

**Nabarnizko Udala**

## IRAGARKIA

Nabarnizko Udalak, joan den urtarrilaren 22an egindako batzarraldian, jendaurreko erakustaldian aurkeztutako alegazioak aztertu ondoren, Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen ordenantza behin betikoz onartzea erabaki zuen, eta bere testu osoa jarraian argitaratuko da.

Nabarnizen, 2010eko urtarrilaren 29an.—Alkatea, Lourdes Aboitz Urtubi

## NABARNIZKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEN DUEN UDAL ORDENANTZA

Azken urte hauetan etxebizitzaren balio handiak ondorio eta arazo latz zein larriak eragin ditu Euskal Autonomia Erkidegoko udalerrietan. Konstituzioak etxebizitza izateko eskubidea biltzen duen arren jende askok ezin du etxebizitza duinik eskuratu, horren ondorioz.

Hori dela eta, Nabarnizko udalak etxebizitza beharra asetzeko neurriak eta baliabide egokiak eskaini nahi dizkio udalerrian bizi den jendeari.

Haatik, udal honek ordenantza honen bitartez sustapen askeko etxebizitzaren balio hazkunde nabarmenak eragindako arazoari aurre egin nahi dio konponbideak eskainiz. Izan ere, gaur egun gizarte sektore handi bat bi aldetatik gertatzen da baztertua etxebizitza eskuratzeko aukeran. Batetik, ez du diru sarrera nahikorik sustapen askeko etxebizitzaren balioa ordaintzeko. Baina beste batek, babes ofizialeko etxebizitzarik ezin du eskuratu horretarako Erki degoko araudiak xedatzen dituen gehieneko diru sarrerak gainditzeko baititu ere. Tasatutako etxebizitzaren erregimenak arazo honi aurre egin nahi dio.

Halaber; etxebizitza erregimen honek beste hainbat ekimen babes dezake ere, besteak beste etxebizitzetako berregokitze lanak, berregokitze lan horien kostea babes ofizialeko etxebizitzatzat kalifikatzeko behar direnak baino handiagoak direnean. Kasu horietan tokian tokiko etxebizitzako babes erregimenak baliabideak eskaini beharko ditu.

Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 legeak, besteak beste, etxebizitzak sustatzeko eta kudeatzeko ahalmena eskaintzen du. Orain arte, ahalmen hau udalerriko hirigintza planeamenduaren kudeaketa eta exekuzioaren bitartez garatu bada ere, gaur eguneko araubide juridikoarekin bat eginez, udalerrian udal etxebizitza politika berezia garatu daiteke.

Berriro dinogu: etxebizitza politika udal eskuduntza da eta horregatik udalerriek etxebizitza politika garatu ahal izateko etxebizitza tasatutako erregimen berezia aldarrikatu dugu behin eta berriro Eudelen bitartez.

Ekainaren 30eko 2/2006 legeak, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoru eta hirigintzari buruzkoa dena alegia, udalen aldarrikapen hau jaso egin du eta etxebizitza tasatua sortu eta garatzeko orduan aplikatu beharreko araubide juridikoari buruzko araudia zehaztu du ere.

Etxebizitza sustatzeko eta tokian toki erregulatatzeko ere, etxebizitza arloan udalek duten eskuduntza onartuz lege berri honek ordenantzaren bidez Udal Etxebizitza Tasatuetako araubide juridikoa zehazteko eskuduntza ematen die udalei.

Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 legearen zortzigarren xedapen gehigarriak ondoko hau xedatzen du, hain zuzen ere:

«4. Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira udal-etxebizitza tasatutzat (UET): Euskal Herriko udalek ezartzen dituztenak, dagokion udal-ordenantzaren bidez erabakita eta ordenantza horretan beren babes publikoko araubidea erregulatuta.

5. Udalaren etxebizitza tasatua ezartzeko eta erregulatatzeko udal-ordenantzak gauza hauek zehaztuko ditu:

a) Etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak.

**Ayuntamiento de Nabarniz**

## ANUNCIO

El Ayuntamiento de Nabarniz, en sesión plenaria celebrada el pasado 22 de enero, tras examinar las alegaciones presentadas durante la exposición pública, acordó aprobar definitivamente la ordenanza reguladora de la vivienda tasada municipal de Nabarniz, cuyo texto íntegro se publica a continuación:

En Nabarniz, a 29 de enero de 2010.—La Alcaldesa, Lourdes Aboitz Urtubi

## ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE NABARNIZ

La carestía de la vivienda en los últimos años constituye un problema grave y de gran trascendencia en todos los municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, lo que provoca que una gran parte de la población residente no pueda acceder a una vivienda, derecho éste reconocido como principio constitucional.

En este contexto, el Ayuntamiento de Nabarniz pretende adoptar una posición activa para dar respuesta a las necesidades de vivienda adecuada y a precios asequibles a su población residente.

Pero este Ayuntamiento, mediante la presente Ordenanza, pretende solucionar un problema que deriva consecuencia del gran incremento del precio de la vivienda de promoción libre. En efecto, los actuales precios de la vivienda libre producen el efecto para un amplio sector de la sociedad del riesgo de la doble exclusión; de una parte no disponen de los ingresos suficientes para adquirir viviendas libres y de otra no pueden optar a la vivienda de protección oficial por superar los ingresos máximos establecidos por la normativa autonómica. La vivienda de régimen de protección tasado viene por tanto a dar solución a esta situación.

Sin embargo este tipo de vivienda también puede dar la cobertura suficiente a aquellas actuaciones de rehabilitación de viviendas existentes, que por los costes excesivos de reforma, escapan de su posible calificación como vivienda de protección oficial y puedan sin embargo acogerse a su consideración como vivienda de protección local.

La Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, reconoce entre sus competencias, la de promover y gestionar viviendas. Esta función que con anterioridad se desarrollaba por medio de la ejecución y gestión del planeamiento urbanístico municipal, viene ahora consecuencia de la nueva realidad jurídica, susceptible además de ser realizada con el desarrollo de una política de vivienda municipal propia.

La vivienda de carácter tasado ha sido una demanda constante de los municipios focalizado por medio de Eudel para hacer posible por tanto el desarrollo de esta política de vivienda, que reiteramos, también resulta de competencia municipal.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco, viene a hacer realidad esta demanda municipal recogiendo así la figura de la vivienda tasada y dotándola de una regulación en cuanto a su régimen jurídico básico que permite ahora aplicarla.

Reconociendo, además, la competencia y autonomía municipal también en materia de vivienda, no sólo en cuanto a su promoción sino también en cuanto a su regulación local, la nueva Ley ha facultado a los ayuntamientos a desarrollar mediante Ordenanza Municipal el régimen jurídico de las Viviendas Tasadas Municipales.

En concreto, la nueva Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco dispone lo siguiente en su disposición adicional octava:

«4. A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de viviendas tasadas municipales (VTM) las que los ayuntamientos del País Vasco decidan establecer mediante la promulgación de la correspondiente ordenanza local que regule su régimen de protección pública.

5. La ordenanza local que establezca y regule la vivienda tasada municipal de un municipio determinará:

a) Las características de la citada vivienda y sus anexos.

- b) Ezartzen diren udal-babeseko araubideak eta, hala bada-gokio, araubide orokorreko eta araubide bereziko modalitateak. Araubide berezikoak, inola ere, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak ordezkatu ahal izango ditu, 80. artikulua xedatzen den bezala.
- c) Etxebizitzon eskuratzailerak, eta etxebizitzok esleitzeko prozedura. Horri dagokionez, publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bete beharko dira nahitaez.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, tokiko administrazioek beharrian sozialei alokairu tutelatu bidez edo prekarioan lagata erantzuna ematea. Horrez gainera, beste bizileku bat emateko espedienteetarako ere bereizi ahal izango dira, goragoko taldetik kanpo baitaude.

6. Etxebizitza tasatuak eta araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak saltzeari dagokionez, baldin eta 80. artikuluan finkatutako gutxieneko estandarrak betetzeko kontatzen badute, gehienezko prezioak ezin izango du gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa bider 1,70 indizea. Legez edo erregulamenduz aldatu arte, etxebizitza horien onuradunen gehienezko diru-sarrerak ezin izango dute gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean duden gehienezko diru-sarrerak bider 1,30 indizea. Nolanahi ere, udalak bestelako parametro batzuk ezarri ahal izango ditu araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuarentzat.

