



Getariako Udala

+

SAHATSAGA-GOIKO (LURSAILA: A.20. XVII.1) BIGARREN FASEKO UDAL **ETXEBIZITZA TASATUAK** ESLEITZEKO PROZEDURAREN OINARRIAK (2018ko abenduaren 5eko Udalbatzarrean behin betiko onartuak)

1.- Aurrekariak.

Getariako Etxebizitza Tasatuen Ordenantzaren 16. artikulua, 2009ko urriaren 13an Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratua, finkatu zuen Udal Erregistroan inskribatutako eskatzaileen artean zozketa izango zela udal etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura, eta zozketa hori fede publikoaren emailearen aurrean egingo zela.

Aurreikuspen hori eta udal Ordenantzaren beste xedapen batzuk espresuki indargabetu edo birdefinitu dira Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen Hirugarren Xedapen Indargabetzailea aplikatuta.

Era berean, Getariako Etxebizitzen Eskatzaileen Udal Erregistroa sortu zenetik igarotako 8 urteek, epe horretan pertsona bakar batek ere ez baitu alta eman Sahatsagako lehenengo promozioko etxebizitzak esleitu zirenetik eta jarduera administratibo bakar bat ere ez baita bideratu inskribatuek babestutako etxebizitza baten onuradun izateko ezinbesteko baldintzak betetzen jarraitzen dutela egiaztatzeko, agerian uzten dute aipatutako udal erregistroari eusteko gaitasun eza eta alferrikakotasuna, aipatutako 3/2015 Legeak sortutako Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Erregistroak ordezkatu behar baitu Udal Erregistroa.

Oinarri hauetan etxebizitza kupoei eusten zaie etxebizitza eskuratzeko zailtasun bereziak dauzkaten kolektiboekiko gizarte kohesioa beharrezko gogobetetzeko, oreka sustatzen da eta gizarte justizia handiagoa bermatzen da esku hartze publikoan etxebizitza eskuratzeko prozesuari dagokionez.

Beraz, oinarri hauen onarpenak Getariako udal etxebizitza tasatua arautzen duen Ordenantza orokorretik adierazitako bi kontu horiek espresuki aldatzea ekarriko du berekin batean. Aipatutako ordenantza horren testu osoa 2009ko urriaren 13an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

2.- Deialdiaren xedea

"Sahatsaga-Goia XVII.2" izeneko promozio pribatuko etxebizitzaren 20 esleipendunak hautatzeko eta barematzeko prozeduraren baldintzak finkatzea du xede deialdi honek. Etxebizitza horiek, Getariako etxebizitza tasatuak arautzen dituen Udal Ordenantza ezarritakoaren arabera, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuak dira.

Zehazki, Sahatsaga-Goiko XVII.2 Azpiesparruko A.20 XVII.1 lursailaren jabe bakarrak, promotorea den aldetik, eraikuntza lanak berehalakoan abiaraztea aurreikusi du, izan ere, Udalak jada onartua du oinarrizko Proiektua.

Baldintza hauek Getariako udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen Ordenantza dute ardatz. Ordenantza hori 2009ko irailaren 30eko osoko bilkuran onartu zuen Udalbatzak, eta 2009ko urriaren 13an eman zen argitara Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean. Oinarri hauen bitartez garatzen da hura.

Etxebizitza guztiak dituzte atxikita beren trastelekua eta garajea, eta beraz, etxebizitza eskuratuta beste bi horiek ere eskuratuak ditu esleipendunak, ez dago bereizirik transmititzaerik.

Getariako Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen Udal Ordenantzaren 11. artikuluekin bat etorrira, erregimen orokorreko 20 etxebizitza tasatuek eta dagozkien gorputz erantsiek babestutako etxebizitzaren kalifikazio etengabea izango dute, hala egongo dira jasota dagoen erregistroko inskripzioan.

3.- Etxebizitzak babesteko eta lagatzeko araubidea.



Getariako Udala

+

Prozedura honen xedeko etxebizitzak erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak dira, eta jabetza osokoa izango da lagapen modua.

Gizarte kohesioa lortze aldera, honako kupo berezitu hauetan banatzen dira esleitu beharreko etxebizitzak:

A KUPOA: MUGIKORTASUN MURRIZTUA DUTEN PERTSONENTZAKO ERRESERBATUTAKO ETXEBIZITZAK: *Etxebizitza egokitu 1 erresebatuko da.*

Eskatzaileek dokumentuen bitartez egiaztatu beharko dute zirkunstantzia hori.

B KUPOA: FAMILIA UGARIENTZAKO ETXEBIZITZAK. *Hiru gelatako 3 etxebizitza erresebatuko dira kupo honetarako.*

Familia Ugariak Babesteko azaroaren 18ko 40/2003 Legean jasotako legezko definizioaren arabera da familia ugaria. *Lege horren arabera, honako kide hauek dituztenak dira familia ugariak:*

1) Hiru seme-alaba edo gehiago ditu(zt)en aurreko ahaide bat edo bi, komunak izan edo ez. Aintzat hartzen da aita edo ama berezia edo dibortziatua, hiru seme-alaba edo gehiago dituena, komunak izan edo ez, familia unitate desberdinetan egon arren, betiere haren mendekotasun ekonomikoan bizi badira nahiz eta senar-emazteen etxebizitzan ez bizi. Gurasoen akordiorik ez balego familia unitatean aintzat hartu beharreko seme-alabei buruz, bizikidetzaren irizpidea nagusituko da.

2) Bi seme-alaba, komunak izan ala ez, ditu(zt)en aurreko ahaide bat edo bi, seme-alabetako bat elbarria bada edo lanerako ezindua bada.

3) Bi seme-alaba, komunak izan ala ez, dituzten bi aurreko ahaide, biak elbarriak badira, edo gutxienez, haietako batek % 65eko edo gehiagoko minusbaliotasun maila baldin badu, edo lanerako ezinduak baldin badaude.

4) Aita eta amarik ez duten edo umezurtz diren bi anai-arreba edo gehiago, tutoretza, harrera edo zaintzan daudenak eta tutorearekin, hartzailerekin edo zaintzailearekin bizi direnak baina haien menpe ez daudenak.

5) Aita eta amarik gabeko 18 urtetik gorako hiru anai-arreba umezurtz edo gehiago, edo bi anai-arreba umezurtz bietako bat elbarria bada, elkarrekin bizi badira eta elkarren arteko ekonomia mendekotasuna baldin badute.

6) Bi seme-alaba dituen aita edo ama. beste gurasoa hil bada.

Aurrekotzat hartzen dira aita, ama, edo biak elkarrekin ezkontza lotura baldin badago eta hala dagoenean, haietako baten bizikidea. Aurreko ahaide kondiziora berdinduko d(ir)a beren esku seme-alaben familia harrera iraunkor edo aurreadopziozkoa edo tutoretza duten pertsona edo pertsonak, betiere beraiekin bizi badira eta beraien kontura bizi badira.

Seme-alabek ezkongabeak izan behar dute eta 21 urte baino gutxiago eduki behar dute, edo elbarriak izan behar dute, edo lanerako ezinduta egon behar dute, adina edozein izanda ere. Adin muga 25 urtera arte luzatu ahal izango da beren adinerako egokiak diren ikasketak egiten eta tituluak ateratzen ari direnean edo lanpostu bat lortzeko ikasketetan ari direnean. Eskuarki aurreko ahaidearekin edo ahaideekin bizi behar dute eta haien mendekotasun ekonomikoa izan behar dute.



Getariako Udala

+

C KUPOA: GAZTEENTZAKO ETXEBIZITZAK: (25 URTETIK BEHERAKOAK): 2 gelatako 4 etxebizitza erreserbatu dira kupo honetarako.

Kasu honetan adinari buruzko baldintzak bete behar dituzte bizikidetzaren unitateko kide guztiek. Oinarri hauek behin betiko onartu eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen den eguna hartuko da erreferentziatzat adina finkatzeko.

D KUPOA: KUPO OROKORRA: 11 etxebizitza

E KUPOA: Kide batez osatutako bizikidetzaren unitatea, 35 urte eta egun bat baino adin gehiagorekin. Etxebizitza 1

Eskatzaileek argi eta garbi adieraziko dituzte instantzian zein etxebizitza kupo eskuratu nahi duten, eta hura lortzeko baldintzak (adina, kide kopurua edo mugak) betetzen dituztela egiaztatuko dute. Eskaintako kupo bakoitzeko puntuazio bat emango da. Etxebizitza kupo jakin baten esleipendunen zerrenda agortzen baldin bada eta aipatutako kupoko etxebizitzaren bat esleitzeke gelditzen baldin bada, kupo orokorrera pasako da.

Zuzenean promotorearen eta esleipendunaren artean egingo da salerosketa kontratua, Getariako Udalak 20 esleipendunen zerrenda eta etxebizitza horiei begira hautatutako balizko erreserben zerrenda emango dizkio promotoreari. Beraz, eskatzaileen inklusioak eta baremoak eta zerrenden behin betiko onarpenak ez dute berez etxebizitza horiek erosteko eskubiderik ematen.

