

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

EIBARKO UDALA

Udal Etxebizitza Tasatuen ordenantza. Behin betiko onespina.

Eibarko Udal Etxebizitza Tasatuak arautzen dituen Ordenantzen aldaketa jendaurrean egon den bitartean ez denez alegaziorik aurkeztu, behin betiko onetsitza jo da eta jendaurrean jartzen da testu osoa, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 70.2 artikulua aplikatuz.

Eibar, 2021eko irailaren 10a.—Jon Iraola Iriondo, alkatea.
(6116)

Ordenantza, Eibarko udal etxebizitza tasatuak arautzekoa.

ZERGATIEN AZALPENA

Udal etxebizitza tasatuak arautzeko egungo Ordenantza duela 12 urte baino gehiago onartu zen behin betiko, 2008ko otsailaren 25ean, alegia, eta helburu hauek zituen:

Babes publikoko etxebizitzaren tipologia espezifikoak garatzea, babes ofizialeko etxebizitzarako ezarritako diru-sarrerak baino zertxobait handiagoak dituzten herritarrentzat. Bestalde, babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko baldintza ekonomikoak beren tarterik altuenean betetzen dituzten herritarrek ere interesa izan dezakete prezio handixeagoko baina, nolana ere, merkatu librekoa baino askoz baxuagoko etxebizitza babestuen eskuratzeko.

Beraz, Ordenantza higiezinaren burbuilaren eta etxebizitza libreen prezioen gorakadaren goraldi betean onartu zen, eta, denok dakigun bezala, goraldi hori geroxeago amaitu zen finantza-krisia eta higiezinaren merkatuaren jaitsiera orokorrek. Horren guztiaren ondorioz, ordenantzaren testua zaharkituta geratu da alderdi askotan, egungo egoerarekin alderatuta.

Gainera, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea onartzeak, errotikako aldaketarik ez badakar ere, beharrezko egiten du Ordenantza lege berrira egokitzea. Eta hain zuzen ere, legearen 21. artikulua honako hau ezartzen du:

3. Udal etxebizitza tasatuen sustapenean gizarte-babeseko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte, lege honetan, erregelamendu-garapenean eta udalek horretarako argitaratzen dituzten toki-ordenantzetan ezartzen diren berezitasunekin, eta, gutxienez, honako zehaztapen hauek jaso beharko dituzte:

a) Kasuan kasuko etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen ezaugarriak, babes sozialeko etxebizitzaren eta bizigarritasun-etxebizitzaren araudi teknikoak zorrotz betez.

b) Udal-titulartasuneko etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen araubide juridikoa, honako hauek adierazita: kalifikazioa, prezioak, errentak, lurzorua eta urbanizazioaren gehieneko kostuei dagokien ehunekoak, esleitzeko modua eta bidezkoak diren beste edozein alderdi.

AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora de Viviendas Tasadas Municipales.

No habiéndose presentado alegación alguna dentro del plazo de exposición pública de la modificación de la Ordenanza reguladora de Viviendas Tasadas Municipales de Eibar, se considera definitivamente aprobada la misma y se hace público su texto íntegro en aplicación del artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Eibar, a 10 de septiembre de 2021.—El alcalde, Jon Iraola Iriondo.
(6116)

Ordenanza reguladora de viviendas tasadas municipales de Eibar.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La actual Ordenanza reguladora de las viviendas tasadas municipales se aprobó definitivamente hace más de 12 años, el 25 de febrero de 2008, y tenía por objeto:

Desarrollar una tipología específica de vivienda de protección pública para ciudadanos con ingresos algo superiores a los establecidos para la vivienda de protección oficial. Por otro lado, ciudadanos que reúnen las condiciones económicas en su tramo más alto para optar a la vivienda de protección oficial pueden estar también interesados en optar a un tipo de vivienda protegida de precio algo superior pero en todo caso muy inferior al del mercado libre.

Por tanto la Ordenanza se aprobó en pleno apogeo de la burbuja inmobiliaria y del alza de los precios de la vivienda libre que, como ya sabemos, acabo poco después con la crisis financiera y la bajada generalizada del mercado inmobiliario. Todo ello ha causado que el texto de la ordenanza haya quedado en muchos aspectos desfasado con respecto a la situación actual.

Además la aprobación de la ley 3/2015 de vivienda, del País Vasco, aunque no supone cambios radicales, sí que hace necesaria la adaptación de la Ordenanza a la nueva legislación. Precisamente el artículo 21 de la ley establece que:

3. Las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social, con las especialidades que se establezcan en esta ley, en su desarrollo reglamentario y en las ordenanzas locales que los ayuntamientos publiquen al efecto, y que deberán contemplar, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Características de las viviendas, locales y anejos de que se trate, con cumplimiento estricto de la normativa técnica de las viviendas de protección social y de habitabilidad.

b) Régimen jurídico de las viviendas, locales y anejos de titularidad municipal, con indicación de su calificación, precios, rentas, porcentaje correspondiente a los costes máximos de suelo y urbanización, modo de adjudicación y cualesquiera otros aspectos que resulten procedentes.

c) Etxebizitza, eranskin edo lokal horien esleipendunek bete beharreko baldintzak.

Beraz, beharrezkoa da Ordenantzaren edukia eguneratzea, eta, horretarako Ordenantza berri hau onartu du:

Udal ordenantza, Eibarko udalerrriaren udal etxebizitza tasatua arautzekoa.

1. artikulua. Xedea.

Udal-ordenantza honen xedea da Eibarko udal etxebizitza-tasatuen babes publikoko araubidea ezartzea.

1. Eibarko udal etxebizitza tasatuen babes publikoko araubidea Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta Etxebizitzari buruzko Euskadiko 3/2015 Legean figura horretarako ezarritakoa garatzeko ezarzen da.

2. Udal etxebizitza tasatuen sustapenek indarrean dagoen legerian ezarritako gizarte-babeseko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte, ordenantza honetan eta berau garatzeko ematen diren xedapen eta egintzetan jasoz diren berezitasunak gehituta.

3. Horretarako, Eibarko udal etxebizitza tasatuek etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute eta, ondorioz, modu iraunkorrean lotuta egongo dira bai eskualdatzeko gehieneko prezio bati, bai lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari, eta nahitaezko desjabetzeko eskubideak baliatzeari –azken kasu horretan, helburua betetzen ez badute–, bai babes sozialeko etxebizitzetara aplikatu beharreko legerian ezarritako gainerako zehaztapenei.

2. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuaren kontzeptua.

Babes-araubide honi atxikiko zaizkio sortu berri diren eremu finkatueta hirugarren sektoreko erabilera edo beste erabilera bat bizitegi-erabilera aldatzeko hitzarmenaren ondorio diren etxebizitzak.

Halaber, higiezinak berroneratzeko, berritzeko edo birgaitzeko prozesu baten ondorio diren etxebizitzak ere hartu ahal izango dira udal etxebizitza tasatutzat, baldin eta Hirigintza-antolamenduak bizitegi-erabilera onartzen badu.

Udal etxebizitza tasatuak Hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan nahiz prezio-mugarik ez duten bizitegi-lurzorueta jasatu ahal izango dira.

Eskatutako ezaugarri teknikoekin bat badatoz, udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioa etxebizitza librea ere hedatu ahal izango da, baldin eta sustatzaileak edo titularrak hala egitea eskatzen badu, etxebizitza tasatua etxebizitza babestuaren prezioan saldu, errentan eman edo lagatzeko.

Udal etxebizitza tasatuak titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izango dira, eta ezin izango zaizkie inolaz ere beste pertsona batzuei laga, ez hutsik eduki, ez bigarren bizilekutzat erabili edo bizitegirakoa ez den beste edozein erabilera-rako erabili.

Salbuespen gisa, partikular bati jabetzan esleitutako udal etxebizitza tasatuak epe mugatu baterako laga ahal izango dira errentan, udal organo eskudunak berariazko baimena eman ondoren, Ordenantza honetako 20. artikuluan jasotako kasuetan.

3. artikulua. Etxebizitza-motak.

Eibarko Udal Etxebizitza Tasatuak bi eratakoak izango dira:

– Erregimen edo Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (AOUET).

c) Requisitos que deban cumplir las personas que puedan resultar adjudicatarias de las citadas viviendas, anejos o locales.

Por tanto resulta necesario actualizar el contenido de la Ordenanza y para ello este Ayuntamiento ha aprobado una nueva ordenanza:

Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada del municipio de Eibar.

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza municipal tiene por objeto establecer el régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Eibar.

1. El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Eibar 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, y en la ley 3/2015 de vivienda, del País Vasco.

2. Las promociones de Viviendas Tasadas Municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico de las viviendas de protección social establecidas en la legislación vigente, con la adición de las especialidades que se contengan en esta ordenanza, así como en las disposiciones y actos que se dicten en su desarrollo.

3. A tal efecto, las Viviendas Tasadas Municipales de Eibar tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas y, consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y expropiación forzosa en caso de incumplimiento de su finalidad, así como a las demás determinaciones establecidas en la legislación aplicable a las viviendas de protección social.

Artículo 2. Concepto de Vivienda Tasada Municipal.

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.

También podrán acogerse las viviendas que sean resultado de un proceso de regeneración, renovación o rehabilitación de inmuebles en los que la ordenación urbanística admita el uso residencial.

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.

Siempre que se ajusten a las características técnicas exigidas, la calificación de vivienda tasada municipal también podrá extenderse a la vivienda libre cuando su promotor, promotora o titular lo solicite, al objeto de su venta, arrendamiento o cesión al precio o renta de la vivienda protegida.

Las VTM deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial.

Como excepción las VTM adjudicadas en propiedad a un particular podrán cederse en arrendamiento por un plazo limitado, previa autorización expresa del órgano municipal competente, en los supuestos recogidos en el artículo de esta ordenanza.

Artículo 3. Clases.

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

– Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

– Araubide edo Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (ABUET).

Erregimen edo araubide bereziko udal etxebizitza tasatuek babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordezka ditzakete, Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legean (2006ko ekainaren 30eko) jasota dauden gutxieneko estandarrak betetzeko aldera.

4. artikulua. Eibarko Udal Etxebizitza Tasatuen betekizun nagusiak.

Eibarko udal etxebizitza tasatuek (UET) ezin izango dute 90 m²(s) baino gehiagoko azalera erabilgarria izan; baldin eta familia ugariarentzat bereziki egindakoak badira edo mugikortasun murriztu iraunkorreko kideren bat duten familiendakoak badira, azkenak, ezingo dira izan 120 m²(s) erabilgarritik gorakoak.

Udal etxebizitza tasatuei atxikitako aparkaleku plaza eta trastelekuen azalera ezingo ditu izan, hurrenez hurren, 30 m²(s) eta 10 m²(s) erabilgarri baino gehiago eta etxebizitzari atxikiak direla jasoa beharko da Jabetza Erregistroan.

Udal etxebizitza tasatuek (UET) garaje eta trastelekuekin batera, Eraikuntzarako Udal Ordenantzek edo/eta autonomia erdigokoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritako baldintza teknikoak zein diseinuko baldintzak bete beharko dituzte, eta, baldintza horiek ezartzen ez diren bitartean, erregimen edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari eskatzen zaizkienak bete beharko dituzte.

5. artikulua. Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza tasatuen berariazko betekizunak.

Udal etxebizitza tasatu guztietarako oro har ezarritako baldintzez gain, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuek honako betekizun hauek bete beharko dituzte:

1. Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta-prezioa sustapenaren oinarri espezifikotik, erabilera-aldaketak baimentzeko sinatutako hitzarmenean edo behin-behineko kalifikazioaren akordioan ezarriko da. Gehieneko prezioa ez da inoiz izango Udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen babes sozialeko etxebizitzetarako edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako gehieneko prezioa baino 1,5 aldiz handiagoa.

2. Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen gehieneko errentamendu-prezioa sustapenaren oinarri espezifikotik, erabilera-aldaketak baimentzeko sinatutako hitzarmenean eta/edo behin-behineko kalifikazioaren erabakian ezarriko da. Gehieneko prezioa finkatzeko orduan, indarreko Aginduan babes sozialeko etxebizitzaren tipologia horietako baterako aurreikusitako prezioari dagokion indizea aplikatuko da. Errentamendu-prezioa aipatutako etxebizitza horien eta haien eranskinen gehieneko salmenta-prezioaren ehuneko bat izango da, eta bizikidetzaren unitate errentariaren urteko diru-sarreraren arabera ezarriko da, autonomia-erdigokoko araudiak ezarritakoaren arabera zenbatuta.

3. Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuraduen gutxieneko eta gehieneko diru-sarrera haztatuak sustapen bakoitzaren oinarri espezifikotik edo behin-behineko kalifikazioaren ebazpenean ezarriko dira, babes sozialeko etxebizitzak edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrereko indize baten arabera kalkulatu.

6. artikulua. Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen berariazko betekizunak.

Udal etxebizitza tasatu guztietarako ezarritako baldintzez gain, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuek honako hauek bete beharko dituzte:

1. Araubide bereziko udal-etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioa sustapenaren oinarri espezifikotik, erabilera-ald-

– Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

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

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

Las Viviendas Tasadas Municipales de Eibar no podrán disponer de más de 90 m²(t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas o a familias donde uno de los miembros tenga una discapacidad con movilidad reducida permanente, que no podrán exceder de 120 m²(t) útiles.

Las plazas de aparcamiento y trasteros vinculados a la VTM no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m²(t) y los 10 m²(t) útiles y su 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 residencia y/o por los Ordenanzas de Diseño para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, mientras éstos no se establezcan, los 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 la promoción, en el convenio suscrito para autorizar cambios de uso, o en el acuerdo de calificación provisional. El precio máximo no será en ningún caso superior a 1,5 veces el precio máximo previsto para las Viviendas de Protección Social o Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la obtención de la calificación provisional municipal.

2. El precio máximo de arrendamiento de las VTMG se establecerá en las Bases específicas de la promoción, en el convenio suscrito para autorizar cambios de uso y/o en el acuerdo de calificación provisional. El precio máximo se fijará aplicando un índice respecto al precio previsto para alguna de las tipologías de Viviendas de Protección Social en la Orden vigente. El precio de arrendamiento será un porcentaje del precio máximo de venta de dichas viviendas y de sus anejos, que se establecerá según los ingresos anuales de la unidad convivencial arrendataria, computados según establece la normativa autonómica.

3. Los ingresos mínimos y máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, se establecerán en las Bases específicas de cada promoción o en la resolución de calificación provisional, calculados conforme a un índice respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección social o 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 se establecerá en las Bases específicas de la promoción, en el convenio suscri-

ketak baimentzeko sinatutako hitzarmenean eta/edo behin-behineko kalifikazioaren akordioan ezarriko da. Gehieneko prezio hori, nolana ere, ezin izango da babes ofizialeko etxebizitza tasatuei aplikatu beharreko araudi autonomikoan ezarritakoa baino handiagoa izan, ezta Udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen babes sozialeko etxebizitzaren edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioa baino 1,70 aldiz handiagoa ere.

2. Errentaren kasuan, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen urteko gehieneko errenta sustapenaren oinarri espezifikotik, erabilera-aldaketak baimentzeko sinatutako hitzarmenean, behin-behineko kalifikazio-akordioan edo baimenaren ebazpenean ezarriko da, eta ezingo du gainditu erkidegoko araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetara aplikatu beharreko gehieneko errenta.

3. Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko arautegian jasotakoaren arabera kalkulatuak, ezin dira babes sozialeko edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru-sarrekiko 1,3 indizea baino handiagoak izan.

7. artikulua. Udal etxebizitza tasatua sustatzeko eta lagatzeko moduak.

Eibarko udal etxebizitza tasatuak honako hauek sustatu ahal izango dituzte:

a) Udalak edo Eibarko Udal Administrazioaren menpeko beste erakunde edo organismo publiko batzuek, hala aginduta badute.

b) Beste administrazio publiko batzuek eta/edo haien erakunde instrumentalek.

c) Edozein motatako enpresek, publikoek zein pribatuek, baldin eta Udalak horretarako lursailak edo eraikigarritasuna eskualdatzen badizkie, osorik edo zati batean, jabetzan, azalera-erakundeetan edo Zuzenbidean baliozkoak diren beste edozein modutan.

d) Enpresek, kooperatibek edo beste erakunde pribatu batzuek eta pertsona fisikoek, beren titulartasuneko lursail edo higiezinetan.

Udal etxebizitza tasatuak errentamenduan, jabetza osoan, azalera-jabetzan edo etxebizitza duin eta egoki bat izateko eskubidea betetzeko egokia den legezko beste edozein modalitatean adjudikatu ahal izango dira.

Udalak etxebizitza-arloan dituen baliabideak, lehentasunez, alokairuko etxebizitzak sustatzera bideratuko ditu, kolektibo behar-suenentzat izan daitezten.

8. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunek duten etxe premiaren betekizuna edo baldintza.

Udal etxebizitza tasatuaren onuradun guztiek (onuraduntzat, bizikidetzaren unitateko kide guztiak hartuta) beste etxebizitzarik ez izatearen baldintza bete behar dute, eta ezingo dute etxebizitzarik izan ez jabetzan (jabetza osoa edo lurrazalekoa), ez bizi artekoko gozamen eskubide erreala bidez. Hori guztia, etxebizitzaren beharra definitzen duen autonomia erkidegoko arautegian zehaztuta dauden salbuespenak aintzat hartuta edota lehendik duten etxebizitzak udalerritarren Eraikuntzako Udal Ordenantzen gutxienezko etxebizitza programan jasota dauden baldintzak edo betekizunak betetzen ez dituenetan.

9. artikulua. Bizileku-betekizuna.

Udal etxebizitza tasatu baten adjudikaziodun izateko, bizikidetzaren unitateko kideren batek, gutxienez, azken 5 urteetan ohiko bizilekua eta errolda Eibarko udalerritan izatea eskatuko da, oro har. Epe zehatza oinarrietan ezarriko da.

to para autorizar cambios de uso, y/o en el acuerdo de calificación provisional. Este precio máximo, en todo caso no podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT, ni ser superior a 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección social o VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

2.º En caso de alquiler, la renta anual máxima de las VTME se establecerá en las Bases específicas de la promoción, en el convenio suscrito para autorizar cambios de uso, en el acuerdo de calificación provisional o en la resolución de autorización y no podrá superar la renta máxima aplicables a las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico.

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 viviendas de protección social o VPO de Régimen General.

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

Las Viviendas Tasadas Municipales de Eibar podrán ser promovidas por:

a) El Ayuntamiento o por otras entidades u organismos públicos dependientes de la Administración Municipal de Eibar que así lo tengan encomendado.

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

c) Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento transmita terrenos o edificabilidad para ello, de forma plena o parcial, ya sea en propiedad, derecho de superficie o cualesquiera otros modos válidos en Derecho.

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

Las VTM podrán ser adjudicadas en arrendamiento, en plena propiedad, en propiedad superfiiliaria o en cualquier otra modalidad legal de acceso, adecuada para satisfacer el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

El Ayuntamiento orientará sus recursos disponibles en materia de vivienda preferentemente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler, para destinarlas a los colectivos más desfavorecidos.

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 superfiiliaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello 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 de la Ordenanza municipal de Edificación del término municipal.

Artículo 9. Requisito de residencia.

Para ser adjudicatario de una VTM se requerirá, con carácter general, que alguno, al menos, de los componentes de la unidad convivencial cumpla con el requisito de tener la residencia habitual y empadronamiento en el municipio de Eibar durante los últimos 5 años. El plazo concreto se fijará en las correspondientes bases.

Erroldatzeko baldintza horren ordezkatu ahal izango da antzinatasun bereko lan-kontratu bat Eibarren izatea. Baldintza hori ordezkatu ahal izango da azken 15 urteetan Eibarren gutxieneko epean erroldatuta egoteagatik ere.

Erroldatze- eta antzinatasun-baldintzak betetzen dituzten izangaien kopurua esleitu beharreko etxebizitza-kopurua baino txikiagoa bada, Eibarren erroldatutako eskatzaileak kontuan hartuko dira, haien erroldatze-antzinatasuna edozein izanda ere. Etxebizitza hutsak izaten jarraituz gero, Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan gutxienez bi urteko antzinatasuna duten eskatzaileei ere adjudikatu ahal izango zaizkie etxebizitzak.

Era berean, agiri bidez egiaztatzen bada udal etxebizitza-tasatuak urtebete edo gehiago daramala eskaintzan emaitzarik gabe, betekizun hori salbuetsi edo murriztu ahal izango da.

10. artikulua. Kalifikazioa.

Bai araubide edo erregimen orokorreko udal etxebizitza-tasatuaren kalifikazioa, bai araubide bereziko kalifikazioa, bata zein bestea Tokiko Gobernu Batzarraren ebazpen bidez ezarriko dira, sustatzaileak eskatuta.

Hirigintza plangintzan erabilera horretarako berariaz kalifikaturiko lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak behin behineko kalifikazioarekin batera, eraikitze baimena eskuratu behar da, eta ez da baimen hori emango ez baldin bada eskatzen edota kalifikazioa ez bada egokitzen jotzen.

Lokalak egokitzearen ondorioz sortutako etxebizitzak 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 jotzen.

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

Aurreneko aldiz erabiltzeko edo lehen erabilera Hirigintza lizentzia eskuratzeko, beharrezkoa izango da, alde aurretik edo aldi berean eta sustatzaileak hala eskatuta, erregimen orokorreko edo erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu direla adierazten duen behin betiko kalifikazioa eskuratzeko, eta horrez gain, etxebizitza behin behineko kalifikazioaren zehaztutakoaren arabera egin dela egiaztatzea egin behar da.

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

10 bis artikulua. Behin-behineko eta behin betiko kalifikazioen eskaera eta gutxieneko edukia.

Kalifikazio-eskaerarekin batera, gutxienez, informazio eta/edo dokumentazio hau aurkeztu behar da, kalifikazioen funtsezko edukia:

- Sustatzailearen identifikazioa (izena edo izen soziala, identifikazio fiskala eta helbidea).
- Kalifikatu eta eraiki edo gaitu beharreko etxebizitzaren zere, etxebizitza, garaje eta trasteleku bakoitzaren azalera erabilgarria adierazita eta elementuen artean duten lotura zehaztuta.

El citado requisito de empadronamiento podrá ser suplido por la disposición de un contrato de trabajo en Eibar de la misma antigüedad. También se podrá suplir por haber estado empadronado en Eibar durante el plazo mínimo exigido, en los últimos 15 años.

Si el número de aspirantes a la adjudicación de viviendas, que cumplan los requisitos de empadronamiento y antigüedad, fuera inferior al número de viviendas a adjudicar, se tendrán en cuenta también aquellos solicitantes empadronados de Eibar cualquiera que sea su antigüedad de empadronamiento. De seguir existiendo vacantes, podrán ser adjudicadas a solicitantes empadronadas en cualquiera de los municipios de la Comunidad Autónoma Vasca con al menos dos años de antigüedad.

Asimismo cuando se justifique documentalmente que la VTM lleva en oferta infructuosamente un año o más, se podrá eximir o reducir este requisito.

Artículo 10. Calificación.

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

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

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.

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

Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario en los supuestos anteriores la obtención previa o simultánea, a solicitud del promotor, de la Calificación Definitiva como VTM de Régimen General o de Régimen Especial, debiendo acreditarse que la vivienda se ha realizado según las determinaciones de la Calificación Provisional.

Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para el destino de vivienda de protección oficial podrán calificarse definitivamente como VTM de régimen general o especial en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la citada Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas. En este caso no será obstáculo para la calificación el no cumplimiento de los requisitos técnicos y de diseño establecidos para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, en su defecto, los exigibles a las VPO de Régimen General.

Artículo 10 bis. Solicitud y contenido mínimo de la calificación provisional y definitiva.

A la solicitud de calificación se acompañará como mínimo la siguiente información y/o documentación que constituirá, igualmente, contenido esencial de las calificaciones:

- Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- Relación de la vivienda a calificar y construir o habitar, con señalamiento de la superficie útil de cada vivienda, garajes y trasteros, especificando su vinculación entre los diversos elementos.

c) Etxebizitzak eskuratzeko eta erabiltzeko hasierako araubide berariaz zehaztu beharko da, eta adierazi eta onartu beharko da etxebizitzaren zertarako adjudikaziodunen ohiko egoitza iraunkorra izatekoa dela.

d) Elementu bakoitzaren salmenta-prezioa eta/edo errenta; prezioa ezingo da izan araudian ezarritako gehieneko salmenta-prezioa eta/edo errenta baino handiagoa.

e) Babes-araubidearen kalifikazioa iraunkorra dela dioen idatzizko konpromisoa, eta, beraz, eskualdatzeko gehieneko prezio bati eta lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei lotuta dagoela, lehenik, Udalaren alde, eta, subsidiarioki, Eusko Jaurilaritzaren alde.

11. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak.

Legeak xedatutakoaren arabera, udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatutakoak, garaje eta trasteleku atxikiak barne, etxebizitza babestuzat kalifikatuko dira behin betiko. Ondorioz, behin betiko egongo dira lotuta eskualdatzeko gehieneko prezioari (ordenantza honetan zehaztutakoa), eta lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei, lehenik eta behin, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, nolahi ere, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde, modu subsidiarioan.

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

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

Aurreko paragrafoan esaten dena esan arren, ondasun higiezinaren edo etxean egin diren hobekuntzek eta mantentze-lanek (halakorik egin bada), goratu egingo dute besterentze- edo salmenta-prezioa, betiere, horrelakoak egiteko premia egiaztatuta geratu bada eta kapritxo hutsa izan ez bada- eta aldeaz aurretik udal administrazioaren onarpena jaso izan badute haien balioa eta balio-galera finkatuta.

12. artikulua. Lehenetsunez erostea eta atzera eskuratzea.

Esleitu diren etxebizitza tasatuak ezingo dira, ez errentan, ez prekarioan laga; doako edo kostu bidezko edozein titulugatik -inter vivos edo mortis causa- ezingo zaizkio beste inorik eskualdatu, Eibarko udalak aurretik horretarako berariazko baimena eman ez bada, udalak erosleentasun eskubidea izango baitu etxe horietan ondoren zehaztuko den eran, epe hauetan eta araubide honen arabera: Erosleentasunerako eskubide hori izaera errealeko eskubidetzat eratu da eta Jabetza Erregistroan inskribatuko.

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

Udal etxebizitza tasatuen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo administrazio jarduleari eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorrari -lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen titular subsidiarioa den aldetik- jakinarazi beharko die besterentzeko erabakia. Lehenetsunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izan dadin, honako hauek ere adierazi beharko ditu: Aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdatzearen gainerako oinarritzko baldintzak, eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori gau-

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

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

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

Artículo 11. Efectos de la calificación de Vivienda Tasada Municipal.

De acuerdo con la Ley, las VTM así calificadas, 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).

No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, 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 respondan a una necesidad acreditada y no a un mero capricho y hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

Artículo 12. Tanteo y retracto.

Las viviendas tasadas 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 Eibar, 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 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, 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

zatu 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, itxaro-zerrendan dagoen hurrengoari etxebizitza esleitzea edo, itxaro-zerrendan besterik egon ezean, baldintzak beteko dituen 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 hila-beteko epean egin behar da.

Aurreko paragrafoan adierazitako 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 eskualdaketa-erregulatzaile 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 eskualdaketa etxe-erosleak, Eibarko 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 erosle-hentasunerako eskubideaz baliatu ahal izateko.

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

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

Etxebizitzaren eskualdaketa erosle-hentasunaren eskubideaz baliatzeko dauden tramiteak betetzeke egin bada, Eibarko udalak saltzaileari dirutan ordaindu behar duen zigorra ezarriko 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 erosle-hentasun eta atzera-eskuratze eskubidea.

13. artikulua. Kontratuen oniritzia.

1. Etxebizitza tasatuen eta horien eranskinen jabetza eskualdatzen duen edo horien gaineko eskubide errealeak eratzten dituen edozein eskritura publiko egiletsi aurretik, dagokion dokumentu pribatua sinatu beharko da Eibarko Udalak bisatu edo oniritzia eman diezaion, eta ez dute Jabetza Erregistroan sartzeko aukerarik izango bisatu edo oniritzirik gabe.

2. Era berean, udal etxebizitza tasatuen eta etxebizitzari atxikitako eranskinen errentamendu-kontratuak aurkeztuko dira, ikus-oniritzia eman dakien. Betebehar hori etxebizitzaren errentatzaileari dagokio.

3. Kontratu pribatuarekin batera, etxebizitzaren eskuratzailerak edo errentariak etxebizitza mota hori eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztuko da, bai eta Udalarri ematen zaion idatzizko baime-

siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del Ayuntamiento y de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

El Ayuntamiento, en el plazo de dos meses deberá responder al solicitante de la autorización. En dicho plazo podrá optar entre adquirir la vivienda, adjudicar la vivienda al siguiente de la lista de espera o, no habiendo candidatos en la lista, proponer un comprador 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.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente 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 Eibar 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 Eibar 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.

Artículo 13. Visado de contratos.

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

2. Igualmente se presentarán para su visado los contratos de arrendamiento de las viviendas municipales tasadas y anejos vinculados. Esta obligación recaerá en el arrendador de la vivienda.

3. Junto con el contrato privado, se presentará la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario de la vivienda reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, así como su autorización escrita para que el

na ere erakunde eskudunetatik jaso dezan beharrezkoa duen informazioa etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak betetzen direla fiskalizatzeko.

Baldintza hori ez da bete behar kontratuak Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-erloto eskumena duen Sailaren ikus-onetsia badu eta ikus-onespen hori egiaztatzen bada.

Horrelako etxebizitzak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, ikus-oniritzia ukatu egingo da Udalaren ebazpen bidez.

4. Ikus-oniritzia baiesteko edo ezesteko ebazpena emateko eta jakinarazteko epea 4 hilabetekoa izango da, oniritzi-eskaera izapidetzeko eskumena duen organoaren erregistroan sartu den egunetik zenbatzen hasita. epe horretan berariazko ebazpenik ez emateak baieste-ondorioak izango ditu.

14. artikulua. Jabetza Erregistroan inskribatzea.

Udal etxebizitza tasatu gisa emandako behin betiko kalifikazioan jasoko da etxebizitzaren –eta etxebizitzari atxikitako garajeen eta trastelekuen– araubidea edo 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 batek jasota geratu behar da lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, edo modu subsidiarioan, autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren alde) eta bestetik, ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehienezko prezioa era iraunkorren atxikita egoteko duten muga.

15. artikulua. Notarioen eta Erregistrozaitileen kontrola.

Notarioek uko egingo diote edozein kontratu eskritura publikoan jasotzeari, ikusi-oniritzi edo bisatu bidez Udalaren baime-na behar bezala jasota ez badago, edo, bere kasuan, Administrazioak lehentasunez eskuratzeko duen eskubideaz baliatzeko dituen iraungipen epeak igaro badira edo Administrazioari bidalitako jakinarazpena egiaztatzen ez bada.

Jabetza Erregistrozaitileek uko egingo diote edozein erosketa edo eskualdaketa titulu inskribatzeari Eibarko Udalaren baime-na behar bezala egiaztatzen ez zaienean, hau da, berariaz egingdakoa edo iraungipen epeak igarotzeagatik egingdakoa.

16. artikulua. Babestutako Etxebizitza Jabetza Erregistroan inskribatzea.

Eibarko udalak Erregistro bat sortuko du UETen araubidez sustatutako etxebizitzak inskribatzeko; sailkapenari buruzko akordioa eta formalizatutako kontratuak Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailari jakinaraziko dizkio Eusko Jaurlaritzaren mende dagoen Babestutako Etxebizitzaren Erregistroan inskribatu ditzan.

17. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura.

1. Udal etxebizitza tasatuak adjudikatzeko prozedura kasuan kasuko deialdiaren oinarriak onartzen dituen Alkatetzaren edo hark eskuordetzen duen organoaren ebazpenaren bidez hasiko da. Ebazpen horretan, deialdiaren alderdi guztiak zehaztuko dira, eskabideak egiteko epea adierazita.

Izapide horren berri emateko, iragarki bat jarriko da Udalaren webgunean eta tokiko prentsan.

Ezin izango da adjudikazio-prozedura hasi sustapenaren behin-behineko kalifikazioa lortu arte.

2. Udal etxebizitza tasatuen sustapen bakoitzaren oinarrietan kupoak ezarri ahal izango dira, etxebizitza eskuratzeko behar edo zailtasun bereziak dituen gizarte-talderen baten barruan dauden pertsonentzat etxebizitza-kopuru jakin bat gordetzeko. Era berean, Udalak modu arrazoituak finkatu ahal izango ditu le-

Ayuntamiento recabe de los organismos competentes la información necesaria para fiscalizar el cumplimiento de los requisitos de acceso a dicha vivienda protegida.

Se exceptúa de esta obligación el supuesto de que el contrato haya sido ya visado por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y se acredite dicho visado.

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

4. El plazo para dictar y notificar la resolución estimatoria o desestimatoria del visado será de 4 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.

Artículo 14. Inscripción en el Registro de la Propiedad.

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, 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.

Artículo 15. Control de Notarios y Registradores.

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

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

Artículo 16. Inscripción en el Registro de Vivienda Protegida.

El Ayuntamiento creará un Registro en el que se inscribirán las viviendas promovidas bajo el régimen de VTM y se notificará al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco el acuerdo de calificación y los contratos formalizados para su inscripción en el Registro de Vivienda Protegida dependiente del Gobierno Vasco.

Artículo 17. Procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales.

1. El procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales se iniciará mediante resolución de la Alcaldía u órgano en quien delegue por el que se aprueben las bases de la convocatoria correspondiente, en las que se detallarán los diferentes extremos a los que se somete la misma, con indicación del plazo para la formulación de solicitudes.

Este trámite se publicitará mediante anuncio a insertar en la página web municipal, en la prensa local.

No podrá iniciarse el procedimiento de adjudicación mientras no se haya obtenido la calificación provisional de la promoción.

2. En las bases para cada promoción 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. Del mismo modo el Ayuntamiento

hentasunezko adjudikazio-irizpideak, premia edo zailtasun bereziko taldeetan daudeneztat.

3. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketetatik etxebizitza-kopuru jakin bat gordetzea erabaki ahal izango da, Udalak ordezeko beste bizileku bat emateko eskubideei erantzuteko edo behar bezala egiaztatutako gizarte-premiei erantzuteko.

4. Eskabideak aurkeztu ondoren, Udalak aztertu egingo ditu, Udalak aztertu egingo du, oinarrietan eskatzen diren baldintzak betetzen dituzten eskatzaileak zehazteko.

5. Eskabideetan akatsik antzemanaz gero, 15 eguneko epea emango da akatsak zuzentzeko, eta adieraziko da zer bete behar den edo zer dokumentazio erantsi behar zaion eskabideari. Epe hori igarotakoan eskabidea bete ez bada edo eskatutako dokumentazioa aurkeztu ez bada, edo hortik ondorioztatzen bada datuak faltsuak direla edo ezarritako baldintzak eta betekizunak ez direla betetzen, Udalak ukatu egingo du eskaera izapidetzeko onartzea.

6. Aurreko izapidea egiaztatu ondoren, prozeduran parte hartuko duten eskatzaileen zerrenda egingo da, eta jendaurrean jarriko da iragarki-taulan eta Udalaren webgunean. Bertan, etxebizitzaren esleipenean parte hartuko duten onartutako pertsonen zerrenda jasoko da, prozedura arautzen duten oinarriek ezar ditzaketen taldeen arabera sailkatuta, bai eta esleipena egiteko eguna eta ordua ere.

7. Etxebizitzak fede-emaile publikoaren aurrean adjudikatu dira, sustapena arautzen duten oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztela egiaztatzen duen eskabidea aurkeztu duten eskatzaileen artean, oinarrietan zehaztuko den prozeduraren bidez. Lehentasuneko prozedura zozketakoa izango da, baina eskabideak barematzeko beste prozedura batzuk erabili ahal izango dira, betiere lehentasuna emateko orduan, eskatzaileen errenta erabilgarria eta bizikidetzaren unitateko kide-kopurua kontuan hartuta; eta etxebizitza-eskatzaile gisa duten antzintasuna irizpide osagarri gisa hartuko da. Kasu guztietan bermatuko dira publizitatearen eta lehia askearen printzipioak.

8. Eskaera-kopurua etxebizitza-kopurua baino handiagoa bada, itxaron-zerrenda bat ezarriko da, eta hura erabiliko da, baldin eta adjudikazioaren bati ikus-oniritzia eman edo ebatzi ondoren uko egiten bazaio, baja ematen bazaio edo baldintzak betetzen ez badira.

9. Itxaron-zerrenda agortutakoan edo eskaera-kopurua etxebizitza-kopurua baino txikiagoa denean, baimena eman ahal izango da adjudikatu gabe geratu diren etxebizitzak, publizitatearen eta adjudikazio zuzenaren bidez, baldintzak betetzen dituzten pertsonen bidez, 9. artikuluan adierazitakoa kontuan hartuta.

18. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuen eskaeragileen erregistroa.

Udalak, udalaren egoitzan, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen (ABUET) eskaeragileen erregistro iraunkorra mantendu ahal izango du. Halere, Udalak, hitzarmen bidez, eskaeragileen zerrenda egin eta eguneratzeko -Etxebide sistemaren bidez- Eusko Jaurlaritzari eman diezaiokio lana.

Araubide edo erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak (AQUET) gura dituzten eskaeragileen zerrenda, adjudikazio-prozedura bakoitzean egin eta berrituko da; eginkizun hori etxesustatzailearen nahiz Udalaren lepo gera daiteke.

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

Udal etxebizitza tasatuak titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorrak izango dira, eta ezin izango zaizkie inolaz ere

podrá fijar de forma motivada, criterios preferenciales de adjudicación, a favor de quienes se encuentren en los citados grupos de especial necesidad o dificultad.

3. Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento a la materialización de derechos de realojo o para atender a necesidades sociales debidamente acreditadas.

4. Presentadas las solicitudes, el Ayuntamiento procederá a su estudio al objeto de concretar los solicitantes que cumplen con los requisitos exigidos en las Bases.

5. En caso de que se apreciaran deficiencias en las solicitudes, se concederá plazo de 15 días para la subsanación, con indicación de lo que se debe cumplimentar o la documentación a incorporar a la solicitud. Si transcurrido dicho plazo la solicitud no se ha cumplimentado o la documentación requerida no ha sido aportada, o bien, si de la misma se deduce falsedad en los datos o incumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos, el Ayuntamiento denegará la admisión a trámite de dicha solicitud.

6. Verificado el trámite anterior se elaborará una lista de solicitantes a participar en el procedimiento que se expondrá al público en el tablón de anuncios y en la página web municipal. En ella se reflejará la relación de personas admitidas para tomar parte en la adjudicación de las viviendas, clasificándolas conforme a los distintos grupos que las bases que rigen el procedimiento puedan establecer, así como el día y hora en el que se realizará la adjudicación.

7. Las viviendas se adjudicarán ante fedataria o fedatario público, entre aquellos solicitantes que presentaron solicitud acreditando cumplir los requisitos exigidos en las bases que rigen la promoción, mediante el procedimiento que asimismo se determinará en las bases. El procedimiento preferente será el de sorteo, pudiendo utilizarse otros procedimientos en que se baremen las solicitudes otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y en relación con el número de miembros de la unidad de convivencia, y la antigüedad como demandante de vivienda se tendrá en cuenta como criterio accesorio. En todo caso se garantizarán los principios de publicidad y libre concurrencia.

8. En el supuesto de que el número de solicitudes supere el número de viviendas, se fijará una lista de espera que operará en caso de renuncia, baja o incumplimiento de las condiciones tras el visado o resolución de alguna de las adjudicaciones.

9. Una vez agotada la lista de espera o cuando el número de solicitudes sea inferior al número de viviendas podrá autorizarse la adjudicación de las viviendas sin adjudicar mediante publicidad y adjudicación directa a personas que cumplan los requisitos, teniendo en cuenta lo indicado en el artículo 9.

Artículo 18. Registro de Solicitantes de Vivienda Tasada Municipal.

El Ayuntamiento podrá mantener un Registro permanente de Solicitantes de VTME en sede municipal. 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.

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

Artículo 19. Obligación de ocupación de las Viviendas Tasadas Municipales.

Las VTM deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto pue-

beste pertsona batzuei laga, ez hutsik eduki, ez bigarren bizileku gisa erabili, ez eta bizitegitarako ez den beste edozein erabilera eman ere.

Etxebizitzaren titularrak ez badu erabiltzen urte bakoitzeko gutxienez bederatzi hilabetez ohiko bizileku izateko, edo udalaren baimenik gabe alokatzen badu, salerosketa Eibarko Udalaren alde ebatziko da.

Horrenbestez, etxebizitza titularraren ohiko bizileku gisa ez eratzea xede duten egintzek eta kontratuak eta hirugarrenei erabiltzen lagatzeak salerosketa azkentzea ekarriko dute; horretarako, salerosketa suntsiarazteko bidezko baldintza ezarriko da kontratu pribatueta eta eskualdatze-eskritura publikoetan.

Udalak ahalmena du aurreko paragrafoan adierazitako baldintzak egiaztatzeke. Aurreko baldintzak betetzen ez badira, dagoen edozein kontratu deuseztatu da, eta Udalak ahalmena izango du desjabetzeko, lege ezarritako baldintzetan.

Salerosketa-eskriturak edo errentamendu-kontratua sinatu ondoren, etxebizitza hori lekuz aldatu eta bertan erroldatu behar da sei hilabeteke epean. Ez-betetzeak eskubidea emango dio Udalari, edo subsidiarioki Eusko Jaurlearitziari, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzeko, eta, nolahi ere, zehapen ekonomiko bat ezarriko zaio, atzeratutako hilabete bakoitzeko etxebizitzaren eta eranskinen eskuratzeko baliokoaren % 30ekoa.

Udal etxebizitza tasatu baten onuradun orok esleitutako etxebizitzan bere ohiko bizileku iraunkorra ezartzeko eta mantentzeko betebeharra betetzen ez badu, Udalak indarreko legerian airtututako nahitaezko desjabetze-eskubidea baliatuko du.

Udal etxebizitza tasatuei ematen zaien erabilera ez dela egokia egiaztatzeke, Udalak, Zuzenbidean onartutako bitarteko-ek gain, honako hauek eskatu eta kontuan hartu ahal izango ditu:

- a) Biztanleen erroldako eta beste erregistro publiko batzuetako datuak.
- b) Ur-, gas- eta elektrizitate-kontsumo ezohikoak, gehiegi edo gutxiegi kontsumitzeagatik.

Aipatutako zerbitzuen konpainia hornitzaileak eta erakunde kudeatzaileak behartuta egongo dira etxebizitzaren erabilera desegokia egiaztatzeke behar diren datuak ematera, datuak babesteko araudia erabat errespetatuz. Era berean, araudi hori errespetatu behar da datuak lortzean eta beste edozein erregistro publikotatik lortutako informazioa tratatzean.

Ikuskatzeko, zehatzeko eta desjabetzeko ahalmenak Eusko Jaurlearitziari eman ahal izango zaizkio, hitzarmena sinatuz, bi administrazioek adostutako baldintzetan.

20. artikulua. Errentamendu-baimena.

Jabetzan edo azalera-eskubidean adjudikatu diren udal etxebizitza tasatuak, sustapen mota edozein dela ere, adjudikaziodunak ezin izango ditu laga errentamenduan, prekarioan edo erabilera-lagapeneko beste edozein tituluren bidez, alkateak edo hark eskuordetzen duen organoak horretarako baimena eman ezean.

Titularrak etxebizitza bizileku gisa erabiltzeko ezintasuna dela justifikatzen duten aldi baterako arrazoiak agiri bidez frogatzen direnean bakarrik emango da baimena.

Erabilera eza justifikatzen duten aldi baterako arrazoizat, honako hauek ezartzen dira:

- a) Aldi baterako lan-arrazoiak (gutxienez urtebete eta gehienez 5 urte).

dan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial.

Si el titular de la vivienda no la destina a ser su residencia habitual durante por lo menos nueve meses de cada año o la arriende sin autorización municipal, la compraventa quedará resuelta a favor del Ayuntamiento de Eibar.

Por lo tanto, los actos y contratos que tuvieren por objeto la no constitución de la vivienda como su residencia habitual de su titular y la cesión de uso a terceros producirá la extinción de la compraventa, a cuyo efecto se establecerá, en los contratos privados y en las escrituras públicas de transmisión, la oportuna condición resolutoria de la compraventa.

El Ayuntamiento tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior. En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones, se procederá a la rescisión de cualquier contrato existente, quedando facultado el Ayuntamiento en los términos establecidos legalmente para proceder a su expropiación.

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

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

Al objeto de acreditar la situación de uso inadecuado de una VTM, el Ayuntamiento podrá requerir y tener en cuenta, además de cuantos medios sean admitidos en derecho, los siguientes extremos:

- a) Datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos.
- b) Consumos anormales, por exceso o por defecto, de agua, gas y electricidad.

Las compañías suministradoras y entidades gestoras de los servicios señalados estarán obligadas a facilitar los datos que se requieran para acreditar el uso inadecuado de las viviendas, con pleno respeto a la normativa de protección de datos. Asimismo, deberá respetarse dicha normativa en la obtención de datos y tratamiento de la información obtenida de cualquier otro registro público.

El ejercicio de las facultades de inspección, sanción y expropiación podrá ser encomendando al Gobierno vasco, mediante la suscripción de convenio, en los términos que ambas administraciones acuerden.

Artículo 20. Autorización de arrendamiento.

Las viviendas tasadas municipales que hayan sido adjudicadas en propiedad o en derecho de superficie, cualquiera que sea el tipo de promoción, no podrán ser cedidas en arrendamiento, en precario o mediante cualquier otro título de cesión de uso por su adjudicatario, salvo autorización expresa del Alcalde/sa u órgano en quien delegue.

La autorización sólo se concederá cuando se acrediten documental y razones de carácter temporal que justifiquen la imposibilidad de su utilización como domicilio de la vivienda por su titular.

Como razones de carácter temporal que justifiquen dicha no utilización, se establecen las siguientes:

- a) Motivos laborales temporales (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).

b) Aldi baterako osasun-arrazoiak (gutxienez urtebete eta gehienez 5 urte).

c) Senide baten mendekotasuna (gutxienez urtebete eta gehienez 5 urte).

d) Deskribatutakoen antzeko beste edozein inguruabar, denbora-muga berberekin.

Era berean, baimena eman ahal izango da udal etxebizitza tasatua salgai jarri bada eta urtebete baino gehiago igaro ondoren saldu ezin izan bada. Inguruabar hori agiri bidez justifikatu beharko da, aurrenik, etxebizitza eskualdatzeko baimena eskatuz eskualdatu nahi denean, eta, bigarrenik, higiezin agentzia batek egindako ziurtagiria aurkeztuz, non egiaztatuko den zein izan den eskaintza-aldia eta prezioa, eta ezin izan dela eskualdatu epe horretan ez delako eskaintzarik jaso.

Baimentzen diren errentamendu-kontratuen gehieneko iraupena urtebetea izango da, eta legez ezarritako gutxienezko arte luzatu ahal izango da. Kontratuan berariaz adierazi beharko da errentatzaileak ez duela nahitaz ezarritako errentapeko etxebizitza, beretzat etxebizitza iraunkor gisa erabiltzeko okupatu behar duenean.

Udalak errentaria izendatu ahal izango du, baldin eta udal etxebizitza tasatuak errentamenduan esleitzeko itxaron-zerrendak baditu; bestela, titularrak bilatu beharko du errentaria. Kontratuari ikus-oniritzia eman beharko zaio, 13. artikuluan adierazitakoaren arabera.

Esleipena errentamenduan egin bada, udal etxebizitza tasatuen erabilera ezin izango da edozein tituluren bidez laga.

21. artikulua. Eragin-balioa.

Desjabetze- edo ekitatezko banatze-prozesuetako balioesperearen ondorioetarako, udal etxebizitza tasatuetara bideratutako lurzoru urbanizatuaren gehieneko kostuaren eragin-balioak ezin izango du gainditu araubide bereziko udal etxebizitza tasatuaren gehieneko salmenta-prezioaren % 30, eta % 30 araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuak direnean. Beste daturik izan ezean, zenbateko berekotzat joko dira urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio kostuak.

Xedapen gehigarria.

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

1. Aplikazio-eremua.

Erabilera-aldaketa beheko solairuetan edo beste solairu batzuetan kokatutako lokaletan bakarrik egin ahal izango da –solairuarteetan edo planeamenduaren arabera hirugarren sektoreko edo beste erabilera batzuetarako erabiltzen ziren solairuarteetan edo bestelakoetan–, egiten ari diren eraikuntzetan edo bizitegi-eremu finkatuaren daudenetan, eta Udalak egiaztatutako beharko du lokalak ez duela merkataritzabokaziorik eta egokia dela bizitegi-erabilera hartzeko.

Hirugarren sektoreko erabilera izan eta duela 6 urte baino gehiago emandako lehen okupazioko lizentzia duten eraikinetako lokaletan denborarekin egiaztatutako bada ez dutela okupatzeko aukerarik, erabilera aldatzeko aukera izango dute, Ordenantza hauek aplikatuta.

2. Udal Etxebizitza Tasatu lege 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 Eibarko Udal etxebizitza tasatuen Ordenantzaren datorrena aplikatuko zaiola. Ezin zaio etorkizuneari kalifikazio honi uko egin.

b) Motivos de salud temporales (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).

c) Dependencia de un familiar (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).

d) Cualquier otra circunstancia de naturaleza análoga a las descritas y con idénticos límites temporales.

Asimismo se podrá conceder autorización cuando la vivienda tasada municipal haya sido puesta en venta y transcurrido más de un año no se consiga vender. Esta circunstancia deberá justificarse documentalente, en primer lugar solicitando la autorización para la transmisión de la vivienda cuando se pretenda transmitir la misma, y en segundo lugar con un certificado de una agencia inmobiliaria que acredite el período de oferta, su precio y que no ha sido posible su transmisión por no haber recibido ofertas en dicho plazo.

La duración máxima de los contratos de arrendamiento que se autoricen será de un año prorrogable hasta el mínimo legal establecido, se deberá recoger expresamente en el contrato que no procederá la prórroga obligatoria del mismo cuando se produzca la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí.

El Ayuntamiento podrá designar a la persona arrendataria si contase con listas de espera para la adjudicación de VTM en arrendamiento, en caso contrario será la persona titular quien deberá buscar arrendatario/a. El contrato deberá ser visado conforme a lo indicado en el artículo 13.

Si la adjudicación ha tenido lugar en arrendamiento, el uso de las mismas no podrá ser cedido por ningún título.

Artículo 21. Valor de repercusión.

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado destinado a VTM 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.

Disposición 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. Ámbito 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, y que el Ayuntamiento verifique su falta de vocación comercial y su idoneidad para albergar el uso residencial.

Los locales con uso terciario situados en edificios con licencia de primera ocupación concedida hace más de 10 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.

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 Eibar. En el futuro no podrá renunciarse a dicha calificación.

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 ulerzteko 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 ikus-tea eta bizitegi-erabilerak eskatzen duen gordetasuna emateko gauza den aztertzea.

— Erabilera birbanaketak bete egiten duela udal plangintzak bizitegi-jarduketara 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 Tokiko Gobernu Batzarrak hartuko du.

4.— Erabilera-aldaketa hori Hitzarmen batean jasoko da, sustatzaileak eta Alkate-udalburuak izenpetuko dutena; hitzarmen horretan islatuko dira egikaritze-epeak eta Ordenantza honen araberako sustapen baldintzak.

Izenpetuko den Hitzarmenaren eredu-mota I.go eranskin bezala sartu da.

5.— Aurreko guztia, beste inoren eskubideei kalterik egiteko 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 obra-lizentzia 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 lizentziaren ezarritako epean. Ohiz kanpokoa bada ere, obrak amaitzeko luzapena eman daiteke udalak hala erabakiz gero, beti ere luzapena justifikatuta badago.

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.

