

Xedapen Orokorrak

ETXE BIZITZA ETA GIZARTE GALETAKO SAILA

1810

39/2008 DEKRETUA, martxoaren 4koa, babes publiko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurri buruzkoa.

1996-1999, 2000-2003 eta 2003-2006 ekitaldiako lau urteko etxebizitza-planak gauzatzean hartutako esperientziak eta Eusko Jaurlaritzak babestutako etxebizitzaren sustapen, erosketa, erabilera eta aprobetxamenduaren arloan orain arte onartutako xedapen eta neurriak gaur egungo beharretara egokitu izanak ahalbidetu eta aholkatzen dutenez, botere publikoek babestutako etxebizitzak bultzatzen jarraituko dute; horretarako, 2006-2009 Etxebizitza Bideratzeko Plan berria onartu eta hura gauzatzea xede duten arauak (Dekretua edo garapenerako Aginduak) eguneratu dira.

Hain zuzen, arauak eta, bereziki, babestutako etxebizitzaren araubidea eta lurzorua eta etxebizitzaren inguruko finantza-neurriak arautzen dituen Dekretua berriro are beharrezkoagoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, ekainaren 30koa, indarrean sartu zenetik, lehendik zeuden tipologiak zabaldu baititu.

2/2006 Legearen 8. Xedapen Gehigarriak, zehazki, babestutako etxebizitzaren sailkapena aldatu du, eta, horren ondorioz, «etxebizitza tasatu autonomikoak» eta «udal-etxebizitza tasatuak» tipologia berriak sortu dira. Nolanahi ere, biak ala biak «babes publikoko etxebizitzak» izango dira ondorio guztietarako. Honenbestez, babes publikoko etxebizitzak dira 8. Xedapen Gehigarriaren kategorietako batean sartzen diren guztiak, espresuki hala izendatutako «babes ofizialeko etxebizitza» kategoria zehatzekoak barne, haiexek baitira Euskadin zeuden bakarrak 2/2006 Legea indarrean sartu arte.

Gainera, Lege honek babestutako bizileku-tipologia berri bat sortu du, «zuzkidura-bizitoki» izenekoa, eta, 9. Xedapen Gehigarriaren arabera, haien sustapen eta eraikuntzarako etxebizitzaren arloko araudi sektorialean ezarritako laguntza publikoak dagozkie.

Bistan da terminologia dezente aldatu dela; alegia, orain babes publikoko etxebizitzak adierazi beharra dago, eta batzuetan zuzkidura-bizitokiak, babestutako etxebizitzaren arloko jardun guztiak ez baitatoz bat nahitaez babes ofizialeko etxebizitzaren tipologiarekin.

Disposiciones Generales

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

1810

DECRETO 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública 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, 2000-2003 y 2003-2006, 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 protegidas, permiten, a la par que aconsejan, un nuevo impulso público de las mismas, con la aprobación de un nuevo Plan Director 2006-2009 y la renovación actualizada de las normas (Decreto u Órdenes de desarrollo) llamadas a su realización efectiva.

En especial, la renovación de las normas y, en particular del Decreto que regule el régimen de las viviendas protegidas y las medidas financieras en materia de suelo y vivienda, resulta aún más necesaria tras la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que ha ampliado las tipologías existentes.

En concreto, en su disposición adicional 8.^a, la Ley 2/2006 ha modificado sustancialmente las clases de las viviendas protegidas, creando las figuras de las «viviendas tasadas autonómicas» y las «viviendas tasadas municipales», considerándolas como «viviendas de protección pública» a todos los efectos. Por tanto, viviendas de protección pública son ahora todas las que entren en alguna de las categorías de la disposición adicional 8.^a, incluyendo dentro de estas, de forma específica y ciertamente sustancial, la categoría concreta de las «viviendas de protección oficial», las únicas existentes en Euskadi hasta la entrada en vigor de la mencionada Ley 2/2006.

Además, esta Ley también ha creado una nueva tipología de residencia protegida, denominada «alojamientos dotacionales», que según la disposición adicional 9.^a debe ser objeto de las ayudas públicas establecidas por la normativa sectorial en materia de vivienda para su promoción y construcción.

Como se puede comprobar, la terminología varía sustancialmente, debiendo referirnos ahora a las viviendas de protección pública y en ocasiones, también a los alojamientos dotacionales, pues ya no toda actuación en materia de vivienda protegida se corresponderá exclusivamente con la tipología de vivienda de protección oficial.

2006-2009 Etxebizitza Bideratzeko Plan berria Gobernu Kontseiluak onartu zuen, 2006ko urriaren 3an egindako bilkuran. Plan horren helburu nagusia da Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren etxebizitzaren alorreko jardunetarako Jarraibideak aldi horretarako ezartzea, estrategia-plangintzarako irizpideak, sustapena, eta estrategikoak ez diren baina etxebizitzaren alorreko eragileentzat eta babes publikoko etxebizitza behar duten herritarrentzat oso garrantzitsuak diren beste orientabide batzuk aintzakotzat hartuta.

Etxebizitza Bideratzeko Planaren oinarritzko ardatzetako bat, funtsezkoena ez bada, babestutako etxebizitza zabaltzeko ahalegin handia egitea da, hala kopuruari nola tipologiei dagokienez. Horretarako, diru-laguntza eta finantza-neurri egokiak erabiltzen dira.

Beraz, araudi berriak udal etxebizitza tasatuen, autonomikoen eta zuzkidura-bizitokien tipologia berrien erregimena arautu behar du, eta era berean haiek eskuratu eta erabili ahal izateko oinarritzko baldintzak ezarri eta haien eraikuntza finantza-neurri egokiak bidez sustatu.

Etxebizitza Bideratzeko Planak baditu beste jardun ardatz estrategiko batzuk: esaterako, babestutako etxebizitzaren alokairuaren sustapena; erabilitako etxebizitza askeetarako diru-laguntza programaren definizio berria, landa-inguruneko, Zaharberritze Integraleko Eremuetako eta degradatutako eremuetako etxebizitzaren erosteta sustatzea bilatzen duena; zaharberritze-jardunen sustapena, batez ere Eraikinen Ikuskaritza Teknikoek eskatutakoak (2/2006 Legeak sortuak); edo herri-administrazioek, herri-ondareak eratzeko lurzorua erostu, babestutako etxebizitza sustatzeko esku hartzea bul-tzatzeke borondatea.

Jardun-ildo hauek guztiek finantza-xedapen eta -neurri sorta osatzen dute, eta Dekretu hau da multzo horretako oinarritzko araudia. Nolanahi ere, xedapen eta neurri horietako batzuk berriki onartu dira, eta beste zenbaiten izapidetzea oraindik ez da burutu.

Azkenik, bereziki nabarmentzekoa da Eusko Jaurlaritzaren konpromiso irmoa babes publikoko etxebizitzak egiatan baliabide gutxien duten pertsonen helarazten zaizkiela bermatzeko eta behar hori urtetan mantentzen dela egiaztatzeke; izan ere, ez da ahaztu behar aurreko Dekretuak ezarri zuela etxebizitza horiek «behin betiko kalifikazioa» dutela, eta horrek esan nahi du ohiko bizileku iraunkorra izan behar dutela beti.

Halaber, urte hauetako eskarmentuak erakusten digu zenbait hobekuntza egin behar direla aurreko Dekretuaren idazkeran, batez ere «ohiko bizileku iraunkorra» bezalako zenbait kontzeptu juridikoren definizioetan, azalera-eskubidearen inguruko araudian, etab.

El nuevo Plan Director de Vivienda 2006-2009 fue aprobado por Consejo de Gobierno, en su sesión de 3 de octubre de 2006. La finalidad de dicho Plan es establecer las Directrices para las actuaciones del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en materia de vivienda durante el período señalado, incorporando criterios de planificación estratégica, fomento y otras orientaciones que, no teniendo el carácter de estratégicas, son de gran calado para los agentes en materia de vivienda y para los ciudadanos necesitados de vivienda de protección pública.

Uno de los ejes fundamentales, si no el fundamental, de dicho Plan Director, es precisamente abordar un impulso decidido en la extensión de la vivienda protegida, tanto en volumen como en variedad de tipologías, sirviéndose para ello de la concesión de las ayudas y medidas financieras oportunas.

Por tanto, la nueva normativa debe regular el régimen de las nuevas tipologías de viviendas tasadas municipales, autonómicas y alojamientos dotacionales, estableciendo unas condiciones y requisitos básicos para su acceso y uso y además, fomentando su construcción mediante las medidas financieras oportunas.

Otros ejes estratégicos de actuación de dicho Plan Director son, por ejemplo, el fomento del alquiler de vivienda protegida; la redefinición del programa de ayudas a la vivienda libre usada, de tal modo que se vincule a la adquisición de viviendas en el entorno rural y en Áreas de Rehabilitación Integral y Zonas Degradadas; el fomento de las actuaciones de rehabilitación, en especial las exigidas por las Inspecciones Técnicas de Edificios (creadas también por la Ley 2/2006); o la voluntad de impulsar la intervención de las administraciones públicas en la actividad de promoción de vivienda protegida, a través de la adquisición de suelo para la formación de patrimonios públicos.

Todas estas líneas de actuación son objeto de un paquete de disposiciones y medidas financieras, algunas recientemente aprobadas y otras en tramitación, del que el presente Decreto constituye ciertamente la parte normativa básica o de cabecera.

Por último, es especialmente destacable el decidido compromiso del Gobierno Vasco en orden a que las viviendas de protección pública vayan realmente dirigidas a los colectivos más desfavorecidos y que esa situación de necesidad se mantenga a lo largo de los años, ya que no debe olvidarse, el anterior Decreto estableció la «calificación permanente» de dichas viviendas, lo que supone la obligación de destinarlas siempre a domicilio habitual y permanente.

Asimismo, la experiencia acumulada a lo largo de estos años exige una serie de mejoras en la redacción del Decreto anterior, y en especial, en definiciones de conceptos jurídicos como el de «domicilio habitual y permanente», la regulación del derecho de superficie, etc.

Dekretuaren egitura honako hau da: zazpi kapitulu, xedapen iraunkorrak, xedapen indargabetzailea eta azken xedapena, eta, horrez gain, babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko hitzarmenetan nahitaez agertu behar duten klausulen inguruko hiru eranskin. I. kapitulu an aplikazio-eremua zehazten du –babestutako etxebizitza-tipologia guztiak eta zuzkidura-bizitokiak–, babestutako etxebizitza guztien ezaugarriak definitzen ditu, ohiko bizileku iraunkorraren definizioa hobetzen du, eta 3 hilabete baino gehiagotan jarraian hutsik dagoen etxebizitza bat ohiko bizileku izateari utzi diolako prebentzioa ezartzen du.

Berrikuntzarik nabarmenena Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroaren sorkuntza da. Erregistro horrek Euskal Autonomia Erkidegoan dauden babestutako etxebizitza guztien datuak jasoko ditu, eta babestutako etxebizitzak eskuratzearan eta erabiltzearan inguruko legedia betetzen den ala ez egiaztatzeko oinarritzko tresna fiskalizatzailea da.

Babestutako etxebizitzen ezaugarri teknikoek dagoenez, babes ofizialeko etxebizitzak baino ez dira aipatzen, helburua ez baita inolaz ere gainerako babestutako etxebizitzen diseinua mugatzea. Gainera, aurreko araudian ez bezala, Dekretuaren xedea ez da alderdi tekniko horiek xeheki arautzea. Dekretu berri hau, ordea, diseinuaren inguruko Aginduez aritzen da gehienbat. Halaber, araudia oso antzekoa da babes ofizialeko etxebizitzen baldintza ekonomikoek eta lurzoruen eta urbanizazioaren prezioari dagokienez. Nolanahi ere, lurzoru urbanizatuen ordain-trukeko eskualdatzetan muga horiek ez betetzeak behin-behineko kalifikazioa ukatzea ekarriko du.

Ondoren, Dekretuak «kalifikazioa»ren erregimena ezartzen du, orain ere soilik babes ofizialeko etxebizitzei dagokienez. Aipatzeko moduko berrikuntzen artean hauek ditugu: behin-behineko eta behin betiko kalifikazioaren definizioaren hobekuntza eta behin-behineko kalifikazioaren epearen zabalpena, aldeko isiltasun administratiboagatik; azken neurri horren helburua da behin-behineko kalifikazioa duten espedienteak zehatzago aztertu ahal izatea. Azkenik, hemendik aurrera, behin-behineko kalifikazioak espresuki ezarri behar du babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedura zehatza.

Hurrengo atalean babes ofizialeko etxebizitzak –sustapen publikokoak, tasatuak edo hitzarmen-bidez sustatutakoak– eskuratzeko araubidea ezartzen da, eta, nolahi ere, publizitatearen, lehiaketa publikoaren eta gardentasunaren printzipioak bermatzen dituen prozedura baten bidez esleitu dira.

A lo largo de los siete capítulos y disposiciones transitorias, derogatorias y finales en los que el mismo se estructura, junto con tres anexos referentes a cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de acceso a vivienda de protección oficial, este Decreto inicia su regulación (capítulo I) estableciendo su ámbito de aplicación a los diversos tipos de vivienda protegida y a los alojamientos dotacionales, definiendo los caracteres comunes a todas las viviendas protegidas, mejorando la definición de domicilio habitual y permanente y estableciendo la presunción de que una vivienda desocupada durante más de 3 meses de forma continuada ha dejado de ser domicilio habitual.

Como novedad más reseñable se crea el Registro de Vivienda de Protección Pública, que deberá recoger todos los datos de las viviendas protegidas existentes en la Comunidad Autónoma de Euskadi, sirviendo como elemento fiscalizador básico del cumplimiento de la legalidad vigente en materia de acceso y uso del parque de vivienda protegida.

En cuanto a las características técnicas de las viviendas protegidas, se hace referencia tan sólo a las de las viviendas de protección oficial ya que no se quiere encorsetar el diseño del resto de vivienda protegida. Además, no se considera que la regulación de estas cuestiones técnicas deba ser objeto detallado del Decreto, como sucedía en la anterior regulación, de tal manera que este nuevo Decreto se remite básicamente a las Órdenes de diseño correspondientes. Asimismo, para las viviendas de protección oficial se mantiene una regulación similar en cuanto a las condiciones económicas y las limitaciones en el precio del suelo y urbanización, si bien se establece expresamente que el incumplimiento de estos límites en operaciones de transmisión onerosa de suelo urbanizado será causa de denegación de la calificación provisional.

A continuación, el Decreto se adentra en el régimen de la «calificación», también referido específicamente solo a las viviendas de protección oficial, introduciendo como novedades reseñables una mejora en la definición de la calificación provisional y definitiva, y la ampliación del plazo de concesión de la calificación provisional por silencio administrativo positivo, que pasa de un mes a tres meses (como en la calificación definitiva), con el claro objetivo de poder revisar con mayor detalle los expedientes sometidos a calificación provisional. Por último, ahora se exige expresamente que la calificación provisional establezca el concreto procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección oficial.

En la siguiente sección se regula el régimen de acceso a las viviendas de protección oficial, sean bien de promoción pública, concertada o promovida con arreglo a convenio, que serán adjudicadas por un procedimiento que asegure los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia.

Babes publikoko etxebizitza autonomikoak esleitzeko prozedura Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak zuzenduko du Etxebide – Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Zerbitzu Publikoaren bidez.

Gainerako prozeduretan eta beste tipologia batzuetan, udal etxebizitza tasatuetan bereziki, udal-ordenantza bidez arautu daitezke, eta, halakorik ezean, Dekretuak esleitzeko prozeduren inguruko araubide espezifikoak aipatzen du. Hala ere, Etxebideko Etxebizitzen Eskatzaileen Erregistroko berrikuntza gisa, babes publikoko etxebizitza guztietako datuak sartu ahal izango dira, batez ere babes publikoko edozein etxebizitzaren esleipenaren kudeaketa eta kontrolerako datu zehatzak erabilgarriago egite aldera, eta, halaber, arlo honetan aritzen diren Herri Administrazioek, eta bereziki udal etxebizitza tasatuak sustatzen dituzten udalek, etxebizitzen programazio publikoak unean uneko eskarara egokitu ahal izan ditzaten.

Kapitulu berean, babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko oinarriko baldintzak ezartzen dira.

Pertsona juridikoek ere babes ofizialeko etxebizitzak eskuratu ahal izango dituzte, baina soil-soilik etxebizitza horiek alokatzeko direnean, edo maizterra Administrazio eskudunekin itundutako gizarte-programak egiten dituen irabazi-asmorik gabeko elkarte denean.

Halaber, erantzun egokiagoa eman nahi izan zaio babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko hitzarmenen titularitasunari, bizikidetzaren unitatearen definizioa deuseztatuta. Era honetan, irtenbidea eman nahi zaio sortu izan diren hainbat arazo praktikori.

Eskakizun positiboari eutsiko zaio, alegia, «Etxebizitzaren beharrari», eta hainbat iruzur sorrarazi dituzten infraetxeen eta antzekoen salbuespenak deuseztatu egingo dira. Ildo berean, erroldako agiriaz gain, bertan bizi dela egiaztatzen duen ziurtagiria beharrezkoa izango da.

Babes publikoko etxebizitzaren tipologia guztietarako gutxieneko eta gehienezko diru-sarrerak eguneratuko dira, udal etxebizitza tasatuetarako izan ezik, udal-ordenantzek arautuko baitituzte.

Diru-sarrei eta haien zenbaketari dagokienez, ez da berrikuntza handirik.

Azkenik, III. Kapitulu honetan, aurreko Dekretuko araubidearen zenbait alderdi berregituratu egin dira, hala nola babes ofizialeko etxebizitzaren lagapena eta baimena, babes ofizialeko kontratuen oniritzia eta konturako ordainketak.

Horrez gain, Kapitulu honetan azalera-eskubidea eta babes ofizialeko etxebizitza-ibilbideak arautzen dira.

El procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública autonómicas se dirigirá por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, a través del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida Pública - Etxebide.

Para el resto de procedimientos y otras tipologías, en particular, las viviendas tasadas municipales, la regulación podrá realizarse mediante ordenanza municipal y, en su defecto, el Decreto se remite a la regulación específica en materia de procedimientos de adjudicación, si bien como novedad dentro del Registro de Solicitantes de Vivienda de Etxebide, se podrán incluir los datos referentes a todas las viviendas de protección pública con la finalidad principal de facilitar los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de cualquier vivienda de protección pública, así como proporcionar información actualizada que permita a las distintas Administraciones públicas actuantes, y en particular a los municipios que promuevan viviendas tasadas municipales, adecuar sus programaciones públicas de vivienda a la demanda existente.

En el mismo capítulo, se fijan las condiciones de acceso comunes a la vivienda de protección oficial.

Se permite también el acceso a viviendas de protección oficial de personas jurídicas, únicamente en los supuestos en los que dichas viviendas vayan a destinarse a su arrendamiento o cuando el arrendatario sea una entidad sin ánimo de lucro que realice programas de actuación social concertados con las Administraciones competentes.

También se ha procurado dar mejor respuesta a la titularidad de los contratos de acceso a las viviendas de protección oficial eliminando la definición de unidad convivencial, dando soluciones a problemas prácticos que se habían generado en este tiempo.

Se mantiene la exigencia positiva de «necesidad de vivienda», eliminando las excepciones de infravivienda y similares que habían dado lugar a situaciones fraudulentas. En la misma línea, en el requisito de empadronamiento, se exige también el de residencia efectiva.

Se actualizan los ingresos máximos y mínimos para las diferentes tipologías de vivienda de protección pública, excepto las viviendas tasadas municipales, cuya regulación corresponderá a las ordenanzas municipales.

En cuanto al cómputo de ingresos y su ponderación no hay especiales novedades.

Por último, dentro de este Capítulo III se reestructuran algunos preceptos respecto de la regulación del anterior Decreto, de tal manera que la cesión y autorización de las viviendas de protección oficial, el visado de los contratos de protección oficial y la entrega de cantidades a cuenta pasan a formar parte de este capítulo.

También se regula en este Capítulo el derecho de superficie, los itinerarios de vivienda de protección oficial.

V. kapitulua aurreko Dekretuaren oso-oso antzekoa da. Helburua babes ofizialeko etxebizitzak sustatzea da, hala publikoak nola pribatuak, eta bereziki itundutako sustapenen araubidea lantzen du; hartara, esleitzeko prozedura bideragarria da baldintzei dagokienez, eta gardena exekuzio eta egiaztapenari dagokienez.

VI. kapituluak «lurzoruaren arloko jarduna» garatzen du, eta batez ere, helburu publikoak betetzearren etxebizitzak bortxaz hustea eskatzen duten jardun publiko ugaritako «beste bizileku bat eskuratzeko eskubidea» edo ezinbesteko birkokatzea arautzen du, eta xedapen hauen arabera, esleitzen zaizkien etxebizitzaren jabetza erabat eskuratzeko aukera ere aitortzen zaie. Oro har, hainbat egokitzapen egin dira artikulua hauetan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Gehigarria indarrean sartu izanak hartaratu. Egokitzapen horien helburua da legezko okupatzailearen eta ohiko etxebizitzaren definizioak zehaztea, beste bizileku bat jasotzeko eskubidea dakarren egoera zehatza mugatze aldera eta birkokatze horren araubide juridiko subjektibo eta objektiboa xedatze aldera; alegia, etxebizitzaren edukitza-erregimena, diru-sarreraren zenbaketa, birkokatze-etxebizitzaren kalifikaziorako erregimena, bigarren eta hurrengo eskualdatzeetako prezioen erregimena, etab.

VII. kapituluak, azkenik, Dekretuan ezarritako jardun guztiei zuzendutako «finantza-neurriak» ditu hizpide, baina ez dakar berrikuntza handirik, ez bada laguntza horiek zabaldu direla babes publikoko edozein etxebizitzaren eta halaber zuzkidura-bizilekuen sustapen eta eraikuntzarako. Dena den, zabalpen hori aurreko Dekretuari egindako aldaketa batean jaso zen jada.

Azkenik, Dekretu honen formulazioa eta izapidetzea Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legearen 22. artikulua ezarritakoaren arabera egin da, eta orobat Euskadiko Gobernu Kontseiluak 2007ko otsailaren 13an onartu zituen generoaren eragina aurrez ebaluatzeko Jarraibideak kontuan hartuta.

