

<u>ZUMAIAKO ARROA KALEKO 4 ETA 6 ZENBAKIAN DAUDEN 6 UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ETA TRASTELEKUAK ESLEITZEKO OINARRIAK</u> <u>I. XEDEA</u> Artikulua. Deialdiaren xedea. Oinarri hauen xedea da zehaztea zer baldintza jarraituko diren Zumaiako Arroa kaleko 4 eta 6. Zenbakian dauden 6 udal-etxebizitza tasatuen eta 6 trastelekuen zozketarako baldintzak ezartzea; etxebizitzaren ezaugarriak oinarri hauen 2. artikuluan daude zehaztuta. Oinarri hauek Zumaiako udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordenantza (2010eko ekainaren 11ko GAO, 109 zk.) garatzen dute eta hura dute oinarri. Ordenantza hau, 2013ko irailak 26 eta azaroak 28ko udalbatza akordioaren bidez aldatuak izan ziren (azaroak 18 eta abenduak 19ko 219 eta 236 zk GAO). Beraz, oinarri hauetan aurreikusi gabekoetarako ordenantza hori aplikatuko da. Ordenantzak agintzen duen 2.2c) artikulua araberak, Zumaiako Lantzen udal elkartearen etxebizitzak izatera ezberdineko elementuez osaturiko egoitza multzo baten barnean ez egon harren, Udalbatzak erabakita, izan dira Udal Etxebizitza Tasatu izendatuak. Jabetza osoan esleitu diren etxebizitzak, egingo den zozketako ordenari jarraiki. Esleipendunak aukeratzeko prozedura honek bermatzen ditu indarrean dagoen araudiak eskatzen dituen publikotasun-printzipioa, lehiaketa publikoaren printzipioa eta gardentasunaren printzipioa.	<u>BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE 6 VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES Y SEIS TRASTEROS, EN LOS NÚMEROS 4 Y 6 DE LA CALLE ARROA DE ZUMAIA</u> <u>OBJETO</u> Artículo 1.- Objeto de la convocatoria La presente convocatoria tiene por objeto establecer las condiciones que regirán el sorteo de 6 viviendas Tasadas Municipales, y seis trasteros ubicadas en los números 4 y 6 de la calle Arroa de Zumaia, cuyas características se definen en el artículo 2 de estas bases. Estas bases desarrollan y tienen como fundamento la Ordenanza Reguladora de viviendas tasadas municipales de Zumaia (BOG nº 109 de 11 de junio de 2010), modificadas mediante acuerdos plenarios de 26 de septiembre y 28 de noviembre de 2013 (BOG nº 219 y 236 de 18 de noviembre y 12 de diciembre de 2013 respectivamente). En todo lo no previsto en estas bases será de aplicación lo previsto en la citada Ordenanza. De acuerdo con lo establecido en el apartado 2.2.c) de la Ordenanza se trata de viviendas de titularidad de la Sociedad Municipal Zumaia Lantzen que aún sin formar parte de un conjunto residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, han sido calificados como vivienda tasada municipal de régimen general por acuerdo plenario. Las viviendas y trasteros serán adjudicados en plena propiedad, de acuerdo con el orden resultante del sorteo que se celebre. El presente procedimiento de selección de adjudicatarios garantiza, los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia exigibles por la normativa en vigor.
