, de entre los recogidos en el Anexo 3 del Real Decreto 1971/1999, de 23 diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, los que acrediten mediante certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa hallarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- Los confinados en silla de ruedas.
- Los que dependan absolutamente de dos bastones para deambular.
- Los que sumen 7 puntos o más en relación con los apartados D) a H).

g) El titular de la nuda propiedad de una vivienda podrá acceder a una vivienda de protección pública, en régimen de alquiler, si dicha vivienda está gravada con un derecho de uso o usufructo, vitalicio o temporal con una duración superior a la duración del oportuno contrato de arrendamiento de la vivienda de protección pública.

5.- Aurreko ataleko c), d) eta f) kasuetan aipaturiko etxebizitza-titularrek bete behar duten baldintza da Lasarte Oriako Udalaren edo, haren ezean, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren esku jarri beharko dutela etxebizitza, kargarik eta okupatzailerik gabe. Hortaz, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 17.3 artikuluan aipaturiko daten aurreko bi urteetan etxebizitza eskualdatu dutenak ez dira kontsideratuko etxebizitzaren premian dauden pertsonatzat.

Administrazioaren esku jartze hori erosketaren edo errentamenduaren bidez egin beharko da, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera.

Alkateak behar bezala arrazoituta emango duen ebazpenaren bidez erabakiko du ea onartzen duen edo ez bere esku utzitako etxebizitza. Lasarte-Oriako Udalak zuzenean eskuratu ahalko du etxebizitza, edo hark izendatzen duenaren bitartez.

Bere esku utzitako etxebizitza erostea erabakiz gero, etxebizitzaren titularrak edo titularrek aurkeztu beharreko balorazio-txostenean ezarriko den tasazio-balioaren araberrako prezioa ordaindu beharko da, baina prezio horrek inoiz ere ezingo du gaintitu erosi beharreko babes publikoko etxebizitzaren prezioa.

Aurkeztu beharreko Balorazio-txostena entitate finantzarioen tasazio-zerbitzuek edo hartarako sorturiko erakunde espezializatuak egin beharko dute, martxoaren 17ko 685/1982 Errege Dekretuan adierazitakoaren arabera. Baldin eta etxebizitzak eranskin uztartuak baditu, txostenak bereizi egingo ditu etxebizitzari eta eranskinei esleituriko balioak.

Etxebizitza bat errentamenduko erregimenean jartzea onartzen bada, gutxienez 5 urterako izan beharko du, gerora errentamenduan jarri ahal izateko, aplikakizun den araudiaren arabera. Errentamendu horrengatik jaso behar duten errentaren gehienezko zenbatekoa bat etorriko da adjudikatzen zaien etxebizitza babestuagatik ordaindu behar duten zenbatekoarekin.

Baldin eta Udalak etxebizitza bere esku uztea onartzen ez badu, jabeak edo jabeek etxebizitzaren titulartasunean jarraitzeko aukera izango dute, eta jabe izate hori mantentzea ez da kontsideratuko etxebizitzarik ez edukitzearen eskakizuna ez duela betetzen.

5.- El titular o titulares de vivienda a que se refieren los supuestos c), d) y f) del apartado precedente deberán cumplir la condición de ponerla a disposición del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, o en su defecto, de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, libre de cargas y ocupantes, por lo que quienes por haber transmitido la vivienda en los dos años anteriores a las fechas señaladas en el artículo 17.3 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, no serán considerados necesitados de vivienda.

La puesta a disposición habrá de hacerse bien en compra bien en arrendamiento en función del régimen de acceso a vivienda

Mediante Resolución debidamente motivada del Alcalde, se decidirá sobre la aceptación o no de la vivienda que se ha puesto a disposición. La adquisición podrá hacerse por parte del Ayuntamiento de Lasarte-Oria directamente o por quien éste designe.

El precio a abonar por la vivienda puesta a disposición en caso de su adquisición, será el valor de tasación que se determine en el Informe de Valoración a presentar por el titular o titulares de la vivienda, si bien dicho precio, en ningún caso podrá ser superior al de la vivienda de protección pública a adquirir.

El informe de Valoración a aportar deberá ser emitido por los Servicios de Tasación de las Entidades Financieras o por Entidades especializadas creadas para este objeto, de conformidad con lo señalado en el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo. En el caso de que la vivienda cuente con anejos vinculados el informe diferenciará el valor atribuido a la vivienda y a los anejos.

En el caso de aceptación de la puesta a disposición de una vivienda en régimen de arrendamiento deberá ser por un período mínimo de 5 años a fin de ser destinadas a su posterior arrendamiento conforme a la normativa aplicable. El importe máximo de la renta que deba percibirse por dicho arrendamiento será coincidente con el que haya de abonarse por la vivienda protegida que se les adjudique.

En el supuesto de que el Ayuntamiento opte por no aceptar la puesta a disposición el propietario o propietarios podrán continuar en la titularidad de la vivienda, sin que el mantenimiento de dicha condición de propietario, se considere como incumplimiento del requisito de carencia de vivienda.

### C) BIZILEKUA:

1.- Lasarte-Oriak kudeatzen dituen etxebizitza babestuak Lasarte-Oriako bizilagunentzat izango dira, betiere gutxienez azken 5 urteetan udalerrian erroldatuak badaude, edo azken 20 urteetan gutxienez 10 urtez Lasarte-Orian erroldatuta egon badira. Bigarren kasuan, ez da beharrezkoa izango eskaera egiten den unean Lasarte-Oriako Biztanleen Udal Erroldan inskribatua gotea.

Baldintza hori bizikide-unitateko kide diren titulargaietako batek gutxienez bete beharko du.

2.- Kasu guztietan, ezinbesteko baldintza izango da, erroldatuta egoteaz gain, bertan benetan bizi izatea. Hala, kontrako frogarik ezean, erroldako etxebizitza joko da egiazko bizilekutzat.

Ondorio horietarako, egiazko bizilekutzat joko da etxebizitzaren okupatzaileen etxe-premia zuzenean eta berehala asebetetzen dituen eta, gainera, legezko bizilekua dena, eskubideez baliatzeko eta obligazioak betetzeko lekua delako.

Nolanahi ere, kontrako erregulazio berariazkorik ezean, etxebizitza batek ohiko bizileku izateari utzi diola joko da baldin eta 3 hilabete baino gehiagoan jarraian desokupaturik badago, non eta etxebizitzak ohiko bizileku iraunkorra izaten jarraitzen duela egiazta dezakeen arrazoi justifikaturen bat ez dagoen.

### D) DIRU-SARRERAK:

1.- Bizikide-unitatearen **diru-sarrera** ponderatu gutxienekoak eta gehienekoak:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak alokatzeko: 3.000,00 eurotik 35.000,00 eurora.
- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren lurrazaleko eskubidea eskuratzeko: 9.000,00 eurotik 35.000,00 eurora.
- Erregimen bereziko etxebizitza tasatuak erosteko, lurrazaleko eskubidea eskuratzeko eta alokatzeko: 12.000,00 eurotik 45.500,00 eurora.
- Erregimen orokorreko etxebizitza tasatuak erosteko, lurrazaleko eskubidea eskuratzeko eta alokatzeko: Gutxienezkoa erregimen bereziko etxebizitza tasatuentzat ezarritakoa izango da, eta gehienezkoa 1,5eko indizea izango da BOEtarako indarrean dauden diru-sarrera gehienezkoei buruz (12.000,00 eurotik 52.500,00 eurora).

### C) RESIDENCIA:

1.- Las viviendas protegidas gestionadas por Lasarte-Oria, serán destinadas a vecinos de Lasarte-Oria que deberán llevar como mínimo los últimos 5 años empadronados en el municipio o, haber estado empadronado en Lasarte-Oria durante los últimos 20 años al menos 10 años, no siendo necesario estar inscrito en el Padrón Municipal de Habitantes de Lasarte-Oria en la fecha de la solicitud.

Este requisito lo deberá cumplir al menos uno de los futuros titulares que formen parte de la unidad convivencial

2.- En todos los supuestos será requisito necesario, junto con el empadronamiento, 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 aquella 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.

### D) INGRESOS:

1.- **Ingresos** ponderados mínimos y máximos de la unidad convivencial:

- Para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen general: desde 3.000,00 a 35.000,00 euros.
- Para adquirir el derecho de superficie de viviendas de protección oficial de régimen general: desde 9.000,00 a 35.000,00 euros.
- Para compra, adquisición del derecho de superficie y alquiler de viviendas tasadas de régimen especial: desde 12.000,00 a 45.500,00 euros.
- Para compra, adquisición del derecho de superficie y alquiler de viviendas tasadas de régimen general: El mínimo será el mismo que el establecido para las viviendas tasadas de régimen especial y el máximo será el índice de 1,5 respecto de los ingresos máximos vigentes para la VPO (desde 12.000,00 a 52.500,00 euros).

Mugikortasun urritu iraunkorreko desgaituen kasuan edo desgaitu psikikoen kasuan, babes publikoko etxebizitzak alokairuko erregimenean eskuratzeko, ez da beharretsiko gutxienezko diru-sarrerarik akreditatzea.

Jabetzako erregimenean edo lurrazaleko eskubidekoan eskuratzeko, nahikoa izango da 3.000,00 euroko diru-sarrera minimoak akreditatzea.

Halaber, ez zaie gutxieneko diru-sarreraren baldintza betetzea eskatuko genero-indarkeriaren biktima izatea egiaztatzen duten emakumeei, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzako etxebizitzaren arloko ekintza positiboko neurrien 2006ko urriaren 4ko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduan beharresten den bezala, edo haren ordezkari gerora atera daitekeen araudiaren arabera.

2.- Aurreko atalean ezarritako kopuru-mugak automatikoki eguneratuko dira, indarrean dagoen araudiak horri buruz xedatzen duenarekin bat etorritik.

## E) BESTELAKOAK

Eskatzaileetarik inor ez da Erregistroan baja emana izango inskribatzeko eskabidea egin aurreko bi urteko aldirian, Ordenantza honen 12. artikuluko 7. eta 8. ataletan ezarritako arazoengatik.

### 15. artikulua.- Diru-sarreraren jatorria.

Diru-sarreraren baldintza betetzen dela onartzeko, beharretsiko da diru-sarreraren %90 behintzat laneko errendimendutik lortua izatea, edo jarduera ekonomikoetatik, profesionaletatik eta artistikoetatik, edota beketatik.

Etxebizitza babestu bat errentako erregimenean eskuratzen duten pentsiodunei ez zaie eskatuko baldintza hori betetzeko.

Administrazio Publikoaren gizarteratze-politikeetatik etorritako errenten kasuan, errentamenduen kasuan bakarrik konputatuko dira.

### 16. artikulua.- Konputa daitezkeen diru-sarrerak.

1.- Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren deklarazioa Euskadiko Autonomia Erkidegoan egin behar duten pertsonentzat, eta, egin behar izan gabe ere, egin dutenentzat, honako hauek konputatuko dira: Pertsona Fisikoen Errentari dagokion Zergaren gaineko deklarazioaren zerga-oinarriak (aurrezki-oinarria eta oinarri orokorra), lan-etekinei aplikatutako hobariak, eta, kasua hala bada, egon litezkeen errenta zergagabeak, hurrengo paragrafoan ezarritakoaren arabera konputatuak.

En el caso de discapacitados con movilidad reducida de carácter permanente o de discapacitados psíquicos, para el acceso a viviendas de protección pública en régimen de alquiler, no se exigirá acreditar ingresos mínimos.

Para su acceso en régimen de propiedad o derecho de superficie, bastará con acreditar ingresos mínimos de 3.000,00 euros.

Asimismo no se exigirá el cumplimiento del requisito de ingresos mínimos a aquellas mujeres que acrediten la condición de víctimas de violencia de género, tal y como se exige en la Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género, o normativa posterior que le sustituya.

2.- Los límites de ingresos previstos en el apartado anterior se actualizarán automáticamente en consonancia con lo que al respecto disponga la normativa vigente.

## E) OTROS

Ninguno de los solicitantes habrá sido dado de baja en el Registro, en los dos años anteriores a la solicitud de inscripción, por los motivos establecidos en el artículo 12, apartados 7 y 8 de la presente Ordenanza

### Artículo 15.- Procedencia de los Ingresos.

Para poder considerar cumplido el requisito de ingresos se exigirá que al menos un 90% de los mismos procedan de rendimientos de trabajo, y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas.

Este requisito no se exigirá a los pensionistas que accedan a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento.

En el caso de rentas que provengan de políticas de inserción social de las Administraciones Públicas, las mismas sólo computarán para el caso de arrendamiento.

### Artículo 16.- Ingresos computables.

1.- Para personas con obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el País Vasco y aquellas que sin tener obligación la hayan realizado, se computarán las Bases Imponibles, general y de ahorro, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente más las bonificaciones aplicadas a los rendimientos de trabajo y, en su caso, las posibles rentas exentas, computadas conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

2.- Euskal Autonomia Erkidegoan errentaren gaineko zergaren deklarazioa aurkeztu behar ez duten pertsonen kasuan, honako diru-sarrera hauek konputatuko dira:

- a) Laneko etekinen eta desenpleguko prestazioen kasuan, kontzeptu guztiengatik akreditaturiko diru-sarrera gordinen % 95.
- b) Pentsioen eta desenpleguko subsidioen kasuan, bai halaber kargarik gabeko dieten kasuan, kontzeptu guztiengatik akreditaturiko diru-sarrera gordinen % 100.

3.- Banandutako, dibortziatutako eta alargundutako pertsonen diru-sarrerak zehazteko orduan, edota izatezko bikoteetako kideenak, haietako bat hil bada edo bikotea desegin bada, egiaztatu beharreko diru-sarrerak matrimonioa edo izatezko bikotea indarrean zegoen aldi bati dagozkionean, honako irizpide hauek aplikatuko dira:

- a) Baldin eta erregimen ekonomikoa ondasunen separaziokoa bazen, eskatzaileagandik datozkion diru-sarrerak bakarrik konputatuko zaizkio.
- b) Gainerakoetan, senar-emazteen edo izatezko bikotearen diru-sarreraren % 50 bakarrik konputatuko da.

4.- Era berean, pentsio konpentsatzaileak kontuan hartuko dira, bai hura jasotzen duen ezkontide ohiaren diru-sarrera gisa, bai hura ordaindu behar duen ezkontide ohiaren diru-sarreraren minorazio gisa, baldin eta pentsio konpentsatzailea ordaindu behar duen ezkontide ohiak agirien bidez egiaztatzen badu benetan ordaindu duela.

5.- Baldin eta Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren deklarazioa aurkezteko obligazioa badago, Ogasun Foraletako edo beste administrazio tributario batzuetako Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergan deklaratu diren irabaziak bakarrik onartuko dira behar bezala akreditaturiko diru-sarreratzat.

Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren deklarazioa aurkezteko obligaziorik ez duten pertsonen kasuan, onartzen zaie diru-sarreraren beste edozein moduren bitartez aurkeztea, zuzenbidean ontzat emana bada; besteak beste:

- Foru Ogasunaren egiaztagiria, zergaldi horretan (eskaera hau aurkezten denean amaituta dagoen azken ekitaldian) PFEZren deklarazioa aurkeztu beharrik ez duela egiaztatzen duena.
- Bizitza laboralaren ziurtagiria, Segurantzaren Sozialaren Lurraldeko Diruzaintzak egina.

2.- En el supuesto de personas que no tengan obligación de presentar la declaración del impuesto sobre la renta en el País Vasco se computarán los siguientes ingresos:

- a) En el caso de rendimientos de trabajo y de prestaciones de desempleo, el 95% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.
- b) En el supuesto de pensiones y de subsidios de desempleo así como dietas exceptuadas de gravamen, el 100% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

3.- Para la determinación de los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas, y de los miembros de la pareja de hecho en los supuestos de fallecimiento de uno de ellos o de disolución de la pareja, en los casos en que los ingresos a acreditar correspondan a un período en el que estaba constante el matrimonio o la situación de pareja, se seguirán los siguientes criterios:

- a) En el caso de que el régimen económico fuera de separación de bienes, se le computarán únicamente los ingresos que proviniesen del solicitante.
- b) En el resto, se computará el 50% de los ingresos del matrimonio o pareja de hecho.

4.- Asimismo las pensiones compensatorias serán tenidas en cuenta tanto como ingreso del ex cónyuge que la perciba como minoración de ingresos del ex cónyuge obligado a abonarla, siempre y cuando el ex cónyuge obligado a abonar la pensión compensatoria pruebe documentalmente que la ha satisfecho de forma efectiva.

5.- En el caso de existir obligación de presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sólo se aceptarán como ingresos acreditados correctamente los ingresos que hayan sido declarados en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de las Haciendas Forales, o en otras Administraciones Tributarias.

En el supuesto de personas no obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se permite que acrediten sus ingresos por cualquier otro medio, aceptado en derecho; entre otros:

- Certificación de la Hacienda Foral acreditativa de la no obligatoriedad de presentación de la declaración de IRPF en dicho ejercicio (último ejercicio vencido en el momento de presentación de la presente solicitud)
- Certificado de vida laboral expedido por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social.

- Besteren kontura ari diren langileen kasuan: Kontzeptu guztietan jasotako diru-sarrera guztiei buruz enpresak edo enplegatzaileak eginiko dokumentua, ekitaldi horri dagokiona (10-T dokumentua).
- Pentsiodunen kasuan edo zeinahi beka, prestazio edo subsidio (gizarte-ongizateko laguntzak barne) jasotzen dutenen kasuan: horien ziurtagiria, ekitaldi horri dagokiona.

### 17. artikulua.- Diru-sarrerak jasotzen dituzten pertsonak eta konputa daitekeen aldia.

1.- Diru-sarrera konputakizunak jasotzen dituzten pertsonatzat hartuko dira bizikide-unitateko parte diren eta etxebizitzaren (edo, kasua hala bada, errenta-kontratuaren) titularkide izango diren guztiak.

2.- Periodo konputakizuna:

Pertsona Fisikoen Errenten gaineko Zergaren deklarazioa aurkezteko epea amaitutakoan, eskabidea egindako egunaren justu aurretik dagoen zergaldia da.

Promozio espezifiko bakoitzerako periodo konputakizunari dagokionez, horri buruz Ordenatza honen 40.2 artikuluan arautzen dena aplikatuko da.

### 18. artikulua.- Diru-sarreraren ponderazioa.

1.- Diru-sarreraren ponderazioa honako formula honen arabera egingo da:

$$SP = SK \times N \times A,$$

bakoitzaren esanahia hau delarik:

**SP:** Diru-sarrera ponderatuen zenbatekoa.

**SK:** Diru-sarrera konputakizunak, Ordenantza honen 16. artikuluan ezarritakoaren arabera.

**N:** Bizikide-unitateko kide kopuruaren arabera ponderatzeko koefizientea.

**A:** Koefiziente ponderatzailea, diru-sarreraren % 20 gutxienez aportatzen duten bizikide-unitateko kideen kopuruaren arabera.