Hauexek dira deialdi honen xedeko araubide orokorreko 20 etxebizitza tasatuen salmenta prezioak, kupoak eta hurrenkerak:

1.4. MOTAKO ETXEBIZITZAK / VIVIENDAS CLASE 1.4. -

Cupo y orden	Zkia. Nº	Etxebizitza Vivienda	m ² erabilgarriak m ² útiles	Garaje zkia. Nº garaje	Trasteleku zkia. Nº trastero	Prezio osoa € Precio total €
<i>Sahatsaga Kalea, 33 zkia. 1.4 etxebizitzak</i>						
D-10	1	27 Zkia - PB. A	70,00	(-1) 54	(-1) 1	189.366,88
E-1	2	27 Zkia - PB. B	70,00	(-1) 55	(-1) 2	189.478,11
D-5	3	27 Zkia. - 1. A	83,82	(-1) 56	(-1) 3	216.085,22
D-6	4	27 Zkia. - 1. B	84,23	(-1) 57	(-1) 18	216.716,40
D-1	5	27 Zkia - 2. A	83,00	(-1) 58	(-1) 5	214.211,06
D-2	6	27 Zkia - 2. B	83,35	(-1) 59	(-1) 6	214.767,22
D-11	7	28 Zkia - PB. A	70,00	(-1) 48	(-1) 7	188.989,93
C-3	8	28 Zkia - PB. B	70,00	(-1) 49	(-1) 8	189.014,64
D-7	9	28 Zkia - 1. A	83,99	(-1) 50	(-1) 9	215.711,80
D-8	10	28 Zkia - 1. B	83,63	(-1) 51	(-1) 10	215.323,37
D-3	11	28 Zkia. - 2. A	83,19	(-1) 52	(-1) 11	214.429,11
D-4	12	28 Zkia. - 2. B	82,71	(-1) 53	(-1) 12	213.637,26
C-2	13	29 Zkia - PB. A	70,00	(-1) 44	(-1) 13	188.977,57



Getariako Udala

+

Cupo y orden	Zkia. Nº	Etxebizitza Vivienda	m ² erabilgarriak m ² útiles	Garaje zkia. Nº garaje	Trasteleku zkia. Nº trastero	Prezio osoa € Precio total €
<i>Sahatsaga Kalea, 33 zkia. 1.4 etxebizitzak</i>						
C-1	14	29 Zkia - PB. B	70,00	(-1) 45	(-1) 14	188.804,54
D-9	15	29 Zkia - 1. A	83,79	(-1) 46	(-1) 15	215.747,99
B-3	16	29 Zkia - 1. B	84,33	(-1) 47	(-1) 16	216.892,96
C-4	17	30 Zkia - PB. A	70,00	(-1) 36	(-1) 17	190.652,21
A-1	18	30 Zkia - PB. B	70,00	(-1) 28	(-1) 4	193.290,85
B-2	19	30 Zkia - 1. A	84,17	(-1) 40	(-1) 19	216.610,47
B-1	20	30 Zkia - 1. B	84,14	(-1) 39	(-1) 20	216.155,84

Oharrak:

1. BEZa kanpo.

2. Ordaintzeko era: Etxebizitzaren, garajearen eta, hala dagokionean, trastelekuaren prezioaren % 20a ordainduko da (BEZa barne) salerosketa kontratua sinatzean, beste % 40a hormigoizko egitura amaitutakoan eta gainerakoa eskriturak sinatzean.

Behin oinarri hauek behin betikoz onartu eta gero, eraiki beharreko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa finkatuko da Alkateak emandako Ebazpenaren bidez, hau da, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatuko dira, lehendik kalifikazio hori eman ez bada obrarako lizentziarekin batean.

4.- Esleipendun eta onuradun izateko baldintzak.

Jarraian adierazten diren zirkunstantzia pertsonalei, ekonomikoari eta etxebizitza premiari dagozkien baldintza hauek bete behar dira deialdi honen xedeko etxebizitzak eskuratzeko:

1) Baldintza pertsonalak.

Pertsona fisiko adindunak edo bizikidetzaren unitateak izango dira esleipendunak.

Bizikidetzaren unitatea da ezkontza bidez edo ezkontzaren kideko beste harreman mota batez, edo adopzioz edo hirugarren maila arteko odolkidetasunez eta bigarren maila arteko ahaidetasunez batutako bi pertsona edo gehiago, etxebizitza berean bizi baldin badira edo biziko baldin badira.

Ezkontza bidez batutako pertsonak edo izateko bikoteen Erregistroan inskribatuek babes publikoko etxebizitzaren titulartasun partekatua izango dute.

Babes publikoko etxebizitza bat erosten duten bizikidetzaren unitateko gainerako kide adindunak ere etxebizitzaren titular izango dira, parte hartze berberarekin, odolkidetasuneko ahaidetasunak edo zuzeneko adopzioaren loturak elkartuta daudenean izan ezik.

Etxebizitzetako baten onuraduna izateko, bakarrik aurkezten den pertsonak, edo bizikidetzaren unitatea osatzen duten pertsonetarik gutxienez batek, titular gisa azaldu nahi duenak, halako lotura izan behar du Getariarekin, jarraian adierazten diren moduetako batean:

Oinarri hauei behin-betiko onospena ematen zaien egunetik kontatzen hasita, azken 10 urteetan gutxienez 3 urtez Getarian bizi izana eta erroldatuta egon izana etenik gabe.

Oinarri hauei behin-betiko onospena ematen zaien egunetik kontatzen hasita, azken 10 urteetan Getarian lan egin izana.



Getariako Udala

+

Oinarri hauei behin-betiko onespena ematen zaien egunetik kontatzen hasita, azken 3 urteetan Getarian lan egin izana eta azken 15 urteetan gutxienez 5etan Getarian erroldatuta egon izana.

Azken bi kasu horietan lanaldizat hartuko dira eskatzailea langabezia egoeran egondako denbora tarteak.

Udal Erroldaren datuak aintzat hartuko dira udalerrri honetan bizitzeko baldintza egiaztatzeko. Bestetik, lan biziaren bitartez eta lan egiten den enpresaren egiaztagiraren bitartez egiaztatu ahal izango da lanarekiko baldintza.

Urola Kosta eskualdera zabalduko dira bizileku eta lan loturari buruzko erreferentziak Getarian bizi diren edo udalerrian lan egiten duten eskatzaileei ezin esleitu izan zaizkien etxebizitzak esleitzeko.

Ondorio horietarako, etxebizitza kupo bakoitzeko bi lehentasun talde landuko dira esleipena egiteko; artikulua honetan ezarritakoaren arabera, Getarian erroldatuek edo Getarian lan egiten dutenek osatuko dute lehenengoa.

Etxebizitza bat eskatu eta Urola Kostako eremu funtzionaleko udalerriren batean erroldatuak direnek osatuko dute lehentasunezko bigarren taldea.

2) Etxebizitza premiaren baldintzak.

Gai hau arautzen duen araubide autonomikoan finkatutakoak izango dira etxebizitza premiaren baldintzak, bereziki Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 8. eta 9. artikuluetan eta babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuan zehaztutakoak, eta aplikazio osagarri gisa, 2012ko urriaren 15eko Aginduan (Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako Sailburuarena, etxebizitza eskatzaileen erregistroari eta Babes Ofizialeko Etxebizitzak nahiz Araubide Autonomikoko zuzkidura Bizitokiak esleitzeko prozedurari buruzkoa) finkatutakoak.

3) Baldintza ekonomikoak.

Indarrean dagoen araubide autonomikoan finkatutako irizpideak aplikatuko dira etxebizitzak eskuratzeko aukera izateko gaitasun ekonomikoko baldintzak betetzen direla zehazteko. Ildo horretatik, pertsona interesatuek 2017ko zerga ekitaldiari dagozkion urteko diru sarrera haztatuak egiaztatuko dituzte, eta jarraian adierazten diren gehieneko eta gutxieneko kopuruen artean egon behar dute.

Gutxienez: 20.000 € Gehienez: 50.700 €

Administrazio Publikoen gizarteratze politiketatik eratorritako errentak ez dira aintzat hartuko erosketa bidezko etxebizitzak esleitzeko.

Etxebizitza tasatuen kotitularrak izango diren bizikidetzak unitateko pertsona guztiak kontuan hartuko dira diru sarrera konputagarrien hartzailetzat.

5.- Salbuespenak

Aurreko atalean finkatutako baldintzetako bat betetzen ez dela alde aurretik egiaztatzeagatik baztertuta gera daitezkeen pertsonen edo bizikidetzak unitatez gain, baztertuta geratuko dira, halaber, administrazioarekin kontratatzeko debekua duten pertsonak (9/2017 SPKL legearen 71. artikulua).



Getariako Udala

+

Era berean, udalak etxebizitza kupo baten baremotik ofizioz baztertuko ditu kupo horretan parte hartu ahal izateko baldintza espezifikokoak (adina, desgaitasuna, bizikidetza unitateko kide kopurua) betetzen ez dituzten eskatzaileak.

6.- Eskaerak kupo edo esleipen bakoitzari esleitutako etxebizitzekin uztartzeko era.

Baremo baten bitartez esleituko da etxebizitza sorta bakoitza. Baremo horrek puntuazio bat emango dio aipatutako sorta edo kupoaren eskatzaile bakoitzari, eta beraz, puntu gehienak biltzen dituzten pertsonak eta bizikidetza unitateak izendatuko dira aipatutako sorta edo kupoaren esleipendun. Hala eta guztiz ere, sorta horren aurreko gainerako eskaerak antolatuko dira ordezkoen zerrenda ordenatu bat edukitzeko.

