

ZUMAIAKO UDALA

Tasatutako Udal Etxebizitzen Ordenantzari behin betiko onespena ematea.

Udalaren 2008ko azaroaren 6ko ezohiko osoko bilduran Tasatutako Udal Etxebizitzen Ordenantzari hasierako onarpena eman zion.

Ordenantza hori 30 eguneko apean jendaurrean jarri zen, 2008ko azaroaren 19ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratutako iragarkiaren bidez, eta ez zenez aurkeztu interesdun aldetik inolako erreklamaziorik zein iradokizunik, aipatu ordenantza behin betiko onartutzat ematen da.

Beraz, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, iragarki honetan eranskin gisa argitaratzen da ordenantza-ren testu osoa.

Administrazio bidean behin betikoa den akordio honen aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietako Salaren aurrean, iragarkia argitaratzen den hurrengo egunetik hasi eta bi hilabeteko epean.

Hala ere, alde zuzeneko izaeraz, Udal honen Osoko Bilkuraren aurrean aukerako berraztertze errekurtsoa aurkeztu ahal izango da, hilabeteko apean, iragarkia argitaratu eta hurrengo egunetik hasita. Kasu honetan ezingo da administrazioarekiko auzietako helegiterik aurkeztu berraztertze errekurtsoa erabaki arte.

Zumaia, 2010eko maiatzaren 28a.—Iñaki Agirrezabalaga Alkorta, Alkatea.

(989)

(6921)

ERANSKINA

ETXEBIZITZA TASATUEN TOKIKO ORDENANTZA

I. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN ERREGIMENA

1. artikulua. Helburua eta aplikazio esparrua.

1. 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legearen Zortzigarren Aldi Baterako Xedapenean ondorio hauetarako aurreikusitakoa garatzeko, tokiko ordenantza honek Zumaiaiko Udalerriko «Udal Etxebizitza Tasatuen» babes publikoko erregimen juridikoa zehaztea du xede.

2. Zumaiaiko «Udal Etxebizitza Tasatuek» etxebizitza babestuen izaera izango dute beti, eta horrenbestez, eskualdatze prezio gorena mantenduko dute beti eta lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik egongo dira. Beraz, desjabetu ahal izango dira daukaten helburu hori ez badute betetzen.

3. Eskriturretan eta erregistroan jasota geratuko da higiezin horiek «Udal Etxebizitza Tasatuak» direla, kalifikazio mugagabe eta iraunkorarekin, etxebizitza horiek lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik daudela denbora mugagabean eta onuradunaren ohiko eta etengabeko etxebizitza izan behar dutela.

2. artikulua. «Udal Etxebizitza Tasatuaren» kontzeptua.

1. Zumaiaiko udalerrian «Udal Etxebizitza Tasatuak (UET)» izango dira, beren salmenta edo alokairu prezioa mugatu izateagatik eta Ordenantza honetan zehaztutako gainerako

AYUNTAMIENTO DE ZUMAIA

Aprobación definitiva de la Ordenanza de Viviendas Municipales Tasadas.

El Pleno municipal en sesión extraordinaria de fecha 6 de noviembre de 2008, aprobó inicialmente la Ordenanza de Viviendas Municipales Tasadas.

Dicha Ordenanza quedó sometida a información pública durante 30 días mediante anuncio publicado en el BOLETÍN Oficial de Gipuzkoa de de 19 de noviembre de 2008, y al no haber sido presentada alegación o reclamación alguna, la citada Ordenanza queda definitivamente aprobada.

En consecuencia, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica como anexo al presente anuncio el texto completo de la Ordenanza.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

No obstante, con carácter previo, podrá interponerse recurso de reposición en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio. En ese caso, no podrá presentarse recurso contencioso-administrativo hasta la resolución del recurso de reposición o hasta su desestimación presunta.

Zumaia, a 28 de mayo de 2010.—El Alcalde, Iñaki Agirrezabalaga Alkorta.

(989)

(6921)

ANEXO

ORDENANZA MUNICIPAL DE VIVIENDAS TASADAS

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. En desarrollo de lo previsto al efecto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la presente ordenanza local tiene por objeto el establecimiento del régimen jurídico de protección pública de las «Viviendas Tasadas Municipales» del municipio de Zumaia.

2. 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, pudiendo resultar expropiadas en caso de incumplimiento de su finalidad.

3. Quedará constancia escritural y registral de que dichos inmuebles son «Viviendas Tasadas Municipales» con calificación indefinida y permanente, así como de 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.

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

baldintzak beterik, Udalak halakotzat hartzen dituenak. Etxebizitza bakoitzarekin loturiko garaje eta trastelekuetara ere zabaltzen da «Udal.

Etxebizitza Babestuaren (UET)» izaera.

2. Babes erregimen honetan sartuko dira:

A) Izaera berdineko elementuek osaturiko egoitza eraikuntza multzo baten barnean dauden etxebizitzak, honako kasu hauetan:

1. Hirigintza plangintzak espresuki erabilera horretarako kalifikaturiko lurzoruetan egiten badira.

2. Egoitza lurzoru libreetan egiten direnean, etxebizitzaren sustatzailearen eta Udalaren artean akordioa edo hitzarmena badago.

3. Udal titulartasuneko lurzorian egiten direnean, Udalak edo, hala behar badu, kudeaketaz arduratzen den udal elkarteak hala erabakitzen duenean.

B) Izaera berdineko elementuez osaturiko egoitza multzo baten barnean ez egon arren, lokal bat etxebizitza bilakatu ondoko emaitza izanik erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatu gisa hartzen diren etxebizitzak.

