

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

**IDIAZABALGO UDALA**

*Idiazabalgo Etxe Tasatuen ordenantza orokorraren behin betiko onarpena.*

Idiazabalgo Udalaren Ez-Ohiko Osoko Bilkurak, 2015eko apirilaren 23an egindako bileran, hasierako onarpena eman zion Idiazabalgo Etxe Tasatuak arautzen dituen ordenantzari.

Espediente hori jendaurrean ikusgai jarri da 30 eguneko epean, eta interesdunek ez dute erreklamaziorik jarri. Beraz, erabaki hori behin betiko onartutzat jotzen da.

Iragarki honen eranskinean argitaratzen da Idiazabalgo Etxe Tasatuak arautzen dituen ordenantza.

Idiazabal, 2015eko uztailaren 14a.—loritz Imaz Baztarrika, alkatea. (6760)

ERANSKINA

*Idiazabalgo udal-etxebizitza tasatua arautzeko udal-ordenantza.*

**1. artikulua. Xedea.**

Udal-ordenantza honen xedea da Idiazabalgo udal-etxebizitza tasatuen (UET) babes publikoko araubidea ezartzea.

Idiazabalgo udal-etxebizitza tasatuen babes publikoaren araubidea, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak figura horretarako jasotzen duena garatzeko ezarri da.

**2. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuaren kontzeptua.**

Idiazabalgo udalerrian, udal-etxebizitza tasatutzat joko dira, saltzeko edo alokatzeko prezio mugatua izateagatik eta ordenantza honetan ezarritako gainerako baldintzak betetzen dituztenez, Udalak halakotzat kalifikatzen dituen etxebizitzak. Udal-etxebizitza tasatuen izaera izango dute, etxebizitza bakoitzari atxikitako garaje eta trastelekuek ere.

Babes-araubide honetan sartuko dira:

a) Izaera berdineko elementuez osatutako egoitza erabilerrako eraikuntza-multzo bateko etxebizitzek, atari osoa hartuz, ondorengo kasu hauetako edozeinetan:

a. Hirigintza-antolamenduak bereziki erabilera horretarako kalifikatutako lurzoruetan sustatuta badaude.

b. Egoitza erabilerrako lurzoru libreetan sustatu badira, eta Udalaren eta etxebizitzaren sustatzailearen artean hitzarmena edo akordioa badago.

c. Udal jabetzako lurzoruetan sustatzen badira, betiere hirigintzako gainbalioetan komunitateak duen parte hartzearen kontzeptupean lortu badira.

b) Izaera berdineko elementuez osatutako egoitza erabilerrako eraikuntza-multzo bateko osagai ez izan arren, atari osoa hartuz, araubide honen pean egon behar duten etxebizitzak, honako arrazoi hauek direla tarteko:

**AYUNTAMIENTO DE IDIAZABAL**

*Aprobación definitiva de la ordenanza de Viviendas Tasadas del Ayuntamiento de Idiazabal.*

El Pleno del Ayuntamiento de Idiazabal, en sesión extraordinaria celebrada el 23 de abril de 2015, aprobó inicialmente la ordenanza reguladora de viviendas tasadas de Idiazabal.

Habiéndose sometido dicho expediente al trámite de exposición pública por el plazo de 30 días y no habiéndose presentado reclamación alguna, se tiene por adoptado definitivamente el citado acuerdo.

Se publica como Anexo a este anuncio la ordenanza reguladora de Viviendas Tasadas de Idiazabal.

Idiazabal, a 14 de julio de 2015.—El alcalde, loritz Imaz Baztarrika. (6760)

ANEXO

*Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal del municipio de Idiazabal.*

**Artículo 1. Objeto.**

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

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Idiazabal se establece en desarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

**Artículo 2. Concepto de vivienda tasada municipal.**

En el municipio de Idiazabal tendrán la consideración de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas así por el Ayuntamiento. El carácter de Vivienda Tasada Municipal (VTM) se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

Se acogerán a este régimen de protección:

a) Las viviendas que formen parte de un conjunto edificatorio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, por portales completos, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a. Que se promuevan sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico expresamente para este uso.

b. Que se promuevan sobre suelos residenciales libres existiendo acuerdo o convenio entre el promotor de las viviendas y el Ayuntamiento.

c. Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal cuando los mismos han sido obtenidos por concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

b) Las viviendas que, aun sin formar parte de un conjunto residencial compuesto de elementos de igual naturaleza por portales completos, estén obligadas a acogerse a este régimen por:

a. Merkataritzako lokal bat etxebizitza bihurtzearen ondorio direlako, honako ordenantza honetan ezarritako baldintzetan eta helmenarekin.

### 3. artikulua. Motak.

Idiazabalgo udal-etxebizitza tasatuak bi motakoak izan daitezke:

– Araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuak. (AOUET).

– Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuak. (ABUET).

Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuek babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordezkatu ditzakete, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak ezarritako gutxienezko estandarrak betetzearren.

4. artikulua. Udal-etxebizitza tasatua eta horren eranskina arautzeko antolamendu-baldintza eta baldintza juridiko eta tekniko orokorrak.

#### 1. Ohiko helbide bakarra.

Oro har, udal-etxebizitza tasatuek beren titular edo maiztzeren ohiko helbide iraunkorrak eta bakarrak izan behar dute.

Helbide bakar izateko aurreikuspen hori 9.2 artikuluan azaldutako etxebizitza Olaberriaren behar izatearen baldintza betetzeari lotuko zaio eta, horren ondorioz, etxebizitza horien onuradun direnek beste etxebizitzarik ez izateari.

Etxebizitza hauek ezingo zaizkie beste pertsona batzuei laga eta ezingo dira hutsik egon edo bigarren etxebizitza gisa erabili, ez eta etxebizitza ez den beste erabilera baterako zuzendu ere, indarrean dauden lege-xedapenetan eta Ordenantza honetan ezarritako kasuetan izan ezik eta bertako irizpideekin bat etorritik.

#### 2. Antolatze edota gaitze espazialerako baldintzak.

Udal-etxebizitza tasatuak eta, hala dagokionean, horien eranskinak, ondoko edozein egoeratan antolatu edota gaitu ahal izango dira, indarrean dagoen hirigintza-plangintzarekin bat baldin badatoz:

a) Hirigintza-plangintzan horrelako etxebizitzak eta eranskinak ezartzeko berariak kalifikatutako lursailetan.

b) Beste etxebizitza mota batzuetara zuzendutako lursailetan, sustapen librekoetan barne.

c) Osorik etxebizitza eta eranskin horiek ezartzera zuzendutako eraikuntza-multzoetan.

d) Partzialki etxebizitza eta eranskin horietara zuzendutako eraikuntza multzoetan.

Zehazki, eraikuntza-multzo berean beste etxebizitza-mota batzuekin batera aurreikusi ahal izango dira; sustapen librekin barne. Etxebizitza ez den beste erabilera batzuekin batera ere aurreikusi ahal izango dira, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetan.

e) Eraikin berrietan, erakin horiek etxebizitza-mota horietara zuzenduta egon edo ez.

Eraikin berriak hartuko dira guztiz berriak direnak nahiz aurretik zeuden beste batzuk ordezkatu dituztenak.

f) Aurretik dauden eraikuntzen solairuetan, horien zati handiagoa edo txikiagoa hartuz.

g) Aurretik dauden eraikuntzen solairu berrietan, solairu horiek osorik edo horien zati bat hartuz.

a. Ser resultado de la transformación de un local comercial en vivienda, en las condiciones y con el alcance establecidas en la correspondiente Ordenanza.

### Artículo 3. Clases.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Idiazabal podrán ser de dos clases:

– Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

– Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

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

Artículo 4. Condiciones jurídicas, de ordenación y técnicas generales reguladoras de la Vivienda Tasada Municipal y de sus anejos.

#### 1. Domicilio habitual y exclusivo.

Con carácter general, las viviendas tasadas municipales constituirán el domicilio habitual, permanente y exclusivo de sus titulares o inquilinos.