Horrenbestez, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren proposamenez, Euskadiko Aholku Batzorde Juridikoak adierazitakoarekin bat etorritik, eta Gobernu Kontseiluak 2008ko martxoaren 4ko bilkuran eztabai-datu eta onartu ondoren, honakoa xedatu dut:

XEDATU DUT:

I. KAPITULUA
BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZA GUZTIETARAKO
XEDAPENAK

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

1.— Dekretu honen xedea da babes publikoko etxebizitza guztien araubide juridikoaren printzipioak eta

El capítulo V se mantiene prácticamente igual al Decreto anterior. 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» centrando 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 desde estas disposiciones se les reconoce también la posibilidad de acceso pleno a la propiedad de las viviendas de las que resulten adjudicatarios. Con carácter general, se procede a una serie de adaptaciones de este articulado exigidos por la entrada en vigor de la disposición adicional segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Estas adaptaciones se centran en concretar las definiciones de ocupante legal y de vivienda habitual a los efectos de concretar el supuesto de hecho que da lugar al derecho de realojamiento y a determinar el régimen jurídico subjetivos y objetivos del citado realojo – acceso a régimen de tenencia de la vivienda, cómputo de ingresos, régimen de calificación de las viviendas de realojo, régimen de precios para segundas y posteriores transmisiones, etc.

El capítulo VII es el dedicado a las «medidas financieras» dirigidas a la totalidad de las actuaciones propugnadas en el Decreto y no ofrece mayores novedades más allá de la ampliación de dichas ayudas a la promoción y construcción de cualquier vivienda de protección pública y también de los alojamientos dotacionales, ampliación que ya había sido objeto de una modificación anterior del antiguo Decreto y que ahora se mantiene.

Finalmente se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto de género aprobadas por el Consejo de Gobierno del País Vasco, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2007.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 4 de marzo de 2008,

DISPONGO:

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES COMUNES A LAS VIVIENDAS DE
PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 1.— Objeto y ámbito de aplicación.

1.— Es objeto del presente Decreto establecer los principios jurídicos rectores de todas las viviendas de

babes ofizialeko etxebizitzaren oinarrizko araubide juridikoa ezartzea. Zentzu honetan, babes ofizialeko etxebizitzatzat joko dira araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, etxebizitza tasatu autonomikoak barne.

2.– Halaber, Dekretu honen helburua da Euskal Autonomia Erkidegoaren eremuan babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko, eskuratzeko, eraikitzeko, erabiltzeko eta ustiatzeko jardueren eta halaber horrelako etxebizitzetarako lurzorua erosteko, prestatzeko eta urbanizatzeko jardueren araubide juridikoa ezartzea.

3.– Orobat, Dekretu honen xedea da jarduera horiek sustatu eta garatzeko etxebizitzaren eta lurzorua in-guruko finantza-neurriak arautzea, eta, era berean, haien arauketa-eremuaren barneko udal etxebizitza-tasuen inguruko alderdi guztiak.

4.– Halaber, Dekretu honen arauketa-eremuan sartzeko Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen bederatzigarren Xedapen Gehigarriak aipatzen dituen eta Dekretu honen Hirugarren Xedapen Gehigarrian definitzen diren zuzkidura-bizilekuak, eta baita birkokatze-etxebizitzak zenbait alderdi, baina ez dio eragingo haien araudi espezifikoiari.

2. artikulua.– Babes publikoko etxebizitza guztien definizioa eta ezaugarriak.

1.– Babes publikoko etxebizitzak izango dira araubide bereziko, orokorreko eta tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak, eta orobat Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 8. Xedapen Gehigarrian aipatzen diren araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak.

2.– Hauek izan beharko dute babes publikoko etxebizitzaren ezaugarriak:

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

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

– Publizitatearen, lehiaketa publikoaren, gardentasunaren eta diskriminazio-ezaren printzipioetan oinarritutako prozedura baten bidez esleitu beharko dira. Hartzaileak aurrez egongo dira erregistratuta autono-

protección pública y el régimen jurídico básico de las viviendas de protección oficial entendiéndose como tales a las viviendas de protección oficial de régimen general y especial, incluidas las viviendas tasadas autonómicas.

2.– Es asimismo objeto del presente Decreto el establecimiento del régimen jurídico de las actuaciones de promoción, acceso, 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.

3.– 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, así como aquellos aspectos que en relación a las viviendas tasadas municipales entren dentro de su ámbito de regulación.

4.– Asimismo, se incluyen dentro del ámbito de regulación de este Decreto los alojamientos dotacionales a los que se refiere la disposición adicional novena de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y que se definen en la disposición adicional tercera del presente Decreto, así como determinados aspectos de las viviendas de realojo, sin perjuicio de su regulación específica.

Artículo 2.– Definición y caracteres comunes a las viviendas de protección pública.

1.– Tendrán la consideración de viviendas de protección pública las viviendas de protección oficial de régimen especial, general y tasado, así como las viviendas tasadas municipales de régimen especial y de régimen general referidas en la disposición adicional 8.ª de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.– Las viviendas de protección pública deberán caracterizarse por:

– ser promovidas de forma pública por los entes públicos territoriales, o de forma privada conforme a las disposiciones recogidas en el presente Decreto, de acuerdo a las características técnicas que se establezcan en las ordenanzas de diseño que se aprueben según la orden de ámbito autonómico u ordenanza municipal correspondiente.

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

– adjudicarse mediante un procedimiento basado en los principios de publicidad, libre competencia, transparencia y no discriminación, entre destinatarios previamente inscritos en un registro público, autonómico

mia erkidegoaren edo udal baten etxebizitza-eskatzailen erregistro publiko batean, eta horretarako Dekretu honetan edota tokian tokiko udal-ordenantzak babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko berariaz ezarritako gutxieneko baldintzak egiaztatatu beharko dituzte.

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

– Euskal Autonomia Erkidegoko udalerrri batean erroldatuta egotea egiaztatzen duten onuradunek eskuratu ahal izango dituzte, Dekretu honek –babes ofizialeko etxebizitzari dagokienez– edota tokian tokiko udal-ordenantzek –udal etxebizitza tasatuei dagokienez– ezarritako epeak, baldintzak eta salbuespenak kontuan hartuta.

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

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

– eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie, eta haiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du administrazio jarduleak, eta, betiere, modu subsidiarioan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak.

3. artikulua.– Babes Publikoko Etxebizitzaren Erregistroa.

1.– Babes Publikoko Etxebizitzaren Erregistroa sortuko da, eta haren helburua izango da Euskal Autonomia Erkidegoko babes publikoko erregistroen batean dauden etxebizitza guztiak jasotzea. Ondorengo Liburuak izango ditu gutxienez:

- Erregistro orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak.
- Erregistro bereziko babes ofizialeko etxebizitzak edo etxebizitza sozialak.
- Erregistro tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzak.

o local, de demandantes de vivienda que acrediten como mínimo los requisitos de acceso recogidos en el presente Decreto, en el caso de vivienda de protección oficial, o los previstos específicamente en la correspondiente ordenanza municipal.

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

– ser adjudicadas a beneficiarios que acrediten encontrarse empadronados en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en los términos, plazos y condiciones determinados en el presente Decreto, respecto a las viviendas de protección oficial, o en las correspondientes ordenanzas locales respecto a las viviendas tasadas municipales.

– destinarse a domicilio habitual y permanente de los titulares de la propiedad, derecho de superficie o arrendatarios. A estos efectos, se entenderá por domicilio habitual y permanente aquel que satisfaga de manera directa e inmediata las necesidades de vivienda de sus ocupantes, y que además, se trate del domicilio legal, por ser el lugar de ejercicio de derechos y de cumplimiento de obligaciones.

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

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

Artículo 3.– Registro de Vivienda de Protección Pública.

1.– Se crea el Registro de Viviendas de Protección Pública cuya finalidad será la de recoger sistematizadamente la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la Comunidad Autónoma del País Vasco y que contará, al menos, con los siguientes Libros:

- Viviendas de protección oficial de régimen general.
- Viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales.
- Viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico.

– Erregimen orokorreko udal-etxebizitza tasatuak.
 – Erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuak.
 – Zuzkidura-bizilekuak, nahiz eta etxebizitzatzat joak ez izan.

2.– Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistro horren xedea, helburuak eta funtzionamendua Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduaren bitartez garatuko dira.

3.– Halaber, Udalek babes publikoko edozein erregimenetako etxebizitzen –eragin publikoek zein pribatuek sustatuak izan– inguruko informazioko erregistroak izan ditzakete.

4. artikulua.– Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroa.

1.– Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuaren funtzioak betetze aldera, Eusko Jaurlaritzak Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroari eutsiko dio. Haren xede nagusia da babes publikoko etxebizitzen esleipenaren kudeaketa eta kontrolerako beharrezkoak diren datuak hornitzea da, eta era berean herri Administrazio jardulei informazio eguneratua ematea, beren etxebizitza-programazio publikoak dagoen eskaerara egokitu ahal izan ez zuten.

2.– Erregistro horren funtzionamendua Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduaren bitartez arautuko da.

3.– Etxebide - Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Zerbitzu Publikoak lankidetzat hitzarmenak izenpetu ahal izango ditu Tokiko Administrazioekin, haiek sustatzen edo ituntzen dituzten babestutako etxebizitzak esleitzeko prozeduretan elkarlanean aritze aldera.

II. KAPITULUA

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1. ATALA

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRI TEKNIKOAK ETA PREZIOA FINKATZEA

5. artikulua.– Babes ofizialeko etxebizitzen ezauzgarri teknikoak.

Babes ofizialeko etxebizitzen diseinuari buruzko Ordenantzetan ezartzen diren ezaugarri teknikoak bete beharko dituzte Babes Ofizialeko Etxebizitzek.

6. artikulua.– Babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioak.

1.– Babes ofizialeko etxebizitzen eskualdatzeetako gehieneko prezioak kalkulatzeko etxebizitzaren edo eranskinaren azalera erabilgarriaren metro koadroa Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren agindubidez zehaztuko den zenbaki batekin bidertuko da, betiere etxebizitzaren motaren eta Euskal Autonomia Erkidegoan duen kokapenaren arabera.

– Viviendas tasadas municipales de régimen general.
 – Viviendas tasadas municipales de régimen especial.
 – Alojamientos Dotacionales, sin perjuicio de su no consideración como vivienda.

2.– Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales se desarrollará el objeto, fines y funcionamiento del citado Registro de Viviendas de Protección Pública.

3.– Así mismo, los Ayuntamientos podrán tener sus propios registros de información de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública y que se promuevan en su término municipal por parte de agentes tanto públicos como privados.

Artículo 4.– Registro de Solicitantes de Vivienda.

1.– Para el cumplimiento de las funciones del Servicio de Adjudicación de Vivienda, el Gobierno Vasco mantendrá el Registro de Solicitantes de Vivienda que tiene como finalidad principal la de facilitar los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de viviendas de protección pública, así como proporcionar información actualizada que permita a las distintas Administraciones públicas actuantes, adecuar sus programaciones públicas de vivienda a la demanda existente.

2.– Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales se regulará el funcionamiento del citado Registro.

3.– El Servicio Público Adjudicación de Vivienda Protegida - Etxebide podrá establecer convenios de colaboración con las respectivas Administraciones Locales a los efectos cooperar en los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida promovidas o concertadas por los entes locales.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN JURÍDICO BÁSICO DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

SECCIÓN 1.ª

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 5.– Características técnicas de las viviendas de protección oficial.

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.

Artículo 6.– Precios máximos de las viviendas de protección oficial.

1.– Los precios máximos en 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.

2.– Halaber, prezioa finkatzeko, azalera erabilgarriari zerbaki bat aplikatzearen ondoriozko erregelaz gain, beste zenbait irizpide osagarri ezar daitezke Agindu bidez behin betiko prezioa finkatzeko, hala nola etxebizitzaren kokapen geografikoari, eraikinaren kalitateari, funtzionaltasunari eta ingurumen-iraunkortasunari buruzkoak.

3.– Prezioak urtero berrituko dira Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez.

Hala eta guztiz ere, bigarren eskualdatzerik bada hasierako esleipena gertatu zenetik urtebete igaro baino lehen, haren salmenta-prezioa lehen eskualdatzearena izango da.

Era berean, prezioen inguruko urteroko Aginduek alokairu-kontratuari aplikatu beharreko gehieneko prezioak arautuko dituzte.

Orokorrean, babes ofizialeko etxebizitza guztien gehieneko salmenta-prezioa salerosketa-kontratuari oniritzia emateko aurkezten den unean indarrean dagoena izango da, lehen eskualdatzean izan ezik, behin-behineko kalifikazioan jasotakoa izango baita orduan.

Sustapen bateko babes ofizialeko etxebizitzaren lehen eskualdatzea egiten bada behin betiko kalifikazioa egin zenetik urtebete igaro ondoren, salmenta- edo esleitze-prezioa eguneratu ahal izango da urtebeteko epea amaitzen denetik salerosketako kontratua edo esleipenaren agiria sinatzen den arte indarrean dagoen azalera erabilgarriko m²ko salmenta-prezio aplikagarria berrikusten den proportzio berean.

Hasieran alokairu-erregimenean egon diren babes ofizialeko etxebizitzaren jabetzaren eskualdatzea behin betiko kalifikazioa egin zenetik urtebete igaro ondoren egiten bada, salmenta- edo esleitze-prezioa eguneratu ahal izango da, eskualdaketa- unean babes ofizialeko etxebizitzek duten gehieneko prezioa kontuan hartuta.

4.– Kooperatibek edo jabekideen komunitateek sustatutako babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, kooperatibistak edo komunitateko kideak egindako ordaintzen multzoa, sustapena eta berorren individualizazio fisikoa eta juridikoa egin ahal izateko ezinbestekoak direlako etxebizitzaren kostuei egotz dakiekeena –hala badagokio, kudeaketako ordainsariak barne–, ezin izango da izan Dekretu honetan eta berori garatzen duten arauetan ezarritakoaren arabera finkatutako etxebizitzaren eta eranskinen gehieneko salmenta- edo esleipen-prezioa baino handiagoa.

Horri dagokionez, honakoak joko dira ezinbesteko gastutzat: lurzorua eskriturak egiteko eta erregistratzeko gastuak, obra berriaren deklarazioaren eta banaketa horizontalaren gastuak, hipoteka-maileguaren gastuak, konturako kopuruak jasotzeko eta kreditua amortizatzekeo aseguruak eta antzeko beste batzuk. Ez

2.– Asimismo, junto a la regla de fijación de precio por aplicación de una cantidad a la superficie útil, a través de Orden podrán fijarse otros criterios, complementarios del que se acaba de señalar, vinculados a la ubicación geográfica, calidad constructiva, funcionalidad y sostenibilidad medioambiental de las viviendas para la fijación definitiva del precio.

3.– Los precios se actualizarán anualmente mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

En todo caso, si la segunda transmisión se produjera antes de haber transcurrido un año desde la adquisición inicial, el precio de venta será el de la primera transmisión.

Asimismo, las Órdenes anuales de precios regularán las rentas máximas aplicables a los contratos de arrendamiento.

Con carácter general, el precio máximo de venta de todas las viviendas de protección oficial será el vigente en el momento de presentación a visado del contrato de compraventa, salvo en los casos de primera transmisión que será el reflejado en la calificación provisional.

Si se efectúa la primera transmisión de las viviendas de protección oficial de una promoción, transcurrido un año desde su calificación 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 formalización del contrato de compraventa o documento de adjudicación.

Si se efectúa la transmisión de las viviendas de protección oficial que han estado inicialmente en régimen de arrendamiento, transcurrido un año desde la calificación definitiva, podrá actualizarse 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 promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, el conjunto de los pagos que efectúe el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización 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 vivienda y anejos, fijado de acuerdo con lo dispuesto en el presente Decreto y su normativa de desarrollo.

Se entenderán, a este respecto, por necesarios los gastos de escrituración e inscripción del suelo y de declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito y otros de naturaleza análoga. No tendrán tal consideración las apor-

dira halakotzat joko sozietatearen kapitalerako ekarpenak, sozietatearen kuotak eta kooperatibak edo jabekideen komunitateak izan ditzakeen bestelako jardueretako partaidetza-kuotak.

Aurreko muga hori ez betetzea nahikoa arrazoi izango da kalifikazioa ez lortzeko, baina horrek ez du eraginik izango kooperatibaren edo komunitatearen organoei eta, hala badagokio, kudeaketa-entitateari egotz dakiekeen erantzukizunean.

7. artikulua.— Oihartzun-balioaren eta lurzorua eskualdatze-prezioaren mugak.

1.— Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenetara zuzendutako lurzorua balioa arlo honetan aplikatu daitezkeen legediak ezartzen dituen lurzoru baloratzeko erregelak aplikatzearen ondoriozkoa izango da. Horrenbestez, berdin banatzeko prozesuetan, babes ofizialeko etxebizitzarako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa sustatu beharreko produktu higiezinaren errentagarritasunak haztatuz kalkulatu da. Nolanahi ere, babes ofizialeko etxebizitzaren lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioak ez ditu inolaz ere muga hauek gaindituko:

a) Etxebizitzaren eta, erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, gainerako eraikinen gehienezko prezioaren % 15.

b) Etxebizitzaren eta, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, gainerako eraikinen gehienezko prezioaren % 20.

c) prezio horren % 25, erregulazio autonomikoko erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak direnean.

Etxebizitzarekin lotuta ez dauden lokalen eta eranskinen gehienezko prezioa kalkulatzeko merkatuko prezioak erabiliko dira.

2.— Aurreko paragrafoan aurreikusitako ondorioetarako, urbanizazioaren gastutzat joko dira Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147. artikuluan xedatutakoak.

3.— Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenera zuzendutako lurzoru, orube, partzela eta jada urbanizatu-tako hirigintza-eraikigarritasunen kostu bidezko eskualdatzearen gehienezko prezioak ezin izango ditu artikuluan honen lehenengo paragrafoan gehienezkotzat jotako portzentajezko mugak gainditu. Kostu bidezko eskualdatzean muga hauek gainditzea arrazoi nahikoa izango da kalifikazioa ukatzeko.

2. ATALA
BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN
KALIFIKAZIOA

8. artikulua.— Babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazioa.

taciones al capital social, las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

El incumplimiento de la anterior limitación, sin perjuicio de la exigencia de la responsabilidad que proceda respecto de los órganos de la cooperativa o comunidad y, en su caso, de la propia entidad gestora, será causa suficiente para no obtener la calificación.

Artículo 7.— Limitaciones en valor de repercusión y el precio de transmisión de suelo.

1.— El valor de los terrenos destinados a promociones de viviendas de protección oficial será el resultante de la aplicación de las reglas de valoración de suelo establecidas por la legislación aplicable. En consecuencia, en los procesos de equidistribución el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial se calculará ponderando las diferentes rentabilidades de los productos inmobiliarios a promover. No obstante, en ningún caso el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial podrá superar los siguientes límites:

a) 15% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen especial.

b) 20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen general.

c) 25% de dicho precio cuando se trata de viviendas de protección oficial de régimen tasado de regulación autonómica.

A estos efectos, para el cálculo del precio máximo de locales y anejos no vinculados se utilizarán precios de mercado.

2.— A los efectos previstos en el párrafo anterior, se considerarán como costes de la urbanización los señalados en el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3.— El precio máximo para la transmisión onerosa de los terrenos, solares, parcelas y edificabilidades urbanísticas ya urbanizadas con destino a la promoción de vivienda de protección oficial no podrá exceder de los límites porcentuales establecidos como máximos en el párrafo primero de este artículo. El incumplimiento por superación de estos límites en dicha transmisión onerosa será motivo suficiente para la denegación de la calificación.

SECCIÓN 2.ª
LA CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN
OFICIAL

Artículo 8.— La calificación de viviendas de protección oficial.

1.– Kalifikazioa administrazio-prozedura 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 ondorioen eta aplikagarri den araudiaren arabera.

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

a) Behin-behineko kalifikazioa: hasierako izapide honen bitartez egiaztatzen da indarrean dagoen araudiaren arabera babes ofizialeko etxebizitzetarako ezaugarri horiek betetzen dituen ala ez, eta interesatuek kalifikazioaren eskabidea aurkeztu ondoren emango da.

b) Behin betiko kalifikazioa: haren bitartez, higiezin batek babes ofizialeko etxebizitzetarako ezaugarriak betetzen dituen ala ez adierazten da, eta ebazpen bidez emango da eraikuntza eta urbanizazio-obra amaitu ondoren.

3.– Eraikuntza-obra ezin izango dira hasi etxebizitzetara behin-behineko kalifikazioa lortu arte.

4.– Babes ofizialeko etxebizitzetara sustatzaileak behar-tuta egongo dira beren erosle edo errentariei etxebizitzetara giltzak ematera gehienez ere hiru hilabeteko epean behin betiko kalifikazioa eman denetik.

Salbuespen gisa, epe hau luzatu ahal izango da eskatzaileak ez dagoela egiaztatzen bada, edo beste edozein arrazoi egiaztatutakoa.

9. artikulua.– Kalifikazioaren eskaera.

1.– Babes ofizialeko etxebizitzetara behin-behineko kalifikazioa haien sustatzaileak eskatu behar du eraikin osoak hartzen dituzten eta indarrean dauden erregimenetako bakar bati lotzen zaizkion eraikuntzen kasuan. Kalifikazioa erregistro-finka osoak hartzen dituzten sustapenetarako eskatuko dira, eta halakotzat joko dira, gutxienik, kanpotiko sarbidea atari osoen bidez duten bizitegi-erabilerrako eraikin-unitateak.

Salbuespen gisa, higiezin-multzoen kasuan, etxebizitzekin lotutako eranskinak erregistro-finka desberdin batean sartu ahal izango dira, baldin eta bermatzen bada fisikoki integratuta daudela unitate jarraitu batean, eta, ahal dela, etxebizitzetara eraikinaren bertikalean; horrez gain, onargarria da eranskin horiek kalifikatu beharreko eraikinaren gune komun mugakideen azpian egotea; azkenik, eraikuntza beste aukerarik ez dagoenean soil-soilik, elementu hauetako bat eraikin mugakideen sestraren azpian kokatu ahal izango da.

Ez da onartuko erregistro-finka bereko erregimen desberdinetako sustapen bateraturik, honakoak izan

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.

