

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

OIARTZUNGO UDALA

Iragarkia

Udal honek Oiartzungo udal araubideko etxebizitza tasatuak arautzeko udal ordenantzan aldaketak egiteko beharra ikusi du.

Administrazio publikoen prozedura arautzen duen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 133. artikulua ezartzen du, erregela-mendua egin aurretik, kontsulta publiko bat egingo dela, administrazio eskudunaren web atariaren bidez. Bertan, etorkizuneko arauak uki ditzakeen subjektuen eta erakunde garrantzitsuen iritzia bildu da, honako gai hauei buruz: Ekimenaren bidez konpondu nahi diren arazoak, onespeneraren beharra eta aukera, arauaren helburuak eta ordeko konponbideak, erregulatzailerak eta ez-erregulatzailerak.

Azaldutakoagatik, Udalaren web orrian iragarkia jarrita, 2025eko apirilaren 2tik, 2025eko maiatzaren 27ra, proposamenak aurkezteko 30 eguneko epea ireki zen.

Epe horretan ez denez proposamenik aurkeztu, ziurtagiria-ekin batera argitaratzen da ordenantza eguneratua.

Oiartzungo Udal Etxebizitza tasatua arautzeko udal ordenantza.

Oiartzungo Udalak jarrera aktiboa erakutsi du biztanleentzako etxebizitza egokien beharrari eta arrazoizko prezioen beharri erantzuteko garaian. Izan ere, etxebizitza da herriko gizarte arazo garrantzitsuenetako bat.

Horretarako, Udalaren Osoko Bilkuran onartu ondoren, 2007/06/05eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen Oiartzungo Udal Etxebizitza tasatua arautzeko udal ordenantza azken urteotan etxebizitza libreen prezioak jasan duen etengabeko igoerari berehalako erantzuna emateko.

Aipatutako ordenantzaren helburua zen bazterkeria bikoitza pairatzen duten gizarte sektoreei sustapen libreko etxebizitza eskuratzea iristeko aukera gehiago ematea. Sektore horiek ez dute etxebizitza librea erosteko behar adina dirurik, eta, era berean, ez dute erregimen autonomikoko babes publikoko etxebizitza izateko aukerarik, erkidegoko arautegian ezarrita dauden gehieneko diru sarrerak gainditzen dituztelako. Horregatik, garai horretan beharrezkotzat jo zen babes publikoko etxebizitza mota berria sortzea, babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarrita dauden diru sarrerak baino pixka bat altuagoak dituzten pertsonentzako. Bestalde, babes ofizialeko etxebizitza eskuratu ahal izateko baldintza ekonomiko altuenak betetzen zituzten hainbat pertsonak interesa izan dezake horrez gain etxebizitza babestua erosteko, garestixeagoa baita, baina nolana ere merkatu libreko etxebizitzak baino askoz merkeago.

Oiartzungo udalak bultzaturiko araugintza ekimen hau burutu eta gutxira Babes Publikoko Etxebizitzaren arauketan aldaketa bat gertatu da. Horrez gain, egoera ekonomikoaren eta bereziki higiezinaren merkatuaren erabateko eraldaketa dela eta, Oiartzun-

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Anuncio

Este Ayuntamiento ha visto la necesidad de realizar modificaciones en la Ordenanza Municipal reguladora de las Viviendas Tasadas de régimen municipal de Oiartzun.

El artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que, con carácter previo a la elaboración del reglamento, se realizará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente. En ella se recabará la opinión de los sujetos e instituciones más relevantes potencialmente afectados por la futura norma sobre los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos de la norma y las soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias.

Por lo expuesto, desde el 2 de abril de 2025 hasta el 27 de mayo de 2025 se abrió un plazo de 30 días para la presentación de propuestas con carácter previo a la elaboración de la citada ordenanza, mediante anuncio en la página web del Ayuntamiento.

En dicho plazo no se ha presentado ninguna propuesta. Por ello, junto con el certificado se publica la ordenanza actualizada.

Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Oiartzun.

El Ayuntamiento de Oiartzun ha venido adoptando una posición activa a la hora de tratar de dar respuesta a las necesidades de vivienda adecuada y a precios asequibles a su población, ya que la vivienda constituye uno de los problemas sociales más relevantes del municipio.

Para ello, tras su aprobación por acuerdo plenario se publicó en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de 5/06/2007 la Ordenanza reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Oiartzun en la que se intentaba dar respuesta urgente al progresivo incremento del precio de la vivienda libre a lo largo de los últimos años.

Dicha Ordenanza pretendía dar mayor acceso a la vivienda de promoción libre a sectores sociales que sufrían una doble situación de exclusión: Por no disponer de los ingresos suficientes para adquirir viviendas libres y a su vez por no poder optar a la vivienda de protección pública de régimen autonómico por superar los ingresos máximos establecidos por la normativa autonómica. Por ello, en su momento se consideró necesario desarrollar una tipología específica de vivienda de protección pública para ciudadanos con ingresos algo superiores a los establecidos para la vivienda de protección oficial. Por otro lado, ciudadanos que reunían las condiciones económicas en su tramo más alto para optar a la vivienda de protección oficial podían estar también interesados en optar a un tipo de vivienda protegida de precio algo superior pero en todo caso muy inferior al del mercado libre.

Con posterioridad a dicha iniciativa normativa municipal ha sobrevenido un cambio en la normativa autonómica reguladora de las Viviendas de Protección Pública y un cambio radical en el mercado inmobiliario y en la coyuntura económica que plantea

go biztanleek etxebizitza duin bat izateko duten eskubidea bermatzeko halaberharrez udalaren esku-hartzea galdatzen zuen ager-toki berria planteatu da.

XXI. mendeko lehenengo hamarkadan banku erakundeek eta higiezinaren sustatzaileek burututako espekulazioaren ostean, finantzaketa lortzeko arazoek gaur egun ezinezko egiten dute etxebizitza librearen garapena eta era berean, Administrazio Pu-blikoek finantzaketa lortzeko dituzten arazoek zailtzen dute babes etxebizitzaren sustapen publikoa. Aitzitik, Oiartzungo herritarrek jarraitzen duten etxebizitza duin bat arrazoizko baldintzetan lor-tzeko beharrianarekin.

Hori dela eta, gaur egungo Oiartzungo udalbatzak uste du be-reziki erabilgarria izan daitekeela udal babes etxebizitzak susta-tzea biztanleriaren beharriari erantzun egoki eta eraginkor bat emateko. Hala ere, egoera berri horretan helburu horiek lortzeko erreforma baten beharra dago. Erreforma horrek malgutasun na-hikoa izan beharko du sustatzaile pribatuek –enpresarioek zein etxebizitza eskatzaileen kooperatibek– udal babes etxebizitzak sustatzea erakargarri ikus dezaten eta era berean, etxebizitza eskuratzen dutenen eskubideak berma daitezen.

2007ko Oiartzungo udal etxebizitza tasatua arautzeko udal ordenantzaren eraldaketa prozesuari, azken urte hauetan udal-batzak bereganatutako esperientziatik hasita ekin zaio, hobetu beharrekoak antzematea bideratu duenak. Horrez gain, eralda-ketak oinarri bezala hartu du gainontzeko udaletxeetan, gurea-ren ondoren udal babes etxebizitzak arautzeko izandako ekime-nen azterketa konparatzailea.

Oiartzungo udal etxebizitza tasatua arautzen duen udal or-denantza berriak mantentzen ditu 2007koaren oinarriak, azpi-marratzekoa izanik adjudikazioak egiteko prozeduraren molda-tzea esku hartzen duten alderdi ezberdinei (udalbatza, susta-tzaile eta etxebizitza eskatzaile) segurtasun juridikoa emateko eta behar adinako malgutasuna modu eraginkorrean lortzeko.

Hortaz, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruei eta Hirigin-zari buruzko Lege horrek eskumena ematen diolarik, Oiartzun-go Udalak honako hau onartu du:

Oiartzungo Udal Etxebizitza Tasatua arautzeko Udal Ordenantza.

1. artikulua. Xedea.

1. Udal ordenantza honen xedea Oiartzungo udal etxebizi-tza tasatuen babes publikoko erregimena ezartzea da, babes publikoko etxebizitza mota horren esleipenak egiteko prozedu-rak arautzearekin batera.

2. Oiartzungo udal etxebizitza tasatuen babes publikoaren erregimena ezartzen da figura horretarako 2/2006 Legean (Eus-kal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, 2006ko ekainaren 30ekoa) jasota dagoena garatzeko eta baita ere, babes publikoko etxebizitzaren arloan erregelamendu mai-lako arauak xedatutakoa garatzeko.

2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

1. Oiartzungo udalerrian, udal etxebizitza tasatutzat hartu-ko dira, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatuta dutenez eta ordenantza hauetan ezarritako gainerako betekizunak betetzen dituztenez, Udalbatzak halakotzat jotzen dituen etxebizitzak.

Udal etxebizitza tasatuen izaera etxebizitza bakoitzari atxi-kitako garaie eta trastelekuetara ere hedatzen da.

2. Udal etxebizitza tasatuek titularren ohiko etxebizitza iraunkorra izan behar dute, eta inolaz ere ezin zaie beste pertso-na batzuei laga, eta ezin dira hutsik utzi edota bigarren etxebizi-tza gisa edota bizitegitarako ez diren bestelako erabilerearako erabili.

que el escenario en el que se hizo necesaria la intervención mu-nicipal para garantizar el derecho de las vecinas y los vecinos de Oiartzun a una vivienda digna.

Tras la especulación de las entidades bancarias y de los pro-motores inmobiliarios durante la primera década de este siglo, la falta de financiación impide en la actualidad el desarrollo de vivienda libre y los problemas de financiación de las Administra-ciones Públicas complican la promoción pública de viviendas de protección. Sin embargo, las vecinas y los vecinos de Oiartzun continúan teniendo la necesidad de acceder a una vivienda digna en unas condiciones razonables.

Es precisamente en este punto en el que la actual Corpora-ción Municipal considera especialmente útil la tipología de la vi-vienda protegida municipal de Oiartzun para dar una respuesta eficiente y satisfactoria a las necesidades de nuestro pueblo. Si bien para que pueda cumplir ese objetivo en esta nueva coyun-tura es preciso acometer una reforma. Esa reforma ha de ser lo suficientemente flexible para que permita que los promotores privados, tanto los empresarios como los propios demandantes de vivienda a través de cooperativas, tomar la decisión de pro-mover vivienda protegida municipal y, a su vez, se garanticen plenamente los derechos de los adquirentes de la vivienda.

El proceso de modificación de la Ordenanza municipal regu-ladora de la Vivienda Tasada Municipal de Oiartzun de 2007 se ha acometido partiendo de la experiencia adquirida por el Ayun-tamiento en los últimos años, que ha permitido ir identificando aspectos mejorables y de un estudio comparado de las iniciati-vas normativas de otros Ayuntamientos que, con posterioridad al nuestro, han ido regulando la tipología de las viviendas de protección municipal.

La nueva Ordenanza municipal reguladora de la Vivienda Ta-sada Municipal de Oiartzun mantiene la mayoría de aspectos básicos del año 2007, siendo destacable la adaptación del pro-cedimiento de adjudicación para dar seguridad jurídica a todas las partes intervinientes (Ayuntamiento, promotor y demandan-te de vivienda) y para alcanzar de manera efectiva la necesaria flexibilidad.

Habilitado, pues, por la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y en ejercicio de su competencia normativa este Ayunta-miento de Oiartzun aprueba la siguiente:

Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasa-da Municipal de Oiartzun.

Artículo 1. Objeto.

1. La presente Ordenanza municipal tiene por objeto esta-blecer el régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Oiartzun, así como regular los procedimientos de adjudicación de dicha tipología de viviendas de protección pública.

2. El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Oiartzun se establece en de-sarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y en las dis-posiciones de rango reglamentario que la desarrollan en mate-ria de vivienda de protección pública.

Artículo 2. Concepto de Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Oiartzun.

1. En el municipio de Oiartzun tendrán la consideración de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los de-más 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. Las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) deberán cons-tituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mante-nerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial.

Hain zuzen ere:

— Ohiko etxebizitza iraunkorra izango da bertako okupatzailer diren etxebizitza beharrianak zuzenean edo zeharka asetzen dituenak. Horrez gain, etxebizitza iraunkorra bertako okupatzaileen legeko etxebizitza izan beharko da, hura horien eskubide eta betebeharrak zibilen egikaritzak burutzeko lekua den aldetik.

