

GETARIAKO UDALA*Iragarkia*

Getariako Udalbatzarrak, 2009ko irailaren 30eko bilera ondorengoa onartu zuen:

— Udal etxebizitza tasatuen ordenantza betiko onartzea.

2009ko uztailearen 22ko Udalbatzarraren erabakiz udal etxebizitza tasatuen ordenantza hasiera bateko izaeraz onartu zen.

Erabakia 2009ko abuztuaren 5eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitara eman zen eta alegazioak tartejartzeko epean, irailaren 11era bitartean, bi iradokizuna idatzi jaso ziren.

Horiei buruzko txostena eginda eta aurkeztutako iradokizun batzuk onartuz, ordenantza behin betiko onartzea erabaki zen.

Erabaki hau behin betikoa da eta amaitutzat ematen du administrazio-bidea. Hala nahi luketen pertsonak administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango dute haren aurka Euskal Herriko Justizia Epaitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzi-errekurtsoetarako Aretoan, hura argitaratu ondoreneko bi hilabeteko epean.

Dena dela norbanakoek, aurrez, Berraztertze Errekurtsoa aurkeztu ahal izango dute, hala nahi izanez gero, Udalbatza Osoaren aurrean, iragarki hau argitaratu ondoreneko egunetik hasi eta hilabeteko epean. Honelakoetan ezingo da administrazioarekiko auzi-errekurtsoerik jarri harik eta berraztertze errekurtsoa berariaz erabakitzen edota haren presuntziozko ezespena gertatzen den arte. Eta hori guztia, egoki iritzitako beste edozein errekurtso jartzeko eskubidearen kalterik gabe.

Beraz, apirilaren 2ko 7/85 Legearen 70.2 artikulua xedatzen duenarekin bat etorri Udalbatzarrak onartutakoa betez, jarraian behin betiko onartutako ordenantzaren testu osoa argitaratzen da.

Getaria, 2009ko urriaren 7a.—Andoni Aristi Ibarra, Alkateak. (11866)

GETARIAKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN ORDENANTZA

ZIOEN AZALPENA

Egun etxebizitza egokia eta arazoizko prezioan lortzea gizarte arazoa bilakatu da.

Herri administrazio ezberdinek, norberaren eskuduntzen esparruan, saiakerak burutzen dituzte arazo honi aurre egiteko.

Udalerriko esparruan, ekainaren 30eko Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Lege berriak esku eman die Euskal Herriko udalei, herriko ordenantza bidez, «udal etxebizitza tasatuak» (UET) definitzeko eta horien babes publikoko araubidea arautzeko. Aldi berean, 39/2008 Dekretuak, udal-ordenantza berezia onarturik ez dauden udalerrietarako, ordezko izaeraz, erkidegoko babes ofizialeko etxebizitza tasatuen erregimena aplikatuko zaiela xedatzen du.

Legeak emandako ahalmen hori erabiliz, Getariako Udalak honako ordenantza landu du.

Honela orokorrean, udal etxebizitza tasatuak, babes ofizialeko etxebizitza izateko arautegian ezarrita dauden gehieneko diru sarrerak gaintzen dituztenei zuzendutako babes publikoko etxebizitzak bezala definitzen dira.

AYUNTAMIENTO DE GETARIA*Anuncio*

El Ayuntamiento Pleno de Getaria, en sesión de 30 de setiembre de 2009 adoptó el siguiente acuerdo:

— Aprobar con carácter definitivo la ordenanza municipal de vivienda tasada.

Por acuerdo de Pleno de fecha 22 de julio de 2009 se aprobó con carácter inicial la ordenanza municipal de vivienda tasada.

El acuerdo fue publicado en Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 5 de agosto de 2009 y durante el plazo de exposición pública que finalizó el día 11 de setiembre se presentaron dos escritos de sugerencias.

Habiendo realizado informe sobre las mismas y aceptando algunas de las sugerencias presentadas, se acordó aprobar definitivamente la ordenanza.

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa. Los interesados podrán interponer directamente contra él Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación.

No obstante, los particulares, con carácter previo, podrán interponer Recurso Potestativo de Reposición ante el Ayuntamiento-Pleno, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio. En este caso, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta. Todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime pertinente.

En cumplimiento de lo acordado por el Ayuntamiento Pleno en consonancia con lo establecido por el artículo 7.º .2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, a continuación se publica el texto íntegro de la ordenanza aprobada definitivamente.

Getaria, a 7 de octubre de 2009.—El Alcalde, Andoni Aristi Ibarra. (11866)

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE GETARIA

EXPOSICION DE MOTIVOS

El acceso a una vivienda adecuada y a precio asequible constituye un problema social en nuestros días.

Las diversas administraciones públicas, en razón a sus competencias, realizan actuaciones para poner remedio a este problema.

En el ámbito municipal, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, habilita para que los ayuntamientos del País Vasco, mediante ordenanza local, definan las denominadas «viviendas tasadas municipales» (VTM) y regulen su régimen de protección pública, a su vez, el Decreto 39/2008 establece la aplicación subsidiaria del régimen establecido para las viviendas tasadas autonómicas en los municipios que no dispongan de ordenanza.

Conforme a la previsión legal, el Ayuntamiento de Getaria ha elaborado la presente ordenanza.

Así en general, las viviendas tasadas municipales, se definen como viviendas sujetas a un régimen de protección pública a las que pueden optar ciudadanos con ingresos superiores a los establecidos para las viviendas de protección oficial.

Segidan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruei eta Hirigintzari buruzko Lege horrek eskumena ematen diolarik, Getariako Udalak onartu du Getariako udal etxebizitza tasatu arautzeko udal ordenantza.

1. artikulua. Xedea.

Udal ordenantza honen xedea da Getariako udal etxebizitza tasatuak arautzea.

Getariako udal etxebizitza tasatuen babes publikoaren araudia ezartzen da figura horretarako ekainaren 30eko, 2/2006 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, jasota dagoena garatzeko.

2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua eta ezaugarriak.

Getariako udalerrian, udal etxebizitza tasatutzat hartuko dira, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatuta dutenez eta ordenantza hauetan ezarritako gainerako betekizunak betetzen dituztenez, Udalbatzarrak halakotzat jotzen dituen etxebizitzak.

Udal etxebizitza tasatuen (UET) izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako, garajeetara eta trastelekuetara, modu arruntan eranskin bezala izendatutakoak, hedatzen zaie ere.

Babes mota hori jasoko dute bizitegi eremu finkatu sortu berrietan erabilera komertzialetik bizitegi erabilera aldatzeko hitzarmenaren ondorio edo emaitza diren etxebizitzek.

Udal etxebizitza tasatuek, babes publikoko mota bat direnez, horien guztien ezaugarri berak izango dituzte. Honako hauek, hain zuzen ere:

— Lurraldeetako herri-erakundeek publikoki sustatu beharko dituzte, edo modu pribatua Dekretu honetako xedapenen arabera, betiere kasuan kasuko eremu autonomikoko aginduen edo udal-ordenantzen arabera onartutako diseinurako ordenantzek ezarritako ezaugarri teknikoak jarraiki.

— Eskualdatuak izan beharko dute, jabetza osoko erregimenean edota azalera-eskubideko edo alokairuko erregimenean, betiere babestutako prezio batean, Dekretu honetan eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 8. Xedapen Gehigarrian jasotako kalkulu-sistema erreferentziatutako hartuta.

— Publizitatearen, lehiaketa publikoaren, gardentasunaren eta diskriminazio-ezaren printzipioetan oinarritutako prozedura baten bidez esleitu beharko dira. Hartzailak aurrez erregistratuta egongo dira autonomia erkidegoaren edo udal baten etxebizitza-eskatzaileren erregistro publiko batean, eta horretarako Dekretu honetan edota tokian tokiko udal-ordenantzak babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko berariaz ezarritako gutxienezko baldintzak egiaztatutako beharko dituzte.

— Edozein bizikidetzaren unitatek eskuratu ahal izango du halako etxebizitza bat, baldin eta esleipenaren aurretik unitate horretako ezin kidek etxebizitzarik ez badu jabetzan, jabetza soilean, azalera-eskubidean edo usufruktuan. Debekuaren urte-kopurua autonomia-erkidegoaren edo tokian tokiko udalaren arauak xedatutako dute, eta betiere arau horien salbuespenak hartuko dira kontuan.

— Getariako udalerrian edo Urola-kosta eremu funtzionala erroldatuta egotea edo lan lotura izatea egiaztatzen duten onuradunek eskuratu ahal izango dituzte, ezarritako epeak, baldintzak eta salbuespenak kontuan hartuta.

— Jabetzako, azalera-eskubideko edo alokairuko titularren ohiko bizileku iraunkorra izan beharko du. Ohiko bizileku iraunkortzat joko da okupatzaileen etxebizitza-premia zuzenean eta berehala asebetetzen dituen, eta, gainera, legezko bizilekua dena, eskubideez baliatzeko eta obligazioak betetzeko lekua delako.

A continuación se desarrolla la ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de la Villa de Getaria.

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza municipal tiene por objeto regular las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) de Getaria.

La regulación de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) Getaria se establece en desarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 2. Concepto y caracteres de la vivienda tasada municipal.

En el municipio de Getaria tendrán la consideración de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas así por el Ayuntamiento.

El carácter de Vivienda Tasada Municipal (VTM) se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda, denominados genéricamente como anejos.

Se acogerán a este régimen de protección las viviendas que son resultado del Convenio de modificación de uso terciario u otro a residencial en ámbitos consolidados de reciente creación.

Las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) como una especie de las viviendas de protección pública tienen las mismas características comunes que estas y en concreto las siguientes:

— Ser promovidas de forma pública por los entes públicos territoriales, o de forma privada conforme a las disposiciones aplicables, de acuerdo a las características técnicas y de diseño establecidas en la presente ordenanza y las que se aprueben según la orden de ámbito autonómico correspondiente.

— Ser objeto de transmisión, bien en régimen de plena propiedad, derecho de superficie o en régimen de alquiler, a un precio protegido, tomando como referencia el sistema de cálculo recogido en la presente ordenanza y en la disposición adicional 8.ª de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Adjudicarse mediante un procedimiento basado en los principios de publicidad, libre concurrencia, transparencia y no discriminación, entre destinatarios previamente inscritos en un registro público, autonómico o local, de demandantes de vivienda que acrediten como mínimo los requisitos de acceso recogidos en la presente ordenanza.

— Permitirse su acceso a unidades convivenciales en las que todos sus miembros carezcan de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante el número de años anteriores a la adjudicación y con las excepciones que la reglamentación autonómica o municipal aplicable determine en cada caso.