---	---

2.- artikulua.- Ezaugarriak Guztira 8 etxebizitza daude eta 8 trasteleku. Horien ezaugarriak, udalbatzak 2013ko abenduaren 19an hartutako erabaki bidez emandako behin-behineko kalifikazioan ezartzen dira. Hurrengo etxebizitzak dira: Arroa Kalea 4. : 1ºA,1ºC,2ºC,3ºC,4ºB Arroa Kalea 6. : 1ºA. 2ºB, 3ºB Trastelekuak: Arroa Kalea 4. : 12, 16, 17, 18 eta 20 Arroa Kalea 6. : 21, 25 eta 26 Zortzi etxebizitza eta trastelekuetatik, sei esleituko dira, Zumaiako udalak, beste biak gordeko dituelarik. 3. artikulua.- Izena emateko eskaera 1.- Zumaiako Udaleko udal-zerbitzuetan horretarako jaso den ereduari jarraiki egin beharko dira udal-etxebizitza tasatuen eskatzaile-erregistroan izena emateko eskaerak. Pertsona interesdunei emango zaie eredu hori. Era berean, Zumaiako Udalaren web-orrian ere eskuragarri dago eredu. Eskaera horrekin batera aurkeztu beharko dira etxebizitzaren eskatzaile izateko egoera bakoitzean ezarritako baldintza guztiak betetzen direla egiaztatzen duten dokumentuak. 2013ko abenduaren 31ean ETXEBIDEN etxebizitza tasatuen eskatzaile gisa alta emanda zeuden pertsonak, sustapen honetan parte hartu nahi badute, berariaz adierazi beharko dute, horretarako udalak emango dien orria beteta. 2.- Eskaerak egin ahal izango dituzte pertsona fisikoek bakarka, edo etxebizitza berean bizi behar duten pertsona guztiek batera. Eskaerak aurkezteko epea 20 egun naturalekoa izango da, oinarri hauek	Artículo 2.- Características La promoción consta de 8 viviendas y 8 trasteros con las características que constan en la calificación provisional otorgada por acuerdo plenario de fecha 19 de diciembre de 2013. Se trata de las siguientes viviendas: Arroa Kalea 4. : 1ºA,1ºC,2ºC,3ºC,4ºB Arroa Kalea 6. : 1ºA. 2ºB, 3ºB Trasteros: Arroa Kalea 4. : 12, 16, 17, 18 y 20 Arroa Kalea 6. : 21, 25 y 26 De las ocho viviendas y trasteros, se adjudicaran seis, siendo las dos restantes reservadas para el Ayuntamiento de Zumaia. Artículo 3.- Solicitud de inscripción 1.- Las solicitudes de inscripción en el Registro de Solicitantes de Viviendas Tasadas Municipales, deberán realizarse conforme al modelo que a tal efecto obra en los servicios municipales del Ayuntamiento de Zumaia, y que será facilitado a las personas interesadas. Igualmente, el modelo se encuentra disponible en la página web del Ayuntamiento de Zumaia. A esta solicitud habrá de acompañarse la documentación acreditativa de los requisitos exigibles en cada caso para ser solicitante de vivienda. Aquellas personas que a fecha 31 de diciembre de 2013 estuvieran dadas de alta como solicitantes de viviendas tasadas en ETXEBIDE, y que deseen participar en esta promoción deberán manifestarlo expresamente, rellenando para ello la hoja que será facilitado por el Ayuntamiento. 2.- Las solicitudes podrán ser realizadas por personas físicas de forma individual o de forma conjunta por aquellas que vayan a residir en la misma vivienda. El plazo para la presentación de solicitudes será de 20 días naturales
--	--

argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.	desde el día siguiente al de la publicación de las presentes bases.
4. artikulua.- Esleipenduna izateko baldintzak.	Artículo 4.- Requisitos para resultar adjudicatario/a.
Udal etxebizitza tasatu baten esleipenean onuradun izateko, eskatzaileek honako baldintza hauek bete beharko dituzte - gutxienez:	Para poder ser beneficiario/a de la adjudicación de una vivienda tasada municipal se han de cumplir, además de los generales de capacidad legal, los requisitos que a continuación se indican:
a) Baldintza pertsonalak:	a) Condiciones personales:
Esleipendunak adin nagusiko pertsona fisikoak izango dira, edo emantzipatuak, edo bizikidetza-unitateak.	Los/as adjudicatarios/as deben ser personas físicas mayores de edad o emancipados o unidades convivenciales.
Bizikidetza-unitatetzat jotzen da bi pertsonen edo gehiagoren batzea, ezkontzagatikoa, edo ezkontzaren antzekoa den beste harreman-modu bategatikoa, adopzioagatikoa edo hirugarren mailara arteko odol-ahaidetasunagatikoa eta bigarren mailara arteko ezkontza-ahaidetasunagatikoa, horiek etxebizitza berean bizi badira edo bizi behar badira. Ez da bizikidetza-unitatetzat hartuko adiskidetasunagatikoa edo egokitasunagatikoa bizikidetza.	Se entiende por unidad convivencial la unión e dos o más personas por matrimonio u otra forma de relación análoga a la conyugal, por adopción o consanguinidad hasta el tercer grado y afinidad hasta el segundo, que residan o vayan a residir en el mismo hogar. No se considera unidad convivencial la cohabitación por razones de amistad o de conveniencia.