— Udal etxebizitza tasatu bat ohiko etxebizitza izateari utzi diola uste izango da, baldin eta etxebizitza hori jarraian hiru (3) hilabete baino gehiago hutsik badago, salbu eta modu justifikatua frogatzen bada etxebizitza hori ohiko etxebizitza iraunkorra izaten jarraitzen duela.

3. artikulua. Oiertzungo udal etxebizitza tasatu motak.

1. Oiertzungo udal etxebizitza tasatuak bi eraketa izan dira:

- Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak.
- Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuak.

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

4. artikulua. Oiertzungo udal etxebizitza tasatuen baldintza orokorrak.

1. Oiertzungo udal etxebizitza tasatuek ezin izango dute 90 m²(s) baino gehiagoko azalera erabilgarria izan; salbuespena izango dira, bereziki familia ugariarentzat direnak izanik, 120 m²(s) edo gutxiagoko azalera erabilgarria dutenak. Sustapen bakoitzean, halako etxebizitzak etxebizitza guztien % 5 izango dira gehienez.

2. Udal sustapeneko udal etxebizitza tasatuek ezin dute 85 m²(s) erabilgarri baino gehiago izan.

3. Udal etxebizitza tasatu guztiek aparkaleku plaza eta trastelekua izango dute atxikita. Bi horien azalerak ezingo dira izan, hurrenez hurren, 30 m²(s) eta 13 m²(s) erabilgarri baino gehiago. Etxebizitzari atxikiak direla jaso beharko da Jabetza Erregistroan.

4. Udal etxebizitza tasatuek, garaje eta trastelekuekin batera, autonomia erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritako baldintza teknikoak zein diseinuko baldintzak bete beharko dituzte.

5. artikulua. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen baldintza zehatzak.

Modu arruntan udal etxebizitza tasatu guztiei ezarritako baldintzez gain, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuek promozio bakoitzak ezarritako baldintzak bete beharko ditu.

Kontutan hartu beharra dago, etxebizitza tasatu mota hau estandarretik gora dagoela eta beraz, ez duela prezio limiterik ez eta halabeharrez kalifikazio iraunkorrik, udal etxebizitza tasatuak etxebizitza libreetatik kentzen dira eta.

6. artikulua. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen baldintza zehatzak.

Udal etxebizitza tasatuetarako oro har ezarritako baldintzez gain, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

1. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen (garaje eta trasteleku atxikiak barne) gehieneko salmenta prezioa, babes ofizialeko etxebizitza tasatuei autonomia erkidegoan aplikagarri zaizkien arauak ezarritako dute. Nolanahi ere, ezingo dute gailditu 1,7 indizea, behin-behineko udal kalifikazioa eskuratzen den

A estos efectos:

— Se entenderá por domicilio habitual y permanente aquel que satisfaga de manera directa e inmediata las necesidades de vivienda de sus ocupantes, y que, además, se trate del domicilio legal de los mismos, por ser el lugar de ejercicio de derechos y de cumplimiento de obligaciones civiles.

— Se presumirá que una determinada vivienda tasada municipal ha dejado de ser domicilio habitual cuando permanezca desocupada durante más de tres (3) meses de manera continuada, salvo causa justificada que permita acreditar que en dicha vivienda sigue constituyendo tal domicilio habitual y permanente.

Artículo 3. Clases de Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Oiartzun.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) de Oiartzun podrán ser de dos clases:

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

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

Artículo 4. Requisitos generales de la Vivienda Tasada Municipal de Oiartzun.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) de Oiartzun no podrán disponer de más de 90 m²(t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que 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. Las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) de promoción municipal no podrán disponer de más de 85 m²(t) útiles.

3. Todas las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m²(t) y los 13 m²(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

4. Las Viviendas Tasadas Municipales (VTM), con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado autonómico (VPOT).

Artículo 5. Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General.

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM), los requisitos para las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) dependerán de cada una de las operaciones que se establezcan.

Al estar por encima del estándar, esta tipología de Vivienda Tasada Municipal no tiene precio límite, ni tampoco tienen por qué tener calificación permanente ya que restan de las viviendas libres.

Artículo 6. Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial.

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM), los requisitos para las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) deberán cumplir los 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 autonómico (VPOT). En todo caso, no podrán

unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

2. Alokairuaz den bezainbatean, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren % 2,5 izango da gehienez.

3. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuetako onuradunen bizikidetzaren unitatearen gehieneko diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko arautegian jasotakoarekin bat kalkulaturik, ezin dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerei dagokionez.

4. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuetako onuradunen bizikidetzaren unitatearen gutxieneko diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko arautegian jasotakoarekin bat kalkulaturik, ezin dira izan erregimen autonomiko etxebizitza tasatuetarako ezarrita dauden gutxieneko diru sarrerak baino txikiagoak.

7 artikulua. *Udal etxebizitza tasatuak sustatzeko eta lagatzeko erak.*

1. Oiartzungo udal etxebizitza tasatuak, edozein motatakoak izanik ere, sustapen publiko nahiz pribatua izan dezakete.

Sustapen publikoa izango da Oiartzungo udalak berak edota bestelako Administrazio Publiko batek burututakoa.

Sustapen pribatua izango da gainontzeko pertsona fisiko nahiz juridikoek burututakoa, Oiartzungo udalak edota bestelako Administrazio Publiko batek sustatzaile pribatuekin hitzarturiko sustapenak barne.

2. Oiartzungo udal etxebizitza tasatuak lagatzeko moduak honako hauek izango dira: Jabetza, errentamendua eta azalera eskubidea.

Sustatzaileak sustapena bere jabetzapeko lursailetan burutzen badu, orduan udal etxebizitza tasatuen jabetza osoaren lagatzea gertatuko da, salbu eta lurzorua hirigintza kalifikazioarengatik edo Oiartzungo Udalarekin sinatutako hitzarmen batengatik beste edozer ezaugarri badi.

Sustatzaileak sustapena Oiartzungo Udalak emandako azalera eskubide baten ondorioz burutzen badu, orduan udal etxebizitza tasatuen errentamenduaren edo azalera eskubidearen lagatzea gertatuko da.

8. artikulua. *Udal etxebizitza tasatuen onuradun izateko baldintzak.*

Honako hauek izango dira udal etxebizitza tasatu bat lortzeko gutxieneko eta oinarritzko baldintzak:

1. Adin nagusia edo emantzipatua izatea.

2. Etxebizitza izateko beharritza. Udal etxebizitza tasatu bakoitzeko onuradun guztiek (onuraduntzat, bizikidetzaren unitateko kide guztiak hartuta) bete beharko dute beste etxebizitzarik ez izatearen baldintza, eta ezingo dute etxebizitzarik izan ez jabetzan, jabetza soilan, ez azalera eskubidean, ez eta bizi arteko gozamen eskubide errealean bidez ere. Hori guztia beteketa etxebizitzaren beharra definitzen duen autonomia erkidegoko arautegian babes ofizialeko etxebizitzentzat zehaztuta dauden salbuespenak aintzat hartuta edota lehendik duten etxebizitzak betetzen ez dituzten Oiartzungo Eraikuntzako Udal Ordenantza gutxieneko etxebizitza programan jasota dauden baldintzak.

3. Errolda baldintza edo udalerriko lan-lotura.

— Oiartzungo udalerrian erroldatua egotea, dagokion deialdia egiten den urteko urtarilaren 1az geroztik gutxienez.

— Azken hamabost urteetan bost urtez erroldatua egon izana, erreferentzia data dagokion deialdia egiten den urteko urtarilaren 1a hartuta.

superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de obtención de la calificación provisional municipal.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) será como máximo el 2,5 % del precio máximo de venta de las mismas.

3. Los ingresos máximos ponderados de la unidad convivencial beneficiaria de una Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial (VTME), calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, 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 de la unidad convivencial beneficiaria de una Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial (VTME), calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser inferiores a los ingresos mínimos establecidos para las viviendas tasadas de régimen autonómico.

Artículo 7. *Formas de promoción y cesión de la Vivienda Tasada Municipal.*

1. La promoción de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) de Oiartzun, cualquiera que sea su clase, pueden ser pública o privada.

Será promoción pública la acometida por el Ayuntamiento de Oiartzun o por otra Administración Pública.

Será promoción privada la acometida por las demás personas físicas o jurídicas, incluidas las promociones concertadas con promotores privados por el Ayuntamiento de Oiartzun u otra Administración Pública.

2. Las modalidades de cesión de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) de Oiartzun son las siguientes: Propiedad, arrendamiento y derecho de superficie.

La cesión de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) en plena propiedad tendrá lugar cuando el promotor desarrolle la promoción en terrenos de su propiedad, salvo que por imperativo de la calificación urbanística del suelo o por convenio con el Ayuntamiento de Oiartzun se hubiera establecido otra cosa.

La cesión de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) en arrendamiento o derecho de superficie tendrá lugar cuando el promotor desarrolle la promoción en virtud de un derecho de superficie otorgado a aquél por el Ayuntamiento de Oiartzun.

Artículo 8. *Requisitos para poder ser beneficiario de una Vivienda Tasada Municipal de Oiartzun.*

Serán requisitos básicos y necesarios para el acceso a cualquier Viviendas Tasadas Municipales (VTM) los siguientes:

1. Ser mayor de edad o emancipado.

2. Tener necesidad de vivienda. Todos los beneficiarios de cada Vivienda Tasada Municipal, entendiéndose por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie, bien por usufructo, y ello con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda para el supuesto de las Viviendas de Protección Oficial o, en todo caso, cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones del programa mínimo de vivienda de la Ordenanza municipal de Edificación.

3. Condición de empadronamiento o vinculación laboral:

— Estar empadronados/as en el municipio de Oiartzun, con una antigüedad mínima anterior al 1 de enero del año en que se haga la correspondiente convocatoria.

— Haber estado empadronado durante cinco años en los últimos quince, tomando como referencia el 1 de enero del año en que se haga la correspondiente convocatoria.

— Azken 10 urteetan Oiartzunen lan egin izana frogatzea, erreferentzia data dagokion deialdia egiten den urteko urtarrilaren 1a hartuta.

Errentamendu erregimenean lagatutako udal etxebizitza tasatuen kasuan, baldintza izango da Oiartzunen erroldatuta egoitea urtebete baino gehiagoz eskaera egin aurre-aurreko aldian.

Titular bat baino gehiago dauden kasuetan, nahikoa izango da horietako batek betetzea errolda baldintza.

Deialdi bakoitzeko oinarrietan baldintza honi dagokionez lehenetasunak ezarri ahal izango ditu.

4. Udal etxebizitza tasatu mota bakoitzaren arabera guztieneko eta gehieneko dirusarrerak baldintzak betetzea.

Oiartzungo udalbatzako alkatetzaren erabakiaren bidez eta autonomia erkidego mailako arauketak ezarritako baldintzetan, babes ofizialeko edozein etxebizitza mota eskuratzeko baldintzak betetzetik salbuetsi ahal izango zaie beharizan egoera berezian dauden kolektiboetako kideei, betiere beharizanak etxebizitzarekin loturarik badu eta udal gizarte zerbitzuek egon da goela baieztatzen badute.

9. artikulua. Kalifikazioa.

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

2. Hirigintza plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikaturiko lurzoruetan sustatzen diren udal etxebizitza tasatuen behin-behineko kalifikazioarekin batera, eraikitze lizentzia eskuratu behar da, eta ez da baimen hori emango ez baldin bada eskatzen edota kalifikazioa ez bada egokitzen jotzen.

Hirigintza plangintzak berariaz erabilera horretarako kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak udal etxebizitza tasatutzat jo ahal izango dira edozein unetan, eta kalifikazioa lortutakoan, udal etxebizitza tasatuen erregimen juridikoa aplikatu ahal izango zaie. Kasu horretan, kalifikazioa lortzeko ez da oztopo izango autonomia erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritako baldintza teknikoak eta diseinuko baldintzak ez betetzea.

3. Behin-behineko kalifikazioaren dokumentuan honako hauek zehaztuko dira: (i) etxebizitza mota, (ii) sustaturiko etxebizitzaren zenbakia eta azalera erabilgarria (garaje eta trastelekuenak ere), (iii) etxebizitzaren sarbide eta lehendabiziko erabilera erregimena, (iv) etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa, garaje eta trasteleku atxikiak aintzat hartuta, (v) prezioa edo errenta ordaintzeko baldintzak eta (vi) etxebizitzak esleitzeko prozeduraren oinarriak.

4. Udal etxebizitza tasatuen behin betiko kalifikazioa Oiartzungo Udalbatzaren egintza arautua da. Egintza horren helburua da egiaztatzea behin-behinean kalifikatu zen sustapena, ezarritako baldintzen arabera bete egin dela.