Horrenbestez, esleipendun bakoitzari dagokion etxebizitza esleituko zaio, betiere kupo bakoitzari esleitutako hurrenkerari jarraiki, bigarren oinarrian finkatu bezala.

7.- Baremoa

Ondoko irizpide hauen arabera puntuatuko dira Oinarri hauetan finkatutako onarpen baldintzak betetzen dituzten pertsonak eta bizikidetza unitateak:

1. Kupo guztientzako baremo komuna:

a) Diru sarrerak (((20.000 eta 50.700 € bitartean))): Gehieneko puntuazioa: 35 puntu.

Eskala honen arabera emango dira puntuak:

- Bizikidetza unitatearen sarrera haztatuak 20.000 eta 22.000 € bitartean: 35 puntu.
- Bizikidetza unitatearen sarrera haztatuak 22.001 eta 24.000 € bitartean: 33 puntu.
- Bizikidetza unitatearen sarrera haztatuak 24.001 eta 26.000 € bitartean: 31 puntu.
- Bizikidetza unitatearen sarrera haztatuak 26.001 eta 28.000 € bitartean: 29 puntu.
- Bizikidetza unitatearen sarrera haztatuak 28.001 eta 30.000 € bitartean: 27 puntu.
- Bizikidetza unitatearen sarrera haztatuak 30.001 eta 32.000 € bitartean: 25 puntu.
- Bizikidetza unitatearen sarrera haztatuak 32.001 eta 34.000 € bitartean: 24 puntu.
- Bizikidetza unitatearen sarrera haztatuak 34.001 eta 36.000 € bitartean: 23 puntu.
- Bizikidetza unitatearen sarrera haztatuak 36.001 eta 38.000 € bitartean: 22 puntu.
- Bizikidetza unitatearen sarrera haztatuak 38.001 eta 40.000 € bitartean: 21 puntu.
- Bizikidetza unitatearen sarrera haztatuak 41.001 eta 50.700 € bitartean: 20 puntu.

(* Mugikortasun mugatua duten pertsonen kasuan, gehieneko puntuazioa (35 puntu) emango zaie 20.000 € baino diru sarrera txikiagoak baina guztira gutxienez 3.000 €-ko diru sarrerak dauzkatala egiaztatzen duten eskatzaileei.

b) Antzinatasuna Eusko jaurlaritzaren Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Erregistroko inskripzioan (Etxebide): Gehienez 5 puntuko puntuazioa.

Eskala honen arabera emango dira puntuak:

- Etengabe urtebetera iristen ez diren antzinatasun inskripzioak: puntu 1.
- Etengabe urtebete eta egun bat eta bi urte bitarteko antzinatasuna duten inskripzioak: 2 puntu.
- Etengabe bi urte eta egun bat eta hiru urte bitarteko antzinatasuna duten inskripzioak: 3 puntu.
- Etengabe hiru urte eta egun bat eta lau urte bitarteko antzinatasuna duten inskripzioak: 4 puntu.
- Etengabe lau urte eta egun batetik gorako antzinatasuna duten inskripzioak: 5 puntu.



Getariako Udala

+

Eusko Jaurlaritzak emandako inskripzio data erabiliko da antzintasuna zehazteko eta sail honi dagokion puntuazioa emateko.

Prozeduran parte hartzeko, nahikoa izango da oinarri hauek indarrean jarri baino lehen Etxebiden inskripzioaren eskaera egin dela egiaztatzea.

c) Etxebizitza premia berezia: Gehieneko puntuazioa: 5 puntu. 5 puntu emango dira bizikidetza unitatean adimen eta garapen desgaitasuna duen pertsona bat baldin bada, edo buruko gaixotasuna duten pertsonak, terrorismoaren biktima, genero indarkeriaren biktima edo mendekotasun adierazpena duen bat (1 eta 3 gradu bitartean) baldin bada.

d) Adina: Gehieneko puntuazioa: 25 puntu.

25 puntu emango dira bizikidetza unitateko kide guztiek 65 urte eta egun 1 baino gehiagoko adina baldin badute. Oinarri hauen behin betiko onarpena Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen den eguna hartuko da erreferentziatzat adina zehazteko.

e) Elkarbizitza Unitateko kide kopurua: Gehieneko puntuazioa: 35 puntu.

Etxebizitza erosita eskuratuko duenak, ondorengoek eta tutelatuek eta bizikide dituen aurreko ahaideek osatzen dute bizikidetza unitatea, betiere aurreko ahaideek gutxienez urtebete eman baldin badute errolatuta etxebizitza eskuratuko duenaren helbidean.

Honako eskala honen arabera emango da puntuazioa:

Pertsona 1ez osatutako bizikidetza unitateek aurkeztutako eskaerak: 5 puntu.

2 lagunez osatutako bizikidetza unitateek aurkeztutako eskaerak: 10 puntu.

3 lagunez osatutako bizikidetza unitateek aurkeztutako eskaerak: 25 puntu.

4 lagunez edo gehiagoz osatutako bizikidetza unitateek aurkeztutako eskaerak: 35 puntu.

Lortutako puntuazioan berdinketa gertatuz gero, atal bakoitzean lortutako puntuen arabera itxuratuko da lehen zerrendaren hurrenkera, a) letratik hasita (diru sarrerak), eta beraz, diru sarrera txikienak egiaztatzen dituztenek lehentasuna izango dute diru sarrera handiagoak aurkezten dituztenen aldean; gero e) elkarbizitzako unitate kopurua aintzat hartuko da, eta ondoren b), c) eta d) ataleko irizpidearen arabera desegingo dira berdinetak. Berdinetak bere horretan jarraitzen baldin badu, alfabetikoki antolatuko dira abizenen arabera, betiere jendaurreko ekitaldi batean aipatutako hurrenkera alfabetikoari ekiteko letra zozketatu eta gero.

8.- Eskaeren aurkezpena eta parte hartzaileak.

Oinarri hauek Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen diren egunetik kontatzen hasita hogeit eguneko epean aurkeztu ahal izango dira parte hartzeko eskaerak, betiere udal web orrian (www.getaria.eus) eskuragarri egongo den ereduari jarraiki. Partikularrek telematikoki edo aurrez aurre aurkeztu ahal izango dituzte eskaerak.

Izena emateko epealdiaren barne, puntuaketan zerikusia izan dezaketen zentzuzko gorabeherak izanez gero, eskabidea aldatu eta zuzendu ahal izango dute eskatzaileek gertatutako gora-behera egiaztatuz, eta Udalak kasu horretan, eskatzaileen egoera eskabideak egiteko epe bukaeran duten egoera berriaren arabera neurtu eta baloratuko du.

Prozedura honetan parte hartzailetzat hartuko dira aurrerago finkatzen den prozeduraren arabera onartutako behin betiko zerrendetan jasotako pertsonak edo bizikidetza unitateak. Bizikidetza



Getariako Udala

+

unitateen kasuan, beste izapiderik gabe ulertuko da eskaeran lehenengo pertsona gisa adierazten dena dela aipatutako unitatearen ordezkari, eta soilik ordezkari horrekin bideratuko dira komunikazio eta jakinarazpen guztiak.

9.- Behin-behineko zerrendak eta erreklamazioak aurkezteko epea.

Eskaerak biltzeko epemuga iritsita eskaeren datuak aztertuko dira, eta azterketa horrekin eta lortutako puntuekin bat etorrira osatuko dira parte hartzaile onartuen eta baztertuen behin-behineko zerrendak, baztertuen kasuan bazterketaren arrazoiak adierazirik. Fede publikoaren emaile den aldetik Udaleko Idazkariak/Kontuhartzaileak behin zerrenda horiek egiaztatu eta gero, Alkatearen ebazpenaren bitartez onartuko dira, eta Udalaren internet orrian (www.getaria.eus) eta Erakundearen bulegoetan egongo dira ikusgai hamar lanegunetan zehar. Gainera, onarpen horri buruzko iragarkia emango da argitara Gipuzkoako lurralde historikoko Aldizkari Ofizialean.

Hamar eguneko epe horretan erreklamazio bat aurkeztu ahal izango dute baztertutako pertsona eskatzaileek, bazterketa hori justifikatu gabe dagoela edo emandako puntuazioa zuzena ez dela iritziz gero. Erreklamazioa idatziz aurkeztuko da Erakundearen bulegoetan, azaltzen diren arrazoiak sendotzeko beharrezkotzat ulertzen diren agiri egiaztagarri guztiekin batean.

Erreklamazioei dagokienez, ez da parte hartzeko eskaera orrian aurkeztu gabeko dokumentu berriak aurkeztea onartuko.

10.- Behin betiko zerrendak eta etxebizitzaren zerrenda.

1.- Udalbatzaren Osoko Bilkurak erreklamazioak ebatziko ditu eta onartuen eta baztertuen behin betiko zerrendak onartuko ditu haietako bakoitzak lortutako puntuazioaren eta baremoaren arabera ordenatuta. Zerrenda horiek Udaletxeko iragarkien taulan egongo dira ikusgai, eta Udalaren web orrian emango dira argitara, betiere datuak ongi berezirik parte hartzaileen datu pertsonalak behar bezala babesteko.

Behin betiko zerrendak onartzen dituen erabakiaren aurka berraztertze errekurtsoa aurkeztu ahal izango da, edo bestela, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa Donostiako Administrazioarekiko Auzien Epaitegiaren aurrean.