Bizikidetza-unitateei dagokienez, honako egoera hauetan, jabekide izan beharko dute derrigorrez adin nagusiko guztiek:	En los casos de unidades convivenciales deberán ser cotitulares forzosamente todos los mayores de edad en los siguientes casos:
.- Irabazpidezko erregimena duten ezkontideek.	.- Cónyuges casados en régimen de gananciales.
.- Ondasunen banantze-eraentza duten ezkontideek eta izatezko bikoteek; halere, horiek jabekidetzaren ehunekoak erabaki ahal izango dituzte.	.- Cónyuges en régimen de separación de bienes y parejas de hecho, si bien éstos podrán decidir el porcentajes de cotitularidad.
.- Hirugarren mailara arteko alboko odol-ahaidetasunez lotutako bizikidetza-unitateko kideek.	.- Miembros de la unidad convivencial unidos por lazos de consanguinidad colateral hasta 3º grado.
.- Bigarren mailara arteko ezkontza-ahaidetasunez lotutako bizikidetza-unitateko kideek.	.- Miembros de unidades convivenciales unidos por afinidad hasta el 2º grado.
b) Etxebizitza beharra izatea.	b) Necesidad de vivienda.
Etxebizitza beharra izateko baldintza	El requisito de necesidad de vivienda atiende a que todos los miembros de la

horrek esan nahi du bizikidetza-unitateko kide bakar batek ere ez duela etxebizitzarik izan behar jabetzan, azalera eskubidean, usufruktuan edo jabetza soilean, deialdi hau egiteko erabakia hartu aurreko bi urteetan. Salbuespen egoerak arlo hori arautzen duen Erkidegoko araudian jasotakoak izango dira, batik bat arau hauetakoak: 2012ko urriaren 15ek Agindua, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bitzokiak esleitzeko prozedurei buruzkoa.. c) Gutxienez azken bi urteetan herrian erroldatua egotea, edo azken 10 urteetan gutxienez 5 urte Zumaian erroldatua egon izana, baina eskaera egiten den egunean ez da Zumaiaiko Biztanleen Udal Erroldan inskribatua egon beharrik. d) Diru-sarrera gorenak eta gutxienekoak. Ahalmen ekonomikoari buruzko baldintzak Zumaiaiko Etxebizitza Tasatuen Ordenantzaren 5. artikularen 4. paragrafoan xedatutakoak izango dira, hau da, diru-sarrera haztatuek ezingo dute izan Araubide Orokorreko BOE etxebizitzak eskuratu ahal izateko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerak baino 1,5 aldiz handiagoak (58.500€). Halaber, gutxieneko diru-sarrerak ezingo dute 25.000euro baino gutxiagokoak izan. Diru-sarreraren haztapena indarrean den legeria autonomikoaren arabera egingo da. Diru-sarrera horien justifikazioak 2012ko ekitaldikoa izan beharko du. e) Aurreko bi urteetan babes publikoko beste etxebizitza baten esleipendun ez suertatu izatea. Artikulu honetan jasotako gutxieneko baldintzen arabera esleipen prozedura publikoa jarraitu bada eta etxebizitza soberakinik balego, ezin izan direlako esleitu, eta egitate hori behar bezala egiaztatua geratuko balitz, orduan, Udalak ahalmena izan dezake: 1. b) atalean adierazitako etxebizitza beharra	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 de la presente convocatoria. Las situaciones excepcionales serán las previstas en la normativa autonómica reguladora de la materia, en particular en la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico. 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. Las condiciones de capacidad económica son las establecidas en el párrafo cuarto del artículo 5 de la Ordenanza de Vivienda Tasada Municipal de Zumaia, es decir, los ingresos ponderados de los solicitantes, no podrán ser superiores al índice 1,5 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a la VPO de Régimen General (58.500€). En cuanto a los ingresos mínimos, no podrán ser inferiores a 25.000 euros. La ponderación de los ingresos económicos se realizará en basa a la legislación autonómica vigente. La justificación de los ingresos se ha de referir al ejercicio del 2012. e) No haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección pública en los dos años anteriores a la presente promoción. Si, habiéndose seguido procedimiento público de adjudicación conforme a los requisitos mínimos del presente artículo, resultaran viviendas excedentes, por quedar justificadamente acreditada la imposibilidad de adjudicarlas, el Ayuntamiento podrá redefinir el concepto de necesidad de vivienda de