Sustatzailea behin betiko kalifikazioa eskatzeko legebideztatuta egoteko derrigorrezko baldintza izango da alde zuretik eraikuntza eta urbanizazio obrak bukatuta edukitzea.

5. Udal etxebizitza tasatuen behin betiko kalifikazioa derigorrezko baldintza izango da eraikuntza obren lehen erabilerako hirigintza lizentzia lortzeko. Nolanahi ere, behin betiko kalifikazioa eta lehen erabilerako hirigintza lizentzia aldi berean eman ahal izango dira.

6. Udal etxebizitza tasatuen sustatzaileek, etxebizitzaren esleipendunei horiek lagatzeko betebeharra dute, etxebizitzak giltzak haien eskura jarri, behin betiko kalifikazioaren emakida jakinarazi eta hiru (3) hilabeteko epean gehienez jota.

— Acreditar haber trabajado en Oiartzun durante los últimos 10 años, tomando como referencia el 1 de enero del año en que se haga la correspondiente convocatoria.

En el supuesto concreto de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) cedidas en régimen de arrendamiento, este requisito será de más de un (1) año en el periodo inmediatamente anterior a la solicitud.

En el caso de las solicitudes en que conste más de un titular, será suficiente con que alguno de ellos cumpla el requisito del empadronamiento.

Las bases de cada convocatoria podrán establecer preferencias en relación a esta condición.

4. Cumplir con los ingresos máximos y mínimos que resultasen exigibles atendiendo a cada clase de Vivienda Tasada Municipal.

Mediante Acuerdo del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Oiartzun podrá excepcionarse, en los términos institucionalizados en la normativa autonómica, del cumplimiento de cualquiera de los requisitos exigibles para acceder a cualquier tipo de vivienda de protección oficial a miembros de colectivos en situaciones de especial necesidad, siempre que dicha necesidad esté relacionada con la vivienda y sea acreditada por los servicios sociales municipales.

Artículo 9. Calificación.

1. Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General como la de Régimen Especial se establecerá mediante resolución de la Junta de Gobierno Local a petición del promotor.

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

Las Viviendas Tasadas Municipales que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso podrán obtener la Calificación Provisional en cualquier momento, pasando, tras la calificación a series aplicable el régimen jurídico de las mismas. En este caso no será obstáculo para la calificación el no cumplimiento de los requisitos técnicos y de diseño establecidos para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado autonómico (VPOT).

3. En el documento de Calificación Provisional se fijará: (i) la clase de vivienda, (ii) el número y superficie útil de las viviendas de la promoción, así como de garajes y trasteros, (iii) el régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, (iv) el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero vinculados, (v) las condiciones de pago del precio o de la renta y (vi) las bases del procedimiento de adjudicación de las viviendas.

4. La Calificación Definitiva de las Viviendas Tasadas Municipales es el acto reglado de intervención del Ayuntamiento de Oiartzun destinado a comprobar que la promoción que fue calificada provisionalmente ha sido ejecutada según las condiciones establecidas.

Será requisito necesario para que el promotor esté legitimado para solicitar la calificación definitiva que previamente haya finalizado las obras de edificación y de urbanización.

5. La calificación definitiva de las Viviendas Tasadas Municipales es requisito necesario para la obtención de la licencia de primera utilización de las obras de edificación de las mismas. En cualquier caso, calificación definitiva y licencia de primera utilización podrán ser objeto de otorgamiento simultáneo.

6. Los promotores de Viviendas Tasadas Municipales vendrán obligados a ceder las viviendas a sus adjudicatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo máximo de tres (3) meses a contar desde la notificación de la concesión de la calificación definitiva.

Epe hori luza daiteke baldin eta sustatzaileak frogatzen badu eskatzailek ez dagoela edo justifikatutako bestelako arrazoi bategatik.

10. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak. Salneurriaren prezioaren muga.

1. Legeak xedatutakoaren arabera, erregimen berezian udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatutakoak, garaje eta trasteleku atxikiak barne, etxebizitza babestutzat kalifikatuko dira behin betiko.

Ondorioz, behin betiko egongo dira lotuta eskualdatzeko gehieneko prezioari (ordenantza honetan zehazten da), eta eroslehentasun eta atzera eskuratzeko eskubideei (lehenik eta behin, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, nolana ere, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde, subsidiarioki).

2. Ordenantza honetan xedatutakoaren arabera, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatu bezala kalifikatutakoak, garaje eta trasteleku atxikiak barne, etxebizitza babestutzat kalifikatuko dira behin betiko, behin-behineko kalifikazioan horrela ezartzen bada. Aipatutako administrazio egintzak aldibaterako kalifikazio bat ezarri ahal izango du.

Ondorioz, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak lotuta egongo dira, kalifikazioak ezarritako baldintzetan, eskualdatzeko gehieneko prezioari (ordenantza honetan zehazten da), eta eroslehentasun eta atzera eskuratzeko eskubideei (lehenik eta behin, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, nolana ere, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde, subsidiarioki).

3. Bigarrenaz edo aldi gehiagotan inter vivos eskualdatutako udal etxebizitza tasatuen gehieneko prezioa izango da hurrengo irizpide hauek ezarritakoan kalkulaturakoa:

– Erregimen orokorreko zein bereziko udal etxebizitza tasatuen kasuan: Behin betiko kalifikazioan zehaztutakoaren arabera.

– Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek gainera ezin dute inolaz ere gaintu babes ofizialeko etxebizitza tasatutarako autonomia erkidegoaren araudian ezarritakoa. Nolanahi ere, ezingo dute gaintu 1,7 indizea, eskualdatzeko unean indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

4. Etxebizitzak lurrazaleko jabetzaren erregimenean lagatzen baldin badira, inter vivos eginiko bigarren eskualdatzeetan nahiz geroagokoetan, prezioa hau izango da, gehienaz, hasierako erosketa prezioa kontsumo prezioen indizearen aldaketak aplikatuz eguneratuta, eta honako kopuru hauek kenduta:

– Urteko % 0,5 lehen 30 urteetan, behin betiko kalifikazio datatik zenbatzen hasita.

– Urteko % 1 hurrengo 30. urtetik 50. urtera arte behin betiko kalifikazio datatik zenbatzen hasita.

– Urteko % 2,6 azken urteetan 50. urtetik aurrera behin betiko kalifikazio datatik zenbatzen hasita.

5. Ezin izango da inola ere besterentze-prezioa handitu, salbu eta udal-lizentzia lortu ondoren egindako hobekuntzak bada. Egintza horretan, haren balorazioa eta balio-galera zehaztuko dira, artikulua hau aplikatzeko.

Etxean hobekuntzak eginda edukiz gero, udalak balorazioa egingo du eta elementu horien gehieneko salmenta prezioa zehaztuko du. Beharrezkotzat joko balu, udalak fakturak eskatu ahal izango ditu. Udalak zehaztutako irizpideen arabera udal baimenarekin egindako hobekuntza obrak bakarrik hartuko dira kontutan.

Este plazo podría prorrogarse si se acreditase por el promotor que no existen demandantes o por otra causa justificada.

Artículo 10. Efectos de la calificación de Vivienda Tasada Municipal. Límites al precio de venta.

1. De acuerdo con la Ley, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) así calificadas, con sus garajes y los trasteros a ellas vinculados, tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas.

Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento de Oiartzun o la Administración Pública actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. De acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) así calificadas, con sus garajes y los trasteros a ellas vinculados, tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas cuando así se estableciera en la calificación provisional. Dicho acto administrativo podrá establecer una calificación temporal.

En consecuencia, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) estarán sujetas, en los términos en los que se haya efectuado la calificación, tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento de Oiartzun o la Administración Pública actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de la propiedad de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) será el que correspondería en aplicación de los siguientes criterios:

– Viviendas tasadas de régimen general y especial: En función de lo determinado en la calificación definitiva.

– Las de régimen especial además: No podrá superar en ningún caso el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado autonómico (VPOT). En todo caso, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión.

4. Cuando las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) se cedan en régimen de propiedad supericiaria, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones inter vivos será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en:

– Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años a computar desde la fecha de la calificación definitiva.

– Un 1 por 100 anual desde el año 30 hasta el año 50 desde la fecha de la calificación definitiva.

– Un 2,6 por 100 anual a partir del año 50 desde la fecha de la calificación definitiva.

5. No se podrá incrementar en ningún caso el precio de enajenación excepto en el caso de mejoras que hayan sido ejecutadas previa obtención de licencia municipal, acto en el cual se fijará su valoración y depreciación a los efectos de la aplicación de este artículo.

No obstante, en el caso de mejoras realizadas en el domicilio o de que se desee dejar y vender el mobiliario, el Ayuntamiento realizará una valoración y fijará el precio máximo de venta de dichos elementos. Si lo estimara necesario, el Ayuntamiento podrá exigir facturas. Sólo se tendrán en cuenta las obras de mejora realizadas con licencia municipal según los criterios definidos por el Ayuntamiento.

Ondorioz, ezin izango da aipatu diru-kopurua gainditu edota beste kopururik eskatu. Saltzaileari nahiz erosleari ohartarazten zaie irizpide hau hautsi eta oinarririk gabeko diru-kopururik eskatu eta ordainduko balitz, udalak eragiketa atzera eginarazi ahal izango duela.

Horretaz gain, erosleari ohartarazten zaio oinarririk gabe ordaindutako diru-kopuru horiek ezin izango dituela berreskuratu, berak salmenta egiteko kasuan.

11. artikulua. Bigarren salmentak. Eroslehentasuna eta atzera eskuratzea. Prozedura.

1. Udal etxebizitza tasatuak sustatzen dituen administrazio publikoak etxebizitza horien gaineko eroslehentasun eskubidea izango du, hurrengo ataletan ezarritako baldintzetan. Sustapena pribatua bada, eroslehentasun eskubidea Oiartzungo udalari dagokio. Nolanahi ere, autonomia erkidegoko Administrazio orokorrak eroslehentasun eskubide subsidiarioa du, baldin eta administrazio publiko jarduleak berari dagokiona egiaritzen ez badu.

2. Udal etxebizitza tasatuen titularrek, etxebizitza horiek edozein motatakoak direla ere, administrazio publiko jarduleari eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorrari (Etxebizitzako Zuzendaritza Orokorra) etxebizitza saldu nahi duela jakinarazi beharko die eta Udalak, eroslehentasun eskubideari uko eginez gero, gehieneko salmenta prezioa eta eroslea hautatzeko prozedura jakinaraziko ditu.

3. Udalak Oiartzungo etxebizitza tasatuen eskatzaileen udal erregistroan izena eman duten pertsonen artean zozketa egingo du, urtean lau aldiz, urtarrilean, apirilean, uztailen eta urrian. Zozketa publikoa egingo da esleipenduna hautatzeko, bai eta erreserba-zerrenda ere. Zozketatik edo itxaron zerrendatik esleipendun suertatzen den pertsonak etxebizitza tasatu baten titular izateko baldintzak betetzen direla egiaztatuta egon beharko da dagokion epean. Baldintzak betetzen direla egiaztatzeko lanak Oiartzungo Udalak burutuko ditu. Horretarako, Administrazio Publikoan Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 28. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, Oiartzungo Udalak bitarteko elektronikoen bidez egingo ditu beharrezkoak diren egiaztapenak eta kontsultak, datu elkar eragingarri hauek lortzeko:

1.— Etxe bizitarik eza.

Etxebizitzaren titularrak izango diren guztien ondasunak ziurtatzea, Foru Ogasunaren bitartez.

Hala ere, etxebizitza ezari parekatuta dauden zirkunstantziak baten barruan egotea alegatzen dutenek zirkunstantzia horren agiri frogagarria aurkeztuko dute. Bizigarritasun baldintza kaxkarreko edo ordenamenduz kanpoko etxebizitzaren jabetza alegatzen bada, orduan Udal Zerbitzu Teknikoen txostenen bidez egiaztatuko da baldintza hori.

2.— Diru-sarrerak.

Aurkeztutako azken urteko Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitorpena; eta aitorpena egin ez bada edo egin beharrik ez dagoen kasuetan, aitorpen hori egin ez izana egiaztatzen duen ziurtapena, Foru Ogasunaren bitartez, kasu bietan, elkarbizitza unitatean adin nagusikoak diren kide guztiena.

Aitorpena egin ez bada edo egin beharrik ez dagoen kasuetan, interesatuek honako dokumentazio hau aurkeztu beharko dute:

— Lan bizitzaren txostena.