2/2006 Autonomia legearen 16.1 artikulua ondokoa xedatzen du ere: «Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, etxebizitzak babes publikoko araubide bati atxikita eraikitzeak kalifikatu ahal izango dira lursailak. Betiere, ordea, legearen 80. artikuluan aurreikusita dauden gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzeko behar den lurzoru-kalifikazioa egin beharko da gutxienez».

Aipatu 16. artikulua horrek bere lehenengo atala amaitzeko ondoko diño: «Kalifikazio- egintzan, lurzoru horretarako izendatutako babes mota zehaztu beharko du hirigintza-antolamendua».

Azkenik, etxebizitza mota honek ezinbestez babespeko izaera duela adierazteko, lehen aipatu Zortzigarren xedapen gehigarriaren 7. atalean ondokoa xedatzen du ere: «Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzek etxebizitza babestuaren kalifikazio iraunkorra edukiko dute. Ondorioz, eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie bere erregulazio-arauan eta haiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea edukiko du, lehenik, administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak».

Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 legearen xedapenekin zein Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 legearekin bat eginez eta etxebizitza arloan Nabarnizko udalak dituen ahalmen eta eskuduntzak erabiliz Udal Etxebizitza tasatuari buruzko ondoko ordenantza onartu egiten da:

#### NABARNIZKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEN DUEN UDAL ORDENANTZA

##### 1. artikulua.—*Xedea*

Ordenantza honen xedea Nabarniz udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren (JET) babes publikoko erregimena zehaztea eta arautzea da.

Nabarniz udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren (JET) babes publikoko erregimena Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta hirigintzari buruzko 2/2006 ekainaren 30eko legeak etxebizitza mota honetarako xedatzen duenaren arabera garatu egiten da.

##### 2. artikulua.—*Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua*

1. Salmenta edo alokatzeko prezio mugatua izateaz gain ordenantza honetan xedatzen diren baldintzak betetzen dituzten etxebizitzak (JET) Udal Etxebizitza Tasatutzat joko dira egin beharreko tramitazioa betez gero eta Nabarnizko udalak erabakiko balu.

- b) Los regímenes de protección municipal que establezcan y, en su caso, las modalidades del régimen general y del régimen especial, siendo éste el de las viviendas que podrán sustituir a las viviendas de protección oficial de régimen tasado según se establece en el artículo 80.
- c) Los destinatarios y el procedimiento para su adjudicación, en el que deberán respetarse necesariamente los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación.

Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para atender por parte de las administraciones locales necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los expedientes de realojo, que estarán excluidos del citado cupo.

6. El precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen tasado y de las viviendas tasadas municipales de régimen especial que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos como mínimos en el artículo 80 no podrá superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general. Hasta que no se modifique por disposición reglamentaria, los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas no podrán ser superiores al índice de 1,3 respecto a los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen general. Todo ello se establece sin perjuicio de la libertad para el establecimiento por parte del ayuntamiento de otros parámetros distintos para las viviendas tasadas municipales de régimen general."

La Ley Autonómica 2/2006 (artículo 16.1) dispone, además, que «el planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimas previstas en el artículo 80».

El citado artículo 16 termina su apartado 1 estableciendo que «la ordenación urbanística deberá especificar en el acto de calificación el tipo de protección para el que el mismo se destina».

Por último, y como elemento fundamental del carácter protegido de este tipo de viviendas, la Ley, en la citada disposición adicional octava, apartado 7, dispone que «las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas» y que, «consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, establecido por su norma reguladora, como al ejercicio de los derechos de tanteo y 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».

En consonancia a las determinaciones establecidas por la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local y en atribución a las competencias reconocidas al Ayuntamiento de Nabarniz en materia de vivienda, viene a aprobar la siguiente Ordenanza de vivienda tasada municipal.

#### ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE NABARNIZ

##### Artículo 1.—*Objeto*

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

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Nabarniz se establece en desarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

##### Artículo 2.—*Concepto de vivienda tasada municipal*

1. Se definen como Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas así, previos los trámites oportunos, por el Ayuntamiento de Nabarniz.

2. Halaber; Udal Etxebizitza Tasatutzat jo daitezke ondoko hauek: merkataritza edo antzeko erabilera kendu eta etxebizitza-rako eraldatu diren lokalak, eta jatorrizko etxebizitza bakar batetik segregazioaren bidez sortutako etxebizitza bananduak.

3. Udal Etxebizitza tasatuaren izaera etxebizitza berari erantsita dauden lokalei, garajei eta gordelekuei dagokie ere.

4. Edozein kasutan ere UET-ak jabe edo errentariaren ohiko etxebizitza izan beharko da, eta ezin dira beste hirugarren baten esku utzi, ezta ere hutsik mantendu edo etxebizitzarako ez den beste erabilera baterako erabili.

5. UET-ak hirigintza planeamenduak horretarako kalifikatu dituen lurzoruetan zein prezio mugatua ez duten etxebizitza lurzoruetan ere suspertu daitezke. Beraz, (UET) Udal Etxebizitza Tasatua babes-erregimeneko etxebizitza lurzoruetan zein erregimen libreko etxebizitza lurzoruetan garatu eta kudeatu daiteke.

### 3. artikulua.—*Motak*

Nabarnizko Udal Etxebizitza Tasatua bi motatakoa izan daiteke:

- Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza tasatua (EOUET).
- Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatua (EBUET).

Behar izanez gero, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 legeak xedatu gutxieneko estandarrak betetzeko Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen kopuruak kontuan hartuko dira.

### 4. artikulua.—*Nabarnizko Udal Etxebizitza Tasatuaren baldintzak eta eskakizun orokorrak*

1. Nabarnizko Udal Etxebizitza Tasatuek, edozein kasutan ere, normalean ez dute 90 m<sup>2</sup> erabilgarriak baino gehiago inoiz izango, eta familia ugariaren kategoria duten familiarentzako direnek ez dute 120 m<sup>2</sup> erabilgarriak izango. Horrez gain familia ugariko kasu hauek etxebizitza sustatze ekimen bakoitzaren %5a baino ezin izango da erabili.

2. UET guztiek aparkaleku eta gordelekua izango dute. Apar-kaleku eta gordeleku horien azalera gehienez 30 m<sup>2</sup> eta 10 m<sup>2</sup> izango dute hurrenez hurren. Halaber Jabego Erregistroan unitate bakar bati lotuta inskribatu beharko dira.

3. Lehen aipatu kasuetan; hots merkataritza edo antzeko erabilera kendu eta etxebizitzarako eraldatu diren lokalen kasuetan zein jatorrizko etxebizitza bakar batetik segregazioaren bidez sortutako etxebizitza bananduen kasuetan etxebizitza berriek aurreko puntuan aipatu baldintza ez dute behar izango.

### 5. artikulua.—*Araubide orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren betekizun bereziak*

1. Aurretik aipatu baldintza orokorrekin batera (EOUET) Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuek ondoko betekizunak izan beharko dituzte:

- a) EOUET erregimeneko etxebizitzaren salmenta prezioa -berari lotuta dauden gordeleku eta aparkalekua barne- ez da 2,1 indizea baino handiagoa izango eta edozein kasutan, kalifikazioa lortu orduan beste edozein administrazioak -enpresa publikoak barne- suspertu Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak izan dezakeen gehiengo prezio baino handiagoa ez da izango ere. Pribatuek suspertutako etxebizitzaren kasuan 2,5 indizeraino ailega daiteke.

Sustatze ekimen bakoitzaren salmen-ta prezio zehatza ezartzerakoan lehen aipatu gehiengo muga horiekin batera beste faktore batzuk kontuan hartuko dira, bestak beste: koka-gunea zein kokalekua, sustapenari ezarri ahal zaizkion hirigintza zamak eta abar.

- b) Alokatzeko kasuetan EOUET erregimeneko etxebizitza baten urteko errenta ez da etxebizitza beraren salmenta prezioaren %2,5a baino handiagoa izango.

2. Igualmente podrán tener la consideración de vivienda tasada municipal, todas aquellas nuevas viviendas que resulten de la transformación de un anterior uso de local comercial o similar, así como para el caso de viviendas resultantes de la segregación de una vivienda anterior.

3. El carácter de Vivienda Tasada Municipal (VTM) se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

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

5. Las VTM podrán promoverse tanto en suelos expresamente calificados por el planeamiento urbanístico para este uso como en suelos residenciales no sometidos a limitación de precio, esto es, podrá promoverse y gestionar vivienda tasada municipal (VTM) tanto en suelo destinado a vivienda de régimen protegido, como sobre suelo destinado a vivienda libre.

