

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ZUMAIAKO UDALA

*Zumaiako etxebizitza tasatuak arautzen dituen Ordenantzari behin betiko onarpena ematea.*

Udalbatzak, 2023ko martxoaren 30ean egindako bilkuran, Zumaiako etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordenantzari hasierako onarpena ematea erabaki zuen.

Osoko Bilkurak 2023ko martxoaren 30ean erabakitako ordenantzaren hasierako onarpena jendaurrean jartzeko epearen barruan alegaziorik aurkeztu ez denez (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 75. zk., 2023ko apirilaren 20koa), behin betiko bihurtu da, automatikoki, Zumaiako, etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordenantza onartzen duen hasierako osoko bilkuraren erabakia. Erabaki horren testu osoa argitara ematen da, guztiek jakin dezaten eta Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikuluan xedatutakoa betetzeko, eta adierazten da Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean jarriko dela indarrean.

Eta guztiek jakin dezaten eta dagozkion ondorioak izan ditzan argitaratzen da hau. Erabaki honek amaiera ematen dio administrazio-bideari, eta, beraren aurka, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera. Nahiz izanez gero, beste edozein errekurtso ere aurkez daiteke.

Onartutako araudiaren testua honako hau da:

*Zumaiako udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen Ordenantza.*

ZIOEN AZALPENA

Udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen egungo Ordenantza, zeinaren testu osoa 2010eko ekainaren 11ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu baitzen, higiezin burbuilaren ez-tandaren gailurrean onartu zen, zeinak finantza-krisi globala eta higiezin merkatuaren krisi sakona eragin baitzituen, gaur egun dirauena.

Ordenantza hori, funtsean, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean oinarritu zen. Lege horrek prezio tasatuko eta udal-araubideko etxebizitzaren kategoria ezarri zuen babes ofizialeko etxebizitzaren barruan, orain arte erregulazio autonomiko eskusiboko kategoria gisa.

Legea indarrean jarri zenetik igaro diren urteetan, eta urte horietan zehar erregistratutako esperientziekin, aipatutako ordenantzan beharrezko arau-doikuntzak egitea aholkatu da, batez ere Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea aldarrikatu eta indarrean sartu dela kontuan hartuta. Lege horrek, besteak beste, erakunde publiko guztiei dei egiten die herritar guztiek etxebizitza duina eta egokia izateko eskubide subjektiboa beteko dutela berma dezaten. Hain zuzen ere, legearen 21. artikulua ezartzen du udal-etxebizitza tasatuen sustapeneko babes sozialeko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituztela, lege horretan, haren erregelamendu-garapenean eta udalek horretarako argitaratzen dituzten toki-ordenantzetan ezarritako berezitasunekin. Araudia prozeduretara egokitu behar

AYUNTAMIENTO DE ZUMAIA

*Aprobar definitivamente la Ordenanza reguladora de viviendas tasadas municipales de Zumaia.*

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada con fecha 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente la Ordenanza reguladora de viviendas tasadas municipales de Zumaia.

No habiéndose presentado alegación alguna dentro del plazo de exposición pública de la Ordenanza acordada por Pleno de 30 de marzo de 2023, publicada en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 75 de 20 de abril de 2023, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza reguladora de viviendas tasadas municipales de Zumaia, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, señalando que la misma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

Lo que se publica para su general conocimiento y efectos, señalando que el presente acuerdo agota la vía administrativa y contra el mismo se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que se tenga por conveniente.

El texto de la normativa aprobada es el siguiente:

*Ordenanza reguladora de viviendas tasadas municipales de Zumaia.*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La actual Ordenanza reguladora de las viviendas tasadas municipales, cuyo texto completo se publicó en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de 11 de junio de 2010, se aprobó en pleno apogeo de la explosión de la burbuja inmobiliaria que, desencadenó la crisis financiera global y la profunda crisis del mercado inmobiliario, que actualmente perdura.

La cita Ordenanza se fundamentó, esencialmente, en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco que instituyó la categoría de vivienda de precio tasado y régimen municipal como una nueva categoría dentro de las viviendas de protección oficial hasta la fecha de exclusiva regulación autonómica.

Los años transcurridos desde su entrada en vigor, con las experiencias registradas a lo largo de los mismos, han aconsejado la introducción de los necesarios ajustes normativos en la citada ordenanza máxime atendiendo a la promulgación y entrada en vigor de la Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda que, entre otras muchas consideraciones, convoca y concita a todas las entidades públicas para la garantía de la satisfacción del derecho subjetivo a disfrute de una vivienda digna y adecuada por parte de toda la ciudadanía. Precisamente el artículo 21 de la ley establece que las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social, con las especialidades establecidas en dicha ley, en su desarrollo reglamentario y en

da, behin-behineko eta behin betiko kalifikazioari dagokionez, eta obrako eta lehen erabilerako edo okupazioko udal-lizentzien duen loturari dagokionez (Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen 28. artikulua eta hurrengoak).

Era berean, Etxebizitzaren Legean ezin dira araubide bereziko eta erregimen orokorreko udal-etxebizitza tasatuak aipatu.

Horren guztiaren ondorioz, ordenantzaren testua zaharkituta geratu da alderdi askotan, egungo egoerarekin alderatuta.

Lege-erregulazio berriak, udal-ordenantza honek Zumaiaiko udalerrirako egiten duen zehaztapenarekin batera, Zumaiaiko Udalari etxebizitza-politika propioak ezartzeko aukera emango dio, herritarrei etxebizitza duina eta kalitatezkoa eskuratzeko aukera erraztuz.

## I. KAPITULUA

### UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN ARAUBIDEA

#### 1. artikulua. Xedea eta aplikazio-eremua.

Udal-ordenantza honen xedea da Zumaiaiko udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuen (UET) babes publikoko araubidea ezartzea.

1. Zumaiaiko udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko araubidea Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legean figura horretarako ezarritakoa garatuz ezarritzen da.

2. Udal-etxebizitza tasatuen sustapenak indarreko legean ezarritako gizarte-babeseko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte, ordenantza honetan eta berau garatzeko ematen diren xedapen eta egintzetan jasotzen diren berezitasunak gehituta.

3. Horretarako, Zumaiaiko Udal Etxebizitza Tasatuek etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute, eta, ondorioz, eskualdaketa gehieneko prezio bati lotuta egongo dira, baita lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eta nahitaezko desjabetzeko eskubideei ere, haien helburua betetzen ez bada, eta babes sozialeko etxebizitzari aplikatu beharreko legerian ezarritako gainerako zehaztapenak bete beharko dituzte.

4. Etxebizitza udal-etxebizitza tasatuaren modalitatekoa dela jasoko da salerosketa- eta errentamendu-kontratu pribatuetan, eskritura publikoetan eta Jabetza Erregistroko inskripzioan. Udal-etxebizitza tasatuak ohiko bizileku iraunkor gisa erabiliko dira. Inola ere ez da onartuko destinoa bigarren bizileku izatea. Esleitu edo eskualdatu eta gehienez ere sei hilabeteko epean okupatu beharko dira. Egoitza iraunkortzat hartuko da urte natural osoan benetakoa bizilekua dena, udal-organo eskudunak horretarako berariazko baimena eman ezean.

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

1. Zumaiaiko udalerrian «Udal Etxebizitza Tasatuak (UET)» izango dira salmenta- edo alokairu-prezioa mugatua dutelako eta ordenantza honetan ezarritako gainerako baldintzak betetzen dituztelako Udalak halakotzat kalifikatzen dituen etxebizitzak. «Udal Etxebizitza Tasatu (UET)» izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garaje eta trastelekuetara hedatzen da.