— Besteren konturako langileak: Dagokion ekitaldiko nominak edo enpresaren ziurtagiriak, indarrean dagoen lan araudiak eskatutako baldintzak beteaz.

En consecuencia, no podrá superarse la citada cantidad ni exigirse otra. Se advierte tanto a la persona vendedora como a la compradora que la infracción de este criterio podrá dar lugar a la revocación de la operación en caso de solicitar y abonar cantidades infundadas.

Además, se advierte a la persona compradora de que estas cantidades abonadas indebidamente no podrán ser recuperadas en el caso de que por su parte quiera proceder a la venta.

Artículo 11. Segundas transmisiones. Tanteo y retracto. Procedimiento.

1. La Administración Pública promotora de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) tendrá un derecho de adquisición preferente, en los términos establecidos en los siguientes apartados, de aquéllas. En el supuesto de que la promoción hubiera sido privada, dicho derecho de adquisición preferente le corresponderá al Ayuntamiento de Oiartzun. En cualquier caso, la Administración General de la Comunidad Autónoma tendrá un derecho de adquisición preferente subsidiario, para el supuesto de que la Administración Pública actuante no ejercitase el suyo.

2. Las personas titulares de Viviendas Tasadas Municipales (VTM), cualquiera que sea su clase, deberán comunicar a la Administración Pública actuante y a la Administración General de la Comunidad Autónoma (Dirección General de Vivienda) la decisión de proceder a la enajenación de aquella de la que sean titulares y el ayuntamiento comunicará el precio máximo de venta así como el procedimiento para la elección de la persona adquirente.

3. El Ayuntamiento realizará un sorteo entre las personas inscritas en el Registro Municipal de Solicitantes de Vivienda Tasada de Oiartzun, cuatro veces al año, en los meses de enero, abril, julio y octubre. La selección de la persona adjudicataria, así como la lista de reserva, se realizará mediante sorteo público. Las personas que resulten adjudicatarias del endeudamiento o de la lista de espera deberán haber acreditado en el plazo correspondiente el cumplimiento de los requisitos para ser titulares de una vivienda tasada. La verificación del cumplimiento de las condiciones corresponderá al Ayuntamiento de Oiartzun. A tal efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento de Oiartzun realizará por medios electrónicos las comprobaciones y consultas necesarias para obtener los siguientes datos interoperables:

1.— Falta de vivienda.

Asegurar, a través de la Hacienda Foral, los bienes de todos los futuros titulares de la vivienda.

No obstante, quienes aleguen que la vivienda se encuentre en alguna de las circunstancias equiparadas a la no, aportarán documento fehaciente de dicha circunstancia. En el caso de que se alegue la propiedad de viviendas en deficiente condición de habitabilidad o fuera de ordenación, se acreditará mediante informes de los Servicios Técnicos Municipales.

2.— Ingresos.

Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último año presentado y, en caso de no haberse realizado la declaración o en los casos en que no exista obligación de hacerlo, certificación acreditativa de no haber realizado dicha declaración, a través de la Hacienda Foral, en ambos casos, de todos los miembros de la unidad convivencial mayores de edad.

En los supuestos de no declaración o de no obligatoriedad, los interesados deberán presentar la siguiente documentación:

— Informe de vida laboral.

— Personas trabajadoras por cuenta ajena: nóminas o certificados de la empresa del ejercicio correspondiente, cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa laboral vigente.

— Jubilatuak edo pentsiodunak oro har, baita lanerako ezintasuneko egoeran edo balio ezintasuneko egoeran aurkitzen diren langileak ere: Dagokion ekitaldian pentsioaren edo jasotako diru prestazioen ziurtapena.

— Beren konturako langileak: Gizarte Segurantzari egindako urteko kotizazioaren ziurtapena, bertan, kuotak kalkulatzeko erabili izan den urteko oinarria jasoz eta diru-sarreraren aitortzen pertsonala.

— Langabezia egoera, langabetuak: INEMek egindako ziurtapena.

Bertan, enplegu eskatzaile dela adierazteaz gain, jasotako prestazioak edo, hala badagokio, inolako prestaziorik jaso ez izana egiaztatuko da.

— Gizarte laguntzak jasotzen dituztenak: Jasotako laguntza ekonomikoaren ziurtagiria.

3.— Desgaitasuna, etxebizitza desgaitasuna duten pertsonentzako bezala kalifikatua baldin badago.

Administrazio Publikoaren Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 28.3 artikulua araber, Oiartzungo Udalak ezin baditu agiri horiek elektronikoki bildu, salbuespen gisa, eskatu ahal izango dio interesdunari horiek aurkezteko.

Horiek guztiak, interesdunak etxebizitza tasatuen eskatzaileen udal erregistroan izena emateko eskabidean berariaz aurkakorik adierazi ezean; aurka azalduz gero, dokumentazio guztia interesatuak berak aurkeztu beharko du eskabidearekin batera.

Edonola ere, kasu bakoitzean Administrazioak egokitzen dituen edozein ikerketa egiteaz gain beharrezkotzat jo dezakeen beste edozein dokumentazio osagarri eskatzeko aukera izango du, eta, agiri horiek ezarritako epean aurkezten ez badira, interesatuak eskaerari uko egiten diola ulertuko da.

Erosteko interesa duen pertsonarik ez badago, saltzaileak erosteko interesa duen eta baldintzak betetzen dituen pertsona identifikatu ahal izango du eta udalak salmenta baimentzen duen jakinaraziko dio, beti ere artikulua honen hurrengo atalean jasotakoarekin bat.

Zozketa egiteko ardura udaleko kontratazio-mahaiari esleitzen zaio.

Zozketa zuzena izango da. Hala ere, etxebizitzaren ezaugarrien, irizpideen, salgai jarri den etxebizitza-kopuruaren eta udaleko egoera sozioekonomikoaren arabera, Alkateak dekretuz zozketako irizpideak zehazteko aukera izango du.

Oiartzungo etxebizitza tasatuen eskatzaileen Udal Erregistroan izena emateko aukera urte osoan egongo da zabalik.

Etxebizitza desgaitasuna duten pertsonentzat egokituta badago edo etxebizitza behar duten beste kolektibo batzuentzat bideratzea erabakitzen bada (genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzat, egoera sozial edo ekonomiko berezietan dauden pertsonentzat, etab.), ezaugarri horiek dituzten eskatzaileen kupo bat gaituko da alde zuzenetik.

4. Prozesu hori guztia bukatuta, Udalak erosketarako eskubidearen titularraren izena jakinaraziko du.

Ezin izan bada esleipendun inor hautatu, eskualdatu nahi duen etxebizitza tasatuaren titularrak Oiartzungo etxebizitza tasatuen eskatzaileen udal-erregistroan inskribatu gabe egon arren, Ordenantza honetako 8. artikuluan arautzen diren etxebizitza tasatuen titular izateko baldintzak betetzen dituen pertsona bati eskualdatzeko baimena eman beharko dio.

Udalak lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du bi hilabeteko epean, jakinarazpena erregistroan sartu eta biharamunetik hasita.

— Jubilados o pensionistas en general, así como los trabajadores que se encuentren en situación de incapacidad o invalidez para el trabajo: certificación de la pensión o prestaciones económicas percibidas en el ejercicio correspondiente.

— Trabajadores por cuenta propia: certificación de la cotización anual a la Seguridad Social, en la que conste la base anual en la que se han calculado las cuotas y la declaración personal de ingresos.

— Situación de desempleo, personas desempleadas: certificado emitido por el INEM.

En la misma, además de la declaración de demandante de empleo, se acreditará la no percepción de las prestaciones o, en su caso, de ninguna prestación.

— Perceptores de ayudas sociales: Certificado de la ayuda económica recibida.

3.— Discapacidad, si la vivienda está calificada como para personas con discapacidad.

De acuerdo con el artículo 28.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si el Ayuntamiento de Oiartzun no pudiera recabar dichos documentos electrónicamente, excepcionalmente, podrá requerir al interesado para que los aporte.

Todos ellos salvo que el interesado manifieste expresamente lo contrario en su solicitud de inscripción en el Registro Municipal de Solicitantes de Vivienda Tasada, en cuyo caso deberá aportar toda la documentación junto con la solicitud.

En cualquier caso, la Administración podrá requerir, en cada caso, además de las investigaciones que estime oportunas, cualquier otra documentación complementaria que considere necesaria, entendiéndose que la no presentación de la misma en el plazo establecido tiene efectos desestimatorios.

Si no hubiera personas interesadas en la compra, el vendedor podrá identificar a la persona interesada en la compra y que cumpla los requisitos y el ayuntamiento le comunicará si autoriza la venta, de acuerdo con lo recogido en el apartado siguiente de este artículo.

La responsabilidad de realizar el sorteo se asigna a la mesa de contratación del ayuntamiento.

El sorteo será directo. No obstante, en función de las características de la vivienda, de los criterios, del número de viviendas que se hayan puesto a la venta y de la situación socioeconómica del ayuntamiento, la persona titular de la Alcaldía podrá determinar por decreto los criterios del sorteo.

La inscripción en el Registro Municipal de solicitantes de vivienda tasada de Oiartzun estará abierta todo el año.

Si la vivienda está adaptada para personas con discapacidad o se requiere vivienda para otros colectivos con necesidades de vivienda (mujeres víctimas de violencia de género, personas en circunstancias sociales o económicas especiales, etc.) se habilitará un cupo previo de solicitantes de estas características.

4. Concluido todo este proceso, el Ayuntamiento comunicará la identidad de la persona titular del derecho de compra.

En el caso de que no haya podido seleccionarse ninguna persona adjudicataria, la persona titular de la vivienda tasada interesada en su transmisión habrá de solicitar del ayuntamiento que ejerza su derecho de adquisición preferente o bien permita su transmisión a persona que, no estando inscrita en el Registro municipal de solicitantes de viviendas tasadas de Oiartzun, cumpla con los requisitos para ser titular de vivienda tasada que se regulan en el artículo 8 de esta Ordenanza.

El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de adquisición preferente en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro.

Aurreko idatz-zatian eskatutako jakinarazpena egin ez bada, edo bertan legez aginduzkoak diren edukietako bat jaso ez bada, bai eta eskualdatzeagatik ordaindutako prezioa txikiagoa bada edo lehentasunez erosteko eskubidea duten administrazio publikoei jakinarazitakoa baino kostu gutxiagoko baldintzak badaude, administrazio horiek atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango dute besterentzearen berri izan eta bi hilabeteko epean.

Nolanahi ere, kasu guztietarako, ordenantza honen 10. artikuluan ezarritakoa izanen da gainditu ezin den gehieneko salmenta prezioa.

12. artikulua. Kontratuen oniritzia.

1. Udal etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratu guztiek, erabateko jabetzakoak, lurrazaleko jabetzakoak direnek zein alokairuan daudenek, Oiartzungo udalbatzaren oniritzia jaso beharko dute.

2. Udal etxebizitza tasatuak besterentzeko kontratu guztiek, erabateko jabetzakoak, lurrazaleko jabetzakoak direnek zein alokairuan daudenek, oniritzirik gabe ezingo dira Jabetza Erregistroan sartu.

13 artikulua. Erregistroa.

Etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa udal etxebizitza tasatua Oiartzungo udalak jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunen inskripzioan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna egin dakion bai. ordenantza honetako 11. artikuluan ezarritako eroslehentasun eskubideari, eskualdatzeko gehieneko prezioari era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari (halaber ordenantza honetan ezarria) eta baita ere berehalakoan gertatutako titulartasun eskualdaketa erregistra dadin Udalbatzak oniritzia emateko beharrianar.

14. artikulua. Udal etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura.

1. Udal etxebizitza tasatuak udal sustapenetan esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute Oiartzungo udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen Erregistroan izena emana dutenek eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Esleipen prozeduran beti bermatuko dira publizitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak. Zozketa deialdia jendaurrean jarri beharko da beti. Hori dela eta, zozketaren deialdia eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko dira, eta zozketa bera udaleko idazkariaren aurrean edo ordezkari gisa FEDE emaila publiko denaren aurrean.

2. Udala ez beste sustatzaile publikoen kasuan, haiek ezarriko dute udal etxebizitza tasatuen esleipena egiteko prozedura, betiere publizitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez.

3. Udal etxebizitza tasatuak sustapen pribatuetan esleitzeko prozedura ere zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute Oiartzungo udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen Erregistroan izena emana dutenek eta ordenantza honetan zein dagokion oinarrietan (behar besteko aurrerapenarekin publikatu beharko direnak). Esleipen prozeduran beti bermatuko dira publizitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak. Zozketa deialdia jendaurrean jarri beharko da beti. Hori dela eta, zozketaren deialdia eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko dira, eta zozketa bera udaleko idazkariaren aurrean edo ordezkari gisa FEDE emaila publiko denaren aurrean.

Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en el apartado precedente 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 las Administraciones Públicas titulares del derecho de tanteo, éstas podrán ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

En cualquier caso y para todos los supuestos, el precio máximo de venta infranqueable será el establecido en el artículo 10 de esta Ordenanza.

Artículo 12. Visado de contratos.

1. Todos los contratos de cesión de viviendas tasadas municipales, tanto los de propiedad plena como los de propiedad superficiaria o los de arrendamiento, deberán contar con el visto bueno del Pleno del Ayuntamiento de Oiartzun.

2. Todos los contratos de enajenación de viviendas tasadas municipales, tanto los de propiedad plena como los de propiedad superficiaria o los de alquiler, sin su consentimiento no podrán acceder al Registro de la Propiedad.

Artículo 13. Inscripción Registral.

La Calificación definitiva de las viviendas como Viviendas Tasadas Municipales (VTM) se comunicará por el Ayuntamiento de Oiartzun al Registro de la Propiedad correspondiente a los efectos de que se haga constar como anotación en la inscripción de los bienes afectados y se dé con ello publicidad registral al derecho de adquisición preferente establecido en el artículo 11 de esta Ordenanza, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza y de la necesidad del visado del Ayuntamiento para que pueda acceder al propio Registro cualquier transmisión de la titularidad sobrevenida.

Artículo 14. Procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales.

1. El procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) en las promociones municipales será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal de Oiartzun y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal o personal que por delegación ostente el carácter de fedatario público.

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

3. El procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) en las promociones privadas será también el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal de Oiartzun y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases, que se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal o personal que por delegación ostente el carácter de fedatario público.

Nolanahi ere, sustatzaile pribatuek hitzarmenak egin ahal izango dituzte Oiartzungo udalarekin, horiek esleipen prozedura gauzatu dezaten betiere oinarrietan xedatutakoaren arabera.

4. Esleipen prozedura orokorra zozketa izan arren, ordenantza honek hurrengo atalean zein 19. artikuluan xedatutako kasuetan, esleipen zuzena egiteko aukera jasotzen du.

5. Nolanahi ere, bizilekua berriro hartzeko eskubidearen titular diren herritarrei dagozkien udal etxebizitza tasatuen esleipena ez da zozketaren bidez gauzatuko.

6. Udal etxebizitza tasatu baten onuradunaren bizikidetzaren unitateak familia ugariaren legeko muga gainditzen badu, onuradunak bere etxebizitza trukatu ahal izango du, udal etxebizitza tasatuen sustapen berri bakoitzean talde horrentzat gordetako etxeetan erregimen bera duen batekin.

Jabetzaren edo lurrazaleko jabetzaren kasuan, etxebizitza eskuratzen duenak udal etxebizitza tasatu berriaren eta utzitakoaren arteko prezio aldea ordaindu beharko du, ordenantza honen 10. artikuluan ezarritako zehaztapenen arabera eguneratuta.

Familia ugariaren kopurua bikoa ala gehiagokoa izanik, handiagoa bada talde horrentzat udal etxebizitza tasatuen sustapen berriaren gordetako etxebizitza kopurua baino, etxebizitzak zozketatu egingo dira.

15. artikulua. *Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko erreserbako kupoak.*

1. Udal etxebizitza tasatuen sustapena esleitzeko deialdia arautzen duten oinarriek, erreserbako kupoak ezarri beharko dituzte hurrengo atalean xedatutako kasuan:

Mugikortasun mugatua edo murriztua duten pertsonen kasuan, antolamendu juridikoak xedatutakoaren arabera.

2. Udal etxebizitza tasatuen sustapena esleitzeko deialdia arautzen duten oinarriek, erreserbako kupoak ezarri ahal izango dituzte hurrengo atalean xedatutako kasuetan:

a) Kide bi edo gehiagoko bizikidetzaren unitateen kasuan edo, bereziki familia ugariaren kasuan.

b) 35 urte baino gutxiago dituzten banakako eskatzaileen edo bizikidetzaren unitateen kasuan, baldin eta hauetako kideren bat gutxienez adingabea bada (seme-alabak kontuan hartu gabe).

c) Bere kargu seme-alaba adingabeak edo guraso-ahala luzatua duten bizikidetzaren unitateen kasuan.

d) Honako egoera objektiboengatik identifikatutako beste-lako herritar taldeak: Bizikidetzaren unitatea osatzen duten pertsonen gehieneko kopuruarengatik, etxebizitza baten jabetza lehen aldiz lortzekotan egoteagatik, adinarengatik edo bestelako egoera analogoengatik, sustapenaren baldintza berezien edo udalerriko etxebizitza eskariaren arabera.

3. Aurreko atal bietan xedatutako egoera zehatzen arabera oinarrietan ezarritako erreserbako kupoez gain, oinarriek, kupo berezietan egoteko baldintzak betetzen ez dituzten eskatzaileak barneratuko dituen kupo orokor bat aurreikusiko dute.

Eskatzaile kopuru eskasa dela eta erreserbako kupo bereziren bat osatzen ez bada, kupo horri soberan egokitutako etxebizitzak kupo orokorraren parte izatera igaroko dira.

4. Aipatutako kupo bakoitzari egokitu beharreko etxebizitza babestuko esleipendun kopurua, dagokion deialdian eskainitako udal etxebizitza tasatu kopuruaren parekoa izan beharko da.

En cualquier caso, los promotores privados podrán celebrar convenios con el Ayuntamiento de Oiartzun para que sean éstos quienes realicen el procedimiento de adjudicación en los términos establecidos en las Bases.

4. Sin perjuicio de que el sorteo resulte la forma de adjudicación general, esta Ordenanza contempla la posibilidad de adjudicación directa en los supuestos establecidos en el apartado siguiente y en el artículo 19.

5. En cualquier caso, la adjudicación de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) que se encuentren destinadas a vecinos y vecinas titulares de derecho de realojo no serán objeto de sorteo.

6. El titular de una vivienda tasada municipal cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de familia numerosa podrá permutar aquélla por una de la misma clase de las reservadas a dicho colectivo en cada nueva Familia.

En caso de propiedad o propiedad superficiaria, el titular deberá satisfacer la diferencia de precio entre el precio de la nueva vivienda y el precio de transmisión de la suya calculado según las determinaciones establecidas en el artículo 10 de la presente Ordenanza.

De existir dos o más unidades convivenciales en dicha situación y la cantidad de viviendas en la nueva promoción de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) reservadas para el colectivo de familias numerosas no fuese suficiente para todas ellas, se recurrirá al sorteo de las mismas.

Artículo 15. *Cupos de reserva para la adjudicación de Viviendas Tasadas Municipales.*

1. Las Bases por las que se regule la convocatoria de adjudicación de una promoción de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) deberán establecer cupos de reserva de viviendas, de conformidad con lo señalado en el apartado siguiente:

Para personas con movilidad reducida o en situación de limitación, en los términos obligados por el ordenamiento jurídico.

2. Las Bases por las que se regule la convocatoria de adjudicación de una promoción de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) podrá establecer cupos de reserva de viviendas, de conformidad con lo señalado en los apartados siguientes:

a) Unidades convivenciales de dos o más miembros o, específicamente, para familias numerosas.

b) Para demandantes individuales, menores de 35 años, o unidades convivenciales en la que al menos uno de los integrantes, excluidos los hijos, sea menor de edad.

c) Unidades convivenciales con hijos menores de edad a su cargo o con patria potestad prorrogada.

d) Otros grupos de población identificados por circunstancias objetivas tales como el número máximo de personas que compongan la unidad convivencial, los umbrales de renta, el primer acceso a la propiedad de una vivienda, la edad u otras análogas en función de las especiales características de la promoción o de la demanda del municipio.

3. Además de los cupos de reserva que se pudieran haber establecido en las Bases atendiendo a las circunstancias concretas al amparo de los dos apartados anteriores, se incluirá en las mismas un cupo general en el que quedaran englobados todos aquellos solicitantes que no reúnan las condiciones de cupos especiales.

En el supuesto de que alguno de los cupos de reserva especial no llegase a completarse por falta de solicitantes, las viviendas asignadas a dicho cupo que resultasen excedentarias pasarán a formar parte del cupo general.

4. El número total de posibles adjudicatarios de viviendas protegidas a asignar para cada uno de los cupos indicados estará compuesto por un número igual al de la cantidad de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) ofertada en la correspondiente convocatoria.

Eskainitako kupo bakoitzeko, erreserba modura, kupo horietako bakoitzari eskainitako udal etxebizitza tasatu kopuruaren bikoitza adina ordezeko egongo dira.

5. Erreserbako kupo jakin batean zozketatutako udal etxebizitza tasatu kopurua zenbaki osoa ez bada, honela borobildu beharko da: Lehenengo dezimala 5 baino gutxiago bada, zatikiaren aurre-aurreko zenbaki osoa jarritz; eta lehenengo dezimala 5 edo gehiago bada, zatikiaren ondorengo lehen zenbaki osoa jarritz.

6. Esleipen prozeduraren objektu den udal etxebizitza tasatuen sustapenean mota ezberdinetako etxebizitza babestuak baldin badaude, eskuratzeko baldintza ezberdinekin, mota eta kupo horietako bakoitzeko, eskatzaile zerrenda bat landu beharko da. Zerrenda horietan udal etxebizitza tasatu mota bakoitza eskuratzeko baldintzak agertu beharko dira.

Edozein kasutan, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuak, mota horietako etxebizitzak eskuratzeko baldintzak betetzen dituzten bizikidetzak unitateei erreserbatuko zaizkie.

16. artikulua. *Udal etxebizitza tasatuen esleipenean parte hartzeko eskaera.*

1. Udal etxebizitza tasatuen sustapenaren esleipena arautzen duten oinarriek, esleipen horretan parte hartzeko eskaerak kontutan hartzeko gehienezko epearen data zehaztuko dute.

2. Udal etxebizitza tasatuen esleipen prozeduran parte hartzeko eskakizuna Oiartzungo udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroan izena emateko eskaeraren bidez aurkeztu beharko da, erregistro publiko horrek eskatutako baldintza formal guztiak betetz.

17. artikulua. *Esleipen prozeduran onartutako eta baztertutako udal etxebizitza tasatuen eskatzaile zerrenda.*

1. Oiartzungo Udalak, ofizioz edo sustatzaileak eskatuta, udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen Erregistroan, eskaerak aurkezteko epea (ordenantza honetako 16.1 artikuluan aipatzen dena) bukatu aurretik inskribatutako etxebizitza eskatzaileen zerrenda egingo du.

2. Aipatutako eskatzaile zerrenda lortutakoan, Oiartzungo udalak esleitu beharreko udal etxebizitza tasatuen sustapenerako aukeratze prozeduran onartutako eta baztertutako pertsonen zerrenda egingo du.

3. Oiartzungo udaleko iragarki-taulan (bestelako jakinarazpen bide batzuk erabil ditzakeelarik) argitaratuko dira esleitu beharreko udal etxebizitza tasatuen sustapenerako aukeratze prozeduran onartu eta baztertutako pertsonen zerrenda.

Aipatutako zerrendak gutxienez honako datu hauek bilduko ditu gutxienez:

- Eskatzaile guztien izen-abizenak eta nortasun agiri nazionala.
- Eskaera klasifikatuta dagoen kupoaren zehaztasunak.
- Bizikidetzak unitateko kide kopurua.
- Bazterketaren arrazoia, halakorik egonez gero.

Sustapenak genero indarkeriaren biktimak izateagatik edo bestelako arrazoiengatik anonimatu mantentzea beharrezko zaion norbaiti egokitutako etxebizitza kupoak barneratzen baditu, ez zaio publikizaterik emango kupo horretako eskatzailearen identitateari. Horren ordezkari, erregistro zenbakia adieraziko da eta zerrendaren argitalpen egunean pertsonalki jakinaraziko zaie ego-kitu zaien zenbakia.

En calidad de reserva para cada uno de los cupos ofertados, se facilitará un número de suplentes igual al doble de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) ofertadas para cada uno de los cupos.

5. Si el número de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) a sortear en un determinado cupo de reserva no resultara número entero, se redondeará al número entero inferior si el primer decimal obtenido es menor de 5, y al número entero superior si el primer decimal fuese igual o superior a 5.