— Ser adjudicadas a beneficiarios que acrediten encontrarse empadronados en el municipio o acrediten tener una vinculación laboral en Getaria o en el área funcional de Urola-kosta, en los términos, plazos y condiciones determinados en la presente ordenanza.

— Destinarse a domicilio habitual y permanente de los titulares de la propiedad, derecho de superficie o arrendatarios. 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, por ser el lugar de ejercicio de derechos y de cumplimiento de obligaciones.

Nolanahi ere, berariazko kontrako araurik ezean, 3 hilabete baino gehiagotan jarraian hutsik dagoen etxebizitza bat ohiko bizileku izateari utzi diola pentsatuko da, etxebizitzak ohiko bizileku iraunkorra izaten jarraitzen duela arrazoituta dagoenean izan ezik.

— Eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie, eta haiek lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du administrazio jarduleak, eta, betiere, modu subsidiarioan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrek.

Horregatik guztiagatik, udal etxebizitza tasatuek titularren edo maizterren ohiko etxebizitza iraunkorra izan behar dute, eta ezingo zaie beste pertsona batzuei laga edo azpialokatu, eta ezin dira hutsik utzi edota bigarren etxebizitza gisa edota bizitegitarako ez diren bestelako erabileretarako erabili, babes ofizialeko etxebizitzek duten salbuespenetatik

Udal etxebizitza tasatuak hirigintza plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikatutako lurretan nahiz prezio mugarik ez duten bizitegitarako lurzoruetan sustatu daitezke.

3. artikulua. Motak.

Getariako udal etxebizitza tasatuak bi eratakoak izango dira:

Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak. (UET Orokorrek).

Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuak. (UET Bereziak).

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

4. artikulua. Getariako Udal Etxebizitza tasatuen baldintza orokorrak.

Getariako udal etxebizitza tasatuek ezin izango dute 90 m² baino gehiagoko azalera erabilgarria izan; salbuespena izango dira, bereziki familia ugariarentzat direnak, izanik kasu hauetan, 120 m² gehienezko azalera. Sustapen bakoitzeko, halako etxebizitza berezien kopurua ezingo du gaintitu etxebizitza kopuru guztiaren 100etatik 5a.

Udal etxebizitza tasatu guztiek, eranskin bezala izendatutako, aparkaleku plaza eta trastelekua izango dute atxikita. Bi elemento horien azalera ezingo dira izan, gune komunak eta errodaturako azalera kontutan izan gabe, hurrenez hurren, 30 m² eta 20m² erabilgarri baino handiagoak. Etxebizitzari atxikiak direla jasoko da Jabetza Erregistroan.

Udal etxebizitza tasatuek (UET), garaje eta trastelekuekin batera, eraikuntzarako udal Ordentzek edo/eta autonomia erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitza tasatueta-rako ezarritako baldintza teknikoak zein diseinuko baldintzak bete beharko dituzte, eta, baldintza horiek ezartzen ez diren bitartean, erregimen edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzei eskatzen zaizkienak bete beharko dituzte.

5. artikulua. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza tasatuen baldintza zehatzak.

Udal etxebizitza tasatu guztietarako izaera orokorrekarekin ezarrita dauden baldintzez gain, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuek honako betekizun hauek bete beharko dituzte:

1. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen gehienezko salmenta prezioa promozio bakoitzaren oinarri zehatzetan finkatuko da, beti ere behin behineko udal kalifikazioa eskura-

En todo caso, salvo regulación expresa en contrario, se presumirá que una determinada vivienda ha dejado de ser domicilio habitual, cuando permanezca desocupada durante más de 3 meses de manera continuada, salvo causa justificada que permita acreditar que en dicha vivienda sigue constituyendo tal domicilio habitual y permanente.

— Estar sujetas de manera permanente a un precio máximo de transmisión, y al ejercicio de los derechos de tanteo o retracto a favor en primer lugar de la administración actuante y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma.

Por lo expuesto las VTM deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que puedan cederse o subarrendarse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial, con las excepciones previstas para las viviendas de protección oficial.

Las VTM podrán promoverse tanto en suelos expresamente calificados por el planeamiento urbanístico para este uso como en suelos residenciales no sometidos a limitación de precio.

Artículo 3. Clases.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Getaria podrán ser de dos clases:

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMRG).

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTMRE).

Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTMRE) 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 Getaria.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Getaria no podrán disponer de más de 90 m² útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 120 m² útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.

Todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, denominados anejos, que no podrán tener una superficie, espacios comunes y superpie de rodadura excluida, mayor respectivamente que 30 m² y 20 m² útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Las VTM, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan por las Ordenanzas municipales de edificación residencial y/o por las Ordenanzas de diseño para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas de la Administración autonómica (VPOT) y, mientras éstas no se establezcan, por las exigibles a las VPO de Régimen General.

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 VTM, las VTM de Régimen General (VTMG) deberán cumplir los siguientes:

1. El precio máximo de venta de las VTMG se establecerá en las Bases específicas de cada promoción, tomando como referencia un índice respecto al precio máximo de las VPO de

tzen den unean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioarekiko indize bat eta etxebizitzaren eta bere eranskinen azalera erreferentziatzen hartuta.

2. Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko eta gehieneko diru sarrera haztatuak promozio bakoitzeko oinarri zehatzetan finkatuko dira, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarreretik indize bat hartuta.

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

UETetarako oro har ezarrita dauden baldintzez gain, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuek (UET bereziak) honako baldintza hauek bete behar dituzte:

1. UET berezien gehieneko salmenta prezioa, babes ofizialeko etxebizitza tasatuei autonomia erkidegoan aplikagarri zaizkien arauak ezarriko dute. Nolanahi ere, ezingo dute gainditu 1,7 indizea, behin behineko udal kalifikazioa eskuratzen den unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

2. Alokaturaz gero, UET berezien urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da gehienez.

3. UET berezien onuradunen gehieneko diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko arautegian jasotakoarekin bat kalkulatuta, ezin dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarreretik dagokionez.

4. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko diru sarrera haztatuak ezin dira izan 9.000 € baino txikiagoak.

Sustapen ezberdinak garatzeko onartuko diren oinarrietan, Udalak, artikulua honetan ezarritako mugen barne, gutxieneko eta gehinezko dirusarrerak zehaztu ditzake.

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

Getariako UETk, edozein motatakoak izanik ere, Udalak berak sustatu ditzake zuzenean edo Getaria Lantzen, S.A. Udalaren sozietatearen bitartez edo beste administrazio publiko batzuen nahiz haien tresna erakundeen bidez, eta bere jabetzako lursailetan dauden kooperatibek edo enpresa pribatuek. Etxebizitzaren eskualdatzea jabetza-erregimenean, azalera-eskubidean edo alokairuko erregimenean egingo da, beti ere babestutako prezio batean.

Sustapen ezberdinak garatzeko onartuko diren oinarrietan, Udalak, artikulua honetan ezarritako mugen barne, eskualdatze erregimen zehatza zehaztuko du.

8. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen onuradunentzako etxebizitza behararen baldintza.

Udal etxebizitza tasatuaren onuradun guztiek (onuradunentzako, bizikidetzaren unitateko kide guztiak hartuta) beste etxebizitzarik ez izatearen baldintza bete beharko dute, eta ezingo dute etxebizitzarik izan ez jabetzan (jabetza osoa edo lurrazalekoa), ez bizi arteko gozamen eskubide errealearen bidez. Hori guztia beteko da etxebizitzaren beharra definitzen duen autonomia erkidegoko arautegian zehaztuta dauden salbuespenak aintzat hartuta edota lehendik duten etxebizitzak betetzen ez dituzten erakundeak Udalen Ordenantza gutxieneko etxebizitza programan edo gutxieneko bizigarritasuna izateko jasota dauden baldintzak. Hauen artean aurkitzen dira, adibidez, Getarian etxebizitza izan baino, familiari

Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal y la superficie de la vivienda y sus anejos.

2. Los ingresos mínimos y máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, se establecerá en las Bases específicas de cada promoción, calculados conforme a un índice respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

Artículo 6. Requisitos específicos de las viviendas tasadas municipales de régimen especial.

Además de los requisitos establecidos para el conjunto de las VTM, las VTM de Régimen Especial (VTME) deberán cumplir los siguientes:

1.º El precio máximo de venta de las VTME, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPO. En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

2.º En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.

3.º Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las 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 VPO de Régimen General.

4.º Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las VTME no podrán ser inferiores a 9.000 €.

En las bases que se aprueben con ocasión de cada promoción, el Ayuntamiento, dentro de los límites generales establecidos en este artículo, podrá establecer los ingresos mínimos y máximos aplicables.

Artículo 7. Formas de promoción y cesión de la vivienda tasada municipal.

Las VTM de Getaria, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por el Ayuntamiento directamente, o a través de Getaria Lantzen, S.A. Sociedad Municipal del Ayuntamiento de Getaria; o por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad. La transmisión de las viviendas se hará en régimen de propiedad a un precio tasado, derecho de superficie o régimen de alquiler.

En las bases que se aprueben con ocasión de cada promoción, el Ayuntamiento, dentro de los límites generales establecidos en este artículo, establecerá la forma concreta de transmisión.

Artículo 8. Requisito de necesidad de vivienda de los beneficiarios de la vivienda tasada municipal.

Todos los beneficiarios de VTM, entendiéndose por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones del programa mínimo de vivienda o las condiciones mínimas de habitabilidad de la Ordenanza municipal de Edificación, como lo son, por ejemplo, las personas titulares de una vivienda en Getaria con menos de 15 m² útiles por

tatearen kide bakoitzeko 15 m² baino gutxiagoko azalera erabilgarriekin. Etxebizitza hori erregimen askekoa balitz, araubide orokorreko etxebizitza tasatu bezala kontsideratuko da eta bere besterentzea eta gainontzeko erabilpen egintzak ordenantza honetan ezarritakoaren arabera burutuko dira.

9. artikulua. Hirian bizitzeko edo lan lotura izateko baldintzak.

Gainera, udal etxebizitza tasatuaren onuraduna izan ahal izateko, bizikidetzaren unitateko kideetako batek, gutxienez, honako baldintza hauetako bat bete behar du gutxienez:

Azken 10 urteetan, gutxienez etenik gabeko 3 urtez Getarian erroldatuta egotea eta Getaria ohiko bizitokia izatea.

Getarian lan egitea azken 10 urtean.

Getarian lan egitea azken 3 urtean, eta Getarian ohiko bizitokia izatea eta Getarian erroldatuta egotea 5 urtez gutxienez azken 15 urteetan.