#### 2. Babes-araubide honetara bilduko dira:

A) Izaera bereko elementuz osatutako bizitegirako eraikuntza-multzo baten parte diren etxebizitzak, honako kasu hauetako edozeinetan:

las ordenanzas locales que los ayuntamientos publiquen al efecto. Es necesario adecuar la normativa a los procedimientos respecto a la calificación provisional y definitiva, y su interrelación con las licencias municipales de obra y de primera utilización u ocupación (artículos 28 y siguientes de la Ley 3/2015 de Vivienda).

Así mismo, en la Ley de la vivienda no cabe hablar ya de viviendas tasadas municipales de régimen especial y de régimen general.

Todo ello ha causado que el texto de la ordenanza haya quedado en muchos aspectos desfasado con respecto a la situación actual.

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

## CAPÍTULO I

### RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

#### Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

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

1. El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Zumaia 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, y en la ley 3/2015 de vivienda, del País Vasco.

2. Las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico de las viviendas de protección social establecidas en la legislación vigente, con la adición de las especialidades que se contengan en esta ordenanza, así como en las disposiciones y actos que se dicten en su desarrollo.

3. A tal efecto, las viviendas tasadas municipales de Zumaia 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 y expropiación forzosa en caso de incumplimiento de su finalidad, así como a las demás determinaciones establecidas en la legislación aplicable a las viviendas de protección social.

4. La pertenencia de la vivienda a la modalidad de vivienda tasada municipal se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento así como en las escrituras públicas e inscripción en el Registro de la Propiedad. Las viviendas tasadas municipales se destinarán a domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia. Deberán ser ocupadas en un plazo máximo de seis meses a partir de la adjudicación o transmisión. Se entenderá por domicilio permanente el que constituya el lugar de residencia efectiva durante todo el año natural, salvo autorización expresa al efecto otorgada por el órgano municipal competente.

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

1. En el municipio de Zumaia 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.

#### 2. Se acogerán a este régimen de protección:

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

1. Udal-etxebizitza tasatuen legezko estandarrak betetzea-ri dagozkionak, edo beste administrazio batzuekin egindako hitzarmenen ondoriozkoak.

2. Hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan sustatzen badira.

3. Bizitegi-lurzoru libreetan sustatzea, etxebizitzaren sustatzailearen eta Udalaren arteko akordioa edo hitzarmena egonda.

4. Udal-titulartasuneko lurzoruetan sustatzen badira eta udalak edo, hala badagokio, horren kudeaketaz arduratzen den udal-sozietateak hala ezartzen badu.

B) Izaera bereko elementuez osatutako bizitegi-multzo baten parte izan gabe ere, lokal bat etxebizitza bihurtzeagatik erregimen orokorreko udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatzen diren etxebizitzak, erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen hirugarren sektorekotik bizitegi-lurzoruko eremu finkatu jakin bazuetan kokatutako lokal bihurtzeko (2022ko azaroaren 29ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratua) udal-ordenantzan ezarritakoaren arabera.

## II. KAPITULUA

### UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN EZAUGARRIAK

3. *artikulua.* Udal etxebizitza tasatuaren betekizun orokorrak.

1. Zumaiaiko Udal Etxebizitza Tasatuek ezin izango dute 90 m<sup>2</sup>(t) erabilgarri baino gehiagoko azalerarik izan, familia ugarietako edo kideetako batek mugikortasun urri iraunkorra duten familiei zuzendutakoak direnean izan ezik; horiek ezin izango dute 120 m<sup>2</sup>(t) erabilgarri baino gehiago izan, eta sustapen bakoitzean soilik bideratu ahal izango dira, guztizko kopuruaren % 5era arte gehienez ere.

Familia ugarietako eta desgaitasuna duten pertsonentzako etxebizitza kopurua udal-etxebizitza tasatuen erregimenaren kalifikazio-akordioan finkatuko da.

2. Oro har, udal-etxebizitza tasatu guztiek aparkaleku-plaza bat eta trasteleku bat izango dute etxebizitza bakoitzari lotuta. UETari lotutako aparkalekuek eta trastelekuek ezin izango dute 30 m<sup>2</sup>(t) eta 10 m<sup>2</sup>(t) erabilgarri baino azalera handiagoa izan, eta Jabetza Erregistroan inskribatu beharko dira. Hala ere, aparkalekuaren eta/edo trastelekuaren antolamenduak eta/edo haren neurriek ezinezkoa egiten badute aipatutako gehieneko azalera betetzea, udal-administrazioak salbuetsi edo aldatu ahal izango du baldintza hori. UETen eranskinetarako baldintza hori ez da eskatuko lokalak etxebizitza bihurtzen diren kasuetan.

3. UETek, beren garaje eta trastelekuekin batera, bizilekua eraikitzeko udal-ordenantzek ezartzen dituzten baldintza teknikoak eta diseinukoak bete beharko dituzte, eta, nolahi ere, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritakoak.

4. *artikulua.* Gehieneko prezioak udal-etxebizitza tasatuetan.

1. Udal-etxebizitza tasatuen berariazko gehieneko salmenta-prezioa sustapenaren oinarri espezifikoetan, erabilera-aldaketak baimentzeko sinatutako hitzarmenean edo behin-behineko kalifikazio-akordioan ezarriko da. Gehieneko prezioa ez da inoiz izango behin-behineko udal-kalifikazioa lortzeko unean babes sozialeko etxebizitzetarako edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako gehieneko prezioa halako 1,7 baino handiagoa.

1. Los que se correspondan con el cumplimiento de los estándares legales de vivienda tasada municipal, o resulten de convenios con otras administraciones.

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

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

4. Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal y así lo establezca el Ayuntamiento o, en su caso, la sociedad municipal encargada de su gestión.

B) Las viviendas que aún sin formar parte de un conjunto residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, se califiquen como vivienda tasada municipal de régimen general por ser resultado de la transformación en vivienda de un local, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial, publicada en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de fecha 29 de noviembre de 2022.

## CAPÍTULO II

### CARACTERES DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

*Artículo 3.* Requisitos generales de la vivienda tasada municipal.

1. Las viviendas tasadas municipales de Zumaia 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 o a familias donde uno de los miembros tenga una discapacidad con movilidad reducida permanente, 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 personas con discapacidad vendrá fijado en el acuerdo de calificación del régimen de las viviendas tasadas municipales.

2. Con carácter general, todas las viviendas tasadas municipales tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculado a cada una de ellas. Las plazas de aparcamiento y trasteros vinculados a la VTM 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 su carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad. No obstante, cuando técnicamente la disposición del aparcamiento y/o del trastero y/o sus dimensiones no hicieren posible el cumplimiento de las citadas superficies máximas, la Administración Municipal podrá eximir o variar el citado requisito. Esta condición para los anejos de VTM no será exigible en los supuestos de transformación de locales en vivienda.

3. Las VTM, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan por las Ordenanzas municipales de edificación residencial y en todo caso los establecidos en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

*Artículo 4.* Precios máximos en las viviendas tasadas municipales.

1. El precio máximo de venta de las específicas de las viviendas tasadas municipales se establecerá en las Bases específicas de la promoción, en el convenio suscrito para autorizar cambios de uso, o en el acuerdo de calificación provisional. El precio máximo no será en ningún caso superior a 1,7 veces el precio máximo previsto para las Viviendas de Protección Social o viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la obtención de la calificación provisional municipal.

2. Bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatueta kokatutako lokaletan hirugarren sektoretik bizitegitarako erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen udal-ordenantza aplikatzearen ondoriozko etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioak ezin izango du 1,5 indizea gainditu, udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

Bigarren edo ondorengo «Inter-vivos» eskualdatzeen kasuan, prezioa ezin izango da 1,5 indizea baino handiagoa izan, bigarren edo ondorengo eskualdatzean indarrean dauden erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

3. Hasierako eskurapenetik urtebete igaro baino lehen egiten diren udal-etxebizitza tasatuen bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan, prezioa edo errenta hasierakoa izango da. Aipatutako bigarren eta ondorengo eskualdatzeak urtebeteko epea igaro ondoren egiten badira, prezioa edo errenta honela kalkulatu da: babes sozialeko etxebizitzetarako edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako bigarren edo ondorengo eskualdatzearen unean indarrean dagoen gehieneko prezioari hasieran aplikatutako indizea aplikatuta.