--	--

berriro definitzeko, eta/edo 1. c) atalean jasotako erroldatze baldintza Euskal Autonomia Erkidegora zabaltzeko eta/edo 1. d) ataleko gehieneko zein - gutxienezko diru-sarrerak doitzeko». 5.artikulua- Behin-behineko zerrendak Eskaerak jasotzeko epea amaitutakoan eta aurkeztutako agiriak aztertu ondoren, onartutako eta baztertutako parte-hartzaileen behin-behineko zerrendak prestatuko dira, lehentasunezko taldetan. Zerrenda horiek jendaurrean jarriko dira Zumaia udalaren iragarki taulan eta web orrian (www.zumaia.net) 10 laneguneko epean, aurrez Gipuzkoako Lurralde Historikoan tiradarik handiena duen egunkarian iragarki bat argitaratu ondoren. Hamar eguneko epealdi horretan, baztertutakoek erreklamazioa aurkeztu ahal izango dute, baztertze hori bidezkoa ez dela iritziko baliote. Erreklamazio hori idatziz aurkeztu beharko da Zumaia udaleko bulegoetan, bakoitzak adieraziko dituen arrazoiak oinarritzeko egoki deritzon agiri frogagarri guztiekin batera. 6. artikulua.- Behin betiko zerrendak eta etxebizitzaren zerrenda. Egindako erreklamazioak erabaki ondoren, onartutakoak eta baztertutakoak behin betiko zerrendak argitaratuko dira Udalaren oholetan eta web orrian. Parte-hartzaileak behin betiko zerrendetan onartu moduan agertzeak ez du esan nahi eskatutako baldintza eta betebeharrak betetzen dituztenik. Horiek egiaztatu egingo dira etxebizitzak behin betiko esleitu aurretik. 7. artikulua.- Zozketa. Hautaketa-zenbakia zozketatuko da. Behin betiko parte-hartzaileen zerrendak argitaratzearekin batera, zozketaren eguna eta lekua adieraziko da.	la letra b), y/o extender el requisito de empadronamiento de la letra c) del mismo apartado hasta el límite territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y/o ajustar los ingresos máximos y mínimos de la letra d). Artículo 5.- Listas provisionales Una vez vencido el plazo límite de recogida de peticiones, y previa comprobación de la documentación presentada, se elaborarán las listas provisionales de participantes admitidos y excluidos por grupo de prioridad. Dichas listas se expondrán durante diez días hábiles en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento de Zumaia (www.zumaia.net), previa publicación de un anuncio en el diario de mayor tirada en el territorio histórico de Gipuzkoa. En el mismo plazo de diez días los solicitantes excluidos podrán interponer una reclamación, en caso de que juzguen que tal exclusión es injustificada. Dicha reclamación deberá presentarse por escrito en las oficinas del Ayuntamiento de Zumaia, acompañada de cuantos documentos probatorios se entiendan necesarios para apoyar las razones que se expongan. Artículo 6.- Listas definitivas y relación de viviendas Tras la resolución de las reclamaciones, se publicarán las listas definitivas de los aceptados y los excluidos en el tablón de anuncios del ayuntamiento y en la página web. El que los participantes aparezcan en la lista definitiva no significa que cumplan las condiciones requeridas. Estas condiciones serán objeto de comprobación antes de la adjudicación definitiva de las viviendas. Artículo 8.- Sorteo para la elección de adjudicatarios. Se sorteará el número de elección. Cuando se publiquen las listas definitivas de los participantes se comunicará el día,
---	--

Zumaiako Udaleko idazkariaren aurrean edo notarioaren aurrean egingo da zozketa, horretarako erabakitzen den lekuan. Nahi duen pertsona oro bertaratu daiteke zozketara. Udaleko idazkariak edo notarioak aipatutako zozketari eta horren gorabehereri dagokien akta egingo du. Zozketa honela egingo da: - Eskaera inskribatzeko epea zabaltzen denetik, gutxienez azken bi urteetan Zumaian erroldatutako edota azken 10 urteetan gutxienez 5 urtez Zumaian erroldatutako bizikidetza-unitateak zenbatuko dira. Horientzat ez da beharrezkoa izango Zumaiako biztanleen udal-erroldan izena emanda egotea eskaeraren datan. Nahikoa da etxebizitzaren etorkizuneko titularretako bat erroldatua egotea. Lehen hautaketa-zenbakiak (egoera horretan dauden bizikidetza-unitate bezainbat zenbaki) familia horien artean zozketatuko dira. - Lehen zenbakiak esleitu ondoren, hurrengoak esleitzeko, aurreko paragrafoan zehaztutako erroldatze-baldintzak betetzen ez dituzten bizikidetza-unitateen kopurua zenbatuko da eta hautaketa-zenbakia horien artean zozketatuko da. 9.artikulua.