Azken bi kasu hauetan, eskatzaileak langabezian egin dituen aldiak lanekoak bezala kontutan hartuko zaizkio baita ere.

Alokairuko UETen kasuan, baldintza izango da Getarian erroldatuta egotea eta Getaria ohiko bizitokia izatea urtebete baino gehiagoz eskaera egin aurre-aurreko aldian.

Hirian bizi eta lan egitearen aipamenak Urola-Kostako komarkari eginak ulertuko dira, Getarian bizi edo lan egiten duten eskatzaileei esleitzerik ezin izan diren etxebizitzak esleitzeko.

10. artikulua. Kalifikazioa.

Kalifikaziorako administrazio prozedurak bi atal ditu: Behin-behineko kalifikazioa eta behin-betiko.

Behin-behineko kalifikazioa Alkatearen ebazpena bidez emango da.

Etxebizitzaren eraikuntza lanak ezin izango dira hasi etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa lortu arte.

Behin-behineko kalifikazioaren dokumentuan etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa zehaztuko da, garaje eta trasteleku atxikiak aintzat hartuta.

Izapide honetan egiaztatuko da indarrean dagoen araudiaren arabera etxebizitzek galdatutako ezaugarriak betetzen dituzten, eta sustatzaileek kalifikazioaren eskabidea aurkeztu ondoren emango da.

Lokalak egokitzearen ondorioz sortutako etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioarekin batera, dagokien obra baimena eskuratu behar da, eta ez da baimen hori emango ez baldin bada eskatzen edota kalifikazioa ez bada egokitzen josten.

Behin betiko kalifikazioa ematea Udaltzarrari dagokio.

Etxebizitzaren sustatzaileek behartuta egongo dira beren erosle edo errentariei etxebizitzaren giltzak ematera gehienez ere hiru hilabeteko epean, behin betiko kalifikazioa eman denetik.

Behin betiko kalifikazioa emango da, eraikuntza eta urbanizazio lanak bukatu ondoren eta higiezinak etxebizitziei eskatutako ezaugarriak betetzen dituela deklaratu du²

Lehen erabilerako hirigintza lizentzia eskuratzeko, beharrezkoa izango da alde aurretik erregimen orokorreko edo erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu direla adierazten duen behin betiko kalifikazioa eskuratzea.

persona de la unidad familiar. Caso de que dicha vivienda fuera libre, se considerará tasada de régimen general, cuya enajenación y demás actos de disposición estarán sujetos a lo establecido en esta ordenanza.

Artículo 9. Requisitos de residencia o vinculación laboral con la ciudad.

Para ser beneficiario de una VTM es preciso, que alguno, al menos, de los componentes de la unidad convivencial cumpla con uno, por lo menos, de los siguientes requisitos:

Residencia habitual y empadronamiento ininterrumpido en Getaria durante un mínimo de 3 años en los últimos 10.

Trabajo en Getaria durante los últimos 10 años.

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.

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

En el supuesto de VTM de alquiler, el requisito de residencia habitual y empadronamiento en Getaria será de más de un año en el período inmediatamente anterior a la solicitud.

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.

Artículo 10. Calificación.

El procedimiento administrativo de calificación, tiene dos fases: La calificación provisional y la definitiva.

La calificación provisional se otorgará mediante resolución de Alcaldía.

Las obras de construcción de las viviendas no podrán iniciarse hasta la obtención de la calificación provisional de las viviendas.

En el documento de Calificación Provisional se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero vinculados o anejos.

En este trámite se comprobará el cumplimiento de las características exigidas a las viviendas por la normativa vigente y se otorgará tras la presentación de la solicitud por parte de los promotores.

La Calificación Provisional de las viviendas resultantes de actuaciones de transformación de locales en viviendas habrá de simultanearse con la licencia de las obras correspondientes, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la Calificación.

La calificación definitiva se otorgará por el Ayuntamiento Pleno.

Los promotores de viviendas vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a disposición las llaves de las mismas, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva.

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.

Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario la obtención previa, de la Calificación Definitiva como VTM de Régimen General o de Régimen Especial.

11. artikulua. Udal etxe bizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak.

Legeak xedatutakoaren arabera, udal etxebizitza tasatuek, garaje eta trasteleku atxikiak barne, etxebizitza babestuek izango dira modu iraunkorren.

Ondorioz, betirako egongo dira lotuta eskualdatzeko gehieneko prezioari (ordenantza honetan zehaztutakoa), eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei, lehenik eta behin, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, nolahi ere, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde, ordezkotza izateko.

Eraikin horiek «Udal Etxebizitza Tasatuak» direla jasota geratuko da eskriturretan eta erregistroetan, sailkapen hori betikoa eta mugagabea izanik; eta etxebizitza horiek denbora mugagabek erostehentasun eta atzera-eskuratze eskubideetara lotuta daudela eta onuradunak horrelako etxebizitza bat bere ohiko bizileku iraunkor izateko obligazioa duela.

Bizien artean bigarrenez edo aldi gehiagotan eskualdatutako udal etxebizitza tasatuen gehieneko prezioa kalifikazioan jartzen den indizearen arabera izango da, eta horretarako, araubide edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza indarrean dagoen gehieneko prezioa (eskualdaketa egiten denean indarrean dagoena, interesik gabe) izango da kontuan hartuko dena.

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

12. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

Esleitu diren udal etxebizitza tasatuak ezingo dira, ez errentan, ez prekarioan laga; doako edo kostu bidezko edozein titulugatik -inter vivos edo mortis causa- ezingo zaizkio beste inori eskualdatu, Getariako udalak aurretik horretarako berariazko baimena eman ez badu, udalak erostehentasun eskubidea izango baitu etxe horietan ondoren zehaztuko den eran, epe hauetan eta araubide honen arabera: Erostehentasunerako eskubide hori izatera errealen eskubidetzat eratuko da eta Jabetza Erregistroan inskribatuko.

Araubide honen iraupena, eta horren ondorioz, araubide hau betetzeko ezarritako bermeena, mugagabea eta iraunkorra izango da; jabetza eskualdaketerako dokumentu publikoetan jasoko dira eta Jabetza Erregistroan inskribatuko.

UETen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo administrazio jardulari eta baita autonomia erkidegoko Administrazio orokorrari, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen ordezkotza titularra den aldetik, jakinarazi beharko die besterentzeko erabakia. Lehentasunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izan dadin, honako hauek ere adierazi beharko ditu: Aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdatzearen gainerako oinarritzko baldintzak, onuradun berriak, ordenantza honek onuradun izateko ezartzen dituen betebeharrak guztiak kunplitzen dituela egiaztatuzko agiriak eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea.

Eskubide hori gauzatu ahal izango da bi hilabeteko epean, jakinarazpena Udalaren edo administrazio jardulearen erregistroan eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Udalak, hilabete biko epea du baimena eskatu duenari erantzuteko. Epe horretan aukera hauek ditu: Etxebizitza erostea, bere interes eta beharrei erantzuteko (gizarte larrialdiak, birkoikapenak), itxaro-zerrendan dagoen hurrengoari etxebizitza

Artículo 11. Efectos de la calificación de vivienda tasada municipal.

De acuerdo con la Ley, las VTM, con sus garajes y los trasteros a ella vinculados, tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas.

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

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

El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTM será el que corresponda al índice fijado en el acto de calificación respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente a la fecha de la transmisión (sin interés alguno).

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 hubieran sido previamente aprobadas a estos efectos por el Ayuntamiento fijando su valoración y depreciación.

Artículo 12. Tanteo y retracto.

Las viviendas tasadas municipales que hayan sido adjudicadas, no podrán ser cedidas en arrendamiento ni en precario, ni transmitidas por cualquier título oneroso o gratuito inter vivos o mortis causa, sin previa autorización expresa del Ayuntamiento de Getaria, quien tendrá derecho de adquisición preferente sobre dichas viviendas en los términos, plazos y bajo el concreto régimen que a continuación se determina. Este derecho de adquisición preferente se configurará como un derecho de carácter real y será inscrito en el Registro de la Propiedad.

La duración de este régimen y, en consecuencia, las garantías establecidas para su cumplimiento, tendrá duración indefinida y permanente, y se incorporarán a los documentos públicos de transmisión de la propiedad y se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Los titulares de VTM, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar tanto al Ayuntamiento o a la administración actuante así como a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, incluyendo la acreditación del cumplimiento por el nuevo beneficiario de todos los requisitos establecidos al efecto para ellos por esta ordenanza, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo.

Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del Ayuntamiento o administración actuante y de la administración general de la Comunidad Autónoma.

El Ayuntamiento, en el plazo de dos meses, contados a partir del siguiente al de la presentación en el registro del Ayuntamiento, o de la administración actuante o de la administración general de la comunidad autónoma, deberá responder al

esleitzea, zerrenda gaurkotu ondoren eta zozketa bidez edo, itxaro-zerrendan besterik egon ezean, baldintzak beteko dituen Urola-Kostan bizi edo lan egiten duen beste erosle bat proposatzea horretarako bidezkoa den prozedura beteta, publikitatearen, lehiakortasunaren eta berdintasunaren printzipioarekiko edo hatsarreekiko errespetua bermatuko duena.

Eskubidea gauzatzeko erabakia hartu ondoren eskualdaketa hiru hilabeteko epean egin behar da.

Aurreko paragrafoetan adierazitako aukerak burutu ondoren, ez bada erostun egokirik aurkitzen eta 3 hileko epean ez bada lehentasunez erosteko eskubidea gauzatzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi, besterentzea gauzatu ahal izango da.

Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin edo legez nahitaezkoa den artikulu horretako edukiren bat ez bada aipatu edo adierazi, edo eskualdaketarengatik ordaindutako diru-kopurua txikiagoa bada edo baldintzak dagokion administrazioari jakinarazitakoak baino kostu-bide gutxiagokoak badira, Administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du hilabete biko epean, besterentzearen berri izan eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Edozein kasutan ere, geroztiko eskualdaketetako etxerosleak, Getariako udalean, eskritura publikoaren fotokopia bat edo egindako kontratu pribatuarena aurkeztu beharko du 30 eguneko epean, eskriturak edo kontratua formalizatu den egunaren hurrengo egunetik kontatzen hasita; bertan, Ordenantza hauen oinarrietan finkatutako klausula guztiak jasoko dira, baita prezioa eta etxebizitza horren eskaintza ere, ezarritako eran erosleasantasunerako eskubidez baliatu ahal izateko.