4. Etxebizitzak azalera-jabetzaren araubidean lagatzen direnean, bigarren edo ondorengo eskualdatzeetan gehieneko prezioa hasierako eskuraketarako ordaindutakoa izango da, eta honako murrizketa hauekin:

- a) Urtean 100eko 0,5 lehenengo 30 urteetan.
- b) Urtean 100eko 1 hurrengo 20 urteetan.
- c) Urtean 100eko 2,6 azken urteetan.

5. Udal-etxebizitza tasatuen gehieneko errentamendu-prezioa sustapenaren oinarri espezifikoetan, erabilera-aldaketak baimentzeko sinatutako hitzarmenean edo behin-behineko kalifikazio-akordioan ezarriko da. Gehieneko prezioa zehazteko, indize bat aplikatuko zaio indarrean dagoen Aginduan babes sozialeko etxebizitza tipologiaren baterako aurreikusitako prezioari. Errentamenduaren prezioa etxebizitza horien eta haien eranskinen gehieneko salmenta-prezioaren ehuneko bat izango da, eta bizikidetzaren unitate errentariaren urteko diru-sarreraren arabera ezarriko da, autonomia-erkidegoko araudiak ezarritakoaren arabera zenbatuta.

Bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatu jakin batzuetan kokatutako lokaletan hirugarren sektoretik bizitegitarako erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen udal-ordenantza aplikatzearen ondoriozko etxebizitzak alokatuz gero, udal-etxebizitza tasatuen urteko errenta, gehienez ere, etxebizitza horien gehieneko salmenta-prezioaren ehuneko 2,5 izango da.

6. Higiezinan egin ahal izan diren hobekuntzek eta mantentze-lanek, hala denean, kasuan kasuko lizentzia lortzea eskatzen dutenak, besterentze-prezioa handituko dute, betiere udal-administrazioak ondorio horietarako alde aurretik onetsi baditu, egokiak direlako, eta Udalak horien balorazioa eta balio-galera finkatuko ditu.

**5. artikulua. Onuradunen gehieneko eta gutxieneko diru-sarrerak.**

1. Udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko eta gehieneko diru-sarrera haztatuak sustapen bakoitzaren oinarri espezifikoetan edo behin-behineko kalifikazio-ebazpenean ezarriko dira, eta gizarte-babeseko etxebizitzak edo erregimen orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrei buruzko indize baten arabera kalkulatu dira.

2. Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunentzako gehieneko eta gutxieneko diru-sarrera haztatuak, bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatu jakin batzuetan kokatutako lokaletan hirugarren sektoretik bizitegitarako erabilera aldatzeko jarduketak arau-

2. El precio máximo de venta de las viviendas que resulten de la aplicación de la Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial, no podrá superar el índice 1,5 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.

En caso de segunda o posterior transmisión «Inter-vivos», el precio no podrá superar el índice 1,5 respecto al precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento en que se produzca la segunda o posterior transmisión.

3. En las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas tasadas municipales que se produzcan antes del transcurso de un año desde su adquisición inicial, el precio o la renta será el inicial. Si las referidas segundas y posteriores transmisiones se producen una vez transcurrido el citado plazo de un año, el precio o la renta será el resultante de la aplicación del índice inicialmente aplicado respecto al precio máximo previsto para las viviendas de protección social o viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la segunda o posterior transmisión.

4. Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficial, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial y reducido en:

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

5. El precio máximo de arrendamiento de las viviendas tasadas municipales se establecerá en las Bases específicas de la promoción, en el convenio suscrito para autorizar cambios de uso y/o en el acuerdo de calificación provisional. El precio máximo se fijará aplicando un índice respecto al precio previsto para alguna de las tipologías de viviendas de protección social en la Orden vigente. El precio de arrendamiento será un porcentaje del precio máximo de venta de dichas viviendas y de sus anejos, que se establecerá según los ingresos anuales de la unidad con vivencial arrendataria, computados según establece la normativa autonómica.

En caso de alquiler de las viviendas que resulten de la aplicación de la Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial, la renta anual de las viviendas tasadas municipales, será como máximo el equivalente al 2,5 por ciento del precio máximo de venta de las mismas.

6. Las mejoras y trabajos de mantenimiento que, en su caso, hayan podido efectuarse, en el inmueble, para los que se requerirá la obtención de la correspondiente licencia, incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la administración municipal, dada su adecuación, fijando el Ayuntamiento su valoración y depreciación.

**Artículo 5. Ingresos máximos y mínimos de las personas beneficiarias.**

1. Los ingresos mínimos y máximos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales, se establecerán en las Bases específicas de cada promoción o en la resolución de calificación provisional, calculados conforme a un índice respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección social o VPO de Régimen General.

2. Los ingresos máximos y mínimos ponderados para las beneficiarias de las viviendas tasadas municipales que resulten de la aplicación de la Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a

tzen dituen udal-ordenantza aplikatzearen ondoriozkoak, Eusko Jauriaritzak autonomia-erkidegoko araubideko etxebizitza tasatuetarako une bakoitzean aurreikusitakoak izango dira.

3. Hala ere, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapenaren ondorioetarako, aipatutako 2/2006 Legearen 80. artikuluan ezarritako estandarrik betetzeko zenbatzen diren udal-etxebizitza tasatuen kasuan, onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, babes ofizialeko etxebizitzei buruzko Euskal Autonomia Erkidegoko araudian xedatutakoaren arabera kalkulatuta, ezin izango dira 1,3ko indizea baino handiagoak izan, gizarte-babeseko etxebizitzak edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerari dagokienez.

4. Artikulu honetan aurreikusitako diru-sarrerak amaitutako azken ekitaldi fiskalari buruzkoak izango dira.

5. Udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ezingo dira izan etxebizitza sozialak (erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak) eskuratzeko ezarritako gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak.

### III. KAPITULUA

#### UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN SUSTAPENA

6. *artikulua. Udal-etxebizitza tasatua sustatzeko eta lagatzeko moduak.*

Zumaiako udal etxebizitza tasatuak honako hauek sustatu ahal izango dituzte:

- Udalak edo Zumaiako Udal Administrazioaren mendeko beste entitate edo erakunde publiko batzuek, hala aginduta bade.
- Beste administrazio publiko batzuk eta/edo haien erakunde instrumentalak.
- Edozein izaeratako enpresak, publikoak zein pribatuak, baldin eta Udalak lurra edo eraikigarritasuna eskualdatzen badizkie, osorik edo zati batean, jabetzan, azalera-eskubidean edo zuzenbidean baliozkoa den beste edozein modutan.
- Enpresak, kooperatibak edo beste erakunde pribatu batzuk eta pertsona fisikoak beren titulartasuneko lursail edo hiezinetan.

UETak errentamenduan, jabetza osoan, lurrazal-jabetzan edo etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea asetzeko egokia den beste edozein legezko modalitatetan esleitu ahal izango dira.

Udalak erabilgarri dituen etxebizitza-baliabideak, lehentasunez, egoera txarrean dauden kolektiboentzako alokairu-erregimeneko etxebizitzak sustatzera bideratuko ditu.

7. *artikulua. Itundutako sustapenak.*

1. Sustapen bat Zumaiako Udal Administrazioak edo haren sozietate instrumentalen batek sustatzen duenean, dela sozietate publiko edo pribatuen alde, eta azalera-eskubide bat edo zuzenbidean baliozkoa den beste edozein modu eratzuz, itunpeko sustapentzat hartuko da.