Honako datu hauek jasoko dituzte behin betiko zerrenda horiek:

1. Soilik parte hartzaileei erakutsiko zaien zerrenda erreserbatuan: Eskaera egiten duenaren izen-abizenak eta nortasun agiriaren zenbakia. Jendaurreko zerrendetan izena eta abizenen inzialak eta NANaren azken bi zifrak (letrarik gabe) baizik ez dira agertuko.
2. Parte hartzen duen etxebizitza kupoaren aurrean duen ordena eta, hala behar duenean, ordena horren arabera dagokion etxebizitza.
3. Baremoaren arabera lortutako puntuazioa.

Etxebizitza kupo bakoitzeko zerrenda espezifikoak egingo dira.

Parte hartzaileen behin betiko zerrendetan onartutzat agertzeak ez du esan nahi exijitutako baldintzak betetzen direnik, baldintza horiek salerosketa kontratuak sinatu baino lehen egiaztatuko dira.

Era berean, erosteko itxaropenak ez dio inolako eskubiderik ematen parte hartzaileari Udalaren aurrean, eta itxaropen hori salerosketa dokumentua zuzenean promotorearekin sinatutakoan egikarituko da.

Behin betiko zerrendak osatu eta gero, datu pertsonalak eta aurkeztutako dokumentuen edukiak egiaztatuko dira, horretarako Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailaren laguntza izango da. Kontratuak sinatu baino lehen eskatzailearen batek babes publikoko etxebizitza baten onuradun izateko exijitzen diren baldintzak betetzen ez dituela egiaztatzen bada, prozeduratik kanpo geldituko da pertsona eta/edo bizikidetzaren unitate hori Alkateak emandako ebazpenaren bidez, eta etxebizitza bete gabe bat utziko du, osatutako zerrenda bakoitzaren arabeko ordenari jarraiki beteko dena.

Arau orokor gisa, Udalak prozedura honetan egin diezazkien errekerimenduak betetzen edo aintzat hartzen ez dituzten pertsonak eta/edo bizikidetzaren unitateek uko egiten diotela ulertuko da.



Getariako Udala

+

Getariako Udalak enpresa promotoreari bidaliko dio hautatuen zerrenda, prozeduran zehar esleitutako etxebizitza zehatz adierazirik.

Behin enpresa promotorearekin kontratuak sinatu eta gero, Getariako Udalak eman beharko die oniritzia, oniritzi hori gabe ez baitute Jabetza Erregistroan sartzerik izango.

Esleitzeko prozedura bertan behera utzi ahal izango da interes publikoko edo sozialeko arrazoiak baldin badaude edo promotorearen kanpoko zirkunstantziek etxebizitzak ematea galarazten baldin badute, baina bertan behera uzte horrek ez du kalte-ordainak jasotzeko eskubiderik sortuko.

Udalbatzaren Osoko Bilkurak emango du udal etxebizitza tasatuen behin betiko kalifikazioa.

Behin eraikuntza eta urbanizazio lanak amaitzean eta higiezinak etxebizitzei exijitutako ezaugarriak dauzkala adierazitakoan emango da behin betiko kalifikazioa.

Eskrituretan eta erregistroan egongo da jasota higiezin horiek "Udal Etxebizitza Tasatuak" direla, kalifikazio mugagabea eta etengabea dutela, etxebizitza horiek epe mugagabean lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen pean daudela eta onuradunak ohiko eta etengabeko etxebizitza gisa erabiltzeko duen obligazioa.

Behin salerosketa eskriturak sinatu eta gero, bi hilabeteko epean aldatuko da onuraduna etxebizitza berrira, eta bertan erroldatuko da. Baldintza hori betetzen ez bada, Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du, eta etxebizitzaren eta gorputz erantsien eskrituren balioaren % 30ari dagokion zigor ekonomikoa ezarriko du atzeratutako hilabete bakoitzeko.

10.2.- Etxebizitza hutsak

Etxebizitza kopuruak pertsona eta/edo bizikidetzaren unitate kopurua gainditzen badu, promotoreak besterendu egingo dizkio etxebizitza hutsak, oinarriek eta indarrean dagoen araudiak araututako etxebizitza eskuratzeko baldintzak betetzen dituen edozein pertsonari eta/edo bizikidetzaren unitateri.

Gainera, urte bateko epean etxebizitza hutsak gelditzen badira, promotoreak zuzenean esleitu dizkio etxebizitza horiek oinarrietan eta indarrean dagoen araudietan finkatutako baldintzak betetzen dituen edozein pertsonari eta/edo bizikidetzaren unitateri.

11.- Itxaron zerrendak

Baremoaren arabera finkatutako hurrenkerari jarraiki, gerta litezkeen etxebizitza bete gabeak okupatzeko itxaron zerrendak egingo dira.

Itxaron zerrendak Udaletxeko bulegoetan eta Udalaren internet orrian egongo dira kontsultagarri.

Udalbatzaren Osoko Bilkurak behin betiko onarpena ematen dion egunetik kontatzen hasita sei hilabeteko balioa izango du itxaron zerrendak. Epe hori igarota, promotoreak zuzenean esleitu ahal izango dizkie sobera gelditu daitezkeen etxebizitzak Oinarri hauetan finkatutako baldintzak betetzen dituzten pertsonari, baina horretarako Udalak alde aurretik egiaztatuko du derrigorrezko baldintza horiek egiazki betetzen dituztela.

12.- Uko egitea.

Etxebizitza baten esleipenari edo hura salerosteko kontratua sinatzeari uko eginez gero, interesatuak ezin izango du udalerrian izan daitezkeen antzeko prozesuetan parte hartu aipatutako ukoa adierazi duen egunetik kontatzen hasita bi urteko epean, esleipenaren aurreko uko hori kredituen merkatuan finantzazioa lortzeko zailtasunek eraginda dagoenean urtebetez ezingo du parte hartu.

Bestalde, bizikidetzaren unitateko kide bakoitzeko 15 m² erabilgarriaren ratoria iristen ez den etxebizitza baten esleipenari uko egiteak ez du galaraziko geroago izan daitezkeen prozeduretan parte ahal izatea.



Getariako Udala

+

13.- Ondorengo obligazioak.

1. Udal etxebizitza tasatuen esleipendunek eskritura publikoa sinatzeko unera arte eutsiko diote etxebizitzaren salerosketari, eta gero, pertsona jabeen baldintzari eusten dioten bitartean, babes publikoko etxebizitza eskuratzeko xedean finkatutako legezko baldintzak beteko dituzte beste etxebizitzaren jabe ez izateari dagokionez.

Salerosketa kontratua eskritura publikoan sinatzean, nahitaez errespetatuko dira bizikidetza unitateko pertsona guztien kotitularitatea eta jabetzaren ehunekoa.

Esleipenduna ez bada salerosteko kontratuaren sinadura ekitaldira behar bezala justifikatu gabe aurkezten, pertsona edo bizikidetza unitate horrek esleipenari uko egin diola ulertu ahal izango da, eta itxaron zerrendetan hurrengo agertzen den pertsonari edo bizikidetza unitateari emango zaio aukera.

14.- Konturako ordainketak.

Etxebizitzen promotoreak salerosketagatiko konturako zenbatekoen ordainketa exijitu ahal izango die esleipendunei eta etorkizuneko jabeei.

Eskritura publikoa sinatu baino lehen, etxebizitzaren prezioaren % 60ra bitartean eta atxikiriko garajearen eta trastelekuaren prezioen % 80ra bitartean kontura ordaintzea exijitu ahal izango du promotoreak.

Nolanahi ere, ordainketa horien zenbateko osoak abalen kontuan ordainduko dira.

15.- Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

Getariako Udalak izango ditu etxebizitza tasatu hauen eta dagozkien gorputz erantsien lehenengo eta ondorengo transmisioetan lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak.

Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide horiek ez erabiltzeko erabakia hartzen badu, Eusko Jaurlaritzako etxebizitza arloko sail eskumendunari emango dio horren berri, eta azken horrek erabili ahal izango ditu eskubide horiek Udalaren ordeiz.

Lehentasunez eskuratzeko eskubidea «inter vivos» edo «mortis causa» transmisioetan erabili ahal izango da, transmisioak doakoak edo kostu bidezkoak izan, borondatezkoak izan edo ondare betearazpen prozedura batetik eratorriak izan.

Ezin izango dira lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabili ondorengoan, aurrekoen, ezkontideen edo izatezko bikote gisa erregistratutako bikoteen aldeko doako transmisioetan, salbu eta etxebizitza hartzailearen ohiko bizitegi gisa erabiliko ez bada edo haren gaitasun ekonomikoa edo ondasun egoera guztiz proportziorik gabea baldin bada babestutako etxebizitza baten esleipendun izateko exijitzen diren baldintzei dagokienez. Halaber, ez dira lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiliko etxebizitza eta atxikiriko gorputzak senar-emaztearen edo behar bezala erregistratutako izatezko bikotearen irabazpidezko sozietateari lagaz gero eta irabazpidezko sozietatea desegiteagatik etxebizitza eta atxikiriko gorputzak ezkontideetako edo bikotekideetako bati esleituz gero, ez dira transmisioetat hartuko lehentasunez eskuratzeko eskubidearen aplikazioaren ondorioei begira.

Titular transmititzaileak Getariako Udalari jakinaraziko dio ondasuna transmititzeko hartu duen erabakia.