6. Cuando en la promoción de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) objeto del procedimiento de adjudicación existan viviendas protegidas de varias clases con diferentes requisitos de acceso, se elaborará un listado de solicitantes para cada tipología y cupo incluyendo en cada uno de ellos las solicitudes que cumplan los requisitos exigibles a cada clase de vivienda tasada municipal.

En todo caso, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial quedarán reservadas a las unidades convivenciales que cumplan únicamente los requisitos de acceso a dichas tipologías.

Artículo 16. *Solicitud para participar en adjudicación de Viviendas Tasadas Municipales.*

1. Las Bases rectoras de la adjudicación de una promoción de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) indicarán la fecha hasta la cual serán tenidas en cuenta las solicitudes de participación en aquélla.

2. La solicitud para participar en un proceso de adjudicación de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) deberá ser presentada a través de la solicitud de inscripción en el Ayuntamiento cumplimentando todos los requisitos formales exigidos por dicho registro público.

Artículo 17. *Lista de los solicitantes de Viviendas Tasadas Municipales admitidos y excluidos en el procedimiento de adjudicación.*

1. El Ayuntamiento de Oiartzun, de oficio o a instancia del promotor, emitirá la relación de las personas demandantes de vivienda inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal con anterioridad a la fecha en la que finalizó el plazo para la presentación de solicitudes referido en el artículo 16.1 de esta Ordenanza.

2. Una vez obtenido dicha relación de solicitantes, el Ayuntamiento de Oiartzun confeccionará la lista de personas admitidas y excluidas en el proceso de selección para la promoción de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) a adjudicar.

3. El Ayuntamiento de Oiartzun publicará en el Tablón de Anuncios de la Corporación, sin perjuicio de que se decida su publicación en otros medios, las listas de admitidos y excluidos de los participantes en el proceso de selección para la promoción de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) a adjudicar.

Dicha lista contendrá, al menos, los siguientes datos:

- Nombre y apellidos de todos los solicitantes y documento nacional de los solicitantes.
- Especificación del cupo en que se ha clasificado la solicitud.
- Número de miembros de la unidad convivencial.
- Causas de exclusión, en su caso.

Cuando la promoción incluya cupos de viviendas destinadas a personas víctimas de violencia de género o que por otras razones fuera necesario preservar su anonimato, no se dará publicidad de la identidad de las personas solicitantes de este cupo, sino que se hará constar el número del registro y se les notificará personalmente el número que les ha sido asignado el mismo día en el que se produzca la publicación de la lista.

4. Dagokion zerrenda argitaratu eta hurrengo hamabost (15) laneguneko epean herritarrek alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte onartutakoen zerrendaren aurka Oiartzungo udaleko alkatetzan.

Inolaz ere ez du prozedura orokorra geldiaraziko alegazio bakoitzaren izapidetza eta ebazpenak.

5. Alegazioak egiteko mugaegunetik gehienez hilabeteko epean, Oiartzungo udalak eskatzaile onartuen eta baztertuen behin betiko zerrenda onartuko du udaleko iragarki-taulan argitaratuz.

Alegaziorik ez badago, aipatutako epea hamabost (15) lanegunetara murriztuko da.

6. Onartuen eta baztertuen behin betiko zerrendaren aurka interesdunek berraztertzeko errekurtsoa jarri ahal izango dute argitalpen datatik biharamunean zenbatzen hasita hilabeteko epean, edo zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango dute Administrazioarekiko Auzi-eskumena arautzen duen uztailaren 13ko 29/1998 Legeak ezarritako forma eta epeak errespetatuz.

7. Onartuen behin betiko zerrendetan agertzeak ez du aurre suposatzen eskatutako baldintza eta betekizunak betetzen direnik, udal etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratuak sinatu aurretik egiaztatuko baita betetzea.

18. artikulua. Zozketa, erreserba zerrendak eta jakinarazpenak.

1. Sustapen zehatz bateko udal etxebizitza tasatuak esleitzeko zozketa data, ordua eta lekua onartu eta baztertutako eskatzaileen behin betiko zerrendarekin batera argitaratuko da.

2. Kupo adina zozketa egingo dira, baina edozein kasutan egingtzen batasuna errespetatuz.

3. Onartutako eskatzaile bakoitzari zozketan parte hartzeko zenbaki bat egokituko zaio ausaz.

Eskaerek zenbaki bi (2) jasoko dituzte ondoren aipatzen diren inguruabarretariko bat ematen bada eta biak batera ematen badira, eskaerek hiru (3) zenbaki jasoko dituzte. Honako hauek dira aipatutako inguruabarrak:

a) Eskaera bikote batek izenpetzea.

b) Eskaerak honako egoerak hauek biltzea: Bere kargu seme-alaba adingabe bat edo gehiago izatea edo tutoretzapean pertsona bat edo gehiago izatea.

Parte hartzaileei egokitutako zenbakiak, publikoarentzat eskuragarri den leku batean argitaratuko dira behin betiko onartuak eta baztertuak izan diren eskatzaileen argitalpen iragarrian zehaztutako datan. Nolanahi ere, aipatutako data zozketa eguna baino lehenagokoa izan beharko da.

4. Edonor bertaratu daiteke zozketa ekitaldira.

Zozketa ekitaldia Oiartzungo udal mugartean egin beharko da beti.

5. Udal etxebizitza tasatuak kasuan-kasuko zozketaren bidez esleituiko dira. Zozketak sustapenaren esleipen deialdiko oinarrietan ezarritako kupo orokor edo berezi ezberdinetakotxe bidez eskuratzeko eskubidea dutenen artean egingo da.

6. Zozketak udaletxeko fede-emaile publikoaren aurrean egingo dira, eskuzko prozeduren edo prozedura informatikoen bidez (erabat ausazkoak) eta sustapenaren esleipen deialdiko oinarrietan ezarritako leku, data eta hurrenkera berean.

4. Durante el plazo de quince (15) días hábiles siguientes a la publicación de la lista correspondiente las vecinas y los vecinos podrán presentar alegaciones ante la Alcaldía del Ayuntamiento de Oiartzun a esta relación de admitidos.

En ningún caso el trámite y resolución de cada alegación paralizará el procedimiento general.

5. En un plazo no superior a un (1) mes a computar desde la fecha de finalización del plazo para formular alegaciones, el Ayuntamiento de Oiartzun aprobará el listado definitivo de los solicitantes admitidos y excluidos que serán expuestos al menos en el Tablón de Anuncios de la Corporación.

Si no hubiese habido alegaciones, ese plazo se reducirá hasta quince (15) días hábiles.

6. Contra la lista definitiva de admitidos y excluidos podrán los interesados interponer recurso de reposición en el plazo de un mes desde el día siguiente a la publicación o, directamente, ante la jurisdicción contencioso-administrativa en la forma y plazos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

7. La inclusión como admitidos en las listas definitivas de solicitantes no presupone el cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos, que se comprobarán con anterioridad a la firma de los contratos de cesión de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM).

Artículo 18. Sorteo, listas de reservas y notificación.

1. La fecha, hora y lugar en la que se vayan a celebrar los sorteos de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) de una determinada promoción será publicada a la vez que la lista definitiva de solicitantes admitidos y excluidos.

2. Se realizarán tantos sorteos como cupos existan, pero siempre en unidad de acto.

3. Cada solicitante admitido tendrá asignado, aleatoriamente, un número para su participación en el sorteo.

Recibirán dos (2) números con los que participar en el sorteo aquellas solicitudes admitidas en las que concurra alguna de las circunstancias señaladas a continuación y tres (3) números aquellas solicitudes en las que concurren ambas circunstancias:

a) Solicitudes suscritas por parejas.

b) Solicitudes que incluyan: Uno o más hijos menores a su cargo; una o más personas que estén bajo su tutela.

Los números del sorteo asignados a cada participante serán expuestos en un lugar de acceso público el día fijado para ello en el anuncio de publicación de los solicitantes admitidos y excluidos definitivamente. En cualquier caso, dicho día será anterior a la fecha en la que se celebre el sorteo.

4. La asistencia al acto en el que se celebre el sorteo será libre para cualquier persona que quiera presenciarlo.

En todo caso el lugar de celebración del sorteo estará dentro del término municipal de Oiartzun.

5. Las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) se adjudicarán mediante la realización de los correspondientes sorteos entre quienes tengan derecho a acceder a una vivienda de cupo general o de diferentes cupos especiales señalados en las Bases reguladoras de la convocatoria de adjudicación de la promoción.

6. Los sorteos se realizarán, ante la persona que ostente la función de fe pública en el Ayuntamiento, mediante procedimientos manuales o informáticos, puramente aleatorios, en el lugar, fecha y orden indicados en las Bases reguladoras de la convocatoria de adjudicación de la promoción.

Zozketak honako hurrenkeraren arabera egingo dira:

1.— Lehenengo eta behin, ordenantza honetako 15.1 artikuluko a) ataleko etxebizitza kupoari dagokion zozketa.

2.— Ondoren, elkarren segidan, gainontzeko kupo berezien zozketak sustapenaren esleipen deialdiko oinarrietan ezarritako hurrenkeran.

3.— Azkenik, kupo orokorreko etxebizitzetara dagokien zozketa.

Zozketa bakoitzak esleipendun eta ordezkoen zerrendetan sartu beharreko eskaeren hurrenkera antolatze balioko du.

7. Ordezkoen zerrendetan agertuko dira esleipendun izan ez diren kupo berezi eta orokorreko eskatzaileak, horiek esleipendun kopuruaren bikoitza izan beharko direlarik gutxienez. Ordezkoen zerrendak indarrean egongo dira zozketa egiten den udal etxebizitza tasatuen kopuru osoa agortu arte eta kontutan hartuko dira sustapena dela eta edozein arrazoiengatik hutsik gelditutako etxebizitzak esleitzeko orduan.

Onuradunek uko egiteagatik, edo honako arau hauek edota sustapen bakoitzeko esleipen oinarriak ez betetzeagatik esleipendunak gabe geratutako etxebizitzak, dagokion kupoko ordezkoren zerrendarekin beteko dira.

8. Udalak udal etxebizitza tasatuen sustatzaileari jakinaraziko dio, esleipendun eta ordezkoren zerrendaren edukia, gehienez bost (5) laneguneko epean zozketa egin zenetik zenbatzen hasita.

9. Behin-behineko esleipendunen eta ordezkoren zerrendak udalaren iragarki-taulan argitaratuko dira.

Nolanahi ere, udal etxebizitza tasatuen sustatzaileak jakinarazpen pertsonala egingo dio behin-behineko esleipendun zerrendan agertzen diren pertsonen, gehienez 5 eguneko epean artikuluko 8. atalean araututako jakinarazpenetik zenbatzen hasita. Jakinarazpenak honako hauek eduki beharko ditu: Esleitutako etxebizitzaren ezaugarri orokorrak esleipen erregimena eta salmenta prezioa edo behin-behineko errenta, prezioaren behin betiko zehaztapena kontratua burutzeko unerako utziz.

10. Interesduna den edonork uste badiu norbaitek oinarrietan ezarritako arauak bete ez dituela, zozketa egin bitartean jakinarazi beharko du eta, horrez gain aukera izango du gorako errekurtsioa jartzeko Oiartzungo alkatearen aurrean hilabeteko epean behin-behineko esleipendunen zerrenden argitalpen datatik zenbatzen hasita.

19. artikulua. Agiri eta gainerako gauza guztien aurkezpena.

1. Behin-behineko esleipendunen zerrenda argitaratu eta jakinarazi ondoren hamar (10) laneguneko epea egongo da (jakinarazpen pertsonalaren datatik zenbatzen hasita) horietako bakoitzak honako hauek azal diezazkion udal etxebizitza tasatuen sustatzaileari: (i) behin-behineko esleipenduna dela ezagutzen duela eta (ii) uko ez egiteko borondatea.

Lehendabiziko aldiaren ezin bada jakinarazpen pertsonalik egin, bigarren saikera bat egingo da esleipendunak eskaeran adierazitako bizilekuan jakinarazpen berria eginez. Esleipendunak bigarren jakinarazpenari kasurik egiten ez badiu, esleipenari uko egiten diola uste izango da, eta ondorioz, zuzenean baztertuko zaio esleipen prozeduratik. Sustatzaileak Oiartzungo udalari informatu beharko dio aste bukaera bakoitzean, jakinaraziak izan ez diren behin-behineko esleipendunen identitateaz.

El orden de celebración de los sorteos será el siguiente:

1.— En primer lugar se realizará el sorteo correspondiente al cupo de viviendas de la letra a) del artículo 15.1.a) de esta Ordenanza.

2.— A continuación se realizarán, sucesivamente, los sorteos de los restantes cupos especiales por el orden fijado en las Bases reguladoras de la convocatoria de adjudicación de la promoción.

3.— En último lugar se realizará el sorteo correspondiente a las viviendas de cupo general.

Cada uno de los sorteos servirá para ordenar las solicitudes objeto de los mismos que hayan de incluirse en las listas de adjudicatarios y de reservas.

7. Las listas de reservas incluirán solicitantes de cupos especiales y del cupo general que no hubiesen resultado adjudicatarios, todas ellas en número mínimo equivalente al doble de adjudicatarios. Las listas de reservas tendrán el periodo máximo de vigencia hasta agotar el número total de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) sobre la que se realiza el sorteo, y se tendrán en cuenta para la adjudicación de cualquier vivienda que quede vacante por cualquier causa en la promoción.

Las vacantes que pudieran producirse por renuncia de los beneficiarios o incumplimientos de estas normas, o de las bases reguladoras de la adjudicación de cada promoción, se cubrirán por la lista de reservas del cupo correspondiente.

8. El Ayuntamiento notificará al promotor de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) el contenido de la lista de adjudicatarios y de reservas en un plazo no superior a cinco (5) días hábiles desde la celebración del sorteo.

9. La lista de adjudicatarios provisionales y la lista de reservas serán expuestas en el Tablón de Anuncios de la Corporación.

En cualquier caso, el promotor de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) procederá a la notificación personal a cada una de las personas incluidas en la lista de adjudicatarios provisionales en un plazo no superior a cinco (5) días hábiles desde la notificación regulada en el apartado 8 de este artículo. La notificación deberá contener: Las características generales de la vivienda adjudicada, el régimen de adjudicación y el precio de venta o renta provisional, quedando pendiente la fijación del precio definitivo a la formalización del contrato.

10. Si algún interesado considerase que se hubiera infringido las Bases reguladoras deberá hacerlo constar durante la celebración del sorteo y, en todo caso, podrá recurrir en alzada ante el Alcalde del Ayuntamiento de Oiartzun en un plazo máximo de 1 mes a contar desde la fecha de publicación de las listas provisionales de los adjudicatarios.

Artículo 19. Aportación de documentación y efectos.

1. Publicadas y notificadas las listas de adjudicatarios provisionales, se otorgará un plazo de diez (10) días hábiles a computar desde la fecha de notificación personal para que cada uno de éstos manifieste al promotor de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) adjudicadas: (i) el conocimiento de su condición de adjudicatario provisional y (ii) su voluntad de no renunciar a la misma.

En el supuesto de que no se pudiera practicar la notificación personal, se intentará por segunda vez en el mismo domicilio señalado por el adjudicatario al formular su solicitud. Si ese adjudicatario tampoco atendiera al segundo intento de notificación, se considerará que renuncia a la misma a todos los efectos y, por lo tanto, se le excluirá automáticamente del proceso de adjudicación. El promotor tendrá que comunicar al Ayuntamiento de Oiartzun al final de cada semana la identidad de los adjudicatarios provisionales que no hubieran conseguido ser notificados.

2. Esleipendunek udal etxebizitza tasatuetako sustatzailerari beharrezko agiriak aurkeztuko dizkiote, sustatzaileak egiazta dezan une horretan esleipendun bakoitzak eskatzen zaizkion baldintzak betetzen dituela.

Hogei (20) laneguneko epea izango dute esleipendunek eskatzen zaizkien baldintzak betetzen dituztela frogatzeko behin-behineko esleipenaren jakinarazpen datatik biharamunean zenbaitzen hasita.

3. Udal etxebizitza tasatuen sustatzaileak Oiartzungo udalarekin egiaztatu beharko du bere irizpidea, baldin eta uste badu esleipendunetako batek ez dituela betetzen berari dagokion etxebizitzaren behin-behineko esleipena behin betiko esleipen bihurtzeko baldintzak.

Oiartzungo udalak erantzuna eman beharko dio sustatzailerari, gehienez bost (5) laneguneko epean kontsulta egin zenetik. Oiartzungo udalaren erantzuna loteslea izango da sustatzailerantzat.

4. Behin-behineko esleipendun guztiek eskatu zaien dokumentazio osoa aurkezten badute dagokion epean eta forman, sustatzaileak udal etxebizitza tasatuen esleipendunen behin betiko zerrenda egingo du.

Aste bukaera bakoitzean, sustatzaileak Oiartzungo udalari jakinaraziko dio behin betiko zerrendara pasatutako behin-behineko esleipendunen identitatea.

Dokumentazioa aurkeztu zenetik gehienez hogei (20) laneguneko epean, sustatzaileak esleipendunei dei egingo die gehienez 15 eguneko epean, bakoitzari esleitu zaion etxebizitza lagatzeko kontratua gauzatzeko, agiri pribatu baten eta sustatzailearen bulegoetan (Oiartzungo udal barrutian kokatuta egongo direnak).

5. Baldin eta udal etxebizitza tasatuen behin-behineko esleipendunek ez badute ezarritako epean adierazten behin-behineko esleipendun izateari uko egiten diotela, edo ez badute dokumentazio osoa ezarritako epean eta forman aurkezten edo aurkeztuta ere, ez badituzte dagokien etxebizitza eskuratzeko baldintzak betetzen, horrela jokatzeko da:

a. Behin betiko esleipendunen zatikako zerrenda egingo da dokumentazioa ezarritako epean eta forman aurkezten dituzten esleipendunekin, aplikagarri izango zaielarik artikuluko honetako aurreko atalean xedatutakoa.

b. Gainontzeko kasuetan sor zitezkeen ustekabekoak ebazti eta gero, sustatzaileak esleipenetik kanpo utziko ditu aipatutako ustekabeek eragindako behin-behineko esleipendunak.

Kasu horretan, sustatzaileak ordezkoei dei egingo die behin betiko esleipendunen zerrenda bete dezaten zozketetan ezarritako hurrenkeraren arabera, artikuluko honetan ezarritakoarekin bat jotuz.

Norbaitek indibidualki udal etxebizitza tasatuaren behin betiko esleipenari uko egiten badio, sustatzaileak ukatu diren etxebizitzak esleitu ahal izango ditu ordezkoen zerrendari jarraituz, artikuluko honetako aurreko ataletan xedatutakoaren arabera.

6. Udal etxebizitza tasatuen behin betiko esleipenak, esleitu zaien etxebizitzaren titulartasuna lagatzeko kontratua izenpetzeko eskubidea ematen die esleipendunei, kasuankasuko erregimenean, sustatzaileak berari dagozkion eskubide eta betebeharrak bereganatuz aurretiaz Oiartzungo udalak onetsitako modeloen arabera eta sustapena behin-behinean kalifikatu zenean administrazioari jakinarazitako ordainketa baldintzekin.

Kontratuaren ez betetzea gertatuz gero, horien baliogabetzea aurreikusi ahal izango da kontratuan bertan. Udal etxebizitza tasatuen sustapenerako esleipen oinarriek oinarritzeko baldintza batzuk ezarriko dituzte eta horiek bete ezean, legebidez kotsuna egongo da kontratua baliogabetzeko.

2. Los adjudicatarios procederán a la presentación ante el promotor de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) de la documentación precisa con el fin de que aquél pueda comprobar en ese momento el cumplimiento por cada uno de aquéllos de los requisitos exigibles.

El plazo del que dispondrán los adjudicatarios para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos será de veinte (20) días hábiles a contar desde el día siguiente a la fecha en la que se practicara la notificación de adjudicación provisional.

3. Si el promotor de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) considerase que alguno de los adjudicatarios no cumpliera los requisitos exigidos para elevar a definitiva la adjudicación de la vivienda, confirmará su criterio con el Ayuntamiento de Oiartzun.

El Ayuntamiento de Oiartzun tendrá que pronunciarse al respecto en un plazo nunca superior a cinco (15) días hábiles desde la consulta. El sentido de la consulta será vinculante para el promotor.

4. Si todos los adjudicatarios provisionales presentan la documentación requerida en tiempo y forma, el promotor procederá a conformar el listado definitivo de los adjudicatarios de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM).

Al final de cada semana, el promotor notificará al Ayuntamiento de Oiartzun la identidad de los adjudicatarios provisionales que habrían pasado al listado definitivo de adjudicatarios.

En un plazo no superior a veinte (20) días hábiles desde la presentación de la documentación, el promotor emplazará a los adjudicatarios para que en un plazo máximo de quince (15) días formalicen el contrato de cesión de la vivienda adjudicada a cada uno en documento privado en las dependencias habilitadas por aquél en el municipio de Oiartzun.

5. Cuando existan adjudicatarios provisionales de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) que no manifiesten su condición de no renunciar a su condición de adjudicatario provisional en plazo, que no presenten la documentación en debida forma dentro del plazo establecido o que, presentándola, no cumplan los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate, se procederá del siguiente modo:

a. Se formará la lista parcial de adjudicatarios definitivos con los que hubieren presentado la documentación en tiempo y forma aplicándose en relación con los mismos lo establecido en el apartado anterior del presente artículo.

b. Resueltas las incidencias que se hubieran suscitado en los demás supuestos, el promotor excluirá de la adjudicación a los adjudicatarios provisionales afectados por aquéllas.

En este caso, el promotor llamará a las reservas para que procedan a completar el listado de adjudicatarios definitivos por el orden establecido en los sorteos, procediendo conforme lo establecido en el presente artículo.

En caso de que existan renunciias individuales a la adjudicación definitiva de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM), el promotor podrá adjudicar cada una de ellas siguiendo la relación de reservas conforme lo establecido en los apartados precedentes de este mismo artículo.

6. La adjudicación definitiva de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) otorgará a los adjudicatarios el derecho a la suscripción del correspondiente contrato de cesión de la titularidad de la vivienda adjudicada, en el régimen correspondiente, con el promotor asumiendo los derechos y obligaciones que del mismo resulten conforme al modelo visado previamente por el Ayuntamiento de Oiartzun y con las condiciones de pago comunicadas a la Administración al calificarse provisionalmente la promoción.

Los contratos podrán prever su resolución en el caso de incumplimiento. A estos efectos, las Bases reguladoras de la adjudicación de la respectiva promoción de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) establecerán las condiciones esenciales cuyo incumplimiento legitimará para instar la resolución del contrato.

7. Egitatezko bikoteek udal babes etxebizitzaren esleipena egin eta gero bikote izateari uzten badiote, eta familiaren egoitzaren erabilerari buruz ez baldin badago aipatutako higiezin bikoteko zein kideri behin betiko esleitzen zaion xedatzen duen epai irmorik, sustatzaileak berak izendatuko du bikoteko zein kideri egingo zaion esleipena, Oiartzungo udalaren oniritziarekin eta honako arauekin bat:

— Bikoteko kide biek banan-banan betetzen badute esleipen zehatzerako ezarri diren baldintzak, etxebizitzaren behinbetiko esleipena egingo zaio elkarrekin adosten duten kideari. Hitzarmenik egon ezean, behin-behineko esleipena indarririk gabe geratuko da.

— Bikoteko kideetako batek bakarrik betetzen baditu esleipena zehatzerako ezarri diren baldintzak, etxebizitza behinbetiko esleituko zaio bere izenean.

Gainontzeko kasuetan, sustatzaileak familia prozedura judizialean egondako epaiaren edukiaren arabera jokatu du.

8. Sustatzaileak Oiartzungo udalari etxebizitzaren esleipenari buruz jakinaraziko dio gehienez hamar (10) eguneko epean, esleipenaren datatik. Halaber, Oiartzungo udalak informazio hori Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Lurralde Antolamendu Sailari jakinaraziko dio.

9. Prozedura osoan zehar Oiartzungo udalak egiaztatu ahal izango du, egoki eta beharrezko baderitza, esleipen oinarrietan ezarritako baldintzak betetzen diren ala ez.

Oiartzungo udalak halaber, sustatzailearen ez-betetze edo akatsen bati erreparatzen badiu, hura berehala konpontzeko aginduko dio sustatzaileari.

20. artikulua. Bete gabeko udal etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura.

1. Bete gabeko udal etxebizitza tasatuen esleipen prozedurari lotuta geratuko dira honako hauek:

a) Behar beste eskaera ez egoteagatik, ukatuak edo baztertuak izanagatik edo ordezkoen zerrenda agortzeagatik edota bestelako inguruabar analogo batengatik, esleipen prozedura orokorraren arabera esleitu gabeko udal sustapeneko edo sustapen pribatuko etxebizitza tasatuak.

b) Lehenago edozein tituluren arabera okupatuak izanik, ondoren edozein arrazoi dela eta hutsik dauden udal sustapen eta titulartasun publikoko etxebizitza tasatuak.