2. Itundutako sustapenak erakunde pribatuei esleitzeko, lizitazio-prozedura irekia erabiliko da, eta esleitzeko modua lehiaketa izango da.

3. Hala ere, eta 2/2006 Legearen 117. artikuluan aurreikusitako baldintzetan, itunpeko sustapenen esleipena zuzenean egin ahal izango da, baldin eta administrazio publikoen arteko hitzarmenen ondorio bada, edo administrazio publikoen eta haien erakunde instrumentalen arteko hitzarmenen ondorio bada; eskaiztaileak irabazi-asmorik gabeko erakunde asistentzialak edo so-

residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial, serán los previstos en cada momento por el Gobierno Vasco para las viviendas tasadas de régimen autonómico.

3. No obstante, y a los efectos de la disposición octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en el caso de las viviendas tasadas municipales que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 80 de la citada Ley 2/2006, los ingresos máximos ponderados de sus beneficiarias, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca en materia de viviendas de protección oficial, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección social o viviendas de protección oficial del régimen general.

4. Los ingresos previstos en este artículo vendrán referidos al último ejercicio fiscal vencido.

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

### CAPÍTULO III

#### PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 6. *Formas de promoción y cesión de la vivienda tasada municipal.*

Las viviendas tasadas municipales de Zumaiako podrán ser promovidas por:

- El Ayuntamiento o por otras entidades u organismos públicos dependientes de la Administración Municipal de Zumaiako que así lo tengan encomendado.
- Otras administraciones públicas y/o sus entes instrumentales.
- Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento transmita terrenos o edificabilidad para ello, de forma plena o parcial, ya sea en propiedad, derecho de superficie o cualesquiera otros modos válidos en Derecho.
- Empresas, cooperativas u otras entidades privadas y personas físicas en terrenos o inmuebles de su titularidad.

Las VTM podrán ser adjudicadas en arrendamiento, en plena propiedad, en propiedad superficiaria o en cualquier otra modalidad legal de acceso, adecuada para satisfacer el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

El Ayuntamiento orientará sus recursos disponibles en materia de vivienda preferentemente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler, para destinarlas a los colectivos más desfavorecidos.

Artículo 7. *Promociones concertadas.*

1. Cuando una promoción haya sido impulsada por la Administración Municipal de Zumaiako o alguna de sus sociedades instrumentales, ya sea a favor de sociedades públicas o privadas y mediante la constitución de un derecho de superficie o cualquier otro modo válido en derecho, tendrá la consideración de promoción concertada.

2. La adjudicación de las promociones concertadas a favor de entidades privadas se llevará a cabo por el procedimiento de licitación abierto y la forma de adjudicación de concurso.

3. No obstante, y en los términos previstos en el artículo 117 de la Ley 2/2006, la adjudicación de las promociones concertadas podrá realizarse de forma directa cuando se derive de convenios entre administraciones públicas o entre éstas y sus entes instrumentales; cuando los peticionarios sean entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro; o cuando la

zialak badira; edo eraikuntza organismo publikoek edo erakunde instrumentalek sustatzen badute, beren berariazko xedearekin bat etorri.

#### IV. KAPITULUA

##### UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN KALIFIKAZIOA

###### 8. artikulua. *Udal-etxebizitza tasatuen kalifikazioa.*

1. Kalifikazioa administrazio-prozedura bat da, eta, haren bidez, udal-etxebizitza tasatuetarako eskatutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen direla eta legezkoak direla egiaztatzen da, eta, hala badagokio, deklaratu egiten da, ordenantza honen eta aplikatu beharreko araudiaren arabera dagozkion ondorioekin.

2. Hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa eraikuntza-lizentziarekin batera egin behar da, eta lizentzia hori ez da emango eskatzen ez bada edo kalifikazioa bidezkoa ez bada.

3. Lokalak etxebizitza bihurtzeko jarduketan ondoriozko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa dagozkion obren lizentziarekin batera eman behar da, eta lizentzia hori ez da emango eskatzen ez bada edo kalifikazioa bidezkoa ez bada.

4. Behin-behineko kalifikazioaren agirian finkatuko da etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta-prezioa, garajearena eta atxikitako trastelekuarena barne.

5. Lehen erabilera hirigintza-lizentzia lortzeko, beharrezkoa izango da, aurreko kasuetan, sustatzaileak eskatuta, UET behin betiko kalifikazioa lortzea, eta etxebizitza behin-behineko kalifikazioaren zehaztapenen arabera egin dela egiaztatu behar da.

6. Hirigintza-plangintzak babes ofizialeko etxebizitzetarako berariaz kalifikatu gabeko lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak araubide orokorreko edo bereziko UET gisa kalifikatu ahal izango dira behin betiko edozein unetan, eta, kalifikazio hori lortu ondoren, horien araubide juridikoa aplikatuko zaie.

###### 9. artikulua. *Behin-behineko eta behin betiko kalifikazioaren eskaera eta gutxieneko edukia.*

Kalifikazio-eskaerarekin batera, gutxienez, honako informazio edo dokumentazio hau aurkeztu behar da, kalifikazioen funtsezko edukia izango dena:

a) Sustatzailearen identifikazioa (izena edo sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea).

b) Kalifikatu eta eraiki edo gaitu beharreko etxebizitzaren zerranda, etxebizitza eta garaje bakoitzaren azalera erabilgarria adierazita eta trastelekuak, elementuen arteko lotura zehaztuz.

c) Etxebizitzak eskuratzeko araubidea eta hasierako erabilera berariaz zehaztea, esleipendunen ohiko bizileku iraunkorra eta xedea zein den adieraziz eta onartuz.

d) Elementu bakoitzaren salmenta-prezioa eta/edo errenta, araudian ezarritako gehieneko salmenta- eta/edo errenta-prezioa gaiditu gabe.

e) Babes-araubidearen kalifikazioa iraunkorra dela dioen idatzizko konpromisoa. Kalifikazio hori, beraz, beti egongo da gehieneko eskualdatze-prezioaren eta lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen mende, lehenik eta behin, Udaren alde, eta, subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzaren alde.

construcción se promueva por organismos públicos o entes instrumentales en correspondencia con su objeto específico.

#### CAPÍTULO IV

##### CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

###### Artículo 8. *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 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.

3. 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.

4. En el documento de Calificación provisional se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero vinculados.

5. 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 VTM, debiendo acreditarse que la vivienda se ha realizado según las determinaciones de la calificación provisional.

6. 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.

###### Artículo 9. *Solicitud y contenido mínimo de la calificación provisional y definitiva.*

A la solicitud de calificación se acompañará como mínimo la siguiente información y/o documentación que constituirá, igualmente, contenido esencial de las calificaciones:

a) Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).

b) Relación de las vivienda a calificar y construir o habilitar, con señalamiento de la superficie útil de cada vivienda, garajes y trasteros, especificando su vinculación entre los diversos elementos.

c) Determinación expresa del régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, con indicación y asunción de que su objeto y destino es la residencia y domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios o adjudicatarias.

d) Precio de venta y/o renta de cada elemento, que no podrá ser superior al precio máximo de venta y/o renta establecidas en la normativa.

e) 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.

**10. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak.**

Legearen arabera, horrela kalifikatutako UETek, beren garaiekin eta atxikitako trastelekuekin, etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute. Ondorioz, ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdatze-prezioari lotuta egongo dira modu iraunkorrean, baita lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiltzeari ere, lehenik eta behin Udalaren alde, eta, nolana ere, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde.

Idatziz eta erregistroan jasota geratuko da higiezin horiek «udal etxebizitza tasatuak» direla, kalifikazio mugagabe eta iraunkorarekin, eta etxebizitza horiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei lotuta daudela denbora mugagabean, eta onuradunak ohiko bizileku iraunkor gisa erabiltzeko betebeharra duela.