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

a) La calificación provisional será el trámite inicial por el que se compruebe el cumplimiento de las características exigidas a las viviendas de protección oficial por la normativa vigente y se otorgará tras la presentación de la solicitud de calificación por parte de los promotores.

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

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

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

Excepcionalmente podrá prorrogarse este plazo si se acreditara que no existen demandantes o por otra causa justificada.

Artículo 9.– Solicitud de calificación.

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, entendiéndose por tales, al menos, aquellas unidades de edificios de uso característico residencial que tengan acceso común al exterior por portales completos.

Excepcionalmente, en el caso de complejos inmobiliarios, los anejos vinculados a las viviendas podrán integrarse en una finca registral distinta, siempre que se garantice que físicamente se integran en una unidad continua situada preferentemente en la vertical del edificio de viviendas, pudiendo admitirse también que parte de esos anejos vinculados se sitúen bajo zonas comunes colindantes al edificio objeto de calificación y sólo cuando constructivamente no exista otra posibilidad, podrá situarse alguno de estos elementos bajo la rasante de edificios colindantes.

No se admitirán promociones conjuntas de distintos regímenes en la misma finca registral, con la excep-

ezik: mankomunatutako aparkalekuen eremuak eta erregistro-finka berean sartutako gizarte-ekipamenduak.

2.– Norberaren erabilerarako babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenaren edo autosustapenaren kasuan, aipatutako etxebizitzaren kalifikazioa ukatu egingo da, baldin eta eskatzaileak ez baditu betetzen Dekretu honetako 16. artikuluan eskatzen diren baldintzak babes ofizialeko etxebizitzak lortzeko.

3.– Etxebizitzaren eta Ondasun Erkidegoen Sozietate Kooperatiboek autosustapena egiten duten kasuetan, banaka-banaka egiaztatuko da bazkide edo erkide bakoitzak betetzen ote dituen artikuluko horretan eskatutako betebeharrak, dagokion etxebizitzaren esleipen kontratuari oniritzia emateko unean.

4.– Babes ofizialeko etxebizitzak kalifikatzeko eskara aurkeztu eta hilabeteko epean ez bada berariazko erabakirik eman, behin-behineko kalifikazioa onartu dela ulertuko da, hala kalifikazioa behin-behinekoa denean nola behin betikoa denean.

5.– Artikulu honetan ezarritakoa aplikagarria izango da orobat birkokatze-etxebizitzetan, eta ez du eraginik izango haien araudian sor daitezkeen berezitasunetan.

6.– Eraikuntza berriko etxebizitzaren sustapen osoen kalifikazioa hizpide duten aurreko zenbakietan araututako prozeduraren salbuespen gisa, babes ofizialeko etxebizitzatzaileak ahal izango dira etxebizitza solteak edo sustapen kalifikatu baten barnean ez daudenak, eta, kasu horretan, dagokion lege-erregimenaren menpe egongo dira.

Kalifikazio individual hau emango da etxebizitzaren titularrak hala eskatzen duenean, eta honako kasu hauek har ditzake:

a) Dagoeneko eraikitako etxebizitzak, baldin eta administrazioaren esku utzi behar badira haien titularrari babes ofizialeko beste etxebizitza esleitu zaiolako.

b) Moldaketa berriko etxebizitzak, lokalak etxebizitza gisa moldatzeko edo etxebizitza bat bitan edo gehiagotan banatzeko obren ondorioz.

c) Eraikuntza berriko etxebizitzak, kalifikazio hori beharrezkoa denean lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikuluko ezarritako babes publiko erregimenen baten menpeko estandarrak eta gutxieneko zenbatekoak betetzeko.

Azken bi kasuetan, kalifikazioa eman aurretik, egiaztatuko da eragindako etxebizitzek babes publiko etxebizitzaren araudi teknikoak ezarritako gehienezko azalerak betetzen dituztela.

10. artikulua.– Kalifikazioaren gutxieneko edukia.

1.– Behin-behineko kalifikazioan nahiz behin betiakoan ondorengo alderdiak adierazi beharko dira:

ción 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 16 del presente Decreto para el acceso a las viviendas de protección oficial.

3.– 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.

4.– La falta de resolución expresa respecto a las solicitudes de calificación de viviendas de protección oficial tendrá efectos estimatorios transcurridos tres meses desde la presentación de aquéllas tanto en lo que refiere a la calificación provisional como a calificación definitiva.

5.– Lo dispuesto en este artículo será también de aplicación a las viviendas de realojo, sin perjuicio de las particularidades que puedan resultar de su propia normativa.

6.– Excepcionalmente al procedimiento regulado en los números anteriores de calificación de promociones completas de viviendas de nueva construcción, podrán también calificarse como de protección oficial viviendas sueltas o no integradas en una promoción calificada, quedando en tal caso sujetas al régimen legal correspondiente.

Esta calificación individual se concederá a solicitud del titular de la vivienda y podrá afectar a:

a) Viviendas ya construidas, cuando las mismas deban ponerse a disposición de la administración por haber resultado su titular adjudicatario de otra vivienda de protección pública.

b) Viviendas de nueva habilitación, cuando las mismas deriven de la habilitación de locales como viviendas o de la división de una vivienda en dos o más.

c) Viviendas de nueva construcción, cuando sea necesaria dicha calificación para cumplir con los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos por el artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

En los dos últimos supuestos, se comprobará para la concesión de la calificación que las viviendas afectadas cumplen con las superficies máximas establecidas por la normativa técnica de viviendas de protección pública.

Artículo 10.– Contenido mínimo de la calificación.

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

a) Kalifikatuko diren jardunen finantziazio-erregimena zehazten duten arauak.

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

c) Etxebizitza-mota, Dekretu honetan ezarritako sailkapenaren arabera.

d) Sustapeneko etxebizitzaren kopurua eta azalera erabilgarria, eta, halakorik balitz, garaje edo trastelekue-na. Azken hauek etxebizitzarekin lotutakoak izango dira baldin eta haien kopurua etxebizitzena baino txikiagoa edo berdina bada, birkokatze-operazioetan izan ezik.

e) Etxebizitzak eskuratzeko eta hasierako erabilera-ko erregimena.

f) Gehienezko salmenta-prezioa.

g) Babes-erregimenaren kalifikazio iraunkorra.

h) Mailegu kualifikatuaren eta kasu bakoitzari dagokion zuzeneko diru-laguntzen zenbatekoa.

i) Mailegu kualifikatuak Dekretu honetan eta bera garatzen duen araudian ezarritako mugek baldintzatu-ta egongo dela, maileguak lortzeari eta horien baldintzei dagokienez.

j) Esleipen-bidea.

2.- Etxebizitzetara zuzendutako higiezinetakoko negozio-lokalek babestutako sustapenaren parte izango dira, eta beren azalera erabilgarria ez da izango azalera erabilgarri osoaren % 30 baino gehiago. Lokal hauek soilairu osoetan kokatuko dira, eta ez etxebizitzetara zuzendutakoetan; gainera, ezin izango dira inolaz ere bizitegitarako erabili, non eta babes publikoaren menpe ez dauden eta higiezinaren kalifikazioaren aldaketaren bidez espresuki baimentzen ez den.

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

1.– Dekretu honetan aurreikusitakoaren arabera, behin betiko kalifikazioa erdiesten duten etxebizitza eta lokalek betiko edukiko dute kalifikazio hori, eta, beraz, baita babes ofizialeko izaera.

2.– Babes ofizialeko etxebizitzak ezin izango dira geroa deskalifikatu, beste bizileku bat emateko erabiltzen diren etxebizitzak izan ezik; izan ere, horiek deskalifikatu ahal izango dira, etxebizitza eskuratu duten pertsonak edo beren kausadunek hala eskaturik, behin betiko kalifikazioa eman zitzaizkien egunetik 20 urte igaro ondoren.

3.– Behin betiko kalifikazioa lortu duten babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazio-epaia luzatu ahal izango da Lurralde Ordezkararen Ebazpen bidez, haren titularrak hala eskatuta.

4.– Kalifikazioan agertzen diren etxebizitzaren lagapen-erregimena ezin izango da aldatu, kalifikazio hori

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 presente Decreto.

d) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y, en su caso, de garajes y trasteros, que serán siempre vinculados a vivienda si su número es inferior o igual al de viviendas, excepto en operaciones de realojo.

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

f) Precio máximo de venta.

g) Calificación del régimen de protección 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 las limitaciones establecidas en el presente Decreto y su normativa de desarrollo.

j) Procedimiento de adjudicación.

2.– Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda forman parte de la promoción protegida y su superficie útil no excederá del 30% de la superficie útil total. Estos locales habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a vivienda y en ningún caso podrán dedicarse a uso residencial salvo que el mismo esté sometido a protección pública y se autorice expresamente mediante modificación de la calificación del inmueble.

Artículo 11.– 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 no podrán ser descalificadas, salvo el supuesto de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección oficial 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 definitiva.

3.– El plazo de calificación de las viviendas de protección oficial que no hubiesen sido calificadas con carácter permanente, podrá ser ampliado por Resolución del Delegado Territorial a petición del titular de la misma.

4.– El régimen de cesión de las viviendas que consta en la calificación no es modificable salvo autoriza-

emateko organo eskudunak espresuki baimendu ezean. Lagapen-erregimena alokairua denean, gutxienez, 10 urtean mantendu beharko da, sustapen horretarako eskaerarik ez dagoela behar bezala egiaztatuta ezean.

5.- Kalifikazioa aldatu ahal izango da, eta, ondorioz, erregimen bereziko, erregimen orokorreko eta erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimen juridiko espezifikoa erregimen lotura, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduaren bidez. Horren ondoren, esleitu zaien erregimen juridikoko babes ofizialeko etxebizitzatzat joko dira ondorio guztietarako. Eusko Jaurilaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak partikularrekin egindako trukeen bitartez lortutako etxebizitzak babes ofizialeko etxebizitzatzat joko dira Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez.

III. KAPITULUA

ERREGIMEN OROKORREKO BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK ESKURATZEKO ERREGIMENA

12. artikulua.– Babes Ofizialeko Etxebizitzak Esleitzeko Prozedurak.

1.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez, babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedura guztiak arautuko dira.

2.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez, esleitzeko prozeduretatik kanpo utzi ahal izango dira etxebizitza-premia espezifikoa asebetetzera zuzendutako babes ofizialeko etxebizitzak.

3.– Era berean, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez, etxebizitza esleitzeko prozeduratik salbuetsi ahal izango dira terrorismoaren biktimak, genero-indarkeriaren biktimak eta degradatutako eremuetako biztanleak –halakotzat hartuko dira berriazko araudian jasotakoak–, baita premia bereziko egoeran dauden beste kolektibo batzuetakoak ere, baldin eta kolektibo horiek sektorean indarrean dagoen araudi definitu baditu, haien premiak etxebizitzarekin zerikusirik badu, eta betiere kolektibo horien eskubideak babesteko erakunde eskudunak hala egiaztatzen badu.

Halaber, esleitzeko prozeduratik salbuetsi ahal izango dira Administrazio Publikoak, Hirigintza Birgaitzeko Elkartek eta irabazi-asmorik gabeko Entitate Pribatuak, zuzeneko esleipenen kasuan.

13. artikulua.– Etxebide – Babestutako Etxebizitzak Esleitzeko Zerbitzu Publikoa.

Etxebide – Babestutako Etxebizitzak Esleitzeko Zerbitzu Publikoak aztertu eta kudeatuko du Euskal Au-

ción expresa del órgano competente para otorgar dicha calificación. Cuando el régimen de cesión fuera el arrendamiento deberá mantenerse durante un plazo mínimo de 10 años, salvo que se pruebe fehacientemente la falta de demanda para la promoción de que se trate.

5.– Podrá producirse la modificación de la calificación y correspondiente sujeción tanto al régimen jurídico específico de las viviendas de protección oficial de régimen especial, de régimen general y de régimen tasado mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales considerándose a todos los efectos viviendas de protección oficial sujetas al régimen jurídico que se le atribuya. Las viviendas obtenidas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco como consecuencia de permutas con particulares serán calificadas como viviendas de protección oficial mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN DE ACCESO A LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 12.– Procedimientos de Adjudicación de Viviendas de Protección Oficial.

1.– Se regularán reglamentariamente por Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, los distintos procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial.

2.– Por Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, podrán excluirse de los procedimientos de adjudicación, aquellas viviendas de protección oficial que se destinen a la satisfacción de necesidades específicas de vivienda.

3.– Igualmente, mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales podrá excepcionarse del procedimiento de adjudicación de vivienda regulado en este artículo, a las víctimas del terrorismo, a las víctimas de violencia de género y a los vecinos de ámbitos de actuación en zonas degradadas, entendiéndose como tales a los encuadrados en la normativa que los regule, así como a otros colectivos en situaciones de especial necesidad de vivienda, siempre que dichos colectivos hayan sido definidos por la normativa sectorial en vigor, siempre que dicha necesidad esté relacionada con la vivienda y sea acreditada por la institución competente en la protección de los derechos de esos colectivos.

Del mismo modo, podrá excepcionarse del citado procedimiento de adjudicación cuando se trate de adjudicaciones directas a Administraciones Públicas, Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y a Entidades privadas sin ánimo de lucro.

Artículo 13.– Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida - Etxebide.

A través del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida - Etxebide, se realizará el análisis y

tonomia Erkidegoan dauden babestutako etxebizitzaren eskatzaileen zerranda, eta era berean etxebizitzak esleituko ditu, aurreikusitako aukeraketa-prozeduren bitartez.

14. artikulua.– Babes Ofizialeko Etxebizitzak Eskuratzeko Prozedurak.

1.– Pertsona fisikoek babes ofizialeko etxebizitzak eskuratu ahal izateko, beharrezkoa izango da dagokion pertsona fisikoak edo bizikidetzaren unitateak alde aurretik jarraian zehaztuko diren baldintzak egiaztatzea. Nolanahi ere, baldintza horiek gutxienezko izaera dute, eta garatu edo zabaldu ahal izango dira Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez, dagokion dokumentuak izapidetuta.

2.– Pertsona juridikoen babes ofizialeko etxebizitzak jabetzan eskuratzeko bi egoeratan bakarrik egin ahal izango da: etxebizitzak alokatzeko badira, edo Administrazio eskudunekin itundutako gizarte-programak egiten dituen irabazi-asmorik gabeko elkarteen kasuan.

15. artikulua.– Babes Ofizialeko Etxebizitzak Eskuratzeko hitzarmenaren titulartasuna.

1.– Matrimonio bidez elkartuta edo Elkarketa Zibilen Erregistroan inskribatuta dauden pertsonen babes ofizialeko etxebizitza eskuratzekoan, titulartasunak partekatua izan beharko du. Etxebizitza erostekotan, bion partaidetza-ehunekoa berbera izango da, non eta matrimonioaren edo izatezko bikotearen erregimen ekonomikoa ondasunen banaketa-erregimena ez den. Kasu horretan, kide bakoitzak etxebizitzaren titulartasunean duen partaidetza-ehunekoa desberdina izan daiteke.

2.– Babes publikoko etxebizitza bat erosten duen bizikidetzaren unitateko adin nagusiko gainerako kide guztiek haren titularrak izan beharko dute, partaidetza berberarekin, odol bidezko zuzeneko ahaideak direnean izan ezik.

3.– Pertsona ezinduentzat egokitutako etxebizitzak soilik eskuratu ahal izango dituzte mugikortasun urri iraunkorra duten pertsona ezinduek edo mugikortasun urri iraunkorra duen pertsona ezinduren bat beren kontura guraso-ahal edo tutoretzaren bidez duten pertsonen, betiere jabetza eksklusiboan edo titularkidetasunean, edo bestela alokairuan, norberaren izenean edo partekatuta.

4.– Esleipenaren ondoren bikote izateari utzi dioten izatezko bikoteen kasuan, etxebizitza bi kideetako zeini esleitu behar zaion erabakitze aldera, honako arau hauek ezarriko dira, familiaren egoitzaren erabileraren etorkizunaren inguruko epai irmorik ez dagoen kasuetan aplikatzeko:

gestión de las personas demandantes de vivienda protegida existente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como la adjudicación de viviendas a través de los procedimientos de selección de adjudicatarios previstos.

Artículo 14.– Acceso a Viviendas de Protección Oficial.

1.– El acceso a viviendas de protección oficial por parte de personas físicas requerirá la previa acreditación de los requisitos que a continuación se especifican por parte de éstas o de su unidad convivencial 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.

2.– El acceso en propiedad a viviendas de protección oficial por parte de personas jurídicas será posible únicamente en los supuestos en los que dichas viviendas vayan a destinarse a su arrendamiento o cuando se trate de una entidad sin ánimo de lucro que realice programas de actuación social concertados con las Administraciones competentes.

Artículo 15.– Titularidad de los contratos de acceso a Viviendas de Protección Oficial.

1.– El acceso a una vivienda de protección oficial por personas unidas por matrimonio o inscritas como pareja en el Registro de parejas de hecho deberá ser de titularidad compartida. En el caso de acceso en compra, el porcentaje de participación de cada uno de ellos, deberá ser el mismo, salvo que el régimen económico del matrimonio o de la pareja de hecho inscrita, fuera el de separación de bienes, en cuyo caso, el porcentaje de participación de cada uno de ellos en la titularidad de la vivienda, podrá ser distinto.

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

3.– Las viviendas adaptadas a personas con discapacidad, deberán ser adquiridas en propiedad exclusiva o en cotitularidad, o arrendadas, bien a título individual o compartido, por personas discapacitadas de movilidad reducida permanente o por personas que tengan a su cargo por patria potestad o tutela una persona discapacitada de movilidad reducida permanente.

4.– En el supuesto de parejas de hecho que tras la adjudicación no mantengan la condición de pareja, y en orden a determinar a cuál de los dos miembros de la misma se le adjudique definitivamente la vivienda, se establecen las siguientes reglas, para el caso de que no exista sentencia judicial firme que disponga sobre la utilización del domicilio familiar:

a) Bikoteko bi kideetako bakoitzak banaka betetzen baditu esleipen zehatzerako eskatutako baldintzak, bion artean erabakitako kideari esleituko zaio, eta adostasunik egon ezean, esleipenak ez du ondorioz izango. Adostasunik ez dagoela pentsatuko da, baldin eta akreditazioerako emandako epea beteta, Administrazioari adostasuna dagoela jakinarazi ez zaionean.

b) Banandutako bikoteko pertsona batek bakarrik betetzen baditu eskatutako baldintzak, etxebizitza behin betiko esleituko zaio baldintzak betetzen dituen pertsonari.

5.– Esleipenaren ondoren banandu edo dibortziatu diren senar-emazteen kasuan, epai finkorik baldin bada, hark ezarritakoa bete egingo da.

16. artikulua.– Babes ofizialeko edozein etxebizitza eskuratzeko ezinbesteko baldintzak.

1.– Babestutako etxebizitza-tipologia bakoitza eskuratzeko eskatutako baldintza espezifikokoak gorabehera, babes ofizialeko edozein etxebizitza eskuratzeko ezinbesteko eta oinarritzko baldintzak izango dira:

a) adin nagusikoa edo emantzipatua izatea.

b) Etxebizitza-premia izatea, horretarako ezarritako arauen arabera.

c) Euskadin erroldatuta egotea, gutxienez etxebizitza izango duten titularretako bat.

d) Arauek ezarritako gutxieneko eta gehienezko diru-sarrerak betetzea.

2.– Babes ofizialeko etxebizitzaren titularren arteko trukeen kasuan, ez da eskatuko artikuluko honetan ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatzea.

3.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez, baldintza hauetako edozein betetzeaz salbuetsi ahal izango dira premia-egoera berezian dauden kolektiboetako kideak, baldin eta premia horrek etxebizitzarekin zerikusirik badu eta kolektibo horien eskubideak babesten dituen erakunde eskudunak egiaztatzen badu.

4.– Kontratua jardun publiko batean sorburu duen etxebizitza baten errentariari babes ofizialeko beste etxebizitza bat esleitzen zaionean –salmentan zein errentan–, kontratua izenpetu aurretik egiaztatu behar du errentan okupatzen ari zen etxebizitzan zor zituen diru-kopuru guztiak guztiz kitatu dituela.

17. artikulua.– Etxebizitza-premia.

1.– Babes ofizialeko etxebizitza bat azalera-eskubidean eskuratu ahal izateko, bizikidetzaren unitateko ezein kidek ezin izango du izan inolako etxebizitzarik jabetzan, jabetza soilan, azalera-eskubidean edo usufruk-

a) Si los dos miembros de la pareja cumplen separadamente los requisitos exigidos para la concreta adjudicación, se adjudicará a aquél a quien ellos acuerden y en defecto de acuerdo, la adjudicación quedará sin efecto. Se presume que no existe acuerdo, cuando transcurrido el plazo concedido para su acreditación, no se hubiese comunicado a la Administración, la existencia del mismo.

b) Si solo una de las personas de la pareja disuelta cumple los requisitos, la vivienda se adjudicará definitivamente a nombre de la persona que cumpla dichos requisitos.

5.– En el supuesto de matrimonios que tras la adjudicación se hayan separado o divorciado habiendo recaído sentencia judicial firme se estará a lo que en ella se disponga.

Artículo 16.– Requisitos necesarios para el acceso a cualquier vivienda de protección oficial.

1.– Con independencia de los requisitos específicos que se exijan para el acceso a cada tipología de vivienda protegida, serán requisitos básicos y necesarios para el acceso a cualquier vivienda de protección oficial los siguientes:

a) Ser mayor de edad o emancipado.

b) Tener necesidad de vivienda, en los términos que normativamente se establezca.

c) Estar empadronado en el País Vasco, por lo menos uno de los futuros titulares de la vivienda.

d) Cumplir con los ingresos máximos y mínimos que se determinen normativamente.

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

3.– Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales podrá excepcionarse del cumplimiento de cualquiera de estos requisitos a miembros de colectivos en situaciones de especial necesidad, siempre que dicha necesidad esté relacionada con la vivienda y sea acreditada por la institución competente en la protección de los derechos de esos colectivos.

4.– En el supuesto de que el arrendatario de una vivienda cuyo contrato tenga su origen en una actuación pública, resulte adjudicatario de otra vivienda de protección oficial en régimen de compra o arrendamiento, con carácter previo a la firma del correspondiente contrato deberá acreditar el pleno pago de todas las cantidades que pudiese adeudar en concepto de rentas por la vivienda ocupada en régimen de arrendamiento.