Prozedura eta udalak ezarritako baldintzak bete izan ez badira, udal administrazioak duen erosleasantasun eskubide horretaz balia daiteke hilabete biko epean, jakinarazpena egin zenetik edo eskualdaketa-eskritura aurkeztu zenetik kontatzen hasita.

Etxebizitza hauen bizien arteko edo inter vivos erosketatituluak Jabetza Erregistroan inskribatzeko, aurreko atal horretan aipatu den jakinarazpen hori egin izana justifikatu beharko da.

Etxebizitzaren eskualdaketa erosleasantasunaren eskubidez baliatzeko dauden tramiteak betetzeke egin bada, Getariako udalak saltzaileari dirutan ordaindu behar duen zigorra ezarritako dio, eskualdatu zen egunean etxebizitzak zuen prezioaren %20a, eta horri, Ordenantzaren oinarri hauetan ezarritako prezio doituaren eta, salneurria handiagoa balitz, erosle berriak benetan ordaindu duenaren arteko zenbatekoa gehituko zaio.

Udalak beste Administrazio Publiko baten eskuetan utz dezake erosleasantasun eta atzera-eskuratze eskubidea.

Lagapen edo salmenta kontratuak hurrengo artikuluan aurreikusitako oniritzia izango balu, ulertuko da lehentasunez erosi nahiz atzera eskuratzeko eskubidea egikaritzeari implizituki uko egin zaiola, udal administrazioari dagokionean behintzat.

13. artikulua. Kontratuen oniritzia.

1. Udal etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratu guztiak, erabateko jabetzakoak, lurrazaleko jabetzakoak direnek zein alokairuan daudenek, udal administrazioaren oniritzia jaso beharko dute. Oniritzirik gabe, ezingo dira Jabetza Erregistroan sartu.

solicitante de la autorización. En dicho plazo podrá optar entre adquirir la vivienda, para dar respuesta a sus intereses y necesidades (emergencia social, realojos), adjudicar la vivienda al siguiente de la lista de espera, tras actualizar la lista y mediante sorteo, o, no habiendo candidatos en la lista, proponer un comprador que viva o trabaje en Urola-Kosta que reúna las condiciones mediante el oportuno procedimiento que, en todo caso, garantice el respeto a los principios de la publicidad, concurrencia e igualdad.

Una vez acordada la ejecución del derecho, la transmisión debe realizarse en el plazo de tres meses.

Agotadas las posibilidades establecidas en los párrafos anteriores, si no se encuentra un comprador apto y transcurrido el plazo de 3 meses sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder a la enajenación proyectada.

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

En todo caso, el comprador de la vivienda en posteriores transmisiones deberá presentar en el Ayuntamiento de Getaria una copia de la escritura pública o contrato privado realizado, en un plazo de 30 días, contados a partir del siguiente de la fecha en que se formalicen las escrituras o el contrato en la que se recogerán todas las cláusulas fijadas al efecto en estas bases así como el precio y el ofrecimiento de dicha vivienda a efectos de ejercitar el derecho de tanteo o preferente adquisición en los términos establecidos.

Si no se hubiese respetado el procedimiento y las condiciones establecidas por el Ayuntamiento, la Administración municipal podrá ejercitar su derecho preferente de adquisición en el plazo de dos meses a partir de la notificación o presentación de la escritura de transmisión.

Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición inter vivos de estas viviendas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior.

La transmisión de la vivienda sin respetar los trámites para el ejercicio del derecho de tanteo o de adquisición preferente conllevará la imposición por el Ayuntamiento de Getaria de una sanción pecuniaria al vendedor por importe único del 20% del precio de la vivienda en la fecha de la transmisión, más la cantidad que resulte entre el precio ajustado según lo establecido en estas bases y el realmente satisfecho por el nuevo comprador, en el caso de que este fuera superior.

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

Si el contrato de cesión o venta contase con el visado previsto en el artículo siguiente, se entenderá que implícitamente se ha desistido del ejercicio al derecho de tanteo y retracto en cuanto a lo que a la administración municipal se refiere.

Artículo 13. Visado de contratos.

1. Todos los contratos de cesión de VTM, tanto en propiedad plena, como superficiaria, como los de alquiler habrán de ser visados por la Administración municipal y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

2. Babes ofizialeko etxebizitzaren eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko —lehen eskualdatzean zein bigarren edo ondorengo eskualdatzean—, edo, hipoteka eskubidea izan ezik, horien gaineko azalera- eskubide bat edo beste edozein eskubide erreale eskualdatzeko edo eratzeko edozein eskritura publiko egin baino lehen, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da Getariako Udalaren bulegoan, bertan oniritzia eman diezaioten. Agiri hori aurkezteko betebeharra hipoteka- eskubide erreala izan ezik, azalera- eskubidea edo beste edozein eskubide erreale eratzten duen jabeari edo etxebizitzak eskualdatzen dituenari dagokio.

Gauza bera egin beharko da gauza komunaren gaineko ondasun-erkidegoa iraungitzen edo deuseztatzen denean eta irabazpidezko sozietatean edo foru-komunikazioaren erregimenean ekarpenak egiten direnean.

3. Udal etxebizitza tasatuen eta bere eranskinen alokairu kontratuak baita ere oneritzia jaso dezaten aurkeztu behar dira Getariako Udalaren bulegoan. Betebehar hori etxebizitzaren errentatzaileari dagokio eta berdin eskatuko zaie Herri Administrazioei, hauek errentatzaile direnean.

4. 1. eta 2. paragrafoetan aipatzen diren agiriekin batera, etxebizitzaren eskuratzailak edo errentariak era honetako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duten agiriak aurkeztu beharko ditu, eta orobat III. eranskinaren ereduarekin bat etorriko den baimen idatzi bat, Getariako Udalak baldintza horiek ikuskatzeko beharrezkoa den informazioa erakunde- eskudunen eskutik biltzeko.

Alabaina, ez dira agiri horiek aurkeztu beharko babes ofizialeko bi etxebizitza trukatzaren direnean.

5. Etxebizitza horiek eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, Alkateak oniritzirik ez ematea erabakiko du.

6. Babes ofizialeko etxebizitzaren eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko, edo horien gaineko eskubide erreale (hipotekaren eskubidea izan ezik) eskualdatzeko edo eratzeko edozein agiri eskritura publikoan jasotzeko, Notarioek halaber egiaztatu beharko dute eragiketa horiek dagokien oniritzia erdietsi dutela. Oniritzirik gabe, eskualdatzeak ezin izango dira eskritura publikoan jaso, ezta Jabetzaren Erregistroan inskribatu ere.

Halaber, aurretik oniritzia ematea beharrezkoa ez denean, Notarioek Getariako Udalarari jakinarazi beharko diote babes ofizialeko etxebizitzaren titulartasunean izan daitezkeen aldaketa hauek:

a) Jabetza, azalera- eskubidea edo beste edozein eskubide erreale mortis causa eskualdatzea.

b) Ezkontideetako baten aldeko esleipena banantze edo dibortzioaren epai irmoaren bidez.

7. Oniritzia ematen den ala ez erabakitzeko eta jakinarazteko epea hiru hilabetekoa izango da, oniritziaren eskaera izapidetua izan dadin dagokion organo eskudunaren erregistroan sartu den egunetik kontatzen hasita. Aipatutako epe horretan berariazko ebazpenik ez emateak onespina eman zaiola esan nahiko du.

8. Babes ofizialeko etxebizitzaren salerosketa- kontratu gutxiak ordenantza honen eranskinetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. Aipatutako eranskinetan xedatutakoa betetzen ez bada, aipatutako kontratuek ez dute oniritzirik jasoko. Era berean, Notarioek ez dute adierazitako konpromisoak eta egokierak jasotzen ez dituen ezein agiri publikorik baimenduko.

2. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas tasadas municipales y sus anejos, tanto en primera como en segunda o sucesivas transmisiones, o se constituya o transmita un derecho de superficie o cualquier otro derecho real sobre las viviendas o los anejos, a excepción del derecho de hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en las dependencias del Ayuntamiento de Getaria recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas o el propietario que constituya el derecho de superficie o cualquier otro derecho real, a excepción del derecho real de hipoteca.

Esta obligación se extenderá a los supuestos de extinción o disolución de la comunidad de bienes sobre la cosa común y la aportación a la sociedad de gananciales o régimen de comunicación foral.

3. Igualmente se presentarán para su visado los contratos de arrendamiento de viviendas tasadas municipales y sus anejos. Esta obligación recaerá en el arrendador de la vivienda y será igualmente exigible a las Administraciones Públicas cuando concorra en las mismas la condición de arrendadoras.

4. Junto con los documentos a visar señalados en los apartados 1 y 2, se presentará la documentación acreditativa de que el adquirente de la vivienda, nuevo beneficiario, reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, así como su autorización escrita para que el Ayuntamiento de Getaria recabe de los organismos competentes la información necesaria para fiscalizar el cumplimiento de los requisitos de acceso a dicha vivienda protegida, conforme con el modelo del Anexo III.

Se exceptúa de esta obligación el supuesto de permuta entre dos viviendas de protección oficial.

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

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

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

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

b) Adjudicación a uno de los cónyuges mediante sentencia judicial firme de separación o divorcio.

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

8. Todos los contratos de compraventa de viviendas tasadas municipales, deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria recogidas en los anexos de la presente ordenanza. El incumplimiento de lo dispuesto en dichos anexos implicará la denegación del visado de los correspondientes contratos. Asimismo los Notarios no autorizarán documento público alguno en el que no se consignen las circunstancias y compromisos expresados.

9. Babes ofizialeko etxebizitza bateko titularra etxebizitza libre bateko titular batekin ezkondu edo izatezko bikotea osatuz gero, babes ofizialeko etxebizitza ematen den agiriak ez du oniritzirik jasoko.

14. artikulua. Erregistroa.

UET gisa behin betiko kalifikazioan jasoko da etxebizitzaren eta etxebizitzari atxikitako garajeen eta trastelekuen erregimena eta gehienezko prezioa. Udalak kalifikazio hori jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna era egokian egin dadin. Alde batetik, lehenetsuz erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, edo subsidiarioki, autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren alde) aplikatuko zaio erregistroaren publikotasuna. Bestetik, ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehienezko prezioari era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari aplikatuko zaie. Erregistroak sortutako gastuak onuradunaren kontura izango dira.

15 artikulua. Prezioaren kontura jasotako zenbatekoak entregatzea.

UETen sustatzaileek hoiek eskuratzen dituztenei eskatu ahal izango dizkeite, notario aurreko escritura egin baino lehen, etxebizitzaren prezioaren % 60a arteko eta eranskinen prezioaren 80a arteko zenbatekoak. Sustatzaileek jasotako kopuruak kontu abalean egotzi beharko dituzte, inongo salbuespenik gabe.