- Esleipendunen behin-behineko zerrenda eta itxarote-zerrenda Esleipendunen behin-behineko zerrenda eta itxarote-zerrenda Udalaren iragarki-taulan eta web orrian argitaratuko dira. Edozein zerrendan dauden pertsonen horien aurkako erreklamazioa egiteko 3 egun baliodun izango dituzte, zerrendak	la hora y el lugar del sorteo. El sorteo se realizará ante el Secretario del Ayuntamiento de Zumaia, o ante Notario, en el lugar asignado para ello. La entrada será libre para todo aquel que desee ver el sorteo. Del citado sorteo y sus incidencias se levantará la correspondiente acta por el Secretario del Ayuntamiento o el Notario. El sorteo se realizará de la forma siguiente: - Se computará el número de unidades convivenciales empadronadas en Zumaia, como mínimo los últimos 2 años desde la apertura del plazo de inscripción de la solicitud, o que hayan estado empadronado/as en Zumaia durante los últimos 10 años, al menos 5, no siendo necesario estar inscritos en el Padrón Municipal de habitantes de Zumaia en la fecha de la solicitud. Será suficiente el empadronamiento de uno de los futuros titulares de la vivienda. Los primeros números de elección, tantos como unidades convivenciales en esta situación, se sortearán entre estas familias. - Una vez adjudicados los primeros números, para la adjudicación de los siguientes se computará el número de unidades convivenciales que no cumplan con las circunstancias de empadronamiento especificadas en el párrafo anterior y se sorteará entre ellas el número de elección. Artículo 9.- Lista provisional de adjudicatarios y lista de espera La lista provisional de los adjudicatarios y la lista de espera se publicarán en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento. Aquellas personas que figuren en cualquiera de las listas podrán realizar reclamaciones frente a la misma en el
--	--

argitaratu eta hurrengo egunetik hasita 10.artikulua.- Behin betiko zerrendak eta esleitzeko prozesua Erreklamazioak egiteko epea bukatutakoan, eta kasua balitz, aurkeztutako erreklamazioak ebatzi ondoren, Zumaia Lantzen Sako Administrazio Kontseiluak behin betiko izaera emango dio zerrendari, eta etxebizitzak esleitzeko prozesua abian jarriko du. Etxebizitzen Elkarte sustatzaileak hitzordua emango die zozketako lehen 6 zenbakiak dituzten esleipendunei bata bestearen atzetik zozketan ateratako ordenean. Esleipendunak une horretan izango du etxebizitza hautatzeko aukera. Hautaketa egin eta gero, esleipendunak 3 egun izango ditu etxebizitza behin betiko hartzen duen ala ez jakinarazteko. 3 guneko epe hori igaro eta gero, esleipendunak etxebizitzaz aldatzean ahi izango balu, dagokion zozketako esleipendun guztiek etxebizitza hautatu artei txaron beharko du, eta libre geratzen diren etxebizitzen artean hautatzeko aukera izango du, itxarote-zerrendako pertsoneri eskaini aurretik. Etxebizitza hautatu eta 3 eguneko epea igaro eta gero, egindako hautaketa berresten bada, esleipendunak 10 egun gehiago izango ditu dagokion erreserba-kontratua sinatzeko. Hautaketa egiteko 3 egunak edota kontratua sinatzeko 10 egunak igaro eta gero, esleipenduna kez badu kontratua sinatu, Zumaia Lantzen SAak esleipenari ofizioz uko egin ahali zango dio, eta etxebizitza eta hari atxikitako eranskinak zozketa bakoitzeko itxarote-zerrendan hurrengo dagoenari esleitu. 11. artikulua.- Erregistroan baja ematea 1.- Babeseko etxebizitza bat esleituz edo eskuratuz gero, esleipendunei automatikoki baja emango zaie Lizartzako	plazo de tres días hábiles a contar desde el día siguiente al de su publicación. Artículo 10.