Artículo 17.– Necesidad de vivienda.

1.– Para acceder a una vivienda de protección oficial en derecho de superficie, todos los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usu-

tuan, artikuluko honen 3. paragrafoan kasu bakoitzerako ezarritako data bakoitza baino bi urte lehenago.

2.– Babes ofizialeko etxebizitza bat alokairuan eskuratu ahal izateko, bizikidetzaren unitateko ezein kidek ezin izango du inolako etxebizitzarik izan jabetzan, azalera-erabilketa edo usufruktuan, artikuluko honen 3. paragrafoan kasu bakoitzerako ezarritako data bakoitza baino bi urte lehenago.

3.– Etxebizitza-premiaren baldintza betetzen dela egiaztatzeko datak honakoak izango dira:

a) Dekretu honetako 12. artikuluko aipatzen dituen onuradunen esleipen-prozedurari hasiera ematen dion Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindua argitaratzen den eguna.

b) Behin-behineko kalifikazioaren eguna, babes ofizialeko etxebizitzaren lehen eskualdatzearen edo alokairuko lagapenaren kasuan.

c) Salerosketa-kontratuari oniritzia emateko aurkezten den eguna, babes ofizialeko etxebizitzaren bigarren edo ondorengoaren eskualdatzeetan, edo alokairuko kontratuan, ondorengo alokairuetarako.

4.– Egoera horretan jarraitu beharko da salerosketa hori eskritura publikoan jaso arte edo alokairu-kontratu gauzatu arte.

5.– Aurreko paragrafoetan ezarritakoa gorabehera, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindua bidez, etxebizitza-premiaren baldintzarako salbuespenak ezarri eta garatu ahal izango dira.

18. artikulua.– Euskal Autonomia Erkidegoan erroldatuta egotea.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoan erroldatuta egotea eskatuko da babes ofizialeko edozein etxebizitzaren onuradun izateko.

2.– Lehen eskualdatzeko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratu behar direnean, bizikidetzaren unitatea osatzen duen titularretako bat gutxienez egongo da erroldatuta, kasuan kasuko araudiak ezarritako gutxienezko antzintasunarekin.

3.– Lehen eta bigarren eskualdatzeen kasuan, antzintasuna gorabehera, ezinbesteko baldintza izango da Euskal Autonomia Erkidegoan erroldatuta egotea.

4.– Kasu guztietan, erroldatuta egoteaz gain, ezinbesteko baldintza izango da bertan benetan bizi izatea. Hala, kontrako frogarik ezean, erroldako etxebizitza joko da egiazko bizilekutzat. Ondorio hauetarako, egiazko bizilekutzat joko da Dekretu honen 2.2 artikuluan ezartzen den ohiko bizilekuaren kontzeptua.

19. artikulua.– Gutxienezko eta gehienezko diru-sarrerak.

fructo durante los dos años inmediatamente anteriores a las fechas que, para cada caso, se señalan en el apartado 3 de este artículo.

2.– Para acceder a una vivienda de protección oficial en arrendamiento, todos los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los dos años inmediatamente anteriores a las fechas que, para cada caso, se señalan en el apartado 3 de este artículo.

3.– Las fechas de cómputo para verificar el cumplimiento del requisito de necesidad de vivienda serán las siguientes:

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 12 del presente Decreto.

b) La fecha de calificación provisional en el supuesto de primera transmisión o cesión en arrendamiento de vivienda de protección oficial.

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

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

5.– No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales podrán establecerse y desarrollarse excepciones al requisito de necesidad de vivienda.

Artículo 18.– Empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1.– El requisito de empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco se exigirá para ser beneficiario de cualquier vivienda de protección oficial.

2.– En el supuesto de acceso a viviendas de protección oficial en primera transmisión, al menos uno de los futuros titulares que formen parte de la unidad convivencial habrá de estar empadronado, con una antigüedad mínima determinada por la normativa aplicable a cada caso.

3.– En el caso de segundas y posteriores transmisiones será requisito necesario el empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco, independientemente de su antigüedad.

4.– En todos los supuestos será requisito necesario, junto con el empadronamiento, el de residencia efectiva. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la residencia efectiva es la del domicilio del empadronamiento. A estos efectos se entenderá por residencia efectiva el concepto que de domicilio habitual y permanente se establece en el artículo 2.2 del presente Decreto.

Artículo 19.– Ingresos máximos y mínimos.

1.– Egiatzatu beharko da urteko diru-sarrera haztuak gutxieneko eta gehieneko kopuru hauen artean egongo direla:

a) erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizilekuen alokairurako: 3.000 eta 21.000 euro artean.

b) erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren erosketarako: 9.000 eta 21.000 euro artean.

c) erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren alokairurako: 3.000 eta 33.000 euro artean.

d) erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erosketarako: 9.000 eta 33.000 euro artean.

e) etxebizitza tasatu autonomikoen erosketa eta alokairurako: 12.000 eta 43.000 euro artean.

Mugikortasun urriko ezinduen kasuan –etxebizitza-premiaren baldintzak arautzen dituen Aginduak hala definituta– edo ezindu psikikoen kasuan –ezintasun-maila aitortu, deklaratu eta kalifikatzeko prozedurari buruzko abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuaren 1.A eranskinen 15. eta 16. kapituluetan ezarritakoaren arabera– ez da eskatuko gutxieneko diru-sarrerarik egiaztatzea, eta jabetza osoko edo azalera-eskubideko erregimenean eskuratzeko, berriz, aski izango da 3.000 euroko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatzea.

Halaber, ez zaie gutxieneko diru-sarrerarik izatea eskatuko genero-indarkeriaren biktima izatea egiaztatzen duten emakumeei, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzat etxebizitzaren arloko ekintza positiboko 2006ko urriaren 4ko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduan eskatutakoaren arabera.

2.– Aurreikusitako diru-sarreraren mugak eguneratu ahal izango dira Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduz.

20. artikulua.– Diru-sarreraren jatorria.

1.– Gutxieneko eta/edo gehieneko diru-sarreraren baldintza betetzat jotzeko diru-sarreraren % 90 lan-ete-kinetatik eta/edo jarduera ekonomiko, profesional eta artistikoetatik etorritako diru-sarrera izatea eskatuko da.

Alokairuko erregimeneko etxebizitza babestu bat eskuratzeko duten pentsiodunei ez zaie baldintza hau betetzea eskatuko.

2.– Herri Administrazioen gizarteratze-politiketatik etorritako errenten kasuan, alokairuetan soilik zenbatuko dira.

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

1.– Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpena Euskal Autonomia Erkidegoan egin behar duten pertsonentzat, eta, egin behar izan gabe ere, egin

1.– Deberán acreditarse ingresos anuales ponderados entre las siguientes cuantías mínima y máxima:

a) para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen especial y de alojamientos dotacionales: 3.000 a 21.000 euros.

b) para compra de viviendas de protección oficial de régimen especial: 9.000 a 21.000 euros.

c) para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen general: 3.000 a 33.000 euros.

d) para compra de viviendas de protección oficial de régimen general: 9.000 a 33.000 euros.

e) para compra y alquiler de viviendas tasadas autonómicas: 12.000 a 43.000 euros.

En el caso de discapacitados con movilidad reducida de carácter permanente, así definidos en la Orden que regule las circunstancias de necesidad de vivienda, o de discapacitados psíquicos, declarados como tales en base a lo dispuesto en los capítulos 15 y 16 del anexo 1.A del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, no se exigirá acreditar ingresos mínimos en régimen de alquiler, y para el acceso en régimen de propiedad plena o derecho de superficie, bastará con acreditar ingresos mínimos de 3.000 euros.

Asimismo no se exigirá el cumplimiento del requisito de ingresos mínimos a aquellas mujeres que acrediten la condición de víctimas de violencia de género, tal y como se exige en la Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género.

2.– Los límites de ingresos previstos podrán ser actualizados mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

Artículo 20.– Procedencia de los ingresos.

1.– Para poder considerar cumplido el requisito de ingresos 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.

Este requisito no se exigirá a los pensionistas que cedan a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento.

2.– En el caso de rentas que provengan de políticas de inserción social de las Administraciones Públicas, las mismas sólo computarán para el caso de arrendamiento.

Artículo 21.– Ingresos computables.

1.– Para personas con obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el País Vasco y aquellas que sin tener obli-

duzentzat, honakoak hartuko dira kontuan: dagokion Zergaren gaineko aitortpenaren zerga-oinarria, aurrezki-oinarria eta oinarri orokorra, lan-etekinei aplikatutako hobariak, eta, hala badagokio, egon litezkeen zergarik gabeko errentak, hurrengo paragrafoan ezarritakoaren arabera.

2.– Euskal Autonomia Erkidegoan errentaren gaineko zergaren aitortpena aurkeztu behar ez duten pertsonen kasuan, honako diru-sarrerak hartuko dira kontuan:

a). Lan-etekinei eta langabezia-prestazioei dagokienez, kontzeptu guztietan egiaztatutako diru-sarrera gordinen % 95.

b) Pentsioei eta langabezia-sorospenei eta halaber zergarik gabeko dietei dagokienez, kontzeptu guztietan egiaztatutako diru-sarrera gordinen % 100.

3.– Banandutako, dibortziatutako eta alargundutako pertsonen diru-sarrerak zehazteko orduan, edota izatezko bikoteetako kideenak, haietako bat hil edo bikotea desegin bada, egiaztatu beharreko diru-sarrerak matrimonioa edo izatezko bikotea indarrean zegoen aldi bati dagozkionean, honako irizpide hauek jarraituko dira:

a) Erregimen ekonomikoa ondasun-banaketakoa baldin bada, eskatzailearengandik datozen diru-sarrerak bakarrik hartuko dira kontuan.

b) Gainerakoetan, senar-emazteen edo izatezko bikotearen diru-sarreraren % 50 bakarrik hartuko da kontuan.

4.– Era berean, pentsio osagarriak diru-sarrera gisa hartuko dira kontuan hura ordaindu behar duen ezkontide ohiaren diru-sarreraren minorazio gisa jasotzen duen ezkontide ohiaren diru-sarrera gisa, baldin eta pentsio osagarria ordaindu behar duen ezkontide ohiak agirien bidez egiaztatzen badu benetan ordaindu duela.

5.– Euskal Autonomia Erkidegoan errentaren gaineko zergaren aitortpena aurkeztu behar ez duten pertsonen kasuan, lan-etekinei dagozkien diru-sarrerak egiaztatzeke, PFEZren atxikipenen ziurtagiri ofizialak soilik hartuko dira kontuan.

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

1.– Bizikidetzaren unitatea osatuko duten eta babes ofizialeko etxebizitzaren titularkide izango diren pertsona guztiak hartuko dira kontuan diru-sarrera zenbakarrien jasotzaile gisa. «Babes Publikoko Etxebizitzaren Alokairuko Programa»ren kasuan, alokatutako etxebizitzan bizi diren pertsona guztien diru-sarrerak hartuko dira kontuan, eta horiek guztiek errentari gisa agertu beharko dute dagokion kontratuan.

gación la hayan realizado, se computarán las Bases Imponibles, general y de ahorro, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente más las bonificaciones aplicadas a los rendimientos de trabajo y, en su caso, las posibles rentas exentas, computadas conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

2.– En el supuesto de personas que no tengan obligación de presentar la declaración del impuesto sobre la renta en el País Vasco se computarán los siguientes ingresos:

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

b) En el supuesto de pensiones y de subsidios de desempleo así como dietas exceptuadas de gravamen, 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, y de los miembros de la pareja de hecho en los supuestos de fallecimiento de uno de ellos o de disolución de la pareja, en los casos en que los ingresos a acreditar correspondan a un período en el que estaba constante el matrimonio o la situación de pareja, se seguirán los siguientes criterios:

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

b) En el resto, se computará el 50% de los ingresos del matrimonio o pareja de hecho.

4.– Asimismo las pensiones compensatorias serán tenidas en cuenta tanto como ingreso del ex cónyuge que la perciba como minoración de ingresos del ex cónyuge obligado a abonarla, siempre y cuando el ex cónyuge obligado a abonar la pensión compensatoria pruebe documentalmente que la ha satisfecho de forma efectiva.

5.– En el supuesto de personas no obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a efectos de acreditación de los ingresos procedentes de rendimientos de trabajo, se tomarán en cuenta únicamente los certificados oficiales por retenciones del IRPF.

Artículo 22.– Personas perceptoras de ingresos y período computable.

1.– Se tendrán en cuenta como perceptores de ingresos computables a todas aquellas personas que formen parte de la unidad convivencial que vayan a ser cotitulares de la vivienda de protección pública. En el caso del «Programa de Alquiler de Vivienda de Protección Pública», se computarán los ingresos de todas las personas que, tengan su residencia efectiva en la vivienda arrendada, todas las cuales deberán figurar además como arrendatarias en el correspondiente contrato.

2.– Kontuan hartu beharreko epealdia.

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

a) Esleipen-prozedurari hasiera emateko Aginduaren argitalpen-data, lehen eskualdatzeetarako, esleipeneko prozedurari buruzko Aginduaren I. Kapituluko II. Tituluan edo hura ordezkatzeko duen araudian aurreikusitako etxebizitzak eta eranskinak erosketako edo alokairuko erregimeneko babes publikoko etxebizitzaren esleipenerako prozeduren bidez esleitzen direnean. Udalaren esleipenetako prozeduren kasuan, zozketaren Oinarri arautzaileen onarpenak hasiera emateko Aginduak duen balio bera izango du.

b) Alokairuko babes ofizialeko etxebizitzak esleitzen direnean, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza lortzeko gehieneko diru-sarreraren baldintza betetzen dela egiaztatu behar da alokairu-kontratu pribatua sinatzen den egunean, edo alokairu-kontratu Administrazioarekin formalizatzen den egunean. Eta diru-sarrera horiek hartuko dira kontuan hasierako gehieneko errenta finkatzeko.

c) Behin-behineko kalifikazioaren data, babes ofizialeko etxebizitzaren salmentako edo azalera-eskubideko lehen lagapenerako, salbu eta urtebete igaro bada behin betiko kalifikaziotik; kasu horretan, babes ofizialeko etxebizitzaren salmentako edo azalera-eskubideko lehen lagapenerako kontratuak oniritzia emateko aurkeztu diren eguna hartuko da kontuan.

d) Alokairuko kontratuak oniritzia emateko aurkezteko eguna, salbu eta errentaria Euskal Autonomia Erkidegoa denean; kasu horretan, erreferentzia-data babes ofizialeko etxebizitzaren alokairuko kontratuaren formalizazio-eguna izango da. Interesdunak hala eskatuta, azken 3 zerga-ekitaldien batez bestekoa hartuko da kontuan.

e) Babes publikoko etxebizitzaren salerosketa-kontratuak oniritzia emateko aurkeztu diren eguna, babes ofizialeko etxebizitzaren bigarren edo ondorengo eskualdatzeetan. Interesdunak hala eskatuta, azken 3 zerga-ekitaldien batez bestekoa hartuko da kontuan.

23. artikulua.– Diru-sarreraren haztapena.

1.– Diru-sarreraren haztapena honako irizpide hauen arabera egingo da:

a) Haztatu beharreko elementuak:

– Diru-sarrerak, Dekretuaren 21. artikuluan ezarritakoaren arabera.

– Etxebizitzan biziko den bizikidetzaren unitateko kideen kopurua.

– Diru-sarreraren % 20 gutxienez irabazten duten bizikidetzaren unitateko kideen kopurua.

2.– Período computable.

Período 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 de los procedimientos de adjudicación de vivienda de protección pública en régimen de compra o alquiler para las primeras transmisiones, previstos en el Capítulo I del Título II de la Orden vigente sobre procedimiento de adjudicación, o normativa que le sustituya. A estos efectos tendrá la misma consideración que la Orden de inicio la aprobación de las Bases reguladoras del sorteo en el caso de procedimientos de adjudicación de Ayuntamientos.

b) En el caso de adjudicación de viviendas de protección oficial en arrendamiento se deberá acreditar el cumplimiento del requisito de ingresos máximos de acceso a la vivienda de protección oficial de régimen general a la fecha de la firma del contrato privado de arrendamiento o a la fecha de la formalización del contrato con la Administración. Serán éstos los ingresos que se tendrán en cuenta para fijar la renta máxima inicial.

c) La fecha de calificación provisional para la primera cesión en venta o derecho de superficie de viviendas de protección oficial, salvo que hubiera transcurrido un año desde la calificación definitiva, en cuyo caso, se tomará la fecha de presentación a visado de los contratos para la primera cesión en venta o derecho de superficie de viviendas de protección oficial.

d) La fecha de presentación a visado de los contratos de arrendamiento excepto cuando el arrendador sea la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en cuyo caso la fecha de referencia será la de la formalización del contrato de alquiler de vivienda de protección oficial. A petición del interesado, se computará la media de los 3 últimos ejercicios fiscales.

e) La fecha de presentación a visado del contrato de compraventa para segundas o posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial. A petición del interesado se computará la media ponderada de los 3 últimos ejercicios fiscales.

Artículo 23.– Ponderación de los ingresos.

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

a) Elementos a ponderar:

– Ingresos de acuerdo con lo señalado en el artículo 21 de este Decreto.

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

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

b) Aurreko zenbakian aipatutako diru-sarrereren haztapena honako formula honen arabera egingo da:

$DH = DK \times N \times A$, honako hauek izanik:

DH: diru-sarrera haztatuen zenbatekoa.

DK: Diru-sarrera konputagarriak, Dekretu honen 21. artikuluan ezarritakoaren arabera.

N: haztopen-koefizientea, bizikidetza-unitateko kide-kopuruaren arabera.

A: Haztopen-koefizientea, diru-sarrereren % 20 gutxienez irabazten duten bizikidetza-unitateko kideen kopuruaren arabera.

c) N eta A haztopen-koefizienteak, urteko diru-sarrera haztatuak zehazteko aplikatu beharrekoak, honako hauek izango dira:

N	
1 kide:	1,00
2 kide:	0,95
3 kide:	0,90
4 kide:	0,85
5 kide:	0,75
6 kide:	0,65
7 kide:	0,55
7tik gora:	0,50

A	
1 Hartzaile:	1,00
2 hartzaile:	0,90
3 hartzaile edo gehiago:	0,85

2.- Diru-sarrereren haztopenak ez du ekarriko, inola ere, aipatutako haztopen horren ondorioz Dekretu honen 19. artikuluan aurreikusitako gutxieneko diru-sarreretara iristen ez diren hartzaileak baztertzea.

24. 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 ez eta prekarioan eman, dagokion Lurralde Ordezkarriak horretarako berriazko baimena ematen duenean izan ezik.

2.– Dagokion Lurralde Ordezkarriak baimendu edo ukatu ahal izango du, behar bezala arrazoituta, alokairuan edo prekarioan emateko egindako eskaera. Soilik baimenduko da titularrak etxebizitzan bizitzea ezinezkoa egiten duten behin-behineko arrazoiak agiriz egiaztatzen dituenen.

3.– Hauek izango dira etxebizitza ez erabiltzeko behin-behineko arrazoiak:

a) Behin-behineko lan-arrazoiak (gutxienez urtebete, eta gehienez 5 urte).

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

$IP = IC \times N \times A$, siendo:

IP: cuantía de los ingresos ponderados.

IC: Ingresos computables, de acuerdo con lo señalado en el artículo 21 de este Decreto.

N: coeficiente ponderador en función del núm. de miembros de la unidad convivencial.

A: Coeficiente ponderador en función del núm. de miembros de la unidad convivencial que aporten al menos el 20% de los ingresos.

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

N	
1 miembro:	1,00
2 miembros:	0,95
3 miembros:	0,90
4 miembros:	0,85
5 miembros:	0,75
6 miembros:	0,65
7 miembros:	0,55
Más de 7:	0,50

A	
1 perceptor:	1,00
2 perceptores:	0,90
3 o más perceptores:	0,85

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 19 del presente Decreto.

Artículo 24.– 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.

2.– El Delegado Territorial correspondiente podrá autorizar o denegar motivadamente la solicitud de arrendamiento o de cesión en precario. La autorización sólo se concederá cuando se acrediten documentalmente razones de carácter temporal que justifiquen la imposibilidad de su utilización como domicilio de la vivienda por su titular.

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

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

b) Behin-behineko osasun-arrazoia (gutxienez urtebete, eta gehienez 5 urte).

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

d) Deskribatutako horien antzeko beste edozein arrazoi, betiere denbora-muga berdinekin.

4.– Ez da baimenik emango babestutako etxebizitzaren titularra, haren ezkontidea edo afektibotasun-harreman bertsuarekin harekin bizi den pertsona beste etxebizitza baten jabe bada.

5.– Baimendutako alokairu-kontratuen gehienezko iraupena ez da bost urtetik gorakoa izango.

Alokairurako hitzartutako iraupena bost urtetik beherakoa denean, espresuki jasoko da kontratuan ez dela egokia izango nahitaezko luzapena, errentatzaileak bost urte bete baino lehen okupatu behar duelako etxebizitza bertan bizitzeko.

6.– Etxebizitza alokairuan esleitu bada, erabilera ezin izango da ezein tituluren bidez laga.

7.– Dagokion eskabidea aurkezten denetik hiru hileko epea igaroz gero inorengantzeko berarizko baimena jaso gabe, baimendutzat joko da.

8.– Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren sustapen publikoko babes ofizialeko etxebizitzak bigarren eskualdatzean besterentzeko, ezinbestekoa izango da ordainduta izatea eskualdatutako etxebizitzari dagozkion Administrazioaren aldeko zenbateko guztiak. Nolanahi ere, hirugarren bat subrogatu ahal izango da eskualdatze bidez zordunaren lekuan, nahiz prezioa erabat ordainduta ez egon, betiere Ordezkararen alde aurreko baimena baldin bada, eta hala ez baldin bada, zorraren epea aurretiaz eta automatikoki beteko da.

Dagokion eskabidea aurkezten denetik hiru hileko epea igaroz gero inorengantzeko berarizko baimena jaso gabe, baimendutzat joko da.