3. artikulua. *Udal Etxebizitza Tasatuen Babes Erregimenak.*

Zumaiako Udal Etxebizitza Tasatuen babes erregimenak haien salmenta eta alokairu prezio gorenaren arabera sailkatzen dira, honako bi mota hauetan:

a) Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (EOUET).

b) Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET).

Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordeztuz, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean (2006ko ekainaren 30ekoa) jasota dauden gutxieneko estandarrek betetze aldera.

II. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN EZAUGARRIAK

4. artikulua. *Zumaiako Udal Etxebizitza Tasatuen ezauzgarri orokorrak.*

1. Zumaiako Udal Etxebizitza Tasatuek, erregimen orokorra eta berezia bi erregimenetan, ez dute 90 m²(t) baino azalera erabilgarri handiagoa izango, behar bezala egiaztaturiko arrazoi teknikoengatik, eta Udalak alde zuzenetik onartuta, 90 metro erabilgarri baino gehiagoko etxebizitzak egin behar direnean edo bereziki familia edo bizikidetzaren unitate handientzako direnean izan ezik, kasu horretan ez dituzte 120 m²(t) baino gehiago izango, eta sustapen bakoitzean gehienez ere guztizkoaren 100eko 5 erabiliko da horretarako.

2. Izaera orokorrez, Udal Etxebizitza Tasatu guztiak izango dituzte aparkaleku plaza bana eta trasteleku bana. Horiek ez dituzte, hurrenez hurren, 30 m²(t) eta 10 m²(t) baino azalera handiagoak izango, eta Jabetza-erregistroan inskribatuko da etxebizitzarekiko duten lotura hori. Hala ere, eraikuntza zehatz batzuetan, teknikoki ezin badira aparkaleku edo/eta trasteleku horiek egin, edo ezin bada neurri horietara mugatu, behar bezala egiaztatu ondoren, Udal Administrazioak edo haren erakunde kudeatzaileak baldintza hori kendu edo aldatu ahal izango du.

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

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

3. 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.

Artículo 3. *Regímenes de protección de las Viviendas Tasadas Municipales.*

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

a) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

b) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

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.

CAPÍTULO II

CARACTERES DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 4. *Caracteres generales de la Vivienda Tasada Municipal de Zumaia.*

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Zumaia en cualquiera de sus dos regímenes general y especial, no podrán disponer de más de 90 m²(t) útiles de superficie, salvo que, excepcionalmente, por razones técnicas debidamente acreditadas y previamente aprobadas por el Ayuntamiento vayan a resultar viviendas de más de 90 metros cuadrados útiles o se trate de las específicamente destinadas a familias o unidades convivenciales numerosas, en cuyo caso no podrán exceder de 120 m²(t) útiles, y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.

2. Con carácter general, todas las Viviendas Tasadas Municipales tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior, respectivamente, a los 30 m²(t) y los 10 m²(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad. No obstante, si técnicamente la disposición de aparcamiento y/o trastero, o las citadas dimensiones, no resultaren posibles en construcciones concretas, y así se acreditara debidamente, la Administración Municipal podrá eximir o variar este requisito.

3. Udal Etxebizitza Tasatuek, beren garaje eta trasteleku-kin, dagokien hirigintza plangintza edo udal araudian edo, horrelakorik ez badago, Autonomi Administrazioaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET) zehaztutako teknika eta diseinu baldintzak beteko dituzte betiere, eta horiek zehazten ez diren bitartean, Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzei eskatzen zaizkienak.

5. artikulua. Prezioak eta sarrerak Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuetan.

Ordenantza honetan zehaztutako baldintza orokorrez gainera, baldintza hauek beteko dituzte Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuek:

1. EOUET etxebizitzaren salmenta prezio gorenak ezin izango du 2. indizea gainditu Udalaren Behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionez. Salbuespen gisa, Herri Administrazioak lagapen bidez eman ez dituen lurzoru edo eskubideen gainean egiten diren sustapen pribatuko etxebizitzetan, lokal bat etxebizitza bilakatu ondoren lortutako etxebizitzak kanpo, 2,2 indizera iritsi ahal izango da salmenta prezio gorenari. Eranskinen prezioa, berriz, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatu horien oinarriko prezioa (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarriko prezioa, kasu bakoitzean behar denaren arabera, 2 edo 2,2 indizeaz biderkatutako lortua) 0,25 indizeaz biderkatu ondoko emaitza izango da.

2. Izaera berdineko elementuez osaturiko egoitza multzo baten barnean ez egon arren, lokal bat etxebizitza bilakatu ondoko emaitza izanik erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatu gisa hartzen diren etxebizitzaren salmenta prezio gorenak ezin izango du 1,7 indizea gainditu Udalaren Behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionez.

3. Alokairuaren kasuan, Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EOUET) urteko errenta, etxebizitza horien salmenta prezio gorenaren %2,5ri (ehuneko bi koma bost) dagokiona izango da gehienez.

4. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EOUET) onuradunen diru-sarrera.

goren haztatuak, Euskal autonomi araudiak babes ofizialeko etxebizitzaren alorrean xedaturikoaren arabera kalkulatuak, ez dira 1,5 (bat koma bost) indizea baino handiagoak izango Erregimen Orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean dauden diru-sarrera gorenei dagokienean.

5. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EOUET) onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ez dira etxebizitza sozialak (Erregimen Bereziko Babes Ofizialeko Etxebizitzak) eskuratzeko zehaztutako diru-sarrera gorenak baino txikiagoak izango.

6. artikulua. Prezioak eta sarrerak Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuetan.

Ordenantza honetan Udal Etxebizitza Tasatu guztietarako zehaztutako baldintza orokorrez gainera, honako hauek bete beharko dituzte Erregimen Berezitari dagozkienek:

1. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen (EBUET) salmenta prezio gorenari, haiekin loturiko garaje eta trastelekuak barne, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzei (ETBOE) aplikatu beharreko autonomi araudiak zehaztutakoa izango da. Nolanahi ere, ezin izango dute 1,7 indizea

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

Artículo 5. Precios e ingresos en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General.

Además de las condiciones generales establecidas en la presente ordenanza, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General habrán de cumplir las determinaciones siguientes:

1. El precio máximo de venta de las VTMG no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen general vigente en el momento de la obtención de la calificación Provisional municipal. Excepcionalmente, en las viviendas de promoción privada, excluidas las resultantes de la conversión en vivienda de un local, que se realicen sobre suelos o derechos no cedidos por la Administración Pública, el precio máximo de venta podrá alcanzar el índice 2,2. El precio de los anejos será el resultante de multiplicar el precio base (obtenido como resultado de multiplicar el precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general por el índice 2 ó 2,2 según proceda) de estas viviendas tasadas municipales de régimen general, por el índice de 0,25.

2. El precio máximo de venta de 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, no podrá superar el índice 1,7 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.

3. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), será como máximo el equivalente al 2,5% (dos con cinco por ciento) del precio máximo de venta de las mismas.

4. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas.

Municipales de Régimen General (VTMG), calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca en materia de viviendas de protección oficial, no podrán ser superiores al índice 1,5 (uno con cinco) respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

5. Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial).

Artículo 6. Precios e ingresos en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial.

Además de las condiciones generales establecidas para todas las Viviendas Tasadas Municipales en la presente ordenanza, las correspondientes al Régimen Especial habrán de cumplir las siguientes:

1. El precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME), incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado (VPOT). En todo caso, no podrán

gaintitu Udalak behin-behineko kalifikazioa ematen duen unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzen prezio gorenari dagokionez. Eranskinen prezioa, berriz, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu horien oinarriko prezioa (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen oinarriko prezioa 1,7 indizeaz biderkatu (lortua) 0,25 indizeaz biderkatu ondoko emaitza izango da.

2. Alokairuaren kasuan, Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien salmenta prezio gorenaren %2,5ri (ehuneko bi koma bost) dagokiona izango da gehienez.

3. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunen diru-sarrera goren haztatuak, autonomi erregimeneko etxebizitza tasatuetarako autonomi araudian jasotakoak izango dira eta, horrelakorik ez badago, ez dira 1,3 indizea baino handiagoak izango Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden diru-sarrera gorenei dagokienez.

4. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ez dira etxebizitza sozialak (Erregimen Bereziko Babes Ofizialeko Etxebizitzak) eskuratzeko zehaztutako diru-sarrera gorenak baino txikiagoak izango.

III. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN SUSTAPENA

7. artikulua. Erakunde sustatzaileak.

Honako hauek sustatu ahal izango dituzte Zumaia Udal Etxebizitza Tasatuak, edozein motakoak izanik ere:

a) Udalak; «Zumaia Lantzen» Elkarte Publikoak edo Zumaia Udal Administrazioaren mendeko beste erakunde publikoek, hala aginduta dutenean.

b) Beste Herri Administrazioek edo/eta haien erakunde instrumentalek.

c) Edozein izaerako enpresek, publiko nahiz pribatuak, Udalak, «Zumaia Lantzen» Elkarte Publikoak edo Zumaia Udal Administrazioaren mendeko zeregin horretarako beste erakunde publikoek, osorik edo zatika, lurak edo eraikigarritasuna ematen dietenean, bai jabetzan, azalera eskubidean edo zuzenbidearen arabera baliozkoa den beste edozein modutan.

d) Enpresa, kooperatiba edo beste erakunde pribatuek beren titulartasuneko lurretan.

8. artikulua. Sustapen itunduak.

1. Sustapen bat Zumaia Udal Administrazioak edo haren elkarte instrumentaletako batek bultzatu duenean, bai elkarte publiko bai pribatuen alde, eta azalera eskubidea eratuz edo zuzenbidearen arabera baliozkoa den beste edozein modutan, sustapen itundutzat hartuko da.

2. Lizitazio prozedura irekian eta lehiaketa bidez esleituko dira sustapen itunduak erakunde pribatuen alde.

3. Hala ere, eta 2/2006 Legearen 117. artikulua aurreikusitako baldintzetan, sustapen itunduen esleipena zuzenean egin ahal izango da herri administrazioen arteko edo horien eta beren erakunde instrumentalen arteko hitzarmenetatik datoze-

superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente, en el momento de la calificación provisional por parte del Ayuntamiento. Así mismo, el precio de los anejos será el resultado de multiplicar el precio base (obtenido como resultado de multiplicar el precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general por el índice 1,7) de estas viviendas tasadas municipales de régimen especial por el índice de 0,25.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial será como máximo el equivalente al 2,5% (dos con cinco por ciento) del precio máximo de venta de las mismas.

3. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, serán los contemplados al efecto en la regulación autonómica para las viviendas tasadas de régimen autonómico y, en su defecto, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

4. Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial 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 7. Entidades promotoras.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Zumaia, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por:

a) El Ayuntamiento; su Sociedad Pública «Zumaia Lantzen» u otras entidades públicas dependientes de la Administración Municipal de Zumaia que así lo tengan encomendado.

b) Otras Administraciones públicas y/o sus entes instrumentales.

c) Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento, su Sociedad Pública «Zumaia-Lantzen» u otras entidades públicas dependientes de la Administración Municipal de Zumaia que así lo tengan encomendado, transmitan terrenos o edificabilidad para ello, de forma plena o parcial, ya sea en propiedad, derecho de superficie o cualesquiera otros modos válidos en derecho.

d) Empresas, cooperativas u otras entidades privadas y personas físicas en terrenos de su titularidad.

Artículo 8. Promociones concertadas.

1. Cuando una promoción haya sido impulsada por la Administración Municipal de Zumaia 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

nean; eskaera egileak irabazi asmorik gabeko laguntza edo gizarte izaerako erakundeak direnean; edo eraikuntza erakunde publikoek edo erakunde instrumentalek sustatzen dutenean beren xede espeziifikoarekin bat.

IV. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN KALIFIKAZIOA

9. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen kalifikazioa.

1. Kalifikazioa administrazio prozedura bat da, eta haren bidez, udal etxebizitza tasatuetarako legea eta eskatutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen ote diren egiaztatzen da, eta era berean, hala behar badu, adierazpena egiten da dagozkion ondorioekin, ordenantza honen eta aplikatu beharreko araudiarren arabera.

2. Udal Etxebizitza Tasatuen bi mota horien (Erregimen Orokorra eta Erregimen Berezia) kalifikazioa, eraikuntzarako eta lehen aldiz erabiltzeko lizentziak baino lehen edo aldi berean tramitatuko da, eta eskumena duen udal organoaren ebazpenaren bidez gauzatuko da, sustatzaileak eskatuta.

Lizentzia horiek ez dira emango kalifikazioa ez bada eskatzen edo kalifikazioa bidezkoa ez bada.

3. Kalifikazio eskaerarekin batera, honako dokumentazio hau aurkeztuko da gutxienez:

a) Sustatzailearen identifikazioa (elkartearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea) zuzenbidearen araberako dokumentuaren bidez.

b) Etxebizitzaren kategorizazioa, Erregimen Orokorrari edo Erregimen Bereziari dagokion.

c) Kalifikatu eta eraiki beharreko etxebizitzaren zerrenda, etxebizitza, garaje eta trastelekuen azalera erabilgarria zehazturik eta elementu desberdinen arteko lotura adierazita.

d) Etxebizitzaren erregimena eta hasierako erabileraren zehaztapen espresa, etxebizitza horien helburua eta xedea esleipendunen ohiko eta etengabeko etxebizitza izatea dela adierazi eta onartuta.

e) Elementu bakoitzaren salmenta edo alokairu prezioa; hori ez da araudian zehaztutako salmenta edo/eta alokairu prezio gorenaren baino handiagoa izango.

f) Babes erregimenaren kalifikazioa iraunkorra dela dioen konpromiso idatzia. Horrenbestez, eskualdatze prezio gorenaren mantenduko dute beti eta lehenengoz erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik egongo dira, lehenengo, Udalaren alde, eta subsidiarioko, Eusko Jaurlaritzaren alde.

4. Kalifikaziorako administrazio prozedura honako administrazio ekintza hauek osatuko dute gutxienez:

a) Behin-behineko kalifikazioa hasieran, eskariaren ondoren.

b) Behin betiko kalifikazioa obrak amaitu ondoren.

c) Kontratuen bisa.

Araudi honi jarriki onar daitekeen edozein tituluren arabera, edozein eskritura publiko edo eskualdatze, alokairu edo lagapen dokumentu egin aurretik, beharreko dokumentu pribatua sinatuko da Udalak ikus-onesia eman diezaion.

entes instrumentales; cuando los peticionarios sean entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro; o cuando la construcción se promueva por organismos públicos o entes instrumentales en correspondencia con su objeto específico.

CAPÍTULO IV

CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 9. La calificación de las viviendas tasadas municipales.

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

2. La calificación de ambas clases de Vivienda Tasada Municipal (Régimen General y Régimen Especial) se tramitará previa o simultáneamente a las licencias de edificación y primera ocupación y se realizará mediante resolución del órgano municipal competente a petición del promotor o promotora.

Estas licencias no se otorgarán en caso de no solicitarse o no resultar procedente la calificación.

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

a) Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio) mediante documento suficiente en derecho.

b) Categorización de las viviendas según corresponda al Régimen General o al Régimen Especial.

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

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

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

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

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

a) La calificación provisional al inicio, tras la solicitud.

b) La calificación definitiva, una vez finalizadas las obras.

c) El visado de contratos.

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

Etxebizitzaren eta haien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko eskubide errealek osatzen edo eskualdatzen dituen edozein dokumentu eskritura publiko bihur dadin, Notarioek egiaztatu beharko dute jarduera horiek beharreko ikus-onetsia lortu dutela. Ikus-onetsi hori ez badute, eskualdatzeak ezin izango dira eskritura publikoan jaso eta ezin izango dira Jabetza Erregistroan inskribatu.

Era berean, alde aurretik ikus-onetsia lortu behar ez denean, Notarioek, etxebizitza tasatuen titulartasunean gertatzen diren aldaketak jakinaraziko dizkiote Udalari, honako kasu hauetan:

a) Jabetza, azalera eskubide edo beste edozein eskubide errealek mortis causa eskualdatzean.

b) Banantze edo dibortzio epai judizial finakoaren bidezko esleipenak direnean.

5. Zeregin honetarako 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legearen zazpigarren atalaren zortzigarren aldi baterako xedapenean aurreikusitakoaren arabera, kalifikazioa iraunkorra izango da eta bere izate osoan lotuko zaie etxebizitzari eta bere eranskinei.

10. artikulua. Kalifikazioaren gutxieneko edukia.

Hala behin-behineko onarpenean nola behin betiko onarpenean, honako alderdi hauek jasoko dira gutxienez:

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

b) Etxebizitza mota, Erregimen Orokorrari edo Bereziari dagokion kontuan harturik.

c) Etxebizitza bakoitzaren, garajeen eta trastelekuen azalera erabilgarria, etxebizitzarekiko lotura zehaztuta.

d) Etxebizitzekiko sarbidea eta hasierako erabilpena, haien helburu eta xedea esleipendunen ohiko eta etengabeko etxebizitza izatea dela espres azalduta.

e) Salmenta edo/eta errenta prezioa; hori ez da salmenta edo/eta errenta prezio gorena baino handiagoa izango.

f) Babes erregimenaren kalifikazioa iraunkorra da. Horrenbestez, eskualdatze prezio gorena mantenduko dute beti eta lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik egongo dira, lehenengo, Udalaren alde, eta subsidiarioki, Eusko Jaurilaritzaren alde.

11. artikulua. Kalifikazioa eta erregistroan inskribatzea eta Notario eta Erregistroaren Kontrola.

Udal etxebizitza tasatuen Behin betiko Kalifikazioaren berri emango dio Zumaiako Udalak Jabetza-erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta horrekin erregistro publikitate eman diezaien bidezkotzat hartzen den moduan, bai lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari, lehenengo Udalaren edo Administrazio jardulearen alde, eta betiere, subsidiarioki Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde, bai ordenantza honen arabera zehaztutako transmisio prezio gorenari modu iraunkorrean loturik egoteko mugari.

Notarioek edozein kontratu eskritura publikoan jasotzeari uko egingo diote Udalak bere ikus-onetsiaren bidez behar bezala baimendua ez badago edo, hala behar badu, Administrazioak lehenasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzeko epeak iraungi direla egiaztatzen ez bada.

Jabetza Erregistroaileek ere edozein erosketa titulu inskribatzeari uko egingo diote Udalaren baimena, berariazkoa edo epea iraungi izateagatikoa, behar bezala egiaztatzen ez bada.

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

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

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

b) Adjudicación mediante sentencia judicial firme de separación o divorcio.

5. De conformidad con lo previsto al efecto en la disposición adicional octava, apartado siete, de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la calificación es permanente y sigue a la vivienda y sus anejos a lo largo de toda su existencia.

Artículo 10. Contenido mínimo de la calificación.

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

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

b) Clase de las viviendas según corresponda al Régimen General o al Régimen Especial.

c) Superficie útil de cada vivienda, garajes y trasteros especificando su vinculación.

d) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, con expresa indicación de que su objeto y destino es la residencia y domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios/as.

e) Precio de venta y/o renta, que no podrá ser superior al precio máximo de venta y/o renta.

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

Artículo 11. Calificación e inscripción registral y Control de Notarios y Registradores.

La Calificación Definitiva de las viviendas tasadas municipales, se comunicará por el Ayuntamiento de Zumaiá al Registro de la Propiedad a efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se otorgue con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto de los derechos de tanteo y retracto, a favor en primer lugar del Ayuntamiento 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 con arreglo a esta ordenanza.

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

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

V. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ESKURATZEKO ERREGIMENA

12. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak eskuratzea.

1. Zumaiaiko Udal etxebizitza tasatuen eskuratzea, dago-kion deialdian zehaztutako baldintzetan egingo da, eta honako modu edo titulu hauetakoren baten arabera:

- a) Jabetza edo jabari osoa.
- b) Alokairua.
- c) Azalera eskubidea.
- d) Legeria zibilean aurreikusitako beste edozein modu.

2. Udal Etxebizitza Tasatuak esleitzeko prozedura, edozein dela ere haien sustapen mota edo modua, Zumaiaiko «Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroaren» bidez egingo da, publikitate, gardentasun, lehiaketa aske eta diskriminazio ezaren printzipioak guztiz errespetatuz. Araudian, ordenantza honetan eta deialdian aurreikusitako baldintzak betetzen dituzten artean aukeratzeko modua zozketa izango da. Zozketa hori egiteko lekua, eguna eta ordua Udalaren Web orriaren bidez jakinaraziko dira beharreko iragarkiaren bidez eta baita Udalaren iragarki-taulan ere. Gipuzkoako Lurralde Historikoko egunkari hedatuenetako batean argitaratuko da, halaber.

3. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat kanpo uzteko erabakia hartu ahal izango da Zumaiaiko Udalak gizarte beharrei erantzun ahal izateko, babespeko alokairuaren edo prekarioan egindako lagapenaren bidez, hori guztia kopuru horretatik kanpo egongo diren berriz ostatu emateko espedientei kalterik egin gabe.

4. Beheko solairuko lokalak etxebizitza bilakatzeagatik udal etxebizitza tasatutzat hartzen direnek ez dute beteko artikuluko honetan aurreikusitako esleipen prozedura publikoa, haien titulartasuna erabilera aldaketa sustatu duen pertsona fisikoak mantentzen bada edo eskualdatzea bere guraso, seme-alaba, biloben edo anaien alde egiten bada edo dibortzio edo ezkontza elkartaren kitapen prozeduraren emaitza bada.

13. artikulua. Onuradunek bete beharreko baldintzak.

1. Dagozkion oinarrietan edo deialdian zehaztutakoa kontuan harturik, udal etxebizitza tasatu baten esleipenean onuradun izateko, eskatzaileek honako baldintza hauek bete beharko dituzte gutxienez:

- a) Adin nagusikoa edo emantzipatua izatea.
- b) Etxebizitza beharra izatea.
- c) Gutxienez azken bi urteetan herrian erroldatua egotea, edo azken 5 urteetan gutxienez 3 urte Zumaian erroldatua egon izana, baina eskaera egiten den egunean ez da Zumaiaiko Biztanleen Udal Erroldan inskribatua egon beharrik.
- d) Diru-sarrera gorenak eta gutxieneakoak.
- e) Aurreko bi urteetan babes publikoko beste etxebizitza baten esleipendun ez suertatu izatea.

2. Etxebizitza beharra izateko baldintza horrek esan nahi du bizikidetzaren unitateko kide bakar batek ere ez duela etxebizitzarik izan behar jabetzan, azalera eskubidean, usufruktuan edo jabetza soilean, deialdia sustatuko duen ebazpena edo erabakia hartu aurreko bi urteetan. Babes ofizialeko etxebizitzaren alorrean autonomia araudian aurreikusitakoak izango dira salbuespen egoerak.

CAPÍTULO V

RÉGIMEN DE ADQUISICIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 12. Adquisición de viviendas tasadas municipales.

1. La adquisición de las viviendas tasadas municipales de Zumaia, se realizará en los términos que se establezcan en la convocatoria correspondiente, y en alguno de los siguientes modos o títulos:

- a) Propiedad o pleno dominio.
- b) Arrendamiento.
- c) Derecho de superficie.
- d) Cualesquiera otros previstos en la legislación civil.

2. El procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales, cualquiera sea su clase o forma de promoción, se realizará a través del «Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida» de Zumaia, con pleno respeto a los principios de publicidad, transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El modo de selección de entre quienes cumplan las condiciones previstas en la normativa, en esta ordenanza y en la convocatoria, será el sorteo cuyo lugar, fecha y hora de celebración se anunciará por el pertinente anuncio en las páginas Web del Ayuntamiento y de ZUMAIA, así como en el tablón municipal de anuncios y, al menos, en uno de los diarios de mayor difusión en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

3. Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para atender por parte del Ayuntamiento de Zumaia necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los expedientes de realojo que estarán excluidos del citado cupo.

4. Las viviendas tasadas municipales que se califiquen como tales por causa de la conversión en vivienda de locales, no se sujetarán al procedimiento público de adjudicación previsto en el presente artículo, cuando su titularidad se mantenga en la persona física que promueve el cambio de uso o cuando su transmisión se produzca a favor de sus propios padres y madres, abuel@s, hij@s, niet@s o herman@s, o sea el resultado de un proceso de divorcio o de liquidación de la sociedad conyugal.

Artículo 13. Requisitos de los beneficiarios/as.

1. En razón de lo que se establezca en las bases correspondientes o en la convocatoria, para poder ser beneficiario/a de la adjudicación de una vivienda tasada municipal, los solicitantes habrán de cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad o emancipado.
- b) Necesidad de vivienda.
- c) Llevar como mínimo los últimos dos años empadronado/a en Zumaia, 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.
- d) Ingresos máximos y mínimos.
- e) No haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección pública en los dos años anteriores.

2. El requisito de necesidad de vivienda atiende a que todos los miembros de la unidad convivencial habrán de carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad dentro de los dos años inmediatamente anteriores a la fecha que se adopte el acuerdo o resolución que promueva la convocatoria. Las situaciones excepcionales serán las previstas en la normativa autonómica en materia de viviendas de protección oficial.

14. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak okupatzeko bete-beharra.

1. Zumaiaiko Udal Etxebizitza Tasatuak titularren edo maizterren ohiko eta etengabeko etxebizitza izango dira, eta etxebizitza horiek ezin izango dira, inolaz ere, beste pertsona batzuen esku utzi, hutsik eduki edo bigarren etxebizitza moduan eta egoitza ez den eta duten berariazko helburuarekin bat ez datorren beste edozein xederako erabili, araudian eta udal ordenantza honetan zehaztutakoaren arabera.

2. Zumaiaiko Udalak jarduteko gaitasuna du aurreko paragrafoan adierazitako baldintza horiek betetzen direla egiaztatzeke, eta ez badira betetzen, kontratua deuseztatu da eta etxebizitzaren eta haren eranskinen jabe edo onuradun izaera galduko da, hori guztia indarrean dagoen legeriaren arabera bidezko diren zigor edo kalte-ordain ondorio guztiei kalterik egin gabe.

3. 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legearen laugarren xedapen gehigarriak aurreikusitakoaren arabera, udal etxebizitza tasatu baten onuradun orok duen esleituriko etxebizitza hori ohiko eta etengabeko etxebizitza gisa erabili eta mantentzeko baldintza ez betetzea, Udal Administrazioak desjabetzeko legezko arrazoi izango da.

15. artikulua. Eskualdatzeko aukera eta prezioaren muga.

1. Zumaiaiko Udal Etxebizitza Tasatuen bigarren edo geroagoko «Inter vivos» eskualdatze bat egiteko prezio gorena, irizpide hauek aplikatu ondoren sorturikoa izango da:

a) Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EQUET) kasuan, prezioak ezin izango du 2. indizea gainditu bigarren edo geroagoko eskualdatze hori egiten den unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionez. Sustapen pribatuaren kasuan, 2,2 indizea iritsi ahal izango da prezio gorena. Eranskinen prezioa, berriz, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatu horien oinarriko prezioa (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarriko prezioa, kasu bakoitzean behar denaren arabera, 2 edo 2,2 indizeaz biderkatutako) 0,25 indizeaz biderkatu ondoko emaitza izango da.

b) Izaera berdineko elementuez osaturiko egoitza multzo baten barnean ez egon arren, lokal bat etxebizitza bilakatu ondoko emaitza izanik erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatu gisa hartzen diren etxebizitzaren salmenta prezio gorenak ezin izango du 1,7 indizea gainditu Udalaren Behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionez.

c) Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen (EBUET) kasuan, prezio gorena ez da Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzari aplikatu beharreko autonomi araudiak zehaztutakoa baino handiagoa izango, eta horrelakorik ez badago, ezin izango dute 1,7 indizea gainditu bigarren edo geroagoko eskualdatzea egiten den unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionez. Eranskinen prezioa, berriz, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu horien oinarriko prezioa (erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarriko prezioa 1,7 indizeaz biderkatutako) 0,25 indizeaz biderkatu ondoko emaitza izango da.

2. Hala ere, etxebizitzak azalera jabetzaren erregimenean ematen direnean, bigarren edo geroagoko eskualdatzeen prezio gorena hasierako erosketarako onartutakoa izango da, Kontsumoaren Prezioen Indizearen aldaera aplikatuta eguneratua eta honako murrizketa hauekin.

Artículo 14. Obligación de ocupación de las viviendas tasadas municipales.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Zumaia 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 o no adecuado a su finalidad específica con arreglo a la normativa y a la presente ordenanza local.

2. El Ayuntamiento de Zumaia tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior que, en caso de incumplimiento, dará lugar a la resolución del contrato así como a la pérdida de la condición de propietario/a o beneficiario/a de la vivienda y sus anejos, todo ello sin perjuicio de cuantas otras consecuencias sancionadoras o indemnizatorias resulten procedentes con arreglo a la legalidad vigente.

3. De conformidad con lo previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una vivienda tasada municipal de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada será causa legal para su expropiación por parte de la Administración Municipal.

Artículo 15. Transmisibilidad y limitación de precio.

1. El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión «Inter-vivos» de las Viviendas Tasadas Municipales de Zumaia será el que resulte en aplicación de los siguientes criterios:

a) El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTMG será el que se determine en cada una de las promociones. En el caso de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), el precio no podrá superar el índice 2 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. En el caso de la promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2. El precio de los anejos será el resultante de multiplicar el precio base (obtenido como resultado de multiplicar el precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general por el índice 2 ó 2,2 según proceda) de estas viviendas tasadas municipales de régimen general, por el índice de 0,25.

b) En el caso de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), 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, el precio no podrá superar el índice 1,7 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.

c) En el supuesto de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME), el precio no podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado y, en su defecto, no podrá superar el índice 1,7 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. El precio de los anejos será el resultante de multiplicar el precio base (obtenido como resultado de multiplicar el precio base de las viviendas de protección oficial de régimen especial por el índice 1,7) de estas viviendas tasadas municipales de régimen especial, por el índice de 0,25.

2. No obstante, 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, actualizado por aplicación de la variación del Índice de Precios al Consumo y reducido en.

I: Urtean 100eko 0,5 lehenengo 30 urteetan.

II: Urtean 100eko 1 hurrengo 20 urteetan.

III: Urtean 100eko 2,6 azken urteetan.

16. artikulua. Lehenetasunez erostea eta atzera eskuratzea.

1. Udal etxebizitza tasatuen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo Administrazio jarduleari eta, lehenetasunez erosteko eta atzera eskuratzeko titular subsidiario gisa, Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorrari jakinarazi beharko diete besterentzeko erabakia, proiektaturiko prezioa eta ordaintzeko era eta aurreikusitako eskualdatzearen gainerako funtsezko baldintzak azalduta, eta baita helbidea ere jakinarazpenak bidaltzeko ondorioetarako, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko aukera izateko. Eskubide hori bi hilabete epean gauzatu beharko da, jakinarazpena Udalaren, Administrazio jardulearen eta Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorraren erregistroan sartzen den egunaren hurrengotik aurrera kontatuta.

2. Aurreko paragrafoak aipagai duen epe hori igaro ondoren, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatearen inguruan berariazko erabakia hartu dela jakinarazi ezean, proiektaturiko besterentzea egin ahal izango da.

3. artikulua honetan eskaturiko jakinarazpena ez bada egin eta hartan legeak derrigorrezkotzat hartzen duen edukiren bat ez bada jaso, eskualdatzeak ordaindutako prezioa txikiagoa bada edo baldintzak dagokion Administrazioari jakinarazitakoak bezain handiak ez badira, administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du besterentzearen erabateko berri izan duen egunaren hurrengo bi hilabeteen barnean.

Erosleak eginiko eskritura publikoaren edo kontratu pribatuaren kopia aurkeztu beharko du Udalean hogeita hamar eguneko epean, eskriturak edo kontratua formalizatzen diren egunetik aurrera kontatuta. Dokumentu horietan jasoko dira eskualdatzearen funtsezko baldintza guztiak eta baita etxebizitza horren prezioa eta eskaintza ere, zehaztutako baldintzetan lehenetasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidea gauzateari begira.

17. artikulua. Eskatzaileen Udal Erregistroa eta Udal Etxebizitza Tasatuen Erregistroa.

1. Zumaiako Udalak bere kabuz, «Zumaia Lantzen» Sozietate Publikoaren bidez, edota Zumaiako Udal Administrazioaren mendeko zeregin horretarako beste erakunde publikoek, «Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroa» mantenduko du eta hura ere ordenantza honetara egokituko da, eta ezinbesteko tresna izango da benetan dagoen eskaria ezagutzeko eta udal etxebizitza tasatuen eroslegaiak aukeratzeko.

2. Era berean, eta dagokion hitzarmenaren bidez, Udalak udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen egiaztapena eta eguneratzea egiteko eskatu ahal izango dio Eusko Jaurlaritzari.

3. Udalak Erregistro bat sortuko du eta bertan inskribatuko dira UETen erregimenaren pean sustaturiko etxebizitzak.

18. artikulua. Bizilekutat hartzeko betebeharrak.

Salerosketako kontratuetan zein alokairu kontratuetan baldintzazko klausula bat gehituko da. Klausula horren arabera, onuradunak etxebizitzan bizitzeko eta han eroldatzeko betebeharrak hartzen du. Horretarako, bi hilabete epea izango du, dokumentua sinatzen duenetik zenbatzen hasita. Baldintza hori betetzen ez bada, kontratua suntsitu egingo da, eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izatea kenduko zaio onuradunari.

I: Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años.

II: Un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes.

III: Un 2,6 por 100 anual durante los últimos años.

Artículo 16. Tanteo y retracto.

1. Los titulares de viviendas tasadas municipales, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento o a la Administración actuante y 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 efectos 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, Administración actuante y Administración General de la Comunidad Autónoma.

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

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

El comprador deberá presentar en el Ayuntamiento copia de la escritura pública o contrato privado realizado en un plazo de treinta días, contados a partir de la fecha en que se formalicen las escrituras o el contrato. Documentos en los que deberán venir recogidos todas las condiciones esenciales de la transmisión 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.

Artículo 17. Registro Municipal de solicitantes y Registro de Viviendas Tasadas Municipales.

1. El Ayuntamiento de Zumaia por sí mismo, a través de su Sociedad Pública «Zumaia-Lantzen», o a través de otras entidades públicas dependientes de la Administración Municipal de Zumaia que así lo tengan encomendado, mantendrá un «Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Pública» que se adaptará también a la presente ordenanza, constituyendo instrumento indispensable a efectos del conocimiento efectivo de la demanda existente así como para la selección de los adquirentes de las viviendas tasadas municipales.

2. Asimismo, y mediante el correspondiente convenio, el Ayuntamiento podrá encomendar al Gobierno Vasco la conformación y actualización de los solicitantes de viviendas tasadas municipales.

3. El Ayuntamiento creará un Registro en el que se inscribirán las viviendas promovidas bajo el régimen de VTM.

Artículo 18. Obligación de residencia.

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

19. artikulua. Bizilekutzat hartu gabeko etxebizitzaren desjabetzea.

Udal etxebizitza tasatuen onuradun orok du esleitutako etxebizitzan bere ohiko bizilekua ezarri eta mantentzeko bete-beharra. Onuradunen batek betebeharrak hori betetzen ez badu, Udalak gauzatu egingo du nahitaz desjabetzeko eskubidea, indarrean den legedian onartua.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa. Lurzoru urbanizatuaren kostuaren eragin gorenak ez du Udal Etxebizitza Tasatuen salmenta prezio gorenaren 100eko 25 gaitutako, eta ezta Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen salmenta prezio gorenaren %30 ere. Horren inguruan beste daturik ezean, ulertuko da, kopuru berdinekoak direla urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio kostuak.

Bigarrena. Ordenantza honen ondorioetarako, Zumaiaiko Udalerriko udal etxebizitza tasatuek etxebizitza babestuen kalifikazioa izango dute beti, Euskal Herriko 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legearen zortzigarren Xedapen Gehigarrian aurreikusitako baldintzetan. Hala ere, berriz ostatu emateko etxebizitzek eta indarkeria kasu berezietarako eta antzekoetarako erabiltzen direnek, etxebizitza babestuaren kalifikazioa izango dute, etxebizitza babestuen alorrean legeriak jasotzen duen modu eta kasuetan.

Hirugarrena. Udal etxebizitza tasatuetara salbuetsitako egoeretan sartu ahal izateko, nahiz erregimen orokorrean, nahiz erregimen berezian, etxebizitza beharren egoeran, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren 2008ko apirilaren 16ko Aginduaren 3 eta 4 artikuluen xede diren etxebizitzak Zumaiaiko udal Administrazioaren esku utzi behar direnean, Agindu horretan araututakoa izango da ezargarria. Alokairu erregimenean etxebizitza bat uztea onartzen denean, Zumaiaiko Udal Administrazioak garatutako Etxebizitza Hutsten Programan (Bizigune) edo Programa Orokorrean eta/edo Zehaztean barneratuko da.

AZKEN XEDAPENA

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztian, eta geroago egin daitezkeen aldaketa edo/eta garapenerako xedapenei kalterik egin gabe, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren alorrean indarrean dagoen autonomi araudia aplikatuko da.

Ordenantza hau, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta ondorengo egunetik zenbatzen hasita, 15 eguneko epean jarriko da indarrean.

Artículo 19. Expropiación de viviendas no ocupadas.

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.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. La repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 25 por 100 del precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, ni del 30% del precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General. A falta de otro dato al respecto, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

Segunda. A los efectos de la presente ordenanza, las viviendas tasadas municipales del Municipio de Zumaia tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas en los términos previstos en la Disposición Adicional octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. No obstante, las viviendas destinadas a realojo así como las que se destinen a supuestos especiales de violencia y otros asimilables, tendrán la calificación de vivienda protegida, cuando y como lo contemple la legislación en materia de vivienda protegida.

Tercera. En las situaciones excepcionales para acceso a viviendas tasadas municipales, tanto de régimen general como de régimen especial, en los que sea necesaria la puesta a disposición de la Administración Municipal de Zumaia de las viviendas a que se refieren los artículos 3 y 4 de la Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre circunstancias de necesidad de vivienda (y/o las sucesivas modificaciones de la misma), será de aplicación lo regulado en esta Orden. En el caso de aceptación de la puesta a disposición de una vivienda en régimen de arrendamiento, deberá ser incorporada al Programa de Vivienda Vacía (Bizigune) o al Programa General y/o Específico que se desarrolle por la Administración Municipal de Zumaia.

DISPOSICIÓN FINAL

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores modificaciones y / o disposiciones de desarrollo, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Oficial.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días a partir del siguiente al de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.