Prozedura honi jarraiki erabiliko dira lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak:



Getariako Udala

+

a) Udalari era frogagarrian jakinaraziko dio transmitzaileak transmitzeko duen borondatea, prezioa adieraziko du, baita geroraturako ordainketen berri halakorik baldin bada, eta gainerako baldintza nagusiak. Era berean, hartzailearen identitatea azalduko du.

b) Ondare betearazpen prozedura baten bitartez bideratutako transmisioen kasuan, esleipena gauzatuko duen erakundeak alde aurretik zirkunstantzia horren berri emango dio Getariako Udalari hiru eguneko epean, betiere prezioa eta esleipendun izango denaren identitatea adierazirik. Nolanahi ere, babes publikoko etxebizitza baten esleipendun izateko finkatutako baldintza guztiak bete beharko ditu hartzaileak.

c) Udalak ez badu jakinarazpen oso eta frogagarria egin den egunetik kontatzen hasita hurrengo 30 egun naturaleko epean lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzen, iraungi egingo da jakinarazitako transmisioarekiko eskubide hori.

d) Transmitzaileak jakinarazi beharrekoa jakinarazten ez badu edo jakinarazpena akastuna edo osatu gabea baldin bada, edo jakinarazitako transmisioa lehentasunez erosteko eskubidea iraungi baino lehen bideratzen bada edo jakinarazitako baldintzen ez bezalako baldintzetan, atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du Getariako Udalak. Hartzaileak transmisioa bideratzeko baldintza nagusiei buruz Udalari nahitaez egin beharreko jakinarazpena egiten den egunaren biharamunetik kontatzen hasita 60 egun naturaleko epean erabiliko da eskubide hori, eta horretarako dagokion eskritura publikoaren kopia frogagarria aurkeztuko du hartzaileak.

e) Aurreko letran adierazitako jakinarazpena, hartzaileak bideratu beharrekoa, 30 egun naturaleko epean egingo da transmisioa eskritura publikoan formalizatzen den egunaren biharamunetik kontatzen hasita.

f) Bideratutako transmisioa jakinarazteko obligazioa betetzen ez bada, beste edozein bidetik aipatutako transmisioaren berri izaten duen unetik aurrera erabili ahal izango du Udalak atzera eskuratzeko eskubidea artikuluko honetako d) letran adierazitako baldintza berdinetan.

g) Transmisioaren jakinarazpena garaiz, forma egokian eta era frogagarrian jasota, Administrazioak uko egin ahal izango dio, betiere ongi arrazoituta, lehentasunez erosteko eskubideari, eta uko horren berri emango die transmitzaileari eta hartzaileari.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen xedeko transmisioan finkatutakoa izango da babes publikoko etxebizitzak eta gorputz atxikiak lehentasunez eskuratzeko eskubideen erabileraren bidezko erosketa prezioa, eta bat etorriko da salmenta prezio eguneratuarekin, hau da, transmisio egunean indarrean dagoen Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzen prezio maximoari dagokionez kalifikazio egintzan finkatutako indizeari dagokionarekin (interesik gabe), behin higiezinaren antzinasunagatik eta kontserbazio egoeragatik balio-galeraren faktorea aplikatuta.

Ondasun higiezinan egin diren hobekuntzek eta mantentze lanek (halakorik egin bada), handitu egingo dute besterentze prezioa, baldin udal Administrazioak ondorio horietarako aurrez onartu baditu, haien balioztapena eta balio-galera zehaztuta.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izateko, Getariako udal etxebizitza tasatua arautzen duen udal ordenantzan I. Eranskin (lehenengo transmisioa) eta II. Eranskin (bigarren eta hurrengo transmisioak) gisa jasota dauden klausulak sartuko dira salerosketa



Getariako Udala

+

pribatuen kontratueta eta saleroste eskrituretan. Aipatutako udal ordenantza hori 2009ko urriaren 13an eman zen argitara Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

16.- Araubide juridikoa eta indargabetzekoa.

Oinarri hauek aurreikusi ez duten guztiari begira, eta Getariako Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen Udal Ordenantzaren interpretazio egokiari dagokionez, zuzenean eta lehentasunez aplikatuko dira, balio handiagoa dutelako, udal arauzko bi arauen xedapen zehatzak espresuki indargabetzen eta/edo ordezkutzen eta berritzen dituzten lege arauemaile autonomikoak (Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea eta Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea), Babes Publikoko Etxebizitzen gailan indarrean daudenak, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen Hirugarren Xedapen Indargabetzaileak finkatutakoarekin bat etorrita.



Getariako Udala

+

BASES DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LAS **VIVIENDAS TASADAS** MUNICIPALES DE LA SEGUNDA FASE DE SAHATSAGA-GOIA (PARCELA A.20.XVII.1) (Aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de diciembre de 2018)

1.- Cuestión preliminar.

El artículo 16 de la Ordenanza de Vivienda Tasada de Getaria, publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del 13 de octubre de 2009 estableció que el procedimiento de adjudicación de la vivienda tasada municipal sería el sorteo, entre los solicitantes inscritos en el Registro Municipal, y que dicho sorteo se realizaría ante fedatario público.

Estas previsiones así como otras disposiciones de la Ordenanza municipal han quedado expresamente derogadas o redefinidas por aplicación de la Disposición Derogatoria Tercera de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Asimismo, los 8 años transcurridos desde la creación del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda de Getaria, en los cuales ninguna persona se ha dado de alta desde que se adjudicaron las viviendas de la primera promoción de Sahatsaga ni se ha realizado actividad administrativa alguna para constatar que los inscritos mantenían las condiciones necesarias para ser beneficiarios de una vivienda protegida reflejan la incapacidad e inutilidad de mantener dicho registro municipal, debiendo ser sustituido por el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales del Gobierno Vasco creado por la mencionada Ley 3/2015.

En estas bases si se mantienen los cupos de vivienda para satisfacer las necesidades de cohesión social respecto a colectivos con especiales dificultades para el acceso a la vivienda, propugnando su equilibrio y una mayor justicia social en la intervención pública en el proceso de acceso a la vivienda.

Por tanto, la aprobación de las presentes bases conllevará la modificación expresa de las dos cuestiones señaladas de la Ordenanza general reguladora de la vivienda tasada municipal de Getaria, cuyo texto íntegro se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 13 de octubre de 2009.

2.- Objeto de la convocatoria

La presente convocatoria tiene por objeto establecer las condiciones del procedimiento de selección y baremación de los 20 adjudicatarios de viviendas, de la promoción privada denominada "Sahatsaga-goia XVII.2" que tienen la consideración de viviendas tasadas municipales de régimen general, conforme establece la Ordenanza Municipal reguladora de la vivienda tasada de Getaria.

Concretamente el propietario único de la parcela A.20.XVII.1 del Subámbito Sahatsaga-goia XVII.2, tiene previsto, en condición de promotor, el próximo inicio de las obras de construcción, toda vez que cuenta con Proyecto básico ya aprobado por parte municipal.

Estas condiciones tienen como fundamento la Ordenanza reguladora de viviendas tasadas municipales de Getaria aprobada definitivamente por el Pleno en sesión del día 30 de setiembre de 2009 y publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 13 de octubre de 2009, cuyo desarrollo se realiza a través de estas bases.

Todas las viviendas tienen su trastero y garaje vinculados a ellas de forma que la adquisición de la vivienda conllevará la de los anejos, siendo imposible su transmisión por separado.

Conforme al artículo 11 de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Getaria, las 20 viviendas tasadas de régimen general y sus anejos tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas y así se hará constar en su inscripción registral.

3.- Régimen de protección y de cesión de las viviendas.

Las viviendas objeto de este procedimiento tienen la consideración de viviendas tasadas municipales de régimen general y la forma de cesión será la de plena propiedad.

Para lograr cohesión social, las viviendas a adjudicar se dividen en los siguientes cupos diferenciados:



Getariako Udala

+

CUPO A: VIVIENDAS RESERVADAS A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA: Se reserva 1 viviendas adaptada.

Los solicitantes deberán acreditar documentalmente tal circunstancia.

CUPO B: VIVIENDAS PARA FAMILIAS NUMEROSAS: Se reservan 3 viviendas de tres habitaciones para este cupo.

La consideración de familia numerosa es la que corresponde a la definición legal contenida en la [Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas](#), ley que establece que, son familias numerosas la formadas por:

1) uno o dos ascendientes con tres o más hijos, sean o no comunes. Incluye la opción de padre o madre separados o divorciados, con tres o más hijos, sean o no comunes, aunque estén en distintas unidades familiares, siempre que se encuentren bajo su dependencia económica, aunque no vivan en el domicilio conyugal. En el caso de que no hubiera acuerdo de los padres sobre los hijos que deban considerarse en la unidad familiar, operará el criterio de convivencia.

2) Uno o dos ascendientes con dos hijos, sean o no comunes, si uno de éstos es discapacitado o está incapacitado para trabajar.

3) Dos ascendientes, cuando ambos fueran discapacitados, o, al menos, uno de ellos tuviera un grado de discapacidad igual o superior al 65%, o estuvieran incapacitados para trabajar, con dos hijos, sean o no comunes.

4) Dos o más hermanos huérfanos de padre y madre sometidos a tutela, acogimiento o guarda que convivan con el tutor, acogedor o guardador, pero no se hallen a sus expensas.

5) Tres o más hermanos huérfanos de padre y madre, mayores de 18 años, o dos, si uno de ellos es discapacitado, que convivan y tengan una dependencia económica entre ellos.