9.– Dagokion Lurralde Ordezkariek baimendu edo ukatu ahal izango du babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioak arautzen dituen Aginduan ezarritako gehienezko prezioan babestutako etxebizitzarekin lotutako aparkalekuen alokairua.

25. artikulua.– Hitzarmenei oniritzia ematea.

1.– Babes ofizialeko etxebizitzaren eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko –lehen eskualdatzean zein bigarren edo ondorengo eskualdatzean–, edo, hipoteka eskubidea izan ezik, horien gaineko azalera-eskubide bat edo beste edozein eskubide erreal eskualdatzeko edo eratzeko edozein eskritura publiko egin baino lehen, dagokion agiri pribatua aurkeztu be-

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

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

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

4.– No se concederá autorización si el titular de la vivienda protegida, su cónyuge o persona que conviva con él con análoga relación de afectividad a la de cónyuge, fueran propietarios de otra vivienda.

5.– La duración máxima de los contratos de arrendamiento que se autoricen no podrá superar los cinco años.

En los casos en los que la duración del arrendamiento pactada sea inferior a cinco años, se deberá recoger expresamente en el contrato que no procederá la prórroga obligatoria del mismo por la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años, para destinarla a vivienda permanente para sí.

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

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

8.– Para la enajenación de viviendas de protección oficial de régimen especial de promoción pública del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco en segundas o posteriores transmisiones, será preciso hacer efectivo el pago de la totalidad de las cantidades pendientes aplazadas y pendientes de pago a favor de la Administración. 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 Territorial, produciéndose en caso contrario el vencimiento anticipado y automático de la deuda.

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

9.– El Delegado Territorial correspondiente podrá autorizar o denegar el arrendamiento de plazas de garaje vinculadas a vivienda protegida al precio máximo que en la Orden reguladora de precios máximos de vivienda de protección pública se determine.

Artículo 25.– Visado de los contratos.

1.– Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas de protección oficial y sus anejos, tanto en primera como en segunda o sucesivas transmisiones, o se constituya o transmita un derecho de superficie o cualquier otro derecho real sobre las viviendas o los anejos, a excepción del derecho de hipoteca,

harko da Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Lurralde Ordezkaritzetan, bertan oniritzia eman diezaioten. Agiri hori aurkezteko betebeharrak hipoteka-eskubide errealak izan ezik, azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal eratzten duen jabeari edo etxebizitzak eskualdatzen dituenari dagokio.

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

Betebehar hori etxebizitzari lotutakoak ez diren baina eraikin, eraikuntza-unitate edo sustapen bereko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzen dituztenei besterentzen edo alokatzen zaizkien garaje eta trastelekuek ere hedatuko da.

2.– Halaber oniritzia emateko aurkeztuko dira etxebizitzaren eta horiei lotutako eranskinen alokairu-kontratuak. Betebehar hori etxebizitzaren errentatzaileari dagokio eta berdín eskatuko zaie Herri Administrazioei errentatzaile direnean.

3.– 1. eta 2. paragrafoetan aipatzen diren agiriarekin batera, etxebizitzaren eskuratzaileak edo errentariak erahonetako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duten agiriak aurkeztu beharko ditu, eta orobat III. eranskinaren ereduarekin bat etorriko den baimen idatzi bat, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak baldintza horiek ikuskatzeko beharrezkoa den informazioa erakunde-eskudunen eskutik biltzeko.

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

4.– Etxebizitza horiek eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, Lurralde Ordezkaritzak oniritzirik ez ematea erabakiko du.

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

Halaber, aurretik oniritzia ematea beharrezkoa ez denean, Notarioek Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari jakinarazi beharko diote babes ofizialeko etxebizitzaren titulartasunean izan daitezkeen aldaketak hauek:

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

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 o el propietario que constituya el derecho de superficie o cualquier otro derecho real, a excepción del derecho real de hipoteca.

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

Asimismo, 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.

2.– Igualmente se presentarán para su visado los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial y anejos vinculados. Esta obligación recaerá en el arrendador de la vivienda y será igualmente exigible a las Administraciones Públicas cuando concurra en las mismas, la condición de arrendadoras.

3.– Junto con los documentos a visar señalados en los apartados 1 y 2, se presentará la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario de la vivienda reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, así como su autorización escrita para que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales recabe de los organismos competentes la información necesaria para fiscalizar el cumplimiento de los requisitos de acceso a dicha vivienda protegida, conforme con el modelo del anexo III.

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

4.– Si no se acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de viviendas se denegará el visado mediante resolución del Delegado Territorial.

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

Asimismo, no siendo necesaria la obtención de visado previo, los Notarios deberán notificar al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales las modificaciones que se produzcan en la titularidad de viviendas de protección oficial en los siguientes supuestos:

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

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

6.– Artikulu honetan xedatutakoa babes ofizialeko etxebizitza guztietan aplikatuko da, babes ofizialeko etxebizitzaren eskualdatzeetan EAEko Administrazioak duen erosteko lehentasun-eskubideari buruzko apirilaren 15eko 7/1988 Legea gorabehera.

7.– 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 jarriko da nahitaez, eta bertan berariaz jasoko da arestian aipatutako garaje edo trasteleku horietako bat erosteko edo alokatzeko aukera izango duela eskuratzailak. Hori, nolana ere, etxebizitzaren salerosketa- edo esleipen-kontratuari, edo alokairu-kontratuari oniritzia eman baino lehen egin beharko da.

Eraikin, eraikuntza-unitate edo sustapenean etxebizitzak garajeak edo trastelekuak baino ugariagoak direnean, horiek erosteko edo alokatzeko eskaintza egin beharko zaie etxebizitzaren erosleei, betiere eskuratu gabeko garajeak eta etxebizitzak dauden artean.

8.– Aurreko zenbakian adierazitako ondorioetarako, etxebizitzaren salerosketa- eta esleipen-kontratuari, edo alokairu-kontratuari oniritzia emateko, ezinbestekoa izango da horiekin batera aurkeztea garajearen edo trastelekuaren salerosketa- edo esleipen-kontratua eta, hala badagokio, horiei berariaz uko egin izana.

9.– Oniritzia ematen den ala ez erabakitzeke eta jakinarazteke epea 4 hilabetekoa izango da, oniritziaren 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.

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

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

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

6.– Lo dispuesto en el presente artículo es de aplicación a todas las viviendas con calificación de protección oficial vigente, independientemente de su sujeción a la Ley 7/1988, de 15 de abril, de Derecho Preferente de Adquisición en las Transmisiones de Viviendas de Protección Oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

7.– 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.

8.– 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.

9.– 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.

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

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

26. artikulua.— Prezioaren kontura jasotako zenbatekoak entregatzea.

1.— Konturako zenbateko gisa eta uztailaren 24ko 2114/1968 Dekretuak onartutako Babes Ofizialeko Etxebizitzen Araudiaren 114. artikulua ezarritako baldintzak bete ondoren, babes ofizialeko etxebizitzaren sustatzaileek horiek eskuratzen dituztenei eskatu ahal izango dizkiete etxebizitzaren prezioaren % 20 arteko eta eranskinen prezioaren % 40 arteko zenbatekoak. Sustatzaileak aseguru-kontratua edo banku-abala aurkeztu beharko du, kontura jasotako zenbateko horien berme gisa. Alabaina, ez da halakorik aurkeztu beharko Eusko Jaurlaritzak partaidetzak dituen sozietateen artean etxebizitzak salerososten direnean, betiere baldintza hauek betetzen badira:

a) Babes ofizialeko etxebizitzaren salerosketak Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak etxebizitzaren politika publikoaren inguruan finkatutako helburuak betetzen baditu.

b) Babes ofizialeko etxebizitzak eskualdatzen dituen erakunde sustatzailean Eusko Jaurlaritzak partaidetzak baditu, eta kapital sozialaren kuotak gehiengoa bermatzen badio erakundearen kide anitzeko organo erabakitzatzaileetan.

IV. KAPITULUA

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN PARKEAREN EGINKIZUN SOZIALA

27. artikulua.— Babes Ofizialeko Etxebizitzaren salmenta-eskaintza.

1.— Edozein unetan, babes ofizialeko etxebizitzaren titularrak haren salmenta eskaini diezaioke Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari, bai Euskal Autonomia Erkidegoak bai haren menpeko Erakunde Administrazioaren beste edozein Entitatek erosteko.

2.— Salmenta-eskaintza dagokion Lurralde Ordezkaritzan aurkeztu beharko du. Eskaintza hau Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez edo Lurralde Ordezkaritzaaren ebazpen bidez onartu ahal izango da, non eroslearen izena adieraziko den. Hori guztia, finkatuko diren arauekin bat etorritik.

3.— Salmenta-eskaintza ez da onartuko ondorengo kasuetan:

a) Dagokion Lurralde Ordezkaritzako teknikariaren txosten teknikoaren arabera etxebizitzaren egoera eskasa denean.

b) Dagokion udalerriaren etxebizitzaren eskaintza-eskariak hala aholkatzen duenean.

Artículo 26.— Entrega de cantidades a cuenta del precio.

1.— 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 podrán exigir a los adquirentes de las mismas, importes de hasta el 20% del precio de la vivienda y de hasta el 40% del precio de los anejos. En concreto, el promotor deberá presentar contrato de seguro o aval bancario en garantía de dichas cantidades recibidas a cuenta, si bien se exime de esta obligación a operaciones de compraventa de viviendas realizadas exclusivamente entre sociedades participadas por el Gobierno Vasco, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La compraventa de viviendas de protección oficial tenga por objeto cumplir con los fines de política pública de vivienda marcados por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

b) La entidad promotora transmitente de las viviendas de protección oficial esté participada por el Gobierno Vasco con una cuota de capital social que le garantice la mayoría en los órganos colegiados de decisión de la misma.

CAPÍTULO IV

FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 27.— Oferta de venta de vivienda de protección oficial.

1.— En cualquier momento los titulares de vivienda de protección oficial podrán ofrecer en venta su vivienda al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales para su adquisición bien por la Comunidad Autónoma del País Vasco bien por cualquier otra Entidad de la Administración Institucional de ella dependiente.

2.— La oferta de venta deberá ser presentada ante la Delegación Territorial correspondiente y bien podrá ser esta aceptada mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales o bien podrá dictarse al efecto Resolución del Delegado Territorial en el que se indique la persona compradora, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

3.— La oferta de venta podrá ser no aceptada en los siguientes casos:

a) Cuando el estado de la vivienda lo desaconseje en base al informe técnico de la Delegación Territorial correspondiente.

b) Cuando la oferta y demanda de vivienda del municipio de que se trate así lo aconseje.

4.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak artikuluko honetan ezarritakoa garatzeko eta aplikatzeko beharrezkoak diren arauak finka ditzake.

5.– Artikulu honetan xedatutakoa gorabehera, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian aipatzen den lehentasun ezarriaren erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango da.

28. artikulua.– Azalera-eskubidea.

1.– Herri Administrazioek azalera-eskubideak eratu ahal izango dituzte haienak diren lurren gainean, babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko. Eskubidea, nolahi ere, azalera-eskubidedunarena izango da.

2.– Azalera-eskubidea eskualdatu ahal izango da eta karga ezarri ahal izango zaio eratzekoan finkatutako mugen arabera, eta artikuluko xedapenek, eskubidea eratzeko tituluak eta, subsidiarioki, Zuzenbide pribatuko arauak arautuko dute. Hori guztia, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 116.1. eta 130. artikuluetan ezarritakoa salbu.

3.– Azalera-eskubidea eskritura publiko bidez eratu beharko da, eta, eraginkorra izateko, jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

4.– Azalera-eskubidea iraungi egingo da eratzeko-akordioan aurreikusitako epean eraikitzen ez bada.

5.– Azalera-eskubidearen epea ez du 75 urteko epea edo estatuko oinarritzko araudiak legez ezarritako gehieneko epea gaindituko.

6.– Epea bukatuta azalera-eskubidea iraungitzen denean, Administrazioak, lurzorua jabea den aldetik, bereganatuko du eraikitakoaren jabetza, eta ez du horregatik kalte-ordainik ordaindu behar izango, eskubide hura eratzeko titulua edozein dela ere.

7.– Administrazioek eta gainerako erakunde publikoek emandako azalera-eskubideak babes ofizialeko etxebizitza publikoen araudiaren onurak izango ditu, betiere araudi horretako baldintzak betetzen badira.

29. artikulua.– Ibilbideak Babes Ofizialeko Etxebizitzaren partean.

1.– Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak bermatu beharko du babes ofizialeko etxebizitzak azalera erabilgarrira eta etxebizitza horien titularren edo errentarien bizikidetzaren unitateen beharretara egokitzen direla.

4.– El Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales podrá dictar las disposiciones de carácter reglamentario que sean necesarias para el desarrollo y la aplicación de lo previsto en el presente artículo.

5.– Lo dispuesto en el presente artículo lo será sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que asista adicionalmente a las Administraciones Locales en base a la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 28.– Derecho de superficie.

1.– Las Administraciones Públicas podrán constituir derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad con destino a la construcción de viviendas de protección pública, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2.– El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se registrará por las disposiciones contenidas en este artículo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado. Todo ello a salvo de lo dispuesto en el artículo 116.1 y 130 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

3.– La constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

4.– El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto en el acuerdo de constitución.

5.– El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de 75 años o del máximo legalmente establecido por la normativa estatal básica aplicable.

6.– Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, la Administración en condición de dueña del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.

7.– La concesión del derecho de superficie por las Administraciones y demás organismos públicos gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Artículo 29.– Itinerarios dentro del parque de Vivienda de Protección Oficial.

1.– El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco deberá garantizar la adecuación de la vivienda de protección oficial, en cuanto a su superficie útil, a las necesidades de las unidades convivenciales de las personas titulares o arrendatarias de las mismas.

Babes ofizialeko etxebizitzaren bizikidetzaren unitate esleipendunetan aldaketak izanez gero, interesdunek eskabidea aurkeztu beharko dute dagokien Lurralde Ordezkaritzan, etxebizitza aldatu behar duten ala ez erabakitzeko.

2.– Etxebizitza aldaketa eskatzeko beharrezkoak diren baldintzak:

a) Pertsona bakoitzeko 15 metro koadroko ratioa betetzen ez duten bizikidetzaren unitateak izan beharko dute. Hori egiaztatzeko, etxebizitzan gutxienez urtebete daramaten bizikidetzaren unitatearen kide guztien errolda-ziurtagiria aurkeztu beharko da.

b) Eskuratu beharreko babes-erregimenerako finantza diren gehienezko diru-sarrerak betetzen direla egiaztatzea beharko da.

c) Halaber, egiaztatu beharko du ohiko bizilekua duen etxebizitza babestuz gain ez duela bestelako etxebizitzarik.

3.– Hauek dira aurreko paragrafoan aurreikusitako helburua bermatze aldera hartuko diren neurriak:

a) EAEko Administrazioak partaidetza duen sozietateek kudeatzen dituzten errentamendu-kontratuen titularren artean babes ofizialeko etxebizitzak aldatzeko laguntza administratiboa, etxebizitzaren azalera erabilgarria bizikidetzaren unitatera egokitzeko. Errentari baten, behinik behin, etxebizitza aldatzeko premia espezifikoa aitortuta izan beharko du artikuluko honetako 1. paragrafoan aipatzen den ebazpenaren bidez.

b) Babes ofizialeko etxebizitza zuzenean esleituko da Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez; dagokion Lurralde Ordezkaritzak etxebizitza aldatzeko premia espezifikoa aitortu eta gero. Ondoren, truke bidez formalizatu beharko da etxebizitza-aldaketa. Horretarako emandako epean uko eginez gero edo sinadura faltaz gero, esleipen zuzena baliogabetu egingo da, eta etxebizitza aldatzeko premia espezifikoren aitortpena bertan behera geratuko da bi urtez uko egin duenetik edo epea amaitu duenetik kontatzen hasita.

V. KAPITULUA BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN SUSTAPENA

1. ATALA SUSTAPEN MOTAK

30. artikulua.– Sustapen motak.

1.– Babes publikoko etxebizitzaren sustapena publikoa edo pribatua izan daiteke.

En el supuesto en que se produzcan modificaciones en las circunstancias de las unidades convivenciales adjudicatarias de viviendas de protección oficial los interesados deberán presentar solicitud ante la Delegación Territorial correspondiente la cual emitirá Resolución en la que se reconozca o no la necesidad específica de cambio de vivienda.

2.– Requisitos necesarios para ser considerada la necesidad específica de cambio de vivienda:

a) Deberá tratarse de unidades convivenciales en las que no se cumpla la ratio de 15 m² útiles por persona. El cumplimiento de esta circunstancia habrá de acreditarse mediante la aportación de certificado de empadronamiento de todos los miembros de la unidad convivencial residentes en la vivienda con una antigüedad mínima de un año.

b) Deberá acreditarse el cumplimiento de los ingresos máximos establecidos para el régimen de protección al que se acceda.

c) Asimismo habrá de acreditarse la carencia de cualquier otra vivienda diferente a la vivienda protegida que constituye su domicilio habitual.

3.– Las medidas a adoptar para garantizar el fin previsto en el apartado anterior podrán ser:

a) El apoyo y la supervisión administrativa a los cambios de vivienda de protección oficial entre titulares de contratos de arrendamientos gestionados por sociedades participadas por la Administración General del País Vasco con objeto de conseguir la citada adecuación de la superficie útil de la vivienda a la unidad convivencial de que se trate. Al menos uno de los arrendatarios habrá de tener reconocida mediante la Resolución a la que se refiere el apartado 1 de este artículo la necesidad específica de cambio de vivienda.

b) La adjudicación directa de vivienda de protección oficial mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales tras el reconocimiento de su necesidad específica de cambio de vivienda por Resolución del Delegado Territorial correspondiente. Posteriormente deberá formalizarse el cambio de vivienda mediante la figura jurídica de la permuta. La renuncia o la falta de firma en el plazo otorgado al efecto implicarán la revocación de la adjudicación directa realizada así como la imposibilidad de hacer valer el reconocimiento de la necesidad específica de cambio de vivienda en el plazo de dos años desde dicha renuncia o finalización del plazo.

CAPÍTULO V PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

SECCIÓN 1.ª TIPOS DE PROMOCIÓN

Artículo 30.– Tipos de promoción.

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

a) Publikoa izango da lurraldeko erakunde publikoek sustatuta denean.

b) Sustapen pribatua izango da gainerako pertsona fisikoek edo juridikoek sustatutakoa, itundutako sustapenak barne. Azken sustapen hauen erregimen juridikoa eta esleitzeko modua hurrengo artikuluan arautzen dira.

2.– Estatistikak egitean, Administrazio Publiko bakoitzak edo beren lurraldeko ente publikoek bultzatutako sustapenak bereiziko dira.

2. ATALA

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK SUSTATZAILE PRIBATUEKIN ITUNDUTAKO SUSTAPENA

31. artikulua.– Sustatzaile pribatuekin itundutako sustapena.

Itundutako sustapentzat joko da, Administrazioaren lurzorua gainean sustatzailearen alde azalera-eskubidea eratuz, edo sustatzaileari lehiaketa publikoan edo, hala badagokio, hitzarmenean ezarritako onurak emanaz, Euskal Autonomia Erkidegoak bultzatutako sustapen pribatu oro.

32. artikulua.– Esleitzeko prozedura. Salbuespena.

1.– Oro har, itundutako sustapenak lehiaketa ireki bidez esleituko dira. Horren harira, arau honek arautzen ez duen orotan, kontratazio administratiboaren arloan indarrean dagoen legeria aplikatuko da.

2.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritza izango da babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko proposamenak aurkezteko lehiaketa publikoa deituko duena.

3.– Sailak esleipen zuzenaren bidez erabaki ahal izango du onuradunaren nortasuna, esleipenduna irabazi asmorik gabeko entitate asistentziala edo soziala –hala nola, fundazioak, mutualitateak, kooperatibak eta antzekoak– izanez gero, betiere babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko helburua badu. Horrelakoetan, sustatzailearen eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren artean izenpetu beharreko Hitzarmenaren bidez finkatuko dira onurak.

Hitzarmenak, gutxienez, eduki hau izan beharko du:

a) Jarduera-esparrua.

– Sustapenaren deskribapena.

a) Será promoción pública la acometida por los entes públicos territoriales.

b) 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.

2.– A efectos estadísticos se computarán de manera separada las promociones impulsadas por cada una de las Administraciones Públicas o sus entes públicos territoriales.

SECCIÓN 2.ª

PROMOCIÓN CONCERTADA CON PROMOTORES PRIVADOS POR LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Artículo 31.– Promoción concertada con promotores privados.

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 aquel de los beneficios que se establezcan en la correspondiente convocatoria pública o convenio, en su caso, tendrá la consideración de promoción concertada.

Artículo 32.– 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 Procesos Operativos de Vivienda 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 entidad de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro, tales como fundaciones, mutualidades, cooperativas y otras de similar naturaleza y fines, siempre que su objeto social guarde relación con la promoción de viviendas en régimen de protección oficial, determinándose los beneficios mediante 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.

- Sustatu beharreko etxebizitza-kopurua, eta dagoen babes ofizialeko erregimena.
- Aprobetxamendua.
- Etxebizitzaren salmenta-prezioa.
- Burutzeko epea.
- Gehienez emandako diru-laguntza.

b) Kalitate-irizpideak.

- c) Baldintza ekonomikoak.
 - Diruz lagundu beharreko kontzeptuak.
 - Berezitasunak diru-laguntzen ordainketan (porzentajea eta ordaintzeko unea...)
 - Eman beharreko hipoteka-maileguren baldintzak eta gehienezko zenbatekoa.

d) Hitzarmenaren garapena eta jarraipena.

33. artikulua.– Deialdia eta gutxieneko edukia.

1.– Deialdi bakoitza Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta Lurralde Historikoko hedapen handieneko egunkari batean argitaratuko da.