16. artikulua. Udal etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura.

UETk udal sustapenetan edo sustapen pribatuetan esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal erregistroan sartuta dauden eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Udalak ezarriko ditu deialdi bakoitzerako oinarriak, publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak beti bermatuz. Nolanahi ere, zozketa deialdia jendaurrean jarri beharko da. Hori dela eta, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu beharko da eta zozketa bera fede emaile publiko denaren aurrean egin beharko da.

Udala ez beste sustatzaile publikoen kasuan, haiek ezarriko dute esleipen prozedura, betiere publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez.

Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko egingo diren zozketen oinarrietan, kupoak ezarri ahal izango dira. Horrek erraztu egingo du etxebizitza kopuru jakin bat etxebizitza eskuratzeko zailtasun edo beharizan bereziak dituen gizarte talderen bateko pertsonen esleitzea.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketatik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, Udalak beharizan sozialei alokairu tutelatu bidez edo prekarioan lagata erantzuna eman diezaien. Hori guztia bizilekua berriro hartzeko eskubideari kalterik egin gabe; horretarako etxebizitzak ez dira zozketatuko.

Izen-zerrendak -onartuen aldi baterako zerrenda, onartuen behin betiko zerrenda eta adjudikaziodunen zerrenda- Udalaren iragarki-oholean eta udal webguneak kaleratuko dira; emango diren datuak, publikitatearen eta gardentasunaren hartsarrea edo printzipio betetzeko lain izango dira.

9. En el caso de que una persona titular de una vivienda de protección pública contrajere matrimonio o formara pareja de hecho con otra persona titular de una vivienda libre, se denegará el visado del documento por el que se aporte la vivienda de protección pública.

Artículo 14. Inscripción registral.

La Calificación definitiva de las viviendas como VTM, en la que constará el régimen y el precio máximo de las viviendas y sus garajes y trasteros vinculados, se comunicará por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad correspondiente a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se dé con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto del derecho de tanteo y retracto a favor en primer lugar del Ayuntamiento o Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza. Los gastos causados por esta inscripción correrán a cargo del beneficiario.

Artículo 15. Entrega de cantidades a cuenta del precio.

Los promotores de VTM podrán exigir a los adquirentes de las mismas, antes de la formalización de escritura pública, importes de hasta el 60 % del precio de la vivienda y de hasta el 80 % del precio de los anejos, debiendo depositarse, sin ninguna excepción, dichas cantidades en cuenta aval.

Artículo 16. Procedimiento de adjudicación de la vivienda tasada municipal.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o promociones privadas será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria, que serán establecidas por el Ayuntamiento, 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 fedatario público.

El procedimiento de adjudicación 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.

En las Bases de los sorteos que se celebren para la adjudicación de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda.

Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los casos de derechos de realojo, cuyas viviendas destinadas a tal fin no serán objeto de sorteo.

Los listados provisionales de admitidos, listados definitivos de admitidos, y listados de adjudicatarios se publicarán en el tablón del Ayuntamiento y en la página web municipal y contendrán los datos personales mínimos necesarios para cumplir el principio de publicidad y transparencia.

Udal etxebizitza tasatu baten onuradunaren bizikidetzta unitateak familia ugariaren legezko muga gainditzen badu, haren etxebizitza trukatu ahal izango du (jabetzan, lurrazaleko jabetzan zein alokairuan izan), sustapen berri bakoitzean talde horrentzat gordetako etxeetan erregimen bera duen batez. Jabetzaren edo lurrazaleko jabetzaren kasuan, etxebizitza eskuratzen duenak udal etxebizitza tasatu berriaren eta utzitakoaren arteko prezio aldea ordaindu beharko du, ordenantza honen 11. artikuluan ezarritako zehaztapenen arabera eguneratuta. Etxebizitza eskatzen duten familia ugarien kopurua handiagoa bada talde horrentzat gordetako etxebizitzena baino, etxebizitzak zozketatu egingo dira.

17. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistroa.

Beharrezkoa gertatzen den arandia onartu eta gero, Getariako Udalak UETaren eskatzaileen erregistro iraunkorra mantenduko du. Halere, Udalak, hitzarmen bidez, eskaeragilean zerrenda egin eta eguneratzeko, Etxebide sistemaren bidez, Eusko Jaurlaritzari eman diezaiokete lana.

Aipatutako erregistroa egiteko eta mantentzeko prozedura udalak eskariei buruz ezarritakoa izango da.

Araubide edo erregimen orokorreko UETak gura dituzten eskaeragileen zerrenda, adjudikazio prozedura bakoitzean egin eta berrituko da; eginkizun hori etxe-sustatzailearen nahiz Udalaren lepo gera daiteke.

Erregistro honetan inskribatzeko, kontutan hartuko dira martxoaren 4ko 39/2008 dekretuak, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoaren eta etxebizitzaren eta lursoruaren inguruko finantza neurri buruzkoa, ezarritako irizpideak.

18. artikulua. Bizilekutzat hartzeko betebeharra.

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

Udalak eskumena du aurreko paragrafoan esandako gauza horiek egiaztatzeko. Baldintzak bete ezean, dagoen edozein kontratu-mota bertan behera geratuko da eta Udalak eskumena izango du legeak ezarritako eran desjabetu edo espropiatzeko. Ikuskatu, zigortu eta desjabetzeko eskumena Eusko Jaurlaritzari ere eman dakioke, hitzarmen bidez, administrazio biek hitzartutako eran.

19. artikulua. Bizilekutzat hartu gabeko etxebizitzaren desjabetzea.

UETen onuradun orok du esleitutako etxebizitzan bere ohiko bizilekua ezarri eta mantentzeko betebeharra. Onuradun batek betebehara hori betetzen ez badu, edo beste bati lagatzen badio edo alokatzen badu, dena edo zati bat, Udalak gauzatu egingo du nahitaez desjabetzeko eskubidea, indarrean den legedian onartuta.

Desjabetze edo berdinbanatze prozesuetan balioztapenak egiteko, urbanizatutako lurzoruaren kostuaren gehieneko jasanarazpenak ezingo du gainditu udal etxebizitza tasatuaren araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak direnean gehieneko salmenta prezioaren %30 (eta %30 Araubide edo erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak direnean). Beste daturik ezean, balio berekotzat joko dira urbanizatu gabeko luraren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio kostuak.

El beneficiario de una VTM cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de familia numerosa podrá permutar su vivienda, tanto en el supuesto de propiedad, propiedad superficial o alquiler, por una del mismo régimen de las reservadas a este colectivo en cada nueva promoción. En caso de propiedad o propiedad superficial, el adquirente deberá satisfacer la diferencia de precio entre el precio de la nueva VTM y el precio de la anterior, actualizado según las determinaciones establecidas en el artículo 1. 1. de la presente Ordenanza. De existir más familias numerosas solicitantes de viviendas reservadas para este colectivo, se recurrirá al sorteo de las mismas.

Artículo 17. Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.

Una vez aprobado la normativa preceptiva, el Ayuntamiento de Getaria mantendrá un registro permanente de solicitantes de VTM, no obstante, el Ayuntamiento mediante convenio podrá encomendar al Gobierno Vasco mediante el sistema de Etxebide la conformación y la actualización de dicho listado de solicitantes.

Los procedimientos de elaboración y mantenimiento del citado Registro serán los establecidos por la entidad para las solicitudes.

El listado de demandantes de VTM se establecerá y renovará específicamente por cada procedimiento de adjudicación que se convoque pudiendo recaer el deber de renovación tanto en el promotor de las viviendas como en el propio Ayuntamiento.

Para efectuar la inscripción se tendrán en cuenta los criterios establecidos en los artículos 14 y siguientes del decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre el régimen jurídico de las viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

Artículo 18. Obligación de residencia.

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

El Ayuntamiento tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior. En el caso de incumplimiento de las condiciones, se procederá a la rescisión de cualquier contrato existente, quedando facultado el Ayuntamiento en los términos establecidos legalmente para proceder a su expropiación. El ejercicio de las facultades de inspección, sanción y expropiación podrá ser encomendado al Gobierno vasco, mediante la suscripción de convenio, en los términos que ambas administraciones acuerden.

Artículo 19. Expropiación de viviendas no ocupadas.

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

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 30% en el supuesto de las VTMRE y del 30% en el supuesto de VTMRG del precio máximo de venta de la VTM. A falta de otro dato, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

XEDAPEN GEHIGARRIA

Bizitegi eremu finkatu garatu berrietan hirugarren sektoreko lokalen erabilera bizitegira aldatzeko jardunen ondorioz sortutako Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen Arauketa zehatza.

1. Aplikazio eremua.

Erabilera-aldaketa, bakar bakarrik, egiten edo jasotzen ari diren eraikinetan edo sortu edo garatu berriak diren bizitegiere-muen behe solairuetan edo beste batzuetan -pisutarteak edo planeamenduaz geroztik erabilera tertziarioetarako edo beste erabilera batzuetara zuzentzen zirenak- egin daiteke, udalak merkataritza-joerarik ez dutela egiaztatu eta bizitegi-erabilera ostatatzeko gokiak direla ikusten duenean.

Ordenantza honen ondorioetarako, bizitegi-eremu sortu berrizat, xehetasunezko planeamenduaren Dokumentua onartua izan, kudeaketarako bitartekoa onartua eta mamitua eduki eta bidezkoak diren urbanizazio-obrak egiten ari dena hartuko da.

Azken 15 urte hauetan jasotako eraikinetan kokatutako merkataritza-lokalek, denborarekin ez dutela okupatuak izateko aukerarik egiaztatzen bada, erabilera-aldaketari hel diezaiokete Ordenantza hauek diotena aplikatuta.

Bestalde, aprobetxamenduaren eraldaketarekin Udal Planeamendurako Arauek Bizitegietarako Jarduketa Unitateetarako finkatutako aprobetxamendu osoa gainditzen bada ez da izango erabilera-banaketa aldatzerik Bizitegietarako Jarduketa Unitateetan.

2. Udal Etxebizitza Tasatu legez kalifikatzea.

Etxebizitza bihurtzen den lokala, araubide edo erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatua izango da, babes publikoa duena. Kalifikazio hau betikoa izango da eta horrek esan gura du, ordenantza honetan datorrena eta Getariako Udal etxebizitza tasatuen Ordenantzaren datorrena aplikatuko zaiola. Ezin zaio etorkizunean kalifikazio honi uko egin.