UETen bigarren edo ondorengo inter vivos eskualdatzeen gehieneko prezioa kalifikazio-egintzan ezarritako indizeari dagokiona izango da, eskualdatzearen egunean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez (inolako interesik gabe).

Aurreko paragrafoetan ezarritakoa gorabehera, higiezinaren egin diren hobekuntzek eta mantentze-lanek besterentze-prezioa handituko dute, baldin eta hobekuntza eta lan horiek egiaztatutako premia bati erantzuten badiote eta ez kapritxo huts bati, eta udal-administrazioak alde aurretik onartu baditu ondorio horietarako, haien balorazioa eta balio-galera finkatuta.

V. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK EROSTEO ARAUBIDEA

**11. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuaren onuradunen etxebizitza-premiaren betekizuna.**

UETen onuradun guztiek, hau da, bizikidetz-unitateko kide guztiek, beste etxebizitzarik ez edukitzeko baldintza bete beharko dute, ez jabetzan, ez azalera osoan, ez biziarteko gozamen-eskubide errealean, eta hori etxebizitza-premia definitzen duen autonomia-erkidegoko araudian ezarritako salbuespenekin, edo salbu eta daukaten etxebizitzak ez baditu betetzen udal-mugarreko Eraikuntzako Udal Ordenantzako gutxieneko etxebizitza-programaren baldintzak.

**12. artikulua. Bizilekuaren betekizuna.**

Oro har, UET baten esleipendun izateko, bizikidetz-unitateko kideren batek gutxienez baldintza hauek bete beharko ditu: azken 2 urteetan ohiko bizilekua Zumaian izatea eta erroldatuta egotea, edo azken 10 urteetan gutxienez 5 urtez Zumaian erroldatuta egotea. Ez da beharrezkoa izango eskaeraren egunean Zumaia Biztanleen Udal Erroldan inskribatuta egotea.

**13. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura.**

1. Udal Etxebizitza Tasatuak esleitzeko prozedura Alkatetzaren edo hark eskuordetutako organoaren ebazpenaren bidez hasiko da. Ebazpen horren bidez, dagokion deialdiaren oinarriak onartuko dira, eta bertan zehaztuko dira deialdiaren baldintzak, eskaerak egiteko epea adierazita.

Izapide horren berri emateko iragarkia jarriko da udalaren webgunean, iragarki-taula digitalean eta, gutxienez, Gipuzkoako Lurralde Historikoan gehien saltzen den egunkarietako batean.

**Artículo 10. 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, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

Quedará constancia escritural y registral de que dichos inmuebles son «viviendas tasadas municipales» con calificación indefinida y permanente y que dichas viviendas están sujetas a los derechos de tanteo y retracto por tiempo indefinido y de la obligación del beneficiario de destinarla a domicilio habitual y permanente.

El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTM será el que corresponda al índice 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 (sin interés alguno).

No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas respondan a una necesidad acreditada y no a un mero capricho y hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

CAPÍTULO V

RÉGIMEN DE ADQUISICIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

**Artículo 11. Requisito de necesidad de vivienda de los beneficiarios de la vivienda tasada municipal.**

Todas las personas beneficiarias de VTM, entendiéndose por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones del programa mínimo de vivienda de la Ordenanza municipal de Edificación del término municipal.

**Artículo 12. Requisito de residencia.**

Para ser adjudicatario/a de una VTM se requerirá, con carácter general, que alguno, al menos, de los/as componentes de la unidad convivencial cumpla con el requisito de tener la residencia habitual y empadronamiento en el municipio de Zumaia durante los últimos 2 años, o haber estado empadronado/a en Zumaia durante los últimos 10 años al menos 5 años, no siendo necesario estar inscrito en el Padrón Municipal de Habitantes de Zumaia en la fecha de la solicitud.

**Artículo 13. Procedimiento de adjudicación de las viviendas tasadas municipales.**

1. El procedimiento de adjudicación de las viviendas tasadas municipales se iniciará mediante resolución de la Alcaldía u órgano en quien delegue por el que se aprueben las bases de la convocatoria correspondiente, en las que se detallarán los diferentes extremos a los que se somete la misma, con indicación del plazo para la formulación de solicitudes.

Este trámite se publicitará mediante anuncio a insertar en la página web municipal, en el tablón digital de anuncios y, al menos, en uno de los diarios de mayor difusión en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Ezin izango da esleipen-prozedura hasi sustapenaren behin-behineko kalifikazioa lortu arte.

2. UETen sustapen bakoitzerako oinarrietan kupo jakin batzuk ezarri ahal izango dira, etxebizitza eskuratzeko premia edo zailtasun bereziak dituzten gizarte-talde bateko pertsonen etxebizitza-kopuru jakin bat bideratzen laguntzeko. Era berean, Udalak, modu arrazoituan, lehentasunezko esleipen-irizpideak ezarri ahal izango ditu premia edo zailtasun bereziko talde horietan daudenen alde.

3. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketetatik etxebizitza-kopuru jakin bat kanpo uztea erabaki ahal izango da, Udalak birkokatze-eskubideak gauzatzeko edo behar bezala egiaztatutako gizarte-premiei erantzuteko.

4. Eskabideak aurkeztu ondoren, Udalak aztertu egingo ditu, oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituzten eskatzaileak zein diren zehazteko.

5. Eskabideetan akatsak daudela ikusiz gero, 15 eguneko epea emango da akatsak zuzentzeko, zer bete behar den edo eskabideari zer dokumentazio erantsi behar zaion adierazita. Epe hori igaro eta eskabidea bete ez bada, edo eskatutako dokumentazioa aurkeztu ez bada, edo, horren ondorioz, datuak faltsuak direla edo ezarritako baldintzak eta betekizunak betetzen ez direla ondorioztatzen bada, Udalak eskaera izapidetzeko onartzea ukatuko du.

6. Aurreko izapidea egiaztatu ondoren, prozeduran parte hartuko duten eskatzaileen zerrenda egingo da, eta jendaurrean jarriko da iragarki-taulan eta udalaren webgunean.

Etxebizitzaren esleipenean parte hartzeko onartutako zerrenda jasoko da bertan, eta prozedura arautzen duten oinarriek ezar ditzaketen taldeen arabera sailkatuko dira, baita esleipena egingo den eguna eta ordua ere.

7. Fede-emaile publikoaren aurrean esleitu diren etxebizitzak, sustapena arautzen duten oinarrietan eskatzen diren baldintzak betetzen dituztela egiaztatzen duten eskatzaileen artean, oinarrietan zehaztuko den prozeduraren bidez. Lehentasunezko prozedura zozketa izango da, eta eskaerak barematzeko beste prozedura batzuk ere erabil daitezke, eskatzaileei lehentasuna emanez errenta erabilgarriaren arabera eta bizikidetzaren unitateko kide-kopuruaren arabera, eta etxebizitza-eskatzaile gisa duten antzintasuna irizpide osagarri gisa hartuko da kontuan. Nolanahi ere, publikotasunaren eta lehia askearen printzipioak bermatuko dira.

8. Eskaera kopurua etxebizitza kopurua baino handiagoa bada, itxaron-zerrenda bat finkatuko da, esleipenen bat bisatu edo ebatzi ondoren uko egin, baja eman edo baldintzak betetzen ez direnean erabiltzeko.

9. Itxaron-zerrenda amaitu ondoren edo eskaera kopurua etxebizitza kopurua baino txikiagoa denean, esleitu gabeko etxebizitzak esleitu ahal izango zaizkie baldintzak betetzen dituzten pertsonen, publikitatearen eta zuzeneko esleipenaren bidez, 12. artikuluan adierazitakoa kontuan hartuta.

**14. artikulua. Lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea.**

Esleitu diren etxebizitza tasatuak ezin izango dira errentan edo prekarioan laga, ezta kostu bidezko edo doako edozein tituluren bidez inter vivos edo mortis causa eskualdatu ere, Zumaiako Udalak alde aurretik berariazko baimena ematen ez badu; Zumaiako Udalak lehentasunez erosteko eskubidea izango du etxebizitza horien gainean, jarraian zehazten diren baldintzetan, epeetan eta araubide zehatzean. Lehentasunez eskuratzeko eskubide hori eskubide erreala izango da, eta Jabetza Erregistroan inskribatuko da.

No podrá iniciarse el procedimiento de adjudicación mientras no se haya obtenido la calificación provisional de la promoción.

2. En las bases para cada promoción 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. Del mismo modo el Ayuntamiento podrá fijar de forma motivada, criterios preferenciales de adjudicación, a favor de quienes se encuentren en los citados grupos de especial necesidad o dificultad.

3. Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento a la materialización de derechos de realojo o para atender a necesidades sociales debidamente acreditadas.

4. Presentadas las solicitudes, el Ayuntamiento procederá a su estudio al objeto de concretar los solicitantes que cumplen con los requisitos exigidos en las Bases.

5. En caso de que se apreciaran deficiencias en las solicitudes, se concederá plazo de 15 días para la subsanación, con indicación de lo que se debe cumplimentar o la documentación a incorporar a la solicitud. Si transcurrido dicho plazo la solicitud no se ha cumplimentado o la documentación requerida no ha sido aportada, o bien, si de la misma se deduce falsedad en los datos o incumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos, el Ayuntamiento denegará la admisión a trámite de dicha solicitud.

6. Verificado el trámite anterior se elaborará una lista de solicitantes a participar en el procedimiento que se exhibirá al público en el tablón de anuncios y en la página web municipal.

En ella se reflejará la relación de personas admitidas para tomar parte en la adjudicación de las viviendas, clasificándolas conforme a los distintos grupos que las bases que rigen el procedimiento puedan establecer, así como el día y hora en el que se realizará la adjudicación.

7. Las viviendas se adjudicarán ante fedataria o fedatario público, entre aquellas personas solicitantes que presentaron solicitud acreditando cumplir los requisitos exigidos en las bases que rigen la promoción, mediante el procedimiento que asimismo se determinará en las bases. El procedimiento preferente será el de sorteo, pudiendo utilizarse otros procedimientos en que se baremen las solicitudes otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y en relación con el número de miembros de la unidad de convivencia, y la antigüedad como demandante de vivienda se tendrá en cuenta como criterio accesorio. En todo caso se garantizarán los principios de publicidad y libre concurrencia.

8. En el supuesto de que el número de solicitudes supere el número de viviendas, se fijará una lista de espera que operará en caso de renuncia, baja o incumplimiento de las condiciones tras el visado o resolución de alguna de las adjudicaciones.

9. Una vez agotada la lista de espera o cuando el número de solicitudes sea inferior al número de viviendas podrá autorizarse la adjudicación de las viviendas sin adjudicar mediante publicidad y adjudicación directa a personas que cumplan los requisitos, teniendo en cuenta lo indicado en el artículo 12.

**Artículo 14. 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 Zumaiá, 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.



Araubide horren iraupenak eta, ondorioz, hori betetzeko ezarritako bermeek iraupen mugagabea eta iraunkorra izango dute, eta jabetza eskualdatzeko dokumentu publikoei erantsiko zaizkie eta Jabetza Erregistroan inskribatuko dira.

UETen titularrek, haien araubidea edozein dela ere, Udalarri eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari jakinarazi beharko diete, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen titular subsidiarioa diren aldetik, besterentzeko erabakia, aurreikusitako prezioa eta ordaintzeko modua, aurreikusitako transmisioaren gainerako funtsezko baldintzak eta jakinarazpenetarako helbidea adierazita, lehentasunez erosteko eskubidea baliatu ahal izateko. Eskubide hori bi hilabeteko epean baliatu ahal izango da, jakinarazpena Udalaren eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

Udalak bi hilabeteko epea izango du baimena eskatu duenari erantzuteko. Epe horretan, bi aukera izango ditu: etxebizitza erosi, etxebizitza itxaron-zerrendako hurrengoari esleitu, edo, zerrendan hautagairik ez badago, baldintzak betetzen dituen erosle bat proposatu, publikotasunaren, lehiaren eta berdintasunaren printzipioak errespetatuko dituen prozedura egokiaren bidez. Eskubidea egikaritzea erabaki ondoren, eskualdatzea hiru hilabeteko epean egin behar da.

Aurreko paragrafoan aipatutako epea igaro eta lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi ez bada, proiektaturiko besterentzea libreki egin ahal izango da.

Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena egin ez bada, edo jakinarazpenean legezko edukiren bat aipatu ez bada, edo eskualdaketatik ordaindutako prezioa dagokion Administrazioari jakinarazitakoa baino txikiagoa bada edo baldintzak kostu gutxiagokoak badira, Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du bi hilabeteko epean, besterentzearen berri guztiz izan duen egunetik zenbatzen hasita.

Nolanahi ere, etxebizitzaren erosleak, geroko eskualdatzetan, egindako eskritura publikoaren edo kontratu pribatuaren kopia bat aurkeztu beharko du Zumaia Udalean, 30 eguneko epean, eskriturak edo kontratua formalizatu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita. Kontratu horretan, oinarri hauetan horretarako ezarritako klausula guztiak jasoko dira, baita prezioa eta etxebizitza horren eskaintza ere, lehentasunez erosteko edo lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeko ezarritako baldintzetan.

Udalak ezarritako prozedura eta baldintzak errespetatu ez badira, udal-administrazioak eskuratzeko lehentasunezko eskubidea erabili ahal izango du bi hilabeteko epean, jakinarazpena egiten denetik edo eskualdatze-eskritura aurkezten denetik zenbatzen hasita.

Etxebizitza horiek inter vivos eskuratzeko tituluak Jabetza Erregistroan inskribatzeko, aurreko paragrafoan ezarritako jakinarazpena egin izana justifikatu beharko da.

Etxebizitza lehentasunez erosteko edo lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeko izapideak errespetatu gabe eskualdatuz gero, Zumaia Udalak saltzaileari diru-zehapen bat ezarriko dio, eskualdatzearen egunean etxebizitzaren prezioaren % 20koa, gehi oinarri hauetan ezarritakoaren arabera doitutako prezioaren eta erosle berriak benetan ordaindutakoaren arteko zenbatekoa, azken hori handiagoa izanez gero.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea udalak eskuordetu ahal izango du, beste administrazio publiko batek erabil dezan.

La duración de este régimen y, en consecuencia, las garantías establecidas para su cumplimiento, tendrá duración 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 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 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 Zumaia una copia de la escritura pública o contrato privado realizado, en un plazo de 30 días, contados a partir del siguiente de 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 establece el apartado 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 Zumaia de una sanción pecuniaria al vendedor por importe único del 20 % del precio de la vivienda en la fecha de la 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.

El derecho de tanteo y retracto se podrá delegar por el Ayuntamiento para que sea ejercido por otra Administración Pública.

**15. artikulua. Kontratuei oniritzia ematea.**

1. Etxebizitza tasatuen eta haien eranskinen jabetza eskualdatzeko edo haien gaineko eskubide errealeak eratzeko edozein eskritura publiko egin aurretik, dagokion dokumentu pribatu sinatu behar da, Zumaia Udalak ikus-onetsi dezan, eta ezingo dira Jabetza Erregistroan sartu ikus-onetsi gabe.

2. Udal-etxebizitza tasatuen eta haiei atxikitako eranskinen errentamendu-kontratuak ere aurkeztuko dira ikus-onetsia emateko. Betebehar hori etxebizitzaren errentatzaileari dagokio.

3. Kontratu pribatuarekin batera, etxebizitzaren eskuratzailerak edo errentariak etxebizitza mota hori eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztuko da, bai eta Udalak erakunde eskudunei etxebizitza babetu hori eskuratzeko baldintzak betetzen direla fiskalizatzeko beharrezkoa den informazioa eskatzeko idatzizko baimena ere.

Betebehar horretatik salbuetsita egongo dira etxebizitza-gaieran eskumena duen Eusko Jauriaritzako sailak kontratuari oniritzia eman eta bisatu hori egiaztatzen duten kasuak.

Horrelako etxebizitzak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, oniritzia ukatuko da udal-ebazpen bidez.

4. Oniritzia baiesteko edo ezesteko ebazpena emateko eta jakinarazteko epea 4 hilabetekoa izango da, bisatu-eskaera izapidetzeko organo eskudunaren erregistroan sartzen den egunetik zenbatzen hasita. Epe horretan berriazko ebazpenik ematen ez bada, baietsi egin dela ulertuko da.

**16. artikulua. Jabetza Erregistroan inskribatzea.**

Udal Etxebizitza Tasatuen behin betiko kalifikazioa, etxebizitzaren eta horiei atxikitako garaje eta trastelekuen araubidea eta gehieneko prezioa jasoko dituena, Udalak jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eraginpeko ondasunetan jasota gera dadin eta, horrela, erregistro-publikizitatea egin dadin, bidezkoa den moduan, bai lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari dagokionez, lehenik Udalaren alde, eta, nolana ere, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde, bai ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdatze-prezioari etengabe lotuta egoteko mugari dagokionez.

**17. artikulua. Etxebizitza Babestuen Erregistroan inskribatzea.**

Udalak erregistro bat sortuko du UET erregimenean sustatutako etxebizitzak inskribatzeko, eta Eusko Jauriaritzaren Etxebizitza Sailari jakinaraziko zaizkio kalifikazio-erabakia eta Eusko Jauriaritzaren mendeko Etxebizitza Babestuen Erregistroan inskribatzeko formalizatutako kontratuak.

**18. artikulua. Notarioen eta Erregistratzaileen kontrola.**

Notarioek uko egingo diote edozein kontratu eskritura publiko formalizatzeari, Udalak oniritzia emanda behar bezala baimendu ez bada, edo, hala badagokio, Administrazioaren lehenetsunezko eskuratzeko eskubidea baliatzeko jakinarazpena egin dela eta iraungitze-epaiek bete direla egiaztatzen bada.

Jabetza-erregistratzaileek uko egingo diote edozein eskuratzetitulo inskribatzeari, baldin eta ez badute behar bezala egiaztatzen Zumaia Udalaren berriazko baimena dutela edo iraungitze-epaia igaro dela.

**19. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa.**

Udalak UETen Eskatzaileen Erregistro iraunkorra eduki ahal izango du udal-egoitzan. Hala ere, Udalak, hitzarmen bidez, Eusko Jauriaritzari agindu ahal izango dio, Etxebidaren sistemaren bidez, eskatzaileen zerranda hori osatzeko eta eguneratzeko.

**Artículo 15. Visado de contratos.**

1. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas tasadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, deberá suscribirse el correspondiente documento privado para su visado por el Ayuntamiento de Zumaia y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

2. Igualmente se presentarán para su visado los contratos de arrendamiento de las viviendas municipales tasadas y anejos vinculados. Esta obligación recaerá en el arrendador de la vivienda.

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

Se exceptúa de esta obligación el supuesto de que el contrato haya sido ya visado por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y se acredite dicho visado.

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

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

**Artículo 16. 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, 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 17. Inscripción en el Registro de Vivienda Protegida.**

El Ayuntamiento creará un Registro en el que se inscribirán las viviendas promovidas bajo el régimen de VTM y se notificará al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco el acuerdo de calificación y los contratos formalizados para su inscripción en el Registro de Vivienda Protegida dependiente del Gobierno Vasco.

**Artículo 18. Control de Notarios/as y Registradores/as.**

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

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

**Artículo 19. Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.**

El Ayuntamiento podrá mantener un Registro permanente de Solicitantes de VTM 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.

UETen eskatzaileen zerrenda berariaz ezarri eta berrituko da deitzen den esleipen-prozedura bakoitzeko, eta etxebizitzaren sustatzaileari zein Udalari berari eman ahal izango zaie.

**20. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuak okupatzeko bete-beharra.**

UETek beren titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izan beharko dute, eta inola ere ezin izango zaizkie beste pertsona batzuei laga, hutsik mantendu, edo bigarren bizileku gisa edo egoitzaz besteko beste edozein erabilera gisa erabili.

Etxebizitzaren titularrak ez badu bere ohiko bizileku gisa erabiltzen urte bakoitzeko bederatzi hilabetez gutxienez, edo udalaren baimenik gabe alokatzen badu, salerosketa Zumaiako Udalaren alde ebatziko da.

Beraz, etxebizitza titularraren ohiko bizileku gisa ez eratzea eta hirugarrenei erabilera lagatzea xede duten egintza eta kontratuek salerosketa iraungitzea ekarriko dute, eta, horretarako, kontratu pribatuetan eta eskualdaketa eskritura publikoetan salerosketa suntsiarazteko baldintza egokia ezarriko da.

Udalak jarduteko ahalmena du aurreko paragrafoan adierazitako baldintzak egiaztatzeko. Aurreko baldintzak betetzen ez badira, dagoen edozein kontratu desegingo da, eta Udalak desjabetzeari ekiteko ahalmena izango du legez ezarritako baldintzetan.

Salerosketa-eskriturak edo errentamendu-kontratua sinatu ondoren, etxebizitza hori lekuz aldatu eta bertan erroldatu beharko da sei hilabete epean. Ez-betetzeak eskubidea emango dio Udalari, edo subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzari, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzeko, eta etxebizitzaren eta haren eranskinen eskrituratze-balioaren % 30eko zehapen ekonomikoa ezarriko zaio, atzeratzen den hilabete bakoitzeko.

UET baten onuradun orok bere ohiko bizileku iraunkorra esleitutako etxebizitzan ezartzeko eta mantentzeko duen bete-beharra betetzen ez badu, Udalak indarrean dagoen legerian aitortutako nahitaezko desjabetze-eskubidea baliatuko du.

UET baten erabilera desegokia egiaztatzeko, Udalak, zuzenbidean onartzen diren baliabideez gain, honako hauek eskatu eta kontuan hartu ahal izango ditu:

- a) Biztanleen erroldako eta beste erregistro publiko batzuetako datuak.
- b) Uraren, gasaren eta elektrizitatearen ezohiko kontsumoak, goitik edo behetik.

Aipatutako zerbitzuen konpainia hornitzaileak eta entitate ku-deatzaileak behartuta egongo dira etxebizitzaren erabilera desegokia egiaztatzeko behar diren datuak ematera, datuak babesteko araudia erabat errespetatuz. Era berean, araudi hori errespetatu beharko da datuak lortzean eta beste edozein erregistro publikotatik lortutako informazioa tratatzean.

Ikuskatzeko, zehatzeko eta desjabetzeko ahalmenak Eusko Jaurlaritzari agindu ahal izango zaizkio, hitzarmena sinatuz, bi administrazioek adosten duten moduan.

**21. artikulua. Errentamendu-baimena.**

Jabetzan edo azalera-eskubidean esleitu diren udal-etxebizitza tasatuak, sustapen mota edozein dela ere, esleipendunak ezin izango ditu laga errentamenduan, prekarioan edo erabilera-lagapeneko beste edozein tituluren bidez, Alkatetzak edo hark eskuordetzen duen organoak berariazko baimena eman ezean.

El listado de demandantes de VTM 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 20. 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 pue dan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial.

Si el titular de la vivienda no la destina a ser su residencia habitual durante por lo menos nueve meses de cada año o la arriende sin autorización municipal, la compraventa quedará resuelta a favor del Ayuntamiento de Zumaiá.

Por lo tanto, los actos y contratos que tuvieren por objeto la no constitución de la vivienda como su residencia habitual de su titular y la cesión de uso a terceros producirá la extinción de la compraventa, a cuyo efecto se establecerá, en los contratos privados y en las escrituras públicas de transmisión, la oportuna condición resolutoria de la compraventa.

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.

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 seis 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 escritura de la vivienda y sus anexos por cada mes de retraso.

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

Al objeto de acreditar la situación de uso inadecuado de una VTM, el Ayuntamiento podrá requerir y tener en cuenta, además de cuantos medios sean admitidos en derecho, los siguientes extremos:

- a) Datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos.
- b) Consumos anormales, por exceso o por defecto, de agua, gas y electricidad.

Las compañías suministradoras y entidades gestoras de los servicios señalados estarán obligadas a facilitar los datos que se requieran para acreditar el uso inadecuado de las viviendas, con pleno respeto a la normativa de protección de datos. Asimismo, deberá respetarse dicha normativa en la obtención de datos y tratamiento de la información obtenida de cualquier otro registro público.

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.

**Artículo 21. Autorización de arrendamiento.**

Las viviendas tasadas municipales que hayan sido adjudicadas en propiedad o en derecho de superficie, cualquiera que sea el tipo de promoción, no podrán ser cedidas en arrendamiento, en precario o mediante cualquier otro título de cesión de uso por su adjudicatario/a, salvo autorización expresa de Alcaldía u órgano en quien delegue.

Titularrak etxebizitza bizileku gisa erabiltzeko ezintasuna justifikatzen duten aldi baterako arrazoiak agiri bidez egiaztatzen direnean bakarrik emango da baimena.

Hauek dira ez erabiltzea justifikatzen duten aldi baterako arrazoiak:

- a) Aldi baterako lan-arrazoiak (gutxienez urtebete eta gehienez 5 urte).
- b) Aldi baterako osasun-arrazoiak (gutxienez urtebete eta gehienez 5 urte).
- c) Senide baten mendekotasuna (gutxienez urtebete eta gehienez 5 urte).
- d) Deskribatutakoen antzeko beste edozein inguruabar, denbora-muga berberekin.

Era berean, baimena eman ahal izango da udal-etxebizitza tasatua salgai jarri denean eta urtebete baino gehiago igaro ondoren saldu ezin izan denean. Hori agiri bidez justifikatu beharko da; lehenik eta behin, etxebizitza eskualdatzeko baimena eskatu beharko da, eskualdatu nahi denean, eta, bigarrenik, eskaintza egiteko epea eta prezioa egiaztatzen dituen eta epe horretan eskaintzarik jaso ez delako eskualdatu ezin izan dela egiaztatzen duen higiezin-agentzia baten ziurtagiri bat aurkeztu beharko da.

Baimentzen diren errentamendu-kontratuen gehieneko iraupena urtebetekoa izango da, eta legez ezarritako gutxienezko arte luza daiteke. Kontratuan berariaz jaso beharko da ez dela beharrezkoa izango kontratuaren nahitaezko luzapena, errentatzaileak errentan emandako etxebizitza okupatu behar badu, etxebizitza iraunkor gisa erabiltzeko.

Udalak errentaria izendatu ahal izango du, UETak errentamenduan esleitzeko itxaron-zerrendak baditu; bestela, titularrak bilatu beharko du errentaria. Kontratuari oniritzia eman beharko zaio 15. artikuluan adierazitakoaren arabera.

Esleipena errentamenduan egin bada, horien erabilera ezin izango da laga inolako tituluren bidez.

**22. artikulua.** *Etxebizitza tasaturako lurzoruaren eta urbanizazioaren balio-eragina.*

1. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 27. artikuluan aurreikusitako ondorioetarako, lurzoru urbanizatuaren kostuaren gehieneko balio-eraginak ezin izango du gainditu udal-etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta-prezioaren % 25. Horri buruzko daturik ez badago, urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio-kostuak zenbateko berekoak direla ulertuko da.

2. Gehieneko eragin-balio horiek gehieneko prezio-muga gisa ezartzen dira udal-etxebizitza tasatuetako bizitegitarako hiri-gintza-eraikigarritasun babestuak dituzten lurzatiaren kostu bidezko eskualdatzeetan. Prezioaren gehieneko muga hori eskualdatze horiek islatzen dituzten egintza eta kontratu guztien eskritura publikoetan jasoko da, arlo horretan indarrean dagoen legerian xedatutakoaren arabera.

*Xedapen indargabetzailea.*

Indargabetuta geratzen dira Ordenantza honetan xedatutakoaren aurkakoak diren edo kontraesanetan dauden maila bereko edo apalagoko ordenantza edo udal-xedapen guztiak.

Horrela, indargabetuta geratzen dira indarreko udal-ordenantzen artikulua, zeinak arautzen baititu bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatu jakin batzuetan kokatutako lokaletan hirugarren sektoretik egoitzara aldatzeko jarduketak, ordenantza honekin bat ez badatoz.

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 (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).
- b) Motivos de salud temporales (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).
- c) Dependencia de un familiar (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).
- d) Cualquier otra circunstancia de naturaleza análoga a las descritas y con idénticos límites temporales.

Asimismo se podrá conceder autorización cuando la vivienda tasada municipal haya sido puesta en venta y transcurrido más de un año no se consiga vender. Esta circunstancia deberá justificarse documentalmente, en primer lugar solicitando la autorización para la transmisión de la vivienda cuando se pretenda transmitir la misma, y en segundo lugar con un certificado de una agencia inmobiliaria que acredite el período de oferta, su precio y que no ha sido posible su transmisión por no haber recibido ofertas en dicho plazo.

La duración máxima de los contratos de arrendamiento que se autoricen será de un año prorrogable hasta el mínimo legal establecido, se deberá recoger expresamente en el contrato que no procederá la prórroga obligatoria del mismo cuando se produzca la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí.

El Ayuntamiento podrá designar a la persona arrendataria si contase con listas de espera para la adjudicación de VTM en arrendamiento, en caso contrario será la persona titular quien deberá buscar arrendatario/a. El contrato deberá ser visado conforme a lo indicado en el artículo 15.

Si la adjudicación ha tenido lugar en arrendamiento, el uso de las mismas no podrá ser cedido por ningún título.

**Artículo 22.** *Repercusión del suelo y urbanización con destino a vivienda tasada.*

1. A los efectos previstos en el artículo 27 de la ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda, la repercusión máxima del coste de suelo urbanizado no podrá exceder del 25 por 100 del precio máximo de venta de las viviendas tasadas municipales. A falta de dato al respecto, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

2. Estos valores máximos de repercusión se establecen como límite máximo de precio en las transmisiones onerosas de parcelas con edificabilidades urbanísticas residenciales protegidas de vivienda tasada municipal. Esta condición de límite máximo de precio se hará constar en las escrituras públicas de todos los actos y contratos en los que se reflejen las citadas transmisiones de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

*Disposición derogatoria.*

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

Así, quedan derogados los artículos de la vigente Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial que se opongan con esta Ordenanza.

*Azken xedapena.*

Ordenantza honetan aurreikusten ez den guztirako, eta gero garapenen edukia alde batera utzi gabe, Babes Publikoko Etxebizitzaren arloan indarrean dagoen araudi autonomikoa aplikatuko da.

Zumaia, 2023ko abuztuaren 17a.—Iñaki Ostolaza Esnal, alkatea. (6247)

*Disposición final.*

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.

Zumaia, a 17 de agosto de 2023.—El alcalde, Iñaki Ostolaza Esnal. (6247)