2.– Deialdi (proiektuarekin edo gabe), kontratu-programa edo hitzarmen bakoitzak eduki hau izango du gutxienez:

a) Sustapena egingo den luraren identifikazioa eta deskribapena.

b) Sustapenaren ezaugarri teknikoak, edonola ere, babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuaren inguruan indarrean dauden ordenantzekin bat etorriko direnak. Proiekturik gabeko lehiaketak sustatzen direnean, zehaztutako teknikoak dagokien udal-planeamenduan finantziaturik egongo dira.

c) Atxikitako urbanizazio-lanak dauden ala ez zehatu beharko da.

d) Eraiki beharreko gehienezko etxebizitza-kopurua.

e) Sustapenean eraiki beharreko aparkalekuak, trastelekuak eta merkataritza-lokalen azalera, eta horiek eskualdatzeko erregimena.

f) Lanak hasteko eta sustapen osoa burutzeko gehienezko epeak, eta orobat sustapenaren martxa ona bermatzeko kasu jakin bakoitzean egoki irizten diren agiriak aurkezteko epeak ere.

g) Proiektua duten lehiaketak sustatzen direnean, kontrataren aurrekontua.

h) Esleipenaren edo salmentaren gehienezko prezioa, edo, hala badagokio, errentaren gehienezko prezioa, lehen eskualdatzean, etxebizitzaren metro koadro erabilgarri bakoitzeko.

i) Sustapenaren aldi bereko onurak.

j) Azalera-eskubidea eratzeko baldintza teknikoak eta juridikoak.

k) Berariaz adierazi beharko da Etxebizitza eta Gize Gaietako Sailak indarrean dagoen araudiaren

– 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 33.– 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) 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

arabera aukeratuko dituela etxebizitzaren esleipendunak.

l) Aipatutakoez gain, epigrafe hauek azalduko dira sustapena lehiaketa bidez esleitzen denean:

– Lehiaketa arautuko duten administrazio-baldintza partikularrak.

– Proposamenak aurkezteko epea, lehiaketa Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu ondoren.

3.– Deialdi horietara pertsona naturalak nahiz juridikoak aurkez daitezke, espainiarrak zein atzerritarrak, jarduteko gaitasun osoa dutenak eta dagozkien erregimen juridikoen arau erregulatuzaileen arabera eraturakoak, baldin eta ekainaren 16ko 2/2000 Errege Dekretu Legegileak onartutako Herri Administrazioen Kontratuaren Legearen Testu Bateginaren 15. artikulua eta hurrengoak, edo hura ordezkatzen duen ondorengo araudiak ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

Lanak zuzenean sustatu-eraike ahal izango dira, edo bestela, eraikuntza-enpresa bat kontratatu ahal izango da lan guztiak egiteko. Edonola ere, aukeratutako sistema eskaintzan zehaztu beharko da. Lehiatzailearena ez den beste eraikuntza-enpresa bat kontratatzen bada obra osoa egiteko, eskaintzan enpresa hori zein den adierazi eta kontratuaren agiriak aurkeztu beharko dira. Halaber, eraikuntza-enpresa horiek egiaztatu beharko dute Administrazio Publikoarekin aurrekontu berdineko obrak kontratazeko eskatzen den sailkapen bera dutela, eta zergen eta gizarte-segurantzaren alorrean egin beharreko ordainketak egunean dituztela.

34. artikulua.– Proposamenak eta esleipena.

1.– Proposamenak Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailean aurkeztuko dira deialdi bakoitzean adierazitako epean, eta deialdian zehazten den dokumentazioa izango dute, baita honakoak ere:

a) Proposamena aurkezten duen pertsonaren nortasuna eta, hala badagokio, ordezkaritza egiaztatzen duen agiria, ondorengo artikuluen eta araudiaren arabera: ekainaren 16ko 2/2000 Errege Dekretu Legegileak onartutako Herri Administrazioen Kontratuaren Legearen Testu Bateginaren 15. artikulua eta hurrengoak, eta Herri Administrazioen Kontratuaren Legearen Erregelamendu Orokorra onartzen duen urriaren 12ko 1098/2001 Errege Dekretuaren 21., 22. eta bat datozen artikulua, edo hura ordezkatzen duen ondorengo araudia.

b) Zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak egunean dituela ziurtatzen duen agiria, ondorengo artikuluen eta araudiaren arabera: ekainaren 16ko 2/2000 Errege Dekretu Legegileak onartutako Herri Administrazioen Kontratuaren Legearen Testu Bateginaren 20. artikulua, eta Herri Administrazioen Kontratuaren Legearen Erregelamendu Orokorra onartzen duen

cabo por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales según la normativa vigente.

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

– Cláusulas administrativas particulares que registrarán el concurso.

– 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 o normativa posterior que le sustituya.

La ejecución de las obras habrá de llevarse a cabo bien por el sistema de promoción-construcción directa, bien por el de promoción-contratación 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 34.– 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 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, o normativa posterior que le sustituya.

b) Aquella que acredite el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 del referido 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 13 a 16 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, Reglamento Ge-

urriaren 12ko 1098/2001 Errege Dekretuaren 13tik 16ra bitarteko artikulua, edo hura ordezkatzan duen ondorengo araudia.

c) Sustapenaren balorazio teknikoa, urbanistikoa eta arkitektonikoa baloratzeko deskribapena.

d) Kontzeptu guztien gastuak eta diru-sarrerak.

e) Xedapen librekoak ez diren elementu pribatiboen, eranskinen eta etxebizitzan lehen eskualdatzeko esleipenaren edo salmentaren prezioa edo, hala badagokio, alokairuaren gehieneko errenta.

f) Finantzaketa-sistema eta eskuratzailen ordainketa-baldintzak.

g) Estatutuak eta barne-jarduerako araubidea, kooperatiba, Elkarte edo Fundazio bidezko sustapena denean.

2.– Kartazalak aurkezteko epea bukatu eta hurrengo hiru hilabeteetan, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendariak deialdiaren onurak proposamenik onuragarrienari emango dizkio edo, bestela, esleitu gabe utziko du.

Onurak esleitzeko, deialdiaren orrietan ezarritako irizpideen arabera aurkeztu diren proposamenak baloratuko dira.

3.– Sustapen bakoitzean aurreikusitako onurak lotuta daude abenduaren 17ko 698/1991 Dekretuan araututako Autonomia Erkidegoaren Aurrekontu Orokorren kontura ematen diren diru-laguntzen bermeen eta itzulketen erregimen orokorrari.

3. ATALA

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK SOZIJETATE PUBLIKOekin ITUNDUTAKO SUSTAPENA

35. artikulua.– Sozietate publikoekin itundutako sustapena.

1.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, 32. artikuluan aurreikusitako prozedurari jarraitu gabe, zuzenean esleitu ahal izango die Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren lurzoruaren gaineko azalera-eraketa eratzeko, edo laguntzak ematea Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak kapitalaren gehieneko partaidetza duen sektore publikoko Sozietatei, edo Zuzenbide Publikoko Entitatei.

2.– Esleipen hori lankidetzaz hitzarmenaren edo kontratu-programaren bidez egingo da, eta gutxienez, hau zehaztu beharko da:

a) Jarduera-esparrua.

neral de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, o normativa posterior que le sustituya.

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

d) Desglose de gastos e ingresos por todos los conceptos.

e) Precio de adjudicación o venta en primera transmisión, 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 finalización del plazo de presentación de plicas, el Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales dictará resolución concediendo los beneficios integrantes de la convocatoria 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 pliegos de la convocatoria.

3.– Los beneficios previstos en cada promoción están sujetos al régimen general de garantías y reintegros de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, regulado en el Decreto 698/1991, de 17 de diciembre.

SECCIÓN 3.ª

PROMOCIÓN CONCERTADA CON SOCIEDADES PÚBLICAS EN LAS QUE PARTICIPE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Artículo 35.– Promoción concertada con sociedades públicas.

1.– El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales podrá adjudicar directamente, sin seguir el procedimiento previsto en el artículo 32, 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.

- Sustapenen deskribapena.
 - Sustapena egingo den lurralde historikoa eta udalerria zehaztuko dira.
 - Sustatu beharreko etxebizitza-kopurua, eta dagoen babes ofizialeko erregimena.
 - Aprobetxamendua.
 - Etxebizitzen salmenta-prezioa.
 - Burutzeko epea
 - Gehienez emandako diru-laguntza.
 - b) Kalitate-irizpideak.
 - c) Baldintza ekonomikoak.
 - Diruz lagundu beharreko kontzeptuak.
 - Berezitasunak diru-laguntzen ordaintzetan (porzentajea eta ordaintzeko unea, diru-laguntzak eskualdatzeko aukera...)
 - Diru-laguntzak hainbat urtetan banatzea.
 - Eman beharreko hipoteka-maileguen baldintzak eta gehienezko zenbatekoa.
 - d) Hitzarmenaren edo kontratu-programaren garapena eta jarraipena.
 - e) Kontratua eguneratzeko eta sustapenak eransteko modua.
 - f) Indarraldia eta berritzea.
- 3.– Era berean, lurzorua eskuratzeko eta urbanizatzeko diru-laguntza publikoak jaso ahal izango dituzte babes ofizialeko etxebizitzak egiteko lurzorua eskuratu duten edo eskuratuko duten artikuluko lehen paragrafoko Entitateek edo Sozietateek. Horrelakoetan, izenpetu beharreko Hitzarmenean edo Kontratu Programan, diru-laguntzen onuradunak Herri Administrazioari lurzoruen jabetza soila emateko konpromisoa hartu beharko du. Lurzoruen azalera-eskubidea, gehienez, 75 urtekoa izango da.

VI. KAPITULUA LURZORUAREN INGURUKO JARDUERAK

36. artikulua.– Beste bizileku bat jasotzeko eskubidea. Edukitza-erregimena.

1.– Beste bizileku bat jasotzeko eskubidea lurzoruen erregimenari buruz indarrean dagoen araudian eta hirigintzako legedian ezartzen da, eta EAEko Administrazioaren hirigintzako jarduerak direla-eta bermatu beharko da. Hartara, etxebizitzak desjabetzen baditu, edo izenpetutako Hitzarmenaren arabera eskubide hori bermatu behar badu, Administrazioak, edo desjabetzearen onuradunak beste etxebizitza batzuk eman beharko dizkie etxebizitzak legez okupatzen zituztenei. Etxebizitza horiek ematean, kontuan hartuko dira kaltetuen etxebizitza-premia, diru-sarrerak eta familia-osaera, eta

- 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.
 - 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.
- 3.– Podrán igualmente recibir ayudas públicas para la adquisición de suelo y su urbanización las Entidades o Sociedades a las que se refiere el apartado primero de este artículo que hayan adquirido o vayan a adquirir suelo con destino a la edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial. En este caso será necesario que en el Convenio o Contrato Programa a suscribir la beneficiaria de las ayudas se comprometa a ceder a favor de la Administración Pública subvencionante la nuda propiedad de los terrenos, conservando el derecho de superficie sobre los mismos por un plazo máximo de 75 años.

CAPÍTULO V ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

Artículo 36.– Derecho de realojo. Régimen de tenencia.

1.– El derecho de realojo establecido en la normativa vigente sobre el régimen del suelo y en la legislación urbanística 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 disposición de los ocupantes legales afectados de viviendas de protección oficial, de acuerdo con las necesidades de vivienda, ingresos económicos y composición fa-

ohiko bizilekuaren edukitza-erregimen bera (jabetza edo alokairua) bermatuko da, hurrengo paragrafoetan ezarritakoa salbu.

2.– Beste bizileku bat jasotzeko eskubidea lurzorua erregimenari buruz indarrean dagoen araudian eta hirigintzako legedian ezartzen da, eta Tokiko Administrazioen hirigintzako jarduerak direla-eta bermatu behar da. Hartara, etxebizitzak desjabetzen badituzte, edo izenpetutako Hitzarmenaren arabera eskubide hori bermatu behar badute, Administrazioek, edo desjabetzearen onuradunek beste etxebizitza batzuk eman beharko dizkiete etxebizitzak legez okupatzen zituztenei. Etxebizitza horiek Udaletan finkatzen den moduan emango dira, aipatutako legedian ezarritakoa gorabehera.

3.– Jabetza-erregimena erabatekoa izango da, beste bizileku bat ematen den sustapenaren erregimena gorabehera.

4.– Kaltetuak eta EAEko Administrazioak adostuz gero, ohiko bizilekuarena ez den beste jabetza-erregimen bat finkatu daiteke:

Interesdunak nahi izanez gero, jabetza-erregimena eskatu ahal izango du alokairu-erregimenaren ordean, baldin eta urtero gutxienez 3.000 euroko diru-sarrera ziurtatzen badu.

Interesdunak nahi izanez gero, alokairu-erregimena eskatu ahal izango du jabetza-erregimenaren ordean.

5.– Interesdunei esleitu zaien etxebizitzaren edukitza-erregimena –alokairukoa zein jabetzakoa– pertsona horiek parte hartzen duten gizarteratzeko programatan zehaztutako baldintzen menpe jar daiteke, gizarte zerbitzu eskudunek hala eskatuz gero. Nolanahi ere, horrela jaso behar da etxebizitza eskuratzeko izenpetu beharreko kontratuan.

Baldintza hori betetzea gizarte zerbitzuek finkatutako prozeduraren arabera egiaztatuko da. Hartara, pertsona interesdunari entzungo zaio, eta baliteke pertsona horrek prekarista-egoerara igaro behar izatea.

37. artikulua.– Beste bizileku bat jasotzeko eskubidearen baldintza subjektiboak. Legezko okupatzailearen eta ohiko bizilekuaren definizioa. Diru-sarreraren zenbaketa.

1.– Aurreko artikuluan aipatutako eskubidea izango dute hirigintza-jardueraren ondorioz desjabetu dituzten etxebizitzaren legezko okupatzaileek, baldin eta ohiko etxebizitzak badira.

miliar de dichos afectados y en el mismo régimen de tenencia (propiedad o arrendamiento) con el que ocupaba su residencia habitual, a salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos.

2.– El derecho de realojo establecido en la normativa vigente sobre el régimen del suelo y en la legislación urbanística se llevará a efecto en las actuaciones urbanísticas realizadas por las Administraciones Locales como organismo expropiante, como beneficiaria de la expropiación, como administración actuante o cuando en virtud de Convenio suscrito le corresponda el realojo en la forma que se determine en sede municipal sin perjuicio de su sujeción a lo dispuesto en dicha legislación.

3.– El régimen de propiedad será pleno con independencia del régimen de la promoción afectada en la que se lleve a efecto el realojo.

4.– Por acuerdo entre la persona afectada y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, este derecho de realojo podrá ser materializado en distinto régimen de tenencia con el que aquel ocupaba su residencia habitual de la siguiente forma:

El acceso en régimen de alquiler podrá ser sustituido, a petición del interesado, en régimen de propiedad siempre y cuando se acrediten unos ingresos anuales ponderados mínimos de 3.000 euros.

El acceso en régimen de propiedad podrá ser sustituido, en todo caso y a petición del interesado, por el acceso en régimen de alquiler.

5.– El régimen de tenencia de la vivienda de realojo, tanto en arrendamiento como en propiedad, podrá ser sometido, a petición de los servicios sociales competentes, a la condición resolutoria de cumplimiento de los términos señalados en programas de inserción social en que las personas afectadas se encuentren inmersas, circunstancia que se hará constar en el contrato de acceso correspondiente.

El cumplimiento de dicha condición resolutoria se acreditará mediante procedimiento específico instado por parte de los servicios sociales, en el que se dará audiencia a la persona afectada y podrá tener por consecuencia el paso de esta última a la situación de prekarista.

Artículo 37.– Condiciones subjetivas del derecho de realojo. Definición de ocupante legal y residencia habitual. Cómputo de ingresos.

1.– Podrán optar al realojo establecido en el artículo anterior aquellas personas que sean ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación urbanística siempre que las mismas tengan la consideración de vivienda habitual.

2.– Legezko okupatzailatzat joko da etxebizitza batean erroldatuta dagoen eta bertan edozein tituluren bidez –prekarioa barne– bizi den pertsona oro.

3.– Ohiko etxebizitzatzat joko da okupazioaren aurretiko akta edo okupazioa baimentzen duen titulua egin aurretik, gutxienez, urtebetez okupatu den etxebizitza. Ohiko etxebizitza dela egiaztatzeko, erroldaziurtagiria, desjabetutako etxebizitzaren okupazioa eta, EAEk beharrezkotzat joz gero, besteak beste uraren, argindarraren eta gasaren kontsumoa zehazten duten konpainia hornitzaileen egiaztagiria aurkeztu beharko dira.

4.– Diru-sarrerak araudi hau kontuan hartuta zenbatuko dira, Errentaren Aitorpena aurkezteko epea bukatu, eta okupazio-akta edo Administrazioak batera tartzeko, konpentsatzeko edo birzatzitzeko proiektua behin betiko onartzeko akta izenpetu baino lehen. Hala ere, desjabetze-prozedura bertan behera uzten denean, Administrazioak eteteko erabakia bertan behera utzi aurreko zergaldia hartuko da kontuan.

5.– Interesdunak eskatuta, diru-sarreraren erreferentzia gisa okupazio-akta edo Administrazioak batera tartzeko edo birzatzitzeko proiektua behin betiko onartzeko akta izenpetu aurreko hiru urteetako batez bestekoa hartuko da kontuan, betiere batez besteko horren eta azken zerga-ekitaldiaren arteko aldea % 25etik gorakoa bada.

38. artikulua.– Beste bizileku bat emateko irizpideak.

1.– Bizilekuak desjabetutakoen egoera ekonomikoaren eta etxebizitza-premiaren arabera emango dira, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduan arautukoarekin bat etorriz:

a) Desjabetutakoek alokairuzko erregimenean esku-ratu ahal izango dituzte etxebizitzak, urteroko errenta sustapenaren gehienezko salmenta-prezioaren % 1 eta % 6 artekoa bada, araudiak finkatutako esleipenaren erregimen orokorraren arabera.

b) 21.000,00 eurora arte diru-sarrera haztatuak –banakakoak nahiz bizikidetzako unitateetan integratutakoak– dituztenek jabetza-erregimenean lortu ahal izango dute etxebizitza, betiere haren prezioa ez bada sus-

2.– Se entenderá por ocupante legal a aquella persona empadronada en una vivienda y que resida efectivamente en la misma por cualquier título, incluido el precario.

3.– Se entenderá por vivienda habitual aquella que haya sido habitada, al menos, con un año de anterioridad al levantamiento bien del acta previa a la ocupación, bien del título que habilite a la ocupación de la finca, acreditándose dichas circunstancias mediante la justificación de empadronamiento, la ocupación de la vivienda afectada y, en caso de estimarse preciso por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, los justificantes de las compañías suministradoras relativas a los consumos de agua, electricidad, gas, etc. de dicho período.

4.– El cómputo de ingresos económicos ponderados se realizará conforme se establece en la presente normativa, si bien el período impositivo de referencia será el que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea 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.

5.– 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 o proyecto de reparcelación, siempre y cuando haya una diferencia de dicha media superior al 25% con relación al último ejercicio fiscal.

Artículo 38.– 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) Personas afectadas cuyo acceso se promueva en el régimen de arrendamiento: 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 régimen general de adjudicación en arrendamiento que establezca la normativa.

b) Personas afectadas cuyo acceso se promueva en el régimen de propiedad con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, hasta 21.000,00 euros: podrán ac-

tapen pribatuko etxebizitza sozialen gehienezko prezioa baino handiagoa, ezta etxebizitza sozialen eranskinen gehienezko prezioaren halako 1,5 baino txikiagoa ere.

c) 21.000,00 eurotik gorako diru-sarrera haztatuak –banakakoak nahiz bizikidetzako unitateetan integratutakoak– dituztenek jabetza-erregimenean lortu ahal izango dute etxebizitza, sustapen pribatuko etxebizitza sozialen gehienezko prezioa baino prezio handiagoan, Dekretu honen arabera. Etxebizitzaren prezioa desjabetutako pertsonaren edo bizikidetzako unitatearen gehiegizko diru-sarreraren proportzionala izango da babes-araudian finkatutako diru-sarreraren mugarekiko.

2.– Etxebizitzaren salmenta- edo alokairu-prezioa proportzionala izango da desjabetutako pertsonaren edo bizikidetzako unitatearen diru-sarrerekiko.

3.– Aurreko paragrafoetan aipatutako gehienezko prezio aplikagarriak prezio hauei dagozkie:

a) Etxebizitza eraikitzen ari direnean, behin-behineko kalifikazioan ezarritakoari.

b) Gainerako kasuetan, okupazio-akta edo Administrazioak batera tasatzeko, konpentsatzeko edo birzartzeko proiektua behin betiko onartzeko akta izenpetu aurretik indarrean dagoenari.

4.– Aipaturiko etxebizitzari atxikitako eranskinak babes-araudiak finkatutako gehienezko prezioetan eskuratuko dira. Salbuespen gisa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduz, eta beste bizileku bat jasotzeko eskubidearen titularrak edo titularrek aurretik uko eginez gero, eranskinak bereizi ahal izango dira.

39. artikulua.– Beste bizileku bat jasotzeko modua.

1.– Dekretu honen 36. artikulua arabera desjabetu beharreko etxebizitzaren legeko okupatzaileak diren bizikidetzako unitateek beste bizileku bat jasotzeko duten eskubidea bermatze aldera, Lurralde Ordezkaritzek bideratu, izapidetu eta ebatziko dituzte etxebizitza babestuen esleipenak, esleitzeko prozedura arrunten aurrean lehentasuna emanez.

2.– Zuzenean desjabetuz gero, Lurzoru eta Hirigintza Zuzendaritzak desjabetze-espedito bakoitzean dauden eskubideen eta ondasunen titularren berri emango die Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzari eta dagokion Lurralde Ordezkaritzari. Halaber, okupazio-akta izenpetu ondoren, legeko okupatzaileari jakinaraziko dio, 15 eguneko epean, dagokion Lurralde Ordezkaritzan aurkeztu behar harko dituela beharrezkotzat jotzen diren agiriak.

ceder en régimen de propiedad a una vivienda cuyo precio no superará el precio máximo de las viviendas sociales de promoción privada ni podrá ser inferior a 1,5 veces el precio máximo de los anejos de vivienda social.

c) Personas afectadas cuyo acceso se promueva en el régimen de propiedad con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, superiores 21.000,00 euros: podrán acceder en régimen de propiedad a un precio superior al establecido como máximo legal para las viviendas sociales de promoción privada, en virtud de lo dispuesto en este Decreto. El precio resultante de la vivienda de realojo deberá ser proporcional al exceso de ingresos que ostente la persona o unidad convivencial afectada respecto del límite de ingresos fijado en la normativa protectora.