6) El padre o la madre con dos hijos, cuando haya fallecido el otro progenitor.

Ascendientes son el padre, a la madre o a ambos conjuntamente cuando exista vínculo conyugal y, en su caso, el cónyuge de uno de ellos. Se equipara a ascendientes a la persona o personas que tuvieran a su cargo la tutela o acogimiento familiar permanente o preadoptivo de los hijos, siempre que éstos convivan con ella o ellas y a sus expensas.

Los hijos deben ser solteros y menores de 21 años de edad, o ser discapacitados o estar incapacitados para trabajar, cualquiera que fuese su edad. El límite de edad se amplía hasta los 25 años de edad, cuando cursen estudios que se consideren adecuados a su edad y titulación o encaminados a la obtención de un puesto de trabajo. Deben convivir habitualmente con el ascendiente o ascendientes y depender económicamente.

CUPO C: VIVIENDAS PARA JÓVENES: (MENORES DE 35 AÑOS): Se reservan 4 viviendas de 2 habitaciones para este cupo.



Getariako Udala

+

En este caso todos los miembros de la unidad convivencial tienen que cumplir los requisitos de edad. La fecha para determinar la edad corresponderá a la fecha de publicación de la aprobación definitiva de las presentes bases en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

CUPO D: CUPO GENERAL: 11 viviendas

CUPO E: Unidad convivencial formada por una única persona mayor de 36 años y un día: 1 vivienda.

Los solicitantes deberán señalar en la instancia claramente el cupo de viviendas al que optan y justificar que reúnen los requisitos para optar al mismo (edad, número de miembros o limitación). Se confeccionará la puntuación por cada cupo ofertado. En caso de agotarse la lista de adjudicatarios de un cupo específico de viviendas y quedar pendiente de adjudicación alguna vivienda de dicho cupo, pasará a engrosar el cupo general.

El contrato de compraventa se efectuará directamente entre el promotor y el adjudicatario, el Ayuntamiento de Getaria facilitará al promotor la lista de los 20 adjudicatarios, y los posibles reservas seleccionados para dichas viviendas, por tanto, la inclusión y baremación de los solicitantes y la aprobación definitiva de las listas no otorgará por sí misma ningún derecho de compra respecto a las viviendas.

Los precios de venta de las 20 viviendas tasadas de régimen general objeto de esta convocatoria, los cupos y órdenes en que se dividen son los siguientes:

1.4. MOTAKO ETXEBIZITZAK / VIVIENDAS CLASE 1.4. -

Cupo y orden	Zkia. Nº	Etxebizitza Vivienda	m ² erabilgarriak m ² útiles	Garaje zkia. Nº garaje	Trasteleku zkia. Nº trastero	Prezio osoa € Precio total €
<i>Sahatsaga Kalea, 33 zkia. 1.4 etxebizitzak</i>						
D-10	1	27 Zkia - PB. A	70,00	(-1) 54	(-1) 1	189.366,88
E-1	2	27 Zkia - PB. B	70,00	(-1) 55	(-1) 2	189.478,11
D-5	3	27 Zkia. - 1. A	83,82	(-1) 56	(-1) 3	216.085,22
D-6	4	27 Zkia. - 1. B	84,23	(-1) 57	(-1) 18	216.716,40
D-1	5	27 Zkia - 2. A	83,00	(-1) 58	(-1) 5	214.211,06
D-2	6	27 Zkia - 2. B	83,35	(-1) 59	(-1) 6	214.767,22
D-11	7	28 Zkia - PB. A	70,00	(-1) 48	(-1) 7	188.989,93
C-3	8	28 Zkia - PB. B	70,00	(-1) 49	(-1) 8	189.014,64
D-7	9	28 Zkia - 1. A	83,99	(-1) 50	(-1) 9	215.711,80
D-8	10	28 Zkia - 1. B	83,63	(-1) 51	(-1) 10	215.323,37
D-3	11	28 Zkia. - 2. A	83,19	(-1) 52	(-1) 11	214.429,11
D-4	12	28 Zkia. - 2. B	82,71	(-1) 53	(-1) 12	213.637,26
C-2	13	29 Zkia - PB. A	70,00	(-1) 44	(-1) 13	188.977,57
C-1	14	29 Zkia - PB. B	70,00	(-1) 45	(-1) 14	188.804,54
D-9	15	29 Zkia - 1. A	83,79	(-1) 46	(-1) 15	215.747,99



Getariako Udala

+

Cupo y orden	Zkia. Nº	Etxebizitza Vivienda	m ² erabilgarriak m ² útiles	Garaje zkia. Nº garaje	Trasteleku zkia. Nº trastero	Prezio osoa € Precio total €
<i>Sahatsaga Kalea, 33 zkia. 1.4 etxebizitzak</i>						
B-3	16	29 Zkia - 1. B	84,33	(-1) 47	(-1) 16	216.892,96
C-4	17	30 Zkia - PB. A	70,00	(-1) 36	(-1) 17	190.652,21
A-1	18	30 Zkia - PB. B	70,00	(-1) 28	(-1) 4	193.290,85
B-2	19	30 Zkia - 1. A	84,17	(-1) 40	(-1) 19	216.610,47
B-1	20	30 Zkia - 1. B	84,14	(-1) 39	(-1) 20	216.155,84

Advertencias:

1. IVA no incluido.

2. Forma de pago: A la firma del contrato de compra-venta se pagará el 20 % del precio de la vivienda, el garaje y el trastero (IVA incluido), otro 40 % al finalizar la estructura de hormigón y el resto a la firma de las escrituras.

Una vez aprobadas definitivamente las presentes bases, se otorgará por Resolución de Alcaldía la calificación provisional de las viviendas a construir como viviendas tasadas municipales de régimen general si es que no se ha otorgado anteriormente junto con la licencia de obras.

4.- Requisitos para resultar adjudicatario/a y beneficiario/a.

Para acceder a las viviendas objeto de la presente convocatoria se han de cumplir los requisitos relativos a circunstancias personales, económicas y de necesidad de vivienda que a continuación se señalan:

3) Condiciones personales.

Lo/as adjudicatario/as deben ser personas físicas mayores de edad o unidades convivenciales.

Se entiende por unidad convivencial la unión de dos o más personas por matrimonio u otra forma de relación análoga a la conyugal, así como por adopción o consanguinidad hasta el tercer grado y afinidad hasta el segundo, que residan o vayan a residir en el mismo hogar.

El acceso a una vivienda de protección pública por personas unidas por matrimonio o inscritas en el Registro de parejas de hecho deberá ser de titularidad compartida.

Todos los demás miembros de la unidad convivencial mayores de edad que accedan en compra a una vivienda de protección pública, deberán ser titulares de ella, con idéntica participación, excepto cuando estén unidos por una relación de parentesco por consanguinidad o adopción en línea recta.

Para resultar beneficiario/a de una de las viviendas, la persona que se presente de modo individual, o una al menos de las que compongan la unidad convivencial que desee figurar como titular, ha de tener vinculación con Getaria en alguna de las formas que a continuación se especifican:

Residencia habitual y empadronamiento ininterrumpido en Getaria durante un mínimo de 3 años en los últimos 10 a la fecha de aprobación definitiva de estas bases.

Trabajo en Getaria durante los últimos 10 años a la fecha de aprobación definitiva de estas bases.



Getariako Udala

+

Trabajo en Getaria durante los 3 últimos años y haber tenido residencia habitual y haber estado empadronado en Getaria un mínimo de 5 años en los últimos 15 a la fecha de aprobación definitiva de estas bases.

En estos dos últimos casos, se tendrán en cuenta los periodos en situación de desempleo del solicitante como periodos laborales.

Para la comprobación del requisito de residencia en este municipio se tendrán en cuenta los datos del Padrón Municipal, en tanto que el trabajo podrá acreditarse mediante la vida laboral y certificación de la empresa en la que se preste servicio.

Las referencias de residencia y vinculación laboral se harán extensivas a la comarca Urola-Kosta, para adjudicar las viviendas que no se hayan podido efectuar a solicitantes residentes en Getaria o con vinculación laboral con el municipio.

A estos efectos, respecto a cada cupo de viviendas se elaborarán dos grupos de prioridad para efectuar la asignación, el primero lo integrarán los empadronados o con vinculación laboral con Getaria, según lo establecido en este artículo.

Los demandantes de vivienda empadronados en algún municipio del área funcional Urola-Kosta conformarán el segundo grupo de prioridad.

4) Condiciones de necesidad de vivienda.

Las circunstancias de necesidad de vivienda serán las establecidas en la normativa autonómica reguladora de la materia, en particular artículo 8 y 9 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, así como en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo y en lo que pueda resultar de aplicación supletoria la [Orden de 15 de octubre de 2012](#), del Consejero de Vivienda, Obras públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos dotacionales de Régimen Autonómico».

3) Condiciones económicas.

Los criterios para determinar el cumplimiento de las condiciones de capacidad económica para optar a las viviendas serán los establecidas en la normativa autonómica vigente. En ese sentido, las personas interesadas deben acreditar ingresos ponderados anuales correspondientes al ejercicio contributivo de 2017 que se sitúen entre los máximos y mínimos que a continuación se indican:

Mínimo: 20.000 € Máximo: 50.700 €

Las rentas que provengan de políticas de inserción social de las Administraciones Públicas no computan para la adjudicación de viviendas en compra.