3. Baldintza orokorrak eta bizi egokitasunezkoak.

Udalak eraikuntzarako dituen ordenantzak eta BOeko etxebizitzetarako ezarritako neurriak eta diseinuari buruzko baldintzak gutxienez bete egin beharko dira.

4. Erabilera aldaketarako eta obra-lizentzia eskuratzeko jardunbidea edo prozedura.

4.1 Erabilera-aldaketarako kontsulta.

1. Sustatzaileak horretarako aurkeztuko duen eskabidearen bidez ekingo zaio prozedurari. Eskabide horrekin batera ondorengo dokumentazio hau aurkeztu behar da, horretarako ahalmena duen teknikariren batek egindakoa eta izenpetutakoa:

a) Erabilera berriari buruzko memoria edo txosten zehatza eta justifikatzailea, lokalaren azalera eta banaketarako proposamena berariaz adierazita, bizigarritasunaren aldetik ezarritako baldintzak bete egiten direla justifikatuta.

b) Oinaren eta fatxaden plano, 1:100 eskalan, osorik ulertzeko behar diren sekzio guztiak islatuta.

2. Udal Zerbitzu Teknikoek, euren egitea dagokien txosten tekniko bidez, ondorengo gai hauek aztertu eta egiaztatuko dituzte:

— Hiriko bizimoduarekin duen erlazioaren ikuspegitik bizitegi-erabilerarako birmoldatua izan dadin, lokala leku apropos batean kokatuta dagoen egiaztatzea, merkaturatzeko aukerarik duen ikustea eta bizitegi-erabilerak eskatzen duen gorde-tasuna emateko gauza den aztertzea.

DISPOSICION ADICIONAL

Regulación específica de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General resultado de las actuaciones consistentes en el cambio de uso de terciario a residencial de los locales comerciales situados en plantas bajas y otras localizadas en ámbitos residenciales consolidados de reciente creación.

1. Ambito de aplicación.

El cambio de uso será posible únicamente en locales ubicados en plantas bajas u otras, entresuelos o partes de plantas que desde el planeamiento se destinaban a usos terciarios, u otros de edificaciones en ejecución o existentes en ámbitos residenciales consolidados de reciente creación o desarrollo, y que el Ayuntamiento verifique su falta de vocación comercial y su idoneidad para albergar el uso residencial.

A los efectos de esta Ordenanza, se considera un ámbito residencial de reciente creación aquel que tenga aprobado el Documento de planeamiento de detalle, aprobado y materializado el instrumento de gestión y ejecutándose las obras de urbanización correspondientes.

Los locales con uso terciario situados en edificios construidos en los últimos 15 años pero que con el tiempo se ha comprobado que no tienen posibilidad de ocupación, podrán acogerse al cambio de uso aplicando las presentes Ordenanzas.

No podrá modificarse la distribución de los usos en las Unidades de Actuación Residenciales si con la consiguiente transformación del aprovechamiento se rebasa el aprovechamiento global fijado para las Unidades de Actuación Residenciales en las Normas de Planeamiento Municipales.

2. Calificación como Vivienda Tasada Municipal.

La vivienda resultante de la conversión tendrá la consideración de vivienda de protección pública tasada municipal de régimen general. Dicha calificación será permanente y conllevará la aplicación del régimen establecido en la Ordenanza de Viviendas Tasadas Municipales de Getaria. En el futuro no podrá renunciarse a dicha calificación.

3. Condiciones generales y de habitabilidad.

Se deberán cumplir, como mínimo, las ordenanzas de edificación municipales y las dimensiones y condiciones de diseño estipuladas para las viviendas VPO.

4. Procedimiento para el cambio de uso y licencia de obras.

4.1. Consulta de cambio de uso.

1. El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el promotor. La solicitud deberá ir acompañada por la siguiente documentación redactada y firmada por técnico competente:

a) Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación expresa de la superficie del local y de la propuesta de distribución, justificando el cumplimiento de las condiciones establecidas de habitabilidad.

b) Plano de la planta y fachadas, a escala 1:100, con las secciones necesarias para su completa comprensión.

2. Los Servicios Técnicos Municipales, mediante el Informe técnico correspondiente, analizarán y verificarán las siguientes cuestiones:

— La ubicación en una zona apropiada para que pueda ser reconvertido al uso residencial desde el punto de vista de su relación con la vida ciudadana, sus posibilidades de mercado y su capacidad de proporcionar la intimidad que el uso residencial precisa.

— Erabilera birbanaketak bete egiten duela udal plangintzak bizitegi-jarduketa unitaterako finkatu duen gehieneko hirigintza-aprobetxamendua egiaztatzea.

— Lokalek etxebizitzak hartzeko duten gaitasuna bizigarritasun eta irisgarritasun baldintzen ikuspegitik. Txosten tekniko hau, eskabidea aurkezten den egunetik aurrera hile biko (2) epe barruan luzatu behar da, aldez aurretik emandako datuak ziurrak direla egiaztatuta.

3. Lokalak eskatutako baldintzak betetzen baditu eta txosten teknikoa bere aldekoa bada, aurretik Hirigintza batzorde aholkulariak proposatuta, erabilera-aldaketaren inguruko ebazpena Alkateak hartuko du.

4. Erabilera-aldaketa hori Hitzarmen batean jasoko da, sustatzaileak eta Alkate-udalburuak izenpetuko dutena; hitzarmen horretan islatuko dira egikaritzea-epaia eta Ordenantza honen arabera sustapen baldintzak. Izenpetuko den Hitzarmenaren eredu-mota IV.go Eranskin bezala sartu da.

5. Aurreko guztia, beste inoren eskubideei kalterik egi-teke eta kasua balitz erabilera-aldaketak eska ditzakeen jabetza horizontaleko tituluak kaltetzeke egingo da.

6. Erabilera-aldaketarako eskubidea izateko Hitzarmen bat izenpetuko da, eta etxebizitzaren egokitzapenerako obralizen-tzia erabilera-aldaketarako lizentziaren baliokidea izango da.

4.2. Obra lizentzia edo baimena.

Etxebizitza berria egokitzeko obra-lizentzia edo baimena eskuratzeko, interesatuak proiektu teknikoa aurkeztu behar du, horretan eskumena duen teknikariren batek izenpetuta eta horri dagokion Elkargoak bisatua edo oniritzitakoa.

Udal lizentziak edo baimenak Hitzarmenaren baldintzak betetzea derrigorrezkoa dela jasoko du.

Obrak amaituta eduki behar dira Hitzarmenean eta lizentzian ezarritako epean. Ohiz kanpokoa bada ere, obrak amaitzeko luzapena eman daiteke udalak hala erabakiz gero, beti ere luzapena justifikatuta badago.

4.3. Lehen erabilpenerako lizentzia.

Obra behin amaituta dagoela, lehen erabilpenerako lizentzia eskatu behar da horretarako behar den dokumentazioarekin lagunduta; lizentzia hori emateko derrigorrezko baldintza da etxebizitza berria hiri-zerbitzuen sarera lotuta egotea, hau da, uraren hornidura-sarera, saneamenduarenera, argindarrarenera, telekomunikazioarenera eta, balego behintzat, gas-hornidurarenera lotuta egotea.

Aurkeztu behar den dokumentazioarekin batera, obra berriaren edo/eta erabilera-aldaketaren eskritura publikoak ekarriko dira Hitzarmenaren baldintzak jasota, bereziki, eskualdaketa prozedurari dagozkionak.

Obra, hitzarmenean ezarritako epearen barruan amaituta, lehen erabilpenerako lizentzia eskuratuta eta etxebizitzetan jendea bizitzen egon behar da, obrak egiten hasteko epean luzapenean bat eman bazaio izan ezik.

Erabilpen-aldaketa gauzatzeari buruzko behin-betiko ziurtagiria lehen erabilpenerako lizentzia eman ondoren luzatuko da, aldez aurretik ezarritako epearen barruan etxean jendea bizi dela egiaztatuta eta gero.

5. Hiri Katastroari jakinaraztea.

Lehen erabilpenerako baimena eskuratuta, hau da, jatorriz hirugarren sektorerako izatera edo horren antzeko beste zer-bait izatera xedatua zegoen leku horrek etxebizitza-erabilera hartzen duenean, Udalak xehetasun horren berri Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hiri Katastroari jakinaraziko dio dagozkion ondorioetarako.

— Que la redistribución de usos respeta el aprovechamiento urbanístico máximo fijado por el planeamiento municipal para la unidad de actuación residencial.

— La aptitud de los locales para albergar en ellos vivienda, desde el punto de vista de las condiciones de habitabilidad y acceso. Este Informe deberá emitirse en el plazo de dos meses, a contar desde la presentación de la solicitud, previa comprobación de la veracidad de los datos aportados.

3. Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con Informe técnico favorable, el Alcalde previa propuesta realizada por la Comisión Asesora de Urbanismo resolverá sobre la posibilidad de cambio de uso.

4. El cambio de uso será objeto de un Convenio que suscribirán el promotor y el Alcalde-Presidente, en el que se contemplarán las condiciones de la promoción conforme a esta Ordenanza y los plazos de ejecución. El modelo tipo de Convenio a suscribir se incluye como Anejo IV.

5. Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones de título de la propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la intervención.

6. Para la adquisición del derecho del cambio de uso se suscribirá un Convenio, y la licencia de obras de acondicionamiento de las viviendas será el equivalente a la licencia de cambio de uso.

4.2. Licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda, el interesado deberá presentar un proyecto técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

La licencia municipal recogerá el deber de cumplir las condiciones del Convenio.

Las obras deberán estar finalizadas en el plazo establecido en el Convenio y en la propia licencia. Excepcionalmente y de forma justificada, se podrá conceder una prórroga de acuerdo a lo que determine el Ayuntamiento.

4.3. Licencia de primera utilización.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación correspondiente; siendo requisito indispensable para su concesión que se haya efectuado la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos; abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y suministro de gas, si lo hubiere.

En la documentación a presentar, se acompañará las escrituras públicas de declaración de obra nueva y/o cambio de uso incluyendo las condiciones del Convenio, en particular, del procedimiento de transmisión.

La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera utilización obtenida y las viviendas habitadas en el plazo establecido en el Convenio; excepto en el caso que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras.

La certificación definitiva de la materialización del cambio de uso será expedida una vez sea concedida la licencia de primera utilización de la vivienda y previa comprobación de que la misma se encuentra habitada dentro del plazo establecido.