2. Bete gabe geratutako udal etxebizitza tasatuak honako baldintza hauek betetzen dituztenen artean esleituko dira: Mota horretako etxebizitza eskuratzeko gai izatea, oinarrietan xedatutako betekizunak betetzea eta horrez gain, Oiartzungo udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen Erregistroan izena emanda egotea.

21. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen lagatzea egiteko kontratuaren gauzatzea.

1. Udal etxebizitza tasatu bakoitza lagatzeko kontratua, esleipendun izandako bizikidetzaren unitateko kideek eta sustatzaileak sinatuko dute, oinarrietan ezarritako zehaztapenekin bat.

2. Esleipenduna kontratuaren sinadurara justifikaziorik gabe agertzen ez bada (sustatzaileak izendatutako data eta orduan), ulertuko da pertsona horrek esleipenari uko egiten diola eta ondorioz, aukera emango zaio itzarotezerrendako hurrenkeraren arabera dagokion esleipendunari.

3. Udal etxebizitza tasatu baten lagatze erregimena errentamendua bada eta behin betiko esleipendunak une horretan eta aldi berean, egintza publiko baten oinarritutako errentamendu kontratu bateko etxebizitzako errentaria bada, udal etxebizitza babestuko errentaria izateko errentamendu kontratua sinatu aurretik Oiartzungo udalari frogatu beharko dio errentamen-

7. En el supuesto de parejas de hecho que tras la adjudicación de una vivienda protegida municipal no mantuvieran la condición de pareja y no existiera sentencia judicial firme que disponga sobre la utilización del domicilio familiar, la identificación de cuál de los dos miembros de la pareja a quien se le adjudique definitivamente la titularidad del referido inmueble se realizará por el promotor, con la conformidad del Ayuntamiento de Oiartzun, con arreglo a las siguientes normas:

— Si los dos miembros de la pareja cumplen separadamente los requisitos exigidos para la concreta adjudicación, se adjudicará definitivamente la vivienda a aquél de los dos a quienes ambos acuerden. En defecto de acuerdo, la adjudicación provisional quedará sin efecto.

— Si solo una de las personas de la pareja cumpliera los requisitos exigidos para la concreta adjudicación, la vivienda se adjudicará definitivamente a su nombre.

En los restantes supuestos, el promotor habrá de estar al contenido de la sentencia judicial que hubiera recaído en el procedimiento de familia correspondiente.

8. El promotor comunicará al Ayuntamiento la adjudicación de las viviendas en el plazo máximo de diez (10) días desde que la misma tenga lugar. Esta información será trasladada por el Ayuntamiento a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

9. El Ayuntamiento de Oiartzun podrá comprobar durante todo el proceso, cuantas veces considere oportuno y preciso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Bases reguladoras de la adjudicación.

En el supuesto de que advirtiera algún incumplimiento o error del promotor le ordenará que lo rectifique inmediatamente.

Artículo 20. Procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales vacantes.

1. Quedan sujetas al procedimiento de adjudicación de Viviendas Tasadas Municipales (VPM) vacantes las siguientes:

Las viviendas tasadas de promoción municipal o privada que no resultasen adjudicadas conforme al procedimiento general de adjudicación por inexistencia de solicitudes suficientes, por renuncias o exclusiones, por agotamiento de la lista de reserva o por otras circunstancias análogas.

b) Las viviendas tasadas de promoción municipal de titularidad pública que, habiendo estado ocupadas por cualquier título, dejen de estarlo por cualquier causa.

2. Las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) vacantes serán adjudicadas entre quienes cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda de dicha tipología y clase, cumplan los demás requisitos fijados en la Base reguladora y además se hallen inscritos en el Registro municipal de solicitantes de VTM.

Artículo 21. Formalización del contrato de cesión de las Viviendas Tasadas Municipales.

1. Los contratos de cesión de cada vivienda tasada municipal serán suscritos por los miembros de la unidad de convivencia que resultasen adjudicatarios con el promotor de acuerdo con las determinaciones contenidas en las Bases.

2. La incomparecencia injustificada del adjudicatario a la firma en la fecha y hora asignada por el promotor dará lugar a que se considere que dicha persona ha desistido de la adjudicación, con la consiguiente oportunidad al siguiente adjudicatario que se encuentre incluido en el listado de espera.

3. En el supuesto de que el régimen de cesión de una vivienda tasada municipal fuese el de arrendamiento y el adjudicatario definitivo de la misma tuviera la condición en ese momento de arrendatario de una vivienda cuyo contrato tenga su origen en una actuación pública, con carácter previo a la firma del correspondiente contrato aquél deberá acreditar ante el Ayun-

du erregimenean okupatu duen etxebizitza dela eta zorretan izan lezakeen edozein kantitate aldeztu aurretik ordaindu izana.

4. Kontratu bakoitza sinatu eta gero sustatzaileak kopia bat emango dio Oiarzungo udalari.

5. Etxebizitzak eraikitze obrak bukatuta eta kasuan kasu baimenak lortuta, sustatzaileak eta esleipendunek eskritura publikoan jasoko dute jabetza (garbia edo lurrazalekoa) eskualdatzeko sinatuta dituzten kontratuak.

22. artikulua. *Udal etxebizitza tasatuen prezioaren kontura emandako kantitateak.*

1. Ordaindu beharreko prezioaren kontura, Udal etxebizitza tasatuen sustatzaileek, etxebizitzaren prezioaren % 20era arteko zenbatekoak eta horren eranskinen % 40ra arteko zenbatekoak eskatu ahal izango dizkiete esleipendunei, lagatzeko kontratu pribatua sinatu ondoren.

Udal etxebizitza tasatuen sustapen bakoitzaren behin-behineko kalifikazioak, sustatzaile bakoitzak eska ditzakeen prezioaren kontura ordaindu beharreko diru kantitateen gehieneko muga zehaztuko du.

2. Sustatzaileek udal etxebizitza tasatuen prezioaren kontura diru kantitateak eskatu ahal izateko, Estatuko babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituen erregelamenduko (2114/1968 Dekretuaren bidez onartua) 114. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, eta edozein kasutan, aseguru kontratua edo banku-abala egin prezioaren kontura jasotako kantitateen berme gisa.

Sustatzailea berme gisa aseguru kontratua edo banku-abala aurkezteko betebeharretik salbuetsita dago; Oiarzungo udalak, Gipuzkoako Foru Aldundiak edo Eusko Jaurlaritzak partaidea duten sozietate publikoekin egindako salerosketa eragiketetan.

23. artikulua. *Udal etxebizitza tasatuak bizilekutzat hartzeko betebeharra.*

1. Udal etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratuetan, baldintza klausula bat jarri beharko da, zeinaren arabera etxebizitza eskuratzen duen titullarrak konpromisoa hartuko baitu hura okupatu eta bertan errolatzeko, gehienez bi (2) hilabeteko epean etxebizitzaren ematea gertatu zenetik zenbatzen hasita.

2. Baldintza honen ez-betetzeak kontratuaren baliogabetzea ekarriko du, etxebizitzako titular izaera galtzearekin batera.

24. artikulua. *Okupatu gabeko udal etxebizitza tasatuen desjabetzapena.*

Udal etxebizitza tasatuen titular orok du esleitutako etxebizitzan bere ohiko bizilekua ezarri eta mantentzeko betebeharra. Onuradunen batek betebehara hori betetzen ez badu, Oiarzungo Udalak gauzatu ahal izango du nahitaez desjabetzeko eskubidea, indarrean den legedian onartua.

25. artikulua. *Oiarzungo udal etxebizitza tasatuaren eskaera erregistroa.*

1. Udal etxebizitza tasatuen sustapenarekin lotutako informazioa, izapideak eta prozedura guztiak herritar guztientzat gardentasun, hurbiltasun eta erraztasun baldintzetan burutzeko, Oiarzungo Udalak Oiarzungo udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa sortu eta mantentze lanak egiteko konpromisoa hartzen du.

2. Oiarzungo Udalak, Oiarzungo erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistro orokor bat edukiko du.

Oiarzungo udalak udal erregelamendu baten garatuko du Oiarzungo udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroaren funtzionamendua.

tamiento de Oiartzun el pleno pago de todas las cantidades que pudiese adeudar en concepto de rentas por la vivienda ocupada en régimen de arrendamiento.

4. Una vez formalizado cada contrato, el promotor le facilitará una copia al Ayuntamiento de Oiartzun.

5. Acabadas las obras de edificación de las viviendas y obtenidos los permisos correspondientes, el promotor y los adjudicatarios formalizarán en Escritura Pública los contratos de transmisión de la propiedad, pura o superficiaria, realizados entre adjudicatario-promotor.

Artículo 22. *Entrega de cantidades a cuenta del precio de las Viviendas Tasadas Municipal.*

1. Los promotores de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) podrán exigir a los adjudicatarios de las mismas, una vez formalizado el contrato privado de cesión, importes de hasta el 20 % del precio de la vivienda y de hasta el 40 % del precio de los anejos en concepto de cantidades a cuenta del precio.

La calificación provisional de cada promoción de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) determinará el límite máximo de las cantidades a cuenta del precio que cada promotor podrá exigir.

2. Para que los promotores puedan exigir la entrega de cantidades a cuenta del precio de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 114 del Reglamento estatal de Viviendas de Protección Oficial, aprobado mediante Decreto 2114/1968, y presentar en todo caso contrato de seguro o aval bancario en garantía de dichas cantidades recibidas a cuenta.

Quedará eximido de la obligación de presentar seguro o aval bancario en garantía en operaciones de compraventa de viviendas realizadas por sociedades públicas participadas mayoritariamente por el Ayuntamiento de Oiartzun, la Diputación Foral de Gipuzkoa o el Gobierno Vasco.

Artículo 23. *Obligación de los titulares de residencia en las Viviendas Tasadas Municipales (VPM).*

1. En el contrato de cesión de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) se incluirá una cláusula condicional por la que el titular adquirente se compromete a la ocupación y empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo de dos (2) meses desde la entrega de la misma.

2. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la resolución del contrato y a la pérdida de la condición de titular de la vivienda.

Artículo 24. *Expropiación de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) no ocupadas por sus titulares.*

En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo titular de una vivienda tasada municipal de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, el Ayuntamiento de Oiartzun podrá ejercer el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

Artículo 25. *Registro de solicitantes de Vivienda Tasada Municipal de Oiartzun.*

1. Al objeto de que la información, trámites y procesos vinculados a las promociones de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) puedan llevarse a cabo en las mejores condiciones de transparencia, cercanía y facilidad de acceso para todas las ciudadanas y los ciudadanos, el Ayuntamiento de Oiartzun se compromete a la creación y mantenimiento del Registro de Solicitantes de Vivienda Tasada Municipal de Oiartzun.

2. El Ayuntamiento mantendrá un Registro permanente de Solicitantes de Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) de Oiartzun.

3. El Ayuntamiento de Oiartzun desarrollará en un reglamento municipal el funcionamiento del Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal de Oiartzun.

Xedapen gehigarria.

Desjabetze edo berdinbanatze prozesuetan balioztapenak egiteko, lur hiritartuaren kostuaren gehieneko jasanarazpenak ezingo du gainditu Oiartzungo erregimen bereziko udal etxebizitza babestuen gehieneko salmenta prezioaren % 30a. Beste daturik ezean, balio berekotzat joko dira hiritartu gabeko lurra-
ren balioa eta etxebizitza horien hiritartze kostuak.

Lehen azken xedapena.

Ordenantza honek aurreikusi ez duen orori dagokionez, eta ordenantzaren garapenen edukiak ere kontuan hartu beharko direla, autonomia erkidegoan babes publikoko etxebizitzei buruz indarrean den araudia aplikatuko da.

Bigarren azken xedapena.

Ordenantza hau indarrean sartuko da haren behin betiko onarpena eta testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean. Eta haren ondorioak hedatuko dira Etxebizitza Tasatuetarako edota Prezio Hitzartuko Etxebizitza Libreetarako erreserbak aurreikusi dituzten hiri antolamenduko planetara, aurrez izapidetuta eta onartuta egon arren.

Oiartzun, 2025eko ekainaren 13a.—Alkatea. (4526)

Disposición adicional.

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 30 por 100 del precio máximo de venta de las Viviendas Protegidas Municipales de Régimen Especial (VTME) de Oiartzun. A falta de otro dato, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

Disposición final primera.

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

Disposición final segunda.

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

Oiartzun, a 13 de junio de 2025.—La alcaldesa. (4526)