2.- A eta N ponderazio-koefizienteak, urteko diru-sarrera ponderatuak zehazteko aplikatu beharrekoak, hauexek izango dira:

N	
1 kide:	1,00
2 kide:	0,95
3 kide:	0,90
4 kide:	0,85

- En el caso de trabajadores por cuenta ajena: Documento expedido por la empresa o empleador sobre la totalidad de los ingresos brutos percibidos por todos los conceptos, correspondientes a dicho ejercicio (Documento 10-T).
- En el caso de pensionistas o perceptores de cualquier beca, prestación o subsidio (incluidas ayudas de Bienestar Social): certificado de las mismas, correspondientes a dicho ejercicio.

### Artículo 17.- Personas Perceptoras de Ingresos y Periodo Computable.

1.- Se tendrán en cuenta como perceptores de ingresos computables a todas aquellas personas que formen parte de la unidad convivencial que vayan a ser cotitulares de la vivienda, o en su caso, del contrato de arrendamiento.

2.- Período computable:

Período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud.

En lo que se refiere al período computable para cada promoción específica se estará a lo que al respecto se regula en el art. 40.2 de esta Ordenanza.

### Artículo 18.- Ponderación de los Ingresos.

1.- La ponderación de los ingresos se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$IP = IC \times N \times A,$$

siendo:

**IP:** cuantía de los ingresos ponderados.

**IC:** Ingresos computables, de acuerdo con lo señalado en el artículo 16 de esta Ordenanza.

**N:** coeficiente ponderador en función del núm. de miembros de la unidad convivencial.

**A:** Coeficiente ponderador en función del núm. de miembros de la unidad convivencial que aporten al menos el 20% de los ingresos.

2.- Los coeficientes de ponderación N y A, aplicables a la determinación de los ingresos anuales ponderados serán los siguientes:

N	
1 miembro:	1,00
2 miembros:	0,95
3 miembros:	0,90
4 miembros:	0,85

5 kide:	<b>0,75</b>
6 kide:	<b>0,65</b>
7 kide:	<b>0,55</b>
7 baino gehiago:	<b>0,50</b>

### A

1 jasotzaile:	<b>1,00</b>
2 jasotzaile:	<b>0,90</b>
3 jasotzaile edo gehiago:	<b>0,85</b>

5 miembros:	<b>0,75</b>
6 miembros:	<b>0,65</b>
7 miembros:	<b>0,55</b>
Más de 7:	<b>0,50</b>

### A

1 perceptor:	<b>1,00</b>
2 perceptores:	<b>0,90</b>
3 o más perceptores:	<b>0,85</b>

3.- Diru-sarreraren ponderazioak ezein kasutan ere ez du determinatuko Ordenantza honen 14.D).1 artikuluan ezarritako diru-sarrera gutxienekoetara ponderazio horren kausaz iristen ez diren eskatzaileak baztertea.

3.- La ponderación de los ingresos no determinará, en ningún caso, la exclusión de solicitantes que, por causa de la citada ponderación, no alcancen los ingresos mínimos previstos en el artículo 14.D).1 de esta Ordenanza.

## V.- ETXEBIZITZEI APLIKA DAKIOKEEN ERREGIMENA

### 19. artikulua.- Adjudikatzeko prozedurari lotutako etxebizitzak.

Ordenantza honen xedeko etxebizitzak, garajeak eta trastelekuak Lasarte-Oriako Udalak sustaturiko promozio publiko edo kontzertatuetan zozkatzen direnak izango dira. Lurrazaleko eskubidearen erregimenean edo alokairuko erregimenean adjudikatu ahalko dira babes ofizialeko kalifikatuak, eta tasatuak, gainera, jabetzako erregimenean adjudikatu ahalko dira.

Ez dira adjudikatzeko prozedura honetan sartuko Udalak behar sozial premiazkoenei erantzuteko zozketatik kanpo uzten dituen etxebizitzak, ez eta bizileku berria emateko operazioetara destinatua ere.

### 20. artikulua.- Adjudikatzailen betebeharrak eta mugapen orokorrak.

1.- Adjudikatzailak etxebizitza horretan finkatuko du bere ohiko bizileku iraunkorra hiru hilabeteko epean, giltzak ematen dizkietenetik aurrera, eta epe horretan beharturik dago etxebizitza okupatzera, non eta baimena ematen ez zaion, hurrengo atalean azaltzen diren zertzeladetakoren bat gertatzeagatik.

2.- Baldin eta noizbait urtebetetik gorako aldi batez etxebizitza desokupatzekotan bada, adjudikatarioak alde aurretik idatziz jakinarazi beharko dio zertzelada hori Udalari, eta desokupatzearen arrazoiak azaldu beharko dizkio.

## V.- RÉGIMEN APLICABLE A LAS VIVIENDAS

### Artículo 19.- Viviendas sujetas al procedimiento de adjudicación.

Las viviendas, garajes y trasteros objeto de la presente Ordenanza serán aquéllas que se sorteen en las promociones públicas o concertadas promovidas por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria. Podrán adjudicarse en régimen de derecho de superficie o en régimen de alquiler las calificadas de protección oficial, y las tasadas podrán adjudicarse además en régimen de propiedad.

No se incluirán en este procedimiento de adjudicación las viviendas que el Ayuntamiento excluya del procedimiento de sorteo para atender las necesidades sociales más perentorias, ni las destinadas a operaciones de realojo.

### Artículo 20.- Obligaciones y limitaciones de los adjudicatarios.

1.- El adjudicatario de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de tres meses, a partir de la entrega de las llaves, obligándose a ocuparla en el mismo plazo, salvo que se otorgue autorización por concurrir alguna de las circunstancias que se exponen en el apartado siguiente.

2.- Si en algún momento se fuera a desocupar la vivienda adjudicada por un período superior a un año, el adjudicatario deberá previamente comunicar por escrito dicha circunstancia al Ayuntamiento y explicar las razones de la desocupación.

Udalak eskabidea baimendu edo ukatu ahalko du, behar bezala arrazoituta. Titularrak etxebizitzan bizitzea ezinezkoa egiten duten arrazoi behin-behinekoak agiriz egiaztatzen dituenean bakarrik emango da baimena.

Hauek ezartzen dira etxebizitza ez erabiltze hori justifikatu dezaketen arrazoi behin-behineko gisa:

- a) Lantokiko arrazoi behin-behinekoak
- b) Aldi bateko osasun-arrazoiak
- c) Senide baten mendekotasuna
- d) Deskribatutako horien tankerako beste edozein zertzelada

Horago aipaturiko arrazoi horiengatik gozatzeko denborak honako hauek izango dira:

- Lurrazaleko eskubidearen erregimenean: gutxienez urtebete, eta gehienez 5 urte.
- Alokairuko erregimenean: gutxienez 6 hilabete, eta gehienez urtebete.

Ez da baimenik emango baldin eta etxebizitza babestuen titularra, haren ezkontidea edo ezkontidearen tankerako erlazio afektiboaren bidez harekin bizi den pertsona beste etxebizitza baten jabe bada.

3.- Adjudikatariora behartuta dago, besteak beste, honako kontzeptu hauek ordaintzera:

- Hasiera batean, erosketako prezioa edo lurrazaleko eskubidearena, edo hileroko errenta alokairuko erregimenean, ezarritako estipulazioen arabera.
- Kontratua eta izenpetu behar dituzten dokumentu publiko guztiak prestatzearen eta formalizatzaren karia sortutako gastuak.
- Gainera, obligatua dago komunitatearen gastuetan hileroko kontribuitzera, etxebizitza eta eranskin bakoitzari dagokion partizipazio-kuotaren arabera. Komunitateko gastu horietan sartuko dira.
- Uraren eta Energiaren hornidurakoak, Zaborrenak, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga, Ur Hondakindunak hustekoak eta etxebizitzari eta eranskinei egokitzen zaizkien udaleko nahiz estatuko tributu eta prezio publiko guztiak, oraingoak zein etorkizunekoak.
- Etxebizitzaren eta eranskinen aseguruak.

Azken batean, erabileraren ondorioz dagozkien gastu guztiak.

4.- Adjudikatarioraren betebeharra izango da etxepeko jabeen elkarteko bileretan parte hartzea eta haren administrazioa eramatea, okupatzen duen etxebizitzari hala dagokionean, bai halaber —kasua hala bada— etxejabeen elkarteko presidentea izatea.

El Ayuntamiento podrá autorizar o denegar motivadamente la solicitud. La autorización sólo se concederá cuando se acrediten documentalmente razones de carácter temporal que justifiquen la imposibilidad de su utilización como domicilio de la vivienda por su titular.

Como razones de carácter temporal que justifiquen dicha no utilización, se establecen las siguientes:

- a) Motivos laborales temporales
- b) Motivos de salud temporales
- c) Dependencia de un familiar
- d) Cualquier otra circunstancia de naturaleza análoga a las descritas

El tiempo a disfrutar por los motivos anteriormente referenciados serán los siguientes:

- En régimen de derecho de superficie: con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años.
- En régimen de Alquiler: con un mínimo de 6 meses y un máximo de 1 año.

No se concederá autorización si el titular de la vivienda protegida, su cónyuge o persona que conviva con él con análoga relación de afectividad a la de cónyuge, fueran propietarios de otra vivienda.

3.- El adjudicatario está obligado a abonar entre otros, los siguientes conceptos:

- Inicialmente el precio de compra o del derecho de superficie, o la renta mensual para el régimen de alquiler, según las estipulaciones establecidas.
- Los gastos ocasionados con motivo de la preparación y formalización del contrato y de todos aquellos documentos públicos que deban suscribirse.
- Además, está obligado a contribuir mensualmente a los gastos de Comunidad con arreglo a la cuota de participación que le corresponda a cada vivienda y anejos.
- Los de Suministro de Agua y Energía, Basuras, Impuesto de Bienes Inmuebles, Aguas residuales y todos los tributos y precios públicos municipales y estatales, actuales y futuros, que recaigan sobre la vivienda y los anejos.
- Los seguros de la vivienda y anejos

En definitiva, todos los gastos que por su utilización se deriven.

4.- Será obligación del adjudicatario participar en las reuniones de la Comunidad de Propietarios del portal y llevar la administración del mismo cuando corresponda a la vivienda que ocupa, así como -en su caso- ostentar la Presidencia de la Comunidad.

5.- Adjudikatariorik etxebizitza kontserbazioko, txukuntasuneko eta higieneko egoera onean mantendu beharko du, betebeharrak hori berari egotz dakiokkeen neurrian eta moduan, aintzat hartuz babes ofizialeko etxebizitzak erregelatzen dituen araudiko preskripzioak eta, alokairuko erregimenerako, gainera, errentamendu urbanoak partikulariki arautzen dituenekoak, eta araudi horien ondoriozko debeku eta mugapenei lotua dago.

Azken kasu horretan, errentariaren kargura izango dira etxebizitzaren eguneroko erabileraren ondoriozko higadurak eskatzen dituen konponketak.

Lurrazaleko eskubidearen eta alokairuaren kasuetan, adjudikazioa deuseztatutakoan, kontserbazioko egoera guztiz onean eta karga eta zergetatik libre bihurtu beharko dio Udalari.

6.- Adjudikatariorik, pertsonalki eta zuzenean, finka errentatua erabiltzearen eta gozatzaren kariaz gertatzen diren gorabehera eta ezbehar guztien erantzule egiten da, zibilki nahiz penalki, eta adjudikaturiko etxebizitzaren eta eranskinen kontinentearen aseguru bat eduki beharko du bere kargura izenpetua.

7.- Adjudikatariorik edozein unetan utzi beharko dio Udalari etxebizitzaren eta eranskinen inspektzio teknikoa eta zuzeneko kontrola egiten, ezarritako arauak behar bezala aplikatzen direla bermatze aldera.

8.- Adjudikatariorik ezingo du obrarik egin Udalaren idatzizko adostasunarekin ez bada, eta obra horiek inolaz ere ezingo dute etxebizitzaren konfigurazioa aldatu edota haren estabilitatea edo segurtasuna gutxitzea kausatu edo faboratu. Gainera, ezinbestekoa izango dute alde aurretik dagokien udal-lizentzia urbanistikoa eskuratzea.

Obretarako baimena lortzen badu, beraren kontura eta kargura izango dira, ez dute haren aldeko inolako konpentsaziorik sorraraziko, eta, kontratua amaitutakoan, finKaren onerako geratuko dira eta ezingo du inolako kalte-ordainik erreklamatu.

9.- Adjudikatariorik ezingo du etxebizitza errentatu, ez osorik, ez partzialki, salbu Ordenantza honetan ezarritako kasuetan.

10.- Jabetza edo lurrazaleko eskubidea eskualdatzen den kasuetan, adjudikatariorik berriak pagatu beharko ditu aurreko titularrak etxepekoen edo Udalaren aurrean leuzkakeen zorrak, subrogatua geratuko baita eskubideetan nahiz betebeharratan.

5.- El adjudicatario deberá mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, en la forma y medida que le sea imputable tal obligación, de acuerdo con las prescripciones de la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial y para el régimen de alquiler, además, las de arrendamientos urbanos en particular, y está sujeto a las prohibiciones y limitaciones derivadas de dichas normativas.

En este último caso, las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

En los casos de derecho de superficie y alquiler, deberá revertirla al Ayuntamiento a la resolución de la Adjudicación en perfecto estado de conservación y libre de cargas y gravámenes.

6.- El adjudicatario se hace personal y directamente responsable, tanto civil como penalmente, de cuantos sucesos o siniestros se produjeran con motivo del uso y disfrute de la finca arrendada y deberá tener un seguro suscrito a su cargo del continente de la vivienda y anejos adjudicados.

7.- El adjudicatario deberá permitir en cualquier momento, la inspección técnica y el control directo del Ayuntamiento de su vivienda y anejos a fin de garantizar la correcta aplicación de las normas establecidas.

8.- El adjudicatario no podrá realizar ninguna obra sin el consentimiento escrito del Ayuntamiento y las mismas, en ningún caso, podrán alterar la configuración de la vivienda o provocar o contribuir a disminuir su estabilidad o seguridad. Además, estarán sometidas a la previa obtención de la pertinente licencia urbanística municipal.

Las obras para las que obtenga autorización serán a su cuenta y cargo, no generarán ningún tipo de compensación a su favor, y a la finalización del contrato quedarán a beneficio de la finca sin que pueda reclamar indemnización alguna.

9.- El adjudicatario no podrá arrendar total ni parcialmente la vivienda salvo en los casos establecidos en la presente Ordenanza.

10.- En los casos de transmisión de la propiedad o del derecho de superficie, el nuevo adjudicatario deberá pagar las deudas que tuviere el anterior titular ante la comunidad o el Ayuntamiento, quedando subrogado tanto en derechos como en obligaciones.

## **1) JABETZAN EDO LURRAZALEKO ESKUBIDEAN ESKURATZEKO ERREGIMENA**

### **21. artikulua.- Lurrazaleko eskubidearen zesioan eskuratzeko erregimena.**

1.- Promozioetako etxebizitzak, garajeak eta trastelekuak lurrazaleko eskubidean eskuratzeko erregimena 75 urterako izango da, salbu eta promozio jakin batek besterik estipulatzen badu.

## **1) RÉGIMEN EN PROPIEDAD O EN DERECHO DE SUPERFICIE**

### **Artículo 21.- Régimen de cesión en derecho de superficie.**

1.- El régimen de acceso a las viviendas, garajes y trasteros de las promociones en derecho de superficie será por 75 años, salvo que la promoción concreta estipule otra cosa.

- Eskubide hori eratzearen eskritura publikoa Lasarte-Oriako Udalak Jabetzaren Erregistroan inskribatzen duenetik aurrera kontatuko da epea.

2.- Epea bukatu delako lurrazaleko eskubidea iraungitzen denean, Udalak, lurzoruaren jabea den aldetik, eraikitako etxebizitzaren eta haren eranskinen jabetza bereganatuko du, eta ez du horregatik inongo kalte-ordainik pagatu beharko, zeinaren bertutez eskubide hura eratu zen titulua edozein dela ere.

Hala ere, etxebizitzetan errentamenduko erregimenean jarraitzeko baimena eman ahalko die Udalak titularrei.

## **22. artikulua.- Etxebizitza, garaje eta trastelekuen eskualdaketa.**

1.- Ordenantza honek aipatzen dituen etxebizitzak, garajeak eta trastelekuak "inter vivos" baizik ezingo dira eskualdatu, bigarren edo geroagoko besterentzeetan, Ordenantza honen 14. artikuluko betebeharrekoak betetzen dituen pertsonari edo pertsoneri, betebeharrorik baldintzatzen baitute etxebizitza babestua eskuratu ahal izateko eskubidea.

Lasarte-Oriako Udalarari dagokio lehentasunez erosteko eskubidea etxebizitzari, garajei eta trastelekuei dagokienez. Horregatik, besterentzea jarraian ezartzen diren termino hauetan egin beharko da:

- Besterenduko bada, Udalaren baimena beharko da, lehentasunez erosteko eskubide hori eta eroslearen egokitasuna bermatu ahal izateko.
- Eskualdatzeko asmoa Udalarari notifikatzen zaionean, hark titularrari adieraziko dio zein pertsonaren alde egin behar duen eskualdaketa, adjudikatarioen itxaronlisten arabera, edo berak erosteko erabakia hartu duela.
- Etxebizitzaren Eskatzaileen Udaleko Erregistroan ez badago etxebizitza, garajea edo trastelekua —kasuaren arabera— erosteko interesaturiko inor, haren titularrak eskualdatu ahalko dio berak hautatzen duenari. Hala ere, Udalean aurkeztu beharko ditu salerosketako kontratu pribatua eta erosleak babes publikoko etxebizitzak eskuratu ahal izateko beharretarako baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duen dokumentazioa, eskualdaketa horretarako baimena lortzeko.
- Lorturiko akordioa Udalarari komunikatzean, bertan adieraziko ditu prezioa eta proiekturiko pagamodua eta aurreikusitako eskualdaketa gainerako baldintza funtsezkoak, bai halaber notifikaziotarako helbidea, lehentasunez erosteko eskubidea baliatu ahal izateko.

- El plazo se contará a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de constitución del citado derecho por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

2.- Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el Ayuntamiento en condición de dueño del suelo hará suya la propiedad de la vivienda edificada y sus anejos, sin que deba satisfacer indemnización alguna, cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.

No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar a los titulares el continuar en las viviendas bajo régimen de arrendamiento.

## **Artículo 22.- Transmisión de las Viviendas, garajes y trasteros.**

1.- Las viviendas, garajes y trasteros, solo podrán transmitirse <inter vivos>, en segundas o posteriores enajenaciones, a la persona o personas que cumplan los requisitos del artículo 14 de esta Ordenanza y que condicionan el derecho a optar a una vivienda protegida.

Corresponde al Ayuntamiento de Lasarte-Oria un derecho de adquisición preferente respecto a las viviendas, garajes y trasteros. Por ello, la enajenación deberá realizarse en los terminos que a continuación se establecen:

- La enajenación queda sujeta a autorización del Ayuntamiento a los efectos de asegurar el citado derecho de adquisición preferente y la idoneidad del adquirente.
- Notificada al Ayuntamiento la voluntad de transmitir, éste indicará al titular la persona a favor de quien debe realizar la transmisión conforme a las listas de espera de adjudicatarios o bien la decisión de adquirirla él mismo.
- Si no existiera en el Registro municipal de Solicitantes de vivienda nadie interesado en adquirir la vivienda, garaje o trastero -según sea el caso- el titular de la misma podrá transmitirla a quien él elija. No obstante, deberá presentar en el Ayuntamiento el contrato privado de compraventa y la documentación acreditativa de que el adquirente reúne las condiciones exigidas para acceder a las VPP a fin de obtener la autorización para esa transmisión.
- Dicha comunicación al Ayuntamiento del acuerdo alcanzado expresará el precio y la forma de pago proyectados y las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo.

□ Komunikazioa erregistroan sartzen den egunaren hurrengotik kontatzen hasi eta bi hilabeteko epean baliatu beharko du Udalak lehenatasunez erosteko eskubide hori, edo baimena eman beharko dio eskualdaketari. Baldin eta epe horretan Udalak ez badu eskubidea baliatzen, baimena isiltasunez eman dela ulertuko da, eta titularrak jabetza besterendu ahalko du, babes publikoko erregimenaren mende egotearen ondoriozko limitazioak errespetatzea beste mugarik gabe, kasua hala bada.

□ Udalak ordaindu beharreko prezioa lehenatasunez erostearen edo atzera eskuratzearen xede den eskualdatzearena izango da, baldin eta une horretan Babes Publikoko Etxebizitzetarako eta haien eranskinetarako indarrean dagoen legezko prezio gehienekoa baino txikiagoa bada, edo, bestela, dagokien legezko prezio gehienekoa.

□ Artikulu honetan beharretsitako komunikazioa egin ez bada, edo legez nahitaezkoa den edukiren bat azaldu ez bada bertan, bai halaber eskualdaketatik benetan ordaindutako prezioa udalari jakinarazitakoa baino txikiagoa bada, edo eskualdaketaren baldintzak Udalari jakinarazitakoak baino kostu txikiagokoak badira, orduan, Udalak atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahalko du, besterentzeari buruzko informazio osoaren berri izan duen egunetik kontatzen hasi eta bi hilabeteko epearen barruan, alde batera utzirik egindako arau-hauste oso larriagatik legezkiokkeen diru-zigorak.

Eskualdaketa guztiak beti egongo dira lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari lotuak, lehenik eta behin Lasarte-Oriako Udalaren alde, eta, edozein kasutan ere, modu subsidiarioan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde. Arrazoi horregatik, artikulu honetan xedaturikoak ez du baztertzen komunikatu beharra eta Eusko Jurlaritzak bisatu bidez dagokion baimena eman beharra.

2.- Jabeek eta lurrazaleko eskubidearen titularrek Ordenantza honetan hitzarturiko baldintzak eta mugak transkribatu egin beharko dituzte eskubidea eskualdatzeko formalizatzen diren hurrengo agirietan, halako eran non muga horiek hurrengo eskuratzailleak Ordenantza honetan jasotakoa betetzera lotetsiko baitituzte, IV. ERANSKINEAN ageri den ereduaren arabera.

3.- Edozein eskubide erreal eratzeko edo eskualdatzeko ere, hipotekako eskubide errealak izan ezik, beharrezkoa izango da Udalak aurretik baimena ematea.

Betebehar bera izango da gauza komunaren gaineko ondasun-erkidegoa iraungitzen edo deuseztatzen denean eta irabazpidezko sozietatean edo foru-komunikazioaren erregimenean ekarpenak egiten direnean.

□ El Ayuntamiento en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro deberá ejercitar el citado derecho de adquisición preferente o autorizar la transmisión.

Si no lo ejerciera en este plazo la autorización se entenderá otorgada por silencio y el titular podrá proceder a la enajenación de la propiedad sin más limitaciones que las derivadas del sometimiento, en su caso, al régimen de protección pública.

□ El precio a abonar por el Ayuntamiento será el de la transmisión objeto de tanteo o retracto cuando éste sea inferior al precio máximo legal vigente en ese momento para las Viviendas de Protección Pública y sus anejos, o el precio máximo legal que corresponda cuando sea superior.

□ 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 resultase inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado al Ayuntamiento, éste podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida

Todas las transmisiones están sujetas de manera permanente al ejercicio de los derechos de tanteo o retracto a favor en primer lugar del Ayuntamiento de Lasarte-Oria y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma. Por esta razón, lo dispuesto en este artículo no excluye la necesidad de comunicación y correspondiente autorización del Gobierno Vasco a través del visado.

2.- Los propietarios y los titulares del derecho de superficie deberán transcribir las condiciones y limitaciones convenidas en esta Ordenanza en los sucesivos documentos de transmisión que se otorguen, de manera que dichas limitaciones vinculen a los sucesivos adquirentes al cumplimiento de lo recogido en esta Ordenanza, según el modelo que figura en el ANEXO IV.

3.- También exigirá autorización previa del Ayuntamiento la constitución o transmisión de cualquier 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.

Era berean, etxebizitzetara uzartutakoak ez diren baina eraikin, eraikuntza-unitate edo promozio bereko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzen dituztenei besterentzen edo errentatzen zaizkien garaje eta trastelekuetara ere hedatuko da betebeharrak.

### **23. artikulua.- Etxebizitza, garaje eta trastelekuen prezioak.**

Etxebizitza, garaje eta trastelekuen prezioa indarrean dagoen legeriak babes ofizialeko etxebizitzetarako edo etxebizitza tasatuetarako —kasuaren arabera— gehienezko prezio gisa ezarrita dauzkan mugen arabera zehaztuko da.

Jarraian zehazten diren balizko hauek bereiziko dira:

➤ Lehenengo eskualdaketa: Babes Ofizialeko Etxebizitzen eta Erregimen Berezikoko Etxebizitza Tasatuen kasuan, salmentako prezioak ezingo du etxebizitzak, garajeak eta trastelekuak eraikuntzaren behin-behineko kalifikazioa eskuratzeko unean indarrean dagoen araudiak ezarritako gehienezko prezioa gainditu.

Erregimen orokorreko etxebizitza tasatuen kasuan, salmentako prezio gehienezkoak ezingo du 2ko indizea gainditu, Udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzen prezio gehienezkoari dagokionez. Salbuespen gisa, Administrazio Publikoak zesian eman ez dituen lur-zoru edo eskubideen gainean egiten diren promozio pribatuko etxebizitzetan, 2,2ko indizea iritsi ahalko da salmentako prezio gehienezkoa. Eranskinen prezioa, berriz, erregimen orokorreko udalaren etxebizitza tasatu horien oinarritzako prezioa 0,25eko indizeaz biderkatuz ateratzen dena izango da.

Baldin eta lehen eskualdatzea behin betiko kalifikazioa egin zenetik urtebete igarotakoan egiten bada, urtebeteko epea amaitzen denetik salerosketako kontratua edo adjudikazioaren agiria formalizatzen den unera arte azalera erabilgarriko m<sup>2</sup> bakoitzeko indarrean dagoen salmentako prezio aplikagarria errebisatzen den proportzio berean eguneratu ahalko da salmentako edo adjudikazioko prezioa.

Hasieran errentamenduko erregimenean egonik, eskualdaketa behin betiko kalifikazioa egin zenetik urtebete igarotakoan egiten bada, salmentako edo adjudikazioko prezioa eguneratu ahalko da, eskualdaketa unean babes ofizialeko etxebizitzek duten gehienezko prezioa kontuan hartuta.

➤ Bigarren eta hurrengo eskualdaketa: salmentako prezio gehienezkoa salerosketako kontratua oniritzia emateko aurkeztzen den unean indarrean dagoena izango da.

Hala eta guztiz ere, bigarren eskualdatzea hasierako eskuratzetik urtebete igaro baino lehen gertatzen bada, haren salmenta-prezioa lehenbiziko eskualdatzearena izango da.

Asimismo, esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen o arrienden a adquirentes de viviendas de protección oficial situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes.

### **Artículo 23.- Precios de las viviendas, garajes y trasteros.**

La determinación del precio de las viviendas, garajes y trasteros se efectuará conforme a las limitaciones establecidas por la legislación vigente como precio máximo para las viviendas de protección Oficial o para las viviendas tasadas, según el caso.

Distinguiendo los supuestos especificados a continuación:

➤ Primera Transmisión: En los casos de Viviendas de Protección Oficial y de Viviendas Tasadas de Régimen Especial, las viviendas, garajes y trasteros el precio de venta no podrá superar el precio máximo establecido por la normativa vigente en el momento de la obtención de la Calificación Provisional de la edificación.

En el caso de vivienda tasada de régimen general, el precio máximo de venta no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la obtención de la calificación provisional municipal. Excepcionalmente, en las viviendas de promoción privada, que se realicen sobre suelos o derechos no cedidos por la Administración Pública, el precio máximo de venta podrá alcanzar el índice 2,2. El precio de los anejos será el resultante de multiplicar el precio base de estas viviendas tasadas municipales por el índice de 0,25.

Si se efectúa la primera transmisión transcurrido un año desde su calificación definitiva, podrá actualizarse el precio de venta o adjudicación en la misma proporción en que se revise el precio de venta por m<sup>2</sup> de superficie útil aplicable vigente desde el momento de finalizar el período de un año hasta el momento de formalización del contrato de compraventa o documento de adjudicación.

Si se efectúa la transmisión habiendo estado inicialmente en régimen de arrendamiento, transcurrido un año desde la calificación definitiva, podrá actualizarse el precio de venta o adjudicación teniendo en cuenta el precio máximo de protección oficial en el momento de la transmisión.

➤ Segundas y sucesivas Transmisiones: el precio máximo de venta será el vigente en el momento de presentación a visado del contrato de compraventa.

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.

## **24. artikulua.- Jabetza Horizontalaren Legearekiko mendekotasuna.**

Jabetza osoa eta lurrazalekoa Jabetza Horizontalari buruzko Legearen eta harekin bat datorren legeriaren mende geratuko dira, eraikinaren kontserbazioko gastuak etxebizitza bakoitzeko dauden metro koadroen eta gainerako parametro ohikoen arabera ezartzen diren kuoten arabera zehazteko xedez.

Lurrazaleko jabetza horizontalaren banakako tituluak dagokien Jabetzaren Erregistroan inskribatuko dira, eta ondorengo titularrak Ordenantza honen erregimenetik eratortzen diren eskubideetan eta betebeharretan subrogatuko dira.

## **25. artikulua.- Eraikinaren mantentzia.**

Titularra derrigortuta egongo da eraikinaren elementu komunak eta pribatiboak behar bezalako kondizioetan mantentzera eta etxebizitza, biziegokitasuneko kondizio egokietan kontserbatzera, hitzarturiko erabilerrako balio izan dezan.

Eraikinaren kontserbazioa bermatzeko xedearekin, etxejabeen komunitateak honako hauek egin beharko ditu:

- a) Urteroko aurrekontua idaztean, eraikina behar bezala kontserbatzeko, mantentziorako funts batez zuzkitzea, haren zenbatekoa ez delarik etxebizitzako m<sup>2</sup> erabilgarri bakoitzeko oinarritzko prezioaren %1 baino gutxiago izango.
- b) Lurrazaleko eskubidea eratzen denetik 20 urte betetzen direnetik hasita, eraikinaren oinarritzko azpiegituraren konponketetan urtero diru-kopuru bat inbestitzea, une horretan indarrean dagoen oinarritzko prezioaren %0,5 baino gutxiago izango ez dena etxebizitzako m<sup>2</sup> erabilgarri bakoitzeko.

## **26. artikulua.- Etxebizitzak zesioan ematea eta beharrezko baimena.**

1.– Jabetzan edo lurrazaleko eskubidean adjudikatu diren etxebizitzak ezingo dira zesioan eman, ez errentan, ez prekarioan, salbu eta Udalak horretarako berriazko baimena ematen badu eta, betiere, honako prozedura honi jarraitzen bazaio:

- Bere etxebizitza eta eranskinak errentan eman nahi dituen adjudikatarioak idatziz jakinarazi beharko dio bere asmoa Lasarte-Oriako Udalari, II. Eranskinen ageri den ereduaren bitartez, arren eta zesio eman behar dion pertsona edo pertsonak izenda diezazkion.
- Horretarako, Udalak Ordenantza honetako 39. artikuluan aipatzen den itxaronzerrendara joko du, eta zesioa adjudikatuko zaien pertsonak izendatuko ditu.

## **Artículo 24.- Sometimiento a la Ley de Propiedad Horizontal.**

La propiedad plena y la superficiaria quedarán sometidas a la Ley de Propiedad Horizontal y normativa concordante, a los efectos de fijación de los gastos de conservación del edificio en función de las cuotas establecidas en base a los metros cuadrados por vivienda y los demás parámetros habituales.

Los títulos individuales de propiedad horizontal superficiaria serán inscritos en el Registro de la Propiedad correspondiente y sus sucesivos titulares se subrogarán en los derechos y obligaciones derivados del régimen de la presente Ordenanza.

## **Artículo 25.- Mantenimiento del Inmueble.**

El titular estará obligado a mantener en adecuadas condiciones los elementos comunes y privativos del Inmueble y conservar la vivienda en adecuadas condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

Con el fin de garantizar la conservación de la edificación, la comunidad de propietarios deberá:

- a) Proveer, al redactar el correspondiente presupuesto anual, un fondo de mantenimiento para la adecuada conservación del inmueble, en cuantía no inferior al 1% del precio básico por m<sup>2</sup> útil de vivienda.
- b) Invertir, anualmente, a partir de los 20 años cumplidos de la constitución del derecho de superficie, una cantidad no inferior al 0,5% del precio básico vigente en ese momento por m<sup>2</sup> útil de vivienda en reparaciones de la infraestructura básica de la edificación.

## **Artículo 26.- Cesión de las viviendas y necesaria autorización.**

1.– Las viviendas que hayan sido adjudicadas en propiedad o en derecho de superficie, no podrán ser cedidas en arrendamiento ni en precario, salvo autorización expresa en este sentido por parte del Ayuntamiento, siempre y cuando se siga el siguiente procedimiento:

- El adjudicatario que pretenda ceder en arrendamiento su vivienda y anejos, deberá comunicar al Ayuntamiento de Lasarte-Oria su intención por escrito, a través del modelo que figura en el Anexo II, a fin de que éste le designe a la persona o personas a quien deberá cedérsela.
- A tal fin, el Ayuntamiento acudirá a la Lista de Espera a la que hace referencia el artículo 39 de esta Ordenanza y designará las personas a quienes se le adjudicará la cesión.

Baldin eta adjudikatariorik ez badago erreserban, edo inork bereganatzeko interesik agertzen ez badu, Udalak deialdi berri bat ezarriko du, esleitu gabe dauden etxebizitzak Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroan ageri diren eta itxaronlistan sartuta ez dauden eskatzaileen artean zozketatzeko.

- Adjudikatariorik ez badauka, Udalak baimena eman diezaiokete eskatzaileari, hark errentamendua libreki izendatzen duen pertsonari eman ahal diezaion, betiere BPEak eskuratzeko baldintzak betetzen baditu.
- Finkatuko diren errentak beti izango dira BPEen prezioan, eta, izendapen librearen kasuan, ez dute gaindituko eskatzaileari legokiokeena baldin eta etxebizitza horren errentaria bera balitz.

2.– Udalak baimendu edo ukatu ahalko du, behar bezala arrazoituta, errentan edo prekarioan emateko egindako eskabidea. Baimena emango bada, ezinbestekoa izango da agiri bidez akreditatzea Ordenantza honetako 20. artikuluan aipatzen diren arrazoi behin-behinekoak, titularrak etxebizitza bizileku gisa erabiltzea ezinezkoa dela justifikatzen dutenak.

3.– Ez da baimenik emango baldin eta etxebizitza babestuen titularrak, haren ezkontidea edo ezkontzaren tankerako erlazio afektiboaren bidez harekin bizi den pertsona beste etxebizitza baten jabe bada.

4.– Baimentzen diren errentamenduko kontratuen gehienezko iraupena ezingo da 5 urtetik gorakoa izan, ez eta urtebetetik beherakoa ere.

Errentamendurako itundutako iraupena 5 urtetik beherakoa den kasuetan, kontratuan espresuki jaso beharko da ez dela bidezkoa izango iraupena nahitaez luzatzea, errentatzaileak etxebizitza errentatua bost urte igaro baino lehen okupatu behar duelako bere bizileku iraunkorra izatera destinatatzeko.

5.– Dagokion eskaera aurkezten denetik 3 hilabeteko epea igaroz gero berariazko baimenik jaso gabe, eskabidea onartutzat joko da.

6.– Udalak baimendu edo ukatu ahalko du etxebizitza babestuekin uztarturiko garaje-plazak errentatzea, babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioak arautzen dituen Aginduan ezarritako gehienezko prezioan.

## 27. artikulua.- Erreskate-balioa.

Baldin eta Lurrazaleko Eskubidea iraungitzen bada ezarritako gehienezko epea igaro delako, eta etxebizitza kontserbazioko egoera onean dagoela behin egiaztatutakoan, lurrazaleko eskubidedunak Erreskateko Balio bat jasotzeko eskubidea izango du, kontratua izenpetu zuenean ordaindutakoaren % 10 izango dena, igarotako aldiari dagokion KPIa gehituta.

En caso de que no existiera ningún adjudicatario en reserva, o ninguno mostrara interés en arrendarla, el Ayuntamiento establecerá una nueva convocatoria para el sorteo de las viviendas vacantes entre los solicitantes que figuren en el Registro de Solicitantes de Vivienda y que no se encuentren incluidos en la lista de Espera.

- De no disponer de adjudicatario, el Ayuntamiento podrá autorizar para que el solicitante pueda ceder el arrendamiento a aquella persona que libremente designe, siempre que cumpla los requisitos de acceso a las VPP.
- Las Rentas que se fijarán siempre serán a precio de VPP, y en caso de libre designación no superarán aquella que le correspondería al solicitante si fuera él el arrendatario de la citada vivienda.

2.– El Ayuntamiento podrá autorizar o denegar motivadamente la solicitud de arrendamiento o de cesión en precario. La autorización sólo se concederá cuando se acrediten documentalmente las razones de carácter temporal a que hace referencia el art. 20 de esta Ordenanza que justifiquen la imposibilidad de su utilización como domicilio de la vivienda por su titular.

3.– No se concederá autorización si el titular de la vivienda protegida, su cónyuge o persona que conviva con él con análoga relación de afectividad a la de cónyuge, fueran propietarios de otra vivienda.

4.– La duración máxima de los contratos de arrendamiento que se autoricen no podrá superar los 5 años ni ser inferior al año.

En los casos en los que la duración del arrendamiento pactada sea inferior a 5 años, se deberá recoger expresamente en el contrato que no procederá la prórroga obligatoria del mismo por la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años, para destinarla a vivienda permanente para sí.

5.– Tendrá efectos estimatorios la falta de autorización expresa, transcurridos 3 meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

6.– El Ayuntamiento podrá autorizar o denegar el arrendamiento de plazas de garaje vinculadas a vivienda protegida al precio máximo que en la Orden reguladora de precios máximos de vivienda de protección oficial se determine.

## Artículo 27.- Valor de rescate.

En caso de extinción del Derecho de Superficie por el transcurso del plazo máximo establecido, y una vez comprobado el buen estado de conservación de la vivienda, el Superficiario tendrá derecho a un Valor de Rescate consistente en el 10% del precio abonado en su día a la firma del contrato incrementado con el IPC correspondiente al período transcurrido.

## 2) ALOKAIKUAN ESKURATZEKO ERREGIMENA

### 28. artikulua.- Zesioko erregimena.

1.- Promozioetako etxebizitzak, garajeak eta trastelekuak alokairuan eskuratzeko erregimena 5 urterako izango da, salbu eta promozio jakin batek besterik estipulatu den bada.

5 urteko epea errentamenduko kontratua formalizatzen den egunetik aurrera kontatuko da.

Errentamendu-kontratuak urtebeteko iraupena izango du, eta urtebeteko aldietarako luzatuko da 5 urtetan, maizterrak Udalarri berritzeko borondaterik ez duela adierazten dionean izan ezik (kontratua edo edozein luzapen amaitu baino 30 egun lehenago).

Behin kontratuan ezarritako epea amaitutakoan, eta betiere errentariak egiaztatzen badu ezen kontratuaren epea betetzen den urtean Ordenantza honetan zehazturiko eskakizunak eta baldintzak betetzen jarraitzen duela, Udalak kontratua luzatu ahalko du 5 urteko epeetan, lehenengo kontratuaren iraupena eta luzapenen erregimenarekin, luzapena gertatzen den unean dagoen zirkunstantziara doituz errenta (bizikide-unitateak, BPEen salmentako prezio gehienezkoa,...).

2.- Kontratua promozio bakoitzean onesten den ereduaren arabera formalizatuko da. Alokairuko etxebizitzaren errentamenduko kontratua sinatzen duten pertsonak etxebizitzaren errentari izatera pasatuko dira. Aipaturiko kontratuko eskubide eta betebeharren subjektu izango dira, bai eta aplikatzekoa den araudian ezarritakoak ere. Era berean, maizter gisa bizi diren finkako errentarien komunitateko kide izatera pasatuko dira.

3.- Udalak etxebizitza egoera guztiz onean zeditzen du, galdarekin, erradiadoreekin, sukaldearekin eta sukaldeko altzariekin hornitua, baina bestelako altzaririk eta ekipamendurik gabe, non eta promozio jakin bakoitzean besterik zehazten ez den.

4.- Epea igaro delako alokairuko kontratua iraungitzen denean, Lasarte-Oriako Udala, etxebizitzaren jabea den heinean, haren kargu egingo da, eta ez du inolako kalte-ordainik pagatu beharko, errentariak etxean egin dituen aldakuntzak edo hobekuntzak edozein direla ere.

5.- Baldin eta etxebizitza baten kontratuak jatorria jardun publiko batean badu eta haren errentaria babes publikoko beste etxebizitza baten adjudikatario gertatzen bada — jabetzan, lurrazaleko eskubidearen erregimenean edo errentamendukoan—, dagokion kontratua izenpetu aurretik egiaztatu beharko du errentako erregimenean okupatzen ari zen etxebizitzako errenten kontzeptuan zor lituzkeen diru-kopuru guztiak erabat kitatu dituela.

## 2) RÉGIMEN EN ALQUILER

### Artículo 28.- Régimen de cesión.

1.- El régimen de acceso a las viviendas, garajes y trasteros de las promociones en alquiler será por 5 años, salvo que la promoción concreta estipule otra cosa.

El plazo de 5 años se contará a partir de la fecha en la que se formalice el contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento tendrá una duración de 1 año y se prorrogará por plazos anuales hasta los 5 años, salvo que el inquilino manifieste al Ayuntamiento su voluntad de no renovarlo, con 30 días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas

Una vez finalizado el plazo establecido en el contrato y siempre que el arrendatario acredite que en el año que vence el plazo del contrato sigue cumpliendo los requisitos y condiciones contempladas en esta Ordenanza, el Ayuntamiento podrá prorrogar el contrato por periodos de 5 años, con el mismo régimen de duración y prórrogas que el contrato inicial, ajustando la Renta a la circunstancias del momento en el que se produce la prórroga (unidad convivencial, Precio máximo de venta de las VPP,...).

2.- El contrato se formalizará según el modelo que al efecto se apruebe en cada promoción. Quienes suscriban el contrato de arrendamiento de las viviendas en alquiler pasarán a la condición de arrendatario de la vivienda. Serán sujetos de los derechos y obligaciones derivadas del citado contrato y de los establecidos en la normativa aplicable. Asimismo, pasarán a formar parte de la comunidad de arrendatarios de la finca en la que sean inquilinos.

3.- El Ayuntamiento cede la vivienda en perfecto estado, equipada con caldera, radiadores, cocina y mobiliario de cocina, pero libre de demás mobiliarios y enseres, salvo que en cada promoción concreta se especifique otra cosa.

4.- Cuando se extinga el contrato de alquiler por haber transcurrido el plazo, el Ayuntamiento de Lasarte-Oria en condición de dueño de la vivienda se hará cargo de ella, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualesquiera que hayan sido las modificaciones y/o mejoras que el arrendatario haya efectuado en la misma.

5.- En el supuesto de que el arrendatario de una vivienda cuyo contrato tenga su origen en una actuación pública, resulte adjudicatario de otra vivienda de protección pública en propiedad, en régimen de derecho de superficie o arrendamiento, con carácter previo a la firma del correspondiente contrato deberá acreditar el pleno pago de todas las cantidades que pudiese adeudar en concepto de rentas por la vivienda ocupada en régimen de arrendamiento.

6.- Ez da onartuko errentamenduko kontratuan subrogatzea, salbu eta Entitate honek espresuki baimentzen badu, egokitzat jotzen dituen arrazoiengatik. Hala ere, inolaz ere ez da onartuko etxebizitzak maizterkidetzan, berralokaturik edo prekarioan ematea, ez eta etxebizitza horiek adjudikatarior gertatu diren pertsonak ez beste batzuek erabiltzea edo gozatzea ahalbidetzen duen beste edozein egintzaren bidez ere.

## 29. artikulua.- Urteko gehieneko errenta.

1.- Urteko gehieneko errenta bizikide-unitate errentariaren urteko diru-sarreraren arabera ezarriko da, eta Ordenantza honen 18. artikuluan ezarritakoaren arabera konputatuko dira, salbu Erregimen Orokorreko Etxebizitza Tasatuen kasuetan, horietan ez baita erlazioatuta egongo.

2.- Oro har, eta promozio jakin bakoitzak besterik xedatu ezean, alokairuko erregimeneko etxebizitzetara aplikatuko zaien urteko errenta gehieneko errenta izango da.

### Erregimen orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak:

Diru-sarrerak dituzten bizikide-unitateak:	etxebizitzari eta eranskinei salmentan ezar dakiekeen balioaren %	Unidades Convivenciales con Ingresos	% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
– Gehienez 15.000 €	<b>%2,5</b>	– Hasta 15.000 euros	<b>2,5%</b>
– 15.000 €-tik gora eta gehienez 21.000 €	<b>%3,2</b>	– Superiores a 15.000 € y hasta 21.000 €	<b>3,2%</b>
– 21.000 €-tik gora eta gehienez 25.100 €	<b>%4</b>	– Superiores a 21.000 € y hasta 25.100 €	<b>4%</b>
– 25.100 €-tik gora eta gehienez 30.000 €	<b>%4,7</b>	– Superiores a 25.100 € y hasta 30.000 €	<b>4,7%</b>
– 30.000 €-tik gora eta gehienez 35.000 €	<b>%5,2</b>	– Superiores a 30.000 € y hasta 35.000 €	<b>5,2%</b>
– 35.000 €-tik gora	<b>%5,7</b>	– Superiores a 35.000 €	<b>5,7%</b>

### Erregimen Bereziko Etxebizitza:

Diru-sarrerak dituzten bizikide-unitateak:	etxebizitzari eta eranskinei salmentan ezar dakiekeen balioaren %	Unidades Convivenciales con Ingresos	% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
– 12.000 €-tik eta gehienez 18.000 €	<b>%2</b>	– Desde 12.000 € y hasta 18.000 €	<b>2%</b>
– 18.000 €-tik gora eta gehienez 21.000 €	<b>%2,4</b>	– Superiores a 18.000 € y hasta 21.000 €	<b>2,4%</b>
– 21.000 €-tik gora eta gehienez 27.000 €	<b>%3,2</b>	– Superiores a 21.000 € y hasta 27.000 €	<b>3,2%</b>
– 27.000 €-tik gora eta gehienez 35.000 €	<b>%3,5</b>	– Superiores a 27.000 € y hasta 35.000 €	<b>3,5%</b>
– 35.000 €-tik gora	<b>%3,75</b>	– Superiores a 35.000 €	<b>3,75%</b>

Erregimen Orokorreko Udalaren Etxebizitza Tasatuen urteko errenta etxebizitza horien salmentako prezio gehienekoaren %4,5ari dagokiona izango da gehienez.

3.- Hileko errentaren zenbatekoa urteko errentaren zenbatekoa zati 12 eginez kalkulatu da.

6.- No se permitirá la subrogación en el contrato de arrendamiento, excepto que lo autorice expresamente esta Entidad por razones que se consideren justificadas, si bien bajo ningún concepto se admitirá que las viviendas sean cedidas en coarrendamiento, subarriendo, precario o cualquier otro acto que permita el uso o disfrute de tales viviendas a personas diferentes a las que hayan resultado adjudicatarias.

## Artículo 29.- Renta máxima anual.

1.- La Renta máxima anual se establecerá según los ingresos anuales de la unidad convivencial arrendataria, que serán computados según se establece en el artículo 18 de la presente Ordenanza, excepto en las viviendas Tasadas de Régimen General que no estará relacionada.

2.- Con carácter general, y salvo que cada promoción en concreto disponga otra cosa, la Renta anual que se aplicará a las viviendas en régimen de alquiler será la Renta máxima.

### Viviendas de Protección Oficial de régimen general:

### Viviendas Tasadas de régimen especial:

La renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General, será como máximo el equivalente al 4,5% del precio máximo de venta de las mismas.

3.- El importe de la renta mensual se calculará dividiendo entre 12 el importe de la renta anual.

### 30. artikulua.- Alokairua Udalak kudeatzea.

1.- Hileko errenta aldeaz aurretik pagatuko da, Udalak jaulkitako erreziboa kontu korrontean zordunduz, hilaren lehenbiziko zazpi egunetan.

Xede horretarako, errentaria obligatua geratzen da Udalari zeinetan kargatzea nahi duen kontuaren beharrezko datuak jakinaraztera eta erreziboa ordaindu ahal izateko saldo nahikoa edukitzera.

2.- Ezarritako errentaren pagatze eza gertatzen bada, berekin ekarriko du berandutzako interesak likidatzea: zegokion erreziboa jaulki zen egunetik hasi eta erabat ordaintzen den egunera artekoak.

3.- Pagatze eza urtebetez gertatuz gero, Udalak etxebizitza eta haren eranskinak desokupatzeko eskatuko du.

4.- Urteko errenta errentamenduko kontratuaren urte bakoitzaren bukaeran errebisatuko da, etxebizitzaren prezio eguneratuari dagokion ehuneko aplikatuz, bizikide-unitate errentariaren diru-sarreraren arabera.

Etxebizitzaren prezioa EAEko Kontsumoko Prezioen Indizeak (KPI) urtetik urtera izan duen aldakuntza kontuan hartuta eguneratuko da, beti ere dagokion BPE motaren indarrean dagoen legezko prezio gehienekoa baino txikiagoa bada.

5.- Errentariak, bermearen kontzeptuan, 1 hilabeteko errentari dagokion zenbatekoa entregatuko dio Udalari, non eta promozio jakin bakoitzean besterik xedatzen ez den. Kontratua deuseztatzearen ondorioz errentariak giltzak Udalari itzultzen dizkionetik hasi eta hilabeteko epean itzuliko du kopuru hori.

### VI.- ADJUDIKATZEKO PROZEDURA

#### 31. artikulua.- Etxebizitzaren promozioak adjudikatzen hastea.

1.- Lasarte-Oriako Udalak jabetzan nahiz lurrazaleko eskubidearen erregimenean nahiz alokairuko erregimenean egiten dituen etxebizitza babestuen promozioetarako zozketaren deialdiaren oinarriak onestearekin batera hasiko da etxebizitzaren adjudikatariorak hautatzeko prozesua, eta ondoko datu hauek zehaztuko ditu deialdian:

- Zozketaren xedeko promozioa.
- Adjudikatuko diren etxebizitzaren kopurua.
- Etxebizitzaren erreserba eta kupoak.
- Baldintza espezifikoak.

2.- Udalak kanporau ahalko ditu adjudikazioko prozeduratik etxebizitzarako behar espezifikoak asetzera destinatzen diren etxebizitzak.

### Artículo 30.- Gestión del alquiler por el Ayuntamiento.

1.- La renta mensual se pagará por adelantado mediante cargo en c/c del recibo emitido por el Ayuntamiento, en los siete primeros días del mes.

A estos efectos, la arrendataria se obliga a poner en conocimiento del Ayuntamiento los datos necesarios de la cuenta en la cual desee se realice el cargo, y a disponer de suficiente saldo para hacer frente al pago del recibo.

2.- Los impagos que se produzcan de la renta establecida, acarrearán la liquidación de intereses de demora desde la fecha en la que se giró el correspondiente recibo hasta la fecha de su abono definitivo.

3.- En el caso de un año de impagos, el Ayuntamiento procederá a solicitar el desalojo de la vivienda y sus anejos.

4.- La renta anual será revisada al final de cada año del contrato de arrendamiento, aplicando al precio actualizado de la vivienda, el porcentaje que corresponda, en función de los ingresos de la unidad convivencial arrendataria.

El precio de la vivienda se actualizará teniendo en cuenta la Variación Interanual del Índice de Precios al Consumo (IPC) referente a la CAPV, siempre que sea inferior al Precio máximo legal vigente de su tipología de VPP.

5.- Por el arrendatario se entregará al Ayuntamiento, en concepto de fianza, la cantidad equivalente a 1 mensualidad de renta, salvo que cada promoción en concreto disponga otra cosa. Esta cantidad será devuelta en el plazo de 1 mes desde que el arrendatario devuelva las llaves al Ayuntamiento por causa de resolución del contrato.

### VI.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

#### Artículo 31.- Inicio de la adjudicación de las promociones de viviendas.

1.- El proceso de selección de adjudicatarios de viviendas, se inicia con la aprobación de las Bases de la convocatoria del sorteo de las distintas promociones de vivienda protegida que efectúe el Ayuntamiento de Lasarte-Oria tanto en propiedad, como en régimen de derecho de superficie, como en régimen de alquiler y determinará los siguientes extremos:

- Promoción objeto del sorteo.
- Número de viviendas a adjudicar.
- Reserva y cupos de viviendas.
- Condiciones específicas.

2.- El Ayuntamiento, podrá excluir del procedimiento de adjudicación aquellas viviendas que se destinen a satisfacer necesidades específicas de vivienda.

3.- Zozketaren deialdiko oinarriak Udaltzarrak onetsiko ditu, eta GAO-n nahiz Ekonomiako, Ogasuneko eta Ondareko Departamentuko iragarpenen ohean argitaratuko da, bai halaber Udalaren webgunean ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)), eta Gipuzkoako 2 hizkuntza ofizialetako bakoitzean editatutako difusio handiena duten egunkarietan iragarriko da haien publikazioa.

### **32. artikulua.- Eskabideak aurkeztea.**

1.- Lehendik etxebizitzaren eskatzaileen erregistroan inskribatuak ez badaude, interesatuek behar bezala betetako eskabide normalizatua aurkeztu beharko dute, I. ERANSKINEAN ageri den ereduaren arabera, deialdiko oinarrietan finkatzen den aurkezteko epea amaitu baino lehen.

### **33. artikulua.- Argitaratzea.**

Ekonomiako, Ogasuneko eta Ondareko Departamentuan dagoen iragarpen-oholean egindako argitalpenek ordeztuko dituzte notifikazio pertsonalak, Administrazio Publikoen Erregimen Juridikoaren eta Prozedura Administrazio Komunen 30/1992 Lege azaroaren 26ko artikuluan ezartzen duenaren arabera.

### **34. artikulua.- Onartuen eta baztertuen lista behin-behinekoak.**

1.- Eskabideak aurkezteko epea bukatutakoan, Ekonomiako, Ogasuneko eta Ondareko Departamentuak egiaztatuko ditu.

Onartuen eta onartu gabekoen lista behin-behinekoak, zergatik kanporatuak geratu diren arrazoiekin, Alkateak emandako ebazpenaren bidez onetsiko dira, eta jendaurrean ipiniko dira hamabost eguneko epean, arren eta doakienek egoki deritzeten erreklamazioak formula ahal ditzaten.

Behin-behineko listak Ekonomiako, Ogasuneko eta Ondareko Departamentuan dagoen iragarpenen ohean argitaratuko dira. Informazio hori bera Udalaren web orriaren bitartez ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)) kontsultatu ahal da, betiere datuen babesari buruz indarrean dagoen araudia betetzen dela bermatuz. Haien publikazioa Gipuzkoako 2 hizkuntza ofizialetako bakoitzean editatutako difusio handiena duten egunkarietan iragarriko da.

2.- Etxebizitzaren adjudikazioko erregimena kontuan harturik, parte-hartzaileen hiru lista onetsi ahal dira:

- a) Etxebizitzak alokairuko erregimenean eskuratu nahi dituztenentzat.
- b) Etxebizitzak lurrazaleko eskubidearen erregimenean eskuratu nahi dituztenentzat.

3.- Las Bases de la convocatoria del sorteo serán aprobadas por el Pleno Municipal y se publicarán en el BOG, en el tablón de anuncios del Departamento de Economía, Hacienda y Patrimonio, así como en la página web del Ayuntamiento ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)), anunciándose su publicación en los periódicos de mayor difusión de Gipuzkoa editados en cada una de las 2 lenguas oficiales.

### **Artículo 32.- Presentación de solicitudes.**

1.- En el caso de no estar ya inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda, los interesados deberán presentar la instancia normalizada debidamente cumplimentada, según modelo que figura en el ANEXO I, antes del fin del plazo de presentación que se fije en las Bases de la convocatoria.

### **Artículo 33.- Publicación.**

Las publicaciones en el tablón de anuncios del Departamento de Economía, Hacienda y Patrimonio, sustituirán a las notificaciones personales, conforme a lo previsto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común

### **Artículo 34.- Listas provisionales de admitidos y excluidos.**

1.- Finalizado el plazo para la presentación de solicitudes, éstas serán comprobadas por el Departamento de Economía, Hacienda y Patrimonio.

Las listas provisionales de los admitidos y de los no admitidos, con el motivo por el que queden excluidos, se aprobarán mediante Resolución dictada por el(a) Alcalde(sa), y se expondrán al público durante un plazo de quince días al objeto de que puedan formularse las reclamaciones que se estimen oportunas.

Las listas provisionales se publicarán en el tablón de anuncios ubicado en el Departamento de Economía, Hacienda y Patrimonio. La misma información podrá ser consultada en la página web del Ayuntamiento ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)), garantizándose en todo caso el cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos. La publicación se anunciará en los periódicos de mayor difusión de Gipuzkoa editados en cada una de las 2 lenguas oficiales.

2.- Teniendo en cuenta el régimen de adjudicación de las viviendas, se podrán aprobar tres listados de participantes:

- a) Para quienes opten a las viviendas en régimen de alquiler.
- b) Para quienes opten a las viviendas en régimen de derecho de superficie.

c) Etxebizitzak jabetzan eskuratu nahi dituztenentzat.

c) Para quienes opten a las viviendas en propiedad.

3.- Onartuen lista behin-behinekoa, egingo diren zozketen eraginetarako, gorago aipaturiko listetan oinarrituz prestatuko da, non eta promozio jakin bakoitzak bestelakorik zehazten ez duen, eta, era berean, promozio bakoitzean ezartzen diren etxebizitza-kupoen arabera azpibanatuko da.

3.- La lista provisional de admitidos, a efectos de los sorteos a realizar, se confeccionará en base a los listados anteriormente referidos, salvo que cada promoción concreta especifique otros distintos, y se subdividirá a su vez por los cupos de viviendas que se establezcan en las respectivas promociones.

4.- Behin-behineko listen kontra erreklamaziorik formulatzen bada, alkateak emandako ebazpenaren bidez ebartziko da.

4.- Las reclamaciones que, en su caso, se formulen contra las listas provisionales se resolverán mediante Resolución dictada por el(a) Alcalde(sa).

5.- Behar den garaian eta forman egindako erreklamaziorik formulatzen ez bada, behin-behineko listak behin betiko bihurtuko dira.

5.- Si no se formularan reclamaciones en tiempo y forma, las listas provisionales devendrán en definitivas.

### 35. artikulua.- Zozketarako ausazko zenbakiak esleitzea.

### Artículo 35.- Asignación de números aleatorios para el sorteo.

1.- Zozketan parte hartzeko Bizikide-unitateari zenbaki bat edo gehiago emango zaizko, konposizioaren arabera, honako eskala-faktore honi jarraiki:

1.- Para tomar parte en el sorteo, a cada unidad convivencial se le otorgará uno o más números aleatorios en función de su composición, con el siguiente escalado:

- |  |         |
|--|---------|
| a) Bikotekidearekin izena ematea   | 2 zenb. |
| b) Seme-alaba adingabea(k) kargura dituen aita edo ama                         | 2 zenb. |
| c) Bikotekidearekin izena ematea, seme-alaba adingabea(k) haien kargura izanik | 3 zenb. |
| d) Gainontzekoak   | 1 zenb. |

- |  |        |
|--|--------|
| a) Inscripción en pareja                               | 2 núm. |
| b) Padre o Madre con Hijo/s Menores a su cargo         | 2 núm. |
| c) Inscripción en pareja con Hijo/s Menores a su cargo | 3 núm. |
| d) Resto   | 1 núm. |

2.- Zozketarako zenbakiak aleatorioki esleitutakoan, oro har, eta promozio jakin batek besterik estipulatu ezean, lista bakoitzaren barruan pertsona adjudikatarioak hautatuko dituen zozketa egiteko prozedurak 38. artikuluan araututako sistema baliatuko du.

2.- Los números de sorteo se adjudicarán de forma aleatoria, en general, y salvo que la promoción concreta estipule otro, el procedimiento para efectuar el sorteo que determine a las personas adjudicatarias dentro de cada lista utilizará el sistema dispuesto en el artículo 38.

### 36. artikulua.- Onartuen eta baztertuen lista behin betikoak.

### Artículo 36.- Listas definitivas de admitidos y excluidos.

1.- Bidezkotzat jotzen diren akats-zuzentzeak egindakoa, alkateak ebazpen bidez onetsiko ditu onartuen eta baztertuen lista behin betikoak.

1.- Efectuadas las subsanaciones que se consideren procedentes, el Alcalde aprobará, mediante Resolución, las listas definitivas de admitidos y excluidos.

Behin betiko listak Ekonomiako, Ogasuneko eta Ondareko Departamentuan dagoen iragarpen-oholean argitaratuko dira. Informazio hori bera Udalaren web orrien bitartez ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)) kontsultatu ahal da, betiere datuen babesari buruz indarrean dagoen araudia betetzen dela bermatuz. Haien publikazioa Gipuzkoako 2 hizkuntza ofizialtako bakoitzean editatutako difusio handiena duten egunkarietan iragarriko da.

Las listas definitivas se publicarán en el tablón de anuncios ubicado en el Departamento de Economía, Hacienda y Patrimonio. La misma información podrá ser consultada en la página web del Ayuntamiento ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)), garantizándose en todo caso el cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos. La publicación se anunciará en los periódicos de mayor difusión de Gipuzkoa editados en cada una de las 2 lenguas oficiales.

2.- Behin betiko listak onesteko ebazpenaren kontra, berraztertzeke errekurtsua eta, hala badagokio, administrazioarekiko auzietakoa jarri ahal da, aipatutako publikazio eta iragarpen horietan adierazitako forman eta epeetan..

2.- Contra la Resolución aprobatoria de las listas definitivas podrá interponerse recurso de reposición y, en su caso, contencioso-administrativo, en la forma y plazos señalados en las citadas publicaciones y anuncios.

3.- Behin betiko listek ondoko datu hauek izango dituzte:

- Eskabidearen buruan dagoen pertsonaren izena eta nortasun-agiri nazionala.
- Udalak parte-hartzaile bakoitzari, zozketan parte hartzeko, aleatorioki emandako zenbakia.
- Zein kupotan hartzen duten parte.

Parte-hartzaileen behin betiko listetan onartu gisa sartu izanak ez du presuposatzen beharretsitako baldintzak eta eskakizunak betetzen dituztela, zeinak egiaztatuko baitituzte etxebizitzak alokatzeko edo salerosteko kontratuak sinatu aurretik, behin behineko adjukatarario gertatuz gero.

4.- Behin betikotzat onartuak izan diren eskabideei alta emango zaie Lasarte-Oriako Udalak horretarako eratutako Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroan.

### **37. artikulua.- Adjudikatzeko forma.**

1.- Etxebizitza, garaje eta trastelekuen adjudikazioa zozketako mekanismoaren bidez egingo da, eta zozketa hori behar den denboraz iragarriko da promozio bakoitzerako.

2.- Oro har, eta promozio jakin bakoitzak besterik xedatu ezean, adjukatararioak hautatzeko prozesua, eta haiei etxebizitza bat esleitzekoa, hurrengo atal hauetan adierazten diren terminoetan garatuko da.

### **38. artikulua.- Adjudikatzzaileak zehazteko zozketa.**

1.- Zozketa Udaleko idazkariaren aurrean edo notario aurrean egingo da, jendaurreko ekitaldian, Lasarte-Oriako Udalak seinalatuko duen egunean eta lekuan, babes ofizialeko etxebizitzaren edo etxe tasatuen —kasuaren arabera— kalifikazio behin-behinekoa eraukitakoan.

2.- Alkatetzaren ebazpenaren bidez finkatuko da zozketa egingo deneko eguna, ordua eta lekua, eta Ekonomiako, Ogasuneko eta Ondareko Departamentuan dagoen iragarpenen oholean argitaratuko da, bai halaber Udalaren web orrian ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)), eta Gipuzkoako 2 hizkuntza ofizialetako bakoitzean editatutako difusio handiena duten egunkarietan iragarriko da haien publikazioa.

3.- Lehenik, mugikortasun urritu iraunkorra duten pertsonen kupoari erreserbatutako plaza zozketatuko dira, onartuen listan horrela jasoak ageri direnen artean, etxebizitzarako premiaren zirkunstantziak arautzen dituen Aginduan ezarritako ordenaren arabera klasifikatuak.

3.- Las listas definitivas contendrán los siguientes datos:

- Nombre y documento nacional de identidad de quien encabece la solicitud.
- Número que para el sorteo asigne el Ayuntamiento, de modo aleatorio, a cada participante.
- Cupo por el que se participa.

La inclusión como admitidos en las listas definitivas de participantes no presupone el cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos, que se comprobarán -en caso de resultar adjudicatario provisional- con anterioridad a la firma de los contratos de alquiler o de compraventa de las viviendas.

4.- Las solicitudes admitidas definitivamente serán dadas de alta en el Registro de Solicitantes de Vivienda constituido al efecto por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

### **Artículo 37.- Forma de Adjudicación.**

1.- La adjudicación de las viviendas, garajes y trasteros se realizará mediante el mecanismo de sorteo, que se anunciará con la suficiente antelación para cada promoción.

2.- Con carácter general, y salvo que cada promoción en concreto disponga otra cosa, el proceso de selección de los adjudicatarios y de la asignación de una vivienda a éstos, se desarrollará en los términos que se señalan en los apartados siguientes.

### **Artículo 38.- Sorteo para obtener a los adjudicatarios.**

1.- El sorteo se efectuará ante el Secretario Municipal o ante Notario, en acto público, fecha y lugar a señalar por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, una vez otorgada la calificación provisional de viviendas de protección oficial o de viviendas tasadas, según el caso.

2.- Por resolución de Alcaldía se fijará el día, hora y lugar de celebración del sorteo y se publicará en el tablón de anuncios del Departamento de Economía, Hacienda y Patrimonio así como en la página web del Ayuntamiento ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)), anunciándose su publicación en los periódicos de mayor difusión de Gipuzkoa editados en cada una de las 2 lenguas oficiales.

3.- Se sortearán en primer lugar las plazas reservadas al cupo de personas con movilidad reducida de carácter permanente, entre los que así consten incluidos en la lista de admitidos, clasificados según el orden establecido en la Orden que regula las circunstancias de necesidad de vivienda.

Baldin eta, mugikortasun urritu iraunkorra duten pertsonen erreserbatutako plaza eskatzaileak ez dagoelako, adjudikatu gabe geratzen badira, indarrean dagoen araudian beharretarako baldintzak betetzen dituzten eta mugikortasun urritu iraunkorra duten pertsonak hautatuko dira, betiere Lasarte-Oriako Udalaren Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroan etxebizitzaren eskatzaile gisa ageri badira abian den promozioan inskribatzeko epea amaitu ondoren. Horretarako, geroagoko zozketa bat egingo da haientzat.

4.- Segidan, adjudikazioa 11. artikuluan seinalatutako eskakizun guztiak betetzen dituzten pertsonen artean zozkatuko da, ezarri diren kupoen arabera taldekatuta.

Kupo batean esleituriko etxebizitzak eskabidak baino gehiago badira, gehiegizko etxebizitzak kupo orokorrean adjudika daitezkeen etxebizitzaren multzoko parte izatera pasatuko dira, salbu eta 90 m<sup>2</sup> baino gehiagoko etxebizitzak badira; ezen-eta horiek 5 kide edo gehiagoko bizikide-unitateen artean adjudikatuko baitira, betiere Eskatzaileen Erregistroan alta emanda badaude abian den promozioan inskribatzeko epea amaitu ondoren. Horretarako, geroagoko zozketa bat egingo da haientzat.

Kupo orokorrean esleituriko etxebizitzak eskabidak baino gehiago badira, gehiegizko etxebizitzak gainerako kupoetan adjudika daitezkeen etxebizitzaren kopuruko parte izatera pasatuko dira, kupo horietako bakoitzean erreserbatutako etxebizitzaren kopuruaren proportzioan.

5.- Zozketarako zenbakiak aleatorioki esleitutakoan, oro har, eta promozio jakin batek besterik estipulatu ezean, lista bakoitzaren barruan pertsona adjudikatarioak zehaztuko dituen zozketa egiteko prozedurak ondoko sistema hau baliatuko du:

- Kupo bakoitzean sarturiko zenbaki guztien artetik, ahal dela sistema informatiko baten bitartez, zenbaki bat aterako da aleatorioki.
- Prozeduraren aleatoriotasuna bermatze aldera eta programa inork bortxa ez dezan, Udaleko idazkariak edo notarioak 25 bola izango ditu bere esku, 1etik 25era arteko zenbakiekin markatuak. Une horretan, haletako bat ateratzeari ekingo dio, eta, lehenbizi ateratako zenbakiari gehituta, hura bihurtuko da etxebizitzaren adjudikatarioen listako lehen partaide.
- Kadentzia: Talde bakoitzerako, kadentzia bat ezarriko da, zeina emango baitu kupoko eskatzaileen kopuruaren eta kupo horretan zozkatzekoak diren etxebizitzaren kopuruaren arteko zatidurak, beharrez biribilduta, zeinari gehituko baitzaio Udaleko idazkari jaunak edo notario jaunak lehenago atera duen bolaren zenbaki bera.

En el caso de que queden sin adjudicar por inexistencia de solicitantes plazas reservadas a personas con movilidad reducida de carácter permanente, se seleccionarán personas con movilidad reducida de carácter permanente que reuniendo las condiciones exigidas en la Normativa Vigente, figuren de alta como solicitantes de vivienda en el Registro de Solicitantes de Vivienda del Ayuntamiento de Lasarte-Oria con posterioridad al cierre de inscripciones de la promoción en curso, para lo que se realizará un sorteo posterior para ellos.

4.- A continuación se sorteará la adjudicación entre aquellas personas que cumplieran todos los requisitos señalados en el artículo 11 agrupadas en los diferentes cupos que se hayan establecido.

Si en un cupo hubiera asignadas más viviendas que solicitudes, las viviendas en exceso pasarán a formar parte de viviendas adjudicables en el cupo general, salvo que se trate de viviendas de más de 90 m<sup>2</sup>, que se adjudicarán entre las unidades convivenciales de 5 o más miembros dadas de alta en el Registro de Solicitantes con posterioridad al cierre de inscripciones de la promoción en curso, para lo que se realizará un sorteo posterior para ellas.

Si en el cupo general hubiera asignadas más viviendas que solicitudes, las viviendas en exceso pasarán a formar parte del número de viviendas adjudicables en el resto de los cupos, proporcionalmente al número de viviendas reservadas en cada uno de ellos.

5.- Asignados los números de sorteo de forma aleatoria, en general, y salvo que la promoción concreta estipule otro, el procedimiento para efectuar el sorteo que determine las personas adjudicatarias dentro de cada lista utilizará el siguiente sistema:

- De entre todos los números incluidos en cada cupo, preferentemente a través de un sistema informático, se sacará un número de forma aleatoria.
- Al objeto de garantizar la aleatoriedad del procedimiento y evitar la vulneración del programa, el Sr. Secretario Municipal o Sr. Notario tendrá en su poder 25 bolas, numeradas de la 1 a la 25. En este momento se procederá a la extracción de una de ellas, que sumada al primer número extraído se convertirá en el primer integrante del listado de adjudicatarios.
- Cadencia: Para cada cupo se establecerá una cadencia que vendrá dada por el cociente entre el número de demandantes del cupo y el número de viviendas a sortear en el referido cupo, redondeado a la baja, al que se le sumará el mismo número de la bola que ha extraído anteriormente el Sr. Secretario Municipal o el Sr. Notario.

- Bigarren adjudikatarioa kadentziaren zenbakia lehen hautatuaren zenbakiari batzetik ateratzen dena izango da.
- Hirugarren adjudikatarioa kadentziaren zenbakia 2. hautatuaren zenbakiari batzetik ateratzen dena izango da, eta horrela hurrenez hurren, harik eta azken zenbakia ahitu arte eta kupo bakoitzeko lehen zenbakitik ziklikoki jarraituz

Baldin eta hurrengo zikloetakoren batean zenbakia bat badator lehendik adjudikatario izandakoren batekin, orduan bakarrik aitzinatuko da zenbaki bat, eta ezarritako kadentziarekin jarraituko da.

Prozesuak aurrera jarraituko du, kupo bakoitzeko eskatzaile guztiak ordenatu arte.

6.- Zozketaren emaitzaren arabera eta handik ateratzen den hurrenkeran, behin-behinean adjudikatuko dira kupo bakoitzari esleituriko etxebizitzak, enumeratu diren hurrenkeraren arabera; halako eran non 1. hautatuari 1 zenbakiarekin enumeraturiko etxebizitza esleituko baitzaio, eta horrela hurrenez hurren.

7.- Babes publikoko etxebizitzaren zozketa bakoitza egindakoa, eta bertako emaitzen arabera, adjudikatarioen behin-behineko zerrenda osatuko da.

### **39. artikulua.- Zozketako itxaronlista.**

1.- Eskatzaileen behin betiko listan ageri arren adjudikatarioen listan sartuak geratu ez diren interesatuek itxaronlista osatuko dute, zozketa bidez ezarritako ordenan, dagokien kupoaren barruan.

Lista hori erabili ahal da jarraian aipatzen ditugun kasuetan gertatzen diren hutsuneak betetzeko:

- Adjudikatario batek promozio baldintzak bete ez baditu.
- Promozioko adjudikatario batek adjudikazioari uko egiten badio.
- Aurreko beste promozio batzuetatik dauden adjudikazioetakoren batean uko egitea, baja ematea, baldintzak ez betetzea edo adjudikazioa deuseztatzea gertatzen bada, eta hurrengo zozketa egiten den arte.
- Alokairuko etxebizitzaren eskatzaileen lista halaber baliatuko da titularrak etxebizitza zesioan ematen dueneko egoerak —. artikuluan arautuak— betetzeko.

Kasu horietan guztietan, hutsunea zein erregimen eta kupotan gertatu den kontuan hartuta beteko dira adjudikatario gabe geratu diren etxebizitzak.

- El 2º adjudicatario será el resultante de sumar el número de la cadencia al del primer seleccionado.

- El 3º adjudicatario será el resultante de sumar el número de la cadencia al del 2º adjudicatario y así sucesivamente hasta agotar el último número y siguiendo cíclicamente desde el primer número de cada cupo.

Solo en el supuesto de que en alguno de los siguientes ciclos coincida el número con alguno que ya fuera adjudicatario, se avanzará un número, prosiguiendo con la cadencia establecida.

El proceso seguirá hasta ordenar a la totalidad de solicitantes de cada cupo.

6.- Conforme al resultado del sorteo y en el orden que del mismo resulte, se adjudicarán provisionalmente las viviendas asignadas a cada cupo, conforme al orden en que hayan sido enumeradas; de manera que al 1º seleccionado se le asignará la vivienda enumerada con el número 1 y así sucesivamente.

7.- Tras la celebración de cada Sorteo de VPP y, en base a los resultados del mismo, se configurará la lista provisional de adjudicatarios.

### **Artículo 39.- Lista de espera del sorteo.**

1.- Aquellos interesados que, aún figurando en la lista definitiva de solicitantes, no hayan quedado incluidos en la lista de adjudicatarios, formarán la lista de espera, en el orden establecido por sorteo dentro del cupo correspondiente.

Esta lista podrá utilizarse para ocupar las vacantes que, en los casos que se señalan a continuación, se produzcan:

- En el caso de que un adjudicatario no cumpla alguno de los requisitos de la promoción.
- En el caso de que un adjudicatario de la promoción renuncie a la adjudicación
- En caso de renuncia, baja, incumplimiento de condiciones o resolución de alguna de las adjudicaciones existentes de otras promociones anteriores y hasta que se produzca el siguiente sorteo.
- La lista de solicitantes de vivienda en alquiler se utilizará también para cubrir las situaciones de cesión de viviendas por su titular reguladas en el artículo .

En todos esos supuestos, se cubrirán las viviendas que hayan quedado sin adjudicatario en función del régimen y cupo en el que se haya producido la vacante.

2.- Itxaronlistak indarrean jarraituko du harik eta Udalak zozketa berriak egiten dituen arte, dela alokairuan, dela lurrazaleko eskubidean, dela jabetzan, halako eran non geroko zozketa horietatik ateratako itxaronlistek aurreko deialditakoak ordeztuko b

Nolanahi ere, itxaronlistek gehienez ere 5 urteko balioaldia izango dute, eta berri egin beharko dira, Ordenantza honetan ezarrita dagoen sistemarekin egingo den zozketa berri baten bidez.

3.- Baldin eta, zozketa guztiak eginda, eta aurreko ataletan xedaturikoaren arabera jardundakoan, etxebizitza guztiak esleitu ez badira, Udalak Lasarte-Oria etxebizitza eskatu duten eta Etxebiden alta emanda dauden guztien zerrenda eskatuko dio Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailari.

#### **40. artikulua.- Behin-behineko adkudikazioa.**

##### **1.- Behin-behineko adjudikatarion zerrenda:**

Zozketa egin ondoren, alkateak ebazpen bat emango du, non onetsiko diren adjudikatarioen behin-behineko listak eta itxaronlistak, zeinak Ekonomiako, Ogasuneko eta Ondareko Departamentuaren dagoen iragarpenen ohelean argitaratuko baitira ikusgai. Informazio hori bera Udalaren web orrien bitartez ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)) kontsultatu ahalko da, arren-eta interesatuek berraztertze errekurtsioa jar ahal diezaioten alkateari.

Ebazpen horretan bertan, zozketan etxebizitza egokitu zaie pertsonari behin-behinekotzat adjudikatuko zaie dagokien etxebizitza, eta bertan jakinaraziko zaie etxebizitza adjudikatua non dagoen, zenbateko luze-zabala duen gutxi gorabehera, eta nor den etxebizitzaren promotorea. Era berean, eskatuko zaie hamabost eguneko epean adieraz dezatela ea adjudikatutako etxebizitza onartzen duten ala uko egiten dioten.

Zozketan egokitu zaionari pertsonalki ere notifikatuko zaio ebazpena, Lasarte-Oriako Udalaren Etxebizitzen Eskatzaileen Erregistroko inskripzio-espeditentean ageri den bizilekuan. Notifikazio horretan bertan, eskatuko zaio artikulua honen 2. atalean aipatzen den dokumentazioa aurkez dezala, behar bezala eguneratua

Bi aldiz egun eta ordu ezberdinetan jakinarazten saiatu eta huts egindakoan, baldin eta, adjudikatarioen listak argitaratu direlarik, interesatuak ez badu adierazten horretarako emandako epean ea onartzen duen ala uko egiten duen, bere adjudikazioari uko egiten diola ulertuko da

##### **2.- Adjudikatu aurretik bete beharrekoak:**

➤ Ebazpena notifikatzen den egunaren hurrengotik kontatuta hamabost eguneko epean, adjudikatarioak etxebizitza eskuratzeko nahitaez bete beharreko eskakizunak -orokorrak eta promoziorako beharretsi ahalko direnak- betetzen dituela akreditatu beharko du.

2.- La lista de espera regirá hasta que el Ayuntamiento realice nuevos sorteos, bien en alquiler, bien en derecho de superficie o bien en propiedad, de modo que las listas de espera resultantes de esos futuros sorteos sustituirán a las de la convocatoria

En todo caso, las listas de espera tendrán una vigencia máxima de 5 años, debiendo ser renovadas mediante nuevo sorteo que se desarrollará con el sistema que se encuentra establecido en la presente Ordenanza.

3.- En el caso de que realizados los sorteos, y una vez actuado según lo dispuesto en los apartados anteriores, no se hubieran cubierto todas las viviendas el Ayuntamiento procederá a solicitar al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco una relación de solicitantes de vivienda en Lasarte-Oria dados de alta en Etxebide.

#### **Artículo 40.- Adjudicación Provisional**

##### **1.- Lista Provisional de adjudicatarios:**

Efectuado el sorteo, el(a) Alcalde(sa) dictará resolución por la que se aprobarán las listas provisionales de adjudicatarios y de espera que se expondrán en el tablón de anuncios ubicado en el Departamento de Economía, Hacienda y Patrimonio. La misma información podrá ser consultada en la página web del Ayuntamiento ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)), al objeto de que pueda interponerse recurso de reposición ante el Alcalde.

En la misma resolución, se adjudicará provisionalmente a las personas agraciadas las viviendas que les correspondan, y se les informará de la ubicación de la vivienda adjudicada, la superficie aproximada y el promotor de la vivienda, requiriéndole para que en el plazo de quince días manifieste su aceptación o renuncia a la vivienda adjudicada.

Dicha resolución se notificará también personalmente al domicilio del agraciado que figure en el expediente de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, conminándole a que presente la documentación debidamente actualizada a la que se refiere el apartado 2 de este artículo.

Tras dos intentos fallidos de comunicación, en días y horas diferentes, y toda vez que se ha efectuado la publicación de las listas de adjudicatarios, si el interesado no manifiesta su aceptación o renuncia en el plazo otorgado, se entenderá que renuncia a la adjudicación.

##### **2.- Obligaciones Previas a la Adjudicación:**

➤ En el plazo de quince días contado desde el día siguiente al de la notificación de la resolución, el adjudicatario deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos -generales y los específicos que se puedan exigir para la promoción- necesarios para el acceso a la vivienda.

Eskakizunak betetze hori akreditatze aldera, honako dokumentazio hau aurkeztu beharko du, behar bezala eguneratua (originala edo fotokopia konpulsatua):

#### A) IDENTIFIKAZIORAKO

- a) Bizikide-unitateko 14 urtetik gorako kideen Nortasun Agiri Nazionala, Espainiako pasaportearen edo egoitza-txartela.
- b) Familiako Liburua, 14 urtetik beherako seme-alabarik izanez gero.
- c) Beren kargura seme-alabak dituztenen edo etxebizitza baten titular direnen separazio edo dibortzioen kasuan, hitzarmen erregulatzailerak, hura onesten duen epai judicialarekin batera.
- d) Familia ugaria izanez gero, familia ugariaren liburua.

#### B) MINUSBALIOTASUNETARAKO

- a) Mugikortasun urritu iraunkorreko minusbalotasunaren kondizioa eta izaera egiaztatuz dagokion erakundeak egindako ziurtagiria; zehazki, "garraio publiko kolektiboak erabiltzea galarazten dioten mugikortasun-arazoak dituela erabakitze baren" espezifikatuz.
- b) Desgaitasun psikikoaren kondizioa eta izaera egiaztatuz Foru Aldundiak egindako ziurtagiria, abenduaren 23ko 1971/1999 Dekretuko 15 eta 16. artikuluen arabera.

#### C) DIRU-SARRERETARAKO

Diru-sarrerak justifikatzeko, etxebizitzaren titular izango diren guztien dokumentazio hau aurkeztu beharko du:

##### PFEZ deklaratzera behartuta bada edo PFEZ deklaratu bada

- a) Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergan aurkeztutako deklarazioak.
- b) **Kotizatu gabeko prestaziorik** jasoz gero, dagokion ziurtagiria.

##### PFEZ deklaratzera behartuta ez bada

- a) Foru Ogasunaren egiaztatzea, PFEZren deklarazioa aurkeztu beharrik ez duela egiaztatzen duena.
- b) Bizitza laboralaren ZIURTAGIRIA, Segurantzaren Sozialaren Lurraldeko Diruzaintzak egina.

Ziurtagiri horiez gain, agiri hauek ere aurkeztu beharko dira:

A efectos de acreditar ese cumplimiento deberá presentar la siguiente documentación debidamente actualizada (original o fotocopia compulsada):

#### A) PARA IDENTIFICACIÓN

- a) Documento Nacional de Identidad, pasaporte español o tarjeta de residente, de los miembros de la unidad convivencial mayores de 14 años.
- b) Libro de Familia si existen hijos menores de 14 años.
- c) En caso de separación o divorcio con hijos a cargo o si se es titular de una vivienda, convenio regulador junto a la resolución judicial aprobatoria.
- d) En caso de familia numerosa, libro de familia numerosa

#### B) PARA MINUSVALÍAS

- a) Certificación acreditativa de la condición y carácter de la minusvalía de movilidad reducida de carácter permanente del organismo correspondiente; en concreto especificando el "Baremo para determinar la existencia de dificultades de movilidad que impidan la utilización de transportes públicos colectivos".
- b) Certificación acreditativa de la condición y carácter de la discapacidad psíquica expedida por la Diputación Foral, según artículos 15 y 16 del Real Decreto 1971/1999, de 23 diciembre.

#### C) PARA INGRESOS ECONÓMICOS

Para justificar los ingresos económicos deberá presentar la siguiente documentación de todos los que vayan a ser titulares de la vivienda:

##### Si existe obligación de declarar IRPF o se ha declarado IRPF

- a) Declaraciones presentadas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- b) En caso de percibir **prestaciones no contributivas**, certificado de las mismas.

##### Si no existe obligación de declarar IRPF

- a) Certificación de la Hacienda Foral acreditativa de la no obligatoriedad de presentación de la declaración de IRPF.
- b) CERTIFICADO de vida laboral expedido por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social

Además de estos certificados se deberá presentar:

- Pentsiodunen kasuan edo beka, prestazioa edo subsidioa (gizarte-ongizateko laguntzak barne) jasotzen dutenen kasuan: horien ziurtagiriak, ekitaldi horri dagozkionak.
- Besteren kontura diharduten langileen kasuan: Enpresak edo enplegatzaileak eginiko dokumentua, ekitaldi horren barruan kontzeptu guztiengatik jasotako diru-sarrera guztiei buruzkoa (10-T dokumentua, eta abar, enpresak behar bezala zigilatua eta sinatua).

➤ Bizilekuaren eskakizuna Udalak ofizios egiaztatuko du.

➤ Dokumentuetan ageri diren bizilekuek bat etorri beharko dute eskabidean deklaraturakoarekin.

➤ Baldin eta onartzeko aurkeztutako idatziak behar bezala beteta ez badaude, beharretsikako dokumentuak erantsi ez bazaizkio edo dokumentazio osagarria beharrezkoa dela uste bada, errekerimendua egingo zaie interesatuei, arren eta hamar eguneko epean hutsunea osa dezaten edo aginduzko dokumentuak aporta ditzaten, adieraziz ezen, horrela egin ezean, beren eskaeretan atzera egindakotzat hartuko direla, horretarako aurretiaz emango den ebazpenaren ondoren.

➤ Ondorio horietarako, eta beharretsikako dokumentuak akreditatzeko, ondoko hau hartuko da periodo konputakizuntzat:

Pertsona Fisikoen Errenten gaineko Zergaren deklarazioa aurkezteko epea amaitutakoan, ondoko hauen justu aurretik dagoen zergaldia:

#### a) Lehen eskualdatzeak

- \* Zozketaren deialdiko oinarriak argitaratutako eguna.
- \* Errentamenduan adjudikatzen badira, kontratua sinatzen den egunean egiaztatu beharko da gehienezko diru-sarreraren baldintza betetzen dela. Hasierako errenta gehienezkoa finkatzeko, diru-sarrera horiek hartuko dira kontuan. Interesatuak hala eskatuta, azken 3 ekitaldi fiskalen batez besteko ponderatua konputatuko da.

#### b) Bigarren edo hurrengo eskualdatzeak

- \* Errentamenduko edo salerosketako kontratuak oniritzia emateko aurkezten diren eguna. Interesatuak hala eskatuta, azken 3 ekitaldi fiskalen batez besteko ponderatua konputatuko da.

- En el caso de pensionistas o perceptores de beca, prestación o subsidio (incluidas ayudas de bienestar social): certificado de las mismas correspondientes a dicho ejercicio.

- En el caso de trabajadores por cuenta ajena: Documento expedido por la empresa o empleador sobre la totalidad de los ingresos brutos percibidos por todos los conceptos, correspondientes a dicho ejercicio (Documento 10-T, etc., debidamente sellado y firmado por la empresa).

➤ El requisito de la residencia se verificará de oficio por el Ayuntamiento.

➤ Los domicilios que figuren en los documentos deberán coincidir con el declarado en la solicitud.

➤ Si los escritos de aceptación presentados no estuvieren debidamente cumplimentados, no se adjuntase la documentación exigida o se considerase que es necesaria documentación complementaria, se requerirá a los interesados para que, en un plazo de diez días, subsanen la falta o acompañen los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hicieran, se les tendrá por desistidos de sus peticiones, previa resolución que se dictará al efecto.

➤ A estos efectos, y para la acreditación de los documentos exigidos se tomará como periodo computable el siguiente:

Periodo impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a:

#### a) Primeras transmisiones.

- \* La fecha de publicación de las Bases de la convocatoria del sorteo.
- \* En el caso de adjudicación en arrendamiento se deberá acreditar el cumplimiento del requisito de ingresos máximos a la fecha de la firma del contrato. Serán éstos los ingresos que se tendrán en cuenta para fijar la renta máxima inicial. A petición del interesado se computará la media ponderada de los 3 últimos ejercicios fiscales.

#### b) Segundas o posteriores transmisiones

- \* La fecha de presentación a visado de los contratos de arrendamiento o de compraventa. A petición del interesado se computará la media ponderada de los 3 últimos ejercicios fiscales.

➤ Dokumentazioa aztertuta eta egoki irizitako behar adina egiaztapen egin ondoren, Alkateak onetsiko ditu adjudikatarioen behin betiko zerrendak eta itxaronzerrendak; zeinak Ekonomiako, Ogasuneko eta Ondareko Departamentuaren dagoen iragarpenen oholean argitaratuko baitira ikusgai. Informazio hori bera Udalaren web orrien bitartez ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)) kontsultatu ahal da, arren-eta interesatuek berraztertze errekurtsua jar ahal diezaioten alkateari.

➤ Espresuki uko egitea, lehenago aipatutako dokumentazioa adierazitako epean ez aurkeztu izatea edo, aurkeztu arren, egiaztatzen bada ez dituela betetzen beharretsitako eskakizunak eta baldintzak, adjudikazioa baliogabetzeko kausa izango dira.

Zertzelada horrek berekin ekarriko du etxebizitzak bakante deklaratzeko eta dagokien itxaronlistan ageri diren hurrengo pertsonen aukera ematea.

3.- Promozio kontzertatuetan, Lasarte-Oriako Udalak baldintza guztiak betetzen dituzten adjudikatarioen lista igorriko dio enpresa sustatzaileari, zozketan egokitu zaien etxebizitza adieraziz.

Geroago, Udalak berak —promozio publikoetan— edo dagokien promotoreak —promozio pribatuetan— adjudikatarioak deituko ditu, nork bere kontratua sina dezan. Deialdia gehienez ere bi aldiz egiten saiatuko da, egun eta ordu ezberdinetan. Notifikazioak egitea ezinezkoa gertatzen bada, edo adjudikataria kontratua sinatzeko deialdira joaten ez bada, indargabetu egingo da behin-behineko adjudikazioa, eta eskatzailearen uko-egite gisa konputatuko zaio, geroagoko zozketetatik kanporatze aldera.

4.- Artikulu honetan araututakoaren arabera jokatu da — zozketa bidez adjudikatzeari eta listak argitaratzeari buruzkoan izan ezik— bigarren eta hurrengo adjudikazioetan, baldin eta horien kausa kontratuak deuseztatu izana bada, edo lehenagoren erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak baliatu izana edo desjabetu izana.

#### **41. artikulua.- Behin betiko adjudikazioa.**

Adjudikataria gertatu diren pertsonen bete egin behar dituzte errentatzeko edo salerosteko kontratua sinatzearen formalitateak, kasu zein den arabera. Behin dagokien kontratua formalizatutakoan, behin-behineko adjudikazioa behin betiko izatera pasatuko da.

Etxebizitza babestu baten behin betiko adjudikazioak automatikoki ekarriko du adjudikatarioei baja ematea Udalaren Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroan. Etxebizitza alokairukoa bada, berekin ekarriko du alokairuan eskuratzeko eskatzaileen erregistroan baja ematea, eta, lurrazaleko eskubidean edo jabetzan eskuratzeko bada, hiru erregistroetan emango zaio baja.

➤ Analizada la documentación y realizadas cuantas comprobaciones se crean oportunas, el Alcalde(sa) aprobará las listas definitivas de adjudicatarios y de espera, que se expondrán en el tablón de anuncios ubicado en el Departamento de Economía, Hacienda y Patrimonio. La misma información podrá ser consultada en la página web del Ayuntamiento ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)), al objeto de que pueda interponerse recurso de reposición ante el Alcalde.

➤ La renuncia expresa, la falta de presentación de la documentación citada anteriormente en el plazo señalado o si, presentada ésta, se comprobara que no cumplen los requisitos y condiciones exigidas, serán causa de revocación de la adjudicación.

Esta circunstancia dará lugar a declarar a las viviendas como vacantes y a que se dé oportunidad a las siguientes personas que figuren en el listado de espera que corresponda.

3.- En las promociones concertadas el Ayuntamiento de Lasarte-Oria remitirá la lista de los adjudicatarios que cumplieren la totalidad de los requisitos a la empresa promotora, indicando la vivienda que les hubiera tocado en el sorteo.

Posteriormente, el propio Ayuntamiento -en las promociones públicas- o el correspondiente promotor -en las promociones privadas- convocará a los adjudicatarios para la firma del contrato respectivo. La convocatoria se intentará realizar un máximo de dos veces, en diferentes fechas y horas. Si no fuera posible realizar las notificaciones, o el adjudicatario no acudiera a la convocatoria para la firma del contrato, se procederá a revocar la adjudicación provisional, computándosele como renuncia del demandante, a los efectos de su exclusión de posteriores sorteos.

4.- Se actuará conforme a lo regulado en este artículo -excepto en lo relativo a la adjudicación por sorteo y a la publicación de las listas- en los casos de segundas y sucesivas adjudicaciones que traigan su causa en la resolución de los contratos, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o la expropiación.

#### **Artículo 41.- Adjudicación definitiva.**

Las personas adjudicatarias han de cumplir las formalidades de celebración del contrato de arrendamiento o de compraventa, según sea el caso. Una vez formalizado el correspondiente contrato, la adjudicación provisional pasará a ser definitiva.

La adjudicación definitiva de una vivienda de protección conllevará automáticamente la baja de los adjudicatarios en el Registro de solicitantes de vivienda protegida del Ayuntamiento. Si la vivienda es de alquiler conllevará la baja en el registro de solicitantes en alquiler, y si es en derecho de superficie o en propiedad conllevará la baja en los tres registros.

#### **42. artikulua.- Prezioaren kontura zenbatekoak entregatzea.**

Abantzuko zenbatekoen kontzeptuan, promotoreek eskatu ahalko dizkiete etxebizitzaren eskuratzailerei haien prezioaren % 20ra arteko zenbatekoak eta eranskinen prezioaren % 40ra artekoak. Horretarako, promotoreak aseguru-kontratua edo banku-abala aurkeztu beharko du, abantzuan jasotako zenbateko horien berme gisa.

#### **43. artikulua.- Adjudikazioaren indargabetzea.**

Adjudikazioa honako kasu hauetako edozeinetan indargabetuko da:

- Ordenantza honetan edo Babes Publikoko Etxebizitzaren arloan indarrean dagoen araudian xedaturikoa ez betetzea.
- Udalak bere etxebizitzagatik eskainitako prezioa ez onartzea, baldin eta etxebizitza baten adjudikatarior titularra Ordenantza honetako 14.B) artikuluan araututakoari lotua badago.
- Deialdi honetan ezarritako jakinarazpenak egitea ezinezkoa gertatu izatea behin-behineko adjudikatarioraren bizilekuan (40. artikulua).
- Epe barruan ez aurkeztea nahitaez bete beharreko eskakizunei buruzko dokumentazioa behar bezala eguneratua, alde aurretik akreditatu ez badute, edo, aurkeztu arren, beharretarako eskakizunak eta baldintzak betetzen ez badituzte (40.2. artikulua).
- Udalak edo promotoreak salerosketako kontratua edo eskritura publikoa sinatzeko egindako errekerimenduei jaramonik ez egitea 10 egun naturaleko epean, errekerimendua jasotako egunetik kontatuta (40.2. artikulua).
- Salerosketako kontratuan estipulaturiko kopuruak ez ordaintzea bertan ezarritako epeetan.
- Ordenantza honetan xedaturikoa betetze aldera eskuratzailerei errekeritutako datuak egiaztatzeko lanei justifikatu gabeko eragozpenak jartzea.
- Etxebizitzaren adjudikarioriotzat hautatua izatea Udal honek egin ez dituen zozketetan.

#### **Artículo 42.- Entrega de cantidades a cuenta del precio.**

En concepto de cantidades a cuenta los promotores podrán exigir a los adquirentes de las mismas, importes de hasta el 20% del precio de la vivienda y de hasta el 40% del precio de los anejos. Para ello el promotor deberá presentar contrato de seguro o aval bancario en garantía de dichas cantidades recibidas a cuenta.

#### **Artículo 43.- Revocación de la Adjudicación.**

La adjudicación será revocada en cualquiera de los siguientes supuestos:

- Incumplir lo dispuesto en la presente Ordenanza o en la Normativa vigente en materia de Vivienda de Protección Pública.
- No aceptar el precio ofertado por su vivienda por el Ayuntamiento, para el caso de adjudicatario titular de una vivienda acogido a lo regulado en el artículo 14.B) de esta Ordenanza.
- No haber sido posible realizar las comunicaciones establecidas en esta Convocatoria en el domicilio del adjudicatario provisional (art. 40.).
- No presentar en plazo la documentación relativa a los requisitos de obligado cumplimiento debidamente actualizada y que no hayan acreditado previamente, o presentados estos incumplieran los requisitos y condiciones exigidas (art. 40.2.).
- No atender a los requerimientos formulados por el Ayuntamiento y/o el promotor, para la firma del contrato de compraventa y/o de la Escritura Pública en un plazo de 10 días naturales a contar desde la recepción del requerimiento (art. 40.2.).
- No abonar las cantidades estipuladas en el contrato de compraventa en los plazos establecidos en el mismo.
- Establecer impedimentos no justificados a las labores de comprobación de los datos requeridos a los solicitantes para el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza.
- Ser seleccionado como adjudicatario de vivienda en sorteos no realizados por este Ayuntamiento

#### 44. artikulua.- Kontratuen titulartasuna.

1.- Ezkontza bidez edo ezkontzaren antzeko beste modu bateko erlazio iraunkor baten bidez elkartuta dauden edota etorkizunean hala egongo diren pertsonak babes publikoko etxebizitza, garajea edo trastelekua eskuratzen badute, titulartasun konpartitukoa izan beharko du. Haietako bakoitzaren partaidetza-portzentajeak berbera izan beharko du, non eta senar-emazteen edo izatezko bikote inskribatuaren erregimen ekonomikoa ondasunen separaziokoa ez den, ezen-eta kasu horretan desberdina izan ahalko baita haietako bakoitzak titulartasunean duen partaidetza-portzentajea.

2.- Babes publiko etxebizitza bat jabetzan edo lurrazaleko eskubidearen erregimenean hartzen duen bizikide-unitateko gainerako kide adindun guztiek haren titularrak izan beharko dute, partaidetza berberarekin, salbu eta odoleko ahaidetasunezko erlazio zuzen baten bidez lotuta daudenean.

3.- Baldin eta etxebizitza, garaje edo trasteleku bat pertsona fisiko bakar batek osatutako bizikide-unitateari adjudikatzen bazaio, etxebizitza pertsona adjudikatario horren izenean eskrituratuko da, eta, kasu horretan, ezingo da eskrituratu biren izenean, eskainitako etxebizitzetako baten onuradun izateko aukerak ez bikoizteko.

4.- Pertsona desgaituentzat moldatutako etxebizitzaren kasuan, mugikortasun urritu iraunkorra duten pertsona desgaituek eskuratu ahalko dituzte etxebizitzak, edo mugikortasun urritu iraunkorra duen pertsona desgaituren bat guraso-ahalaren edo tutoretzaren bidez beren kontura daukaten pertsonak, betiere norberaren izenean edo partekatuta.

5.- Adjudikazioaren ondoren bikote izateari utzi dioten izatezko bikoteen kasuan, etxebizitza behin betikotzat bi kideetako zeini adjudikatu behar zaion erabakitze aldera, honako arau hauek ezartzen dira, familiaren egoitza xedatzeari buruz erabakitzen duen ebazpen judizial irmorik ez dagoen kasuetan aplikatzeko:

- Baldin eta bikoteko bi kideetako bakoitzak banaka betetzen baditu adjudikazio zehatzerako beharretsitako baldintzak, bion artean erabakitako kideari adjudikatuko zaio, eta, adostasunik egon ezean, eskaeran hasieran ageri zenari. Bi kausa horien ezean, etxebizitza bi titularkideen artean zozkatzeari ekingo zaio, adjudikatarioa zein den zehazteko.

Adostasunik ez dagoela pentsatuko da baldin eta, hori egiaztatzeko emandako epea igarota, Udalari adostasuna badagoela jakinarazi ez bazaio.

- Baldin eta banandutako bikoteko pertsona batek bakarrik betetzen baditu eskakizunak, etxebizitza behin betiko adjudikatuko da eskakizun horiek betetzen dituen pertsonaren izenean.

#### Artículo 44.- Titularidad de los contratos.

1.- El acceso a una vivienda, garaje o trastero de protección pública por personas unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente, análoga a la conyugal, existentes o futuros, deberá ser de titularidad compartida. El porcentaje de participación de cada uno de ellos, deberá ser el mismo, salvo que el régimen económico del matrimonio o de la pareja de hecho inscrita, fuera el de separación de bienes, en cuyo caso, el porcentaje de participación de cada uno de ellos en la titularidad podrá ser distinto.

2.- Todos los demás miembros de la unidad convivencial mayores de edad que accedan en propiedad o en régimen de derecho de superficie a una vivienda de protección pública, deberán ser titulares de la misma, con idéntica participación, excepto cuando estén unidos por una relación de parentesco por consanguinidad en línea recta.

3.- Si una vivienda, garaje o trastero se adjudicara a la unidad convivencial formada por una sola persona física, la vivienda se escriturará a nombre de dicha persona adjudicataria, no pudiéndose, en este caso, escriturar a nombre de dos a fin de evitar que se dupliquen las opciones de ser beneficiarios de alguna de las viviendas ofertadas.

4.- En caso de viviendas adaptadas a personas con discapacidad, las viviendas deberán ser adquiridas, bien a título individual o compartido, por personas discapacitadas de movilidad reducida permanente o por personas que tengan a su cargo por patria potestad o tutela una persona discapacitada de movilidad reducida permanente.

5.- En el supuesto de parejas de hecho que tras la adjudicación no mantengan la condición de pareja, y en orden a determinar a cuál de los dos miembros de la misma se le adjudique definitivamente la vivienda, se establecen las siguientes reglas, para el caso de que no exista resolución judicial firme que disponga sobre la disposición del domicilio familiar:

- Si los dos miembros de la pareja cumplen separadamente los requisitos exigidos para la concreta adjudicación, se adjudicará a aquél a quien ellos acuerden y en defecto de acuerdo el que figuraba inicialmente en la solicitud. En defecto de las dos causas se procederá al sorteo de la vivienda entre ambos cotitulares para determinar el adjudicatario.

Se presume que no existe acuerdo cuando, transcurrido el plazo concedido para su acreditación, no se hubiese comunicado al Ayuntamiento la existencia del mismo.

- Si solo una de las personas de la pareja disuelta cumple los requisitos, la vivienda se adjudicará definitivamente a nombre de la persona que cumpla dichos requisitos.

6.- Adjudikazioaren ondoren banandu edo dibortziatu diren senar-emazteen kasuan, ebazpen judicial irmorik baldin bada, hartan xedaturikoa aplikatuko da.

7.- Adjudikatarioen arteko trukaketak: Etxebizitzaren behin-behineko adjudikatarioek, salerosketako edo alokairuko kontratuak sinatu aurretik, eskatu ahalko dute adjudikazioan egokitu zaien etxebizitza beste adjudikatario batena den beste batekin trukatzeko.

Trukatzeko eskabideak trukaketa egiten duten adjudikatario guztiek egin beharko dituzte, horrekin ados daudela agertuz, eta kupo beraren barruan.

#### **45. artikulua.- Kontratuei oniritzia ematea.**

1.- Babes ofizialeko etxebizitzaren edo eranskinen gainean lurrazaleko eskubide bat edo beste edozein eskubide erreal eratzten edo eskualdatzen duen edozein eskritura publiko notario aurrean egin baino lehen, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da Eusko Jaurlaritzan, han oniritzia eman diezaioten. Agiri hori aurkezteko betebeharra lurrazaleko eskubidea edo beste edozein eskubide erreal (hipotekako eskubide erreala izan ezik) eratzten duen jabeari edo etxebizitzak eskualdatzen dituenari dagokio.

Era berean, etxebizitzari uztartutakoak ez diren baina eraikin, eraikuntza-unitate edo promozio bereko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzen dituztenei besterentzen edo errentatzen zaizkien garaje eta trastelekuetara ere hedatuko da betebeharrak.

2.- Halaber aurkeztuko dira, oniritzia emateko, babes ofizialeko etxebizitzak eta haiei uztartutako eranskinak errentatzeko kontratuak.

Betebeharrak hori etxebizitzaren errentatzaileari egokituko zaio.

#### **46. artikulua.- Udalaren Babes Publikoko Etxebizitzaren parke barruko ibilbideak.**

1.- Lasarte-Oriako Udala bermatzen saiatuko da babes publikoko etxebizitzak haien titularren edo errentarien bizikide-unitateen beharretara egokitzen direla, azalera erabilgarriari dagokionez.

Baldin eta babes publikoko etxebizitzaren adjudikatario diren bizikide-unitateen zirkunstantzietan aldaketarik gertatzen bada, interesatuek eskabidea aurkeztu ahalko diote Udalari, III. Eranskinean ageri den erdeduaren arabera, eta hark ebazpen baten bidez erabakiko du ea etxebizitzaz aldatzeko premia espezifikoa aitortzen dien ala ez.

2.- Etxebizitzaz aldatzeko premia espezifikoa aintzat hartzeko bete beharreko baldintzak:

- a) Pertsona bakoitzeko 15 m<sup>2</sup> baliagarriko ratioa betetzen ez duten bizikide-unitateak izan beharko dute.

6.- En el supuesto de matrimonios que tras la adjudicación se hayan separado o divorciado habiendo recaído resolución judicial firme se estará a lo que en ella se disponga.

7.- Permutas entre adjudicatarios: Los adjudicatarios provisionales antes de la firma de los contratos de compraventa o de alquiler, podrán solicitar la permuta de la vivienda de la que hayan sido adjudicatarios por otra de otro adjudicatario.

Las solicitudes de permuta deberán realizarse por todos los adjudicatarios que realicen la permuta, mostrando su conformidad a la misma y dentro del mismo cupo.

#### **Artículo 45.- Visado de los contratos.**

1.- Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se constituya o transmita un derecho de superficie o cualquier otro derecho real sobre las viviendas de protección oficial o los anejos, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en el Gobierno Vasco, 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.

Asimismo, esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen o arrienden a adquirentes de viviendas de protección oficial situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes.

2.- Igualmente se presentarán para su visado los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial y anejos vinculados.

Esta obligación recaerá en el arrendador de la vivienda.

#### **Artículo 46.- Itinerarios dentro del parque de Vivienda municipal de Protección Pública.**

1.- El Ayuntamiento de Lasarte-Oria procurará garantizar la adecuación de la vivienda de protección pública, en cuanto a su superficie útil, a las necesidades de las unidades convivenciales de las personas titulares o arrendatarias de las mismas.

En el supuesto que se produzcan modificaciones en las circunstancias de las unidades convivenciales adjudicatarias de viviendas de protección pública los interesados podrán presentar solicitud ante el Ayuntamiento, conforme al modelo que figura en el Anexo III, el cual emitirá Resolución en la que se reconozca o no la necesidad específica de cambio de vivienda.

2.- Requisitos necesarios para ser considerada la necesidad específica de cambio de vivienda:

- a) Deberá tratarse de unidades convivenciales en las que no se cumpla la ratio de 15 m<sup>2</sup> útiles por persona.

Zirkunstantzia hori betetzen dela egiaztatzeko, etxebizitzan gutxienez urtebete lehenagotik bizi diren bizikide-unitateko kide guztien erroldako ziurtagiria aurkeztu beharko da.

- b) Eskuratuko den babes-erregimenerako ezarritako gehienezko diru-sarreraren baldintza betetzen dela egiaztatu beharko da.
- c) Orobat egiaztatu beharko du bere ohiko bizileku duen etxebizitza babestuz gain ez daukala bestelako etxebizitzarik.

3.- Hauek izan ahalko dira aurreko paragrafoan aurreikusitako helburua bermatze aldera hartu beharreko neurriak:

- a) Sostengu ematea eta ikuskapen administratiboa egitea Udalak kudeatzen dituen errentamenduko kontratuen titularren artean babes publikoko etxebizitzak aldatzeari, etxebizitzaren azalera erabilgarria dena delako bizikide-unitatera egokitze hori lortzeko helburuarekin.

Errentarietako batek, behinik behin, etxebizitza aldatzeko premia espezifikoa aitortuta izan beharko du artikulu honetako 1. paragrafoan aipatzen den ebazpenaren bidez.

- b) Babes publikoko etxebizitza zuzenean adjudikatuko da, Alkatetzako Ebazpenaren bidez, etxebizitza aldatzeko premia espezifikoa aitortu eta gero.

Ondoren, trukaketaren figura juridikoaren bidez formalizatu beharko da etxebizitza-aldaketa. Horretarako emandako epean uko egiteak edo sinadura falta izateak berekin ekarriko dute zuzenean egindako adjudikazioa baliogabetzea, bai halaber etxebizitza aldatzeko premia espezifikoaren aitortpena **bi urtez** ezin baliaraztea, uko egin duenetik edo epea amaitu denetik kontatzen hasita.

#### **47. artikulua.- Lurrazaleko eskubidea edo errentamenduko kontratua iraungitzean etxebizitzak duen egoera.**

Lurrazaleko eskubidedunak edo errentariak, Lurrazaleko Eskubidea edo errentamenduko kontratua dena delakoagatik iraungitzen denean, hartu zuen bezalaxe itzuli beharko du etxebizitza, salbu eta denboraren poderioz edo ezin ekidinezko kausen ondorioz galdu dena edo hondatu dena, inolako zerga-kargarik gabe.

Kalterik gertatu bada, lurrazaleko eskubidedunak edo errentariak kalte-ordaina pagatu beharko dio Udalari, eragin dituzkeen kalteengatik.

Errekerimenduei jaramonik egiten ez bazaie, Udalak dagokion zenbatekoan atxikiko du erreskateko eskubidea lurrazaleko erregimenaren kasuan, edo bermea alokairukoaren kasuan.

El cumplimiento de esta circunstancia habrá de acreditarse mediante la aportación de certificado de empadronamiento de todos los miembros de la unidad convivencial residentes en la vivienda con una antigüedad mínima de un año.

- b) Deberá acreditarse el cumplimiento de los ingresos máximos establecidos para el régimen de protección al que se acceda.
- c) Asimismo habrá de acreditarse la carencia de cualquier otra vivienda diferente a la vivienda protegida que constituye su domicilio habitual.

3.- Las medidas a adoptar para garantizar el fin previsto en el apartado anterior podrán ser:

- a) El apoyo y la supervisión administrativa a los cambios de vivienda de protección pública entre titulares de contratos de arrendamientos gestionados por el Ayuntamiento con objeto de conseguir la citada adecuación de la superficie útil de la vivienda a la unidad convivencial de que se trate.

Al menos uno de los arrendatarios habrá de tener reconocida mediante la Resolución a la que se refiere el apartado 1 de este artículo la necesidad específica de cambio de vivienda.

- b) La adjudicación directa de vivienda de protección pública mediante Resolución de Alcaldía tras el reconocimiento de su necesidad específica de cambio de vivienda.

Posteriormente, deberá formalizarse el cambio de vivienda mediante la figura jurídica de la permuta. La renuncia o la falta de firma en el plazo otorgado al efecto implicará la revocación de la adjudicación directa realizada así como la imposibilidad de hacer valer el reconocimiento de la necesidad específica de cambio de vivienda en el plazo de **dos años** desde dicha renuncia o finalización del plazo.

#### **Artículo 47.- Estado de la vivienda a la extinción del Derecho de Superficie o del contrato de arrendamiento.**

El superficiario o arrendatario deberá devolver la vivienda, al extinguirse por cualquier causa el Derecho de Superficie o contrato de arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, libre de toda carga y gravamen.

En caso de existir daños, el superficiario o arrendatario deberá indemnizar al Ayuntamiento por los perjuicios que se hayan podido ocasionar.

Si no se atendieran los requerimientos, el Ayuntamiento retendrá en el importe que corresponda el derecho de rescate en el caso del régimen de superficie o la fianza en el caso del alquiler.

#### **48. artikulua.- Lurrazaleko eskubidea edo errentamenduko kontratua iraungitzeko kausak.**

Lurrazaleko eskubidea eta errentamenduko kontratua iraungitzeko kausa izango dira, besteak beste, jarraian zerrendatzen diren hauek:

- Errebertsioa; hau da, denbora-bitarte baterako eraukitzen delarik, hura igarotzea.

Hala ere, Udalak baimena eman ahalko dio lurrazaleko eskubidedunari okupatzen duen etxebizitzan iraun dezan, errentamenduko erregimenean eta ondoko baldintza hauek betetzen diren bitartean:

- Eraikuntzen egoerak erabili ahal izateko bide ematen duela.
- Hirigintzako plangintzak ez duela lur-zoruaren destinazioa aldarazi.
- Onuradunak betetzen dituela babes publikoko etxebizitza bat alokairuan eskuratzeko baldintza orokorrak arautzen dituen 14. artikuluan aurreikusitako baldintzak.
- Onuradunak errespetatu eta bete dituela Ordenantza honetan jasotako betebeharrak.

- Udalak eta adjudikatarioak elkarren adostasunez erabakitzea.

#### **49. artikulua.- Jabetza eta lurrazaleko eskubidea desjabetzeko eta errentamenduko kontratua deuseztatzeko kausak.**

Deuseztatzeko kausa izango da etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkorrerako ez dedikatzea, okupatu gabe edukiz urtebete baino gehiagoan etenik gabe, edo bigarren bizileku izatera edo baimendu gabeko beste erabilera batzuetara dedikatzea (20.1 eta 14.C).2 artikulua).

Udalak desjabetu egingo du etxebizitza, eta une horretan BPEetarako indarrean dagoen gehienezko prezioa ordainduko du hargatik, etxebizitzan eta eranskinetan egin behar diren konponketei eta kalteei dagozkien zenbatekoak deskontatuta.

#### **50. artikulua.- Publizitatea eta informazioa.**

Espediente osoa, Ordenantza honetan aipatzen diren dokumentuekin, Lasarte-Oriako Udalaren Ekonomiako, Ogasuneko eta Ondareko Departamentuan aztertu ahalko da, Kale Nagusia 22 helbidean, 9:00etatik 13:00etara bitartean, dagokion iragarpena Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunaren hurrengotik aurrera.

#### **Artículo 48.- Causas de Extinción del Derecho de Superficie y del contrato de arrendamiento.**

Serán causas de extinción del Derecho de Superficie y del contrato de arrendamiento, entre otras, las establecidas a continuación:

- Reversión, es decir transcurso del periodo de tiempo por el que se otorgue.

No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar al superficiario a permanecer en la ocupación, bajo el régimen de arrendamiento y mientras se cumplan las condiciones siguientes:

- Que el estado de las construcciones permita su utilización.
- Que el planeamiento urbanístico no haya alterado el destino del suelo.
- Que el beneficiario reúna las condiciones previstas en el artículo 14 regulador de los requisitos generales para acceder en alquiler a una vivienda VPP.
- Que el beneficiario hubiese respetado y cumplido las obligaciones contenidas en esta Ordenanza.

- El mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el adjudicatario.

#### **Artículo 49.- Causas de expropiación de la propiedad y del derecho de superficie y de resolución del contrato de arrendamiento.**

Sera causa de expropiación no dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola desocupada por más de un año ininterrumpido o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados (artículos.20.1 y 14.C).2).

El Ayuntamiento expropiará la vivienda abonando por ella el precio máximo de VPP vigente en ese momento, descontados los importes por daños o reparaciones que deban realizarse en la vivienda y en los anejos.

#### **Artículo 50.- Publicidad e Información.**

El expediente completo con los documentos que se citan en esta Ordenanza podrá ser examinado en el Departamento de Economía, Hacienda y Patrimonio del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, Kale Nagusia nº 22, de 9,00 h. a 13,00 h. a partir del día siguiente a aquel en el que se publique el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

## 51. artikulua.- Infrakzioak eta Santzioak.

Jabetza osoko edo lurrazaleko jabetza aurreikusitako baimena gabe eskualdatzea edo haren erabilera lagatzea xede duten kontratuak edo egintzak gertatzen direnean, oso arau-hauste larria egin dela kontsideratuko da, eta, kontratua ez betetzeagatik jarritako santzioaren kontzeptuan, hitzartutako prezioaren edo, hori ez bada ezagutzen, eskualdatzearen legezko prezioaren edo zor bermatuaren 100eko 5ari dagokion kopuruko isuna azarri ahalko da. Horrez gainera, erantzukizun penalak ere izan ditzakete iruzur egiteagatik edo beste delitu batzuegatik, diru-laguntzak edo funts publikoak lortzeari eta aplikatzeari buruz Kode Penalean xedaturikoa aplikatuz.

## 52. artikulua.- Lasarte-Oriako Udalaren prerrogatibak.

Udalari dagozkio honako prerrogatiba eta eskubide hauek:

- 1) Ordenantza honek eta honetan oinarriturik formalizatzen diren kontratuak interpretatzea, bai halaber haiek betetzean sor daitezkeen zalantzak ebaztea.
- 2) Kontratuak aldaberritzea, interes publikoko arrazoi behar bezala justifikatuengatik.
- 3) Kontratuaren deuseztatzea erabakitzea.
- 4) Jabetzaren, lurrazaleko eskubideen eta errentamenduko kontratuen eskualdaketa kontrolatzea, bai halaber Ordenantza honen xedearekin erlazionaturiko dokumentazioa, eta hari loturik mantentzeko edo berrezartzeko aginduak ematea.
- 5) Udalak beretzat erreserbatzen du eraikinaren egoera ikuskatzeko eskumena, bai halaber lurrazaleko eskubidedunei edo errentariei eraikina kontserbatzeko beharrezko gertatzen diren obrak egin ditzaten errekeritzekoa. Haiek ezetz esanez gero, Udalak bere kabuz gauzatu ahalko ditu, eta ondoren hartuko du jasandako gastuen ordaina.
- 6) Udalak bere konformitatea emango die lurrazaleko eskubidedunek eta errentariek eratzten duten komunitate edo entitatearen estatutuei edo erregelamenduei, zeinek ezingo baitute eduki baldintza-agirien bitartez eta Ordenantza honen edukia osatzen duten gainerako dokumentuen bitartez ezarritako preskripzioen kontra doan klausularik.
- 7) Eskualdaketatik lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izatea.

## Artículo 51.- Infracciones y Sanciones.

Cuando se produzcan actos o contratos que tuvieren por objeto la cesión del uso o la transmisión de la propiedad, plena o superficiaria, sin la autorización prevista se considerará que se ha cometido una falta muy grave y se podrá imponer en concepto de sanción por incumplimiento contractual una cantidad equivalente al 5 por 100 del precio convenido o, en caso de no resultar conocido, del legal de la transmisión o deuda garantizada, ello sin perjuicio de las responsabilidades penales en que hubieren podido incurrir como defraudación u otros delitos en aplicación de lo dispuesto en el Código Penal en relación con la obtención y aplicación de subvenciones o fondos públicos.

## Artículo 52.- Prerrogativas del Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

Corresponden al Ayuntamiento las siguientes prerrogativas y derechos:

- 1) Interpretar esta Ordenanza y los contratos que se formalicen en base a ella, así como resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- 2) Modificar los contratos por razones de interés público debidamente justificadas.
- 3) Acordar la resolución del contrato.
- 4) Fiscalizar la transmisión de la propiedad, de los derechos de superficie y los contratos de arrendamiento, así como la documentación relacionada con el objeto de esta Ordenanza y dictar las órdenes para mantener o restablecer la sujeción a la misma.
- 5) El Ayuntamiento se reserva la facultad de inspección del estado del inmueble así como la de requerir a los superficiarios o a los arrendatarios la realización de obras necesarias para la conservación del inmueble. En caso de negativa de éstos, el Ayuntamiento podrá ejecutarlas por si mismo resarcándose posteriormente de los gastos soportados.
- 6) El Ayuntamiento dará conformidad a los Estatutos o Reglamentos de la Comunidad o entidad de superficiarios y arrendatarios que se constituya, no pudiendo contener los mismos cláusula alguna que contradiga las prescripciones establecidas a través de los pliegos y demás documentos que constituyan el contenido de esta Ordenanza.
- 7) Ostentar el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones.

### **53. artikulua.- Jurisdikzio eskuduna.**

Prerogatiba horiek egikaritzean Udalak hartzen dituen erabakiak betearazleak dira, eta, horien kontra, interesatuek administrazioarekiko auzien jurisdikziora jo ahalko dute. Hori, ordea, ez da eragozpen izango interesatuek, nahi badute, berraztertzeko errekurtoa jar dezaten, Erregimen Juridiko eta Prozedura Administrazio Komunari buruzko 30/1992 Legearen 116 eta 117. artikuluetan ezarritako moduan.

### **AZKEN XEDAPENA.**

Ordenantza honek jasotzen dituen xedapenen artean, badira Eusko Jaurlaritzak eta beste administrazio publiko batzuek beren eskumenak gauzatuz onetsitakoak, eta zuzenean eta nahitaez aplikatu beharrekoak. Beraz, alderdi horien gainean onesten diren arau-aldaketak (batik bat zenbatekoei eta koefizienteei dagozkienak) automatikoki jasoko dira, eta berariaz onesteko erabakia hartu beharrik gabe eguneratuko dira Ordenantza honetan.

### **Artículo 53.- Jurisdicción Competente.**

Los acuerdos que dicte el Ayuntamiento en el ejercicio de estas prerrogativas son ejecutivos, y contra los mismos, los interesados podrán dirigirse a la jurisdicción contencioso administrativa, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer recurso potestativo de reposición previsto en los arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

### **DISPOSICIÓN FINAL.**

La presente Ordenanza recoge disposiciones aprobadas por el Gobierno Vasco y por otras Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias y que resultan de aplicación directa y obligatoria, por tanto, las modificaciones normativas que se aprueben sobre dichos aspectos (especialmente importes y coeficientes) serán recogidas automáticamente, actualizando esta Ordenanza sin necesidad de adoptar acuerdo aprobatorio específico.

**LASARTE-ORIAN BABES PUBLIKOKO  
ETXEBIZITZEN ERREGIMENA ARAUTZEKO  
ORDENANTZA**

**INDIZEA**

**I.- SARRERA**

**II.- ORDENANTZAREN XEDEA**

1. artikulua.- Ordenantzaren xedea.
2. artikulua.- Udalaren Etxebizitza Tasatuak.
3. artikulua.- Udalaren Etxebizitza Tasatuen babes-erregimenak.
4. artikulua.- Udalaren Etxebizitza Tasatuen ezaugarriak.
5. artikulua.- Udalaren Etxebizitza Tasatuen kalifikazioa.
6. artikulua.- Kalifikazioaren gutxieneko edukia.
7. artikulua.- Kalifikazioa eta erregistroko inskripzioa eta notario nahiz erregistratzaileen kontrola.

**III.- ERREGISTROA**

8. artikulua.- Etxebizitza-eskatzaileen erregistroa.
9. artikulua.- Izena emateko eskabidea.
10. artikulua.- Eskabideak aurkezteko epeak.
11. artikulua.- Erregistroan inskribatzeko baldintza orokorrak.
12. artikulua.- Etxebizitza-eskatzaileen erregistroan baja ematea.
13. artikulua.- Erregistroan inskribatzearen ondoriozko betebeharrak.

**IV.- ESKURATZEKO ERREGIMENA**

14. artikulua.- Etxebizitza eskuratzeko ezinbesteko baldintzak.
15. artikulua.- Diru-sarreraren jatorria.
16. artikulua.- Konputa daitezkeen diru-sarrerak.
17. artikulua.- Diru-sarrerak jasotzen dituzten pertsonak eta konputa daitekeen aldia.
18. artikulua.- Diru-sarreraren ponderazioa.

**ORDENANZA REGULADORA DEL RÉGIMEN DE LA  
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN  
LASARTE-ORIA**

**INDICE**

**I.- INTRODUCCIÓN**

**II.- OBJETO DE LA ORDENANZA**

- Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.
- Artículo 2.- Viviendas Tasadas Municipales.
- Artículo 3.- Regímenes de protección de las Viviendas Tasadas Municipales.
- Artículo 4.- Características de las Viviendas Tasadas Municipales.
- Artículo 5.- La calificación de las Viviendas Tasadas Municipales.
- Artículo 6.- Contenido mínimo de la calificación.
- Artículo 7.- Calificación e inscripción registral y control de Notarios y Registradores.

**III.- REGISTRO**

- Artículo 8.- Registro de Solicitantes de Vivienda.
- Artículo 9.- Solicitud de inscripción.
- Artículo 10.- Plazos para la presentación de solicitudes.
- Artículo 11.- Requisitos para la inscripción en el Registro.
- Artículo 12.- Baja en el Registro de solicitantes de Vivienda.
- Artículo 13.- Obligaciones derivadas de la Inscripción en el Registro.

**IV.- RÉGIMEN DE ACCESO**

- Artículo 14.- Requisitos necesarios para el acceso a una vivienda.
- Artículo 15.- Procedencia de los Ingresos.
- Artículo 16.- Ingresos computables.
- Artículo 17.- Personas Perceptoras de Ingresos y Periodo Computable.
- Artículo 18.- Ponderación de los Ingresos.

## **V.- ETXEBIZITZEI APLIKA DAKIOKEEN ERREGIMENA**

19. artikulua.- Adjudikatzeko prozedurari lotutako etxebizitzak.
20. artikulua.- Adjudikatzailen betebeharrak eta mugapen orokorrak.

### **1) JABETZAN EDO LURRAZALEKO ESKUBIDEAN ESKURATZEKO ERREGIMENA**

21. artikulua.- Lurrazaleko eskubidearen zehazpen eskuratzeko erregimena.
22. artikulua.- Etxebizitza, garaje eta trastelekuen eskualdaketa.
23. artikulua.- Etxebizitza, garaje eta trastelekuen prezioak.
24. artikulua.- Jabetza Horizontalaren Legearekiko mendekotasuna.
25. artikulua.- Eraikinaren mantentzia.
26. artikulua.- Etxebizitzak zehazpen ematea eta beharrezko baimena.
27. artikulua.- Erreskate-balioa.

### **2) ALOKAIKUAN ESKURATZEKO ERREGIMENA**

28. artikulua.- Zehazpen erregimena.
29. artikulua.- Urteko gehieneko errenta.
30. artikulua.- Alokairua Udalak kudeatzea.

## **VI.- ADJUDIKATZEKO PROZEDURA**

31. artikulua.- Etxebizitzaren promozioak adjudikatzen hastea.
32. artikulua.- Eskabideak aurkeztea.
33. artikulua.- Argitaratzea.
34. artikulua.- Onartuen eta baztertuen lista behin-behinekoak.
35. artikulua.- Zozketarako ausazko zenbakiak esleitzea.
36. artikulua.- Onartuen eta baztertuen lista behin betikoak.
37. artikulua.- Adjudikatzeko forma.
38. artikulua.- Adjudikatzailen zehazteko zozketa.
39. artikulua.- Zozketako itxaronlista.
40. artikulua.- Behin-behineko adjudikazioa.
41. artikulua.- Behin betiko adjudikazioa.

## **V.- RÉGIMEN APLICABLE A LAS VIVIENDAS**

- Artículo 19.- Viviendas sujetas al procedimiento de adjudicación.
- Artículo 20.- Obligaciones y limitaciones de los adjudicatarios.

### **1) RÉGIMEN EN PROPIEDAD O EN DERECHO DE SUPERFICIE**

- Artículo 21.- Régimen de cesión en derecho de superficie.
- Artículo 22.- Transmisión de las Viviendas, garajes y trasteros.
- Artículo 23.- Precios de las viviendas, garajes y trasteros.
- Artículo 24.- Sometimiento a la Ley de Propiedad Horizontal.
- Artículo 25.- Mantenimiento del Inmueble.
- Artículo 26.- Cesión de las viviendas y necesaria autorización.
- Artículo 27.- Valor de rescate.

### **2) RÉGIMEN EN ALQUILER**

- Artículo 28.- Régimen de cesión.
- Artículo 29.- Renta máxima anual.
- Artículo 30.- Gestión del alquiler por el Ayuntamiento.

## **VI.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**

- Artículo 31.- Inicio de la adjudicación de las promociones de viviendas.
- Artículo 32.- Presentación de solicitudes.
- Artículo 33.- Publicación.
- Artículo 34.- Listas provisionales de admitidos y excluidos.
- Artículo 35.- Asignación de números aleatorios para el sorteo.
- Artículo 36.- Listas definitivas de admitidos y excluidos.
- Artículo 37.- Forma de Adjudicación.
- Artículo 38.- Sorteo para obtener a los adjudicatarios.
- Artículo 39.- Lista de espera del sorteo.
- Artículo 40.- Adjudicación Provisional.
- Artículo 41.- Adjudicación definitiva.

42. artikulua.- Prezioaren kontura zenbatekoak entregatzea.
43. artikulua.- Adjudikazioaren indargabetzea.
44. artikulua.- Kontratuen titulartasuna.
45. artikulua.- Kontratuei oniritzia ematea.
46. artikulua.- Udalaren Babes Publikoko Etxebizitzen parke barruko ibilbideak.
47. artikulua.- Lurrazaleko eskubidea edo errentamenduko kontratua iraungitzean etxebizitzak duen egoera.
48. artikulua.- Lurrazaleko eskubidea edo errentamenduko kontratua iraungitzeko kausak.
49. artikulua.- Jabetza eta lurrazaleko eskubidea desjabetzeko eta errentamenduko kontratua deuseztatzeko kausak.
50. artikulua.- Publizitatea eta informazioa.
51. artikulua.- Infrakzioak eta Santzioak.
52. artikulua.- Lasarte-Oriako Udalaren prerrogatibak.
53. artikulua.- Jurisdikzio eskuduna.

Artículo 42.- Entrega de cantidades a cuenta del precio.

Artículo 43.- Revocación de la Adjudicación.

Artículo 44.- Titularidad de los contratos.

Artículo 45.- Visado de los contratos.

Artículo 46.- Itinerarios dentro del parque de Vivienda municipal de Protección Pública.

Artículo 47.- Estado de la vivienda a la extinción del Derecho de Superficie o del contrato de arrendamiento.

Artículo 48.- Causas de Extinción del Derecho de Superficie y del contrato de arrendamiento.

Artículo 49.- Causas de expropiación de la propiedad y del derecho de superficie y de resolución del contrato de arrendamiento.

Artículo 50.- Publicidad e Información.

Artículo 51.- Infracciones y Sanciones.

Artículo 52.- Prerrogativas del Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

Artículo 53.- Jurisdicción Competente.

**AZKEN XEDAPENA.**

**DISPOSICIÓN FINAL.**