5. Comunicación a Catastro de Urbana.

Una vez conseguida la licencia de primera utilización, es decir, cuando se haya concretado el uso de vivienda en un espacio destinado originalmente a local terciario o similar, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos oportunos.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indargabetuta geratzen da ordenantza honi kontra egiten dion ordenantza edo udal xedapen oro, maila berekoa edo behe-
ragokoa izan, erregimen askeko erabilera aldaketa arautzen
duen Getariako etxebizitza eraikinetako beheko solairuetan, eta
beste batzuetan, etxebizitarako erabiera arautzen duen
Ordenantza ezik (2008ko urtarrilaren 8ko 5 Zki.ko Gipuzkoako
Aldizkari Ofiziala).

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.

I. ERANSKINA

GETARIAKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEKO
UDAL ORDENANTZARENA

Babes publikoko etxebizitzaren salerosketa-kontratuetan
nahitaez agertu beharreko baldintzak (lehen eskualdatzea).

1. Erosketaren xede den etxebizitza horrek babes ofizia-
leko etxebizitzaren erregimenaren ondorio diren debeku eta
mugak bete behar ditu, eta erabilera-baldintzak behin betiko
kalifikazioan adierazitakoak izango dira eta salmentaren pre-
zioek ezin izango dituzte ezarritako mugak gainditu.

2. Saltzailea beharturik dago etxebizitzaren giltzak hiru
hilabeteko gehieneko epean ematera, behin betiko kalifikazioa
ematen den egunetik edo kontratua egiten den egunetik –hori
gerokoa balitz) kontatzen hasita, non eta Getariako Udalak
epe hori luzatzen ez duen.

3. Eroslea beharturik dago etxebizitza hori okupatzera bi
hilabeteko gehieneko epean giltzak eman zaizkionetik konta-
tzen hasita, hori ez egiteko arrazoi justuren bat egon ezean.

4. Saltzailea beharturik dago eskuratzaile edo errentaria-
ren esku kontratu bat jartzera, Getariako Udalak behar bezala
bisatua.

5. Erosleak etxebizitza horretan izango du bere ohiko
etxebizitza iraunkorra bi hilabeteko epean, eta halaber, konpro-
misoa hartzen du etxebizitza horretan bere ohiko etxebizitza
iraunkorra finkatzeko.

6. Etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkorrerako ez
erabiltzeak normalean okupatu gabe edukiz, edo bigarren bizi-
leku izateko edo baimendu gabeko beste xede batzuetarako
erabiltzeak, egindako legehauste oso larri horri dagozkion diru-
zigorrez gain, interes sozialarengatik etxebizitzaren desjabetzea
eragin dezake.

7. Saltzailea beharturik dago salerosketaren kontratu pri-
batua eskritura publikoan jasotzera eta Getariako Udalan aur-
keztera, hiru hilabeteko epean, etxebizitzaren behin betiko kali-
fikazioaren edo kontratuaren –hura gerokoa balitz– egunetik
kontatzen hasita, epe hori Udalak luzatu ezean.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas ordenanzas o disposiciones
municipales de igual o inferior rango se opongan o contradigan
lo dispuesto en la presente ordenanza, con excepción de la
vigente Ordenanza municipal reguladora de la implantación del
uso de vivienda en las plantas bajas, así como en otras edifica-
ciones residenciales existentes en Getaria (Boletín Oficial de
Gipuzkoa n.º 5 de 8 de enero de 2008) que regula el cambio de
uso en régimen libre.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

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

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.

ANEXO I

A LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE GETARIA

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de com-
praventa de viviendas tasadas municipales (primera transmi-
sión).

1. La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibi-
ciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas tasa-
das municipales de Getaria y las condiciones de utilización
serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de
venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2. El vendedor se obliga a entregar las llaves de la
vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la
concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del con-
trato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado
por el Ayuntamiento.

3. El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo
máximo de 2 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que
medie justa causa.

4. El vendedor se obliga a poner a disposición del adqui-
rente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente
visado por el Ayuntamiento de Getaria.

5. El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia
habitual y permanente en el plazo de dos meses y se compro-
mete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanen-
te.

6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanen-
te, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a
segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá impli-
car además de las sanciones pecuniarias que puedan correspon-
der a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la
vivienda por interés social.

7. El vendedor se obliga a elevar a escritura pública el
contrato privado de compraventa, y a presentar la escritura
pública en el Ayuntamiento de Getari en el plazo de tres meses
a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o
de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea
prorrogado por el Ayuntamiento.

8. Obra berriaren adierazpenari eta zatiketa horizontalari buruzko gastuak, baita hipoteka-mailegua eratu eta zatitzeari dagozkionak ere, edonola ere, etxebizitzaren sustatzailearen kontura izango dira.

9. Erosleak kontratua amaiaraztea eskatu ahal izango du, etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa ezesten baldin bada.

10. Etxebizitzaren eskualdatzea ordenantza honetan aurreikusitako udal etxebizitza tasatuen eskualdatzeetan erosteko lehentasun-eskubideari buruzko preskripzioen menpe dago.

11. Hitzarmenaren sinatzaileek berariaz onartuko dute dekretu honetako 16. artikuluan finkatutako esleipen-prozedura. Azkenean esleipendun suertatzen ez den pertsonari dago-kionez, hitzarmen hori zuzenbide osoz ebatziko da.

II. ERANSKINA

GETARIAKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZARENA

Babes publikoko etxebizitzaren salerosketa-kontratuaren nahiaez agertu beharreko baldintzak (bigarren eta ondorengo eskualdatzeak).

1. Erosketaren xede den etxebizitza horrek babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenaren ondorio diren debeku eta mugak bete behar ditu, eta erabilera-baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira eta salmentaren prezioek ezin izango dituzte ezarritako mugak gainditu.

2. Saltzailea beharturik dago etxebizitzaren giltzak hiru hilabeteko gehienezko epean ematera, kontratua egiten den egunetik kontatzen hasita, non eta Udalak epe hori luzatzen ez duen.

3. Eroslea beharturik dago etxebizitza hori okupatzera bi hilabeteko gehienezko epean giltzak eman zaizkionetik kontatzen hasita, hori ez egiteko arrazoi justuren bat egon ezean.

4. Saltzailea beharturik dago eskuratzaile edo errentariaren esku kontratu bat jartzera, Getariako Udalak behar bezala bisatua.

5. Erosleak etxebizitza horretan izango du bere ohiko etxebizitza iraunkorra bi hilabeteko epean, eta halaber, konpromisoa hartzen du etxebizitza hori bere ohiko etxebizitza iraunkorra izateko.

6. Etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkorrerako ez erabiltzeak normalean okupatu gabe edukiz, edo bigarren bizileku izateko edo baimendu gabeko beste xede batzuetarako erabiltzeak, egindako legehauste oso larri horri dagozkion diruzigorrez gain, interes sozialarengatik etxebizitzaren desjabetzea eragin dezake.

7. Etxebizitzaren eskualdatzea ordenantza honetan aurreikusitako udal etxebizitza tasatuen eskualdatzeetan erosteko lehentasun-eskubideari buruzko preskripzioen menpe dago.

8. Hitzarmenaren sinatzaileek berariaz onartuko dute dekretu honetako 16. artikuluan finkatutako esleipen-prozedura. Azkenean esleipendun suertatzen ez den pertsonari dago-kionez, hitzarmen hori zuzenbide osoz ebatziko da.

8. Los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda.

9. Podrá el comprador instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

10. La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas tasadas municipales previstas en esta ordenanza.

11. La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en el artículo 16 de la presente ordenanza, entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto a la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

ANEXO II

A LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE LA VILLA DE GETARIA

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas tasadas municipales (segundas y posteriores transmisiones).

1. La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas tasadas municipales y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2. El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del contrato, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el ayuntamiento.

3. El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 2 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

4. El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Ayuntamiento de Getaria.

5. El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de dos meses y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.

7. La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas tasadas municipales previstas en esta ordenanza.

8. La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en artículo 16 del presente Decreto entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto de la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

III. ERANSKINA

GETARIAKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEKO
UDAL ORDENANTZARENA

«Getariako Udalarri baimena ematen diot etxebizitza babes-
tuak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla
egiaztatzeko beharrezkotzat jotzen diren datuak erakunde esku-
dunei eskatzeko. Erakunde eskudunak izango dira, behinik
behin, Foru Ogasunak, Gizarte Segurantzaren Diruzaintza
Orokorra, Estatistikako Institutu Nazionala eta Jabetza
Erregistroak».

IV. ERANSKINA

Hitzarmen eredu; bizitegi eremu finkatu sortu berrietan
hirugarren sektoreko edo besteko erabilera bizitegira aldatze-
koa.

HIRIGINTZA HITZARMENA, GETARIAKO
UDALAREN.....ETA ARTEKOA

Getarian, bi mila eta

BILDUTA

Alde batetik,, Getariako Udaleko Alkate-
udalburua, eta hitzarmen honen ondorioetarako helbidea udale-
txean duena,

Eta, bestetik, jauna/andrea, adinez nagu-
sia,..... zk.ko NANaren jabe dena eta hitzarmen
honen ondorioetarako helbidea duena.

Udalaren Idazkaria ere bertaratu da, ekitaldi honi fede ema-
ten diona.

ESKU HARTZEN DUTE

jaunak, lehen esan bezala, Getariako udaleko alkate-udal-
buru legez. «Getariako Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzeko
Ordenantza » hitzarmen honen Eranskinean doan agiriak edo
Ordenantzak, udalbatzak 2009koren
.....an

onartutakoak horretarako berriazko eskuduntza ematen
dio.

..... jaunak/andreak, ren ize-
nean eta haren ordezkari legez;..... helbidea duena
eta NAN zenbakia

Esku hartzen dutenek elkarri aitortu diote hitzarmen hau
egiteko behar adinako gaitasun juridikoa eta jarduteko gaita-
suna dutela.

ADIERAZTEN DUTE

Hitzarmen honen helburua, eraikinetako
..... solairuek duten hirugarren sektore erabilera
bizitegi erabilerarako aldatzea ahalbidetuz datza, prezio tasa-
tuko etxebizitza egiteko; udalak berak esanda-
koari esleituko zaizkionak.

Etxegintzaren merkatuak duen egoera ikusita, udalak herri
interesa duela Hitzarmen honetan; bizitegi-eskaintza zentzuzko
prezio batean gehitzeko premia duela biztanleriaren sektore
handi batek etxebizitza duin bat izateko aukera izan dezan.

ANEXO III

A LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA
TASADA MUNICIPAL DE GETARIA

«Autorizo al Ayuntamiento de Getaria a recabar de los orga-
nismos competentes los datos necesarios para verificar el cum-
plimiento de todas las condiciones y requisitos de acceso a
vivienda protegida. Los organismos competentes serán, al
menos, las Haciendas Forales, la Tesorería General de la
Seguridad Social, el Instituto Nacional de Estadística y los
Registros de la Propiedad».

ANEXO IV

Modelo tipo de convenio de modificación de uso terciario u
otro a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de
reciente creación.

CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL
AYUNTAMIENTO DE GETARIA Y

En Getaria, ade dos mil

REUNIDOS

De una parte,....., Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Getaria, con domicilio a los efectos del pre-
sente convenio en la Casa Consistorial,

Y de la otra,, mayor de edad, provisto con
DNI n.º, con domicilio a los efectos del pre-
sente convenio en

Asiste asimismo el Secretario de la
Corporación..... que da cumplida fe del presente
acto.

INTERVIENEN

El Sr., en su condición ya dicha de Alcalde-
Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Getaria, estando facul-
tado expresamente para el presente otorgamiento de acuerdo a
la «Ordenanza Reguladora de las Viviendas Tasadas
Municipales de Getaria» aprobada por acuerdo del Pleno de
fecha de de 2009, Anejo al
presente Convenio.

El Sr D. en nombre y representación de
....., con domicilio en y con
DNI/CIF.....

Reconociéndose los intervinientes las capacidades jurídicas
y de obrar necesarias para el otorgamiento del presente conve-
nio

MANIFIESTAN

Es objeto del presente Convenio el posibilitar el cambio de
uso de terciario a residencial de las plantas de
los edificios destinados a local comercial para
acoger viviendas a precio tasado y que serán
adjudicadas a quien el Ayuntamiento determine.

Que el Ayuntamiento tiene un interés público en el presente
Convenio, a la vista de la situación del mercado inmobiliario, y
la necesidad de incrementar la oferta residencial a un precio
razonable para posibilitar el acceso a una vivienda digna a un
gran sector de la población.

..... merkataritza erabilerara m²ko azalera duela, orain dela gutxi eraiki diren eraikinetako solairuetan, eta hor etxebizitza atera daitezke logela batekoak eta beste logela bikoak.

.....k eraikiko ditu etxebizitza horiek, eta aprobetxamendu-birbanatzetik sortuko diren etxebizitza berriei merkatuan jartzerakoan prezio mugatua finkatuko zaie; eta prezio hori, Eusko Jaurlaritzak, Getariarentzat, babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarria duen prezio handienaren moduluari zatidura biderkatzetik aterako dena izango da.

Sustatzaileak etxebizitza horiek udalaren esku ipiniko ditu, udalerriko jendeari eskaini diezazkion. Udalak bere esku izango du erosleentasunerako eta atzera eskuratzeko eskubidea.

Esandakoaren ildotik, azaldu direnek, bidezkoak diren hartu emanak izan ondoren, eta hitzarmen hau emateko erabakimen askietsia dutela elkarri aitortu ondoren, dokumentu hau izenpetu duten ondorengo

ERABAKIAK

Aurrena.

Udalak baimena ematen du jasotako eraikinetako solairuen m² hirugarren sektoreko erabilerakoak izatetik bizitegi-erabilerara aldatzeko., bertan, ondorengo hizpaketa edo klausula hauen arabera, logela bakarreko etxebizitza eta logela biko etxebizitza eraikitzeko.

Bigarrena.

Eraldaketa horretatik aterako diren etxebizitzak Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatu izango dira. Kalifikazio hori iraunkorra izango da eta dagokion Udal Ordenantzan ezarritako araubidearen aplikazioa ekarriko du.

Etxebizitzari, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuztat aldi baterako eta behin betiko sailkapena emateko erabakia udalak hartuko du.

Behin behineko kalifikazioa eraikuntzalentziarekin batera emango da eta behin-betiko sailkapena lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eskuratzen denean.

Hirugarrena.

Lokalaren erabilera aldaketa gauzatu dadin, sustatzaileak etxebizitzari dagozkion egokitze lanak hasi beharko ditu, derrigorrezko udal lizentzia lortu aurretik.

Egin behar diren obra horiek amaituta eta lehenengo aldiz erabiltzeko lizentzia eskuratuta eduki behar da epean.

Laugarrena.

Merkataritza baltzuak, etxebizitza horiek udalak zehaztutako adjudikaziodunei prezio tasatuan saltzeko konpromisoa hartzen du.

Bosgarrena.

Etxebizitzak saltzeko ezarriko den preziorik altuena, Eusko Jaurlaritzak, adjudikaziodunekin kontratua izenpetzeko datan, babes ofizialeko etxebizitzetarako Getariarentzat ezarria duen preziorik altuenaren moduluari zatidura biderkatzetik aterako dena izango da.

Que dispone en de m² de superficie destinados a usos comerciales en las plantas de los recientemente construidos edificios , donde podrían ubicarse unidades de vivienda, de un dormitorio y otras de dos dormitorios.

Que construirá dichas viviendas, y las nuevas viviendas creadas a partir de la redistribución de aprovechamientos estarán sujetas a la fijación de precios limitados de cara a su puesta en el mercado, que será el resultado de multiplicar el módulo de precio máximo de viviendas de protección oficial establecido por el Gobierno Vasco para Getaria por el cociente.

Que la promotora pondrá las viviendas a disposición del Ayuntamiento al objeto de que el Ayuntamiento las oferte a los vecinos del municipio, y el Ayuntamiento se reserva a su favor el derecho de tanteo y retracto.

En razón de lo dicho, los comparecientes tras haber realizado los oportunos contactos y reconociéndose capacidad bastante para el otorgamiento del presente convenio, suscriben este documento de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primero.

El Ayuntamiento autoriza el cambio de uso de terciario a residencial de las plantas de m² de los edificios construidos en , con el concreto destino de edificar en la misma viviendas de un dormitorio y viviendas de dos dormitorios, y de conformidad con las estipulaciones que a continuación se señalan.

Segundo.

Las viviendas resultantes de la conversión tendrán la consideración de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General. Dicha protección será permanente y conllevará la aplicación del régimen establecido en la correspondiente Ordenanza Municipal.

La calificación provisional y definitiva de la vivienda como vivienda tasada municipal de régimen general se establecerá mediante acuerdo del Ayuntamiento. La calificación provisional se simultaneará con la licencia de edificación y la calificación definitiva con la obtención de la licencia de primera utilización.

Tercero.

Para que el cambio de uso se materialice, la promotora deberá proceder a la ejecución de las obras correspondientes de adecuación de vivienda, previa la obtención de la preceptiva licencia municipal.

Las obras precisas deberán encontrarse finalizadas y la licencia de primera utilización obtenida en el plazo de

Cuarto.

La mercantil se compromete a vender las viviendas a precio tasado a los adjudicatarios que el Ayuntamiento determine.

Quinto.

El precio máximo de venta de las viviendas será el resultado de multiplicar el módulo de precio máximo vigente de viviendas de protección oficial establecido por el Gobierno Vasco para Getaria a la fecha del contrato con los adjudicatarios por el cociente.

Seigarrena.

Eroslehetasun eta atzera-eragite eskubidea eratzten da Getariako udalaren alde, eta berau erabiliko du udal ordenantzan araututako baldintzen arabera, etxebizitza berriaren titularrak etxebizitza kostu bidez eskualdatuko balu.

Zazpigarrena.

Etxebizitza tasatuen jabetza eskuz aldatzeko edozein eskritura publiko egin aurretik edo horien gaineko eskubide errealak eratu baino lehen, sustatzailearekin bidezkoa den dokumentu pribatua izenpetu beharko da, Getariako udalak ikusi-oniritziko duena. Udalaren ikusi-oniritzirik gabe ez du Jabetza Erregistroan inskribatzeko aukerarik.

Zortzigarrena.

Hitzarmen hau, obra berriko eskrituran eta hurrenez hurrengo eskualdaketa-tituluetan txertatuko da.

Bederatzigarrena.

Lokal hori hirugarren sektoreko erabileratik etxebizitzara aldatzeko baimen hau jabetza-eskubidea salbu geratzen dela egiten da eta hirugarrenen eskubideren kaltetan gabe eta, halaber, jarduerak eska dezakeen jabetza horizontaleko titulua aldatzearen kaltetan gabe.

Hamargarrena.

Etxebizitza berria lehenengo aldiz erabiltzeko lizentzia eman ondoren eta etxean benetan jendea bizi dela egiaztatu ondoren, izan den erabilera-aldaketaren behin betiko ziurtagiria emango du udalak; baita lokala izandakoaren etxebizitza izaera berriaren ziurtagiria ere.

Hamaikagarrena.

Aldeetako batek hemen ezarritakoa beteko ez balu edo hemen ezarritakoa burutzea ezinezkoa balitz, beste aldeak hartu dituen obligazioak iraungita geratuko dira.

Hitzarmen hau irakurri eta ados etorri dira; hartara, hemen erabakitako guztia betetzeko asmo sendoz alde biek hitzarmen honen hiru ale ondorio bakar batekin izenpetu dituzte hasieran esandako lekuan eta egunean Udalaren Idazkari naizen honen aurrean; nik, guzti honen fede ematen dudalarik.

Getariako udal txit gorenaren izenean, Alkateak.

.....ren izenean,

Getaria, 2009ko urriaren 7a.

Sin: Andoni Aristi Ibarra

Alkatea.

Sexto.

Se constituye un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Getaria por lo que le corresponde un derecho de adquisición preferente en caso de que el titular de la nueva vivienda proceda a la transmisión onerosa de la misma de acuerdo a las condiciones reguladas en la Ordenanza Municipal.

Séptimo.

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

Octavo.

Este Convenio estará incluido en la escritura de obra nueva y sucesivos títulos de transmisiones.

Noveno.

La presente autorización para la transformación de local de terciario u otro a vivienda se realiza a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de derechos a terceros, así como de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pueda exigir la intervención.

Décimo.

Una vez concedida la licencia de primera utilización de la nueva vivienda y efectuada la pertinente comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada, el Ayuntamiento expedirá la certificación definitiva del cambio de uso producido y de la nueva condición de vivienda del local.

Undécimo.

El incumplimiento por una de las partes de lo aquí establecido o en su caso la imposibilidad de llevarlo a efecto, implicará la extinción de las obligaciones adquiridas por la otra parte.

El presente convenio leído es hallado conforme, y con el firme propósito de cumplir todo lo aquí acordado, firman las partes el presente convenio por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí el Secretario del Ayuntamiento, de todo lo cual doy fe.

Por el Excmo. Ayuntamiento de Getaria, El Alcalde.

Por,

Getaria, 7 de octubre 2009.

El Alcalde

Fdo. Andoni Aristi Ibarra.