Se tendrán en cuenta como perceptores de ingresos computables a todas aquellas personas que formen parte de la unidad convivencial que vayan a ser cotitulares de la vivienda tasada.

5.- Exclusiones

Al margen de las personas o unidades convivenciales que puedan quedar excluidas por la constatación previa de que no cumplen alguno de los requisitos establecidos en el apartado anterior, también quedarán excluidas aquellas personas que estén incurso en causas de prohibición para contratar con la administración (artículo 71 Ley 9/2017 LCSP).



Getariako Udala

+

Asimismo, el Ayuntamiento excluirá de oficio de la baremación de algún cupo de vivienda a los solicitantes que no cumplan los requisitos específicos para participar en dicho cupo (edad, discapacidad, número de miembros de la unidad convivencial).

6.- Forma de casar las solicitudes con las viviendas asignadas a cada cupo o adjudicación.

La adjudicación en cada lote de viviendas se realizará mediante un baremo que asignará una puntuación a cada solicitante de dicho lote o cupo, de modo que aquellas personas y unidades convivenciales que obtengan más puntos serán las designadas como adjudicatarias para dicho lote o cupo. No obstante, se ordenarán el resto de solicitudes para dicho lote de cara a obtener una lista ordenada de suplentes.

De modo que se asignará a cada adjudicatario la vivienda que le corresponda según el orden asignado a cada cupo y que se define en la base segunda.

7.- Baremo

Las personas y unidades convivenciales que cumplan los requisitos de admisión establecidos en las presentes Bases se puntuarán a partir de los criterios siguientes:

1. Baremo común para todos los cupos:

a) Ingresos ((de 20.000 a 50.700)): Puntuación máxima: 35 puntos.

Se otorgará la puntuación con arreglo a la siguiente escala:

- Ingresos ponderados de la unidad convivencial entre 20.000 y 22.000 €, 35 puntos.
- Ingresos ponderados de la unidad convivencial entre 22.001 y 24.000 €, 33 puntos.
- Ingresos ponderados de la unidad convivencial entre 24.001 y 26.000 €, 31 puntos.
- Ingresos ponderados de la unidad convivencial entre 26.001 y 28.000 €, 29 puntos.
- Ingresos ponderados de la unidad convivencial entre 28.001 y 30.000 €, 27 puntos.
- Ingresos ponderados de la unidad convivencial entre 30.001 y 32.000 €, 25 puntos.
- Ingresos ponderados de la unidad convivencial entre 32.001 y 34.000 €, 24 puntos.
- Ingresos ponderados de la unidad convivencial entre 34.001 y 36.000 €, 23 puntos.
- Ingresos ponderados de la unidad convivencial entre 36.001 y 38.000 €, 22 puntos.
- Ingresos ponderados de la unidad convivencial entre 38.001 y 40.000 €, 21 puntos.
- Ingresos ponderados de la unidad convivencial entre 41.001 y 50.700 €, 20 puntos

(* En el caso de Personas con Movilidad Reducida, también se otorgará la máxima puntuación de 35 puntos a los solicitantes que acrediten obtener ingresos menores a 20.000€ y hasta un mínimo total de 3.000€.

b) Antigüedad en la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales del Gobierno Vasco (Etxebide): Puntuación máxima 5 puntos.

Se otorgará la puntuación con arreglo a la siguiente escala:

- Inscripciones con una antigüedad ininterrumpida inferior al año: 1 punto.
- Inscripciones con una antigüedad ininterrumpida entre un año y un día y dos años: 2 puntos.
- Inscripciones con una antigüedad ininterrumpida entre dos años y un día y tres años: 3 puntos.
- Inscripciones con una antigüedad ininterrumpida entre tres años y un día y cuatro años: 4 puntos
- Inscripciones con una antigüedad ininterrumpida superior a cuatro años y un día: 5 puntos.



Getariako Udala

+

La fecha de inscripción otorgada por el Gobierno Vasco servirá para determinar la antigüedad y obtener la puntuación correspondiente a este apartado.

Para participar en el procedimiento bastará con acreditar haber solicitado la inscripción en Etxebide con anterioridad a la entrada en vigor de estas bases.

c) Especial necesidad de vivienda: Puntuación máxima: 5. En el caso de que en la unidad convivencial figure una persona con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, víctima del terrorismo, víctima de violencia de género o declarada dependiente (grados 1 a 3) se otorgarán 5 puntos.

d) Edad: Puntuación máxima 25 puntos.

Se otorgarán 25 puntos cuando todos los miembros de la unidad convivencial tengan una edad superior a 65 años y 1 día. La fecha para determinar la edad corresponderá a la fecha de publicación de la aprobación definitiva de las presentes bases en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

e) Número de miembros de la unidad convivencial: Puntuación máxima 35 puntos.

La unidad convivencial está formada por quien va a acceder a la vivienda en compra, los descendientes y tutelados y los ascendientes con quienes conviva, siempre que estos últimos lleven empadronados con quien va a acceder en propiedad, por lo menos, con un año de antigüedad.

La puntuación se otorgará conforme a la siguiente escala:

Solicitudes presentadas por unidades convivenciales formadas por 1 persona: 5 puntos.

Solicitudes presentadas por unidades convivenciales formadas por 2 personas: 10 puntos.

Solicitudes presentadas por unidades convivenciales formadas por 3 personas: 25 puntos.

Solicitudes presentadas por unidades convivenciales formadas por 4 o más personas: 35 puntos.

En caso de empate en la puntuación obtenida, el orden de prelación se conformará en función de los puntos obtenidos en cada apartado, empezando por la letra a) (ingresos) de modo que los que acrediten menores percepciones tendrán preferencia sobre los que presenten mayores ingresos, a continuación la e) número de miembros de la unidad convivencial y así sucesivamente con los criterios b), c) y d), en caso de persistir el empate, se ordenarán alfabéticamente conforme a los apellidos tras sortear en acto público la letra de inicio de dicha ordenación alfabética.

8.- Presentación de solicitudes y participantes.

Durante el plazo de veinte días a contar desde la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de las presentes bases se podrán presentar las solicitudes de participación, según el modelo confeccionado al efecto que estará disponible en la página web municipal (www.getaria.eus). Los particulares podrán presentar las solicitudes presencialmente o bien telemáticamente.

En caso de producirse variaciones razonables, durante el periodo de presentación de instancias, que pudieran producir variaciones en la puntuación, los solicitantes podrán modificar su solicitud justificando la variación producida, en ese caso el Ayuntamiento valorará esta solicitud conforme a la nueva situación en la que se encuentren a la fecha de finalización del periodo de solicitud.

Se considerarán participantes en este procedimiento a las personas o unidades convivenciales que sean admitidas en las listas definitivas aprobadas conforme al procedimiento que más adelante se establece. En el caso de las unidades convivenciales, se entenderá sin mayor trámite, que el que



Getariako Udala

+

figure como primera persona en la solicitud, es el representante de dicha unidad y las comunicaciones y notificaciones se efectuarán con dicho único representante.

9.- Listas provisionales y plazo de reclamaciones.

Una vez llegado el plazo límite de recogida de peticiones se examinarán los datos de éstas y, de acuerdo con dicha revisión y la puntuación obtenida, se elaborarán las listas provisionales de participantes admitidos y excluidos, con mención en este último caso del motivo de la exclusión. Dichas listas, una vez certificadas por Secretario-Interventor del Ayuntamiento en su calidad de fedatario público, se aprobarán por resolución de Alcaldía y se expondrán en las oficinas de la Entidad durante diez días hábiles y en la página de internet del Ayuntamiento (www.getaria.eus), además se publicará anuncio de dicha aprobación en el Boletín Oficial del territorio histórico de Gipuzkoa.

En dicho plazo de diez días las personas solicitantes excluidas podrán interponer una reclamación, en caso de que juzguen que tal exclusión es injustificada o la puntuación otorgada no es correcta. Dicha reclamación deberá presentarse por escrito en las oficinas de la Entidad, acompañada de cuantos documentos probatorios se entiendan necesarios para apoyar las razones que se expongan.

A efectos de reclamaciones, no se admitirá la presentación de nuevos documentos que no se hayan aportado con la instancia de solicitud de participación.

10.- Listas definitivas y relación de viviendas.

1.— El Pleno del Ayuntamiento resolverá las reclamaciones y aprobará los listados definitivos de admitido/as y excluido/as ordenados de acuerdo con la puntuación o baremo obtenido por cada uno de ellos. Dichos listados se expondrán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y se publicarán en la página de internet del Ayuntamiento, disociando los datos para la adecuada protección de los datos de carácter personal de los participantes.

Contra el acuerdo aprobatorio de las listas definitivas se podrá interponer recurso de reposición potestativo o, en su caso, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Donostia-San Sebastián.

Dichas listas definitivas contendrán los siguientes datos:

- 4. En la lista reservada que se exhibirá únicamente a los participantes: Nombre y nº de documento nacional de identidad de quien encabece la solicitud. En las listas públicas sólo figurará el nombre y la inicial de los apellidos y las dos últimas cifras del DNI (sin letra)*
- 5. Orden que ocupa respecto a cupo de viviendas por el que participa, y en su caso, vivienda que corresponde a dicho orden.*
- 6. Puntuación obtenida con arreglo al baremo.*

Se elaborarán listas específicas respecto a cada cupo de viviendas.

La inclusión como admitidos en las listas definitivas de participantes no presupone el cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos, que se comprobarán con anterioridad a la firma de los contratos de compraventa.