- Listas definitivas y proceso de adjudicación Transcurrido el plazo sin reclamaciones, o en su caso, resueltas las mismas, el Consejo de Administración de Zumaia Lantzen SA adoptará acuerdo elevando la lista a definitiva, procediendo a la adjudicación de las viviendas. La Sociedad promotora de las viviendas, citará sucesivamente a los 6 adjudicatarios del sorteo de acuerdo con el puesto obtenido, momento en el cual los adjudicatarios deberán elegir la vivienda. Realizada la elección, se le otorgará a cada uno de ellos un plazo de 3 días para comunicar si finalmente se quedan con esa vivienda o no. Si transcurridos los 3 días un adjudicatario pretendiese cambiar de vivienda, deberá esperar a que toda la lista de adjudicatarios de su sorteo haya realizado su elección, pudiendo elegir entre las viviendas que queden vacantes, antes de que estas sean ofrecidas a la lista de espera. Una vez elegida la vivienda y transcurridos los 3 días, si se confirmase la elección realizada, se concederá a los adjudicatarios 10 días más para que procedan a la firma del correspondiente contrato de reserva. Trascurrido el plazo de 3 días para realizar la elección o el plazo de 10 días para la firma del contrato sin que los adjudicatarios comparezcan, Zumaia Lantzen SA podrá renunciar de oficio la adjudicación y proceder a adjudicar la vivienda y sus anejos a la siguiente persona que corresponda, según la lista de espera. Artículo 11.- Baja en el registro 1.- La adjudicación o adquisición de una vivienda de protección conllevará automáticamente la baja de los
--	--

Udaleko babeseko etxebizitzaren eskatzaileen erregistroan. Horretarako, esleipenean edo eskuratzean salerosketako kontratu pribatu bat izenpetuko da, behar bezala ikus- onetsitakoa. 2.- Era berean, zozketan onuradun suertatu direnek etxebizitzari uko egiten badiote, horiei baja emango zaie uko egindako sarrera-erregimenean, eta ezin izango dute (erregimen horretan) eskatzaileen erregistroan berriz ere alta eman uko egin eta hurrengo bi urteetan. 12. artikulua.- Salerosketaren jabeak Erregistratutako eskaeran titular gisa ageri diren pertsonekin soilik egingo dira salerosketa-kontratuak eta ondorengo eskritura publikoak. 13. artikulua.- Behin betiko esleipenaren ondorengo betebeharrak. Etxebizitza horietako baten esleipendunek etxebizitzaren salerosketa kontratua egin behar dute. Sinatzeko garaian esleipenduna ez bada ageri, horretarako justifikaziorik gabe, ulertu ahal izango da pertsona horrek uko egin diola esleipenari. Hortaz, itxaron zerrendako hurrengo pertsonak edo bizikidetzak unitateak izango du aukera. 1. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen lagapena eta beharrezko baimena. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuek esleipendunen ohiko bizileku iraunkorra izan behar dute. Esleitutako erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak ezin dira errentan eman eta haien prekarioko lagapenik ezin da egin, dagokion Administrazioak (kasu honetan Zumaiako Udalak) berariazko baimena ematen ez badu.	adjudicatarios en el Registro de solicitantes de vivienda protegida del Ayuntamiento de Zumaia. A estos efectos, se equiparará a la adjudicación o adquisición la firma de contrato privado de compraventa convenientemente visado. 2.- Del mismo modo serán dados de baja del régimen de acceso al que renuncian, no pudiendo darse de alta nuevamente (en ese régimen) en el Registro de solicitantes durante dos años a contar desde la renuncia, aquellos solicitantes que, habiendo resultado beneficiarios en el correspondiente sorteo, hayan renunciado en una ocasión a la vivienda con la que han sido agraciados. Artículo 12.- Titulares de la compraventa. Los contratos de compraventa y las posteriores escrituras públicas, se realizarán exclusivamente con todas las personas que figuren como titulares en la solicitud registrada. Artículo 13.- Obligaciones posteriores a la adjudicación definitiva. Las personas adjudicatarias de una de estas viviendas han de cumplir las formalidades de celebración del contrato de compraventa de la propiedad. La incomparecencia injustificada del adjudicatario/a a la firma podrá dar lugar a que se considere que dicha persona ha desistido de la adjudicación, con la consiguiente oportunidad para la siguiente persona o unidad convivencial que se encuentre en los listados de espera. 1. Cesión de las viviendas tasadas municipales de régimen general y necesaria autorización. Las viviendas tasadas municipales de régimen general deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios. Las viviendas tasadas municipales de régimen general, que hayan sido adjudicadas, no podrán ser cedidas en arrendamiento ni en precario, salvo autorización expresa en este sentido por parte de la Administración actuante, en el presente caso el Ayuntamiento de
--	---

Etxebizitza tasatuen salerosketak gehienezko prezio batzuen arabera izango dira beti, eta Zumaia Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak ditu. 2. Kontratuak onestea. Eregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak eta haien eranskinak eskualdatzeko eskritura publikoaren aurretik edo haien gaineko eskubide errealak eratu aurretik –hipotekaren kasua salbuespena izanik– Zumaia Udalari aurkeztu behar zaio dagokion dokumentu pribatua, udalak onetsi dezan. Etxebizitzaren saltailearen betebeharra da dokumentu hori udalari aurkeztea. 3. Prezioaren konturako zenbatekoak entregatzea. Prezioaren konturako zenbatekoei dagokienez, erosleei ezingo zaie eskatu etxebizitzaren prezioaren %40 baino gehiago. Salerosketa-kontratuan zehaztu ahal izango da prezioaren konturako zenbatekoak gal ditzakeela esleipendunak, salerosketa-kontratu pribatua sinatu eta gero etxebizitzari uko egiten badio. 4. Etxebizitzan bizitzeko betebeharra ikuskatzea. Salerosketa-kontratuek baldintza-klausula izango dute: Onuradunak hiru hilabeteko epean etxebizitzan bizitzeko eta erroldatuta egoteko konpromisoa hartuko du, salerosketa-kontratua sinatzen den egunetik kontatzen hasita. Baldintza hori ez bada betetzen, kontratua baliogabetu egingo da eta eskatzailea ez da jada izango etxebizitzaren jabe edo onuradun. Halaber, aipatutako dokumentu horietan adieraziko da erosleek Zumaia Udaleko ikuskapen-zerbitzuekin lankidetzan jardungo dutela, eta haiek eskatutakoan aurkeztuko dituztela agiriak, etxebizitzan bizitzeko betebeharra betetzen ari direla	Zumaia. Las viviendas tasadas están sujetas de manera permanente a un precio máximo de transmisión, y al ejercicio de los derechos de tanteo o retracto a favor del Ayuntamiento de Zumaia. 2. Visado de los contratos. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas tasadas municipales de régimen general y sus anejos, o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en el Ayuntamiento de Zumaia recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas. 3. Entrega de cantidades a cuenta del precio. En concepto de cantidades a cuenta no se podrán exigir a los adquirentes de las mismas, anticipos superiores al cuarenta por ciento del precio de venta de la vivienda. El contrato de compraventa podrá prever la pérdida de parte de las cantidades entregadas a cuenta, en caso de que el desistimiento del adjudicatario fuera posterior a la firma del contrato privado de compraventa. 4. Inspección del cumplimiento de la obligación de residencia. En los contratos de compraventa 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 tres meses a contar desde la firma del contrato de compraventa. 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. Asimismo, en los señalados documentos se incluirá la obligación de los compradores de colaborar con los servicios de inspección de la administración municipal del Ayuntamiento de Zumaia, en el momento
--	--

egiaztatzeko. 14. artikulua.- Udal etxebizitza tasatuen salerosketa-kontratueta nahitaez jarri beharreko klausulak (lehenengo eskualdatzean). 1. Saltzaileak etxebizitzaren giltzak eman behar dizkio erosleari hiru hilabeteko epea bete baino lehen, behin betiko esleipenaren egunetik edo kontratua sinatutako egunetik (beranduago sinatu badute) kontatzen hasita, Elkartea Publikoak ez badu epe hori luzatzen. 2. Erosleak etxebizitzan bizi behar du 3 hilabeteko epea bete baino lehen, giltzak jasotako egunetik kontatzen hasita, bidezko arrazoren batek bestelakorik ez badio. 3. Saltzaileak eroslearen eskuetan jarri behar du kontratuaren ale bat, Zumaia Udalak behar bezala onetsia. 4. Etxebizitza eroslearen ohiko bizileku iraunkorra izango da hiru hilabeteko epea bete baino lehen; hala dela egiaztatzeko, Zumaia udal-egiaztagiria. Halaber, etxebizitza ohiko bizileku iraunkorra izateko konpromisoa hartu behar du. 5. Etxebizitza ez bada ohiko bizileku iraunkorra, eta hutsik egoten bada, bigarren bizileku bada edo baimendu gabeko beste erabileraren bat ematen bazaio, horren ondorioa izan daiteke, arau-hauste larri horri dagozkion zigor ekonomikoez gain, etxebizitzaren jabetza kentzea, gizarte-interesa dela medio. 6. Saltzaileak salerosketa-kontratuaren eskritura publikoa egin eta Zumaia udalean aurkeztu behar du hiru hilabeteko epea bete baino lehen, behin betiko esleipenaren egunetik edo kontratua sinatutako egunetik (beranduago sinatu badute) kontatzen hasita, Zumaia Udalak ez badu epe hori luzatzen. 7. Etxebizitzaren sustatzaileak ordaindu beharko ditu obra berriaren deklarazioak	en que sean requeridos para ello, proporcionándoles elementos documentales requeridos por la inspección municipal para la comprobación del nivel de cumplimiento de la obligación de residencia. Artículo 14.- Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas tasadas municipales (primera transmisión). 1. El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Sociedad Pública. 2. El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 3 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa. 3. El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Ayuntamiento de Zumaia. 4. El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de tres meses, lo que acreditará presentando en el Ayuntamiento de Zumaia, la certificación municipal correspondiente, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente. 5. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social. 6. El vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa, y a presentar la escritura pública en el Ayuntamiento de Zumaia, en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Ayuntamiento. 7. Los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes
--	--

eta banaketa horizontalak eragindako gastuak eta hipoteka-maileguaren eraketari eta banaketari dagozkion gastu guztiak. 8. Etxebizitzari behin betiko kalifikazioa ukatzen badiote, erosleak eska dezake kontratua indargabetzea. 9. Udal etxebizitza tasatuen eskualdatzeetarako ordenantzan aurreikusitako lehentasunez erosteko eskubideen mendekoa izango da etxebizitzaren eskualdatzea. 10. Kontratuaren sinatzaileek berariaz onartzen dute baldintza-agirian aurreikusitako esleitze-prozedura; hortaz, pertsona bat azkenean ez bada esleipenduna kontratua zuzenbide osoz indargabetuta geratuko da. 15. artikulua.- Aplikatuko den araudia Baldintza-orri honetan jaso ez diren alderdiak arautzeko, ZUMAIAKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA hartuko da kontuan, Zumaia Udalbatzak onartutakoa, eta 2010eko ekainaren 11ko GAOn, 109 zenbakia duenean, argitaratutakoa.	a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda. 8. Podrá el comprador instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda. 9. La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas tasadas municipales previstas en la ordenanza. 10. La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del procedimiento de adjudicación previsto en el pliego, entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto a la persona que finalmente no resulte adjudicataria. Artículo 15.- Normativa de aplicación. Para la regulación de cualquier aspecto que no esté recogido en este Pliego, será de aplicación la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE ZUMAIA, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Zumaia y publicada en el BOG número 109 de 11 de junio de 2010..
--	---