2.– El precio concreto de venta o alquiler de la vivienda de realojo se determinará de modo proporcional a los ingresos de la persona afectada o la unidad convivencial.

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

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

b) 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.

4.– El acceso a los anejos vinculados a las aludidas viviendas se realizará a los precios máximos establecidos por la normativa protectora. Excepcionalmente, mediante expresa Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, y previa renuncia del titular o titulares del derecho al realojo, podrán desvincularse los anejos.

Artículo 39.– 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 en función de lo dispuesto en el artículo 36 de este Decreto, 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 Procesos Operativos de Vivienda 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.- Aurkeztu beharreko agiriak:

- a) Nortasun-agiri nazionalaren fotokopia.
- b) Familia-liburua edo behar bezala konpultsatuta-ko fotokopia, edo, hala dagokionean, bizikidetzaz-ziurtagiria.
- c) Beste bizileku bat jasotzeko eskubidea duten bizikidetzaz-unitatearen kideen diru-sarrerak egiaztatzen dituen agiria, balio justuaren kobrantzari dagokionez desjabetze-espeditetan azaldu behar duten pertsonak barne.
- d) Etxebizitzaren egoera egiaztatzen duen agiria, bizigarritasun-baldintzak eskasak direnean.
- e) Banantzea edo dibortzioa arautzen duen hitzarmena, eta banantze edo dibortzioarengatik emandako epai irmoa.
- f) Udal-ziurtagiria, bertan eman diren urteak egiaztatzeko.
- g) Minusbalotasun motaren ziurtagiria, eta gurpila behar duela ziurtatzen duen medikuaren agiria.
- h) Etxebizitza ematen denetik gehienez sei hilabete-ko epean bizikidetzaz-unitate iraunkorra osatzeko konpromisoa.
- i) Eskabidearen eta erantsitako dokumentazioaren datuak benetakoak direla eta eskatzaileen errealitate familiarrekin eta ekonomikoarekin bat datozela dioen zinpeko aitortpena. Eskabidearekin batera aurkezten ez diren agiriak edo zehazten ez diren datuak ez dira aurrerantzean kontuan hartuko, ezkutatu nahi izan direla ulertuko baita.

4.- Hitzarmen eta/edo akordio bidez beste bizileku bat emateko ardura hartuz gero, Lurralde Administrazio Publikoak eta/edo hirigintzako sozietate publikoak epe berean aurkeztu beharko du aipatutako dokumentazioa Lurralde Ordezkaritzan.

5.- Lurzoru eta Hirigintza Zuzendaritzari jakinarazi ondoren, Lurralde Ordezkaritzek, horretarako emandako Ebazpenaren bidez, onartu edo ukatuko dute beste bizileku bat jasotzeko eskubidea eta orobat eskubide horren baldintzak, etxebizitzaren kokapena eta azalera, eskuratzeko eta erabiltzeko erregimena, erosteko edo alokatzeko prezioa, eta ordaintzeko baldintzak; legezko okupatzaileen diru-sarreraren eta osaera familiarren arabera.

6.- Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduari jarraiki, aipatutako eskubidea bermatzera bideratutako etxebizitzak ez dira prozedura orokorraren bidez esleituko, baizik eta legez ezarritako prozeduraren bidez.

Prozedura orokorraren bidez esleitzeko etxebizitzarik ez bada, bigarren eta ondorengo esleipenetarako ezarritako prozedura jarraituko da.

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, incluidos aquellas personas que deban figurar en el expediente de expropiación en relación al cobro del justiprecio.
- 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 posteriormente.

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.

7.– Babes publikoko etxebizitzak eskuratzeko eta erabiltzeko erregimena arautzen duen araudia aplikatzearen ondorioz eragozpenik balego desjabetutako pertsonari babes ofizialeko etxebizitza bat emateko, prozedura hau jarraituko litzateke:

a) Kaltetutako etxebizitza dagoen Udalak eta, ezberdinak izatekotan, jasotzen den etxebizitza dagoen Udalak EAeko Administrazioari eska diezaioke aipatutako etxebizitza aldi baterako etxebizitzatzat jo dezala. Horrelakoetan, kalifikazio horri jarraiki, desjabetutako pertsona etxebizitzaren erregimen juridikoa eskuratzeko baldintza guztiak edo batzuk betetzetik salbuetsi dezakete. Halaber, EAeko Administrazioak ofiziotik kalifikazio hori sustatu ahal izango du.

b) Aipatutako etxebizitzaren ondorengo inter vivos transmisioak, alokairuak eta erabilera-xedapenak bere kalifikazioari dagokion erregimen juridikoaren eta ekonomikoen menpe egongo dira.

c) Gehienezko diru-sarreraren baldintza betetzetik salbuetsiz gero, kalifikazioarengatik dagokion gehienezko prezio legala baino handiagoa den prezio bat finka daiteke etxebizitzarako. Prezio hori desjabetutako pertsonaren gehiegizko diru-sarrerarekiko proportzionala izango da babes-araudian finkatutako diru-sarreraren mugarekiko.

40. artikulua.– Etxebizitzen gehienezko prezioa.

1.– Bigarren eta ondorengo eskualdatzeetako etxebizitzen eta eranskinen gehienezko prezioa, lehen eskualdatzean aplikatutako bera izango da. Prezio hori eguneratu ahal izango da azalera erabilgarriaren metro koadroko gehienezko salmenta-prezioa berrikusi den proportzio berean, betiere udalerrian eta etxebizitza mota beraren arabera, Dekretu honen 2. artikulua ez hazten duen sailkapenarekin bat etorriz.

2.– Dena den, aurreko paragrafoan ezarritako araua aplikatuko da, baldin eta, denborak aurrera egin duelako eta interesdunak edo bere kausadunek hala eskatu dutelako, etxebizitzak babes publikoko etxebizitza izateari utzi ez badio Dekretu honetako 11-2. artikuluan ezarritakoari jarraiki.

3.– Etxebizitza babes-araudian finkatutako gehienezko prezioa gaudituz besterenduko balitz, Dekretu honetako 39-7 c) artikuluan ezarritakoari jarraiki, etxebizitza hori aldi baterako etxebizitzatzat jo zuen Administrazioak gainprezio hori ordaindu beharko dio etxebizitza jaso duen pertsonari edo bizikidetzaren unitateari, baldin eta babes publikoko etxebizitza den bitartean besterentzen badu.

7.– Cuando por la aplicación de la normativa reguladora del régimen de acceso y uso de las viviendas de protección pública exista algún impedimento para que el derecho de realojo que le asista a la persona afectada se pueda materializar en viviendas de protección oficial, se seguirá el siguiente procedimiento:

a) El Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda afectada y, en caso de ser distintos, el Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda de realojo, podrá solicitar a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco la consideración específica de dicha vivienda con la calificación sobrevenida y temporal de vivienda de realojo. En estos casos, por virtud de dicha calificación, la persona afectada podrá ser eximida del cumplimiento de todos o de alguno de los requisitos de acceso al régimen jurídico de la vivienda en que se materialice el realojo. Así mismo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá promover esta calificación de oficio.

b) Las posteriores transmisiones intervivos, arrendamientos y disposiciones de uso de dicha vivienda de realojo se sujetarán a la totalidad del régimen jurídico y económico correspondiente a su calificación.

c) En el supuesto de excepcionarse el requisito de ingresos máximos, podrá fijarse para la vivienda de realojo un precio superior al máximo legal que le corresponda por calificación, que deberá ser proporcional al exceso de ingresos que ostente la persona afectada respecto dicho límite de ingresos fijado en la normativa protectora.

Artículo 40.– 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 a que se refiere el artículo 2 de este Decreto.

2.– No obstante, la aplicación de la regla establecida en el párrafo anterior quedará condicionada a que dicha vivienda de realojo no hubiera perdido la calificación de vivienda de protección pública por transcurso del tiempo y a solicitud de la persona interesada o de sus causahabientes en virtud de lo establecido en el artículo 11.2 de este Decreto.

3.– En el supuesto de que la vivienda de realojo hubiera sido enajenada a un precio superior al máximo establecido en la normativa protectora, en virtud de lo establecido en el artículo 39.7.c) de este Decreto, la Administración que promovió la calificación específica de dicha vivienda como vivienda de realojo, vendrá obligada a la satisfacción de dicho sobreprecio a la persona o unidad convivencial realojada en el supuesto de que esta opte por su transmisión estando vigente su calificación como vivienda de protección pública.

VII. KAPITULUA
NEURRI FINANTZARIOAK

41. artikulua.– Jarduera babesgarriak.

1.– Dekretu honetan aurreikusitako neurri finantzarioak jarraian aipatzen diren jardueretan aplikatuko dira, baldin eta EAEko lurralde-eremuan egiten badira:

a) Babes ofizialeko etxebizitza gisa kalifikaturiko eraikuntza berriko etxebizitzak errentan lagatzeko, saltzeko eta norberak erabiltzeko sustapena, eta baita etxebizitza librearen sustapena ere hura babespeko errentan jartzeko.

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

c) Etxebizitzaren babespeko errentamendua, etxebizitzak erostea haien babespeko errentamendurako eta etxebizitzaren lagapena babespeko errentan jartzeko.

d) Ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzea, eta birgaitze-jarduketak, betiere haien helburua etxebizitzak sustatzea bada, ondoren jabetzapean edo errentamendupean lagatzeko.

e) Lurzorua urbanizatzea berehala eraikitzeko, hala dagokionean, hura kostubidez eskuratzeko barne hartuta, eta orobat lurzorua kostubidez eskuratzeko edozein Herri Administrazioaren menpeko lurzorua ondatzeko publikoak eratzeko, betiere babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeari lehentasuna emanaz.

f) Etxebizitza hutsak errentan jartzea.

g) Zuzkidura-bizilekuak sustatzea eta eraikitzea.

h) Landa-inguruneetan etxebizitzak birgaitzeko eta alokairuan jartzeko proiektu pilotuak martxan jartzea, ingurune hori sustatzeko programa publikoen lagungarri gisa.

2.– Jarduera hauek Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduaren bidez garatuko dira.

42. artikulua.– Neurri finantzario motak.

1.– Hauek dira aurreko artikuluko jarduera babesgarrietarako dauden laguntza finantzarioak:

a) Finantziario kualifikatua:

1) Kreditu Erakundeek emandako mailegu kualifikatuak, EAEko Administrazioak Erakunde horiek izenpetutako Hitzarmenen esparruan edo 44.4. artikuluan aipatzen dituen kasuetan itundutakoak.

CAPÍTULO VII
MEDIDAS FINANCIERAS

Artículo 41.– 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 pública, así como la promoción de vivienda libre para su puesta en arrendamiento protegido.

b) La adquisición de vivienda de protección pública 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 pública.

f) Puesta en alquiler de viviendas vacías.

g) La promoción y construcción de alojamientos docentes.

h) La ejecución de proyectos piloto para la rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas en las zonas rurales que sirvan de soporte a programas públicos de fomento del medio rural.

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

Artículo 42.– 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:

1) 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 o concertados en los supuestos a que se refiere el artículo 44.4.

2) Kreditu Erakundeen obra-ziurtagirien banku-beherapenak. Banku-beherapenetan, Kreditu Erakundeak eraikitzaileari obra-ziurtagiriaren zenbatekoa areratzten dio, kobratzeko eskubidea berari emanez.

b) Zuzeneko diru-laguntzak:

1) EAEko Administrazioak emandako itzuli beharrik gabeko diru-laguntzak. Diru-laguntza horiek dirutan edo gauzaz eman ahal izango ditu, lurzorua emanez, proiektua entregatuz edo erabakitzen den beste modu baten bidez.

2) EAEko Administrazioak mailegu kualifikatuena eta obra-ziurtagirien deskontu-eragiketen interes-tasaguztiz edo neurri batean soroste.

2.- Finantziario kualifikatua eta, hala dagokionean, sorospena eskatzailearen egoera pertsonala kontuan hartuta emango da. Hori dela eta, hirugarrenen alde subrogatzeko, Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzaren baimen administratiboa eskatu behar da aurretik, eta, nolana ere, hipoteka-maileguaren interes-tasaren sorospena baliogabetzea ekarriko du.

43. artikulua.– Maileguak.

Mailegu kualifikatuek ezaugarri hauek izango dituzte, jarduera babesgarrietarako finkatuko diren zenbatekoak eta gabealdiak eta amortizaziorako epeak gorabehera:

1.– EAEko Administrazioarekin finantza-Lankidetzarako hitzarmena izenpetu duten Kreditu Erakundeek emango dituzte, betiere horien esparrua eta baldintzak kontuan hartuta, 44.4. artikuluekin bat etorritik itundu daitezkeenak gorabehera.

2.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak mailegu bakoitza baimendu behar du, eskritura publiko edo aipatutako maileguaren poliza eratu baino lehen.

3.– Eusko Jaurlaritzak Dekretu bidez finkatuko du Maileguen hasierako urteko interes-tasa efektiboa.

4.– Amortizazioa eta kreditu-erakundearen interesak barne hartuko dituzten kuotak iraunkorrak izango dira (sistema frantsesa) eta sei hilabete behin sortuko dira, horiek ordaintzeko era edozein delarik ere.

44. artikulua.– Sorospenak eta diru-laguntzak.

1.– Eusko Jaurlaritzak, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren bidez, mailegu kualifikatuengatik eta obra-egiaztagirien deskontu-lerroengatik sortutako interes-motak sorotsiko ditu, halako moldez non haien ondoriozko tasa, betiere tasa efektibotzat joko dena, onuradunarentzat kasu bakoitzean ezarritakoa izango baita.

2) Descuentos bancarios de certificaciones de obra de Establecimientos de Crédito. A estos efectos se entienden 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:

1) 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.

2) 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 Procesos Operativos de Vivienda que conllevará en todo caso la cancelación de la subsidiación otorgada del tipo de interés del préstamo hipotecario.

Artículo 43.– 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:

1.– 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, sin perjuicio de los que se concierten al amparo de lo previsto en el artículo 44.4.

2.– 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.

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

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

Artículo 44.– 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.– Interes-tasak sorosteko sistema honakoa izango da:

a) Maileguaren tronkoa amortizatzeko eta interesak ordaintzeko hilerokoak kalkulatzeko amortizaziorako sistema frantziarra erabiliko da (pixkanakako amortizazioa mugaeguneratutako interesekin). Interes-tasa kasu bakoitzean sorotsitakoa izango da eta hileroko ordainketak iraunkorrak izango dira.

b) Horrela kalkulatu da hilerokoa: batetik aldi horretan sortutako interesen ordainketa eta, bestetik, jasotako maileguaren zati baten pixkanakako amortizazioa.

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

d) Eusko Jaurlaritzak interesak sorostea honetan dantz: Kreditu Erakunde bakoitzari ordaintzean hileko kitatzealdi bakoitzean hitzarmenaren tasaren (lehenengo urteko hasierako tasa finkoaren edo berrikusteko tasa aldakorren) arabera amortizatzeko 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 finantziazioa dela eta. Interesak hileroko kitatzen dira lerroaren aldi baterako biziaren zehar eta inoiz ez da egiten «tirakadako» deskonturik edo interesen behar baino lehenagoko deskonturik.

Sorospenak arau honetan babes daitekeen irudi bakoitzarentzat zehaztutako iraupena izango du.

3.– Sorospenak bateragarri dira EAeko Administrazioak eta bestelako Administrazio edo Erakundeek ezar ditzaketan beste batzuekin, betiere emandako diru-laguntzen guztizkoak ez duenean gainditzen jardueraren guztizko kostua.

Araudi honetan espresuki jasotzen ez diren gorabeheretan EAeko Herriogasuntza Nagusiaren antolarauetarako buruzko Legearen Testu Bategina onartzen duen azaroaren 11ko 1/1997 Legegintza Dekretuaren VI. Titulua aplikatuko da.

4.– Eusko Jaurlaritzak maileguen interes-tasa hauek ere sorotsiko ditu: artikulua honetan jasotako zehaztasunak izanik, EAeko Administrazioak parte harturiko merkataritzako pertsona juridikoek (baldin eta haien helburu soziala bat baldin badator babes ofizialeko etxebizitzetarako buruzko politika publikoekin) kreditu erakundeekin hitzartu ditzaketenenak, Dekretu honetako 42.1.a) eta 43-1 artikuluek aipatzen dituzten hitzarmenetan adostu ez diren baldintzetan bada ere.

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

a) El cálculo de mensualidades 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 subsidiado en cada caso, y con pagos mensuales constantes.

b) La mensualidad 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 mensual 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 mensuales 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.

4.– El Gobierno vasco subsidiará también los tipos de interés derivados de préstamos, que reuniendo las características previstas en este artículo, pudieran concertar personas jurídicas mercantiles participadas por la Administración General de la Comunidad Autónoma cuyo objeto social coincida con sus políticas públicas de vivienda de protección oficial con entidades de crédito en condiciones distintas de las acordadas en los convenios a que se refieren los artículos 42.1.a) y 43.1 del presente Decreto.

a) Hitzarturiko interes-tasa handiagoa bada kreditu-erakundeek EAEko Administrazioarekin izenpetu duten indarreko hitzarmenean jasotakoa baino, azken horren eta sorotsitako urteko interes-tasa efektiboaren arteko aldea sorotsiko da.

b) Txikiagoa bada, hitzarturiko interes-tasak sorotsitako urteko interes-tasa efektiboarekiko duen aldea sorotsiko da.

45. artikulua.– Neurri finantzarioak zehaztea.

1.– Ogasun eta Herri Administrazio Saileko eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saileko sailburuek urtero eta elkarrekin finkatuko dituzten Kreditu Erakundeekin hitzartu beharreko baliabideen gehienezko bolumena, arau honetan adierazitako jarduera babesgarrien finantziario kualifikatuari dagokionez.

2.– Zuzeneko diru-laguntzen guztizko bolumenak ez ditu gaindituko dagokion ekitaldian EAE Aurrekontu Orokorren Legean jasotako kredituak edo, kreditu-transferentziak egiten direnean, eguneratsetik lortutako kreditua, Euskal Autonomia Erkidegoko Aurrekontuen Erregimenari buruzko legezkotako xedapenen testu batEGINA onartzen duen irailaren 27ko 1/1994 Legegitzako Dekretuan erabakitakoari jarraiki.

3.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari atxikitako sozietate publikoen kasuan, deskontu-lerroen bidez urtean finantzatzeko mugak dagokion EAEko Aurrekontu Orokorren Legean zehaztuko dira.

4.– Urtero, ekitaldi bakoitzeko lehen hiru hilabeteen barruan eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren agindu bidez, diru-laguntza lerro honetara zuzendutako laguntzak finantzatzeko esleitutako kredituen zenbatekoa argitaratuko da Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian.

5.– 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 gertatuz gero, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu beharko da.

46. artikulua.– Jasotako zuzeneko diru-laguntzak itzultzea.

1.– Eroste edo birgaitzeko zuzeneko diru-laguntzak jaso dituzten etxebizitzak edo merkataritza-lokalak ezin izango dira inter vivos laga, salerosketako eskritura publikoa ematen denetik zenbatzen hasi eta 10 urteko epearen barruan, ez eta obra-amaierako ziurtagiria ematen denetik zenbatzen hasi eta 5 urteko epearen barruan ere, ez bada alde aurretik jasotako laguntzak dagozkien legezkotako interesarekin itzuli direla egiaztatzen.

a) En el supuesto de que el tipo de interés acordado fuese mayor que el contemplado en el convenio en vigor suscrito por los establecimientos de crédito con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se subsidiará la diferencia entre este último y el tipo de interés efectivo anual subsidiado.

b) En el caso de que fuese menor, se subsidiará la diferencia que el acordado alcance respecto el tipo de interés efectivo anual subsidiado.

Artículo 45.– 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, 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.

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

3.– 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.

4.– Anualmente, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, se dará publicidad, en el Boletín Oficial del País Vasco, del importe de los créditos consignados para la financiación de las ayudas destinadas a esta línea subvencional.

5.– 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.

Artículo 46.– Supuestos de reversión de las ayudas económicas directas percibidas.

1.– Las viviendas o locales que hayan sido objeto de ayudas económicas directas para su compra o rehabilitación no podrán ser objeto de disposición voluntaria «inter vivos» en el plazo de 10 años desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y 5 años desde la certificación final de obra, respectivamente, sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.

2.– Hauek dira itzuli beharko ez diren diru-laguntzak eta esleipenak:

a) Higiezinetakosagai komunak birgaitzeko diru-laguntzak.

b) Etxebizitzaren edo lokalaren titularkide baten alde esleitutakoak, elkarketa zibilen udal-erregistroan inskribatutako zein inskribatu gabeko bikoteen banantzeen edo senar-emazteen dibortzioen ondorioz, eta lehen graduko ahaideek osatutako bizikidetz-unitateen banantzeen ondorioz.

3.– Erosteke edo birgaitzeko zuzeneko diru-laguntzak jaso dituzten etxebizitzaren jabeek konpromisoa hartzen dute Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Lurralde Ordezkaritzaren aurrean etxebizitza erabiltzeko muga erregistratzeko:

– 10 urtez, salerosketa-eskritura publikoa ematen denetik zenbatzen hasita, erabilitako etxebizitza libre erosteke zuzeneko diru-laguntzak jaso direnean.

– 5 urtez, obra-amaiera egiaztatu denetik zenbatzen hasita, birgaitzeko zuzeneko diru-laguntzak jaso direnean.

Konpromiso hori adierazten duen agiria dagokion Jabetza Erregistroan aurkeztuko dute, eta bertan, dokumentu hori ikusi ondoren, hipoteka-legeriaren araberaren erregistratuko da jabaria erabiltzeko muga.

4.– Laguntza eman duen Administrazioak jabaria erabiltzeko muga Jabetzaren Erregistroan aurkeztu dela frogatzen duen agiria jasotzen duenean, itzuli beharrik gabeko diru-laguntzaren ordainketa aginduko du.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa.– Dagokion araudian aurreikusitako legezko epea iragan aurretik kalifikazioa kendu ahal izango da, baldin eta birgaitzeko edo eskuratzeko jarduerak babestuen ondorioz kalifikatutako etxebizitzak badira, etxebizitza horiek babes ofizialeko etxebizitzatzat jo 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 diru-laguntzen zenbateko osoa –hura jaso zenetik sortutako interesak barne– itzuli ondoren, indarrean dagoen legezko interes-tasaren arabera.