Asimismo, la expectativa de compra no constituye derecho alguno del participante ante el Ayuntamiento, y dicha expectativa se materializará con la firma del documento de compraventa directamente con el promotor.

Una vez confeccionadas las listas definitivas, se comprobará la veracidad de los datos personales y la veracidad del contenido de la documentación aportada, para la cual se recabará la colaboración del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. Si se comprobara que algún solicitante no cumple los requisitos y condiciones exigidas para ser beneficiario de una vivienda de protección pública en el momento anterior a la firma de los contratos, dicha persona y/o unidad convivencial será excluida del procedimiento, por Resolución de Alcaldía y dejará una plaza vacante, que quedará cubierta igualmente siguiendo el orden de cada listado que se haya formalizado.



Getariako Udala

+

Como norma general se tendrá por desistida a toda persona y/o unidad convivencial que no cumpliera o atendiera los requerimientos que pueda efectuarle el Ayuntamiento en el presente procedimiento.

El Ayuntamiento de Getaria remitirá la lista de los seleccionados a la empresa promotora, con indicación de la vivienda asignada en el procedimiento.

Una vez firmados los contratos con la empresa promotora, los mismos deben ser visados por el Ayuntamiento de Getaria y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

El procedimiento de asignación o adjudicación podrá ser suspendido por causas de interés público o social, así como en aquellos casos en que circunstancias ajenas al promotor impidan la entrega de las viviendas, sin que esa suspensión genere derecho indemnizatorio alguno.

La calificación definitiva como viviendas tasadas municipales corresponde al Ayuntamiento Pleno.

La calificación definitiva se otorgará una vez finalizadas las obras de edificación y urbanización y se declara que el inmueble cumple con las características exigidas a las viviendas.

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

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

10.2.- Viviendas vacantes

En caso de que el número de viviendas supere al de personas y/o unidades convivenciales demandantes, el promotor enajenará las viviendas vacantes, a cualquier persona y/o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso regulados por las bases y la normativa vigente.

Adicionalmente, y en el supuesto de que en un año quedasen viviendas vacantes, el promotor adjudicará directamente las viviendas sobrantes a personas y/o unidades convivenciales que cumplan los requisitos establecidos en las bases y la normativa vigente.

11.- Listas de espera

Siguiendo el orden establecido según la baremación se confeccionarán los listados de espera para ocupar las vacantes que se puedan producir.

Las listas de espera, se podrán consultar en las oficinas del Ayuntamiento y en la página de internet del Ayuntamiento.

La lista de espera tendrá una validez de seis meses contados desde la fecha de aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento. Pasado dicho plazo, la promotora podrá adjudicar directamente las viviendas que pudieran quedar sobrantes a personas que cumplan los requisitos establecidos en estas Condiciones, previa verificación por parte del Ayuntamiento del efectivo cumplimiento de los requisitos y condiciones preceptivos.

12.- Renuncia.

La renuncia a la adjudicación de una vivienda o a la firma del contrato para su compraventa, conllevará que durante un plazo de dos años desde la fecha de dicha renuncia no pueda participar en



Getariako Udala

+

procedimientos similares que puedan desarrollarse en el municipio, excepto que la renuncia se deba a situación económica debidamente justificada, siendo entonces el periodo de exclusión de 1 año. Asimismo la renuncia a la adjudicación de una vivienda cuya superficie útil sea inferior a la ratio de 15 m² útiles por cada miembro de la unidad convivencial no impedirá la participación en procedimientos posteriores.

13.- Obligaciones posteriores.

1. Las personas adjudicatarias de viviendas tasadas municipales deberán mantener hasta el momento de elevar a escritura pública la compraventa de la vivienda y, posteriormente, mientras mantengan la condición de personas propietarias, los requisitos legales establecidos para el acceso a viviendas de protección pública en lo que concierne a la carencia de propiedades de vivienda.

Al elevar a escritura pública el contrato de compraventa, se deberá respetar forzosamente la cotitularidad y el porcentaje de propiedad de todas las personas de la unidad convivencial.

La incomparecencia injustificada del adjudicatario/a a la firma del contrato de compraventa podrá dar lugar a que se considere que dicha persona o unidad convivencial ha desistido de la adjudicación, con la consiguiente oportunidad a la siguiente persona o unidad convivencial que se encuentre en los listados de espera.

14.- Pagos a cuenta.

El promotor de las viviendas podrá exigir a los adjudicatarios y futuros propietarios el pago de cantidades a cuenta por la compraventa.

Antes de formalizar la escritura pública el promotor podrá exigir a cuenta hasta el 60 % del precio de la vivienda y hasta el 80 % del precio del garaje y trastero, anejos.

En todo caso la cantidad íntegra de dichos pagos deberá depositarse en cuenta aval.

15.- Tanteo y retracto.

El Ayuntamiento de Getaria gozará de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones sobre estas viviendas tasadas y sus anejos.

Si el Ayuntamiento decidiera no ejercitar los mencionados derechos de tanteo y retracto, lo pondrá en inmediato conocimiento del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, que los podrá ejercitar en su sustitución.

El derecho de adquisición preferente podrá ser ejercitado en las transmisiones «inter vivos» o «mortis causa» ya sean gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial.

No podrán ejercitarse los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones gratuitas a favor de descendientes, ascendientes, cónyuges o parejas registradas como parejas de hecho, salvo que la vivienda no vaya a ser destinada a residencia habitual y permanente de su destinatario o destinataria o que su capacidad económica o situación patrimonial sea manifiestamente desproporcionada respecto a la exigida para el acceso a la adjudicación de una vivienda protegida. La cesión de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales del matrimonio o pareja de hecho debidamente registrada y la adjudicación de la vivienda y anejos a uno de los integrantes del matrimonio o pareja por disolución de la sociedad de gananciales también quedan exceptuadas de los derechos de tanteo y retracto, no considerándose transmisión a los efectos de la aplicación del derecho de adquisición preferente.

La decisión de transmitir se deberá comunicar por parte del titular transmisor al Ayuntamiento de Getaria.



Getariako Udala

+

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto anterior se efectuará conforme al procedimiento siguiente:

a) La parte transmitente deberá notificar fehacientemente al Ayuntamiento su voluntad de transmitir señalando el precio, aplazamiento de pago, si existiera, y el resto de las condiciones esenciales, debiendo acreditar también la identidad de la adquirente.

b) En los supuestos de transmisiones llevadas a cabo en un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que haya de proceder a la adjudicación deberá realizar la previa notificación de esta circunstancia, en el plazo de tres días, al Ayuntamiento de Getaria, con indicación del precio y la identidad de la persona que vaya a ser adjudicataria. En todo caso, la parte adquirente deberá cumplir los requisitos establecidos para poder resultar adjudicataria de la vivienda de protección pública.

c) Si el Ayuntamiento no ejercitara el tanteo en el plazo de los 30 días naturales siguientes a la notificación completa y fehaciente, se producirá la caducidad de tal derecho respecto a la transmisión notificada.

d) En el caso de falta de notificación de la parte transmitente, o siendo defectuosa o incompleta la notificación, o habiéndose producido la transmisión notificada antes de la caducidad del derecho de tanteo o en condiciones distintas a las notificadas, el Ayuntamiento de Getaria podrá ejercer el derecho de retracto. Este se ejercitará en el plazo de 60 días naturales contados desde el siguiente a la notificación, que la adquirente deberá hacer en todo caso al Ayuntamiento, de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega fehaciente de copia de la escritura pública correspondiente.

e) La notificación de la parte adquirente expresada en la letra anterior deberá ser efectuada por esta en el plazo de 30 días naturales contados desde el siguiente a la fecha de formalización de la transmisión en escritura pública.

f) En el supuesto de incumplimiento del deber de notificación de la transmisión efectuada, el Ayuntamiento, desde el momento en que tuviera conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de tal transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones de la letra d) del presente artículo.

g) Recibida la notificación fehaciente de la transmisión en tiempo y forma, la Administración podrá renunciar motivadamente al ejercicio del derecho de tanteo, debiendo comunicar la citada renuncia tanto a la parte transmitente como a la adquirente.

El precio de adquisición mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de las viviendas de protección pública y sus anejos, será el fijado en la transmisión objeto de tanteo o de retracto y habrá de corresponderse con el precio de venta actualizado esto es el que corresponda al índice fijado en el acto de calificación respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente a la fecha de la transmisión (sin interés alguno) una vez aplicado el factor de depreciación debido a la antigüedad y al estado de conservación del inmueble.

Las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por el Ayuntamiento fijando su valoración y depreciación.



Getariako Udala

+

A los efectos de articular el derecho de tanteo y retracto se introducirán en los contratos de compraventa privados y en las escrituras de compraventa las cláusulas que figuran como Anexo I (primera transmisión) y Anexo II (segundas y posteriores transmisiones) en la ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Getaria, publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 13 de octubre de 2009.

16.- Régimen jurídico y de derogación.

Para todo lo no previsto por las presentes bases, así como para la correcta interpretación de la Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Getaria serán de aplicación directa y preferente, por su mayor valor, las Leyes normativas autonómicas vigentes en materia de Viviendas de Protección Pública (Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y Ley 3/2015 de Vivienda) que expresamente derogan y/o sustituyen y reforman las disposiciones concretas de las dos normas reglamentarias municipales, según establece la Disposición Derogatoria Tercera de la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda.