

Zk-7428

315/2002 DEKRETUA, abenduaren 30ekoa, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa.

1996-1999 eta 2000-2003 ekitaldietarako lau urteko etxebizitza-planak abian jarri ondoren lortutako esperientziari esker, eta Eusko Jaurlaritzak babes ofizialeko etxebizitzak sustatu, eskuratu, erabili eta aprobetxatzearekin loturik orain arte hartutako neurriak eta emandako xedapenak egungo premietara egokitu izanari esker, herri erakundeek, halakoak egitea gomentatzeaz gain, bultzada berri bat eman ahal izan diete, 2003-2005 eperako Etxebizitza Bideratzeko Plan berri bat onetsiz eta hori gauzatzeko prestatu diren arauak (garapenerako Dekretu edo Aginduak) eguneratuz.

Alde horretatik, «babes ofizialeko etxebizitzaren erregimen juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei» buruzko Dekretu berri honek, gai horretan aurreko politikiei behar bezalako jarraipena emango zaiela bermatzeaz gain, ezinbesteko alderdi batzuk zuzentzea du xede; Eusko Jaurlaritzaren konpromiso sendoa berritzea etxebizitza duin baterako eskubidea (Konstituzioan halaxe jasoa dago desio hori) gauzatu ahal izan dadin; premia handienak dituzten edo egoera larriean bizi diren pertsona eta kolektiboek arreta berezia eskaintzea; bere xedapenak modernizatzea, egungo eskakizun berriei erantzun eman nahian, bai teknikaren eta bai gizartearen alorrean ere; eta azken batean, esparru juridiko berri bat aldarrikatzea, eta horrekin batera, orubeak erosi eta urbanizatzeko eta etxebizitzak sustatu eta eraikitzekeo babes-neurrietan ahalgin handiagoa egitea.

Jarduera-ildo edo ardatz nagusiek honako helburuak dituzte: etxebizitza babestuen eskaintza areagotzea, etxebizitza alokatzeko politikak indarberritzea, hutsik dauden etxebizitzak berreskuratzea eta horiei balioa ematea, hiria birgaitzeko eta berriztatzeko lanetan esku hartzea, kolektibo jakin batzuei tratamendu berezia ematea, hala nola familia ugariak eta hogeita hamabost urtetik beherako gazteak..., baina edonola ere, horiek guztiak finantza arloko xedapen eta neurri multzo baten helburu dira, eta honako Dekretu hau horren funtsezko alderdia izango litzateke, ondare urbanizatu eta eraikiaren birgaikuntzaren alorrean ezarri beharrekoarekin batera.

Dekretu honek, bere egitura osatzen duten zazpi kapitulu eta xedapen iragankor, xedapen indargabetzaille eta amaierako xedapenetan barrena, bere erregulazioari hasiera ematearekin batera funtsezko elementuak finkatzen ditu, babes ofizialeko etxebizitzaren (erregimen orokorrean nahiz erregimen berezian, eta halaber, etxebizitza sozialen) ezaugarri tekniko eta ekonomikoak zehazteari begira, baina baita ere, beharrezko lurzorua prezioan eta horiek eraikiko dituen sustapenaren hiritzaintza-kostuetan dauden ohiko mugak hobetuz. Ja-

Nº-7428

DECRETO 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

La experiencia recogida de la puesta en práctica de los planes cuatrienales de vivienda correspondientes a los ejercicios 1996-1999 y 2000-2003, y la adecuación a las necesidades actuales de las disposiciones y medidas hasta la fecha adoptadas por el Gobierno Vasco en el campo de la promoción, adquisición, uso y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial, permiten, a la par que aconsejan, un nuevo impulso público de las mismas, con la aprobación de un nuevo Plan Director 2003-2005 y la renovación actualizada de las normas (Decreto u Órdenes de desarrollo) llamadas a su realización efectiva.

En tal sentido, este nuevo Decreto sobre «régimen jurídico de las viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo», a la vez que garantiza la debida continuidad con las políticas precedentes en la materia, busca corregir los aspectos necesarios; renovar el decidido compromiso del Gobierno Vasco en el objetivo de hacer posible el desideratum constitucional del derecho a una vivienda digna; prestar especial atención a las personas y colectivos más desfavorecidos o en situación delicada; modernizar sus disposiciones buscando respuesta a los nuevos requerimientos actuales tanto en lo técnico como en lo social; y propugnar, en suma, un nuevo marco jurídico acompañado de un redoblado esfuerzo en las medidas de apoyo a la adquisición y urbanización de los solares y la promoción y construcción de las viviendas.

Las líneas o ejes de actuación se concentran en los objetivos de incremento en la oferta de la vivienda protegida, el refuerzo de las políticas de alquiler de vivienda, la recuperación y puesta en valor de las viviendas vacías, la intervención en la rehabilitación y renovación urbana, el tratamiento particularizado de colectivos específicos como las familias numerosas y los jóvenes menores de treinta y cinco años..., si bien todas ellas son objeto de un paquete de disposiciones y medidas financieras del que el presente Decreto constituye la parte esencial junto con el que vaya a establecerse en materia de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

A lo largo de los siete capítulos y disposiciones transitorias, derogatoria y finales en los que el mismo se estructura, este Decreto inicia su regulación estableciendo los elementos esenciales en orden a la caracterización técnica y económica de las viviendas de protección oficial (tanto en régimen general como en régimen especial o viviendas sociales) y mejorando las ya clásicas limitaciones en el precio del suelo necesario y los costes de urbanización de la promoción en que las mismas se construyan. A renglón seguido (capítulo II), el De-

rraian (II. kapituluak), babes ofizialeko etxebizitzaren «kalifikazioaren» erregimenari edo benetako izendapenari heltzen dio Dekretuak, eta berrikuntza azpimarragarri gisa, sustapena sozietate kooperatiboek eta ondasun-erkidegoek berek egin beharra aurreikusten du berriaz, eta batez ere, erregimen berri honen arabera emandako behin betiko kalifikazioak izaera mugagabea edo iraunkorra duela aipatzen du, eta horrek, inolako zalantzarik gabe, zaildu egingo ditu babestutako ondasun higiezin honen bidez garatu nahi diren espekulazio-nahikeriak. Bestalde, erabaki horrek lurzorua kalifikatzeko erregimenari dago zuzen lotuta. Kalifikazio hori iraunkorra da, hirigintzako antolamendua berrikusten ez den bitartean. Era berean, egungo etxebizitzaren libreen prezioen eragina murrizteko behar duen tresna bat, babes ofizialeko etxebizitza, izateko gizartea egiten ari den ahaleginei dago lotuta. Era honetan, kalifikazio iraunkorrak denbora luzerako tresna bat jartzen du gizartearen esku, espekulazioa eragozteaz gain, beti desiratzen den errotazio bat ahalbidetzen duena. Azken batean, etxebizitza babestuen parkea epe luzean areagotzea dakar.

III. kapituluak, jabetza, alokairu, azalera-erregimen edo gure Ordenamendu Juridikoak eskaintzen duen beste edozein aukeraren arabera Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak esleituko dituen babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko erregimena arautzen da, sustapen publikokoak izan, itunduak izan edo hitzarmen baten arabera sustatuak izan, eta horri, esleipen-prozedura arin, berriztatze eta garden batek jarraituko dio, funtsezko tresna lagungarri gisa «Eskatzaileen Erregistro» eguneratua edo «Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua» (Etxebide) izango dituelarik. Alde horretatik, honako xedapen hau aurreko araudia baina harantzago doa, ere publikitatearen, lehiaketa publikoaren eta gardentasunaren printzipioak bete beharko dituen besterentze-prozedura baten menpe jarritzeko sustapen pribatuak, eta hori ezinbesteko berrikuntza da babespenaren onurak horrelakoak gehien behar dituztenengana iritsi ahal izan daitezen.

Kapitulu berari helduz, garrantzi eta eragin ukaezina duten beste zenbait berrikuntza ere ikus litezke bertan, eta horien artetik azpimarratzekoak lirateke etxebizitza babestuen esleipenean onuradun izateko beharrezkoak diren baldintzei buruzkoak. Azpimarratu litezke, besteak beste, baldintza gisa aurreko «etxebizitzarik ez izate» horren ordez «etxebizitzaren beharra» ageri dela eskakizun positibo gisa, eta horrela, horren barruan ere sartuko lirateke etxebizitza eskasegiaren kasuak, bost kide edo gehiagoko bizikidetzak-unitateak nabarmen nahikoa ez den tamainako etxebizitza batean bizi direnekoak, hirurogeita hamar urtetik gorako adinekoak..., eta beste batzuk, eta horri esker, errealitateak dakarzikigun beharizan desberdin eta anitz horien tratamendu bereziago eta gizabidetsuago bat eskaini ahal izango da.

creto se adentra en el régimen de la «calificación» o nominación efectiva de las viviendas de protección oficial, introduciendo como novedades reseñables la previsión expresa de la autopromoción por parte de sociedades cooperativas y de comunidades de bienes, y sobre todo, la del carácter indefinido o permanente de la calificación definitiva que se otorgue con arreglo a este nuevo régimen que dificultará, sin lugar a dudas, las veleidades especulativas que pretendan desarrollarse con este patrimonio inmueble protegido. Esta medida, por otro lado, enlaza directamente con el régimen de calificación del suelo, cuyo carácter es también permanente mientras no se revise la ordenación urbanística. Asimismo se relaciona con el esfuerzo de la comunidad para dotarse de un instrumento, la vivienda de protección oficial, que reduzca el efecto de la actual situación de los precios de la vivienda libre. De esta manera, la calificación permanente pone al servicio de la comunidad una herramienta prolongada en el tiempo que además de impedir especulaciones permite una rotación siempre deseada. En definitiva, supone un incremento a largo plazo en el parque de vivienda protegida.

En el capítulo III se regula el régimen de adquisición de las viviendas de protección oficial ya sean de promoción pública, concertada o promovida con arreglo a convenio, y que serán adjudicadas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, en régimen de propiedad, arrendamiento, derecho de superficie o cualesquiera otras posibilidades que ofrece nuestro Ordenamiento Jurídico, con el seguimiento de un procedimiento de adjudicación ágil, garantista y transparente que tendrá como herramienta esencial de apoyo el también actualizado «Registro de solicitantes» o «Servicio Vasco de Vivienda» (Etxebide). A este respecto, la presente disposición avanza sobre la normativa anterior, sometiendo también a las promociones privadas a un procedimiento de enajenación que habrá de seguir los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia, en una innovación imprescindible en aras a hacer posible que los beneficios de la protección alcancen precisamente a quienes más los necesitaren.

Continuando en el mismo capítulo, pueden apreciarse también otras reformas de indudable trasfondo y relevancia cabiendo resaltarse las referentes a los requisitos necesarios para poder ser beneficiario en la adjudicación de las viviendas protegidas. Cabría reseñar, entre otras, que la anterior condición de «carencia de vivienda» se transforma en una exigencia positiva de «necesidad de vivienda» dando entrada en la misma también a supuestos de infravivienda, de unidades convivenciales de cinco o más miembros que dispongan de una vivienda cuya extensión es claramente insuficiente, los mayores de setenta años..., y otros, que permitirán un tratamiento más personalizado y humano de la variedad y casuística de los supuestos de necesidad que la realidad nos depara.

Ildo horretatik, diru-sarrerei buruzko baldintzan, ezabaturik geratu da haztapena gutxieneko diru-sarreen kasuetan, diru-sarrera urrienak dituzten bizikidetz-unitateak ez baztertzeko.

IV. kapitulua babes ofizialeko etxebizitzaren antolamenduari zuzendua dago, eta horren barruan, azpimarratzekoa da babes ofizialeko etxebizitzekin egiten diren negozio juridikoen «kontratuen bisatuen» inguruan egiten diren kontrolen hobekuntza nabarmena, baina halere, baldintzak betetzeari dagokionez, nolabaiteko liberalizazio bat dakar berritasun gisa babes ofizialeko etxebizitzaren arteko trukeetan, ondare babestuen mugikortasuna gaur egungo gizartearen eskakizun eta premietara egokitzeko modu gisa.

V. kapituluaren helburua babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena da, bai publikoa eta bai pribatua ere, eta bereziki, sustapen itunduaren erregimena lantzen du, baldintzei dagokionez bideragarria eta exekuzio eta egiaztapenari dagokionez gardena izango den esleipen-prozedura baten bitartez.

VI. kapitulua «lurzoruaren arloko jarduketari» buruzkoa da, eta batez ere, helburu publikoak betetzearren etxebizitzak bortxaz desalojatzea eragiten duten jarduketa publiko ugaritan «birralojatzeko eskubidea» edo ezinbesteko birralojatzea arautzen dute, eta xedapen hauen arabera, esleitzen zaizkien etxebizitzaren jabetza erabat eskuratzeko aukera ere aitortzen zaie.

VII. kapituluak, azkenik, Dekretuan adierazitako jarduketa guztiei zuzendutako «finantza-neurriak» ditu aztergai, eta bereziki, alokairuan lagatzeko sustapenekin, etxebizitza ohiko bizileku izateko eskuratzearrekin, etxebizitzaren alokairu babestuekin, urbanizaturako eta eraikitako ondarea birgaitzarekin, berehala eraikitzeko lurzoria urbanizatzearekin eta hutsik dauden etxebizitzak alokairuan jartzearekin loturiko finantza-neurriak; horrela, babestutako ekimenen ugaritasun zabal eta modernoak jartzen da agerian, eta horri, finantziario bereziaren (mailegu eta banku-beherapenen) bidezko baliabideak eta zuzeneko laguntza ekonomikoak lotzen zaizkio.

Hori dela eta, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak proposaturik, Gobernu Kontseiluak 2002ko abenduaren 30ean egindako bilkuran eztabaidatu eta onetsi ondoren, honakoa

XEDATU DUT:

I. KAPITULUA
BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN
ERREGIMENA

1. *artikulua*.– Xedea eta aplikazio-eremua.

1.– Dekretu honek babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko, eraikitzeko, erosteko, erabilerarako eta ustia-

En la misma línea, en el requisito de ingresos, se elimina la ponderación, en los supuestos de ingresos mínimos, para evitar la exclusión de unidades convivenciales con menores ingresos.

El capítulo IV se dirige a la disposición de las viviendas de protección oficial, cabiendo llamar la atención dentro del mismo, a la mejora sustancial de los controles en orden al «visado de los contratos» de los negocios jurídicos que se realicen con viviendas de protección oficial, aunque introduciendo la novedad de cierta liberalización, en cuanto al cumplimiento de los requisitos, de las permutas entre viviendas de protección oficial como modo de adecuar la movilidad del patrimonio protegido a las actuales demandas y necesidades sociales.

El capítulo V tiene como objeto la promoción de viviendas de protección oficial, tanto pública como privada, contemplando, en especial, el régimen de la promoción concertada con un procedimiento de adjudicación solvente en cuanto a los requisitos a la vez que transparente en cuanto a su materialización y verificación.

El capítulo VI es el relativo a las «actuaciones en materia de suelo» centrandose su regulación en el «derecho de realojo» o realojamiento necesario en infinidad de actuaciones públicas que requieran del desalojo coactivo de viviendas para el cumplimiento de finalidades públicas, y a los que se desde estas disposiciones se les reconoce también la posibilidad de acceso pleno a la propiedad de las viviendas de las que resulten adjudicatarios.

Por último, el capítulo VII es el dedicado a las «medidas financieras» dirigidas a la totalidad de las actuaciones propugnadas en el Decreto y en particular, a la promoción para la cesión en arrendamiento, a la adquisición de vivienda con destino a residencia habitual, al arrendamiento protegido de vivienda, a la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, a la urbanización de suelo para su inmediata edificación y a la puesta en alquiler de viviendas vacías, evidenciando así el amplio y moderno abanico de iniciativas protegidas y asociando al mismo, recursos en financiación cualificada (préstamos y descuentos bancarios) y ayudas económicas directas.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 30 de diciembre de 2002,

DISPONGO:

CAPÍTULO I
RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS DE
PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 1.– Objeto y ámbito de aplicación.

1.– Es objeto del presente Decreto el establecimiento del régimen jurídico de las actuaciones de promo-

tzeko jardueri dagokionez, baita horrelako etxebizitzentzako lurzorua erosi, prestatu eta urbanizatzeko jardueri dagokionez ere erregimen juridikoa ezartzea du xede, Euskal Autonomia Erkidegoari dagokion lurralde-eremuan.

2.– Halaber, Dekretu honen xede da jarduera horiek sustatu eta garatzeko etxebizitzaren eta lurzorua in-guruko finantza-neurriak arautzea.

2. artikulua.– Definizioa eta motak.

1.– Babes ofizialeko etxebizitzatzat hartuko dira Dekretu honetan eta hau garatzeko arauetan aurreikusten diren ezaugarri tekniko eta ekonomikoetara egokitzen direnak.

Babes ofizialeko etxebizitzak jabetza edo azalera-eskubide horren titular direnen edo errentari direnen ohiko etxebizitza iraunkorra izateko erabili beharko dira.

2.– Babes Ofizialeko Etxebizitzak salerosketarako gehieneko prezioaren eta zein gizarte sektoreri zuzenduta dauden kontuan harturik sailkatuko dira:

a) Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak

b) Etxebizitza sozialak edo erregimen berezikoak

3.– Babes ofizialeko etxebizitzak finantzatzeari dagokionez indarrean dagoen araudia aplikatzeko, dentsitate txikiko babes ofizialeko etxebizitzatzat joko dira ondoren adierazitako baldintzak betetzen dituztenak:

a) Ondoren adierazitako bi mota hauetakoren batekin bat datorren eraikinean kokatutakoa izatea:

– Etxe familiabakar isolatua edo ilarakoa, edo familiabikoa:

Etxe familiabakartzat edo familiabikotzat joko da bizitzeko moduko azalera osoa betetzen duen etxebizitza bat edo bi dituen eraikina. Horri dagokionez, alde batera utziko dira trastelekuak eta garajeak, horietara erai-kuntzak berak barne hartzen ez duen espazio publiko edo pribatu baten bidez bakarrik sartzen garenean.

– Etxe familianitz isolatua edo artekormak dituen:

Etxe familianitza esango diogu elkarren gaineko mailetan dauden bi etxebizitza-unitate edo gehiago dituen eraikinari. Elkarren gainean dauden etxebizitza horiek bi emaitza arkitektoniko izan ditzakete: mailen arteko komunikazio bertikala eta kanpoarekiko komunikazioa elementu komun bidez egiten dituen, baretik, eta kanpoarekiko komunikazio independentea duena mailaz maila, bestetik.

b) Adierazitako eraikin horiek ezin izango dituzte lau solairu baino gehiago izan, sotoa eta teilatupea barne. Horrez gain, gehienez ere horietako bi bideratuko dira egoitza-erabilerara, mailetako batean kokatutako etxebizitzak bertikalean bi altueratan banatuta daudenean izan ezik.

ción, adquisición, construcción, uso y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial así como de las actuaciones de adquisición, preparación y urbanización de suelo destinado a tales viviendas desarrolladas en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco

2.– Es igualmente objeto del presente Decreto la regulación de las medidas financieras en materia de vivienda y suelo destinadas al fomento y desarrollo de dichas actuaciones.

Artículo 2.– Definición, tipos y clases.

1.– Tendrán la consideración de viviendas de protección oficial aquéllas que se ajusten a las características técnicas y económicas previstas en el presente Decreto y en sus normas de desarrollo y se califiquen como tal.

Las viviendas de protección oficial deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de los titulares de la propiedad, derecho de superficie o arrendatarios.

2.– Las viviendas de protección oficial se clasifican en función de su precio máximo de venta y renta y de los sectores sociales a quienes se destinan, en:

a) Viviendas de protección oficial de régimen general

b) Viviendas sociales o de régimen especial.

3.– A efectos de la aplicación de la normativa vigente en materia de financiación de viviendas de protección oficial, se entenderán por viviendas de protección oficial de baja densidad aquellas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Estar situadas en edificios que se correspondan con alguno de los tipos edificados siguientes:

– Casa unifamiliar aislada o en hilera, o bifamiliar:

Se considerará casa unifamiliar o bifamiliar al edificio que alberga una o dos viviendas ocupando toda la superficie habitable, salvo los trasteros y garajes, a las que se acceda de forma exclusiva a través de un espacio público o privado no abarcado por la propia edificación.

– Casa plurifamiliar aislada o entre medianeras:

Se considera casa plurifamiliar al edificio que acoge dos o más unidades de viviendas situadas en niveles superpuestos con una solución arquitectónica que o bien contempla la comunicación vertical entre los niveles y con el exterior mediante elementos comunes, o bien posibilita que la comunicación exterior de cada nivel se realice independientemente.

b) Los edificios indicados no podrán poseer más de cuatro plantas incluidas la de sótano y bajo cubierta, y habrán de destinarse a uso residencial como máximo dos de ellas, salvo que las viviendas situadas en uno de los niveles estén distribuidas verticalmente en dos alturas.

c) Sustapen bakoitzeko 100 etxebizitzetatik 65ek izango dute gutxienez lorategi edo baratze pribatua, gutxienez 20 metro koadrokoa izango dena, erregistroari dagokionez etxebizitzarekin batera osatuko duena finka.

3. artikulua.– Babes ofizialeko etxebizitzaren ezaugarriak.

1.– Babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuari buruzko Ordenantzetan halakoentzat ezartzen diren ezaugarri teknikoak bete beharko dituzte Babes Ofizialeko Etxebizitzek. Sustapen bakoitzeko etxebizitzaren %3ak edo frakzioak –kopuru hori bat baino txikiagoa izanez gero– bakar-bakarrak gainditu ahal izango ditu 90m²-ak, baina ez dira inola ere 120m²-tik gorakoak izango, eta horiek, bost kidek edo gehiagok edo familia ugariak osatutako bizikidetzaren unitateentzat izan beharko dute.

2.– Birgaitze-lanen ondorioz etxebizitzak sustatzen direnean, sustatutako etxebizitzaren gehienez ere 120 metro koadroko azalera edukiko dute, eta hala egokitu gero, Birgaitze Plan Bereziaren xedapenak bete beharko dituzte, eta horren ordezkari gisa, babes ofizialeko etxebizitzarako ezarritako araudi teknikoak aplikatu ahal izango da.

3.– Trastelekuek gehienez ere dagokien etxebizitzaren azalaren 13,50 metroko azalera izango dute.

4.– Aparkatzeko plaza gehienez ere 30 metro karratuko azalera konputagarria izango dute. Hala ere, banakako sarbide eta erabilera dituzten garajeen kasuan 20 metro karratuko azalera erabilgarria.

4. artikulua.– Babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioak.

1.– Lehen eta bigarren eta ondorengo eskualdatzeetako gehienezko prezioak kalkulatzeko etxebizitzaren edo eranskinaren azalera erabilgarriaren metro koadroa Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren agindu bidez zehaztuko den zenbaki batekin bidertuko da, betiere etxebizitzaren motaren eta Euskal Autonomia Erkidegoan duen kokapenaren arabera.

Dekretu honen 9. artikuluan aurreikusitakoaren arabera kalifikatutako etxebizitzak bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan saldu ahal izango dira 15. eta 40. urteen bitartean, horien behin betiko kalifikazioa egiten denetik kontatzen hasita, une horretan indarrean dagoen gehienezko prezioaren gainean gehikuntza bat izanik, eta prezio hori, aurreko paragrafoak aipatzen duen Aginduak ezartzen dituen koefizientearen arabera kalkulatu da.

2.– Urteko errentaren gehienezko prezioak kalkulatzeko araudi bidez finkatu da etxebizitzari eta eranskinei salmentan egotz dakiekeen balioaren ehuneko bat, betiere etxebizitzaren motaren arabera.

c) Al menos el 65% de las viviendas de cada promoción deberán estar dotadas con jardín o huerto privado, de una extensión no inferior a 20 metros cuadrados, formando con cada una de aquellas una única finca registral.

Artículo 3.– Características técnicas de las viviendas de protección oficial.

1.– Las Viviendas de Protección Oficial habrán de reunir las características técnicas que, para las mismas, se establezcan en las Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial. Sólo podrán superar los 90 m², sin exceder en ningún caso de los 120 m², el 3% de las viviendas de cada promoción, o fracción en el caso de resultar un número inferior a una, las cuales deberán ser destinadas a unidades convivenciales de cinco o más miembros o familias numerosas.

2.– En los supuestos de promoción de vivienda por rehabilitación, las viviendas promovidas deberán tener una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados y deberán ajustarse, en su caso, a las estipulaciones del Plan Especial de Rehabilitación, aplicándose subsidiariamente la normativa técnica establecida para viviendas de protección oficial.

3.– Los trasteros tendrán como máximo una superficie de 13,50 metros cuadrados.

4.– Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie útil computable máxima de 30 metros cuadrados. No obstante en los garajes cuyo acceso y uso sea individual, la superficie útil máxima del mismo no podrá exceder de 20 metros cuadrados.

Artículo 4.– Precios máximos de las viviendas de protección oficial.

1.– Los precios máximos en primeras, segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial, se calcularán multiplicando el metro cuadrado de superficie útil de la vivienda o anejo de que se trate por una cantidad a determinar mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales en función del tipo de vivienda y de su ubicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Las viviendas calificadas conforme a lo previsto en el artículo 9 de este Decreto podrán venderse en segundas y posteriores transmisiones, entre el año 15 y el 40, contados desde su calificación definitiva, con un incremento sobre el precio máximo vigente en ese momento, que será calculado en función de los coeficientes que establezca la Orden a que hace referencia el párrafo anterior.

2.– Los precios máximos de renta anual serán calculados fijando reglamentariamente un porcentaje del valor imputable en venta de la vivienda y anejos según el tipo de vivienda.

Urteko gehienezko errenta hori alokairu-kontratua-
ren urtea amaitzen den bakoitzean berrikusiko da eta
errentariaren diru-sarreraren arabera dagokion ehuneko
aplikatuko zaio etxebizitzaren prezio eguneratuari.

3.– Sustapen bateko babes ofizialeko etxebizitzan ja-
betzaren salerosketa edo esleipena behin betiko kalifi-
kazioa egin zenetik urtebete igaro ondoren egiten bada,
saltzeko edo esleitzeko prezioa aldatu egin ahal izango
da, urtebeteko epea amaitzen denetik salerosketako
kontratua edo esleipenaren agiria sinatzen den arte in-
darrean dagoen azalera erabilgarriko m²-ko salmenta-
prezio aplikagarria berrikusten den proportzio berean.

Hasieran alokairu-erregimenean egon diren babes
ofizialeko etxebizitzan jabetzaren lehen eskualdatzea
behin betiko kalifikazioa egin zenetik urtebete igaro
ondoren egiten bada, saltzeko edo esleitzeko prezioa
eguneratu ahal izango da, eskualdaketaren unean babes
ofizialeko etxebizitzek duten gehienezko prezioa kon-
tuan izanik.

4.– Kooperatibek edo jabekideen komunitateek sus-
tatutako babes ofizialeko etxebizitzan kasuan, koope-
ratibistak edo komunitateko kideak egindako ordain-
keten multzoak, sustapena eta berorren individualiza-
zio fisikoa eta juridikoa egin ahal izateko ezinbestekoak
direlako etxebizitzaren kostuei egotz dakiekeenak (ha-
la badagokio, kudeaketako ordainsariak barne), ezin
izango du izan etxebizitzan eta eranskinen gehienezko
salmenta- edo esleipen-prezioa, Dekretu honetan eta be-
rorri garatzen duten arauetan ezarritakoaren arabera,
baino handiagoa.

Horri dagokionez, ezinbestekotzat joko dira lurzo-
ruaren eskriturak egiteko eta erregistratzeko gastuak,
obra berriaren deklarazioaren eta banaketa horizonta-
laren gastuak, hipoteka-maileguaren gastuak, kontura-
ko kantitateak jasotzeko eta kreditua amortizatze-
ko asgurua eta antzeko beste batzuk. Ez dira horrelako gi-
sa hartuko sozietatearen kapitalerako ekarpenak, sozie-
tatearen kuotak eta kooperatibak edo jabekideen komu-
nitateak izan ditzakeen bestelako jardueretako partai-
detza-kuotak.

Aurreko muga hori ez betetzea nahikoa arrazoi izan-
go da kalifikazioa ez lortzeko, kooperatibaren edo komu-
nitatearen organoei eta, hala badagokio, kudeaketa-
entitateari egotz dakiekeen erantzukizuna kaltetu ga-
be.

5. artikulua.– Lurzoruaren prezioaren eta urbani-
zazio-kostuen mugak

1.– Lurren balioaren eta babes ofizialeko etxebizi-
tzak sustatzeko urbanizazio-kostuen guztizko zenbate-
koaren arteko baturak ezin izango du izan etxebizitzan
eta gainerako eraikuntza babestuen salmenta-prezioa-
ren %15 baino handiagoa, etxebizitza sozialen kasuan,
eta prezio horren %20 baino handiagoa erregimen oro-
korreko babes ofizialeko etxebizitzan kasuan, horiek

Esta renta máxima anual será revisada al final de ca-
da año del contrato de arrendamiento aplicando al pre-
cio actualizado de la vivienda el porcentaje que corres-
ponda en función de los ingresos de la persona arren-
dataria.

3.– Si se efectúa la compraventa o la adjudicación
en propiedad de las viviendas de protección oficial de
una promoción, transcurrido un año desde su califica-
ción definitiva, podrá actualizarse el precio de venta o
adjudicación en la misma proporción en que se revise
el precio de venta por m² de superficie útil aplicable
vigente desde el momento de finalizar el período de un
año hasta el momento de celebración del contrato de
compraventa o documento de adjudicación.

Si se efectúa la primera transmisión en propiedad de
las viviendas de protección oficial que han estado ini-
cialmente en régimen de arrendamiento, transcurrido
un año desde la calificación definitiva, podrá actuali-
zarse el precio de venta o adjudicación teniendo en
cuenta el precio máximo de las viviendas de protección
oficial en el momento de la transmisión.

4.– En el caso de viviendas de protección oficial pro-
movidas por cooperativas o comunidades de propieta-
rios, el conjunto de los pagos que efectúe el cooperati-
vista o comunero imputables al coste de la vivienda por
ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la in-
dividualización física y jurídica de ésta, incluyendo en
su caso los honorarios de gestión, no podrá ser superior
al precio máximo de venta o adjudicación de la vivien-
da y anejos, fijado de acuerdo con lo dispuesto en el pre-
sente Decreto y su normativa de desarrollo.

Se entenderán, a este respecto, por necesarios los gas-
tos de escrituración e inscripción del suelo y de decla-
ración de obra nueva y división horizontal, los del prés-
tamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades
a cuenta y de amortización del crédito y otros de natu-
raleza análoga. No tendrán tal consideración las apo-
rtações al capital social, las cuotas sociales, ni las de
participación en otras actividades que pueda desarro-
llar la cooperativa o comunidad de propietarios.

El incumplimiento de la anterior limitación, sin pe-
juicio de la exigencia de la responsabilidad que proce-
da respecto de los órganos de la cooperativa o comuni-
dad y, en su caso, de la propia entidad gestora, será cau-
sa suficiente para no obtener la calificación.

Artículo 5.– Limitaciones en el precio de suelo y cos-
tes de urbanización

1.– El valor de los terrenos sumado al total impor-
te de los costes de urbanización de las promociones de
viviendas de protección oficial no podrá exceder del
15% del precio máximo de venta de las viviendas y de-
más edificaciones protegidas en el caso de viviendas so-
ciales, y del 20% de dicho precio cuando se trata de vi-
viendas de protección oficial de régimen general, salvo

dentsitate txikiko etxebizitzak direnean izan ezik, horietan ehunekoa %25ekoa izango baita.

2.– Aurreko paragrafoan aurreikusitako ondorioetarako, urbanizazio-kostutzat ondokoak hartuko dira:

a) Auto eta oinezkoentzako bideen obrak, ur-hornidura, saneamendua, estolderia, energia elektrikoa, telekomunikazioak, argiteria publikoa, zuhaitzak eta lorategiak, eremuko tokiko hornidura publikoak, gauzatu den planean aurreikusitakoak, egoki urbanizatzeko beharrezkoa den beste edozein zerbitzu eta gainerako hornidura publikoetako obrak egiteko kostuak, plangintzak egindako esleipenaren arabera.

b) Plantazioak kentzeko obren eta urbanizazio-obrak, eraikinak, instalazioak eta plana gauzatzeko bateragarriak ez diren mota guztietako gainerako obrak errausteko kostuak. Ez dira barne hartuko egintza horietatik eratorritako kalte-ordainak.

c) Garapen-plangintza idazteko eta horren izapideak egiteko kostua, urbanizazio-proiektuen gastua eta eremua erabat urbanizatzeko beharrezkoak diren kudeaketa eta finantziazioko gastuak.

II. KAPITULUA BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN KALIFIKAZIOA

6. artikulua.– Kalifikazioa.

1.– Kalifikazioa administrazio-prozedura bat da, eta horren bitartez, babes ofizialeko etxebizitzetarako eskatutako ezaugarriak betetzen direla eta legezkoak direla egiaztatzen da, eta hala egokituz gero, kalifikazio hori emango da, horrekin loturik dauden ondorioekin eta aplikagarri den araudiarekin bat etorrituz.

Dagokion Herrialde Historikoan Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak duen organo eskudunak erabakiko du, berari aurkeztutako eskabidea aztertu ondoren, kalifikazioa ematea bidezkoa den ala ez.

2.– Aipatutako kalifikazio-prozedura horretan, gutxien-gutxienik, ondorengo administrazio-ekintzak bereizten dira:

a) Behin-behineko kalifikazioa. Hasierazko izapide honen bitartez egiaztatzen da indarrean dagoen araudiaren arabera babes ofizialeko etxebizitzetara eskatutako ezaugarri horiek betetzen dituen ala ez, interesatuek kalifikazioaren eskabidea aurkeztu ondoren.

b) Behin betiko kalifikazioa. Ebazpen honen bitartez, eraikuntza eta urbanizazio-obrak amaitu ondoren, higiezin batek babes ofizialeko etxebizitzetara eskatutako ezaugarriak betetzen dituela adierazten da.

7. artikulua.– Kalifikazio-eskabidea.

que éstas últimas sean viviendas de baja densidad, en cuyo caso el citado porcentaje será del 25%.

2.– A los efectos previstos en el párrafo anterior, se considerarán como costes de la urbanización los siguientes:

a) El coste de las obras de vialidad rodada y peatonal, suministro de agua, saneamiento, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, arbolado y jardinería y cualquier otra obra o servicio preciso para la correcta urbanización de las dotaciones públicas locales del ámbito, previstas en el plan que se ejecuta y el coste de ejecución de las obras de las demás dotaciones públicas, de acuerdo con la asignación realizada por el planeamiento.

b) El coste de las obras de supresión de plantaciones y demolición de obras de urbanización, edificios, instalaciones y demás obras de toda clase incompatibles con la ejecución del plan. No se computarán las indemnizaciones procedentes de tales actos.

c) El coste de redacción y tramitación del planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización y los gastos de gestión y financiación precisos para la total urbanización del ámbito.

CAPÍTULO II LA CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 6.– La calificación.

1.– La calificación constituye un procedimiento administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características exigidas para las viviendas de protección oficial y se procede, en su caso, a su declaración con los efectos que le corresponden, con arreglo a la normativa aplicable.

El órgano competente del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco en el Territorio Histórico correspondiente, resolverá a la vista de la solicitud formulada ante el mismo, si procede o no otorgar la calificación.

2.– En el mencionado procedimiento de calificación se distinguen, como mínimo, los siguientes actos administrativos:

a) La calificación provisional, que es el trámite inicial, por el que se comprueba el cumplimiento de las características exigidas a las viviendas de protección oficial por la normativa vigente, tras la presentación de la solicitud de calificación por parte de los interesados.

b) La calificación definitiva, que es la resolución por la que, una vez finalizadas las obras de edificación y urbanización, se declara que el inmueble cumple con las características exigidas a las viviendas de protección oficial.

Artículo 7.– Solicitud de calificación

1.– Babes ofizialeko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa berorien sustatzaileak eskatuko du eraikin osoak hartzen dituzten eta indarrean dauden erregimenetako bakar bati lotzen zaizkien eraikuntzetarako. Kalifikazioa erregistro-finka osoak hartzen dituzten sustapenetarako eskatuko dira. Ez dira onartuko erregistro-finka bereko erregimen desberdinetako sustapen bateratuak, honakoak izan ezik: mankomunatutako apartalekuen eremuak eta erregistro-finka berean barne hartutako gizarte-ekipamenduak.

2.– Norberaren erabilerarako babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenaren edo autosustapenaren kasuan, aipatutako etxebizitzaren kalifikazioa ukatu egingo da eskatzaileak ez baditu betetzen Dekretu honetako 15. artikuluan eskatzen diren baldintzak babes ofizialeko etxebizitzak lortzeko.

Etxebizitzaren eta Ondasun Erkidegoen Sozietate Kooperatiboek autosustapena egiten duten kasuetan, banaka-banaka egiaztatuko da bazkide edo erkide bakoitzak betetzen ote dituen artikulua horretan eskatutako betebeharrak, dagokion etxebizitzaren esleipen-kontratua bisatzeko uentan.

3.– Babes ofizialeko etxebizitzak kalifikatzeko eskara aurkeztu eta hilabeteko epean ez bada berariazko erabakirik eman behin-behineko kalifikazioa ez dela onartu ulertuko da. Epe hori hiru hilabetekoa izango da behin betiko kalifikazioari dagokionean.

8. artikulua.– Kalifikazioaren gutxienezko edukia.

Behin-behineko kalifikazioan nahiz behin betikoan ondorengo alderdiak adierazi beharko dira:

a) Kalifikatuko diren jarduketaren finantziario-erregimena zehazten duten arauak.

b) Sustatzailearen identifikazioa (izena edo sozietatearen izena, zerga-identifikazioa eta helbidea).

c) Etxebizitza-mota, Dekretu honen 2. artikuluan ezarritako sailkapenaren arabera.

d) Sustapeneko etxebizitzaren kopurua eta azalera erabilgarria. Garaje edo trastelekurik baden edo ez, horiek etxebizitzari lotutakoak diren edo ez, eta horien azalera.

e) Etxebizitzak lortzeko eta hasierako erabilerako erregimena.

f) Saltzeko edo/eta alokatzeko prezioa, saltzeko edo alokatzeko gehieneko prezioa baino handiagoa izango ez dena.

g) Babes-erregimenaren kalifikazioa iraunkorra dela.

h) Mailegu kualifikatuaren eta kasu bakoitzari dagokion zuzeneko dirulaguntzen zenbatekoa.

i) Mailegu kualifikatuak Dekretu honetan eta berori garatzen duen araudian ezarritako mugek baldintza-

1.– La calificación provisional de las viviendas de protección oficial se solicitará por el promotor de las mismas para edificaciones que comprendan edificios completos y se acojan a uno sólo de los regímenes vigentes. La calificación se solicitará para promociones que abarquen fincas registrales completas. No se admitirán promociones conjuntas de distintos regímenes en la misma finca registral, con la excepción de áreas de aparcamientos que estén mancomunadas, así como equipamientos sociales incluidos en la propia finca registral.

2.– En los casos de promoción de viviendas de protección oficial para uso propio, o autopromoción, la calificación de dichas viviendas será denegada si el solicitante no cumple las condiciones exigidas en el artículo 15 del presente Decreto para el acceso a las viviendas de protección oficial.

En los supuestos de autopromoción por parte de Sociedades Cooperativas de Viviendas, y de Comunidades de bienes, la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos en dicho artículo, por parte de cada uno de los socios o comuneros, se produce individualizadamente, en el momento del visado del correspondiente contrato de adjudicación de la vivienda.

3.– La falta de resolución expresa respecto de las solicitudes de calificación de viviendas de protección oficial tendrá efectos estimatorios, transcurrido un mes desde la presentación de aquéllas cuando se trate de la calificación provisional, y tres meses cuando se refieran a la calificación definitiva.

Artículo 8.– Contenido mínimo de la calificación

Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán hacerse constar los siguientes extremos:

a) Consignación de las normas que determinan el régimen de financiación de las actuaciones objeto de calificación.

b) Identificación del promotor (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).

c) Tipo de vivienda, según la clasificación establecida por el artículo 2 del presente Decreto.

d) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y existencia o no de garajes y trasteros, especificando si son o no vinculados, así como su respectiva superficie.

e) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas.

f) Precio de venta y/o renta, que no podrá ser superior al precio máximo de venta y/o renta.

g) Que la calificación del régimen de protección es permanente.

h) Cuantía del préstamo cualificado y de las ayudas económicas directas correspondientes en cada caso.

i) Expresión de que los préstamos cualificados estarán sometidos, en su posible concesión y condiciones a

tuta egongo dela, maileguak lortzeari eta horien baldintzei dagokienez.

9. artikulua.– Babes ofizialeko erregimenaren iraupena. Deskalifikazioa.

1.– Dekretu honetan aurreikusitakoarekin bat etorritik behin betiko kalifikazioa erdiesten duten etxebizitzak eta lokalek iraunkorki mantenduko dute kalifikazio hori, eta beraz, baita babes ofizialeko izate hori ere.

2.– Dekretu hau indarrean sartu ondoren behin betiko kalifikazioa erdiesten duten babes ofizialeko etxebizitzak ezin izango dira gerora deskalifikatu, birralojatzeko erabiltzen diren etxebizitzak izan ezik; izan ere, horiek deskalifikatu ahal izango dira birralojatutako pertsonak edo beren kausahabentek hala eskaturik, 20 urte igaro ondoren, halakoei kalifikazioa eman zitzaizkion egunetik kontatzen hasita.

III. KAPITULUA BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK ESKURATZEKO ERREGIMENA

10. artikulua .– Babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzea.

1.– Sustapen publikoa duten, sustapen itundua duten nahiz beren sustapenerako dagokion Hitzarmena sinatu duten babes ofizialeko etxebizitzak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak esleituiko ditu, Dekretu honetan eta berau garatzen duten xedapenetan ezartzen den prozedurarekin bat etorritik eta horrek dioenari jarraiki.

2.– Aurreko paragrafoak aipatzen dituen babes ofizialeko etxebizitzak, dagokion deialdian ezarritakoarekin bat etorritik eskuratu ahal izango dira, jarraian adierazten diren titulu hauetako baten arabera:

- a) Jabetza edo erabateko jabetza.
- b) Alokairua.
- c) Azalera-eskubidea.
- d) Legeria zibilean jasotako beste edozein.

11. artikulua.– Sustapen publikoa duten, sustapen itundua duten nahiz hitzarmen baten menpe dauden babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedura.

1.– Dagokion Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren aginduaren bidez arautuko da legez ondoren adieraziko diren babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedura:

a) Zuzenean Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak sustatutako etxebizitzak.

b) Itundutako sustapeneko babes ofizialeko etxebizitzak, kooperatibek sustatutakoak salbu.

c) Zuzenean nahiz zeharka aipatutako sailaren partaidetzakoak diren sozietate publikoek edo pribatuek sustatutakoak.

las limitaciones establecidas en el presente Decreto y su normativa de desarrollo.

Artículo 9.– Duración del régimen de protección oficial. Descalificación

1.– Las viviendas y locales que sean objeto de calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el presente Decreto, mantendrán permanentemente la misma, y por lo tanto, su naturaleza de protección oficial

2.– Las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente tras la entrada en vigor del presente Decreto, no podrán ser posteriormente descalificadas, salvo el supuesto de viviendas destinadas a realojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas o sus causahabientes, una vez transcurridos 20 años a contar desde la fecha de su calificación.

CAPÍTULO III RÉGIMEN DE ADQUISICIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 10.– Adquisición de viviendas de protección oficial

1.– Las viviendas de protección oficial de promoción pública, concertada o aquellas para cuya promoción se haya suscrito el oportuno Convenio, serán adjudicadas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco en los términos y con arreglo al procedimiento que se establece en el presente Decreto y disposiciones de desarrollo del mismo.

2.– La adquisición de las viviendas de protección oficial a que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse, de acuerdo con lo que se establezca en la convocatoria correspondiente, en alguno de los siguientes títulos:

- a) Propiedad o pleno dominio.
- b) Arrendamiento.
- c) Derecho de superficie.
- d) Cualesquiera otros contemplados en la legislación civil.

Artículo 11.– Procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial de promoción pública, concertadas o sujetas a convenio

1.– Se regulará reglamentariamente por Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, el procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección oficial que a continuación se relacionan:

a) Las viviendas promovidas directamente por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

b) Las viviendas de protección oficial de promoción concertada, excepto las promovidas por cooperativas.

c) Las promovidas por las sociedades públicas o privadas, que se encuentren participadas directa o indirectamente por el citado Departamento.

d) Laguntzak jasotzeko helburuarekin hitzarmen bidez sustatu diren babes ofizialeko etxebizitzak.

e) Gainerako kasuak, indarrean dagoen legeriak hala ezartzen duenean edo horretarako hitzarmena sinatzen denean.

2.– Aurreko atalean adierazitako etxebizitzaren bat lortzeko interesa duen edonork Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak duen eskatzaileen erregistroan eman beharko du izena.

3.– Hori horrela izanik ere, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren agindu bidez, esleipen-prozeduratik kanpo utzi ahal izango dira berariazko etxebizitza-premiak asetzerara bideratutako etxebizitzak.

4.– Artikulu honetan xedatutakotik salbuetsita gertatzen dira Udalbatzekin edo udal mailako organismo autonomoekin edo udal elkarte publikoekin Hitzarmenak gauzatzen diren kasuak, erakunde horiek babes ofizialeko etxebizitzak alokairu-erregimenean sustatzen dituztenean. Era berean, salbuetsita daude lurzoruaren ondare publikoetan sutatutako etxebizitzak, baldin eta Sailaren laguntza jaso badute. Salbuespen horietan guztietan, esleitzeko prozedura Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduz arautuko da.

12. artikulua.– Gainerako sustapen pribatueterako esleipen-prozedurak.

11.1 artikuluan aurreikusi gabe dauden sustapen pribatuen kasuetan, etxebizitza hauen esleipena publikitate, konkurrentzia publiko eta gardentasunaren printzipioak errespetatuz egingo da, printzipio horiek beteko direla bermatuko duen prozedura baten bitartez. Kasu horietarako araututako prozedura bat ezarriko da, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez.

13. artikulua.– Onuradunak.

Pertsona fisikoek babes ofizialeko etxebizitzak eskuratu ahal izateko, beharrezkoa izango da dagokion pertsona fisikoak edo bizikidetzak-unitateak alde aurretik jarraian zehaztuko diren baldintzak egiaztatzea. Edonola ere, baldintza horiek gutxienezko izaera dute eta garatu edo zabaldu ahal izango dira Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu baten bidez, dagokion dokumentua eginez.

Bekretu honetan bertan, errentamendu babesturako etxebizitza erosteari buruzko 42.1 c artikuluan, aurreikusitako kasuetan bakar-bakarrik eskuratu ahal izango dituzte pertsona juridikoek babes ofizialeko etxebizitzak.

14. artikulua.– Bizikidetzak-unitateak.

1.– Dekretu honen ondorioetarako bizikidetzako unitatetzat joko da honakoa: etxe berean bizi diren edo

d) Las viviendas de protección oficial, para cuya promoción se haya suscrito Convenio a fin de percibir ayudas.

e) En los demás casos cuando así lo establezca la normativa vigente, o se suscriba Convenio al efecto.

2.– Toda persona interesada en acceder a las viviendas descritas en el apartado anterior deberá inscribirse en el Registro de solicitantes de vivienda que mantiene el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

3.– Esto no obstante, mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales podrán excluirse del procedimiento de adjudicación aquellas viviendas que se destinen a satisfacer necesidades específicas de vivienda.

4.– Quedan exceptuados de lo dispuesto en este artículo los supuestos de Convenios formalizados con Corporaciones municipales, o con organismos autónomos locales o sociedades públicas municipales, para la promoción por parte de éstas, de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, o para la compra de vivienda para su puesta en alquiler protegido, así como las viviendas promovidas en patrimonios públicos de suelo que hayan percibido ayudas del Departamento. En todos estos casos el procedimiento de adjudicación será objeto de regulación reglamentaria por Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

Artículo 12.– Procedimiento de adjudicación para el resto de promociones privadas

En el supuesto de promociones privadas, no previstas en el artículo 11.1, la adjudicación de estas viviendas se realizará respetando los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia, a través de un procedimiento que garantice el cumplimiento de esos principios. A través de Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales se establecerá un procedimiento normalizado para estos supuestos.

Artículo 13.– Beneficiarios

El acceso a viviendas de protección oficial por parte de personas físicas requerirá la previa acreditación de las condiciones que a continuación se especifican por parte de la persona física o unidad convivencial correspondiente que, en todo caso, tienen el carácter de mínimos y que podrán ser desarrolladas o ampliadas mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, mediante la documentación que corresponda.

El acceso a viviendas de protección oficial, por parte de personas jurídicas, será posible únicamente en los supuestos previstos en el artículo 42.1.c) de este Decreto referente a la compra de vivienda para arrendamiento protegido.

Artículo 14.– Unidades convivenciales

1.– Se considera unidad convivencial a los efectos del presente Decreto la compuesta por dos o más personas,

biziko diren bi pertsona edo gehiagok osatutakoa. Horien arteko lotura ezkontzaren bidezkoa edo ezkontzaren antzeko beste erlazio-mota iraunkorren baten bidezkoa izan daiteke, baita adopzioaren edo 3. maila arteko odol-loturen, eta 2. maila arteko ezkontza-ahaidetasunaren bidezkoa ere. Horri dagokionez bazter utzi-ko dira adiskidetasuna eta komenientzia.

2.- 3. maila arteko albo-lerroko odol-loturen bidez eta 2. maila arteko ezkontza-ahaidetasunen bidez gauzatutako egungo nahiz etorkizuneko bizikidetzta-unitateek babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko, beharrezkoa izango da ahaidetasun horren bidez lotutako pertsona guztiak titularkide izatea, betiere adinez nagusiak izanik).

Halaber, irabazien ezkontza-erregimenean ezkontutako kideek etxebizitzaren titularkide izan behar dute.

Ondasunen bananketa-erregimenean ezkontutako kideak edo izatezko bikoteak izanez gero, esleipendunek erabaki ahal izango dute titularkidetasunaren ehunkoa.

15. artikulua.- Bete beharreko baldintzak.

1.- Dekretu honen hurrengo artikuluetan aurreikusitakoarekin bat etorritz, babes ofizialeko etxebizitza baten esleipenaren onuradun izateko ondorengo baldintzak bete eta egiaztatu beharko dira:

- a) Adinez nagusia izatea edo emantzipatua izatea.
- b) Etxebizitzaren beharra edukitzea.
- c) Euskal Herrian erroldaturik egotea.
- d) Gehienezko edo gutxienezko diru-sarrerak.
- e) Babes ofizialeko beste etxebizitza baten esleipendun ez izatea aurreko bi urteetan.
- f) Kontratuaren eskriturak egin eta gauzatu.

2.- Babes ofizialeko titularren artean higiezinak trukatuz gero, ez da eskatuko 15. artikulua honetan eskatutako betebeharrak bete daitezela egiaztatzea.

16. artikulua.- Etxebizitzaren beharra.

1.- Bizikidetzta-unitateko kide guztiek ez dute izango jabetzan inolako etxebizitzarik, jabetza soilik, azalera-eskubiderik edo usufrukturik, ondorengo data hauetakoren bat baino lehenagoko bi urteko epean:

- a) Dekretu honen 11. artikulua aipatzen duen onuradunen esleipen-prozedurari hasiera emango dion Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren agindua argitaratu den eguna.
- b) Babes ofizialeko etxebizitza jabetzan lehenengoz eskualdatzen bada, behin-behineko kalifikazioaren eguna, eta sustapen pribatua bada lehen alokairu-kontratu gauzatzen den eguna.
- c) Babes ofizialeko etxebizitzaren bigarren eta ondorengo eskualdaetzetan salerosketa-kontratu edo ondo-

unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, así como por adopción o consanguinidad, hasta el 3º grado, y por afinidad hasta el 2º grado, que residan o vayan a residir en el mismo hogar. Quedará excluida la convivencia por razones de amistad o conveniencia.

2.- Para el acceso a viviendas de protección oficial de unidades convivenciales existentes o futuras, formadas por consanguinidad en línea colateral hasta el 3º grado, y por afinidad hasta el 2º grado deberán ser cotitulares, todas las personas unidas por este parentesco siempre que sean mayores de edad.

Igualmente deberán ser cotitulares de la vivienda los cónyuges, casados en régimen de gananciales.

En el supuesto de cónyuges casados en régimen de separación de bienes, y parejas de hecho, los adjudicatarios podrán decidir el porcentaje de cotitularidad.

Artículo 15.- Requisitos necesarios

1.- En los términos previstos en los artículos siguientes de este Decreto, para poder ser beneficiario de la adjudicación de una vivienda de protección oficial habrá de cumplirse y acreditarse los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad o emancipado.
- b) Necesidad de vivienda.
- c) Estar empadronado en el País Vasco.
- d) Ingresos máximos y mínimos.
- e) No haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección oficial en los dos años anteriores.
- f) Escrituración y formalización del contrato.

2.- En el supuesto de permutas de inmuebles entre titulares de viviendas de protección oficial no se exigirá la acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos en el presente artículo 15.

Artículo 16.- Necesidad de vivienda

1.- Todos y cada uno de los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo, durante los dos años inmediatamente anteriores a alguna de las siguientes fechas:

- a) A la fecha de publicación de la orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales que dé inicio al procedimiento de adjudicación de beneficiarios a que se refiere el artículo 11 del presente decreto.
- b) A la fecha de calificación provisional en el supuesto de primera transmisión de vivienda de protección oficial, en propiedad y el primer contrato de arrendamiento, en supuestos de promoción privada.
- c) A la fecha de presentación a visado, del contrato de compraventa en segundas y posteriores transmisio-

rengo alokairuetan alokairu-kontratua bisatzeko aurkeztu den eguna.

Egoera horretan jarraitu beharko da harik eta salerosketa hori eskritura publiko bihurtu arte edo alokairu-kontratua gauzatu arte.

2.– Nolanahi ere, babes ofizialeko etxebizitzaren onuradun izan daitezke beste etxebizitza baten azalera-erabilgaitasunaren, usufruktuaren edo jabetza soilaren titular izanik ondorengo kasu hauetakoren batean sartuta daudenak, eta hala bada, etxebizitzaren beharrari buruzko baldintza hori egiaztatuta dagoela joko da, betebeharrak hori garatuko duen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindua jasoko dituen baldintzetan eta kasuetan:

a) Etxebizitza eskasegia. 36 m² edo gutxiago duen etxebizitza.

b) 5 kide edo gehiago dituzten bizikidetzak-unitateak, edo familia ugariak, baldin eta 36 m² baino gehiago eta 72 m² edo gutxiago duen etxebizitza baten titular badira, pertsona bakoitzeko 12 m² baino ratio txikiagoa izanik.

c) 70 urte edo gehiago dituzten pertsonak, baldin eta irisgarritasun-baldintzak betetzen ez dituen etxebizitza batean bizi badira.

d) Bizikidetzak-unitateko kide batek bere ezgaitasun-izaera eta mugikortasun urri iraunkorra egiaztatzea eta eraikinak irisgarritasun-baldintzak ez betetzea.

Horrelakoetan, a) letraz adierazitako etxebizitza eskasegiarenean izan ezik, pertsona onuradunak beharturik egongo dira beren etxebizitza Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren eskura jartzera, hori garatzen duen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindua ezartzen dituen baldintzetan eta hark dioen arabera.

Aipatutako Agindu horrek beste kasu batzuk ere jasotzen ditu, baldin eta, lehen idatz-zatiko baldintzak bete ez arren, etxebizitzaren behar horri buruzko baldintza egiaztaturik dagoela jotzen bada.

3.– Etxebizitza baten jabetza soilaren titularitatea ez da eragozpen izango babes ofizialeko etxebizitza bat alokairu erregimenean eskuratzeko, baldin eta etxebizitza hori erabilera edo usufruktu-erabilgaitasun batez zergapeturik badago, bizi osorako nahiz aldi baterako, eta horren iraupena, babes ofizialeko etxebizitzaren alokairu-kontratuaren iraupena baino handiagoa bada.

17. artikulua.– Euskal Autonomia Erkidegoan erroldaturik egotea.

Erroldaturik egoteari buruzko baldintza hori eskatuko da Dekretu honen 11. artikulua aipatzen duen esleipen-prozedurari atxikitako etxebizitzaren onuradun izateko.

Etorkizuneko titularretakoren batek erroldaturik egon beharko du, etxebizitzaren esleipen-prozedurari hasiera ematen dion Agindua argitaratzen den eguna bai-

nes de viviendas de protección oficial o del contrato de arrendamiento, para posteriores arrendamientos.

Se deberá continuar en dicha situación hasta el momento de elevar a escritura pública la compraventa o formalizar el contrato de arrendamiento.

2.– No obstante, podrán ser beneficiarios de viviendas de protección oficial, quienes siendo titulares en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad, de otra vivienda, se encuentren comprendidos dentro de algunos de los siguientes supuestos, en los que se entenderá acreditado el requisito de necesidad de vivienda, en los casos y con las condiciones que recoja la Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, que desarrolle este requisito:

a) Infravivienda. Vivienda con una superficie igual o inferior a 36 m².

b) Unidades convivenciales de 5 ó más miembros, o familias numerosas, que sean titulares de viviendas con una superficie mayor de 36 m² e inferior o igual a 72 m², cuando exista una ratio de menos de 12 m² por persona.

c) Personas de 70 o más años de edad, titulares de una vivienda situada en edificio que no reúna condiciones de accesibilidad.

d) Que alguno de los miembros de la unidad convivencial acredite la condición de discapacitado con movilidad reducida permanente y el edificio no reúna condiciones de accesibilidad.

En estos casos, salvo en el supuesto de infravivienda, señalado con la letra a), las personas beneficiarias estarán obligadas a poner a disposición del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales su vivienda, en los términos y condiciones que establezca la Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales que los desarrolle.

La mencionada Orden podrá recoger otros supuestos en los que, no cumpliendo los requisitos del primer apartado, se entienda acreditado el requisito de necesidad de vivienda.

3.– La titularidad de la nuda propiedad de una vivienda no será obstáculo para el acceso a una vivienda de protección oficial, en régimen de alquiler, si dicha vivienda está gravada con un derecho de uso o usufructo, vitalicio o temporal con una duración superior a la duración del oportuno contrato de arrendamiento de la vivienda de protección oficial.

Artículo 17.– Estar empadronado en la Comunidad Autónoma del País Vasco

El requisito de empadronamiento se exigirá para ser beneficiario de las viviendas sujetas al procedimiento de adjudicación a que se refiere el artículo 11 de este Decreto.

Alguno de los futuros titulares habrá de estar empadronado, con una antigüedad mínima de un año anterior a la fecha de publicación de la Orden de inicio

no urtebete lehenagoko antzinasunez gutxienez, Agindu horrek Euskal Autonomia Erkidegoaren barruan interesaturik daudela adierazitako edozein udalerritan.

Etxebizitza sozialak eskuratzeko, Euskal Autonomia Erkidegotik kanpoko erakunde eta euskal etxeekiko harremanak arautzen dituen maiatzaren 27ko 8/94 Legearen 3. idatz-zatiak 1 eta 2 idatz-zatietan aipatzen dituen pertsonen ez zaie xehetasun hori egiaztatu dezatez eskatuko.

18. artikulua.– Gutxieneko eta gehienezko diru-sarrerak.

1.– Egiaztatu egin behar da urteko diru-sarrera haztatuak ez direla ondoko kopuruak baino handiagoak:

a) Etxebizitza sozialen kasuan.– 15.100,00 euro. Salbuespen gisa, 21.100,00 euro, dagokion prezioen Aginduan araututako etxebizitzak direnean.

b) Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak direnean: 33.100,00 euro.

2.– Urteko diru-sarrerak ez dira 9.000,00 euro baino txikiagoak izango, baldin eta etxebizitzak jabetzan, azalera-eskubidean edo erosketa-aukera duen alokairuan lagatzen badira, edo 3.000,00 euro baino txikiagoak, etxebizitzak horiek erosketa-aukerarik gabeko alokairuan lagatzen badira.

Mugikortasun urria duten ezgaituak izanez gero, babes ofizialeko etxebizitzak alokairu-erregimenean eskuratzeko ez da eskatuko gutxieneko diru-sarrerarik egiaztatzea, eta jabetza osoko edo azalera-eskubideko erregimenean eskuratzeko, berriz, aski izango da 3.000,00 euroko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatzea.

3.– 1 eta 2. idatz-zatietan aurreikusitako diru-sarrerak, Dekretu hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita, eguneratu egingo dira Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduaren bitartez.

19. artikulua.– Diru-sarreraren jatorria.

Gutxieneko edo/eta gehienezko diru-sarreraren baldintza betetzat jotzeko diru-sarreraren %90 lan-etekinetatik edo/eta jarduera ekonomiko, profesional eta artistikoetatik etorritako diru-sarrera izatea eskatuko da, alokairuen kasuan izan ezik, kasu horretan ez baita eskatuko baldintza hau betetzea.

20. artikulua.– Kontuan hartu beharreko diru-sarrerak.

1.– Dagokion Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpenaren edo aitortpenen zerga-oinarria hartuko da aintzat. Hala ere, lan-etekin kasuan aintzat hartuko den zenbatekoa zerga-oinarriari etekin horien hobariak gehituz lortutakoa izango da.

del procedimiento de adjudicación de viviendas, en cualquiera de los municipios declarados interesados de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por dicha Orden.

Para el acceso a las viviendas sociales no se exigirá la acreditación de esta circunstancia, a las personas a las que se refiere el artículo 3, apartados 1 y 2 de la Ley 8/94, de 27 de mayo, de relaciones con las colectividades y centros vascos en el exterior de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 18.– Ingresos máximos y mínimos

1.– Deberán acreditarse ingresos anuales ponderados no superiores a:

a) En el caso de viviendas sociales.– 15.100,00 euros. Excepcionalmente 21.100,00 euros para el caso de viviendas reguladas en la correspondiente Orden de precios.

b) En el caso de viviendas de protección oficial de régimen general: 33.100,00 euros.

2.– Los ingresos anuales no podrán ser inferiores a 9.000,00 euros, si las viviendas se ceden en propiedad, derecho de superficie o arrendamiento con opción a compra, o a 3.000, si las viviendas se ceden en arrendamiento sin opción de compra.

En el caso de discapacitados con movilidad reducida, para el acceso a viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, no se exigirá acreditar ingresos mínimos, y para el acceso en régimen de propiedad plena o derecho de superficie, bastará con acreditar ingresos mínimos de 3.000,00 euros.

3.– Los ingresos previstos en los apartados 1 y 2, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, serán actualizados mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

Artículo 19.– Procedencia de los ingresos

Para poder considerar cumplido el requisito de ingresos máximos, se exigirá que al menos un 90% de los mismos procedan de rendimientos de trabajo, y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas, y/o rentas sociales (renta básica), salvo en el caso de arrendamiento, donde no se exigirá este requisito.

Artículo 20.– Ingresos computables.

1.– Se computará la Base Imponible de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente. Esto no obstante, en el caso de rendimientos de trabajo se tomará en consideración la cifra resultante de la suma a dicha Base Imponible de las Bonificaciones aplicadas de dichos rendimientos.

Errentaren gaineko aitortpena Euskal Autonomia Erkidegoan aurkezteko obligaziorik ez duten pertsonak baldin bada, kontzeptu guztiengatik egiaztatutako diru-sarrera gordinen %95a hartuko da kontuan.

2.– Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergatik salbuetsita dauden irabazietatik datozen diru-sarrera haztatuak zehazteko, kontuan hartuko dira ondorengo hauek:

a) Lan-etekinetan eta langabezia-prestazioetan kontzeptu guztiengatik egiaztatutako diru-sarrera gordinen %95a hartuko da Oinarri Zergagarri gisa.

b) Pentsioetan eta langabezia-subsidioetan, kontzeptu guztiengatik egiaztatutako diru-sarrera gordinen 100eko 100 hartuko da Oinarri Zergagarri gisa.

3.– Bananduei, dibortziatuei eta alargunei dagozkien diru-sarrerak zehazteko, egiaztatu beharreko Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpena edo aitortpenak, edo egoki bada, diru-sarrerak, senar-emazte horiek elkarrekin zeuden garai batekoak baldin bada, ondorengo irizpideak beteko dira:

– Senar-emazteen erregimen ekonomikoa foru-komunikazioa edo irabazizkoa baldin bada, senar-emazteen diru-sarreraren %50a hartuko da kontuan.

– Erregimen ekonomikoa ondasun-banaketazkoa baldin bada, eskatzailearengandik datozen diru-sarrerak bakarrik hartuko dira kontuan.

4.– Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko aitortpenetan jasota egon arren garaiz kanpo aurkeztu direnak behar bezala egiaztatu gabeko diru-sarreratzat hartuko dira, baita Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpenetan jasota egon behar bai baina jasota ez dauden diru-sarreraren egiaztapenak ere, baldin eta diru-sarrera horien aitortpen edo egiaztapenek eskatzaileei ahalbidetzen badiete diru-sarreraren baldintza hori betetzen dutela egiaztatzea.

5.– Garaiz kanpoko aitortpenak kontuan ez hartze-ko erreferentziatzako data honakoa da:

a) Esleipen-prozedura hasteko aginduaren argitalpena.

b) Behin-behineko kalifikazioa, babes ofizialeko etxebizitzaren lehen eskualdatzean, eta halaber, babes ofizialeko etxebizitza alokairu-erregimenean eskuratzen denean, 11. artikuluko esleipen-prozeduraren menpe egon gabe.

c) Salerosketa-kontratua aurkeztu den eguna, babes ofizialeko etxebizitzaren bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan.

6.– Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpena aurkezteko obligaziorik ez duten pertsonak izanez gero, beren diru-sarrerak zuzenbidean onartutako beste edozein bitartekoren bidez egiaztatze-ko aukera eskaintzen zaie.

En el supuesto de personas que no tengan obligación de presentar la declaración del impuesto sobre la renta en el País Vasco se tomará en cuenta el 95% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

2.– Para la determinación de los ingresos ponderados procedentes de rentas exentas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se tomarán en consideración:

a) En el caso de rendimientos de trabajo y de prestaciones de desempleo, se considerará como Base Imponible el 95% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

b) En el supuesto de pensiones y de subsidios de desempleo, se considerará como Base Imponible el 100% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

3.– Para la determinación de los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas, en los casos en que la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o en su caso ingresos, a acreditar correspondan a un periodo en el que estaba constante el matrimonio, se seguirán los siguientes criterios:

– Si el régimen económico del matrimonio era de comunicación foral o gananciales, se le computará el 50% de los ingresos del matrimonio.

– En el caso de que el régimen económico fuera de separación de bienes, se le computarán únicamente los ingresos que proviniesen del solicitante.

4.– Se considerarán como ingresos no acreditados correctamente los recogidos en declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas presentadas extemporáneamente, así como las acreditaciones de ingresos que debiendo estar incluidos en la correspondiente declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas no lo hayan sido, en los casos en que dichas declaraciones o acreditaciones de ingresos permitieran a los solicitantes acreditar el cumplimiento del requisito de ingresos.

5.– La fecha de referencia para no ser tenidas en cuenta las declaraciones extemporáneas es:

a) La publicación de la Orden de inicio del procedimiento de adjudicación.

b) La calificación provisional, en primera transmisión de vivienda de protección oficial, así como en el supuesto de acceso a vivienda de protección oficial en régimen de arrendamiento, no sujeto al procedimiento de adjudicación del artículo 11.

c) La fecha de presentación del contrato de compraventa en segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial.

6.– En el supuesto de personas no obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se permite que acrediten sus ingresos por cualquier otro medio, aceptado en derecho.

21. artikulua.– Diru-sarrerak jasotzen dituzten pertsonak eta kontuan hartu beharreko epealdia.

1.– Kontuan hartu beharreko diru-sarreraren jasotzailetzat hartuko dira babes ofizialeko etxebizitzaren titularak izango diren bizikidetzako unitateko pertsona guztiak.

2.– Kontuan hartu beharreko epealdia.

Aurreko azken zergaldia, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpena egiteko epea amaitu ondoren. Hasierako data gisa honakoak hartuko dira:

a) Esleipen-prozedurari hasiera emateko aginduaren argitalpen-data, etxebizitzak eta eranskinak Dekretu honen 11. artikuluan adierazitako prozeduraren bidez esleitzen diren kasuan.

b) Gainerako kasuetan:

– Behin-behineko kalifikazioaren eguna, babes ofizialeko etxebizitzaren lehen eskualdatzerako, eta alokairuan egiten den lehen lagapenerako. Lehen eskualdatzearen kontratua behin-behineko kalifikazioaz geroztik urtebete igaro ondoren aurkezten denean izan ezik, halakoetan kontratu hori bisatzeko aurkeztu den eguna hartuko baita kontuan.

Era berean, alokairu-kontratua bisatzeko aurkeztutako eguna kontuan hartuko da, babes ofizialeko etxebizitza bat alokairuan lehen aldiz lagatzen denean, baldin eta horren titularrak jabetza-erregimenean eskuratu bazuen eta gero hori alokatzeko baimena eskatu ba-
du.

– Salerosketa edo alokairuaren kontratua bisatzearren aurkeztu beharreko eguna, babes ofizialeko etxebizitzaren bigarren edo ondorengo eskualdatzeetarako edo alokairuetarako.

22. artikulua.– Diru-sarreraren haztapena.

1.– Diru-sarreraren haztapena ondorengo irizpideen arabera egingo da:

a) Haztatu beharreko elementuak

– Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpeneko zerga-oinarria, dekretu honetako 20. artikuluan adierazitakoaren arabera zuzenduta.

– Beren bizileku etxebizitza izango duten bizikidetzako unitateko kideen kopurua.

Ez dira onartuko adiskidetasuna eta komenientzia bizikidetzako arrazoitzat.

– Diru-sarrerak sortzen dituzten bizikidetzako unitateko kideen kopurua, diru-sarreraren %20 gutxienez ekartzen dutenena, alegia.

b) Aurreko zenbakian aipatutako diru-sarreraren haztapena ondorengo formularen arabera egingo da:

$$BH = ZO \times K \times E.$$

DH: Diru-sarrera haztatuen zenbatekoa.

Artículo 21.– Personas receptoras de ingresos y periodo computable

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

2.– Periodo computable.

Periodo impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a:

a) La fecha de publicación de la Orden de inicio del procedimiento de adjudicación, cuando las viviendas y sus anejos se adjudiquen a través del procedimiento previsto en el artículo 11 del presente Decreto.

b) En los demás casos:

– La fecha de calificación provisional, para la primera transmisión, y para la primera cesión en arrendamiento, de viviendas de protección oficial. Salvo en el supuesto de que el contrato en primera transmisión se presente pasado un año desde la calificación provisional, en cuyo caso, se tendrá en cuenta la fecha en que el contrato se presenta a visado.

Del mismo modo, se atenderá a la fecha de presentación a visado del contrato de arrendamiento, en los supuestos de primera cesión en arrendamiento de una vivienda de protección oficial cuyo titular la adquirió en régimen de propiedad y después solicita autorización para arrendarla.

– La fecha de presentación a visado del contrato de compraventa o de arrendamiento para segundas o posteriores transmisiones o arrendamientos, de viviendas de protección oficial.

Artículo 22.– Ponderación de los ingresos

1.– La ponderación de los ingresos se realizará conforme a los siguientes criterios:

a) Elementos a ponderar.

– Base imponible de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, corregida de acuerdo con lo señalado en el artículo 20 de este Decreto.

– Número de miembros de la unidad convivencial que haya de fijar su residencia en la vivienda.

Quedarán excluidas la convivencia por razones de amistad o convivencia.

– Número de miembros de la unidad convivencial que generen los ingresos aportando, al menos, el 20% de los mismos.

b) La ponderación de los ingresos, a que se refiere el número anterior se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$IP = BI \times N \times A, \text{ siendo:}$$

IP: cuantía de los ingresos ponderados.

ZO: Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpenaren zerga-oinarriaren zenbatekoa, dekretu honetako 20. artikuluan adierazitakoaren arabera.

K: Bizikidetzako unitateko kideen kopuruaren arabera haztatzeko koefizientea.

E: Gutxienez diru-sarrera gordinen %20 ematen duten bizikidetzako unitateko kideen kopuruaren arabera haztatzeko koefizientea.

c) K eta E haztatzeko koefizienteak, urteko diru-sarrera haztatuak zehazteko aplikatzen direnak, honakoak izango dira:

K:

1 edo 2 kide.	1,00
3 kide.	0,95
4 kide.	0,90
5 kide.	0,85
6 kide.	0,80
7 kide.	0,75
7 baino gehiago	0,70

E:

1 hartzaile	1,00
2 hartzaile	0,95
3 hartzaile edo gehiago	0,90

2.- Diru-sarreraren haztapanak ez du ekarriko, inola ere, aipatutako haztapan horren ondorioz Dekretu honen 18. artikuluan aurreikusitako gutxienezko diru-sarreretara iristen ez diren hartzaileak baztertea.

23. artikulua.– Babes ofizialeko beste etxebizitza baten esleipenduna ez izatea.

Onuradun gertatzen diren pertsonak, gainera, aurreko bi urteetan sustapen publikoko nahiz pribatuko babes ofizialeko beste etxebizitza baten onuradun ez izanari buruzko baldintza bete beharko dute. Hori hala izanik ere, alokairuko etxebizitza baten onuradun izan direnak, gerora, jabetza edo azalera-eskubidea duen etxebizitza baten onuradun izan daitezke.

Egoera horretan jarraitu beharko da salerosketa hori eskritura publikoaren mailara jaso arte edo alokairu-kontratua gauzatu arte.

24. artikulua.– Kontratuaren eskriturak egin eta gauzatzea.

Beharrezkoa izango da, halaber, salerosketaren edo alokairuaren kontratuaren eskriturak egin eta gauzatzeari buruzko betebeharrak hori betetzea.

3. maila arteko albo-lerroko odol-loturen bidez eta 2. maila arteko ezkontza-ahaidetasunen bidez osatutako bizikidetzako unitateak izanez gero, eta irabazizko ezkontza-erregimenean ezkondurik dauden kideak izanez gero, titularkide izan behar dutenek salerosketaren edo alokairuaren kontratua eskrituratu eta gauzatu behar-

BI: cuantía de Base Imponible de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de acuerdo con lo señalado en el artículo 20 de este Decreto.

N: coeficiente ponderador en función del nº de miembros de la unidad convivencial.

A: Coeficiente ponderador en función del nº de miembros de la unidad convivencial que aporten al menos el 20% de los ingresos brutos.

c) Los coeficientes de ponderación N y A, aplicables a la determinación de los ingresos anuales ponderados serán los siguientes:

N

1 ó 2 miembros:	1,00
3 miembros:	0,95
4 miembros:	0,90
5 miembros:	0,85
6 miembros:	0,80
7 miembros:	0,75
Más de 7:	0,70

A

1 perceptor:	1,00
2 perceptores:	0,95
3 ó más perceptores:	0,90

2.- La ponderación de los ingresos no determinará, en ningún caso, la exclusión de solicitantes que, por causa de la citada ponderación, no alcancen los ingresos mínimos previstos en el artículo 18 del presente Decreto.

Artículo 23.– No haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección oficial

Las personas que resulten beneficiarias, deberán cumplir además el requisito de no haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección oficial, de promoción pública o privada, en los dos años anteriores. Esto no obstante, aquellos que hayan sido beneficiarios de vivienda en arrendamiento podrán ser posteriormente beneficiarios de vivienda en propiedad o derecho de superficie.

Se deberá continuar en esta situación hasta el momento de elevar a escritura pública la compraventa o hasta formalizar el contrato de arrendamiento.

Artículo 24.– Escrituración y formalización del contrato

Resultará también necesario el cumplimiento del requisito de escrituración y formalización del contrato de compraventa o arrendamiento.

En el supuesto de unidades convivenciales formadas por consanguinidad en línea colateral hasta el 3º grado y por afinidad hasta el 2º grado, y en el de los cónyuges casados en régimen de gananciales, deberán escriturar a partes iguales y formalizar el contrato de compraventa o arrendamiento aquellos que van a ser coti-

ko dute, zati berdinak hartzen dituztela, eta 14. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritz.

Ondasunen bananketa-erregimenean ezkondata dau den kideek eta izatezko bikoteetako kideek ez dute salerosketaren edo alokairuaren kontratua ehuneko berean eskrituratzeko eta gauzatzeko obligaziorik, baizik eta eskrituratu eta gauzatu ahal izango dute kontratua, nahiz duten proportzioan.

IV. KAPITULUA BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN ERABILERA-ERREGIMENA

25. artikulua.– Babes ofizialeko etxebizitzak lagatzea eta beharrezko baimena.

1.– Bai sustapen publikoetan eta bai pribatuetan ere jabetzan edo azalera-eskubidean esleitu diren babes ofizialeko etxebizitzak ezin izango dira ez alokairuan eta ez prekarioan eman, dagokion lurralde-ordezkariek horretarako berariazko baimena ematen duenean izan ezik. Esleipena alokairu-erregimenean egin denean, berorien erabilera ezin izango da beste inolako tituluren bidez laga.

Dagokion eskaera aurkeztu eta hiru hilabeteko epean berariazko erabakirik eman ez bada, ez dela onartu ulertuko da.

2.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren sustapen publikoko etxebizitzaren besterentzea, lehenengo eskualdatzean, izaera orokorrarekin egingo da, eskuratzen den etxebizitzaren prezioaren ordainketa osoa geroratzaren bidez.

Hala ere, ez dira geroratuko ondoren zehazten diren zenbatekoak eta eskritura publikoaren unean bertan ordaindu beharko dira:

a) Ondorengoen tasazio-balioa:

– Aurri-egoeran dagoela deklaratu den eta erraustea erabaki den etxebizitzarena.

– Abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketek buruzkoan, ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituen etxebizitzarena.

– Mugikortasun urri iraunkorra egiaztatzen duen kideren bat duen bizikidetzako unitatearen titulartasuneko etxebizitzarena.

b) Balio justuaren zenbatekoa, etxebizitza desjabetze-espediteren batek eragindako ondasunen eta eskubideen behin betiko zerrendan barne hartutakoa denean.

Geroratutako prezioa interesa duen mailegutzat joko da eta hori amortizatzeko gehienezko epea hogeitertekoa izango da eta hileroko kuota iraunkorra. Hasiarako urteko interes-tasa efektiboa Eusko Jaurlaritzak dekretu bidez kreditu-establezimenduekin adostutako finantza-lankidetzako hitzarmenerako ezarritakoa izan-

dules, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.

Los cónyuges casados en régimen de separación de bienes y los miembros de parejas de hecho no tendrán la obligación de escriturar y formalizar el contrato de compraventa o arrendamiento por idéntico porcentaje, sino que podrán optar por escriturar y formalizar el contrato en el porcentaje que deseen.

CAPÍTULO IV RÉGIMEN DE DISPOSICIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 25.– Cesión de las viviendas de protección oficial y necesaria autorización

1.– Las viviendas de protección oficial, que hayan sido adjudicadas en propiedad o en derecho de superficie, tanto en promociones públicas como en privadas, no podrán ser cedidas en arrendamiento ni en precario, salvo autorización expresa en este sentido por parte del Delegado Territorial correspondiente. Si la adjudicación ha tenido lugar en arrendamiento, el uso de las mismas no podrá ser cedido por ningún título.

Tendrá efectos desestimatorios la falta de autorización expresa, transcurridos tres meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

2.– La enajenación de las viviendas de promoción pública del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en primera transmisión, se realizará con carácter general mediante aplazamiento de la totalidad del pago del precio de la vivienda que se adquiere.

No obstante no se aplazarán las cantidades que a continuación se detallan que deberán ser abonadas en el momento de la escritura pública:

a) El valor de tasación de:

– La vivienda sobre la que se haya declarado el estado ruinoso, habiéndose acordado la demolición de la misma.

– La vivienda que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

– La vivienda titularidad de unidad convivencial en la que exista algún miembro que acredite la condición de minusválido con movilidad reducida permanente.

b) El importe del justiprecio cuando se trate de: de una vivienda que esté incluida en una relación definitiva de bienes y derechos afectados por algún expediente expropiatorio.

El precio aplazado tendrá la consideración de préstamo con interés, con un plazo máximo de amortización de veinte anualidades y cuotas mensuales constantes. El tipo de interés efectivo anual inicial será el fijado por Decreto del Gobierno Vasco para el convenio de colaboración financiera que se suscriba con los estable-

go da, salerosketaren eskritura publikoa formalizatzeko unean indarrean dagoena.

Geroraturako prezioa baldintza suntsiarazlearen bidez bermatuko da, hitzartutako epemuga iristean geroraturako zenbatekoren bat ordaintzen ez bada, hipoteka eratzeagatik edo sustapenaren titular den entitate publikoaren beste edozein bermeren bidez.

3.– Sail honen sustapen publikoko etxebizitza sozialak bigarren eskualdatzean besterentzeko, ezinbestekoa izango da eskualdatutako etxebizitzari dagozkion ordaintzeke dauden zenbateko guztiak ordaintzea. Nolanahi ere, hirugarren bat subrogatu ahal izango da eskualdatze bidez zordunaren lekuan, nahiz prezioa erabat ordainduta ez egon, betiere Ordezkararen alde zurrerako baimena baldin bada, eta hala ez baldin bada, zorraren epea aurretiaz eta automatikoki beteko da.

Subrogazio hori emateko eskaera aurkeztu eta hiru hilabeteko epean berariazko baimenik ez bada, baimenik eman ez dela ulertuko da.

26. artikulua.– Kontratuak bisatzea.

1.– Babes ofizialeko etxebizitzaren eta horien eranskinen jabetza eskualdatzeko edo horien gaineko eskubide errealek eratzeko edozein eskritura publiko egin baino lehen, hipoteken kasuan izan ezik, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren lurralde-ordetzaritzetan, bertan bisa dezaten. Horiak aurkezteko betebeharra etxebizitzaren eskualdatzaileari dagokio. Betebehar hori etxebizitzari lotutakoak ez diren baina erai-kin, eraikuntza-unitate edo sustapen bereko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzen dituztenei besterentzen edo alokatzen zaizkien garaje eta trastelekuetara ere hedatuko da.

Halaber bisatzeko aurkeztuko dira etxebizitzaren eta horiei lotutako eranskinen alokairu-kontratuak. Betebehar hori etxebizitzaren errentatzaileari dagokio.

Aipatutako agiri horiekin batera, etxebizitzaren eskualdatzaileek eta errentariak, salerosketaren edo alokairuaren kontratuarekin edo eskubide erreala eratu zurrerako lagapen-agiri pribatuarekin batera, bisatu dezaten, etxebizitzaren eskuratzzaileak edo errentariak era honetako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duten agiriak aurkeztu beharko dituzte. Obligazio horretatik salbuetsita dago babes ofizialeko bi etxebizitzaren arteko trukea gertatzen denean, zeren eta, beharrezkoa baldin bada ere dagokion kontratua bisatzea, ez baita eskatuko truke hori gertatzen den unean babes ofizialeko etxebizitza bat eskuratzeko baldintzak betetzen dituela egiaztatzea.

Era honetako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak betetzen ez direla egiaztatzen bada, uko

cimientos de crédito vigente en el momento de formalización en escritura pública de la compraventa.

El precio aplazado se garantizará mediante condición resolutoria por falta de pago de alguna de las cantidades aplazadas en el vencimiento convenido, constitución de hipoteca o mediante cualquier otra garantía del ente público titular de la promoción.

3.– Para la enajenación de viviendas sociales de promoción pública de este Departamento en segundas transmisiones, será preciso hacer efectivo el pago de la totalidad de las cantidades pendientes de amortización de la vivienda transmitida. No obstante podrá subrogarse un tercero, en la posición del deudor por transmisión, aunque el precio no haya sido totalmente pagado, siempre y cuando exista autorización previa del Delegado, produciéndose en caso contrario el vencimiento anticipado y automático de la deuda.

Tendrá efectos desestimatorios la falta de autorización expresa para dicha subrogación, transcurridos tres meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

Artículo 26.– Visado de los contratos

1.– Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas de protección oficial y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en las Delegaciones Territoriales del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas. Esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen o arrienden a adquirentes de viviendas de protección oficial situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes.

Asimismo se presentarán para su visado los contratos de arrendamiento protegido de las viviendas de protección oficial y anejos vinculados. Esta obligación recaerá en el arrendador de la vivienda.

Junto con los documentos señalados, los transmitentes y arrendadores de viviendas deberán presentar, juntamente con el contrato de compraventa o arrendamiento, o documento privado de cesión previo a la constitución de derecho real, para su correspondiente visado, la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario de la vivienda reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas. Se exceptúa de esta obligación el supuesto de permuta entre dos viviendas de protección oficial, ya que si bien es necesario el visado del correspondiente contrato, no se exigirá la acreditación del cumplimiento de los requisitos para acceder a una vivienda de protección oficial en el momento de la permuta.

Si se comprobara que no se cumplen los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de viviendas, se de-

gingo zaio bisatzeari, eta dagokion ebazpena behar bezala jakinaraziko da bidezkoa den errekurtsio-erregimenarekin batera. Salerosketaren edo alokairuaren kontratuak eskritura publikoaren mailara jasotzeko, Notarioek egiaztatu egin beharko dute dagokion bisatua erdietsi dutela. Bisatu hori gabe, esleipenak ezin izango dira eskritura publikoaren mailara jaso, ezta Jabetzaren Erregistroan inskribatu ere.

2.– Salerosketa-kontratuetan edo babes ofizialeko etxebizitzak lehen eskualdatzean esleitzen dituzten agiritan, edo alokairu-kontratuetan lehen esleipenean, etxebizitzaren eraikin, eraikuntza-unitate edo sustapen berean kokatutako garaje edo trastelekuak ez badaude horiei atxikirik proiektuan eta erregistro mailan, indarrean dagoen araudian ezarritakoez gain, beste baldintza bat izendatuko da nahitaez, eta bertan berariaz jasoko da arestian aipatutako garaje edo trasteleku horietako bat erosteko edo alokatzeko aukera izango duela eskuratzailak. Aukera hori, nolahi ere, salerosketa-kontratuaren bisatua edo etxebizitzaren esleipena edo alokairu-kontratu bako lehen egin beharko da.

Eraikin, eraikuntza-unitate edo sustapenean etxebizitzak direnean garajeak edo trastelekuak baino ugariagoak, horiek erosteko edo alokatzeko eskaintza egin beharko zaio etxebizitza erosi duen bakoitzari. Eskaintza hori eskuratu gabeko garajeak eta etxebizitzak dauden artean egin beharko da.

3.– Aurreko zenbakian adierazitako ondorioetarako, etxebizitzaren salerosketa-kontratuak edo esleipen-agiriak bisatzeko edo alokairu-kontraturako, ezinbesteko baldintza izango da horiekin batera aurkeztea garajea edo trastelekuaren salerosketa edo esleipenaren kontratua eta, hala badagokio, horiei berariaz uko egin izana.

4.– Bisatua onesten edo ezesten duen ebazpena emateko eta jakinarazteko epea 4 hilabetekoa izango da, bisatuaren eskaera –izapidetua izan dadin– dagokion organo eskudunaren erregistroan sartu den egunetik kontatzen hasita. Aipatutako epe horretan berariazko ebazpenik ez emateak onespena eman zaiola esan nahiko du.

5.– Babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen-kontratu guztiek Dekretu honen I Eranskinean jasotako nahitaezko sarrerari buruzko baldintzak bete beharko dituzte.

27. artikulua.– Prezioaren konturako zenbatekoak entregatzea.

Konturako zenbateko gisa eta uztailaren 24ko 2114/1968 Dekretuak onartutako Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Araudiaren 114. artikulua ezarritako baldintzak bete ondoren, babes ofizialeko etxebizitzaren sustatzaileek ezin izango diete horien eskuratzaila eskatu etxebizitzaren eta eranskinen salmenta-prezioaren eta salerosketa-kontratu bisatu ondoren eskuratzailari ai-

negará el visado, emitiéndose la oportuna resolución que será debidamente notificada con el régimen de recursos que proceda. Para la elevación a escritura pública de los contratos de compraventa o arrendamiento, los Notarios deberán comprobar que han obtenido el correspondiente visado. Sin dicho visado, las adjudicaciones no se podrán elevar a escritura pública, ni inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2.– En los contratos de compraventa o documentos de adjudicación de viviendas de protección oficial, en su primera transmisión, o contratos de arrendamiento, en primera adjudicación, cuando los garajes o trasteros, ubicados en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que las viviendas, se encuentren desvinculados de éstas en proyecto y registralmente, se consignará obligatoriamente, además de las establecidas en la normativa vigente, una cláusula en la que se recoja expresamente que el adquirente podrá optar a la compra o arrendamiento, de uno de los garajes y trasteros antes citados. Esta opción deberá realizarse en todo caso con anterioridad al visado del contrato de compraventa o adjudicación de la vivienda, o contrato de arrendamiento.

En el supuesto de que en el edificio, unidad edificatoria o promoción existan más viviendas que garajes o trasteros se deberá ofertar la compra, o arrendamiento de éstos a cada comprador o arrendatario de una vivienda, oferta que deberá realizarse mientras se encuentren garajes y trasteros sin adquirir.

3.– A efectos de lo dispuesto en el número anterior, para el visado de los contratos de compraventa y adjudicación de vivienda, o contrato de arrendamiento, será requisito necesario la presentación conjunta del correspondiente contrato de compraventa o adjudicación, o arrendamiento, de garaje o trastero, o en su caso, la renuncia expresa al mismo.

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.

5.– Todos los contratos de adjudicación de viviendas de protección oficial, deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria recogidas en el Anexo del presente Decreto.

Artículo 27.– Entrega de cantidades a cuenta del precio

En concepto de cantidades a cuenta y previo cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 114 del Reglamento de viviendas de protección oficial aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio, los promotores de viviendas de protección oficial no podrán exigir a los adquirentes de las mismas, importes superiores a la diferencia existente entre el precio de

tortutako maileguaren gehienezko zenbatekoaren arteko aldea baino zenbateko handiagorik.

Jasotako konturako zenbateko guztiak itzultzeko berme gisa aseguru-kontratuaren ordeztatzailerak aurkez dezakeen banku-abala horretarako nahikoa bostere duen pertsona batek luzatu beharko du.

V. KAPITULUA BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN SUSTAPENA

1. Sekzioa. Sustapen-motak.

28. artikulua.— Sustapen-motak.

1.— Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena publikoa edo pribatua izan daiteke.

2.— Sustapen publikoa izango da lurraldeko entitate publikoek egindakoa denean.

3.— Sustapen pribatukoa izango da gainerako pertsona fisiko eta juridikoen egindakoa, ondorengo artikuluan araututako erregimen juridikoa eta esleipen-modua izango duten itundutako sustapenak barne.

2. Sekzioa. Sustatzaile pribatuekin itundutako sustapena.

29. artikulua.— Sustatzaile pribatuekin itundutako sustapena.

1.— Sustapen pribatu bat Euskal Autonomia Erki-degoko administrazioak bultzatu duenean, sustatzailearen alde administrazioaren jabetzakoa den lurzorua gainera azalera-erabileraren bidez edo sustatzaileari dagokion deialdi publikoan edo, hala badagokio, hitzarmenean ezarritako onurak ematearen bidez, itundutako sustapentzat joko da.

30. artikulua.— Esleipen-prozedura. Salbuespena.

1.— Oro har itundutako sustapenen esleipena lizitazio irekiaren prozeduraren eta lehiaketaren esleipen-moduaren bidez gauzatu da. Horri dagokionez, arau honek ezartzen ez dituen alderdietan administrazio-kontratazioaren inguruan indarrean dagoen legeria aplikatu da osagarri moduan.

2.— Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren barruan Finantza Plangintzaren eta Kudeaketaren alorrean eskumena duen Zuzendaritzak egingo du deialdi publikoaren babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen itundutako proposamenak aurkeztu ahal izan daitezkeen.

3.— Sailak onuradunaren nortasuna zuzenean esleipen bidez erabaki ahal izango du, esleipenduna etxebizitzaren sozietate kooperatibo bat izanez gero, betiere horren helburu sozialak zerikusia baldin badu babes ofizialeko erregimena duten etxebizitzaren sustapenarekin, eta sustatzailearen eta Etxebizitza eta Gizarte Gaieta-

venta de la vivienda y anejos y la cuantía máxima del préstamo a reconocer al adquirente previo visado del contrato de compraventa.

El aval bancario que puede presentar el promotor alternativamente al contrato de seguro, como garantía de la devolución del total de las cantidades a cuenta percibidas, habrá de ser expedido por persona con poder suficiente al efecto.

CAPÍTULO V PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Sección 1.ª. Tipos de promoción.

Artículo 28.— Tipos de promoción

1.— La promoción de viviendas de protección oficial puede ser pública o privada.

2.— Será promoción pública la acometida por los entes públicos territoriales.

3.— Será promoción privada la acometida por las demás personas físicas o jurídicas, incluidas las promociones concertadas cuyo régimen jurídico y forma de adjudicación se regulan en el artículo siguiente.

Sección 2.ª. Promoción concertada con promotores privados.

Artículo 29.— Promoción concertada con promotores privados

1.— Cuando una promoción privada haya sido impulsada por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco mediante la constitución a favor del promotor de un derecho de superficie sobre suelo propiedad de dicha Administración o la concesión a aquél de los beneficios que se establezcan en la correspondiente convocatoria pública o convenio, en su caso, tendrá la consideración de promoción concertada.

Artículo 30.— Procedimiento de adjudicación. Excepción

1.— Como regla general, la adjudicación de las promociones concertadas se llevará a cabo por el procedimiento de licitación abierto y la forma de adjudicación de concurso. A este respecto, en lo no regulado por esta norma se aplicará la legislación vigente en materia de contratación administrativa.

2.— Será la Dirección competente dentro del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, en materia de Planificación y Gestión Financiera quien realizará convocatoria pública para la presentación de propuestas de promoción concertada de viviendas de protección oficial.

3.— El Departamento podrá determinar la identidad del beneficiario mediante adjudicación directa, en el supuesto de que el adjudicatario sea una sociedad cooperativa de vivienda, siempre que su objeto social guarde relación con la promoción de viviendas en régimen de protección oficial, determinándose los beneficios me-

ko Sailaren artean izenpetu beharreko Hitzarmen baten bidez erabakiko dira onurak.

Hitzarmen horrek, gutxienez, ondorengo edukia jaso beharko du:

- a) Jarduteko eremua.
 - Sustapenaren deskribapena.
 - Sustatu beharreko etxebizitza-kopurua, eta beren babes ofizialeko erregimena.
 - Aprobetxamendua.
 - Etxebizitzen salmenta-prezioa.
 - Egiteko epea.
 - Ematen den gehienezko dirulaguntza.
- b) Kalitate-irizpideak.
- c) Baldintza ekonomikoak.
 - Dirulaguntza jaso behar duten kontzeptuak.
 - Berezitasunak dirulaguntzen ordainketan (porzentajea eta ordaintzeko unea...)
 - Eman beharreko hipoteka-maileguen gehienezko zenbatekoa eta baldintzak.
- d) Hitzarmenaren garapena eta jarraipena.

31. artikulua.– Deialdia eta gutxienezko edukia.

1.– Deialdi bakoitza behar bezala argitaratuko da, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta sustapenaren berri emango duen lurralde historikoko hedapen handieneko egunkarietakoren batean argitaratuz.

2.– Deialdi bakoitzak (proiektua izan nahiz ez izan), kontratu-programa bakoitzak edo hitzarmen bakoitzak, gutxienez, ondorengo edukia izango du:

- a) Sustapena egingo den luraren identifikazioa eta deskribapena.
- b) Promozioaren ezaugarri teknikoak, eta edonola ere, babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuari buruzko indarreko Ordenantzak bete beharko dituzte. Proiekturik gabeko lehiaketa duten sustapenak izanez gero, zehaztutako teknikoak dagokion udal planeamenduan finaturik egongo dira.
- c) Horri atxikitako urbanizazio-lanik badagoen erabakitzea.
- d) Eraiki beharreko gehienezko etxebizitza-kopurua.
- e) Sustapenean eraiki beharreko garaje-plaza, trasteleku eta lokal komertzialen azalerak eta horiek eskualdatzeko erregimena.
- f) Obrei ekiteko eta sustapen osoa burutzeko gehienezko epeak, baita sustapenaren bidea egokia izan dadin kasuan kasu egoki irizten diren agiriak aurkezteko epeak ere.
- g) Proiektua duen lehiaketa izanez gero, kontrataren aurrekontu balioztatua.

diantre Convenio a suscribir entre el promotor y el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Dicho Convenio deberá tener el siguiente contenido mínimo:

- a) Ámbito de actuación.
 - Descripción de la promoción
 - Número de las viviendas a promover, y su régimen de protección oficial
 - Aprovechamiento
 - Precio en venta de las viviendas
 - Plazo de ejecución
 - Subvención máxima que se concede
- b) Criterios de calidad.
- c) Condiciones económicas.
 - Conceptos a subvencionar.
 - Particularidades en el abono de las subvenciones (porcentaje y momento de pago...)
 - Cuantía máxima y condiciones de los préstamos hipotecarios a conceder.
- d) Desarrollo y seguimiento del convenio.

Artículo 31.– Convocatoria y contenido mínimo.

1.– Cada convocatoria se realizará con la debida publicidad mediante su inserción en el Boletín Oficial del País Vasco y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico en el que se proyecte la promoción.

2.– Cada convocatoria (con/o sin proyecto), contrato-programa o convenio, tendrá como mínimo el siguiente contenido:

- a) Identificación y descripción del terreno sobre el que se llevará a cabo la promoción.
- b) Características técnicas de la promoción, que, en todo caso, deberán ajustarse a las vigentes Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial. En el supuesto de promociones con concurso sin proyecto, las determinaciones técnicas vendrán determinadas por el planeamiento municipal correspondiente.
- c) Determinar si existen obras de urbanización vinculadas o no.
- d) Número máximo de viviendas a construir.
- e) Plazas de garaje, trasteros y superficie de locales comerciales a construir en la promoción y régimen de transmisión de los mismos.
- f) Plazos máximos de inicio de las obras, y de ejecución total de la promoción, así como de presentación de la documentación oportuna que en cada caso concreto requiera la buena marcha de la promoción.
- g) En el caso de concurso con proyecto, presupuesto estimado de contrata.

h) Esleipenaren edo salmentaren gehienezko prezioa, edo errentaren gehienezko prezioa, hala badagokio, lehenengo eskualdatzean, etxebizitzaren m² erabilgarriko.

i) Proiektatutako sustapeneko aldi bereko onurak.

j) Azalera-eskubidea eratzeko baldintza teknikoak eta juridikoak.

k) Berariaz adieraztea etxebizitzaren esleipendunak hautatzeko prozedura Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak indarrean dagoen araudiaren arabera egingo dela.

Goian adierazitakoez gain, ondorengoak ere gehitu beharko dira lehiaketa bidezko sustapenaren kasuan:

l) Lehiaketa arautuko duten administrazio-klausula bereziak.

m) Deialdia Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkariak argitaratu ondoren proposamenak aurkezteko epea.

3.- Deialdi horietara pertsona naturalak nahiz juridikoak aurkez daitezke, espainiarrak nahiz atzerrikoak, jarduteko gaitasun beteak dutenak eta dagozkien erregimen juridikoen arau erregulatzaileren arabera eraturakoak, ekainaren 16ko 2/2000 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Administrazio Publikoen Kontratuari buruzko Legearen testu bateratuaren 15. artikulua eta hurrengoek ezarritako baldintzak betetzen dituztenak.

Obren burutzapena zuzeneko sustapen-erakuntzaren bidez nahiz enpresa eraikitzailearekiko guztizko sustapen-kontratazioaren bidez gauzatu ahal izango da. Sistema eskaintzan bertan zehaztu beharko da. Lehiatzailea ez den enpresa eraikitzailearekiko guztizko kontratazioaren kasuan, eskaintzan bertan zehaztu beharko da enpresa horren nortasuna eta kontratuzko agiriak gehitu beharko dira. Halaber, enpresa eraikitzaileei administrazio publikoarekin aurrekontu bereko obrak kontratatzeke eskatzen den sailkapenaren berdina eskatuko zaie, baita zerga-betebeharrak eta gizarte-segurtzaren ingurukoak bete izana egiaztatzea ere.

32. artikulua.- Proposamenak eta esleipena.

1.- Proposamenak Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailean aurkeztuko dira deialdian adierazitako epean eta deialdian bertan adierazitako agiriak izan beharko dituzte, baita honakoak ere:

a) Proposamena aurkezten duen pertsonaren nortasuna eta, hala badagokio, ordezkaritza egiaztatzen duen agiria, ekainaren 16ko 2/2000 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Administrazio Publikoen Kontratuari buruzko Legearen testu bateratuaren 15. artikulua eta hurrengoek eta Administrazio Publikoen Kontratuari buruzko Legearen Arautegi Orokorra ones-

h) Precio máximo de adjudicación o venta, o precio máximo de renta en su caso, en primera transmisión, por m² útil de vivienda.

i) Beneficios concurrentes en la promoción proyectada.

j) Condiciones técnicas y jurídicas de la constitución del derecho de superficie.

k) Constancia expresa de que el procedimiento de selección de adjudicatarios de las viviendas se llevará a cabo por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales según la normativa vigente.

Además de los señalados deberán figurar, en el caso de promoción mediante la forma de adjudicación de concurso, los siguientes epígrafes:

l) Cláusulas administrativas particulares que registrarán el concurso.

m) Plazo de presentación de propuestas una vez publicada la convocatoria en el Boletín Oficial del País Vasco.

3.- A estas convocatorias podrán presentarse las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar y constituidas de acuerdo a las normas reguladoras de sus respectivos regímenes jurídicos, cumplan los requisitos exigidos en los artículos 15 y siguientes del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

La ejecución de las obras habrá de llevarse a cabo bien por el sistema de promoción-construcción directa, bien por el de promoción-construcción total con empresa constructora; la determinación del sistema habrá de venir especificada en la oferta. En el caso de contratación total con empresa constructora distinta del concursante, en la oferta habrá de reflejarse la personalidad de dicha empresa adjuntándose los documentos contractuales. Así mismo se exigirá a las empresas constructoras idéntica clasificación que la requerida para la contratación de obras de igual presupuesto con la Administración Pública, así como la acreditación del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de seguridad social.

Artículo 32.- Propuestas y adjudicación.

1.- Las propuestas se presentarán en el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en el plazo señalado en cada convocatoria y deberán contener la documentación que se indique en la convocatoria y en todo caso:

a) Aquella que acredite la personalidad y representación, en su caso, de la persona que presente la propuesta en los términos señalados en los artículos 15 y siguientes del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y los artículos 21, 22 y concordantes del Real Decreto 1098/01

ten duen urriaren 12ko 1098/01 Errege Dekretuko 21, 22 eta kideko artikuluek ezarritakoaren arabera.

b) Zerga-betebeharrak eta gizarte-segurantzaren in-gurukoak bete izana egiaztatzen duen agiria, ekainaren 16ko 2/2000 Legegintzako Errege Dekretuak onartu-tako Administrazio Publikoen Kontratuei buruzko Le-gearen testu bateratuaren 20. artikulua eta urriaren 12ko 1098/01 EDaren 13tik 16ra bitarteko artikulue-tan, Administrazio Publikoen Kontratuen Legearen Erregelamendu Orokorrean, ezarritakoaren arabera.

c) Sustapenaren ezaugarrien deskribapena, berorren balorazio teknikoa, hirigintzako eta arkitekturakoa, hala badagokio, egitea ahalbidetuko duena.

d) Kontzeptu guztien araberako gastuen eta diru-sa-rrearen banakapena.

e) Xedapen librekoak ez diren etxebizitzan, erans-kinen eta elementu pribatiboen lehen eskualdatzeko es-leipenaren edo salmentaren prezioa eta, hala badagokio, alokairuaren gehieneko errenta.

f) Finantziario-sistema eta eskuratzailerak ordaintze-ko baldintzak.

g) Estatutuak eta barne-funtzionamendurako erregi-mena kooperatiba, elkarte edo fundazio bidezko susta-penaren kasuan.

2.- Plikak aurkezteko epea amaitu eta hiru hilabe-teko epean erabakia hartuko du Etxebizitza eta Gizar-te Gaietako Saileko Finantza Plangintza eta Kudeake-tarako zuzendariak, Finantza Plangintza eta Kudeake-tarako Zuzendaritzako hiru teknikariek osatutako kide anitzeko organoak egindako proposamenaren argitaratzean. Bide horretatik, deialdian barne hartutako onurak emango dizkio proposamenik onuragarrienari edo es-leitu gabe utziko du.

Deialdiaren dagozkion baldintza-orrietan finkatuta-ko irizpideekin bat etorritik aurkeztutako proposamenen balioespina egingo da onurak esleitzeko.

3.- Sustapen bakoitzean aurreikusitako onurak Eus-kal Autonomia Erkidegoko Aurrekontu Orokorren kar-gurako dirulaguntzen bermeen eta itzulketen erregi-men orokorrari, abenduaren 17ko 698/1991 Dekretuak araututakoari, lotutakoak izango dira.

4.- Ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzako Errege Dekretuaren, Lurzoruaren Erregimenari eta Hiri Anto-lamenduari buruzko Legearen Testu Bateratua onartzen duenaren, 289. artikuluan eta eraketaren tituluan adie-razitakoez gain, azalera-eskubidea iraungitzeko arrazoi izango da Dekretu honetan xedatutakoaren babesean bultzatutako sustapen osoaren kalifikazioa ez lortzea eta, horrenbestez, azaleraren eskubide-emaileari itzuli-ko zaio.

3. Sekzioa. Sozietate publikoekin itundutako susta-pena.

de 12 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administracio-nes Públicas.

b) Aquella que acredite el cumplimiento de las obli-gaciones tributarias y de seguridad social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 del referido texto re-fundido de la Ley de Contratos de las Administracio-nes Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y los artículos 13 a 16 del RD 1098/01 de 12 de octubre. Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

c) Descripción de las características de la promoción que permita una valoración técnica, urbanística y ar-quitectónica de la misma, en su caso.

d) Desglose de gastos e ingresos por todos los con-ceptos.

e) Precio de adjudicación o venta en primera trans-misión, o renta máxima en caso de arrendamiento, de las viviendas, anejos y elementos privativos que no sean de libre disposición.

f) Sistema de financiación y condiciones de pago de los adquirentes.

g) Estatutos y régimen de funcionamiento interno en el caso de promoción por Cooperativa, Asociación o Fundación.

2.- Dentro de los tres meses siguientes a la finali-zación del plazo de presentación de plicas, el Director de Planificación y Gestión Financiera del Departamen-to de Vivienda y Asuntos Sociales dictará resolución concediendo los beneficios integrantes de la convoca-toria a aquella propuesta que resultara más ventajosa o declarándola desierta.

Para la adjudicación de beneficios se procederá a la valoración de las propuestas presentadas con arreglo a los criterios establecidos en los correspondientes plie-gos de la convocatoria.

3.- Los beneficios previstos en cada promoción es-tán sujetos al régimen general de garantías y reintegros de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Gene-rales de la Comunidad Autónoma, regulado en el De-creto 698/1991, de 17 de diciembre.

4.- Además de las señaladas en el artículo 289 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y las estable-cidas en el título de constitución, será causa de extinción del derecho de superficie no obtener la calificación de la totalidad de la promoción impulsada al amparo de lo dispuesto en este Decreto y por lo tanto su rever-sión al superficiante.

Sección 3.ª. Promoción concertada con sociedades públicas.

33. artikulua.– Sozietate publikoekin itundutako sustapena.

1.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak zuzenean, 31. artikuluan aurreikusitako prozedurari jarraitu gabe, esleitu ahal izango die Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren jabetzako lurzorua gainera azalera-eskubide bat eratzea, edo laguntzak ematea, Zuzenbide Publikoko Entitateei, edo Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak kapitalaren gehiengoaren partaidetza duen sektore publikoko Sozietateei.

2.– Zuzeneko esleipen hori lankidetzak-hitzarmen bidez edo kontratu-programen bidez egingo da, eta horietan, gutxienezko eduki gisa, ondorengo puntu hauek zehaztu beharko dira:

a) Jarduketa-eremua.

– Burutuko diren sustapenen deskribapena, horien eragina izango duten Lurralde Historikoak edo udalerriak zehaztuz.

– Sustatu beharreko etxebizitza-kopurua, eta horien babes ofizialeko erregimena.

– Aprobetxamendua.

– Etxebizitzen salmenta-prezioa.

– Exekuzio-epea

– Eta ematen den gehienezko dirulaguntza.

b) Kalitate-irizpideak.

c) Baldintza ekonomikoak.

– Dirulaguntza jasoko duten kontzeptuak.

– Dirulaguntzen ordaintzaren berezitasunak (ehunekoa eta ordaintzeko unea, dirulaguntzak lekualdatzeko aukera...

– Dirulaguntzak hainbat urtetan banatzea.

– Eman beharreko hipoteka-maileguen gehienezko zenbatekoa eta baldintzak.

d) Hitzarmenaren edo kontratu-programaren garapena eta jarraipena.

e) Kontratua eguneratzeko eta sustapenak barneratzeko prozedura.

f) Indarraldia eta berritzea.

VI. KAPITULUA

LURZORUAREN INGURUKO JARDUERAK

34. artikulua.– Birralojatzeko eskubidea.

1.– Lurzorua Erregimenari eta Hiri Antolamenduari buruz indarrean dagoen araudian ezarritako birralojatzeko eskubidea Euskal Autonomia Erkidegoa Administrazioak organo desjabetzaile edo desjabetzairen onuradun gisa egindako hirigintza-jarduketan edo sinatutako hitzarmenaren arabera birralojatzea dagokionean gauzatuko da. Birralojatzeko, eragindako legezko okupatzaileen eskura jarriko dira babes ofizialeko etxe-

Artículo 33.– Promoción concertada con sociedades públicas

1.– El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, podrá adjudicar directamente, sin seguir el procedimiento previsto en el artículo 31 la constitución de un derecho de superficie sobre suelo propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, o la concesión de ayudas, a Entidades de Derecho Público, o Sociedades del sector público en cuyo capital participe de modo mayoritario la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.– Dicha adjudicación directa se realizará a través de convenios de colaboración o contratos-programa, en los que deberán concretarse, como contenido mínimo, los siguientes puntos:

a) Ámbito de actuación

– Descripción de las promociones que se llevarán a cabo, concretando el Territorio histórico, y el municipio al que afectan.

– Número de viviendas a promover, y su régimen de protección oficial.

– Aprovechamiento

– Precio en venta de las viviendas

– Plazo de ejecución

– Y subvención máxima que se concede

b) Criterios de calidad

c) Condiciones económicas

– Conceptos a subvencionar

– Particularidades en el abono de las subvenciones (porcentaje y momento de pago, posibilidad de traspaso de subvenciones...

– Distribución plurianual de las subvenciones

– Cuantía máxima y condiciones de los préstamos hipotecarios a conceder

d) Desarrollo y seguimiento del convenio o contrato-programa

e) Procedimiento de actualización del contrato e incorporación de promociones

f) Vigencia y renovación

CAPÍTULO VI

ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

Artículo 34.– Derecho de realojo

1.– El derecho de realojo establecido en la normativa vigente sobre el régimen del suelo y ordenación urbana se llevará a efecto en las actuaciones urbanísticas realizadas por la Administración de Comunidad Autónoma del País Vasco como organismo expropiante, como beneficiaria de la expropiación, como administración actuante o cuando en virtud de Convenio suscrito le corresponda el realojo, mediante la puesta a disposi-

bizitzak, salmentako nahiz alokairuko erregimenean, horien etxebizitza-premia, diru-sarrera eta familia-osa-
ketaren arabera.

35. artikulua.– Birralojatzeko eskubidearen onuradun diren pertsonak.

1.– Birralojatzeko eskubidea izango dute eragindako etxebizitzaren legezko okupatzaile direnek eta beren benetako bizilekua horietan dutenek. Bertan bizi direla erroldatze-ziurtagiriaren bidez egiaztatu beharko dute. Horrez gain, eragindako etxebizitza hori, okupatu aurreko akta edo, hala badagokio, finka okupatzea ahalbidetzen duen titulua jaso baino lehenagoko bi urteetan gutxienez okupatu dutela egiaztatu beharko dute.

2.– Diru-sarrera haztatuak araudi honetan ezarritakoaren arabera zenbatuko dira. Alabaina, erreferentzia gisa hartuko den zergaldia okupazio-akta sinatzeko dataren edo administrazio jarduleak baterako tasazioaren proiektua, konpentsatzeko edo birpartzelatzeko proiektua behin betiko onartzeko dataren aurrekoa izango da. Hala ere, desjabetze-prozedura bertan behera uzten den kasuetan, kontuan hartzeko zergaldia administrazioak etena kentzeko dataren aurrekoa izango da.

3.– Interesatuak hala eskaturik, diru-sarreraren erreferentzia gisa okupazio-akta izenpetu zeneko eguna edo Administrazio jarduleak baterako tasazio-proiektua, konpentsazio-proiektua edo birzatiketa-proiektua behin betiko onetsi zueneko eguna baino lehenagoko hiru urteetako batez bestekoa hartuko da, betiere batez besteko horren eta azken ekitaldiaren artean %10eko aldea baino handiagoa baldin badago.

4.– Bizikidetzaren unitateko kide guztiek ez dute izango jabetzan inolako etxebizitzarik, jabetza soilik, azalera-eskubiderik edo usufrukturik, ondorengo data hauetakoren bat baino lehenagoko bi urteko epean: okupazio-akta sinatzen den eguna edo onurak eta kargak berdin banatzeko dokumentua onartzen den eguna edo 34 artikuluan jasotako kasuan dagoen etxebizitza hitzarmen bitartez erosteko prezioa finkatzeko adiskidetasun-akordioa egiten den eguna.

5.– Etxebizitzarik eza zer den ulertzeko, dagokion Agindura jo beharko da. Bertan zehaztutako salbuespenak aplikatuko dira.

36. artikulua.– Birralojatzeko irizpideak.

1.– Eragindako pertsonen egoera ekonomikoaren eta etxebizitza-beharren arabera egingo dira birralojatzeak, ondorengo arau hauekin bat etorritik, eta arau horiek, birralojatzeko kasuak arautzen dituen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduan garatuko dira:

ción de los ocupantes legales afectados de viviendas de protección oficial, en régimen de venta o alquiler de acuerdo con las necesidades de vivienda, ingresos económicos y composición familiar de dichos afectados.

Artículo 35.– Personas beneficiarias del derecho de realojo.

1. Podrán optar al realojo aquellas personas que sean ocupantes legales de las viviendas afectadas, y que además tengan su efectiva residencia en las mismas, acreditándose esto último mediante la justificación de empadronamiento y ocupación de la vivienda afectada durante al menos los dos años anteriores al levantamiento bien del acta previa a la ocupación bien del título que habilite a la ocupación de la finca en cada caso.

2. El cómputo de ingresos económicos ponderados se realizará conforme se establece en la presente normativa, si bien el período impositivo de referencia será el inmediatamente anterior a la fecha de suscripción del acta de ocupación o de aprobación definitiva por la Administración actuante del proyecto de tasación conjunta, proyecto de compensación o proyecto de reparcelación. Esto no obstante, en aquellos casos en que se suspenda el procedimiento expropiatorio, el período impositivo a considerar será el inmediatamente anterior a la fecha de levantamiento de la suspensión por la Administración.

3. A petición del interesado se tomará como referencia de ingresos la media de los tres años anteriores a la fecha de suscripción del acta de ocupación o de aprobación definitiva por la Administración actuante del proyecto de tasación conjunta, proyecto de compensación o proyecto de reparcelación siempre y cuando haya una diferencia de dicha media superior al 10% con relación al último ejercicio.

4. Todos los miembros de la unidad convivencial habrán de carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad dentro de los dos años inmediatamente anteriores a la fecha del levantamiento del acta de ocupación o aprobación definitiva del documento de equidistribución de beneficios y cargas o acuerdo amistoso de determinación del precio de adquisición de la vivienda afectada en el supuesto contemplado en el artículo 34 de asunción mediante convenio.

5. A estos efectos se deberá entender por tal concepto de carencia lo así señalado en la correspondiente Orden, siendo de aplicación las situaciones excepcionales allí determinadas.

Artículo 36.– Criterios para el realojo

1.– Los realojos se realizarán en función de las circunstancias económicas y de necesidad de vivienda de las personas afectadas, con las siguientes reglas, que serán desarrolladas en la correspondiente Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales que regule los supuestos de realojo:

a) Etxebizitza ez izatearen inguruko baldintza hori betetzen ez duten eragindako pertsonak: alokairuaren erregimenean lortu ahal izango dute etxebizitza, sustapenaren salmenta-prezioaren %6ari dagokion urteko errentarekin, 4.1. artikuluan deskribatutako zenbatze-sistemaren arabera.

Errenta zehatz hori bizikidetzaren unitateak erdiesten dituen diru-sarreraren proportzioaren arabera erabakiko da.

b) Etxebizitzarik ez izateko baldintza betetzen duten eragindakoen kasuan:

– 9.000,00 euro edo etxebizitzaren prezioaren, desjabetzearen bidezko jarduketaren kasuan balio justuaren zenbatekoa kenduta izango duenaren, zazpirena baino gutxiagoko diru-sarrera haztatuak, banakakoak nahiz bizikidetzako unitateetan integratutakoak dituzten kasuan: etxebizitza alokairuko erregimenean lortu ahal izango dute eta alokairuaren errenta etxebizitzaren prezioaren %2 eta %4 artekoa izango da, beren diru-sarreraren arabera, baina ez du gaitutuko sustapen publikoko etxebizitza sozialen gehienezko prezioa.

– 9.000,00 euro eta 15.100,00 euro arteko diru-sarrera haztatuak, banakakoak nahiz bizikidetzako unitateetan integratutakoak dituzten kasuan: etxebizitza jabetzako erregimenean lortu ahal izango dute eta prezioak ezin izango du gaitutu sustapen publikoko etxebizitza sozialen gehienezko prezioa.

– 15.100,00 euro eta 21.100,00 euro arteko diru-sarrera haztatuak, banakakoak nahiz bizikidetzako unitateetan integratutakoak dituzten kasuan: etxebizitza jabetzako erregimenean lortu ahal izango dute eta prezioak ezin izango du gaitutu sustapen pribatuko etxebizitza sozialen gehienezko prezioa.

– 21.100,00 euro eta 33.100,00 euro arteko diru-sarrera haztatuak, banakakoak nahiz bizikidetzako unitateetan integratutakoak dituzten kasuan: etxebizitza jabetzako erregimenean lortu ahal izango dute eta prezioak ezin izango du gaitutu delako sustapeneko gehienezko prezioa.

– 33.100,00 euro baino gehiagoko diru-sarrera haztatuak, banakakoak nahiz bizikidetzako unitateetan integratutakoak, dituzten kasuan: etxebizitza alokairuko erregimenean lortu ahal izango dute delako sustapeneko gehienezko salmenta-prezioaren %6ko gehienezko urteko errentarekin.

2.– Prezio zehatz hori, diru-sarreraren eskala bakoitzaren barruan, bizikidetzaren unitatearen diru-sarreraren proportzioaren arabera erabakiko da.

Jabetza-erregimena erabatekoa edo azalekoa izango da, eragindako sustapenaren erregimenaren arabera.

Halaber, jabetzako erregimenerako sarbidea alokairuko erregimenerako sarbidearekin ordeztu ahal izango da interesdunaren eskariz.

3.– Aurreko pasarteetako gehienezko prezio aplikagarrien erreferentzia honakoa izango da:

a) Personas afectadas que no cumplan el requisito de carencia de vivienda: Podrán acceder en régimen de alquiler a una vivienda con una renta anual de entre el 1% hasta el 6% del precio máximo de venta de la promoción de que se trate, de acuerdo con el sistema de cómputo descrito en el artículo 4.1.

La renta concreta se determinará de modo proporcional a los ingresos que obtenga la unidad convivencial.

b) Personas afectadas que cumplan el requisito de carencia de vivienda:

– Con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, inferiores a 9.000,00 euros o a la séptima parte del precio de la vivienda, una vez descontado, en caso de actuación mediante expropiación, el importe del justiprecio: Podrán acceder a una vivienda en régimen de alquiler con una renta anual, en función de sus ingresos, de entre el 2% al 4% del precio de la vivienda, que no superará el precio máximo de las viviendas sociales de promoción pública.

– Con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, comprendidos entre 9.000,00 euros y 15.100,00 euros. Podrán acceder en régimen de propiedad a una vivienda cuyo precio no superará el precio máximo de las viviendas sociales de promoción pública.

– Con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, comprendidos entre 15.100,00 euros y 21.100,00 euros. Podrán acceder en régimen de propiedad a una vivienda cuyo precio no superará el precio máximo de las viviendas sociales de promoción privada.

– Con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, comprendidos entre 21.100,00 euros y 33.100,00 euros): Podrán acceder en régimen de propiedad a una vivienda cuyo precio no superará el precio máximo de la promoción de la que se trate.

– Con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, superiores a 33.100,00 euros): podrán acceder en régimen de alquiler con una renta anual del 6% del precio máximo de venta de la promoción de que se trate.

2.– El precio concreto se determinará dentro de cada escala de ingreso de modo proporcional a los ingresos de la unidad convivencial.

El régimen de propiedad será plena o superficiaria, en función del régimen de la promoción afectada.

Asimismo, el acceso en régimen de propiedad podrá ser sustituido a petición del interesado por el acceso en régimen de alquiler.

3.– Las referencias a los precios máximos aplicables efectuadas en los apartados anteriores se entenderán:

– Etxebizitza eraikitzen ari direnean, behin-behieneko kalifikazioan ezarritakoa.

– Gainerako kasuetan, okupazio-akta sinatzeko data edo administrazio jarduleak konpentsatzeko eta birtzelatzeko proiektua behin betiko onartzeko data baino lehentxeago indarrean zegoena.

37. artikulua.– Birralojatzeko prozedura.

1.– Etxebizitza babestuen esleipenak, desalojatu beharreko etxebizitzetako legezko okupatzaile diren bizikidetzak-unitateen birralojatzeko eskubidea bermatzeari begira, Lurralde Ordezkaritzek bideratu, izapidetu eta ebatziko dituzte, esleipenerako prozedura arunten gainean lehenetsuna izanik.

2.– Desjabetzearen bidez egindako jarduketaren kasuan, Lurzoru eta Hirigintzako Zuzendaritzak Finantza Plangintza eta Kudeaketarako Zuzendaritzari eta dagokion lurralde-ordezkaritzari helaraziko die desjabetze-espeditu bakoitzean barne hartutako ondasun eta eskubideen titularren zerrenda eta okupazioaren akta sinatu ondoren eragindako legezko okupatzaileari adieraziko dio dagozkion agiriak lurralde-ordezkaritzan aurkeztu behar dituela 15 eguneko epean.

3.–Aurkeztu beharreko dokumentazioa

- a) Nortasun Agiri Nazionalaren fotokopia.
- b) Famili liburua edo haren fotokopia konpultsatua; bestela, bizikidetzak-ziurtagiria.
- c) Birralojatzeko eskubidea duten bizikidetzako unitateko kide guztien guztizko diru-sarrerak egiaztatzen dituen dokumentazioa.
- d) Bizigarritasun eskaseko kasuetan, etxebizitzaren egoera egiaztatzen duen dokumentazioa.
- e) Banantzea edo dibortzioa arautzeko hitzarmena, baita banantze edo dibortzioarengatik emandako sententzia judicial irmoa ere.
- f) Udal-ziurtagiria, bertan zenbat urte eman diren egiaztatzeko.
- g) Minusbaliotasunaren izaera eta maila egiaztatze-ko agiria eta gurpil-aulkiaren beharra egiaztatzen duen ziurtagiri medikoa.
- h) Bizikidetzako gunea modu iraunkorrean eratze-ko konpromisoa, betiere etxebizitza eman eta handik sei hilabeteko epea igaro aurretik.
- i) Zinpeko adierazpena ziurtatzeko eskabidean eta aurkeztutako dokumentazioan adierazitako datu guztiak benetakoak direla eta eskatzaileen errealitate familiar eta ekonomikoarekin bat datoze. Datu zehaztu gabek badira edo eskabidearekin edota berariaz egindako errekerimenduekin batera dokumenturen bat aurkezten ez bada, informazio hori ezkutatu dela joko da eta ondoren ez da kontuan hartuko.

– Cuando la vivienda se encuentre en construcción, al establecido en la calificación provisional.

– En los demás casos, al vigente en el momento inmediatamente anterior a la fecha de suscripción del acta de ocupación o de aprobación definitiva por la Administración actuante del proyecto de tasación conjunta, proyecto de compensación o proyecto de reparcelación.

Artículo 37.– Procedimiento de realojo

1.– Las adjudicaciones de viviendas protegidas en orden a garantizar el derecho al realojo de las unidades convivenciales ocupantes legales de vivienda que deban ser desalojadas se instruirán, tramitarán y resolverán por las Delegaciones Territoriales con preferencia sobre los procedimientos ordinarios de adjudicación.

2.– En el caso de actuación directa mediante expropiación, la Dirección de Suelo y Urbanismo, dará traslado a la Dirección de Planificación y Gestión Financiera y a la Delegación Territorial correspondiente de la relación de titulares de bienes y derechos incluidos en cada expediente expropiatorio, y tras la suscripción del acta de ocupación comunicará al ocupante legal afectado la obligación de presentación, en el plazo de 15 días, de la documentación correspondiente ante la Delegación Territorial correspondiente.

3.– Documentación precisa

- a) Fotocopia del Documento Nacional de Identidad.
- b) Libro de familia o fotocopia debidamente compulsada, o en su caso certificado de convivencia.
- c) Documentación acreditativa de ingresos de la totalidad de los miembros de la unidad convivencial con derecho a realojo.
- d) Documentación acreditativa de las condiciones de la vivienda que ocupa en los supuestos de condiciones de habitabilidad deficientes.
- e) Convenio regulador de la separación o divorcio, así como sentencia judicial firme recaída en causa de separación o divorcio.
- f) Certificado municipal en el que se especifique el número de años de residencia
- g) Certificación acreditativa de la condición y carácter de la minusvalía y certificado médico en el que se acredite la necesidad de uso de silla de ruedas.
- h) Compromiso de constituir núcleo convivencial de forma permanente en plazo que no exceda a seis meses desde la entrega de la vivienda.
- i) Declaración jurada de que todos los datos consignados en la solicitud y documentación que la acompaña son ciertos y ajustados a la realidad familiar y económica de los solicitantes, entendiéndose que los datos inexactos o los documentos no presentados junto con la solicitud y/o requerimientos cursados al efecto, han supuesto una ocultación y por lo tanto no se tendrán en cuenta a posteriori.

4.– Berariaz egindako hitzarmen edo erabaki bidez birralojetzaren ardura hartuz gero, Lurraldeko Administrazio Publikoak edota hirigintzako sozietate publikoak aurkeztu beharko du lehen aipatutako dokumentazioa lurralde ordezkartzan eta epe berean.

5.– Lurzoru eta Hirigintzako Zuzendaritzari jakinarazi ondoren, lurralde-ordezkaritzek eman edo ukatu egingo dute birralojetzeko eskubidea, horretarako emandako erabakiaren bidez. Halaber, hala badagokio, honakoak adieraziko dituzte: horren baldintzak, birralojetzeko aukeratutako etxebizitzaren kokapena eta azalera, hori lortzeko eta erabiltzeko erregimena, erosteko eta alokatzeko prezioa eta, alokatuz gero, ordaintzeko baldintzak. Hori guztia eragindako legezko okupatzaileen diru-sarreraren eta familiaren osaketaren araberakoak izango dira.

6.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren aginduz esleitzeko prozedura orokorretik kanpo utziko dira birralojetzetarako bideratutako etxebizitzak. Ondoren legez ezarritako prozedurari jarraituko zaio.

Prozedura orokorraren arabera esleitzeko etxebizitzarik ez bada, bigarren eta ondorengo esleipenentarako ezarritako prozedurari jarraituko zaio.

38. artikulua.– Birralojetzeko gehienezko prezioa.

1.– Bigarren eta ondorengo eskualdatzetako etxebizitzaren eta eranskinen gehienezko prezioa lehen eskualdatzean aplikatutako bera izango da. Hori azalera erabilgarriaren m²ko gehienezko salmenta-prezioa berrikusitako proportzio berean eguneratu ahal izango da, betiere udalerrriaren eta etxebizitzaren motaren arabera, Dekretu honetako 2. artikuluan ezarritako sailkapenaren arabera.

2.– Birralojetzea azalera-eskubidean egiten bada, Agindu honen 4. artikuluan adierazitako sistemaren arabera zehaztutako salmenta-preziotik kenduko da lurzoru eta hirigintzaren arloan indarrean dagoen araudiak aplikaziorako ezarritako gehienezko ehunekoa.

39. artikulua.– Jabetza osoa erdiestea.

Desjabetu diren eta azalera-jabetzaren erregimen juridikoaren arabera babes ofizialeko etxebizitzetan birralojetatu diren pertsonak, aipatutako etxebizitza babestu horri dagokion azalera-eskubidea eskuratu izana eskritura publikoan gauzatuz gerotik hamar urte igaro ondoren, etxebizitza okupatuari dagokion lurzorua edo horren gaineko ehunekoa eskuratzeko eskatu ahal izango dute. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila beharturik egongo da okupatutako etxebizitza babestuari dagokion lurzorua edo horren gaineko ehunekoa eskuratzeari eskubide hori aitortzera.

40. artikulua.– Jabetza eskuratzeko prozedura.

1.– Okupatutako etxebizitza babestua aurkitzen den Herrialde Historikoan Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza

4. En caso de haberse asumido el realojo mediante convenio y/o acuerdo a tal efecto, la Administración Pública Territorial y/o sociedad urbanística pública se encargará de presentar la aludida documentación en la Delegación Territorial en idéntico plazo.

5. Previa comunicación con la Dirección de Suelo y Urbanismo, las Delegaciones Territoriales concederán o denegarán, mediante Resolución dictada al efecto, el derecho de realojo así como las condiciones del mismo, la ubicación y superficie de la vivienda elegida para el realojo, su régimen de acceso y uso, así como su precio de adquisición o renta, en caso de alquiler, y las condiciones de pago; todo ello en función de los ingresos económicos y composición familiar de los ocupantes legales afectados.

6.– Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales se procederá a excluir del procedimiento general de adjudicación las viviendas destinadas a los pertinentes realojos, siguiéndose a continuación el procedimiento legal establecido.

No existiendo viviendas adjudicables por el procedimiento general se seguirá el procedimiento establecido para segundas y posteriores adjudicaciones.

Artículo 38.– Precio máximo en el realojo

1.– El precio máximo de estas viviendas y anejos, en segundas y posteriores transmisiones será el mismo precio que se aplicó a la primera transmisión, que podrá actualizarse en la misma proporción en que se haya revisado el precio máximo de venta por m² de superficie útil, en el municipio de que se trate y para la misma clase de vivienda, según la clasificación establecida en el artículo 2 del presente Decreto.

2.– En el supuesto de practicarse el realojo bajo régimen de propiedad superficiaria, se detraerá de su precio de venta, determinado de acuerdo con el sistema señalado en el artículo 4 de esta Orden, el porcentaje máximo repercutible por la normativa vigente en concepto de suelo y urbanización.

Artículo 39.– Acceso a la plena propiedad

Aquellas personas que hayan sido expropiadas y realojadas en viviendas de protección oficial bajo el régimen jurídico de propiedad superficiaria, podrán solicitar la adquisición del suelo o del porcentaje que sobre el mismo corresponda a la vivienda ocupada una vez transcurridos diez años desde la formalización en escritura pública de la adquisición del derecho de superficie correspondiente a la citada vivienda protegida. El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco estará obligado a reconocer dicho derecho a la adquisición del suelo o porcentaje sobre el mismo correspondiente a la vivienda protegida ocupada.

Artículo 40.– Procedimiento de acceso a la propiedad

1.– Las solicitudes se dirigirán a la Delegación Territorial del Departamento de Vivienda y Asuntos So-

eta Gizarte Gaietako Sailak duen Lurralde Ordezkaritzari zuzenduko zaizkio eskabideak.

2.– Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Lurralde Ordezkaritzek, bidezkoak diren egiaztapen-izapideak egin ondoren, dagokion ebazpena eman eta jakinaraziko dute, egindako eskakizun hori onetsiz edo ezetsiz, eskabidea jasotzen den egunetik kontatzen hasi eta hiru hilabeteko epearen barruan.

3.– Adierazitako epe horretan berariazko ebazpenik ez jakinarazteak aurkeztutako eskabidea onetsi egin dela esan nahiko du. Hala izanez gero, interesatuak dagokion Lurralde Ordezkaritari eskatu ahal izango dio –eta hura horretara beharturik legoke– hurrengo artikulua aipagai duen eskualdatze-prezioa erabaki dezan.

Lurralde Ordezkarieren ebazpenen aurka gora jotzeko errekurtsua jarri ahal izango da hierarkian haren gainetik dagoenaren aurrean, hura jakinarazten denetik kontatzen hasi eta hilabeteko epean.

41. artikulua.– Ebazpenaren gutxieneko edukia.

1.– Okupatutako etxebizitza babestuari dagokion lurzorua edo horren gaineko ehunekoa eskuratzeko eskabidea onesten duen ebazpenean adierazita egongo da higiezin horren jabetza osoaren eskualdatze-prezioa, eta hori ondorengo arauekin bat etorritik erabakiko da:

a) Okupatutako etxebizitza hori etxebizitza sozialetan erregimen juridiko eta ekonomikoaren arabera sustatu baldin bada, birralojatze hori gertatu den unean indarrean zegoen araudiak adierazitako gehieneko prezioaren emaitzaren ehuneko hamabostekoa izango da prezioa, aipagai dugun etxebizitzaren eta horri dagozkion eranskinen azalera erabilgarriatik.

b) Okupatutako etxebizitza hori babes ofizialeko erregimen juridiko eta ekonomikoaren arabera sustatu baldin bada, birralojatze hori gertatu den unean indarrean zegoen araudiak adierazitako gehieneko prezioaren emaitzaren ehuneko hogeikoa izango da prezioa, aipagai dugun etxebizitzaren eta horri dagozkion eranskinen azalera erabilgarriatik.

c) Okupatutako etxebizitza hori dentsitate txikiko tipologiaren arabera sustatu baldin bada, birralojatze hori gertatu den unean indarrean zegoen araudiak adierazitako gehieneko prezioaren emaitzaren ehuneko hogeita bostekoa izango da prezioa, aipagai dugun etxebizitzaren eta horri dagozkion eranskinen azalera erabilgarriatik.

2.– Dagokion eskritura publikoa egiten denean ordainduko da prezioa, eta hori, okupatutako etxebizitza babestuaren jabetza osoa erdiesteko, azalera-eskubidearen indarraldiaren barruan gauzatu beharko da.

ciales del Gobierno Vasco en el Territorio Histórico en que se ubique la vivienda protegida ocupada.

2.– Los Delegados Territoriales del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, previos los oportunos trámites de comprobación, dictarán y notificarán la correspondiente resolución, estimando o no la solicitud formulada, en el plazo de tres meses a contar de la fecha de la recepción de la solicitud.

3.– La falta de notificación de la resolución expresa en el plazo indicado tendrá efectos estimatorios sobre la solicitud presentada. En tal caso el interesado podrá exigir del Delegado Territorial Correspondiente, y este vendrá obligado a ello, que determine el precio de transmisión a que se refiere el artículo siguiente.

Las resoluciones de los Delegados Territoriales podrán ser objeto de recurso de alzada ante el superior jerárquico en el plazo de un mes a contar desde su fecha de notificación.

Artículo 41.– Contenido mínimo de la resolución

1.– La resolución que estime la solicitud de adquisición del suelo o porcentaje sobre el mismo correspondiente a la vivienda protegida, ocupada, expresará el precio de transmisión de la plena propiedad del inmueble, el cual se determinará con sujeción a las siguientes reglas:

a) En el caso de que la vivienda ocupada hubiera sido promocionada bajo el régimen jurídico y económico de las viviendas sociales, el precio será el quince por ciento del producto del precio máximo señalado por la normativa vigente en el momento de haberse producido el realojo, por la superficie útil de la vivienda en cuestión y sus correspondientes anejos.

b) En el caso de que la vivienda ocupada hubiera sido promocionada bajo el régimen jurídico y económico de las viviendas de protección oficial, el precio será el veinte por ciento del producto del precio máximo señalado por la normativa vigente en el momento de haberse producido el realojo, por la superficie útil de la vivienda en cuestión y sus correspondientes anejos.

c) En el caso de que la vivienda ocupada hubiera sido promocionada de acuerdo con la tipología de baja densidad, el precio será el veinticinco por ciento del producto del precio máximo señalado por la normativa vigente en el momento de haberse producido el realojo, por la superficie útil de la vivienda en cuestión y sus correspondientes anejos.

2.– El pago del precio se efectuará al contado en el momento de formalizarse la correspondiente escritura pública, que deberá llevarse a cabo, para el efectivo acceso a la plena propiedad de la vivienda protegida ocupada dentro del transcurso de la vigencia del derecho de superficie.

VII. KAPITULUA
FINANTZA NEURRIAK

42. artikulua.– Babes daitezkeen jarduketak.

1.– Dekretu honetan aurreikusitako finantza-neurriak ondoren zerrendatuko ditugun jarduketetan izango dira aplikagarri, betiere Euskal Autonomia Erkidegoaren lurralde-eremuan egiten direnean:

a) Babes ofizialeko etxebizitza gisa kalifikatutako eraikuntza berriko etxebizitzak alokairuan, salmentan edo erabilera propioan lagatzeko sustapena, bai eta etxebizitza librearen sustapena ere alokairu babestuan ipintzeko.

b) Babes ofizialeko etxebizitzak eta eskuratzaileren bizitoki ohiko eta iraunkor izatera bideratutako bestelako etxebizitzak (erabilitako etxebizitza libreak) eskuratzeko. Eta erabilitako etxebizitza alokatzea (maizterrentzako laguntzak).

c) Etxebizitzaren alokairu babestua eta alokairu babestura bideratutako etxebizitzak erostea, bai eta etxebizitzaren lagapena ere gero alokairu babestuan ipintzeko.

d) Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzea, eta gero jabetzan edo alokairuan emateko etxebizitzak sustatzea helburutzat duten birgaitze-jarduketak.

e) Lurzorua berehala eraikitzeke urbanizatzea, hala badagokio, aurrez hori kostubidez eskuratzeko barne, baita lurzorua kostubidez eskuratzeko ere, administrazio publikoaren menpeko izango diren lurzoruaren ondare publikoak osatzeko, betiere lehentasunez babes ofizialeko etxebizitzak sustatzera bideratuta.

f) Hutsik dauden etxebizitzak alokairuan jartzea.

2.– Jarduketa horiek Etxebizitza eta Gizarte Gailetako sailburuaren bidez garatuko dira.

43. artikulua.– Finantza-neurrien motak.

1.– Aurreko artikuluan adierazitako jarduketa babesgarriak gauzatzeko finantza-laguntzak era honetakoak izan daitezke:

a) Finantziazio kualifikatua:

– Kreditu Erakundeek emandako mailegu kualifikatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak horiekin izenpetutako Hitzarmenen esparruan.

– Kreditu Erakundeen obra-ziurtagirien banku-beherapenak. Ondorio horietarako, bankuen beherapen-eragiketatzat hartzen dira Kreditu Erakunde batek eraikitzaileari obra-ziurtagiriaren zenbatekoa aurreratzea, horren kobrantza-eskubidea berari emanez.

b) Zuzeneko dirulaguntzak:

CAPÍTULO VII
MEDIDAS FINANCIERAS

Artículo 42.– Actuaciones protegibles

1.– Las medidas financieras previstas en el presente Decreto serán de aplicación a las actuaciones que a continuación se enumeran, cuando se realicen en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción calificadas como viviendas de protección oficial, así como la promoción de vivienda libre para su puesta en arrendamiento protegido.

b) La adquisición de vivienda de protección oficial y de otras viviendas con destino a residencia habitual y permanente del adquirente (viviendas libres usadas). Y el alquiler de vivienda usada (ayudas al arrendatario).

c) El arrendamiento protegido de vivienda, la compra de viviendas con destino a su arrendamiento protegido, así como la cesión de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido.

d) La rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado y las actuaciones de rehabilitación cuyo objetivo sea la promoción de viviendas para su posterior cesión en propiedad o en arrendamiento.

e) La urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo, así como la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo dependientes de cualquier Administración Pública, en ambos casos con destino preferente a la promoción de vivienda de protección oficial.

f) Puesta en alquiler de viviendas vacías.

2.– Estas actuaciones se desarrollarán mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

Artículo 43.– Tipos de medidas financieras

1.– Las ayudas financieras para la realización de las actuaciones protegibles señaladas en el artículo anterior pueden consistir en:

a.– Financiación cualificada:

– Préstamos cualificados concedidos por los Establecimientos de Crédito en el ámbito de los Convenios suscritos por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco con los mismos.

– Descuentos bancarios de certificaciones de obra de Establecimientos de Crédito. A estos efectos se entiende por operaciones de descuento bancario aquellas en las que un Establecimiento de Crédito anticipa al constructor el importe de una certificación de obra mediante la cesión de su derecho de cobro.

b.– Ayudas económicas directas:

– Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak emandako itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak. Horiek dirutan nahiz gauzatan eman ahal izango ditu, adibidez lurzorua emanez, proiektua entregatuz edo erabakitzen den beste moduren batez.

– Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak mailegu kualifikatuen eta obra-egiaztagirien deskontu-eragiketean interes-tasa guztiz edo neurri batean sorospena.

2.– Finantziario kualifikatua eta sorospena, hala badagokio, eskatzailearen egoera pertsonalaren arabera emango da. Hori dela eta, hirugarrenen alde subrogatzeko beharrezkoa izango da Finantza Plangintza eta Kudeaketarako Zuzendaritzaren aurretiko administrazio-baimena, edozein kasutan hipoteka-maileguaren interes-tasari dagokionez emandako sorospena baliogabetea ekarriko duena.

44. artikulua.– Maileguak.

Kualifikatutako maileguek ondorengo ezaugarriak izango dituzte, zenbatekoak eta gabealdiak eta amortiziorako epeak alde batera utzita, izan ere, horiek jarduketa babestuen araberrakoak izango dira:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioarekin finantza-lankidetzarako hitzarmena sinatu duten kreditu-establezimenduek emango dituzte, betiere horien eremuaren barruan eta horien araberrako baldintzetan.

b) Ezinbestekoa izango da Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak aurrez baimentzea mailegu bakoitza, eskritura publikoa edo aipatutako maileguaren kontuharturiko poliza formalizatu baino lehen.

c) Eusko Jaurlaritzak dekretu bidez finkatuko du maileguen hasierako urteko interes-tasa efektiboa.

d) Amortizazioa eta kreditu-establezimenduen interesak barne hartuko dituzten kuotak iraunkorrak izango dira (sistema frantziarra) eta sei hilabete behin sortuko dira, horiek edozein modutan ordaintzen direlarik ere.

45. artikulua.– Sorospenak eta dirulaguntzak.

1.– Eusko Jaurlaritzak, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren bidez, mailegu kualifikatuengatik eta obra-egiaztagirien deskontu-lerroengatik sortutako interes-motak sorotsiko ditu. Sorospen hori emaitzazko tasa, tasa efektibotzat joko dena, kasuan kasu onuradunarentzat ezarritakoa izan dadin beharrezkoa dena izango da.

2.– Interes-tasak sorosteko sistema honakoa izango da:

a) Maileguaren tronkoa amortizatzeko eta interesak ordaintzeko sei hilekoak kalkulatzeko amortizaziorako sistema frantziarra erabiliko da (pixkanakako amortizazioa mugaeguneratutako interesekin). Interes-tasa ka-

– Subvenciones a fondo perdido otorgadas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco pudiendo ser monetarias o en especie, mediante la aportación de suelo, entrega de proyecto o en cualquier otra forma que se determine.

– Subsidiación total o parcial por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco del tipo de interés de los préstamos cualificados y de las operaciones de descuento de certificaciones de obra.

2.– La financiación cualificada y la subsidiación, en su caso, se concederá en atención a las circunstancias personales del solicitante, por lo que su subrogación a favor de terceros requerirá autorización administrativa previa de la Dirección de Planificación y Gestión Financiera que conllevará en todo caso la cancelación de la subsidiación otorgada del tipo de interés del préstamo hipotecario.

Artículo 44.– Préstamos

Los préstamos cualificados tendrán las siguientes características, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y amortización que, en cada caso, se establecen para las diferentes actuaciones protegidas:

a) Serán concedidos por establecimientos de crédito que hayan suscrito Convenio de Colaboración Financiera con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y dentro del ámbito y condiciones de los mismos.

b) Será necesaria la autorización previa e individualizada de cada préstamo por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales con carácter previo a la formalización en escritura pública o póliza intervenida del citado préstamo.

c) El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder será fijado por Decreto del Gobierno Vasco.

d) Las cuotas comprensivas de amortización e intereses del establecimiento de crédito serán constantes (sistema francés), y se devengarán semestralmente, con independencia de su pago.

Artículo 45.– Subsidiaciones y subvenciones

1.– El Gobierno Vasco, a través del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales subsidiará los tipos de interés devengados por los préstamos cualificados y las líneas de descuento de certificaciones de obra en la cuantía necesaria para que el tipo resultante, que se entenderá siempre como tipo efectivo, sea el establecido para el beneficiario en cada caso.

2.– El sistema de subsidiación de tipos de interés presentará la siguiente operativa:

a) El cálculo de semestralidades para el beneficiario de amortización del principal e intereses, se realizará por el sistema de amortización francés (amortización progresiva con intereses vencidos) al tipo de interés subsi-

su bakoitzean sorotsitakoa izango da eta sei hileko ordainketak iraunkorrak izango dira.

b) Gisa horretan kalkulaturako sei hilekoa bi osagai gehituzetik eratorritakoa da: batetik aldi horretan sortutako interesen ordainketa eta, bestetik, jasotako mailleguaren zati baten pixkanakako amortizazioa.

c) Kreditu-establezimendurako aldi bakoitzeko interesak amortizatzen dagoen kapitalaren (kapital biziaren) arabera zehaztuko dira, aldi bakoitzean indarrean dagoen interes-tasaren arabera kalkulaturak.

d) Eusko Jaurlaritzak interesak sorostea honetan da: kreditu-establezimendu bakoitzari ordaintzean sei hileko kitatzealdi bakoitzean hitzarmenaren tasaren (lehenengo urteko hasierako tasa finkoaren edo berrikus-teko tasa aldakoraren) arabera amortizatzen dagoen kapitalak sortutako interesen eta sorotsitako tasa efektiboaren, onuradunaren, arabera ordaindutako interesen artean dagoen aldea.

e) Obra-egiaztagirien deskontu-lerroen kasuan sistema berdina da emandako finantziakzioa dela eta. Interesak sei hilero kitatzen dira lerroaren aldi baterako bizian zehar eta inoiz ez da egiten «tirakadako» deskonturik edo interesen behar baino lehenagoko deskonturik.

Sorospenak arau honetan babes daitezkeen irudi bakoitzeko zehaztutako iraupena izango du.

3.- Sorospenak bateragarri dira Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak eta bestelako administrazio edo erakundeek ezar ditzaketen beste batzuekin, betiere emandako dirulaguntzen gutzitakoak ez duenean gaituzten jarduketaren gutzitako kostua.

Araudi honetan espresuki jasotzen ez diren goraberetan Euskal Autonomia Erkidegoko Herriogasuntza Nagusiaren antolarauari buruzko Legearen Testu Bategina onartzen duen azaroaren 11ko 1/1997 Legegintza Dekretuaren VI. Titulua aplikatuko da.

46. artikulua.- Finantza-neurriak zehaztea.

1.- Ogasun eta Herri Administrazio Saileko eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saileko sailburuek urtero eta elkarrekin finkatuko dituzten ondorengo magnitudeak:

a) Kreditu-establezimenduekin hitzartu beharreko baliabideen gehieneko bolumena, arau honetan adierazitako babes daitezkeen jarduketaren finantziakzio kualifikatuari dagokionez.

b) Zuzeneko dirulaguntzen gutzitako bolumenak ez ditu gaindituko dagokion ekitaldian Euskal Autonomia Erkidegoa Aurrekontu Orokorren Legean jasotako kredituak edo, kreditu-transferentziak egiten diren kasuan, eguneratuzetik lortutako kreditua, irailaren 27ko 1/1994 Legegintzako Dekretuan, Euskal Autonomia Erkidego-

diado en cada caso, y con pagos semestrales constantes.

b) La semestralidad así calculada surge de la agregación de dos componentes: pago de intereses producidos en el período, de un lado, y la amortización progresiva de parte del préstamo recibido, de otro.

c) Los intereses de cada período para el establecimiento de crédito, se determinarán sobre el capital pendiente de amortizar (capital vivo), calculados al tipo de interés vigente en cada período.

d) La subsidiación de intereses por parte del Gobierno Vasco consistirá en el pago a cada Establecimiento de Crédito de la diferencia existente en cada período de liquidación semestral entre los intereses devengados por el capital pendiente de amortizar al tipo de Convenio (el tipo fijo inicial del primer año o el tipo variable revisable) y los intereses liquidados, al tipo efectivo subsidiado, al beneficiario.

e) En el caso de líneas de descuento de certificaciones de obras la operativa es exactamente la misma por la financiación concedida, con liquidaciones semestrales de intereses, durante la vida temporal de la línea, no realizándose en ningún caso descuentos al «tirón» o descuento anticipado de intereses.

El período de duración de la subsidiación será el determinado para cada figura protegible en la presente norma.

3.- Las subvenciones serán compatibles con otro tipo de ayudas que puedan establecerse por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco o por otras Administraciones e Instituciones, siempre que la cuantía total de las subvenciones otorgadas no exceda del coste total de la actuación.

En lo no expresamente contemplado en esta normativa será de aplicación lo dispuesto en el Título VI del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco.

Artículo 46.- Determinación de las medidas financieras

1.- Los Consejeros de Hacienda y Administración Pública, y de Vivienda del Gobierno Vasco fijarán anualmente, y de forma conjunta, las siguientes magnitudes:

a) El volumen máximo de recursos a convenir con los Establecimientos de Crédito, en orden a la financiación cualificada de las actuaciones protegibles señaladas en la presente norma.

b) El volumen total de ayudas económicas directas no superará los créditos consignados en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco de cada ejercicio o el crédito que resulte de su actualización en el caso de que se efectúen transferencias de crédito, conforme a lo estipulado en el De-

ko Aurrekontuen Erregimenari buruzko legezko xedapenen testu bategina onartzen duenean, erabakitakoari jarraiki.

2.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari atxikitako sozietate publikoen kasuan, deskontu-lerroen bidez urtean finantzatzeko mugak dagokion Euskal Autonomia Erkidegoko Aurrekontu Orokorren Legean zehaztutakoak izango dira.

3.– Ez da laguntzak emateko erabakirik hartuko gastua egozteko aurrekontuak ez duenean aurrez zehaztutako xederako kreditu egoki eta nahikorik. Hori dela eta, eten egingo da arau honen eraginkortasuna laguntza berriak emateari dagokionez. Hori Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu beharko da.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lebena.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak etxebizitza eskuratzeko edo alokatzeko eskaintzen dituen finantza-laguntzen onuradun ezin liteke inor izan baldin eta azken hamar urteetan finantza-laguntzen erregimen horren onuradun izan bada.

Bigarrena.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu baten bidez, etxebizitza-beharra egiaztatze baldintza hori bete behar izatetik, gutxieneko diru-sarrerak egiaztatu behar izatetik eta 11. artikuluan araututako etxebizitzaren esleipen-prozeduratik salbuetsita gera daitezke terrorismoaren eta sexubortizkeriaren biktimak (halakotzat hartuko dira berriazko araudian jasotakoak), baita premia bereziko egoeraren dauden beste kolektibo batzuk ere, hala nola etorkinak, gerrako haurrak, eta beste batzuk (baldin eta beren egoera eskumena duen instituzioak egiaztatuta badago).

Hirugarrena.– Dagokion araudian aurreikusitako legezko epea iragan aurretik kalifikazioa kendu ahal izango da, baldin eta birgaitze edo eskurapenerako jarduketara babestuen ondorioz kalifikatutako etxebizitzak badira, etxebizitza horiek babes ofizialeko etxebizitzatzat kalifikatu izana hirigintza-hitzarmen batean aurreikusita egon ezean.

Etxebizitzaren jabeak hala eskatzen baldin badu onartu ahal izango da kalifikazioa kentzea, bere egungo jabeak edo aurreko edozein jabe etxebizitza birgaitzeko edo eskuratzeko jasotako zuzeneko laguntzen zenbateko osoa itzuli ondoren, hura jaso zenetik sortutako interesekin gehiturik, indarrean dagoen legezko interes-tasaren arabera.

Laugarrena.– Ez dira aplikagarri izango Dekretu honetako 15. artikuluan aurreikusitako baldintzak babes ofizialeko etxebizitzak lehen eskualdatzean lortzeko, ondoren adierazitakoentzat:

creto Legislativo 1/1994, de 27 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales sobre Régimen Presupuestario de Euskadi.

2.– En caso de Sociedades públicas adscritas al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales los límites anuales de financiación a través de líneas de descuento serán fijados en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3.– No procederá la resolución de concesión de ayudas en el caso en el que el Presupuesto al que deba imputarse el gasto carezca de crédito adecuado y suficiente para la finalidad pretendida, suspendiéndose la eficacia de esta norma en lo relativo a la concesión de nuevas ayudas. Dicha circunstancia será publicada en el Boletín Oficial del País Vasco.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.– Nadie podrá ser beneficiario de las ayudas financieras que para la adquisición o arrendamiento de vivienda concede la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, si ya ha resultado beneficiario de dicho régimen de ayudas financieras en los últimos diez años.

Segunda.– Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, podrá excepcionarse del cumplimiento del requisito de acreditación de necesidad de vivienda, del requisito de acreditación de ingresos mínimos y del procedimiento de adjudicación de vivienda regulado en el artículo 11, a las víctimas de terrorismo y de violencia sexista, entendiéndose como tales a los encuadrados en la normativa que los regule, así como a otros colectivos como inmigrantes, niños de la guerra, y otros en situaciones de especial necesidad acreditada por la institución competente en la protección de los derechos de esos colectivos.

Tercera.– Cabrá la descalificación con anterioridad al transcurso del plazo legal previsto en la normativa correspondiente, en el supuesto de viviendas calificadas como resultado de actuaciones protegidas de rehabilitación o de adquisición, salvo que la calificación de dichas viviendas como VPO estuviera prevista en un convenio urbanístico.

La descalificación se concederá a petición del propietario de la vivienda, previo reintegro del importe de las ayudas directas que se hayan percibido para la rehabilitación o la adquisición de la vivienda por su propietario actual o por cualquier anterior propietario, incrementado con los intereses generados desde su percepción, conforme al tipo de interés legal vigente.

Cuarta.– No serán de aplicación las condiciones previstas en el artículo 15 del presente Decreto para el acceso en primera transmisión a vivienda de protección oficial de:

1.– Etxebizitzen sozietate kooperatiboko bazkide direnentzat, baldin eta Dekretu hau indarrean sartu aurretik:

a) Sozietate kooperatiboa behar bezala eratuta badaigo.

b) Bazkide esleipendunak sozietate kooperatiboko kide badira.

c) Sozietate kooperatiboa etxebizitzak sustatzeko lurzoruaren titularra bada.

2.– Etxebizitzak eraikitzeko lurraren erkide direnentzat, baldin eta Dekretu hau indarrean sartu baino lehen erkide baziren eta hirigintza-plangintzak lurzoru horretan babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko betebeharra ezarrita bazeukan.

3.– Dekretu hau indarrean sartu baino lehen administrazio publiko batek deitutako prozesu baten bidez hautatu dituztenentzat.

Bosgarrena.– Halaber, ez dira aplikagarri izango Dekretu honen 7.2 artikuluan lehen paragrafoan eta 15.ean zehaztutako baldintzak, Dekretu hau indarrean sartu baino lehen erabilera propiorako sustatzailea lurzoruaren titularra bazen eta, aldi berean, aplikagarri den hirigintza-plangintzak lurzoru horretan babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzea eskatzen bazuen.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lebena.– 1.– Dekretu hau indarrean sartu aurretik behin-behineko kalifikazioa lortu duten espedienteak, ondorio guztiei begira, aurreko araudiak arautuko ditu.

2.– Dekretu hau indarrean sartu aurretik behin-behineko kalifikazioaren eskaera aurkeztu duten espedienteak, ondorio guztietarako halaber, aurreko araudiak arautuko ditu.

3.– 11.1 artikuluko a eta c idatz-zatietan jasotako sustapenen espedienteak Dekretu honek arautuko ditu, betiere hori indarrean sartu zen egunean ez baldin bada 11. artikuluko aipatzen duen esleipen-prozedura abian jarri.

Bigarrena.–1.– 1996ko abuztuaren 14tik aurrera eta dekretu hau indarrean sartu aurretik egindako behin-behineko kalifikazioen eskaeren kasuan babes ofizialeko etxebizitzaren legezko erregimenaren iraupena 20 urtekoa izango da, dagokion behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik hasita. Alabaina, babes ofizialeko erregimena luzatu egingo da, hala badagokio, emandako finantza-neurrien amortizazio osoa amaitu arte.

2.– Etxebizitzaren arloko finantza-neurriei buruzko uztailaren 30eko 213/1996 Dekretua baino lehenago-

1.– Quienes accedan en su calidad de socios de una sociedad cooperativa de vivienda, siempre que con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto:

a) La sociedad cooperativa se halle debidamente constituida.

b) Los socios adjudicatarios fueran miembros de la sociedad cooperativa.

c) La sociedad cooperativa fuera titular del suelo en el que se van a promover las viviendas.

2.– Quienes accedan en calidad de comuneros del terreno sobre el que se construyan las viviendas, siempre que con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto tuvieran la condición de comuneros y el planeamiento urbanístico exigiera la construcción de viviendas de protección oficial en dicho suelo.

3.– Quienes accedan en virtud de un proceso de selección convocado por una Administración Pública con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

Quinta.– Asimismo, no serán de aplicación las condiciones a que se refieren los artículos 7.2 primer párrafo y 15 del presente Decreto, cuando con anterioridad a la entrada en vigor del mismo, el promotor para uso propio fuera titular del suelo, y a su vez, el planeamiento urbanístico de aplicación exigiera la construcción de viviendas de protección oficial en dicho suelo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.– 1.– Los expedientes en los cuales se haya obtenido la calificación provisional, antes de la entrada en vigor del presente Decreto, se regirán, a todos los efectos por la normativa anterior.

2.– Los expedientes en los cuales se haya presentado la solicitud de calificación provisional, antes de la entrada en vigor del presente Decreto, se regirán igualmente a todos los efectos, por la normativa anterior.

3.– Los expedientes de las promociones contenidas en los apartados a y c del artículo 11.1 se regirán por el presente Decreto siempre y cuando a la fecha de entrada en vigor del mismo no se hubiere iniciado el procedimiento de adjudicación a que hace referencia el artículo 11.

Segunda.– 1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas de protección oficial cuya solicitud de calificación provisional se haya producido a partir del 14 de agosto de 1996 y antes de la entrada en vigor del presente Decreto concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva. Esto no obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas.

2. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas de protección oficial calificadas de conformidad

ko araudiaren arabera kalifikatutako babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan 20 urtekoa izango da babes ofizialeko etxebizitzaren legezko erregimenaren iraupena, dagokion behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik hasita. Alabaina, babes ofizialeko erregimena luzatu egingo da, hala badagokio, emandako finantza-neurrien amortizazio osoa amaitu arte.

Dena dela, babes ofizialeko erregimenaren iraupena 30 urtekoa izango da ondorengo kasuetan:

- a) Erabilera-erregimen bezala errenta duten babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan.
- b) Jabetza osoan besterendutako sustapen publikoko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan.

Hirugarrena.— Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren egitura organikoa eta funtzionala arautzen duen araudiak alor honetako eskumena jaso eta zehazten ez duen bitartean, babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazioarako organo eskuduna Saileko lurralde ordezkaria izango da.

Laugarrena.— Izatezko bikotetzat hartuko dira dagokion Erregistroan horrela inskribaturik agertzen direnak, kontzeptu hori Euskadin izatezko bikoteen erregimen juridikoaren lege batek arautzen duen arteraino.

Bosgarrena.— Dekretu honen VI. Kapituluan, birralojatzeko eskubideari buruz ezarritako araudia aplikatu beharrekoa izango da balio justua zehazteko izaipidea hasi ez den nahitaezko desjabetze-espeditante guztietan.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indargabeturik geratzen dira babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua-aren inguruko finantza-neurriei buruzko abenduaren 26ko 306/00 Dekretua, horren babesean sortutako egoerak salbu, birralojatzeen arloari buruzko Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuaren 2001eko ekainaren 21eko Agindua, eta halaber, Dekretu honetan ezarritakoaren aurkako den maila bereko edo maila txikiagoko beste edozein xedapen.

Babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedurari buruzko 2002ko ekainaren 14ko Agindua eta etxebizitza ersoteko finantza-neurriei buruzko 2002ko urriaren 9ko Agindua aplikagarri izango dira Dekretu honetan ezarritakoaren aurka ez dagoenerako.

AZKEN XEDAPENAK

Lebena.— Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak behar adina xedapen eman ahal izango ditu Dekretu hau garatzeko.

con lo establecido en la normativa anterior al Decreto 213/1996, de 30 de julio, sobre medidas financieras en materia de vivienda pasa a ser de 20 años, contados desde la calificación definitiva de las mismas. Esto no obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior el plazo de duración del régimen de protección seguirá siendo de 30 años en los casos siguientes:

- a) En el caso de viviendas de protección oficial cuyo régimen de uso sea el arrendamiento.
- b) En el caso de viviendas de protección oficial de promoción pública transmitidas en régimen de propiedad plena.

Tercera.— En tanto la normativa que regula la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, no recoja y defina la competencia en esta materia, el órgano competente, para la calificación de viviendas de protección oficial será el Delegado Territorial del Departamento.

Cuarta.— Se entenderá por pareja de hecho, las que figuren inscritas en el Registro correspondiente, hasta que este concepto sea regulado por una ley de régimen jurídico de parejas de hecho en el País Vasco.

Quinta.— La regulación del derecho a realojo establecida en el Capítulo VI de este Decreto será de aplicación a todos aquellos expedientes de expropiación forzosa en que no se haya iniciado el trámite de determinación del justiprecio.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Decreto 306/00 de 26 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, a salvo de las situaciones creadas a su amparo, la Orden del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente de 29 de junio de 2001 en materia de realojos y cualquier otra disposición de igual o inferior rango que se oponga a lo establecido en el presente Decreto.

La Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de 14 de junio de 2002 sobre procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial y la de 9 de octubre del mismo año sobre medidas financieras para la adquisición de vivienda seguirán siendo de aplicación en lo que no contradigan al presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.— Se faculta al Consejero de Vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Decreto.

Bigarrena.– Dekretu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen den egunean sartuko da indarrean.

Vitoria-Gasteizen, 2002ko abenduaren 30ean.

Lehendakaria,

JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburua,
JAVIER MADRAZO LAVÍN.

I. ERANSKINA

I.– SUSTAPEN PRIBATUKO BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN SALEROSKETA ETA ALOKAIRU-KONTRATUETAN NAHITAEZ AGERTU BEHARREKO BALDINTZAK.

1.– Babes ofizialeko etxebizitzak helburutzat duten kontratu guztietan (salerosketa, azalera-eskubidearen lagapena, alokairua...) berariaz adierazi beharko dira honako baldintzak:

a) Transakzioaren xede den etxebizitza horrek 31/78 Errege Dekretu Legeko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenetik ondoriotzen diren debeku eta mugak bete behar dituela, baita hura garatzen duten gainerako xedapenak ere, eta horrenbestez, erabilera-baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira eta salmentaren edo alokairuaren prezioek ezin izango dituzte ezarritako mugak gainditu.

b) Etxebizitza eskualdatu edo errentan ematen duena beharturik dago etxebizitzaren giltzak hiru hilabetezko gehieneko epean ematera, behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik edo kontratua egiten den egunetik –hori gerokoa balitz– kontatzen hasita, non eta Ordezkaritzak epe hori luzatzen ez duen.

c) Eskuratzailerik edo errentaria beharturik dago etxebizitza hori okupatzera hiru hilabetezko gehieneko epean giltzak eman zaizkionetik kontatzen hasita, hori ez egiteko arrazoi justuren bat egon ezean.

d) Etxebizitza eskualdatu edo errentan ematen duena beharturik dago eskuratzailerik edo errentariaren esku kontratu bat jartzera, Ordezkaritzak behar bezala bisatua.

e) Berariaz agerraraziko da etxebizitzaren eskuratzailerik edo lagapendunak etxebizitza hori kokaturik dagoen herrian duela bere ohiko etxebizitza iraunkorra, eta hori dagokion udal ziurtagiriaren bidez egiaztatuko du, kontratuari erantsirik, eta halaber, konpromisoa hartzen du etxebizitza hori bere ohiko etxebizitza iraunkorrerako erabiliko duela eta hiru hilabetezko epean okupatuko duela, ematen zaionetik kontaturik, edo bestela, herri horretako ohiko bizilagun bati lagako diola, epe horretan behar bezala bisatutako kontratu baten bidez.

Segunda.– El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz a 30 de diciembre de 2002.

El Lehendakari,

JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

El Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales,
JAVIER MADRAZO LAVÍN.

ANEXO I

I.– CLÁUSULAS DE INCLUSIÓN OBLIGATORIA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PRIVADA.

1.– En todos los contratos que tengan por objeto viviendas de protección oficial, (compraventa, cesión del derecho de superficie, arrendamiento...) deberá consignarse expresamente:

a) Que la vivienda objeto de transacción está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección oficial del Real Decreto-ley 31/78, y demás disposiciones que lo desarrollen, y por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.

b) Que el transmitente o arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Delegación.

c) Que el adquirente o arrendatario se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 3 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

d) Que el transmitente o arrendador se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Delegación.

e) Se hará constar expresamente que el adquirente o cesionario de la vivienda tiene residencia habitual y permanente en la localidad en que esté situada la vivienda, lo que acreditará con la certificación municipal correspondiente, anexa al contrato, y que se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente y ocuparla en el plazo de tres meses desde la entrega o cederla a residente habitual en la localidad mediante contrato debidamente visado en dicho plazo.

Herri horretako bizilaguna izatearen baldintza hori betetzen ez badu, kontratuan adieraziko da zein familiarako arrazoik, laneko arrazoik, lehengo bizilekura edo jatorrizko helbidera itzuli beharrek, etab.ek eragin duten kontratazio hori, eta berariaz xedatuko da horren titularrak konpromisoa hartzen duela etxebizitza horretan bere ohiko bizileku iraunkorra finkatuko duela, bertan bizitzea hiru hilabeteko epean egiaztatuz, etxebizitza ematen denetik kontatzen hasita, dagokion udal ziurtagiria organo eskudunaren aurrean aurkeztuz, kontratu hori bisa dezan, edo bestela, epe horretan alokairuaren edo erabilera-lagapenaren kontratua aurkeztuz hura bisa dezan, herri horretako bizilagun bati etxebizitza lagaz gero.

Nolanahi ere, kontratuan agerraraziko da etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkorrerako ez erabiltzeak, normalean okupatu gabe edukiz, edo bigarren bizileku izateko edo baimendu gabeko beste xede batzuetarako erabiltzeak, nahitaez eragingo duela, egindako legehauste oso larri horri dagozkion diru-zigorrez gain, jasotako onura ekonomikoak itzuli beharra eta zerga alokairuaren izandako salbuespen eta hobariak berriro sartu beharra, legezko interesak gehiturik, eta hala egokituz gero, maileguaren interesen eta legezko interesaren arteko aldearekin. Halaber, adieraziko da jabeak ezin izango duela salmentarik edo alokairurik gauzatu legez aplikagarri direnak baino prezio handiagoetan, ezta eskainitako zerbitzuen baldintzak gutxitu ere, kalifikazioa kendu zaionetik bost urteko epearen barruan.

2.- Lehen eskualdatzean egindako salerosketa-kontratuetan, gainera, ondorengo zehaztapenak adieraziko dira:

a) Saltzailea beharturik dago salerosketaren kontratu pribatua eskritura publikoaren mailara jasotzera, hiru hilabeteko epean, etxebizitzaren behin betiko kalifikazioaren edo kontratuaren –hura gerokoa balitz– egunetik kontatzen hasita, epe hori Ordezkaritzak luzatu ezean.

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

c) Erosleak kontratua amaiaztea eskatu ahal izango du, etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa ezesten baldin bada.

3.- Alokairu-kontratuetan berariaz adierazi behar da, 1. artikulua aipatzen dituen baldintzez gain, altzari eta armairurik gabe ematen diola errentatzaileak maizterrari etxebizitza hori.

4.- 1 idatz-zatian xedatutakoa ez betetzeak dagozkion kontratuen bisatua ezestea eragingo du. Halaber, Notarioek ez dute baimenduko idatz-zati horretan adierazitako xehetasunak eta konpromisoak izendaturik ez dituen inolako agiri publikorik.

De no reunir tal condición de residente en la localidad, se expondrán en el contrato los motivos familiares, de trabajo, de retorno a antigua residencia o domicilio de origen, etc., que motiven la contratación y se estipulará expresamente que su titular se compromete a establecer en la vivienda su domicilio habitual y permanente, acreditando su residencia en el plazo de tres meses desde la entrega de la vivienda mediante el correspondiente certificado municipal ante el órgano competente para el visado del contrato, o presentar en dicho plazo contrato de arrendamiento o cesión de uso para su visado, caso de ceder la vivienda a un residente en la localidad.

En todo caso se hará constar en el contrato que no dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, implicará necesariamente, además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, el reintegro de los beneficios económicos percibidos y el ingreso de las exenciones y bonificaciones tributarias disfrutadas, con los incrementos de los intereses legales y, en su caso, con la diferencia entre los intereses del préstamo y el interés legal. Asimismo, se hará constar que el propietario no podrá concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los reglamentariamente aplicables ni minorar las condiciones de los servicios prestados, durante el plazo de cinco años desde la descalificación.

2.- En los contratos de compraventa de primera transmisión, se consignarán además las siguientes especificaciones:

a) Que el vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Delegación.

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

c) Que igualmente podrá el comprador instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

3.- En los contratos de arrendamiento, deberá hacerse constar expresamente, además de las cláusulas a que se refiere el artículo 1, que el arrendador entrega la vivienda al inquilino libre de mobiliario y enseres.

4.- El incumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1 implicará la denegación del visado de los correspondientes contratos. Asimismo los Notarios no autorizarán documento público alguno en el que no se consignen las circunstancias y compromisos expresados en dicho apartado.