Bigarrena.– EAEko Udalek dagokien Lurralde Ordezkaritzaren aurrean udal-etxebizitza tasatuaren salerosketa-hitzarmenaren kopia aurkeztu behar dute, betie-

2.– Quedan excluidas de la reversión:

a) Las ayudas percibidas en rehabilitaciones que afecten a elementos comunes de los inmuebles.

b) Las adjudicaciones que se produzcan a favor de uno de los cotitulares de la vivienda o local, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas, inscritas o no en el Registro de Parejas de Hecho, y aquellas otras que se produzcan, como consecuencia de la ruptura de unidades convivenciales, constituidas por miembros unidos por una relación de parentesco de consanguinidad en primer grado.

3.– Todo propietario de una vivienda que haya sido objeto de ayudas económicas directas para compra o para rehabilitación deberá comprometerse ante la Delegación Territorial del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Territorio Histórico correspondiente, a la inscripción registral de limitación dispositiva del dominio de la vivienda durante:

– 10 años en el caso de ayudas económicas directas a la compra de vivienda libre usada desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

– 5 años en el caso de ayudas económicas directas a la rehabilitación desde la certificación final de obra.

El documento que recoja el citado compromiso deberá ser presentado ante el Registro de la Propiedad correspondiente el cual practicará, a la vista de dicho documento, el asiento registral de limitación dispositiva del dominio de la forma que sea procedente conforme a la legislación hipotecaria.

4.– Una vez que la Administración concedente reciba el documento en el que conste la inscripción de la limitación dispositiva del dominio se procederá a aprobar el pago de la subvención a fondo perdido.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.– Cabrá la descalificación con anterioridad al transcurso del plazo legal previsto en la normativa correspondiente, en el supuesto de viviendas libres que hayan sido calificadas como resultado de actuaciones protegidas de rehabilitación o de adquisición, salvo que la calificación de dichas viviendas como protección oficial 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.

Segunda.– Los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma del País Vasco habrán de presentar ante la Delegación Territorial correspondiente copia de los con-

re hitzarmen horiek Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratze-ko eskubideari buruz aurreikusitako ondorioetarako beren udalerrietan egiten diren sustapenen esparruan izenpetutakoak badira. Kopia hori aurkezteko gehienez hilabete bateko epea izango dute aipatutako hitzarmenak Udalaren aurrean aurkezten direnetik.

Hirugarrena.— Erregimen autonomikoko zuzkidura-bizilekuak.

Erregimen autonomikoko zuzkidura-bizilekuak horelakoak izango dira:

1.— Diseinuari dagokionez:

a) Zuzkidura-bizileku bakoitzaren azalera erabilgarria ez da ez 25 metro koadrotik beherakoa ez 60 metro koadrotik gorakoa izango.

b) Jateko, janaria prestatzeko eta lo egiteko gela bat izango dute gutxienez, eta orobat dutxa duen komun bat.

c) Osagai komunetara eta bizilekuetara gurgil-aulkiekin sartu ahal izango da.

d) Gurgil-aulkia behar duten erabiltzaileentzat bizileku bat gordeko da 50 bizilekuko. Gauza bera egingo da etxebizitza-kopurua, 50era iritsi gabe, 25etik gorakoa denean.

e) Instalazio guztiak, telekomunikazioetakoak izan ezik, komunitarioak izango dira, banakako kontagailurik gabekoak. Hori dela eta, denon artean ordaindu beharko dira bai gastu horiek bai etxebizitzaren mantentze-gastuak.

f) Eraikinak gune komunak izango ditu eta bizilekuetatik sartu ahal izango da bertara. Gune horietan honakoak egongo dira:

— Bizilekuetan ez dauden instalazioak (sukaldea, arropa garbitzeko eta lehertzeko instalazioak, etab.).

— Etxebizitza mantentzeko eta kontrolatzeko gelak eta ekipoak.

g) Eraikinak edo ondoko ingurune urbanoak aparkalekuak bermatu beharko dituzte, bizileku bakoitzeko aparkaleku bat.

h) Eraikinak bizikletak aparkatzeko eta gordetzeko lokal bat izango du.

2.— Erabilerari dagokionez:

a) Debekatuta dago edozein lan egitea, etxebizitza konpontzeko eta mantentzeko lan arruntak izan ezik.

b) Bizileku hauen truke erabiltzaileek kanon bat ordaindu beharko dute hilero, emakida esleitzean bizilekuko prezio gorenean zehaztuko dena.

tratos de compraventa de vivienda tasada municipal que se suscriban en promociones llevadas a cabo en su municipio a los efectos prevenidos en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco sobre el ejercicio subsidiario del derecho de tanteo y retracto en el plazo en el plazo máximo de un mes desde la presentación de dichos contratos ante el Ayuntamiento.

Tercera.— Características de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

Los alojamientos dotacionales de régimen autonómico se sujetarán a las siguientes determinaciones:

1.— En cuanto a su diseño:

a) La superficie útil de cada unidad de alojamiento no podrá ser inferior a 25 m² útiles ni superior a 60 m² útiles.

b) Tendrán como mínimo una dependencia que resuelva los usos de comer, cocinar y dormir, más un cuarto de aseo independiente con ducha.

c) Se garantizará el acceso a usuarios en sillas de ruedas a la totalidad de los elementos comunes y unidades de alojamiento.

d) Se reservará una unidad de alojamiento adaptada para usuarios en sillas de ruedas de cada 50 unidades o fracción en el caso de que el número de unidades de alojamiento sea superior a 25 unidades.

e) Todas las instalaciones, salvo las de telecomunicaciones, serán comunitarias, sin contadores individuales, por lo que se repartirán por unidades estos gastos junto con los del mantenimiento ordinario del inmueble.

f) En la edificación se podrá disponer de zonas comunes de uso y acceso restringido desde el interior de los inmuebles para los siguientes fines:

— Instalaciones y usos de servicio (cocina, lavado, secado de ropa, etc.), y de estancia que no sean resueltos en la propia unidad de alojamiento.

— Cuartos y equipos de control y mantenimiento del inmueble.

g) El edificio o su entorno urbano inmediato deberán ser capaces de resolver la dotación de aparcamiento de vehículos en la proporción de una plaza por cada unidad de alojamiento.

h) Se preverá un local para aparcamiento y guarda de bicicletas.

2.— En cuanto a su uso:

a) Se prohíbe la realización de cualquier obra, salvo las de reparación, conservación y mantenimiento ordinario del inmueble.

b) El régimen de acceso de los usuarios se producirá mediante el abono de un canon mensual, que se determinará en el momento de adjudicación de la concesión, por partida alzada por unidad de alojamiento.

c) Erabiltzaileek ezin izango dute beste bizileku bat eduki ez jabetzan ez beste titulu baten bidez.

d) Bizilekuak hileru, gehienez urtebete baterako, eskuratu ahal izango dira. Epe hori urtero luzatu ahal izango da lau alditan.

3.– Sustapenari dagokionez:

a) Honela sustatu ahal izango da:

- Zuzenean, Herri Administrazioaren eskutik.
- Zeharka, emakida administratiboko erregimenean.

b) Emakidaren xedea zuzkidura-bizilekuen obra eta/edo kudeaketa izan daiteke.

c) Emakidadunak emakida administratiboa hipotekatu ahal izango du zuzkidura-bizilekuen eraikuntzaren sustapena eta/edo kudeaketa finantzatzeko, oinarriko administrazio-legedian sektore publikoaren kontratazioari buruz ezarritakoaren arabera.

d) Oinarriko altzariak eta etxetresna elektrikoak ditzutela entregatuko zaizkie bizilekuak erabiltzaileei.

e) Zuzkidura-bizilekuen eta sestra-azpiko aparkalekuen sustapena eta kudeaketa batera zein banaka esleia daiteke, eta hainbat pertsonak edo enpresak har dezakete. Era berean, zuzkidura-bizileku baten eta aparkaleku baten erabilera baterakoa zein banakakoa izan daiteke eta hainbat pertsonari edo enpresari esleia dakieke.

4.– Hirigintza-kalifikazioari dagokionez:

a) Gutxienez hirigintza-partzela bat jabari eta erabilera publikokoa izango da.

b) Batera ezina izango da beste edozein hirigintza-erakigarritasun motarekin.

5.– Zuzkidura-bizilekuak esleitzeko moduari eta eskuratzeko baldintzei dagokienez, aurreikusten ez den orotan, babes publikoko etxebizitzaren arloan ezarritakoak aplikatuko dira.

Laugarrena.– Subsidiarioki aplikatzea.

Dekretu honetako xedapenak subsidiarioki aplikatuko dira, udal-ordenantzak espezifiko baten faltan, jarduera hauei buruzko erregimen juridikoa garatu ez duten udalerrietan: udal-etxebizitza tasatuak, zuzkidura-bizilekuak sustatzeko, eskuratzeko, eraikitzeke, erabiltzeko eta aprobetxatzeko jarduerak, eta orobat etxebizitza horietara bideratutako lurzorua eskuratzeko, egoitzeko eta urbanizatzeko jarduerak.

Xedapen horiek aplikatzeko, erreferentzia gisa hartuko dira Dekretu honetan aipatzen diren babes ofizialeko etxebizitza tasatuei buruzko parametroak.

c) Los usuarios no podrán disponer de otra vivienda ni en propiedad ni por cualquier título que suponga su uso.

d) El acceso se producirá por meses, por un plazo de tiempo máximo de un año, susceptible de ser prorrogado anualmente en cuatro ocasiones.

3.– En cuanto a su promoción:

a) Se podrán promocionar:

- Directamente por la Administración Pública.
- Indirectamente en régimen de concesión administrativa.

b) El objeto de la concesión podrá ser la obra y/o la gestión de los alojamientos dotacionales.

c) El concesionario podrá hipotecar la concesión administrativa en orden a financiar la promoción de la edificación y/o la gestión de los alojamientos dotacionales, según lo dispuesto en la legislación administrativa básica en materia de contratación del sector público.

d) Se entregarán a los usuarios con los electrodomésticos y el mobiliario básico instalado necesario para ocuparlos.

e) La determinación del concesionario de obra y gestión de los alojamientos dotacionales y de los aparcamientos de vehículos bajo rasante podrá ser bien conjunta bien independiente y recaer en distintas personas o empresas. Así mismo y en consecuencia, la determinación del usuario de una unidad de alojamiento dotacional y de una unidad de aparcamiento podrá ser bien conjunta bien independiente y recaer en distintas personas o empresas.

4.– En cuanto a su calificación urbanística:

a) Deberá recaer al menos en una parcela urbanística independiente, que será en todo caso de dominio y uso público.

b) Será incompatible con cualquier tipo de edificabilidad urbanística.

5.– En cuanto al procedimiento de adjudicación y los requisitos de acceso se estará, en lo no previsto, a los señalados para las viviendas de protección pública.

Cuarta.– Aplicación subsidiaria.

Las disposiciones recogidas en el presente Decreto se aplicarán de manera subsidiaria en aquellos municipios que, en ausencia de ordenanza municipal específica, no tengan desarrollado el régimen jurídico referente a las actuaciones de promoción, acceso, construcción, uso y aprovechamiento de alojamientos dotacionales, viviendas tasadas municipales, así como las actuaciones de adquisición, preparación y urbanización de suelo destinado a tales viviendas.

En orden estrictamente a dicha aplicación subsidiaria se tomarán como referencia los parámetros referidos a las viviendas de protección oficial de régimen tasado establecidas en este Decreto.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehenengoa.— 1.— Dekretu hau indarrean sartu aurretik behin-behineko kalifikazioaren eskaera aurkeztu duten babes ofizialeko etxebizitza-espeditenteak, horiek ebazteko, aurreko araudiak arautuko ditu.

2.— Dekretu hau indarrean sartu aurretik aurkezten diren alokatzeko edo prekarioan lagatzeko kontratuei oniritzia emateko edo baimentzeko eskaerak aurreko araudiak arautuko ditu.

3.— Etxebizitza babestuaren besterentzea edo lagapena, hura besterendu edo laga zenean indarrean zegoen araudiak arautuko du ondorio guztietarako.

Bigarrena.— 1996ko abuztuaren 14tik aurrera eta 315/2002 Dekretua hau indarrean sartu aurretik egingdako behin-behineko kalifikazioen eskaerei dagokienez, babes ofizialeko etxebizitzaren legezko erregimenaren iraupena 20 urtekoa izango da, dagokion behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik hasita. Dena den, babes ofizialeko erregimena, hala badagokio, emandako finantza-neurriak osorik amortizatu arte luzatuko da.

Etxebizitzaren arloko finantza-neurriari buruzko uztailaren 30eko 213/1996 Dekretua baino lehenagoko araudiaren arabera kalifikatutako babes ofizialeko etxebizitzari dagokienez, 20 urtekoa izango da babes ofizialeko etxebizitzaren legezko erregimenaren iraupena, dagokion behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik hasita. Dena den, babes ofizialeko erregimena, hala badagokio, emandako finantza-neurriak osorik amortizatu arte luzatuko da.

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

1.— Alokairuzko babes ofizialeko etxebizitzak direnean.

2.— Jabetza osoan besterendutako sustapen publiko-ko babes ofizialeko etxebizitzak direnean.

Hirugarrena.— Dekretu honen VI. Kapituluan, beste bizileku bat eskuratzeko eskubideari buruz ezarritako araudia aplikatu beharrekoa izango da desjabetutako ondasunen eta eskubideen berri emateko izapidea hasi ez den nahitaezko desjabetze-espeditente guztietan.

XEDAPEN INDARGABETZAILEAK

Lehenengoa.— Indargabeturik geratzen dira babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriari buruzko abenduaren 26ko 306/2000 Dekretua, horren babesean sortutako egoerak salbu, eta halaber, Dekretu honetan

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.— 1.— Los expedientes de calificación de viviendas de protección oficial en los cuales se haya presentado la solicitud de calificación provisional, antes de la entrada en vigor del presente Decreto, se registrarán, para la resolución de dichos expedientes, por la normativa anterior.

2.— Las solicitudes de visado de contratos o de autorizaciones de arrendamiento o cesión en precario presentados antes de la entrada en vigor del presente Decreto se registrarán por la normativa anterior.

3.— La transmisión o cesión de viviendas protegidas se registrará a todos los efectos por la normativa vigente en la fecha en que se produzca la misma.

Segunda.— 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 Decreto 315/2002 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.

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

1.— En el caso de viviendas de protección oficial cuyo régimen de uso sea el arrendamiento.

2.— En el caso de viviendas de protección oficial de promoción pública transmitidas en régimen de propiedad plena.

Tercera.— 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 información pública de la relación de bienes y derechos afectados.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.— Queda derogado el Decreto 315/2002, de 30 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, y cualquier otra disposición de igual o inferior

ezarritakoaren aurkakoa den maila bereko edo apalago-ko beste edozein xedapen.

Halaber indargabeturik geratzen da lurzorua eta urbanizazioaren arloko finantza-neurriei buruzko 2002ko abenduaren 30eko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena.

Bigarrena.– Dekretu honetan xedatutakoaren kontrakoa esaten ez duten bitartean, hauek dira indarrean jarraitzen duten Aginduak:

– 2006ko abenduaren 29ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, etxebizitza erosteko finantza-neurriei buruzkoa.

– 2006ko abenduaren 29ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, etxebizitza birgaitzeko finantza-neurriei buruzkoa.

– 2006ko abenduaren 29ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, lehentasunez erregimen orokorreko zein erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak sustatzera bideratutako lurzoru-ondare publikoak osatzeko lurzoruak kostu bidez eskuratzeari dagozkion lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa.

– 2006ko urriaren 4ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzat etxebizitzaren arloko ekintza positiboko neurriei buruzkoa.

– 2002ko abenduaren 30eko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitza sustatzeko eta alokairua bultzatzeko neurriei buruzkoa.

– 2003ko abuztuaren 25eko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa.

AZKEN XEDAPENAK

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

Bigarrena.– Dekretu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta biharamunean jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteizen, 2008ko martxoaren 4an.

Lehendakaria,

JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburua,
JAVIER MADRAZO LAVÍN.

rango que se oponga a lo establecido en el presente Decreto.

Asimismo se deroga la Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras en materia de suelo y urbanización.

Segunda.– Se mantienen expresamente vigentes, en tanto no contradigan a lo dispuesto en el presente Decreto las siguientes Órdenes:

– Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de medidas financieras para compra de vivienda.

– Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

– Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras en materia de suelo referente a la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo con destino preferente a la promoción de vivienda de protección oficial de régimen general y de régimen especial.

– Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género.

– Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de vivienda de protección oficial y medidas de fomento al alquiler.

– Orden de 25 de agosto de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.

DISPOSICIONES FINALES

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

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

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 4 de marzo de 2008.

El Lehendakari,

JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

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

I. ERANSKINA
MARTXOAREN 4KO 39/2008 DEKRETUARENA

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

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

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

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

4.– Saltzailea beharturik dago eskuratzailerik edo errentariaren esku kontratu bat jartzera, Ordezkaritzak behar bezala bisatua.

5.– Erosleak etxebizitza horretan izango du bere ohiko etxebizitza iraunkorra hiru hilabeteko epean, eta hori egiaztatzeko dagokion udal-ziurtagiria aurkeztu behar du Lurralde Ordezkaritzan, eta halaber, konpromisoa hartzen du etxebizitza horretan bere ohiko etxebizitza iraunkorra finkatzeko.

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

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

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

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

10.– Etxebizitzaren eskualdatzea apirilaren 15eko 7/1988 Legearen –babes ofizialeko etxebizitzaren eskualdatzeetan EAeko Administrazioak duen erosteko lehen-

ANEXO I
AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial (primera transmisión)

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

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

3.– El comprador 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.

4.– El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Delegación.

5.– El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de tres meses, lo que acreditará presentando en la Delegación Territorial la certificación municipal correspondiente, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

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

7.– El vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa, y a presentar la escritura pública en la Delegación Territorial correspondiente 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.

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

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

10.– La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisio-

tasun-eskubideari buruzkoa— preskripzioen eta hura garatzen duten xedapenen menpe dago; Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian aipatutako lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko Tokiko Administrazioek dituzten eskubideak gorabehera.

11.— Hitzarmenaren sinatzaileek berariaz onartuko dute dekretu honetako 15. artikuluan finkatutako esleipen-prozedura. Azkenean esleipendun suertatzen ez den pertsonari dagokionez, hitzarmen hori zuzenbide osoz ebatziko da.

12.— 31/1978 Errege Dekretu-Legearen babes ofizialeko erregimenaren ondorio diren gainerako debekua eta mugak, eta haiek garatzen dituzten gainerako xedapenak bete beharko dira.

II. ERANSKINA

MARTXOAREN 4KO 39/2008 DEKRETUARENA

Babes publikoko etxebizitzaren salerosketa-kontratuetan nahitaez agertu beharreko baldintzak (bigarren eta ondorengo eskualdatzeak).

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

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

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

4.— Saltzailea beharturik dago eskuratzailerako edo errentariaren esku kontratu bat jartzera, Ordezkaritzak behar bezala bisatua.

5.— Erosleak etxebizitza horretan izango du bere ohiko etxebizitza iraunkorra hiru hilabeteko epean, eta hori egiaztatzeko dagokion udal-ziurtagiria aurkeztu beharko du Lurralde Ordezkaritzan, eta halaber, konpromisoa hartzen du etxebizitza hori bere ohiko etxebizitza iraunkorra izateko.

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

nes de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y disposiciones que la desarrollan, sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que asista adicionalmente a las Administraciones Locales en base la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

11.— La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en el artículo 15 del presente Decreto entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto a la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

12.— La sujeción a las restantes prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección oficial del Real Decreto-Ley 31/1978 y demás disposiciones que las desarrollen.

ANEXO II

AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial (segundas y posteriores transmisiones)

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

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

3.— El comprador 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.

4.— El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Delegación.

5.— El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de tres meses, lo que acreditará presentando en la Delegación Territorial la certificación municipal correspondiente, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

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

7.– Etxebizitzaren eskualdatzea apirilaren 15eko 7/1988 Legearen –babes ofizialeko etxebizitzaren eskualdatzeetan EAEko Administrazioak duen erosteko lehen-tasun-eskubideari buruzkoa– preskripzioen eta hura garatzen duten xedapenen menpe dago, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian aipatutako lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko Tokiko Administrazioek dituzten eskubideak gorabehera.

8.– Hitzarmenaren sinatzaileek berariaz onartuko dute dekretu honetako 15. artikuluan finkatutako esleipen-prozedura. Azkenean esleipendun suertatzen ez den pertsonari dagokionez, hitzarmen hori zuzenbide osoz ebatziko da.

9.– 31/1978 Errege Dekretu-Legearen babes ofizialeko erregimenaren ondorio diren gainerako debekua eta mugak, eta haiek garatzen dituzten gainerako xedapenak bete beharko dira.

III. ERANSKINA

MARTXOAREN 4KO 39/2008 DEKRETUARENA

Etxebizitza babestuak eskuratzeko baldintzak egiaztatze aldera, beste erakunde batzuei datu pertsonalak eskatzeko EAEko Administrazioari emandako baime-na.

«Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaie-tako Sailari baimena ematen diot etxebizitza babestuak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatze beharrezkotzat jotzen diren datuak erakun-de eskudunei eskatzeko. Erakunde eskudunak izango dira, behinik behin, Foru Ogasunak, Gizarte Segurantzaren Diruzaintza Orokorra, Estatistikako Institutu Nazionala eta Jabetza Erregistroak».

7.– La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y disposiciones que la desarrollan, sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que asista adicionalmente a las Administraciones Locales en base la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

8.– La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en artículo 15 del presente Decreto entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto de la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

9.– La sujeción a las restantes prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección oficial del Real Decreto-Ley 31/1978 y demás disposiciones que las desarrollen.

ANEXO III

AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO

Autorización a la Administración General del País Vasco para incluir y solicitar datos personales a otras entidades a efectos de la verificación de los requisitos de acceso a vivienda protegida.

«Autorizo al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco a recabar de los organismos competentes los datos necesarios para verificar el cumplimiento de todas las condiciones y requisitos de acceso a vivienda protegida. Los organismos competentes serán, al menos, las Haciendas Forales, la Tesorería General de la Seguridad Social, el Instituto Nacional de Estadística y los Registros de la Propiedad».