La indicada previsión de domicilio exclusivo será asociada al cumplimiento del requisito de necesidad de vivienda en Idiazabal expuesto en el siguiente artículo 9.2, y, en consecuencia, a la no disponibilidad de otra vivienda por parte de los beneficiarios de las citadas viviendas.

Dichas viviendas no podrán ser cedidas a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso no residencial, salvo en los supuestos y de acuerdo con los criterios establecidos en, en su caso, las disposiciones legales vigentes, incluida esta misma Ordenanza.

#### 2. Condiciones de ordenación y/o habilitación espacial.

Las viviendas tasadas municipales, así como, en su caso, los correspondientes anejos de las mismas, podrán ordenarse y/o habilitarse en cualesquiera de las situaciones siguientes, siempre que sean acordes con el planeamiento urbanístico vigente:

a) En parcelas expresamente calificadas por el planeamiento urbanístico para su destino a ese tipo de viviendas y anejos.

b) En parcelas residenciales destinadas preferentemente a otros tipos de vivienda, incluidas las de promoción libre.

c) En bloques de edificación íntegramente destinados a esas viviendas y anejos.

d) En bloques de edificación parcialmente destinados a esas viviendas y anejos.

En concreto, podrán preverse en un mismo bloque de edificación junto con viviendas de promoción libre. En el supuesto de usos no residenciales, estas construcciones estarán condicionadas a lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente.

e) En nuevas edificaciones, destinadas o no en su integridad a ese tipo de viviendas.

Tendrán la consideración de nuevas edificaciones tanto las nuevas propiamente dichas, como las resultantes de la sustitución de otras preexistentes.

f) En plantas de edificaciones preexistentes, ocupando una mayor o menor parte de las mismas.

g) En nuevas plantas de edificaciones preexistentes, ocupando la totalidad o parte de las mismas.

### 3. Gehieneko azalera.

Udal-etxebizitza tasatuen gehieneko azalera 130 m<sup>2</sup>-koa (baliagarriak) izango da.

Udal Etxebizitza Tasatuek ezingo dute 90 m<sup>2</sup>(t) erabilgarri baino azalera handiagoa eduki, bereziki familia ugariarentzat xedatuak izan ezean, eta horiek ezingo dute 120 m<sup>2</sup>(t) erabilgarri baino azalera handiagoa eduki, eta sustapen bakoitzean gehienez ere kopuru osoaren 100eko 5 xedatu ahal izango dira horretarako.

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

UET guztiak aparkaleku plaza bana eta trasteleku bana izango dute atxikita, eta horiek ezingo dute, hurrenez hurren, 30 m<sup>2</sup>(t) eta 12 m<sup>2</sup>(t) baino azalera handiagoa eduki; horrez gain, atxikitako izaera hori jabetza. Erregistroan inskribatu beharko da.

Betebehar hau ez da eskatuko lokalak etxebizitza bihurtzen diren kasuetan.

### 4. Trastelekuak eta aparkalekuak.

Trasteruak eta aparkalekuak erregulatzen dituzten zehaztasunei buruz, udal araudian zehaztutakoa aplikatuko da.

### 5. Baldintza teknikoak eta diseinuarekin lotutakoak.

Oro har, udal-etxebizitza tasatuek nahiz horien eranskinek indarrean dagoen hirigintza-plangintzan nahiz hori garatzeko sustatu beharreko hirigintzako udal-ordenantzetan ezarritako baldintza teknikoak eta diseinuarekin lotutakoak beteko dituzte; baldintza horiek izaera orokorrekin nahiz lursail edota eraikuntza jakin baterako edo batzuetarako ezarri ahal izango dira; baina, betiere, arlo honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak bete beharko dituzte (irisgarritasuna, Eraikuntzako Kode Teknikoa, etab.). Baldintza horiek honako hauek izan daitezke:

– Autonomia arloko araubideari lotutako babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritakoak eta, halakorik ez badago, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritakoak, haiek eta hauek arautzen dituzten baldintzak aplikatzea egoki jotzen bada. Dena den, hirigintzako udal-ordenantzak sustatzen eta onartzen ez diren bitartean aplikatuko dira.

– Udal-etxebizitza tasatuetarako berariaz sustatutakoak.

– Hirigintzako udal-ordenantzetan barne hartutako baldintza orokorrak.

**5. artikulua. Araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen (AQUET) berariazko baldintzak.**

Udal-etxebizitza tasatuentzat eta araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuentzat orokorrean ezarritako baldintzez gain, honakoak ere bete beharko dituzte:

1. Etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioa, jabetza osoan nahiz azalerakoan.

a) Sustapen publikoko AQUETen gehieneko salmenta prezioa araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 2ko indizea aplikatzean sortutakoa izango da.

Sustapen publikoko etxebizitzatzat hartuko dira Udalak edo beste herri-administrazio batzuek zuzenean edo horien erakunde instrumentalen bidez sustatutakoak nahiz jabetza publiko lursailetan eratutako azaleraren eskubidearen titular diren enpresa publikoen edo enpresa pribatuen bidez sustatutakoak.

b) Sustapen pribatuko udal-etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta-prezioa araubide orokorreko babes ofizialeko

### 3. Superficie máxima.

La superficie máxima de las viviendas tasadas municipales será de 130 m<sup>2</sup> (útiles).

Las Viviendas Tasadas Municipales no podrán disponer de más de 90 m<sup>2</sup>(t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que 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.

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

Todas las VTM 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 12 m<sup>2</sup>(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

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

### 4. Trasteros y plazas de aparcamiento anejos.

En lo referente a la regulación de garages y trasteros se aplicará la normativa municipal correspondiente.

### 5. Condiciones técnicas y de diseño.

Con carácter general, tanto las viviendas tasadas municipales como los anejos de las mismas, se ajustarán a las condiciones técnicas y de diseño establecidas en el planeamiento urbanístico vigente y en las ordenanzas urbanísticas municipales a promover en su desarrollo, bien con carácter general, bien de forma específica para una o unas determinadas parcelas y/o edificaciones, sin perjuicio de su necesaria adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (accesibilidad, Código Técnico de Edificación y cualesquiera otras). Dichas condiciones podrán ser:

– Las establecidas para las viviendas de protección oficial tasadas (VPOT) de regulación autonómica, y, en caso de inexistencia de las mismas, para las viviendas de protección oficial de régimen general, siempre que se estime adecuada la aplicación de las condiciones reguladoras de aquellas y éstas. Serán de aplicación, en todo caso, en tanto en cuanto no se promuevan y aprueben las mencionadas ordenanzas urbanísticas municipales.

– Las promovidas específicamente para las referidas viviendas tasadas municipales.

Las generales incluidas en las referidas ordenanzas urbanísticas municipales.

**Artículo 5. Requisitos específicos de las viviendas tasadas municipales de régimen general.**

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, las VTM de Régimen General (VTMG) deberán cumplir los siguientes:

1. Precio máximo de venta de la vivienda, tanto en plena propiedad como en propiedad superficiaria.

a) El precio máximo de venta de las VTMG de promoción pública, será el resultante de la aplicación del índice 2 sobre el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la calificación provisional de aquellas.

Tendrán esa condición de viviendas de promoción pública las promovidas por el Ayuntamiento u otras Administraciones públicas, bien directamente, bien mediante sus entidades instrumentales, bien a través de empresas públicas o privadas titulares del derecho de superficie constituido sobre parcelas de propiedad pública.

b) El precio máximo de venta de las viviendas tasadas municipales de promoción privada será el resultante de la apli-

etxebizitzaren gehieneko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 1,7ko indizea aplikatzean sortutakoa izango da.

Halakotzat hartuko dira pertsonak, enpresek edo kooperatiba pribatuek beren jabetzako lursailetan edota eraikuntzetan edo horien zati batzuetan sutatutako etxebizitzak.

## 2. Etxebizitzaren gehieneko alokairua.

Etxebizitzaren alokairuari dagokionez, sustapen publiko nahiz pribatuko araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen urteko gehieneko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da.

## 3. Etxebizitzaren eranskinen gehieneko salmenta prezioa.

Ordenantza honen helburu den babes-araubideari dagokion trastelekuen eta motordun ibilgailuen (autoa, motorra) nahiz motorrik gabeko ibilgailuen (bizikleta, ume-autoa) aparkalekuen gehieneko salmenta prezioa hauxe izango da: Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetako lotutako eranskin horien behin-behineko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 1,2ko indizea aplikatzean sortutakoa.

Kasu bakoitzean, eranskin horien azalera dagokion eraikuntza proiektuak zehaztutakoa izango da.

## 4. Etxebizitzaren eranskinen gehieneko alokairua.

Etxebizitzaren eranskinen alokairuari dagokionez, araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen eranskinen urteko gehieneko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da.

## 5. Etxebizitzaren onuradunen gehieneko diru-sarrerak.

Araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, araubide orokorreko babes ofizialeko etxeak arautzen dituzten lege-xedapenetan arlo honi buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik kalkulaturakoak, ezin daitezke babes ofizialeko etxebizitza horiek eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarreretik 1,5eko indizea baino handiagoak izan.

Salbuespenetan, gehieneko baldintza ekonomiko hauek dituzten eskatzaileekin etxebizitzak bete gabe geratzen badira, araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, araubide orokorreko babes ofizialeko etxeak arautzen dituzten lege-xedapenetan arlo honi buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik kalkulaturakoak, ezingo dira babes ofizialeko etxebizitza horiek eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarreretik 1,7ko indizea baino handiagoak izan.

## 6. Etxebizitzaren onuradunen gutxieneko diru-sarrerak.

a) Etxebizitzak jabetza osoan nahiz azalerakoan esleitzeko orduan, araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ezin daitezke araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak (gizarte-etxebizitzak) eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

b) Gutxieneko diru-sarrera horiek behar bezala doitu ahal izango dira edo ez dira eskatuko, etxebizitza horiek behar bereziak edo etxebizitzak eskuratzeko zailtasunak dituzten (urritasunen bat duten pertsonak, etab.) gizarte taldeetako pertsonak edo bizikidetzako unitateei esleitzen zaizkienean.

Behar edo zailtasun horiek justifikatzeko derrigortasuna bete ondoren, izaera horretako neurriak sustapen edota deialdi bakoitzerako onartuko diren etxebizitzak esleitzeko oinarrien testuinguruan egokituko eta definituko dira.

cación del índice 1,7 sobre el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la calificación provisional de aquellas.

Tendrán esa condición las viviendas promovidas por personas, empresas o cooperativas privadas en parcelas y/o edificaciones, o partes de las mismas, de su propiedad.

## 2. Precio máximo de alquiler de la vivienda.

A los efectos de su alquiler, la renta anual máxima de las viviendas tasadas municipales de régimen general, de promoción tanto pública como privada, será equivalente al 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.

## 3. Precio máximo de venta de los anejos de la vivienda.

El precio máximo de venta de los trasteros y plazas de aparcamiento de vehículos tanto motorizados (automóvil, moto) como no motorizados (bicicleta, coche de niño) sujetos al régimen de protección objeto de esta ordenanza será el resultante de la aplicación del índice 1,2 sobre el precio máximo de venta de esos mismos anejos vinculados a las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la calificación provisional de aquellas.

La superficie vinculada en cada caso a dichos anejos será la determinada por el correspondiente proyecto de edificación.

## 4. Precio máximo de alquiler de los anejos de la vivienda.

A los efectos de su alquiler, la renta anual máxima de los citados anejos de las viviendas tasadas municipales de régimen general será equivalente al 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.

## 5. Ingresos máximos de los beneficiarios de las viviendas.

Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de régimen general, calculados de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial de régimen general, no podrán ser superiores a los resultantes de la aplicación del índice 1,5 sobre los ingresos máximos vigentes para acceder a esas viviendas de protección oficial.

Excepcionalmente y en caso de que el número de viviendas no se cubra con solicitantes que cumplan estos requisitos económicos máximos, los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de régimen general, calculados de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial de régimen general, no podrán ser superiores a los resultantes de la aplicación del índice 1,7 sobre los ingresos máximos vigentes para acceder a esas viviendas de protección oficial.

## 6. Ingresos mínimos de los beneficiarios de las viviendas.

a) En el supuesto de adjudicación de las viviendas tanto en plena propiedad como en propiedad superficiaria, los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de régimen general no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen especial (viviendas sociales).

b) Dichos ingresos mínimos podrán ser reajustados a la baja o incluso no ser exigidos en el supuesto de adjudicación de las viviendas a personas o núcleos convivenciales que formen parte de grupos sociales con especiales necesidades o dificultades de acceso a la vivienda (personas con discapacidad, etc.).

Previo la debida y rigurosa justificación de las mismas, las medidas de esa naturaleza serán adoptadas y definidas en el contexto de las bases de adjudicación de las viviendas que se aprueben para cada promoción y/o convocatoria.

**6. artikulua. Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen (ABUET) berariazko baldintzak.**

1. Etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioa, jabetza osoan nahiz azalerakoan.

Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta prezioa araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 1,7ko indizea aplikatzean sortutakoa izango da.

2. Etxebizitzaren gehieneko alokairua.

Etxebizitzaren alokairuari dagokionez, araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen urteko gehieneko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da.

3. Etxebizitzaren eranskinen gehieneko salmenta prezioa.

a) Ordenantza honen helburu den babes-araubideari dagozkion trastelekuen eta motordun ibilgailuen (autoa edo antzekoa) aparkalekuen gehieneko salmenta prezioa hauxe izango da: Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari lotutako eranskin horien beren gehieneko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 1,2ko indizea aplikatzean sortutakoa.

b) Ordenantza honen helburu den babes-araubideari lotutako motordun beste ibilgailu batzuen (motorrak edo antzekoak) nahiz motorrik gabeko ibilgailuen (bizikletak) aparkalekuen gehieneko salmenta prezioa, ordenantza honen garapenean zehaztutakoa izango da, aparkaleku horiek modu osagarrian ere arautuko diren arren.

4. Etxebizitzaren eranskinen gehieneko alokairua.

Etxebizitzaren eranskinen alokairuari dagokionez, udal-etxebizitza tasatuen eranskinen urteko gehieneko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da.

5. Etxebizitzaren onuradunen urteko gehieneko diru-sarrerak.

Udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, araubide orokorreko babes ofizialeko etxeak arautzen dituzten lege-xedapenetan arlo honi buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik kalkulaturakoak, ezin daitezke babes ofizialeko etxebizitza horiek eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarreretik 1,3ko indizea baino handiagoak izan.

6. Etxebizitzaren onuradunen gutxieneko diru-sarrerak.

Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ezin daitezke araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak (gizarte etxebizitzak) eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

**7. artikulua. Udal-etxebizitza tasatua sustatzeko erak.**

Idiazabalgo UETak, nahiz mota batekoak nahiz bestekoak izan, honakoek sustatu ahal izango dituzte:

a) Udalak zuzenean.

b) Etxebizitzak Enpresa-Entitate Publikoak.

c) Enpresa publiko edo pribatuek, udalak osorik edo zati batean lurraren jabetza emanez gero, eraiki dezaten.

d) Kooperatibek edo enpresa pribatuek beren jabetzako lurretan.

e) Beste herri administrazioek edo horien tresna-erakundeek.

**8. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuak lagatzekoerak.**

Sustaturiko udal-etxebizitza tasatuak alokairuan, lursailaren jabetzan, jabetza osoan edota zuzenbidez onartua dagoen

**Artículo 6. Requisitos específicos de las viviendas tasadas municipales de régimen especial.**

1. Precio máximo de venta de la vivienda, tanto en propiedad como en derecho de superficie.

El precio máximo de venta de las viviendas tasadas municipales de régimen especial será el resultante de la aplicación del índice 1,7 sobre el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la calificación provisional de aquellas.

2. Precio máximo de alquiler de la vivienda.

A los efectos de su alquiler, la renta anual máxima de las viviendas tasadas municipales de régimen especial será equivalente al 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.

3. Precio máximo de venta de los anejos de la vivienda.

a) El precio máximo de venta de los trasteros y plazas de aparcamiento de vehículos motorizados (automóvil o similar) sujetos al régimen de protección objeto de esta ordenanza será el resultante de la aplicación del índice 1,2 sobre el precio máximo de venta de esos mismos anejos vinculados a las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la calificación provisional de aquellas.

b) El precio máximo de venta de las plazas de aparcamiento tanto de otros vehículos motorizados (motos o similares) como de vehículo no motorizados (bicicletas) sujetos a, en su caso, el régimen de protección objeto de esta ordenanza será el fijado en desarrollo de la misma, complementariamente a la regulación de dichas plazas de aparcamiento.

4. Precio máximo de alquiler de los anejos de la vivienda.

A los efectos de su alquiler, la renta anual máxima de los citados anejos de las viviendas tasadas municipales de régimen especial será equivalente al 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.

5. Ingresos máximos de los beneficiarios de las viviendas.

Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de régimen especial, calculados de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial de régimen general, no podrán ser superiores a los resultantes de la aplicación del índice 1,3 sobre los ingresos máximos vigentes para acceder a esas viviendas de protección oficial.

6. Ingresos mínimos de los beneficiarios de las viviendas.

Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de régimen especial no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen especial (viviendas sociales).

**Artículo 7. Formas de promoción de la vivienda tasada municipal.**

Las VTM de Idiazabal, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por:

a) El Ayuntamiento directamente.

b) Entidad Pública Empresarial de Vivienda.

c) Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento transmita de forma plena o parcialmente la titularidad del suelo para su construcción.

d) Cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad.

e) Otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales.

**Artículo 8. Formas de cesión de la vivienda tasada municipal.**

La cesión de las VTM promovidas se realizará en arrendamiento, propiedad superficiaria, plena propiedad o cualquier

beste edozein formula erabiliz lagako dira. Nolanahi ere, beste administrazioek edo haien tresna-erakundeek sustatutako udal-etxebizitza tasatuak eta kooperatibek edo enpresa pribatuek beren jabetzako lurretan sustatutakoak, ezin izango dira jabetza osoan laga, baldin eta lurzoruaren hirigintza-kalifikazioak edota udalarekin adostutako hitzarmen batek, bestelakorik agintzen badu.

Enpresa publiko edo pribatuek sustatutako udal-etxebizitza tasatuen lagapena alokairuan egiten bada, eta Udalak lurzoruaren jabetza osoa edo hein batekoa eskualdatzen badie, gero bertan eraikitzeko, alokairuak 15 urtekoa izan beharko du gutxienez. Urte horiek igarotakoan, babestutako etxebizitza eskatu dutenei saldu ahal izango die, 2/2006 Legean ezarrita dauden herri-administrazioen aldeko eskubideei (lehenetasun ezrostea eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea) kalterik egin gabe.

9. artikulua. *Udal-etxebizitza tasatua esleitzeko baldintzak.*

1. Baldintza orokorrak.

a) Oro har, etxebizitzaen sustatzailea edozein izanik ere, udal-etxebizitza tasatuak errentamenduan, azalera jabetzan edo jabetza osoan esleitu ahal izango dira.

b) Esleipena, nahiz ordenantza honetako 16. artikuluan nahiz, hala dagokionean, horrekin lotuta sustapen edota deialdi bakoitzean onartutako oinarrietan ezarritako irizpideen arabera egingo da.

2. Idiazabalgo etxebizitza premia zehazteko eta etxebizitza ohiko helbide iraunkor izateko baldintzak.

Udal-etxebizitza tasatuen onuradun guztiak, onuradunari lotutako bizikidetzaren unitateko kide guztiak barne, ez dute beste etxebizitzarik eduki beharko, dela jabetza osoan nahiz azalera-koan, dela bizi arteko gozamenean.

Aurreko paragrafoan aipaturiko baldintza kreditatzeko data Idiazabalgo Udalak berak ezarriko du, sustapen bakoitzeko berariazko oinarrietan.

Era berean, horrekin lotuta indarrean dagoen araudi autonomikoak ezarritakoa aplikatu da uneoro.

Modu osagarrian, etxebizitza horrek esleipendunaren ohiko etxebizitza iraunkorra izan behar du.

3. Udalerriko biztanle izan beharra edo udalerrian lan egin beharra.

a) Udal-etxebizitza tasatuak azalera jabetzan edo jabetza osoan jaso ahal izateko, bizikidetzaren unitateko kideren batek, gutxienez, ondorengo baldintzetako bat bete beharko du lehen-tasuneko ordena honetan:

a. Azken 5 urteetatik gutxienez 3 urtetan Idiazabalen erroldatuta egotea eta bertan izatea ohiko helbidea.

b. Azken 10 urteetan Idiazabalen aritzea lanean.

c. Azken 3 urteetan Idiazabalen lanean aritzea eta azken 15 urteetatik gutxienez 5 urtetan udalerrin horretan erroldatuta egotea eta bertan izatea ohiko helbidea.

d. Idiazabalen 10 urtez bizi izandakoa.

b) Udal-etxebizitza tasatu bat alokairuan jaso ahal izateko, bizikidetzaren unitateko kide batek honako baldintza hau bete behar du: Etxebizitza eskaera egin aurreko ondo-ondoko aldian gutxienez urtebetez Idiazabalen erroldatuta egotea eta bertan izatea ohiko helbidea.

otra fórmula de cesión admitida en derecho, según corresponda. En todo caso, las VTM promovidas por otras Administraciones o por sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad no podrán ser cedidas en plena propiedad si por imperativo de la calificación urbanística del suelo o por convenio con el Ayuntamiento se hubiera establecido otra cosa.

En los supuestos de cesión en arrendamiento de las VTM promovidas por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento transmite de forma plena o parcial la titularidad del suelo para su construcción, el régimen de arrendamiento durará un mínimo de 15 años transcurridos los cuales podrán ser enajenados a las personas que tuvieran la condición de demandantes de vivienda protegida, sin perjuicio de la preferencia de los derechos de tanteo y retracto a favor de las Administraciones Públicas establecidos en la Ley 2/2006.

Artículo 9. *Condiciones de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal.*

1. Condiciones generales.

a) Con carácter general y cualquiera que sea el promotor de las mismas, las viviendas tasadas municipales podrán ser adjudicadas en arrendamiento, propiedad superficiaria o plena propiedad.

b) Su adjudicación se adecuará a los criterios establecidos tanto en el artículo 16 de la presente Ordenanza, como en, en su caso, las correspondientes bases aprobadas a ese respecto en cada promoción y/o convocatoria.

2. Los requisitos de la necesidad de vivienda en Idiazabal y de destino de la misma a domicilio habitual y permanente.

La totalidad de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales, incluida la totalidad de los miembros de la unidad convivencial vinculada al beneficiario, deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien mediante derecho real de disfrute vitalicio.

La fecha de acreditación del requisito citado en el párrafo anterior, la determinará el propio Ayuntamiento de Idiazabal en las bases específicas de cada promoción.

Con carácter supletorio, será de aplicación lo establecido al respecto por la normativa autonómica vigente en cada momento.

Complementariamente, la citada vivienda deberá ser destinada a domicilio habitual y permanente del adjudicatario de la misma.

3. El requisito de residencia o vinculación laboral con el municipio.

a) Para ser beneficiario de una vivienda tasada municipal bien en plena propiedad, bien en propiedad superficiaria, se requerirá que alguno de los componentes de la unidad convivencial cumpla con, como mínimo, y en este orden de prioridad, uno de los siguientes requisitos:

a. Residencia habitual y empadronamiento en Idiazabal durante un mínimo de 3 años a lo largo de los últimos 5 años.

b. Trabajo en Idiazabal a lo largo de los últimos 10 años.

c. Trabajo en Idiazabal a lo largo de los últimos 3 años y haber tenido la residencia habitual, incluido empadronamiento, en dicho municipio, a lo largo de un mínimo de 5 años en los últimos 15 años.

d. Haber residido en Idiazabal durante 10 años.

b) Para ser beneficiario de una vivienda tasada municipal en alquiler, se requerirá que alguno de los componentes de la unidad convivencial cumpla el requisito de contar con residencia habitual, incluido empadronamiento, en Idiazabal, a lo largo de un período mínimo de un año en el período inmediatamente anterior a la correspondiente solicitud de vivienda.

4. Gehienezko eta gutxienezko diru-sarrerak.

5. Onuradun diren pertsonak, horrez gain, babes ofizialeko edo udal babeseko beste etxebizitza baten esleipendun edo titular ez direnek, hautaketa prozesurako izena emateko garaian, lehentasuna izango dute. Baita izango dute lehentasuna etxebizitza libre baten titular izan ez direnek azken bi urteetan, etxebizitzaren onuradunak hautatzeko prozedurari hasiera ematen dion erabakia argitaratzen den egunetik atzera kontatzen hasita.

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

#### 10. artikulua. Kalifikazioa.

Bai araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioa, bai araubide bereziko kalifikazioa Tokiko Gobernu Batzarren ebazpenaren bidez ezarriko dira, sustatzaileak eskatuta.

Hirigintza-plangintzan berariaz erabilerako horretarako kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioarekin batera, eraikitzeko baimena eskuratu behar da; eta baimen hori ez da emango, baldin eta eskatu ez bada, edota kalifikazioa ez bada egokitzat jotzen.

Lokalak etxebizitza bihurtetik sortuko diren etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioarekin batera, dagozkion obrak egiteko baimena eskuratu behar da; eta baimen hori ez da emango, baldin eta eskatu ez bada, edota kalifikazioa ez bada egokitzat jotzen.

Etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa behin-behineko kalifikazioaren dokumentuan zehaztuko da, garaje eta trasteleku atxikiak aintzat hartuta. Era berean, familia ugarietzako edota ezinduentzako etxebizitza-kopurua ere zehaztu behar da.

Lehen erabilerako hirigintza-lizentzia eskuratzeko, aurreko pasarteetan adierazitako kasuetan, alde aurretik edo aldi berean, eta sustatzaileak hala eskatuta, araubide orokorreko edo araubide bereziko udal-etxebizitza tasatu direla adierazten duen behin betiko kalifikazioa eskuratu behar da. Horrez gain, etxebizitza behin-behineko kalifikazioaren zehaztutakoaren arabera egin dela egiaztatuko behar da.

Hirigintza-plangintzak berariaz etxebizitza liberarako kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak, araubide orokorreko edota araubide bereziko udal-etxebizitza tasatutakoak ahal izango dira, behin betiko, edozein unetan, eta sustatzaileak hala eskatuta. Eta, kalifikazio hori lortutakoan, udal-etxebizitza tasatuaren araubide juridikoa aplikatu ahal izango zaie.

Udalak, hiru hilean behin, behin-behineko edo behin betiko kalifikazioak zein promozio edo etxebizitzarako eman diren jakinaraziko dio, komunikazio formal baten bitartez, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen Sailari.

#### 11. artikulua. Udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatzearen ondorioak.

Legeak ezarritakoarekin bat etorritik, udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatutako guztiak, etxebizitza babestutako kalifikatutako dira behin betiko, dagozkien garaje eta trastelekuarekin batera. Horrela bada, ordenantza honetan ezarritako gehieneko prezioari lotuta egongo dira behin betiko; baita lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari ere, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, lehendabizi eta betiere, Autonomia Erkidegoko administrazio orokorraren alde, ondoren.

Bizien artean bigarren edo aldi gehiagotan eskualdatutako udal-etxebizitza tasatuaren gehieneko prezioa kalifikazioaren

4. Ingresos máximos y mínimos.

5. Las personas que resulten beneficiarias, tendrán prioridad, además, si cumplen el requisito de no ser en el momento de presentar la solicitud adjudicatarias de otra vivienda de protección oficial o protección local, de promoción pública o privada, o no ser titular de vivienda libre en los dos años anteriores, a contar, desde la fecha de publicación del acuerdo que de inicio al procedimiento de selección de los beneficiarios de las viviendas.

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

#### Artículo 10. Calificación.

Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General como la de Régimen Especial se establecerá mediante acuerdo del Pleno de la Corporación a petición del promotor.

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

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

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

Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario en los supuestos anteriores la obtención previa o simultánea, a solicitud del promotor, de la Calificación Definitiva como VTM de Régimen General o de Régimen Especial, debiendo acreditarse que la vivienda se ha realizado según las determinaciones de la Calificación Provisional.

Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para el destino de vivienda de protección oficial podrán calificarse definitivamente como VTM de régimen general o especial en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la citada Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas.

Con carácter trimestral, el Ayuntamiento procederá a dar conocimiento de las promociones y de las viviendas para las que se han otorgado calificaciones provisionales o definitivas, mediante comunicación formal, al Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco.

#### Artículo 11. Efectos de la calificación de vivienda tasada municipal.

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

El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTM será el que corresponda al índice

jartzen den indizearen araberakoa izango da, eta horretarako, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzentzat indarrean dagoen gehieneko prezioa hartuko da kontuan.

Etxebizitzak azalerako jabetza-araubidean lagatzen badira, bigarren eskualdatzeetan nahiz geroagokoetan, prezioa hau izango da, gehienez: Hasierako erosketan ordaindutakoa, aurreko paragrafoan adierazitakoaren arabera eguneratuta, eta honako kopuru hauek kenduta:

- Urteko %0,5 lehenengo 30 urteetan.
- Urteko %1 hurrengo 20 urteetan.
- Urteko %2,6 azkeneko urteetan.

#### 12. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

Esleitu diren etxebizitza tasatuak ezingo dira, ez errentan, ez prekarioan laga; doako edo kostu bidezko edozein titulugatik -inter vivos edo mortis causa- ezingo zaizkio beste inori eskualdatu, Idiazabalgo udalak aurretik horretarako berariazko baimena eman ez badu, udalak lehentasunez erosteko eskubidea izango baitu etxe horietan ondoren zehaztuko den eran, epe hauetan eta araubide honen arabera. Lehentasunez erosteko eskubide hori izaera errealeko eskubidetzat eratuko da eta Jabetza Erregistroan inskribatuko.

Araubide honen iraupena, eta horren ondorioz, araubide hau betetzeko ezarritako bermeena, mugagabea eta iraunkorra izango da; jabetza-eskualdaketarako dokumentu publikoetan jasoko dira eta Jabetza Erregistroan inskribatuko.

Udal-etxebizitza tasatuen titularrek, edozein delarik ere haien araubidea, Udalari edo administrazio jardulari eta Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrari -lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen titular subsidiarioa diren aldetik- besterentzeko erabakia jakinarazi beharko diote. Lehentasunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izan dadin, honako hauek ere adierazi beharko ditu: Aurreikusitako prezioa eta ordainketa-modua, aurreikusitako eskualdatzearen gaineko oinarritzko baldintzak eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori bi hilabeteko epean gauzatu ahal izango da, jakinarazpena Udalaren edo administrazio jardulearen erregistroan eta Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren erregistroan sartzen den hurrengo egunetik hasita.

Udalak bi hilabeteko epea du baimena eskatu duenari erantzuteko. Epe horretan aukera hauek ditu: Etxebizitza erostea, itxaro-zerrendan dagoen hurrengoari etxebizitza esleitzea edo, itxaro-zerrendan besterik egon ezean, baldintzak betetzen dituen erosle bat proposatzea. Horretarako bidezko prozedura beteko du publikotasunaren, lehiakortasunaren eta berdintasunaren printzipioarekiko errespetua bermatuta. Eskubidea gauzatzeko erabakia hartu ondoren eskualdaketa hiru hilabeteko epean egin behar da.

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

Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin edo legez nahitaezkoa den artikulu horretako edukiren bat ez bada aipatu edo adierazi, edo eskualdaketa-erengatik ordaindutako diru-kopurua txikiagoa bada edo baldintzak dagokion administrazioari jakinarazitakoak baino kostu-bide gutxiagokoak badira, Administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du bi hilabeteko epean, besterentzearen berri izan eta hurrengo egunetik kontaktzen hasita.

Edozein kasutan ere, geroztiko eskualdaketatik etxera erosi duenak eskritura publikoaren fotokopia bat edo egindako kontratu pribatuarena aurkeztu beharko du Idiazabalgo udalean 30 eguneko epean, eskriturak edo kontratua formalizatu eta

fijado en el acto de calificación respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente a la fecha de la transmisión.

Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superfiiliaria, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado en función de lo establecido en el párrafo anterior y reducido en:

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

#### Artículo 12. Tanteo y retracto.

Las viviendas tasadas que hayan sido adjudicadas, no podrán ser cedidas en arrendamiento ni en precario, ni transmitidas por cualquier título oneroso o gratuito inter vivos o mortis causa, sin previa autorización expresa del Ayuntamiento de Idiazabal, quien tendrá derecho de adquisición preferente sobre dichas viviendas en los términos, plazos y bajo el concreto régimen que a continuación se determina.

Este derecho de adquisición preferente se configurará como un derecho de carácter real y será inscrito en el Registro de la Propiedad.

La duración de este régimen y, en consecuencia, las garantías establecidas para su cumplimiento, será indefinida y permanente, y se incorporarán a los documentos públicos de transmisión de la propiedad y se inscribirán en el Registro de la propiedad. Los titulares de VTM, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar tanto al Ayuntamiento o Administración actuante como a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del Ayuntamiento o Administración actuante y de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

El Ayuntamiento, en el plazo de dos meses deberá responder al solicitante de la autorización. En dicho plazo podrá optar entre adquirir la vivienda, adjudicar la vivienda al siguiente de la lista de espera o, no habiendo candidatos en la lista, proponer un comprador que reúna las condiciones mediante el oportuno procedimiento que, en todo caso, garantice el respeto a los principios de la publicidad, concurrencia e igualdad. Una vez acordada la ejecución del derecho, la transmisión debe realizarse en el plazo de tres meses.

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

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

En todo caso, el comprador de la vivienda en posteriores transmisiones, deberá presentar en el Ayuntamiento de Idiazabal una copia de la escritura pública o contrato privado realizado, en un plazo de 30 días, contados a partir del siguiente de



hurrengo egunetik kontatzen hasita; bertan, Ordenantza hauen oinarrietan finkatutako klausula guztiak jasoko dira, baita prezioa eta etxebizitza horren eskaintza ere, ezarritako eran lehen-tasunez erosteko eskubideaz baliatu ahal izateko.

Prozedura eta udalak ezarritako baldintzak bete izan ez badira, udal-administrazioa lehen-tasunez erosteko eskubide horretaz baliatu daiteke bi hilabeteko epean, jakinarazpena egin zenetik edo eskualdaketa-eskritura aurkeztu zenetik kontatzen hasita.

Etxebizitza hauen bizien arteko edo inter vivos erosketa-titu-luak Jabetza Erregistroan inskribatzeko, aurreko atalean aipatu-tako jakinarazpen hori egin izana justifikatu beharko da.

Etxebizitzaren eskualdaketa lehen-tasunez erosteko eskubi-deak betetzeko tramiteak errespetatu gabe egin bada, Idiazabalgo udalak saltzaileari zigorra ezarriko dio; zigor hori dirutan ordaindu beharko du eta eskualdatu zen egunean etxebizitzak zuen prezioaren %20 izango da, eta horri gehituko zaio Ordenantzaren oinarri hauetan ezarritako prezio doituaren eta, salneurria handiagoa balitz, erosle berriak benetan ordaindu duenaren arteko zenbatekoa.

### 13. artikulua. Kontratuen oniritzia.

Udal-etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratu guztiak, nahiz jabetza osokoek nahiz azalerako jabetzakoak nahiz alokairuan daudenean, udal-administrazioaren oniritzia jaso beharko dute. Oniritzirik gabe, ezin izango dira Jabetza Erregistroan sartu.

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

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

- a) Heriotzaren ondorioz jabetza, azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal eskualdatzen denean.
- b) Banantze edo dibortzioari buruzko epai irmo baten bitartez ezkontideetako bati esleitzen zaionean.

### 14. artikulua. Jabetza Erregistroan inskribatzea.

Udal-etxebizitza tasatuen behin betiko kalifikazioan jasoko da etxebizitzaren -eta etxebizitzari atxikitako garajeen eta trastelekuen- araubidea eta gehieneko prezioa. Udalak kalifikazio hori jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna era egokian egin dadin. Publikotasun hori, alde batetik, lehen-tasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, edo horren ordez, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde) aplikatuko zaio; eta bestetik, ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehieneko prezioari era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari.

### 15. artikulua. Babestutako etxebizitzaren erregistroan inskribatzea.

Udalak, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Babestuen Erregistroan inskribatuko ditu udal-etxebizitza tasatuen araubidepean sustatutako etxebizitzak. Inskripzio horrek, honako alderdi hauei buruzko udal-egiaztagiria jasoko ditu: Etxebizitza hauei behin-behineko eta behin betiko kalifikazioa emateko burutu diren egintzak, zein babes-mota esleitu zaien eta zein datatan

la fecha en que se formalicen las escrituras o el contrato en la que se recogerán todas las cláusulas fijadas al efecto en estas bases así como el precio y el ofrecimiento de dicha vivienda a efectos de ejercitar el derecho de tanteo o preferente adquisición en los términos establecidos.

Si no se hubiese respetado el procedimiento y las condiciones establecidas por el Ayuntamiento, la Administración municipal podrá ejercitar su derecho preferente de adquisición en el plazo de dos meses a partir de la notificación o presentación de la escritura de transmisión.

Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición inter vivos de estas viviendas, deberá justificarse la práctica de la notificación que se establece en el párrafo anterior.

La transmisión de la vivienda sin respetar los trámites para el ejercicio del derecho de tanteo o de adquisición preferente conllevará la imposición por el Ayuntamiento de Idiazabal de una sanción pecuniaria al vendedor por importe único del 20% del precio de la vivienda en la fecha de transmisión, más la cantidad que resulte entre el precio ajustado según lo establecido en estas bases y el realmente satisfecho por el nuevo comprador, en el caso de que este fuera superior.

### Artículo 13. Visado de contratos.

Todos los contratos de cesión de VTM, tanto en propiedad plena como superficiaria, como los de alquiler o en cualquier otro régimen de cesión habrán de ser visados por la Administración municipal y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

Para la elevación a escritura pública de cualquier documento por el que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas municipales tasadas y sus anejos o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre las mismas (a excepción de la hipoteca), los Notarios deberán comprobar, de forma inexcusable, que dichas operaciones han obtenido el correspondiente visado.

Sin dicho visado, las transmisiones no se podrán elevar a escritura pública ni inscribirse en el Registro de la Propiedad. Asimismo, no siendo necesaria la obtención de visado previo, los Notarios deberán notificar al Ayuntamiento las modificaciones que se produzcan en la titularidad de viviendas tasadas municipales en los siguientes supuestos:

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

### Artículo 14. Inscripción en el registro de la propiedad.

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

### Artículo 15. Inscripción en el registro de vivienda protegida.

El Ayuntamiento inscribirá las viviendas promovidas bajo el régimen de VTM en el Registro de Vivienda Protegida dependiente del Gobierno Vasco. Dicha inscripción contendrá la acreditación municipal tanto de los actos de calificación provisional y definitiva de dichas viviendas con expresión del tipo de protección pública, de la fecha y condiciones de la adjudicación así

adieraziz, eta esleipenaren nahiz esleipendunaren baldintzak esanez. Hori guztia, aurreko paragrafoan ezarritako kontratuen oniritzien bidez jakinaraziko zaio Erregistroari.

**16. artikulua.** *Udal-etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura.*

Udal-etxebizitza tasatuak udal-sustapenetan edo sustapen pribatuetan esleitzeko prozedura -Udalak azalera-eskubidea lagaztetik etorriko dira esleipen horren eskubideak- zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal erregistroan sartutakoek eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Deialdi bakoitzerako oinarriak Udaltzak ezarriko ditu, publikotasun eta gardentasun printzipioak bermatuz eta lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak ziurtatuz. Nolanahi ere, zozketaren deialdia jende orori zabalduko zaio; beraz, zozketa eta haren oinarriak Udaleko iragarki-taulan eta egoki irizitako bitartekoetan emango dira argitara eta zozketa bera Udaleko idazkariaren aurrean edo ordezeko gisa fede-emaile publikoaren aurrean egingo da. Prozedura honi berari jarraitu ahal izango zaio Udalarekin hala hitzartutako sustapenetan.

Gainerako sustapen pribatuetan ere udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal-erregistroan sartutakoek eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Oinarri hauek garaiz jakinaraziko dira, eta prozesu osoan zehar gorago aipaturiko publikotasunaren, gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak errespetatuko dituzte. Nolanahi ere, zozketaren deialdia jende orori zabalduko zaio; beraz, zozketa eta haren oinarriak Udaleko iragarki-taulan emango dira argitara eta zozketa bera fede-emaile publiko baten aurrean egingo da.

Udalaz bestelako sustatzaile publikoen kasuan, haiek ezarriko dute esleipen-prozedura, betiere publikotasun- eta gardentasun-printzipioei jarraituz eta lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez.

Udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko egingo diren zozketen oinarrietan, kupoak ezarri ahal izango dira. Horrela, etxebizitza eskuratzeko zailtasun edo premia bereziak dituen gizarte-talderen bateko pertsonen (hala nola, ezinduei, familia ugariari, etab.) etxebizitza-kopuru jakin bat esleitzea erraztuko da.

Aparteko kasuetan, sustapen bakoitzeko zozketatik etxebizitza-kopuru bat bereitzea erabaki daiteke, Udalak, tutoretzapeko alokairuaren bidez edo prekarioan lagata, premia sozialei erantzuna eman diezaien. Hori guztia bizilekua berriro hartzeko eskubidea baldintzatu gabe egingo da, xede horretara bideratutako etxebizitzak ez baitira zozkatuko.

Onartuen aldi baterako zerrenda, onartuen behin betiko zerrenda eta esleipendunaren zerrenda Udalaren iragarki-oholean eta udal webgunean argitaratuko dira; emango diren datu pertsonalak publikotasunaren eta gardentasunaren printzipioak betetzeko gutxienezkoak izango dira.

**17. artikulua.** *Udal-etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa.*

Udalak araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistro iraunkorra izan dezake udal-egoitzan. Edo nola ere, Udalak, hitzarmenaren bidez, Eusko Jaurilaritzaren esku utzi ahal izango ditu, Etxebide sistemaren bitartez, aipatutako eskatzaileen zerrendaren osaketa eta eguneratzea.

como del adjudicatario a través de la notificación al Registro de los visados de contratos establecidos en el párrafo anterior.

**Artículo 16.** *Procedimiento de adjudicación de la vivienda tasada municipal.*

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas, que provengan de la transmisión de la titularidad plena o parcial del suelo por el Ayuntamiento, será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente siempre que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria. Dichas Bases serán establecidas por acuerdo del Pleno de la Corporación, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en los medios que en cada caso se estimen adecuados y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal o personal que por delegación ostente el carácter de fedatario público. Este mismo procedimiento podrá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en el resto de las promociones privadas será también el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases, que se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y realizarse ante fedatario público.

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

En las Bases de los sorteos que se celebren para la adjudicación de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda, tales como discapacitados, familias numerosas, etc.

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

Los listados provisionales de admitidos, listados definitivos de admitidos y, listados de adjudicatarios se publicarán en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en la página web municipal y contendrán los datos personales mínimos necesarios para cumplir el principio de publicidad y transparencia.

**Artículo 17.** *Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.*

El Ayuntamiento podrá mantener un Registro permanente de Solicitantes de VTME en sede municipal. No obstante, el Ayuntamiento mediante convenio podrá encomendar al Gobierno Vasco mediante el sistema de Etxebide la conformación y la actualización de dicho listado de solicitantes.

Araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen eskatzaileen zerrenda, esleitzeko prozedura bakoitzean egin eta berrituko da, eta eginkizun hori etxebizitzaren sustatzaileak edota Udalak berak gauzatu dezake.

**18. artikulua.** *Udal-etxebizitza tasatuak bizilekutzat hartzeko betebeharra.*

Udal-etxebizitza tasatuak, jabearen edo maizterren ohiko bizileku iraunkor izan behar du; hau da, ezin izango dira inolaz ere beste pertsoneri laga, edota hutsik geratu, edota bigarren bizileku izan. Era berean, ezin izango dira bizitzeko ez den beste zerbaiterako erabili.

Udalak eskumena du aurreko paragrafoan esandako horiek egiaztatzeko. Aurreko baldintzak betetzen ez badira, kontratua bertan behera geratuko da eta Udalak eskumen osoa izango du etxebizitza lege ezarritako baldintzetan desjabetzeko. Ikuskatzeko, zigortzeko eta desjabetzeko eskumena Eusko Jaurlaritzaren esku utz daiteke, hitzarmen baten bidez, bi administrazioek hitzartutako baldintzetan.

Salerosketako eskriturak edota alokairurako kontratua sinatu ostean, esleipendunak etxe horretan jarri beharko du bizitzen, eta bertan erroldatu beharko du, bi hilabeteko epean. Baldintza hori bete ezean, Udalak -edo Eusko Jaurlaritzak, haren orde- lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du. Edozein kasutan ere, ez-betetze hori zigortu egingo da, etxebizitzaren eta haren eranskinen eskrituratze-balioaren %30en baliokide izango den isunaz, atzeratzen den hilabete bakoitzeko.

#### XEDAPEN GEHIGARRIAK

*Lehenengo xedapen gehigarria.*

Desjabetze- edo hainbanatze-prozesuetan balioztapenak egiteko, lurzoru hiritartuaren kostuaren gehieneko jasanarazpenak ez du gaindituko udal-etxebizitza tasatuaren gehieneko salmenta-prezioaren %30 (araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuak direnean) eta %30 (araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuak direnean). Beste daturik izan ezean, hiritartu gabeko luraren balioa eta etxebizitza horien hiritartze-kostuak balio berekotzat joko dira.

*Bigarren xedapen gehigarria.*

Bizitegi-areatan planeamendua burutzeagatik etxebizitza hutsak ordezkatzeko badira, hirigintzako garapenaren kudeaketa errazteko, Udalak zuzenean esleitu ahal izango dio haren jabe-ari udal-etxebizitza tasatu bat horretarako baldintzak salbuesita; baina, okupazio-araubidea eta bigarren eta ondorengo eskualdatzeena, Ordenantza honetan ezarritakoa izango da.

#### XEDAPEN INDARGABETZAILEA

*Xedapen indargabetzaile bakarra.*

Indargabetuta geratzen dira maila bereko edo beheagoko udal-ordenantza edo xedapen guztiak, ordenantza honetan ezarritakoaren aurkakoak baldin badira.

#### AZKEN XEDAPENAK

*Lehenengo azken xedapena.*

Ordenantza honetan aurreikusi ez den orori dagokionez, Autonomia Erkidegoan babes publikoko etxebizitzei buruz indarrean den araudia aplikatuko da, ordenantzak gerora izan litza-keen garapenen edukia inolaz baldintzatu gabe.

El listado de demandantes de VTMG se establecerá y renovará específicamente por cada procedimiento de adjudicación que se convoque pudiendo recaer el mismo tanto en el promotor de las viviendas como en el propio Ayuntamiento.

**Artículo 18.** *Obligación de ocupación de las viviendas tasadas municipales.*

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

El Ayuntamiento tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior. En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones, se procederá a la rescisión de cualquier contrato existente, quedando facultado el Ayuntamiento en los términos establecidos legalmente para proceder a su expropiación. El ejercicio de las facultades de inspección, sanción y expropiación podrá ser encomendando al Gobierno vasco, mediante la suscripción de convenio, en los términos que ambas administraciones acuerden.

Una vez firmadas las escrituras de compraventa o el contrato de arrendamiento, se deberá realizar el traslado y el empadronamiento en la citada vivienda en el plazo de dos meses. El incumplimiento dará derecho al Ayuntamiento, o subsidiariamente al Gobierno Vasco, al ejercicio del derecho de tanteo y retracto con imposición en cualquier caso de una sanción económica equivalente al 30% del valor de escrituración de la vivienda y sus anexos por cada mes de retraso.

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

*Disposición adicional primera.*

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

*Disposición adicional segunda.*

Con el fin de facilitar la gestión de desarrollos urbanísticos en áreas residenciales donde la ejecución de planeamiento conlleva la sustitución de vivienda vacía, el Ayuntamiento podrá adjudicar directamente una vivienda tasada municipal al propietario de aquella, excepcionando los requisitos establecidos para ello; ahora bien, el régimen de ocupación y de segundas y sucesivas transmisiones de vivienda será el establecido en esta Ordenanza.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

*Disposición derogatoria única.*

Quedan derogadas cuantas ordenanzas o disposiciones municipales de igual o inferior rango que se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente ordenanza.

#### DISPOSICIONES FINALES

*Disposición final primera.*

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

*Bigarren azken xedapena.*

Ordenantza hau, bere behin betiko onespeneko erabakia eta testu osoa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen diren egunaren biharamunean jarriko da indarrean. Ordenantza honek, halaber, hirigintza-antolamenduko plangintzetan ere eragina izango du; baldin eta, ordenantza indarrean jarri aurretik tramitatuak edo onartuak izan arren, etxebizitza tasatueta-rako lur-erreserba egitea aurreikusten badute.

I. ERANSKINA

*Idiazabalgo udal-etxebizitza tasatuak arautzeko udal-ordenantzarena.*

Babes publikoko etxebizitzaren salerosketa-kontratuaren (lehen eskualdatzea) nahitaez agertu beharreko baldintzak.

1. Erosketaren xede den etxebizitza horrek Idiazabalgo etxebizitza tasatuaren araubidearen ondoriozko debekuak eta mugak bete behar ditu. Erabilera-baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira, eta salmenta-prezioek ezin izango dituzte ezarritako mugak gainditu.

2. Saltzailea behartuta dago etxebizitzaren giltzak hiru hilabeteko gehieneko epean ematera, behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik edo kontratua egiten den egunetik -hori gerokoa balitz- kontatzen hasita, non eta Idiazabalgo Udalak epe hori luzatzen ez duen.

3. Erosleak giltzak eman eta gehienez 2 hilabeteko epean okupatu beharko du etxebizitza, non eta hori ez egiteko arrazoi justuren bat ez dagoen.

4. Saltzailea behartuta dago eroslearen edo alokatu duenaren esku kontratu bat jartzera, Idiazabalgo udalak behar bezala bisatua.

5. Erosleak etxebizitza hori izango du bere ohiko etxebizitza iraunkorra bi hilabeteko epean, eta hori egjatzatzeko esleitutako etxebizitzan erroldatuko da eta konpromisoa hartzen du etxebizitza horretan bere ohiko etxebizitza iraunkorra finkatzeko.

6. Etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkorrerako ez erabil-tzeak normalean okupatu gabe edukiz, edo bigarren bizileku izateko edo baimendu gabeko beste xede batzuetarako erabil-tzeak, egindako lege-hauste oso larri horri dagozkion diru-zigo-rrez gain, interes sozialarengatik etxebizitzaren desjabetzea era-gin dezake.

7. Saltzailea behartuta dago salerosketaren kontratu pribatua eskritura publikoan jasotzera eta eskritura publikoa Idiazabalgo Udalean aurkeztera hiru hilabeteko epean etxebizitzaren behin betiko kalifikazioaren edo kontratuaren -hura gerokoa balitz- egunetik kontatzen hasita, epe hori Udalak luzatu ezean.

8. Obra berriaren adierazpenari eta zatiketa horizontalari buruzko gastuak eta hipoteka-mailegua eratu eta zatitzeari dagozkionak, etxebizitzaren sustatzailearen kontura izango dira.

9. Erosleak kontratua amaiaraztea eskatu ahal izango du, etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa ezesten baldin bada.

10. Etxebizitzaren eskualdatzea ordenantza honetan aurreikusitako udal-etxebizitza tasatuaren eskualdatzeetan erosteko lehen tasatzearen buruzko preskripzioen mende dago.

11. Kontratua sinatzen dutenek berriaz onartuko dute Ordenantza honetako 16. artikuluan finkatutako esleipen-prozedura. Azkenean esleipendun suertatzen ez den pertsonari dago-kionez, kontratu hori zuzenbide osoz ebatziko da.

*Disposición final segunda.*

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, extendiendo sus efectos a los planes de ordenación urbanística que, aunque tramitados o aprobados con anterioridad, tengan establecida la previsión de reservas para viviendas tasadas.

ANEXO I

*A la ordenanza municipal reguladora de viviendas tasadas municipales de Idiazabal.*

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compra-venta de viviendas de tasadas municipales (primera transmisión).

1. La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas tasadas del municipio de Idiazabal y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2. El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Ayuntamiento de Idiazabal.

3. El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 2 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

4. El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado el Ayuntamiento de Idiazabal.

5. El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de dos meses, lo que acreditará con el empadronamiento en la dirección de la vivienda adjudicada, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.

7. El vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa, y a presentar la escritura pública en el Ayuntamiento de Idiazabal en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Ayuntamiento.

8. Los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda.

9. Podrá el comprador instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

10. La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas tasadas municipales previstas en esta Ordenanza.

11. La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en el artículo 16 de la presente Ordenanza, entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto a la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

II. ERANSKINA

*Idiazabalgo udal-etxebizitza tasatuak arautzeko udal-ordenantzarena.*

Babes publikoko etxebizitzaren salerosketa-kontratueta (bigarren eta ondorengo eskualdatzeak) nahitaez agertu beharreko baldintzak.

1. Erosketaren xede den etxebizitza horrek babes ofizialeko etxebizitzaren araubidearen ondoriozko debeku eta mugak bete behar ditu; erabilera-baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira eta salmentaren prezioek ezin izango dituzte ezarritako mugak gainditu.

2. Saltzailea behartuta dago kontratua egiten den egunetik kontatzen hasita gehienez hiru hilabeteko epean etxebizitzaren giltzak ematera, non eta Udalak epe hori luzatzen ez duen.

3. Eroslea behartuta dago giltzak eman zaizkionetik kontatzen hasita gehienez 2 hilabeteko epean etxebizitza hori okupatzera, hori ez egiteko arrazoi justuren bat egon ezean.

4. Saltzailea behartuta dago eroslearen edo errentariaren esku kontratu bat jartzera, Udalak behar bezala bisatua.

5. Erosleak etxebizitza horretan izango du bere ohiko etxebizitza iraunkorra bi hilabeteko epean, eta hori egiaztatzeko etxebizitza horretan erroldatuko da, eta konpromisoa hartzen du etxebizitza hori bere ohiko etxebizitza iraunkorra izateko.

6. Etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkorrerako ez erabilizteak normalean okupatu gabe edukiz, edo bigarren bizileku izateko edo baimendu gabeko beste xede batzuetarako erabilizteak, egindako lege-hauste oso larri horri dagozkion diru-zigorrez gain, interes sozialarengatik etxebizitzaren desjabetzea eragin dezake.

7. Etxebizitzaren eskualdatzea ordenantza honetan aurreikusitako udal-etxebizitza tasatuen eskualdatzeetan erosteko lehentasun-eskubideari buruzko preskripzioen mende dago.

8. Kontratua sinatzen dutenek berariaz onartuko dute Ordenantza honetako 16. artikuluan finkatutako esleipen-prozedura. Azkenean esleipendun suertatzen ez den pertsonari dagokionez, kontratu hori zuzenbide osoz ebatziko da.

ANEXO II

*A la ordenanza municipal reguladora de viviendas tasadas municipales de Idiazabal.*

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de viviendas tasadas municipales (segundas y posteriores transmisiones).

1. La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección oficial y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2. El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del contrato, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Ayuntamiento.

3. El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 2 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

4. El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Ayuntamiento.

5. El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de dos meses, lo que acreditará lo que acreditará con el empadronamiento en la dirección de la vivienda adjudicada, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.

7. La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas tasadas municipales previstas en esta Ordenanza.

8. La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en artículo 16 de la presente Ordenanza entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto de la persona que finalmente no resulte adjudicataria.