— 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, la Junta de Gobierno Local 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 I.

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. 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, eskualdaketaren prozedurari dagozkionak.

Obra, hitzarmenean ezarritako epearen barruan amaituta, lehen erabilpenerako lizentzia eskuratuta eta etxebizitzetan jendea bizitzeko egon behar da, obrak lotuta egotea epean luzapenen 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 bizitela egiaztatuta eta gero.

5. Hiri Katastroari jakinaraztea.

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

Xedapen indargabetzailea.

Indargabetuta geratzen da ordenantza honi kontra egiten dion ordenantza edo udal xedapen oro, maila berekoa edo beharagokoa izan.

Hartara indargabetuta geratzen da indarrean dagoen udal ordenantza, hiri lurzoruko bizitegi-eremu finkatuaren lokalaren erabilera etxebizitzara aldatzeko diren jardunak arautzeko ordenantza alegia, baldin eta esku artean daukagun ordenantza honi kontra egiten badiu.

Lehen azken xedapena.

Ordenantza honek aurreikusitako ez duen orori dagokionez, eta ordenantza honen garapenean edukitako kontuan hartu behar direla, Babes Publikoko Etxebizitzaren alorrean indarrean dagoen autonomia erkidegoko arautegia izango da aplikatuko dena.

Bigarren azken xedapena.

Ordenantza hau indarrean sartuko da behin betiko onarpena eta testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean, eta bere ondorioak bizitegi eremu finkatu garatu berrietan erabilera komertzialetik bizitegira aldatzeko egindako hitzarmenaren ondorioz sortutako etxebizitzetara hedatuko dira.

I. ERANSKINA

Hitzarmen eredu; bizitegi eremu finkatu sortu berrietan hirugarren sektoreko edo besteko erabilera bizitegira aldatzekoa.

HIRIGINTZA HITZARMENA, EIBARKO UDALAREN ETA
..... ARTEKOA

Eibarko hirian, bi mila eta

BIILDUTA

Alde batetik, jauna, adinez nagusia, Eibarko Udaleko Alkate-udalburua, z.k. NANaren jabe dena eta hitzarmenaren ondorioetarako helbidea udaletxean duena,

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.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas ordenanzas o disposiciones municipales de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente ordenanza.

Así, quedan derogados los artículos de la vigente Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano que se opongan con esta Ordenanza.

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 a los quince días hábiles desde la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de Gipuzkoa, extendiendo sus efectos a las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano que han sido objeto de convenio.

ANEJO I

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

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO
DE EIBAR Y

En la ciudad de Eibar, a de dos mil

REUNIDOS

De una parte, Don mayor de edad, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Eibar provisto de D.N.I. n.º, con domicilio a los efectos del presente convenio en la Casa Consistorial,

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

Udalbatzaren Idazkari Nagusia ere bertaratu da,
....., ekitaldi honi fede ematen diona.

ESKU HARTZEN DUTE

..... jaunak, lehen esan bezala,
Eibarko udaleko alkate-udalburu legez. «Eibarko Udal Etxebizitza
Tasatuak Arautzeko Ordenantza»k horretarako berariazko esku-
duntza ematen diola, hitzarmen honen Eranskinean doan agiria.

..... jaunak/andreak,
..... ren izenean eta haren ordezkari le-
gez; helbidea duena
eta NAN zenbakia

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

ADIERAZTEN DUTE

Hitzarmen honen helburua , eraikinetako
solairuek duten hirugarren sektore erabilera bizitegi erabilera-
ko aldatzea ahalbidetuz datza, prezio tasatuko etxe-
bizitza egiteko; udalak berak esandakoari esleituko zaizkionak.

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

.....
merkataritza-erabilera m²ko azalera duela, orain
dela gutxi eraiki diren eraikinetako solairuetan, eta hor
..... etxebizitza atera daitezke logela bateko-
ak eta beste logela bikoak.

.....k eraikiko ditu etxebizitza ho-
riek, eta aprobetxamendu-birbanatetik sortuko diren etxebizi-
tza berriei merkatuan jartzerakoan prezio mugatua finkatuko
zaie; eta prezio hori, Eusko Jaurlaritzak, Eibarrentzat, babes ofi-
zialeko etxebizitzetarako ezarria duen prezio handienaren mo-
dulari zatidura biderkatuz aterako dena izango da.

Sustatzaileak etxebizitza horiek udalaren esku ipiniko ditu,
udalerriko jendeari eskaini diezazkion. Udalak bere esku izango
du eroslehentasunerako 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 izenpe-
tu duten ondorengo

HIZPAKETAK

Aurrena. Udalak baimena ematen du jasota
eraikinetako solairuen
m² hirugarren sektoreko erabilera izateko bizitegi-erabile-
rara 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. Kalifi-
kazio hori iraunkorra izango da eta dagokion Udal Ordenantzan
ezarritako araubidearen aplikazioa ekarriko du.

Y de la otra, D., mayor de edad, pro-
visto con DNI n.º , con domicilio a los efectos del
presente convenio en

Asiste asimismo el Secretario General 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 Eibar,
estando facultado expresamente para el presente otorgamiento
de acuerdo a la «Ordenanza Reguladora de las Viviendas Tasa-
das Municipales de Eibar», Aneja al presente Convenio.

El Sr D. en nombre y re-
presentación 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 razona-
ble para posibilitar el acceso a una vivienda digna a un gran sector
de la población.

Que dispone en de
..... m² de superficie destinados a usos comerciales
en las plantas de los recientemente cons-
truidos 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 redistri-
bución 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 vi-
viendas de protección oficial establecido por el Gobierno Vasco
para Eibar 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 realiza-
do los oportunos contactos y reconociéndose capacidad bas-
tante para el otorgamiento del presente convenio, suscriben
este documento de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primero. El Ayuntamiento autoriza el cambio de uso de ter-
ciario a residencial de las plantas de m² de
los edificios construidos en , con el concreto des-
tino de edificar en la misma viviendas de un
dormitorio y viviendas de dos dormitorios, y con-
formidad con las estipulaciones que a continuación se señalan.

Segundo. Las viviendas resultantes de la conversión ten-
drán la consideración de Vivienda Tasada Municipal de Régi-
men General. Dicha protección será permanente y conllevará la
aplicación del régimen establecido en la correspondiente Orde-
nanza Municipal.

Etxebizitzari, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuzat aldi baterako eta behin betiko sailkapena emateko erabakia udalak hartuko du. Behin behineko kalifikazioa eraikuntza-lizentziarekin 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 behar 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 Jauriaritzak, adjudikaziodunekin kontratua izenpetzeko datan, babes ofizialeko etxebizitzetarako Eibarrentzat ezarria duen preziorik altuenaren moduluari zatidura biderkatzetik aterako dena izango da.

Seigarrena. Eroslehetasun eta atzera-eragite eskubidea eratzten da Eibarko 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, Eibarko 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 erabilera-eratik etxebizitzara aldatzeko baimen hau jabetza-eskubidea salbu geratzen dela egiten da eta hirugarrenen eskubideren kalteetan gabe eta, halaber, jarduerak eska dezakeen jabetza horizontaleko titulua aldatzearen kalteetan 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 berteke 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 Idazkari Nagusi naizen honen aurrean; nik, guzti honen fede ematen dudalarik.

Eibarko udal txit gorenaren izenean,

Alkateak.

.....ren izenean,

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 Eibar a la fecha del contrato con los adjudicatarios por el cociente.

Sexto. Se constituye un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Eibar 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 Eibar 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 la Secretaria General, de todo lo cual doy fe.

Por el Excmo. Ayuntamiento de Eibar,

El Alcalde.

Por,