### Artículo 3.—*Clases*

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

- Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).
- Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

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

### Artículo 4.—*Requisitos y características generales de la Vivienda Tasada Municipal de Nabarniz*

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Nabarniz no podrán disponer de más de 90 m<sup>2</sup> útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 120 m<sup>2</sup> útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.

2. Todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m<sup>2</sup> y los 10 m<sup>2</sup> útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

3. En supuestos de rehabilitación de inmuebles existentes o en su caso cuando el origen de la vivienda tasada municipal sea la transformación de un anterior uso de local comercial o similar o la segregación de una vivienda anterior, las nuevas viviendas quedarán exoneradas de la obligación establecida en el punto anterior.

### Artículo 5.—*Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de régimen general*

1. Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, las VTM de Régimen General (VTMG) deberán cumplir los siguientes:

- a) El precio máximo de venta de las VTMG, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, no podrá superar el índice 2,1 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal para las promovidas por cualquier Administración, incluidas las promovidas por empresas públicas. En el caso de las viviendas de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,5.

En la determinación del precio exacto de venta en cada promoción se atenderá, dentro de los límites máximos establecidos, los factores tales como la localización, ubicación, cargas urbanísticas imputables a la promoción, etc.

- b) En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG será como máximo el 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.

- c) EOUET erregimeneko etxebizitza eskuratu ahal izateko Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza eskuratzeko behar diren diru sarrerak gaindi daitezke 1,5 indizean gehienez.
- d) Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (EOUET) jaso asmo dituztenen gutxieneko batz besteko diru-sarrerak, ez daitezke Araudi Bereziko Babes Ofizialeko Etxebizitzak eskuratzeko ezartzen diren gutxieneko diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

2. Edozein kasutan etxebizitza mota hau eskuratu nahi duenak, eskaera egiterakoan bere kabuz nahiz banku egiaztagiriaren bidez etxea eta bere eranskinak eskuratzeko finantza kaudimena nahiz hipoteka maileguaren bitartez ordainketari aurre egiteko diru sarrera nahikorik duela frogatu beharko du.

#### 6. artikulua.—*Araubide bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren betekizun bereziak*

1. UET guztiei ezarritako baldintzekin batera EBUET erregimeneko etxebizitzak ondoko betekizunak izan beharko dituzte ere:

- a) EBUET erregimeneko etxebizitzaren salmenta prezioak, berari lotuta dauden gordeleku eta aparkalekua barne, EOBO-Eei aplikatu beharreko araudi autonomikoak ezarriko du. Edozelan ere, kalifikazioa lortu orduan Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak duen prezioaren gainean 1,7 indizea ezin du gainditu.
- b) Alokatzeko kasuetan EBUET erregimeneko etxebizitza baten urteko errenta ez da etxebizitza beraren salmenta prezioaren %2,5a baino handiagoa izango.
- c) Euskal Autonomiaren araudiarekin bat eginez EBUET erregimeneko etxebizitza eskuratu ahal izateko onuradunak Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko etxebizitzarako indarrean dauden gehieneko diru sarrera haztatua gainditu ditzake 1,3 indizeaz gehienez.
- d) Halaber onuradunaren diru sarrerak ezin dira Erregimen Bereziko Babes Ofizialeko etxebizitza eskuratzeko behar diren gehieneko diru sarrera haztatua baino txikiagoak izan.

2. Edozein kasutan etxebizitza mota hau eskuratu nahi duenak, eskaera egiterakoan bere kabuz nahiz banku egiaztagiriaren bidez etxea eta bere eranskinak eskuratzeko finantza kaudimena nahiz hipoteka maileguaren bitartez ordainketari aurre egiteko diru sarrera nahikorik duela frogatu beharko du.

#### 7. artikulua.—*Udal Etxebizitza Tasatua suspertzeko erak*

Nabarniz udalerrian suspertu nahi diren Udal Etxebizitza Tasatuak erabateko jabegoa eskuratuz; errentamenduan, edo azalaren gaineko eskubidea eskuratuz lagapenaren bidez susper dezakete ondoko hauek:

- Udalak berak zuzenean edo helburu horretarako erabili nahi duen beste organo edo erakunde baten bidez.
- Edozein suspertzaile publiko zein pribatuk ordenantza honek xedatu baldintzak betetz gero eta UET erregimenaren etxebizitza suspertze ekimena burutu nahi duela argi eta garbi adierazi duenean.

#### 8. artikulua.—*Udal Etxebizitza Tasatua eskuratzeko betekizunak*

1. Ondoren aipatzen diren baldintzak betetzen dituzten pertsonak zein elkarbizitzako unitateak izan daitezke Nabarnizko Udal Etxebizitza Tasatuaren onuradunak:

- a) Eskatzailea edo eskatzaileak adin nagusia izatea edo adingabeko emantzipatua izatea.
- b) Onuradun gisa elkarbizitzako unitatea osoaren kide guztiak kontuan hartuz, UET-a eskuratzen duen onuraduna orok ez du beste etxebizitzarik edukiko, ez etxe osorik nahiz etxe zati bat jabegoan, ezta bizi osorako erabilera eskubiderik. Hau guztia etxebizitzaren beharra definitzen duen Autonomia araudiak xedatutako baldintzak eta salbuespenak

c) Los ingresos máximos de los beneficiarios de las VTMG, no podrán ser superiores al índice 1,5 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

d) Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial no podrán ser inferiores a los ingresos mínimos establecidos para acceder a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial

2. En todo caso los solicitantes de este tipo de viviendas, en el momento de la solicitud deberán acreditar disponer de ingresos suficientes para hacer frente al pago, bien por medios propios, o por certificación bancaria de solvencia financiera para la concesión de crédito hipotecario suficiente para la adquisición de la vivienda y sus anexos.

#### Artículo 6.—*Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de régimen especial*

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

- a) El precio máximo de venta de las VTME, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación municipal.
- b) En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.
- c) Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.
- d) Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las VTME no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial).

2. En todo caso los solicitantes de este tipo de viviendas, en el momento de la solicitud deberán acreditar disponer de ingresos suficientes para hacer frente al pago, bien por medios propios, o por certificación bancaria de solvencia financiera para la concesión de crédito hipotecario suficiente para la adquisición de la vivienda y sus anexos.

#### Artículo 7.—*Formas de promoción de la Vivienda Tasada Municipal*

Las Viviendas Tasadas municipales de Nabarniz podrán ser promovidas en régimen de plena propiedad, arrendamiento o mediante cesión del derecho de superficie por:

- El Ayuntamiento directamente, o bien por medio de sus entes instrumentales.
- Por cualquier promotor público o privado, ya sea persona física o jurídica, siempre y cuando manifieste fehacientemente la voluntad de vincular una promoción de viviendas al régimen de VTM y cumpla con las determinaciones de la presente Ordenanza.

#### Artículo 8.—*Requisito de los destinatarios de la Vivienda Tasada Municipal*

1. Serán destinatarios y por tanto beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de Nabarniz, las personas físicas o unidades convivenciales que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el solicitante o solicitantes sean mayores de edad o menores emancipados.
- b) Que todos los beneficiarios de VTM, entendiendo por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, cumplan el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define

kontuan hartuz, nahiz arlo honetan aplikatu beharreko araudiaren arabera onuradunak daukan nahiz erabili dezaken etxebizitza bizitzeko gutxieneko baldintzak betetzen ez ditue-nean izan ezik.

- c) Ordenantza honetan eta sustapen bakoitzeko oinarrietan ezarriko diren erroladuta egoteari buruzko baldintzak betetzea.
- d) Ordenantza honetan eta sustapen bakoitzeko oinarrietan zehaztuko diren gutxieneko eta gehinezko sarreraren baldintza betetzea.

2. Komenentzia edo laguntasun harremanek ez dute elkarbizitzako unitatea sortzen. Beste alde batetik etxebizitzaren titulartasuna elkarbizitza unitatearena adin nagusiko kide guztien arten partekatuko da, ondorengo ahaide zuzenak kontuan harturik gabe.

Bi kideko edo gehiagoko bizitza unitatea osatzen dela egiaztatzeko erregistro zibileko egiaztagiria, famili liburuko kopia, izatezko bikotea osatuta dagoela ziurtatzen duen udal, gobernu autonomiko edo arlo hgorretan ahalmena duen administrazio publikoaren egiaztagiria edo bizikidetzatza-egiaztagiria aurkeztu ahal izango da, baina ez da frogatza gisa onartuko adierazpen hutsa, ez agiri pribatuak, ez eta etorkizunean bizikidetzatza-unitatea osatzeko borondate hutsa ere.

#### **9. artikulua.—Etxebizitza ez edukitzearen betekizunari buruzko salbuespenak**

Etxebizitza beharri buruz Autonomia araudiak xedatutako salbuespenekin batera etxebizitza ez edukitzearen betekizunari buruzko salbuespenak izan daitezke ondoko hauek ere:

- a) Elkarbizitzako unitatearen partaideren batek eta edozein tituluren bidez, beste etxebizitza baten zatiren bat daukanean eta bere ohiko etxebizitza ez denean. Horrelako kasuetan etxebizitza berriaren eskriturak egin baino lehen partaide horrek daukan jabetza saldu duela frogatu beharko du.
- b) Etxebizitza baten jabetza partaidetza %50a baino txikiagoa denean, zein portzentaje hori edo handiagoa denean epaile baten ebazpenak etxea erabiltzea galarazten duenean. Aurrekoan moduan, jabetza partaidetza kuota hori saldu dela frogatu beharko da etxe berriaren eskriturak egin baino lehenago.
- c) Hurrengo artikuluan xedatzen den udalerriko biztanlea izatearen beharra betez gero, elkarbizitza unitatearen kideren bat edo guztiek beste udalerrri batean beste etxe bat izan arren Udal Etxebizitza tasatua eskura dezakete, aurreko moduan beste udalerrrian daukaten etxea saldu dutela frogatzen bada etxe berriaren eskriturak egin baino lehenago.
- d) Elkarbizitzako unitatearen kideren batek ezgaitasun graduren bat daukanean horrelakoa egiaztatu behar duen administrazioak egiaztatua eta beraien ohiko etxebizitzan sartzeko zailtasun handiak daudenean edo igogailurik ez dagoenean.
- e) Elkarbizitzako unitatearen kideren batek 70 urte baino gehiago duenean eta beraien ohiko etxebizitzan sartzeko zailtasun handiak daudenean edo igogailurik ez dagoenean.

d) eta e) kasuetan, lehiaketan parte hartzeko eskaerarekin batera nahitaezkoa izango da bere jabetzako etxebizitza Udalaren, beste herri-administrazioaren baten edo herri-administrazioen menpeko baltzu publikoaren alde lagatzeko agiriak ematea, ondoren hirugarrenen alde adjudikatzeko etxebizitza hori (jabetzan zein alokairuan), udalak tasatuko duen zenbatekoan, udal etxebizitza tasatuen edo babesekoaren erregimenaren barruan. Udalak, beste administrazio batek edo baltzu publiko batek etxebizitza eta eranskinak erostea erabakiz gero, tasazioan etxebizitza horri emandako balioa emango lioke erosleak etxea eskualdatu nahi duenari, erosleak berak egingandako balorazioaren arabera. Nolanahi ere, lagatuko higiezinaren balorazioak gehieneko muga izango du beti: esleitu zaion sustapenari aplikatutako modulu (prezioa metro karratuko) bera aplikatuko zaio lagatuko etxebizitzari, eta, gainera, balio-galera eta egin beharreko konponketen balioa kenduko zaizkio, beste esleipendun batek era-

la necesidad de vivienda o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente aplicable por razón de la materia.

- c) Cumplir el requisito de empadronamiento en el municipio que se determine en la presente ordenanza y en las bases de cada promoción.
- d) Cumplir con los ingresos máximos y mínimos que se determinen para cada promoción.

2. No se considerará unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia y deberán ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

Se admitirá la acreditación de constituir una unión convivencial de dos ó más miembros mediante la aportación de Certificado del Registro Civil, copia del Libro de Familia o de Certificado de constituir pareja de hecho emitido por Ayuntamiento, Gobierno autonómico, o Administración Pública competente en la materia, así como mediante certificado de convivencia, no admitiendo como prueba la mera declaración, la aportación de documentos privados, ni la mera voluntad de constituirse como tales en un futuro.

#### **Artículo 9.—Excepciones a la carencia de vivienda**

Además de las salvedades establecidas en la normativa autonómica respecto a la necesidad de vivienda, pueden considerarse excepciones a la carencia de vivienda las siguientes:

- a) La participación de alguno de los miembros de la unidad convivencial como copropietario de otra vivienda, por cualquier título y sin constituir residencia habitual. En este caso deberá acreditarse la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.
- b) Cuando la participación en la propiedad de una vivienda sea inferior al 50% o, siendo igual o superior a este porcentaje, exista resolución judicial que impida el uso de la misma. En igual sentido, deberá acreditarse la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.
- c) Cuando alguno o todos los integrantes de la unidad convivencial que cumpliendo el requisito de residencia dispuesto en el artículo siguiente y resulte titular de una vivienda fuera del término municipal, podrá igualmente acceder a las viviendas tasadas municipales, debiendo igualmente acreditarse la enajenación de la vivienda con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.
- d) Cuando en la unidad convivencial exista algún miembro con grado de minusvalía, certificada por la administración competente y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna condiciones relativas a accesibilidad y existencia de aparatos elevadores.
- e) Cuando en la unidad convivencial exista alguna persona mayor de 70 años y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna las condiciones relativas a accesibilidad y existencia de aparatos elevadores.

En los supuestos d) y e) será obligatorio otorgar por el/la solicitante, con la solicitud de participación en el concurso, documento de compromiso de cesión, libre de cargas y ocupantes, de la vivienda y anejo/s de su propiedad a favor del Ayuntamiento, de otra Administración Pública, o de una sociedad pública dependiente de Administraciones Públicas que el Ayuntamiento designe por delegación, para la posterior adjudicación de la misma a favor de terceros en régimen de propiedad (como vivienda tasada o protegida) o de arrendamiento. Si el Ayuntamiento, u otra Administración o sociedad pública optase por la adquisición de la vivienda y anejo/s cedido/s, la sociedad o Administración adquirente abonará al transmitente de las viviendas el valor que se tase por esta, según valoración del propio cesionario. En todo caso, siempre operará como límite máximo de la valoración del inmueble cedido el que resulte de aplicar el módulo (precio por metro cuadrado) correspondiente a la promoción de que

bili ahal izateko moduan utzi behar delako etxebizitza hori, beti ere, indarrean dagoen araudia bete behar dela kontuan hartuta, irisgarritasunarena izan ezik. Udalak ez badu etxebizitza hori erosteko eskubidea erabiltzen, eta ahalmena ez badu beste administrazio edo baltzu publiko baten eskuetan uzten, esleipendunak beste bati besterendu behar dio etxebizitza, esleitu zaion etxebizitza erosi ahal izateko, eta konpromiso hori partaidetza-eskaeran jaso behar du.

#### 10. artikulua.—Udalerrian bizi beharra

1. Etxebizitzaren titulua izango duten pertsonen artean gutxienez baten bat deialdiaren oinarrien argitalpen data egin eta aurreko hamar (10) urteetan eta etengabe udalerrian erroldatuta egon behar izan da. Aukeran, etenaldiak egon arren baten bat hamabost (15) urteetan zehar erroldatuta egon behar izan da, aipatu datan udalerrian erroldatuta egonez gero ere.

2. Aurreko paragrafoko erroldatze eta antzinatasun baldintzak betetzen dituzten partehartzaileen kopurua adjudikatu beharreko etxebizitza kopurua baino txikiagoa baldin bada, nabarnizen erroldatutako eskatzaileak ere kontuan hartuko dira, beren antzinatasuna edozein delarik.

3. Azken kasutan ere, oraindik hutsuneak baldin badaude, Busturialdea eskualdeko edozein udalerritan erroldatuta dauden eskatzaileei adjudikatu ahal izango zaizkie etxebizitzak, deialdiaren oinarrien argitalpen datan hamar urteko antzinatasuna baldin badaukate.

4. Oraindik ere hutsunerik balego, Bizkaiko edozein udalerritan erroldatutako eskatzaileei adjudikatu ahal izango zaizkie etxebizitzak.

#### 11. artikulua.—Kalifikazioa

1. Kalifikazioa administrazio prozedura bat da, eta haren bidez, udal etxebizitza tasatuetarako legea eta eskatutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen ote diren egiaztatzen da; era berean, hala behar badu, adierazpena egiten da dagozkion ondorioekin.

2. Kalifikazio prozedura horretan honako egintza administratibo hauek bereizten dira gutxienez:

- Behin-behineko kalifikazioa. Hasiara-ko izapidea da eta horren bidez udal etxebizitza tasatuentzat ezarritako eskakizunak betetzen diren egiaztatzen da.
- Behin betiko kalifikazioa. Erabaki horren bidez, behin erai-kuntza eta urbanizazio lanak amaituta, higiezinak udal etxebizitza tasatuentzat ezarritako eskakizunak betetzen dituela aitortzen da.

3. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa zein Erregimen Berezikoarena Alkate ebazpena baten bidez burutuko da suspertzaileak alde zurretik hala eskatuz gero.

4. Hirigintza Planeamenduak erabilera horretarako xedatutako lurzoruetan eraiki etxebizitzak behinik behineko kalifikazioa izango dute eraikitze lizentziarekin batera. Eraikitze lizentzia hau ez da emango kalifikazioa ez bada eskatzen edo kalifikazioak eskatzen dituen baldintzak betetzen ez badira.

5. Lehenengo erabilera hirigintza lizen-tzia eskuratu ahal izateko ezinbestekoa izango da Erregimen Orokorra edo Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren behin betiko kalifikazioa edukitzea. Beraz Suspertzailea alde zurretik egokia den kalifikazioa eskatu beharko du eta etxebizitzak nahiz haiei dagozkien eranskinak behin behineko kalifikazioak eskatzen zituen betekizunen araber burutu direla frogatu beharko ditu.

6. Hirigintza Planeamenduak erabilera horretarako gordetzen ez dituen lurzoruetan eraiki etxebizitzak edozein unetan kalifika daitzeko Udal Etxebizitza Tasatutzat, eta kalifikazioa lortu ondoren etxe mota horiei dagozkien erregimen juridikoa aplikatuko zaizkie.

7. Bai behin-behineko kalifikazioan eta baita behin betikoan ere, honako alderdi hauek adierazi beharko dira:

- Sustatzailearen identifikazioa.
- Etxebizitza mota, ordenantza honen 3 artikuluan ezarritako sail-kapenaren arabera.

sea adjudicatario/a a la superficie de la vivienda cedida, descontando de este la depreciación general del inmueble y las reparaciones necesarias para adecuar la vivienda a su perfecto uso para un nuevo adjudicatario cumpliendo normativa vigente, excepto la relativa a accesibilidad. Así mismo, y en todo caso, si no se ejercitase ese derecho de adquisición de la vivienda por el Ayuntamiento, y este no delegase su facultad en otra Administración o sociedad pública, el/la adjudicatario/a deberá transmitir a un tercero la vivienda previamente a la adquisición de la vivienda adjudicada, debiendo recogerse este compromiso en el documento de solicitud de participación.

#### Artículo 10.—Requisitos de residencia en el municipio

1. Al menos uno de los futuros titulares deberá haber estado empadronado ininterrumpidamente durante los diez (10) años anteriores a la fecha de publicación de las bases reguladoras de la convocatoria correspondiente; o durante quince (15) años con interrupciones, siempre que a la fecha referida esté empadronado.

2. Si el número de participantes en la promoción de viviendas que cumplan los requisitos de empadronamiento y antigüedad del párrafo anterior fuera inferior al número de viviendas a adjudicar, se tendrán en cuenta también a aquellos solicitantes empadronados en Nabarniz cualquiera que sea su antigüedad.

3. En última instancia, y en el supuesto de seguir existiendo vacantes, se adjudicarán a los/as solicitantes empadronados/as en cualquiera de los municipios de la comarca de Busturialdea, con una antigüedad mínima de diez años anteriores a la fecha de publicación de las bases de la convocatoria.

4. Si aun así siguiera habiendo vacantes, podrán adjudicarse las viviendas a solicitantes empadronados en cualquiera de los municipios de Bizkaia.

#### Artículo 11.—Calificación

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

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

- La calificación provisional, que es el trámite inicial, por el que se comprueba el cumplimiento de las características exigidas a las viviendas tasadas municipales.
- La calificación definitiva, que es la resolución por la que, una vez finalizadas las obras de edificación y urbanización, se declara que el inmueble cumple con las características exigidas a las viviendas tasadas municipales.

3. Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General como la de Régimen Especial se establecerá mediante resolución de la Alcaldía, previa petición del promotor.

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

5. Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario la obtención previa o simultánea, a solicitud del promotor, de la Calificación Definitiva como VTM de Régimen General o de Régimen Especial, debiendo acreditarse que la vivienda y sus anejos vinculados se han realizado según las determinaciones de la Calificación Provisional.

6. Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso podrán calificarse como VTM en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas.

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

- Identificación del promotor
- Tipo de vivienda, según la clasificación establecida por el artículo 3 de esta ordenanza.

- Sustapeneko etxebizitzaren eta eranskinen kopurua eta horien azalera erabilgarria.
- Etxebizitzaren araubidea.
- Lehenengo eskualdaketarako gehieneko prezioa.
- Babes araubidearen kalifikazioa iraunkorra dela.

#### 12. artikulua.—Udal Etxebizitza Tasatuztat kalifikatuz gero eragindako ondorioak

1. Legearekin bate ginez, UET-tzat kalifikatu etxebizitzak eta beraiei lotuta dauden apartakaleku zein gordelekuak Babes Ofizialeko Etxebizitzaren kalifikazio iraunkorra izango du. Beraz, beti eta edozein unetan, ordenantza honek xedatzen dituen eskualdaketako gehieneko prezioaren arabera saldu beharko da, eta udalak edo egokia den administrazioak lehenetsuz erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidea erabili dezake, baita ere subsidiarioki Euskal Autonomia Erkidegoaren Administrazioaren alde jardun dezake.

Udal etxebizitza tasatuak Bizkailurrek edo Bizkaiko Foru Aldundiak builtzatu dituzten kasuetan, lehenetsuz erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideak gauzatzeko ordena hurrengo hau izango da: lehenengo Udala, bigarren Bizkailur eta hirugarren, Bizkaiko Foru Aldundia.

2. Bizien arteko egindako edozein UET-aren eskualdaketa baten gehieneko prezioa ondoko irizpideak aplikatuz lortuko da:

- EOUET: EOUET erregimeneko etxe-bizitzaren salmenta prezioak Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako unen honetan zehaztu prezioa 2,1 indizeaz baino ezin du gainditu. Suspertze ekimen pribatu-etan 2,5 indizearaino ailega daiteke.
- EBUET: EBUET erregimeneko etxe-bizitzaren salmenta prezioak ezin du gainditu Autonomia araudiak Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuztako ezarritako prezioa. Eta edozein kasu-tan ere eskualdaketa egin orduan Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak duen prezioaren gainean 1,7 indizea ezin du gainditu.

3. Etxebizitzak azalera jabetza erregimenaren arabera lagatzen direnean, bigarrenez edo ondoren egingo diren eskualdaketaren prezioa lehenengo aldiz eskuratzeko ordaindutako prezioa ordaindu beharko da, urtez urte izandako KPI erabiliz eguneratuta eta etxebizitzak dituen urteen arabera murriztuta ondoko taulari jarraituz:

- Lehenengo 30 urteetan, ehuneko 0,5a urteko.
- Hurrengo 20 urteetan, ehuneko bata urteko.
- Azken urteetan, ehuneko 2,6a urteko.

4. Etxebizitzan burututako mantentze eta hobetze lanek salmenta prezioa igoko dute udal administrazioak alde aurretik lan horiek onartu eta efektu horietarako balio irabazkinak zein galerak zehaztu ondoren.

#### 13. artikulua.—Lehentasunez eta atzera eskuratzeko eskubideak

1. Lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideak erabili ahal izateko, edozein erregimenetako Udal Etxebizitza Tasatuaren titularrak udalari, edo esandako eskubideen ordezkari jabeari, aurreko artikulua 1 atalean ezarritakoaren arabera, etxea saltzeko asmoa jakinarazi beharko die, aurreikusitako salmenta prezioa eta baldintzak, eta jakinerazpenetarako helbidea argi eta garbi adieraziz. Udalak, edo Lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidearen jabeak jakinarazpen hori erregistroan jaso eta hurrengo egunetik hasita bi hilabeteko epean erabili ahal izango dira lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideak.

2. Aurrean aipatu epea, lehentasunez erosteko eskubidea erabili nahi dela adierazi gabe igaroko balitz, aurreikusitako salmenta burutu ahal izango da askatasun osoz.

3. Artikulu honek aipatzen den jakinarazpena bete ezean, nahiz legearen arabera zehaztu behar den datuen jakinarazi ezean, edo eskualdaketatik ordaindutako prezioa zein salmenta baldintzak administrazioari jakinarazitakoak baino txikiagoak suertatu direnean, administrazio horrek salmentaren berri izan duen unetik eta

- Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y de sus anejos.
- Régimen de acceso de las viviendas
- Precio máximo de la primera transmisión
- Que la calificación del régimen de protección es permanente.

#### Artículo 12.—Efectos de la calificación de Vivienda Tasada Municipal

1. De acuerdo con la Ley, las VTM así calificadas, con sus garajes y los trasteros a ella vinculados, tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar del Ayuntamiento o la Administración actuante, y subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En el caso de que las viviendas tasadas municipales hayan sido promovidas por Bizkailur o la Diputación Foral de Bizkaia, el orden de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será el siguiente: 1.º el Ayuntamiento, 2.º Bizkailur y 3.º Diputación Foral de Bizkaia.

2. El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTM será el que correspondería en aplicación de los siguientes criterios:

- VTMG: No podrá superar el índice 2,1 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión. En el caso de las de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,5.
- VTME: No podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO. de Régimen General vigente en el momento de la transmisión.

3. Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superfiaria, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en:

- Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años.
- Un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes.
- Un 2,6 por 100 anual durante los últimos años.

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

#### Artículo 13.—Tanteo y retracto

1. Los titulares de VTM, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento o al titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto de acuerdo con lo establecido en el punto 1 del artículo anterior, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del Ayuntamiento o del correspondiente titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto.

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

3. Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultare inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración correspondiente,





**15. artikulua.—Erregistro inskripzioa**

1. Udalak dagokion Jabetza Erregistroari jakinarazi beharko dio etxebizitzek UET gisa duten behin betiko Kalifikazioa, bertan etxebizitzaren eta atxikitako garaje nahiz trastelekuen erregimena eta gehieneko prezioa ageri delarik, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroan era egokian publikotasuna eman dakion bai lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, edonola ere, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde), eta bai ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehieneko prezioaren mende era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari.

2. Etxebizitzaren etorkizuneko titularrek beren gain hartu beharreko honako konpromisoak agertaraziko dira gutxienez salerosketa-kontratuan, eta etorkizuneko salerosketa-eskrituran ere islatu beharko dira:

- Esleitutako etxebizitza inorengana-tzea, alokatzea, prekarioran lagatzea edo bizilekua bertan finkatzea ez den beste erabilera baterako xedatzea berariaz debekatuta dago.
- Lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen mende dagoela agertaraziko da.

**16. artikulua.—Udal Etxebizitza Tasatua esleitzeko prozedura**

1. Ekimen publiko zein pribatuko Udal Etxebizitza Tasatuen esleipena zozketaren bidez burutuko da. Zozketa horretan ekimen horren deialdian eskaera egin eta ordenantza honek eta deialdia berak eskatzen dituzten baldintza guztiak betetzen dituzten eskatzaileak parte hartuko dute. Nabarnizko udalak deialdi bakoitzaren baldintza onartuko ditu publikitate, gardentasun, lehiakidetasun aske eta inor ez baztertzearen printzipioak aplikatuz. Edozein kasutan ere, zozketa deialdi publikoaren bidez egingo da «Bizkaiko Aldizkari Ofizialean» baldintza oinarriak argitaratuz eta zozketa Notarioa eta Nabarnizko Udalaren Idazkari nagusiaren aurrean egingo da. Bestelako suspertze ekimenetan Udalarekin hitzarmen sinatuz gero prozedura bera jarraitu daiteke.

2. Sustatzaile publikoa duten bestelako ekimenetan sustatzaile horiek zehaztuko dute esleipen prozedura. Edozein kasutan ere, publikitate, gardentasun, lehiakidetasun aske eta inor ez baztertzearen printzipioak aplikatuz.

3. Udal Etxebizitza tasatuen sustapeni bakoitzaren oinarrietan etxebizitza eskuratzeko behar edo zailtasun bereziak dituzten gizataldeen barruan dauden pertsonentzako helburuak erraztuko duten kupoak ezarri daitezke. Horretarako udalak, etxebizitzaren sustapen prozedura bakoitzean, behar den moduan arazoitu ondoren, irizpide bereziak eta lehenetsunezkoak ezarri ditzake aipatu behar eta zailtasun berezi horiek dituen jendeak lehenetsuna izan dezan gainontzeko lehenetsuneko taldeetan dagoen beste jende baten aurrean. Lehenetsuneko talde bakoitzean esleipena zozketaren bidez burutuko da, artikulua honen lehenengo paragrafoan aipatzen denaren arabera.

4. Prekarioan uztekoa edo tutelapeko errentamenduaren bidez behar sozialei aurre egiteko asmoz salbuespen gisa Udalak, suspertze ekimen batean hainbat etxebizitza gorde dezake zozkatu gabe. Hau guztia aterpetzako eskubidea duten kasuak kaltetu gabe eta horretarako erabili behar diren etxebizitzak zozketan ez direla sartuko kontuan hartuz.

5. Halaber, Udalak beste hainbat etxebizitza gorde dezake lurzoru legea zein hirigintza planeamenduaren aplikazioaren ondorioz eragin daitezke aterperatze eskubideak bermatu eta gauzatzeko.

6. Jabea izanik zein azalerako eskubide-etako jabetza izanik edo errentamen-duan egonik; hots, eskuratze sistema bata edo bestea izanda ere, UET baten onuraduna izan eta elkarbizitzako unitatean familia ugariaren lege baldintzak betetzen dituenak bere etxebizitza sustatze ekimen berrietan talde horientzako bereziki gordetako etxe batekin trukatzeko eskaera egin dezake. Jabea denean edo azalera eskubideen jabetza duenean onuradunak UET erregimeneko etxe berria eta zaharraren artean dagoen prezio aldea ordaindu beharko du ordenantza honen 11. artikulua eguneratzeko

**Artículo 15.—Inscripción registral**

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

2. En el contrato de compraventa se deberán hacer constar como mínimo, debiéndose reflejar en la futura escritura de compraventa, los siguientes compromisos a asumir por los futuros titulares de la vivienda:

- La prohibición expresa de enajenar, alquilar, ceder en precario, o destinar la vivienda adjudicada a otro uso que no sea el de establecer su residencia.
- Hacer constar el sometimiento a los derechos de tanteo y retracto.

**Artículo 16.—Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal**

1. El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en la convocatoria de la correspondiente promoción y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria, que serán establecidas por el Ayuntamiento de Nabarniz, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el «Boletín Oficial de Bizkaia» y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal o Notario. Este mismo procedimiento podrá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

2. El procedimiento de adjudicación en el caso de promotores públicos distintos al propio Ayuntamiento será el que éstos establezcan, cumpliendo siempre con los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación.

3. En las Bases para cada promoción de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda. Para este fin, en cada promoción de vivienda, podrán establecerse por el Ayuntamiento, de forma motivada, criterios preferenciales de adjudicación, de manera que quienes se encuentren en las situaciones de preferencia descrita opten en primer lugar frente a aquellos que se encuentren en bloques preferenciales posteriores. En cada bloque preferencial la adjudicación de realizará por sorteo ateniéndose a lo dispuesto en el párrafo primero del presente artículo.

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

5. Asimismo el Ayuntamiento podrá reservar el número necesario de viviendas para materializar derechos de realojo establecidos en la legislación del suelo y planeamiento de desarrollo urbano.

6. El beneficiario de una VTM cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de familia numerosa podrá permutar su vivienda, tanto en el supuesto de plena propiedad, como de propiedad superfiiliar o alquiler, por una del mismo régimen de las reservadas a este colectivo en cada nueva promoción. En caso de plena propiedad o propiedad superfiiliar, el adquirente deberá satisfacer la diferencia de precio entre el precio de la nueva VTM y el precio de la anterior, actualizado según las determinaciones establecidas en el artículo 12 de la presente Ordenanza. De existir más familias nume-

xedatzen dituen xedapenak aplikatuz. Etxea alda-tu nahi duten familia ugariak gordetako etxeak baino gehiago izango balira etxe berriak zozketaren bidez esleitu irateke.

### 17. artikulua.—*Bertan bizitzeko derrigortasuna*

1. Salerosketa edo errentamenduko kontratuetan onuradunak kontratua sinatu eta hurrengo egunetik aurrera bi hilabeteko epean etxea okupatu eta bertan erroldatuko dela adierazi beharko du ezinbestez. Baldintza bete ezean kontratua baliorik gabe geratuko da eta onuradunak etxebizitza eskuratzeko edo jabetza titulua eskuratzeko eskubide guztiak galduko ditu.

2. Nabarnizko Udal Etxebizitza Tasatuak beraien jabe edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izan behar dira, inolako arrazoirik ez da onartzen beste gizabanakoren bati lagatzeko, hutsik uzteko, bigarren egoitza gisa erabiltzeko edo bizilekutzako erabilera ez den beste ezertara bideratzeko, hots, araudiari eta honako tokiko ordenantzari jarraiki, berariazko xede duten horretarako ez den beste ezertan erabiltzeko.

Ondorio horiei begira, ohiko bizileku iraunkortzat hartuko da bertako okupatzaileen etxebizitza-premiak zuzenean eta berehala betetzen dituztenak, eta gainera, legezko bizileku ere badirenak, eskubide batzuk erabili eta betebeharrak batzuk betetzen diren tokia den aldetik.

Nolanahi ere, arauren batek berariaz kontrakoa esan ezean, etxebizitza jakin batek ohiko bizileku izateari utzi diola joko da baldin eta 3 hilabetez jarraian desokupatuta egon bada, etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkor dela egiaztatzea ahalbidetzen duen arrazoi justifikatzen bat egon ezean.

3. Nabarnizko Udalak goiko ahapaldian adierazitako betetze maila egiaztatze aldera jarduteko eskumena dauka, haiek ez betetzea suertatuko balitz, kontratua suntsitzea lekarke eta baita etxebizitzaren zein hari atxikitakoen jabe edo onuradun izaeraren galera ere. Guzti honek ez du kentzen, indarrean dagoen legediari jarraiki, egokiak izan daitezkeen beste ezein zehapeneko edo kalteordainketa ondorio erator ez daitezkeenik.

### 18. artikulua.—*Okupatu gabeko etxebizitzak desjabetzea*

UET-aren onuradun orok esleitutako etxe horretan bertan eta etengabe bizitzeko duen ezinbesteko beharra bete ezean udalak edo bere ordezkari Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak legeak xedatzen duen nahitaezko ez-jabetze prozedurari hasiera emango dio.

Udal etxebizitza tasatuak Bizkailurrek edo Bizkaiko Foru Aldundiak builtzatu dituzten kasuetan, lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideak gauzatzeko ordena hurrengo hau izango da: lehenengo Udala, bigarren Bizkailur eta hirugarren, Bizkaiko Foru Aldundia.

### 19. artikulua.—*Etxebizitza berriak eskuratzeko*

1. Adjudikaziodunek edo bizikidetzta-unitateko kideek gutxiengutxi besterik etxebizitza baten ehuneko berrogeita hamar eskuratzeko badute erabateko edo azaleko jabetzan edo bizitza osorako gozamen errealean, ahalik eta eperik laburrean jakinarazi behar izango diote Nabarnizko Udalari.

Halakoetan, Nabarnizko Udalak desjabetu ahal izango du ordenantzak ez-okupazio kasurako ezarritako baldintzen arabera adjudikatutako etxebizitza, desjabetutako etxebizitza hori hirugarrenei adjudikatu ahal izateko, betiere desjabetutako etxebizitzaren sailkapenaren erregimenari dagokion balioan.

Udalak ez balu etxebizitza desjabetuko, desjabetze eskubidearen ordezkari titularrek egin ahal izango dute, aurreko artikuluan etxebizitza ez okupatuentzako aurrikusitako modu berean.

Hirugarren baten aldeko adjudikazio hori salerosketako edo errentamenduko erregimenean egin behar izango da etxebizitza tasatu gisa, edo erabilera publikoko premiengatiko aldi baterako lagapen erregimenean, betiere desjabetutako etxebizitzan egin litezkeen konponketa lanak amaitu eta sei hilabeteko epean.

rosas que deseen permutar sus viviendas que viviendas reservadas para este colectivo, se recurrirá al sorteo de las mismas.

### Artículo 17.—*Obligación de residencia*

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

2. Las Viviendas Tasadas Municipales de Nabarniz deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial o no adecuado a su finalidad específica, con arreglo a la normativa y a la presente ordenanza local.

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.

3. El Ayuntamiento de Nabarniz tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior que, en caso de incumplimiento, dará lugar a la resolución del contrato así como a la pérdida de la condición de propietario/a o beneficiario/a de la vivienda y sus anejos, todo ello sin perjuicio de cuantas otras consecuencias sancionadoras o indemnizatorias resulten procedentes con arreglo a la legalidad vigente.

### Artículo 18.—*Expropiación de viviendas no ocupadas*

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

En el caso de que las viviendas tasadas municipales hayan sido promovidas por Bizkailur o la Diputación Foral de Bizkaia, el orden de ejercicio de los derechos de expropiación forzosa será el siguiente: 1.º el Ayuntamiento, 2.º Bizkailur y 3.º Diputación Foral de Bizkaia.

### Artículo 19.—*Adquisición de nuevas viviendas*

1. Si los adjudicatarios, o miembros de la Unidad convivencial, adquiriesen al menos el cincuenta por ciento de otra vivienda bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, deberán comunicarlo en el plazo más breve posible al Ayuntamiento de Nabarniz.

En este caso, el Ayuntamiento de Nabarniz podrá proceder, en cualquier momento, a la expropiación de la vivienda adjudicada en los términos dispuestos en esta Ordenanza para el supuesto de no ocupación, para la posterior adjudicación de la vivienda expropiada a favor de terceros por el valor correspondiente al régimen de calificación de la vivienda expropiada.

Si el Ayuntamiento no expropiara la vivienda, podrán hacerlo los titulares subsidiarios del derecho de expropiación, de igual manera que en los casos de viviendas no ocupadas del artículo anterior.

Dicha nueva adjudicación a favor de un tercero se deberá producir en régimen de compraventa o arrendamiento, como vivienda tasada, o de cesión de uso temporal, por necesidades de utilidad pública, en el plazo de seis meses desde la fecha de finalización de la obra de reparación y/o puesta al día que, en su caso, se lleve a cabo en la vivienda expropiada.

2. Adjudikaziodunak etxebizitza tasatua erosten duenean onartzen du Nabarnizko Udalak herri administrazioei eskatzea adjudikaziodunaren eta bizikidetzta-unitatearen ondare egoera egiaztatzeko beharrezkotzat jotzen dituen datuak.

#### **20. artikulua.—Ondorengo gehieneko sarrerak ez betetzea**

1. Adjudikaziodunek edo etorkizunean osatzen den bizikidetzta-unitateak etxebizitza tasatu hau eskuratzeko baimendutako gehieneko sarrerak ehuneko hamar edo handik gora gainditzen badituzte urteroko bakoitzean, Nabarnizko Udalari jakinarazi behar izango diote sei hilabeteko epean, betiere ogasunak behin-behinean onartzen duen eta sarrera horiek egiaztatzen dituen Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitorpena aurkezten denetik zenbatzen hasita.

Halakoetan, jakinarazpena jaso eta sei hilabeteko epean, Nabarnizko Udalak desjabetu ahal izango du ordenantzak ez-okupazio kasurako ezarritako baldintzen arabera adjudikatutako etxebizitza, desjabetutako etxebizitza hori hirugarrenei adjudikatu ahal izateko, betiere desjabetutako etxebizitzaren sailkapenaren erregimenari dagokion balioan.

Udalak ez balu etxebizitza desjabetuko, desjabetze eskubidearen ordezkio titularrek egin ahal izango dute, aurreko artikuluan etxebizitza ez okupatuentzak aurrikusitako modu berean.

Hirugarren baten aldeko adjudikazio hori salerosketako edo errentamenduko erregimenean egin behar izango da etxebizitza tasatu gisa, edo erabilera publikoko premiengatiko aldi baterako lagapen erregimenean, betiere desjabetutako etxebizitzan egin litezkeen konponketa lanak amaitu eta sei hilabeteko epean.

2. Adjudikaziodunak etxebizitza tasatua erosten duenean onartzen du Nabarnizko Udalak herri administrazioei eskatzea adjudikaziodunaren eta bizikidetzta-unitatearen ondare egoera eta sarrerak egiaztatzeko beharrezkotzat jotzen dituen datuak.

#### **21. artikulua.—Eskatzaileen eta adjudikaziodunen ondare egoera**

1. Ezin izango dute etxebizitza tasaturik eskuratu, merkatu librean etxebizitzak eskuratzeko behar beste ondare duten pertsonak. Ondorio hauetarako, ondare nahikotzat joko da etxebizitza tasatuen sustapenaren batez besteko prezioaren bikoitzetik gorako balioa duten ondasun higikor edo higiezinaren titularra izatea, bai jabetzan (osoan nahiz azalekoan), bai bizitza osorako gozamenarako eskubide errealean), betiere eskatzailearen gaitasuna baloratu denari dagokionez.

2. Halaber, adjudikaziodunek edo etorkizunean osatzen den bizikidetzta-unitateak etxebizitza tasatuaren prezio gaurkotuaren bikoitzetik gorako balioa duen ondarea aurreztean lortzen badute, betiere etxebizitza tasatuaren balioa horren barruan zenbatu barik, Nabarnizko Udalari jakinarazi behar izango diote sei hilabeteko epean, betiere ondare egoera hori identifikatzen duen Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitorpena aurkezten denetik zenbatzen hasita.

3. Halakoetan, jakinarazpena jaso eta sei hilabeteko epean, Nabarnizko Udalak desjabetu ahal izango du ordenantzak ez-okupazio kasurako ezarritako baldintzen arabera adjudikatutako etxebizitza, desjabetutako etxebizitza hori hirugarrenei adjudikatu ahal izateko, betiere desjabetutako etxebizitzaren sailkapenaren erregimenari dagokion balioan.

Udalak ez balu etxebizitza desjabetuko, desjabetze eskubidearen ordezkio titularrek egin ahal izango dute, aurreko artikuluan etxebizitza ez okupatuentzak aurrikusitako modu berean.

4. Hirugarren baten aldeko adjudikazio hori salerosketako edo errentamenduko erregimenean egin behar izango da etxebizitza tasatu gisa, edo erabilera publikoko premiengatiko aldi baterako lagapen erregimenean, betiere desjabetutako etxebizitzan egin litezkeen konponketa lanak amaitu eta sei hilabeteko epean.

2. La compra de una vivienda tasada por un adjudicatario lleva implícito su consentimiento para que el Ayuntamiento de Nabarniz solicite a las Administraciones Públicas que estime pertinentes los datos que considere necesarios a fin de comprobar la situación patrimonial del adjudicatario y su unión convivencial.

#### **Artículo 20.—Incumplimiento de ingresos máximos posteriores**

1. Si los adjudicatarios, o la Unidad convivencial que constituyan en un futuro, tuvieran unos ingresos que superasen en un diez por ciento (10%) los ingresos máximos permitidos para la adquisición del tipo de vivienda tasada adquirida en que corresponda en cada anualidad, deberán comunicar este extremo al Ayuntamiento de Nabarniz en el plazo de seis meses desde la presentación de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que haya sido admitida provisionalmente por la Hacienda correspondiente, en la que se desprendan tales ingresos.

En este caso, el Ayuntamiento de Nabarniz podrá proceder, en el plazo de seis meses desde que reciba la notificación, a la expropiación de la vivienda adjudicada en los términos dispuestos en esta Ordenanza para el supuesto de no ocupación, para la posterior adjudicación de la vivienda expropiada a favor de terceros por el valor correspondiente al régimen de calificación de la vivienda expropiada.

Si el Ayuntamiento no expropiara la vivienda, podrán hacerlo los titulares subsidiarios del derecho de expropiación, de igual manera que en los casos de viviendas no ocupadas del artículo anterior.

Dicha nueva adjudicación a favor de un tercero se deberá producir en régimen de compraventa o arrendamiento, como vivienda tasada, o de cesión de uso temporal, por necesidades de utilidad pública, en el plazo de seis meses desde la fecha de finalización de la obra de reparación y/o puesta al día que, en su caso, se lleve a cabo en la vivienda expropiada.

2. La compra de una vivienda tasada por un adjudicatario lleva implícito su consentimiento para que el Ayuntamiento de Nabarniz solicite a las Administraciones Públicas que estime pertinentes los datos que considere necesarios a fin de comprobar la situación patrimonial e ingresos del adjudicatario y su unión convivencial.

#### **Artículo 21.—Situación patrimonial de los solicitantes y adjudicatarios**

1. No podrán acceder a viviendas tasadas aquellos individuos que dispongan de patrimonio suficiente como para adquirir viviendas en el mercado libre. A estos efectos, se considerará tenencia de patrimonio suficiente la titularidad, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, de bienes muebles o inmuebles por valor de más del doble del precio medio de la promoción de viviendas tasadas concretas respecto de la que se valore la aptitud del solicitante.

2. Asimismo, si los adjudicatarios, o la Unidad convivencial que constituyan en un futuro, lograsen ahorrar en un futuro patrimonio por valor de más del doble del precio actualizado de la vivienda tasada adquirida, excluido el valor de la propia vivienda tasada, deberán comunicar este extremo al Ayuntamiento de Nabarniz en el plazo de seis meses desde la fecha de presentación de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en que se haya identificado dicha situación patrimonial.

3. En este caso, el Ayuntamiento de Nabarniz podrá proceder, en el plazo de seis meses desde que reciba la notificación, a la expropiación de la vivienda adjudicada en los términos dispuestos en esta Ordenanza para el supuesto de no ocupación, para la posterior adjudicación de la vivienda expropiada a favor de terceros por el valor correspondiente al régimen de calificación de la vivienda expropiada.

Si el Ayuntamiento no expropiara la vivienda, podrán hacerlo los titulares subsidiarios del derecho de expropiación, de igual manera que en los casos de viviendas no ocupadas del artículo anterior.

4. Dicha nueva adjudicación a favor de un tercero se deberá producir en régimen de compraventa o arrendamiento, como vivienda tasada, o de cesión de uso temporal, por necesidades de utilidad pública, en el plazo de seis meses desde la fecha de finalización de la obra de reparación y/o puesta al día que, en su caso, se lleve a cabo en la vivienda expropiada.

5. Adjudikaziodunak etxebizitza tasatua erosten duenean onartzen du Nabarnizko Udalak herri administrazioei eskatzea adjudikaziodunaren eta bizikidetzta-unitatearen ondare egoera egiaztatzeko beharrezkotzat jotzen dituen datuak.

#### XEDAPEN GEHIGARRIA

Ez-jabetze eta berdintasunez berbanatzeko prozesuetan egin beharreko balorazioen efektuetarako urbanizatutako lurzorua UET-aren gehienezko salmenta prezioa osoaren %20a baino ezin du eragingo gehienez. Lur ez urbanizatuarena UET-aren gehienezko salmenta prezioa osoaren %20<sup>a</sup> izango da, urbanizazio kosteak kenduta.

#### XEDAPEN INDARGABETZAILEA

2007ko abuztuaren 29ko 169 zenbakidun Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratutako Nabarnizko Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen Udal Ordenantza.

#### AZKEN XEDAPENAK

##### Lehenengoa

Ordenantza honek aurreikusten ez duena arautzeko indarrean dagoen Babes Ofizialeko Etxebizitzei buruzko Autonomia Araudia aplikatuko da, etorkizunean ordenantza honen edukia garatzeko dagoen aukera kaltetu gabe.

##### Bigarrena

Ordenantza hau behin betiko onartu eta onespen horren iragarkia zein bere eduki osoa Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratuko da eta hurrengo egunean indarrean sartuko da. Halaber, ordenantza honek Etxebizitza tasatuentzako erreseer-bak egiten dituzten hirigintza antolatze plan guztiengan eragina izango du, alde zuzeneko tramitatu zein onartu izan diren arren.

(II-1008)

### Zamudioko Udala

#### IRAGARKIA

Interesdunei ezin izan diegu berriaz jakinarazi ondoren aipatzen den ebazpena, ez baitakigu gaur egun non duten bizilekua. Beraz, ondoren aipatzen diren pertsonen jakinaraztea beste helbururik izan gabe, ebazpen hau argitara ematen dugu Udalaren ediktu taulan eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean, Herri Administrazioen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko Legearen 59. artikuluko 4. paragrafoan xedatutakoarekin bat etorritik.

Alkatetzaren 2010eko urtarrilaren 27ko Dekretuan adierazi den bezala, interesdunek udalerritan honetan erroldatuta jarraitzen dute eta alde horretatik ez dituzte betetzen Biztanleriari eta Lurralde Mugapari buruzko Erregelamenduan xedatutako baldintzak; izan ere, pertsona batek ohiko bizilekua zein udalerritan eduki eta udalerritan horretako erroldan inskribatu behar du bere burua; kasu honetan, ordea, ez dute hala egin. Ondorioz, honako hau ebatzi da:

*Lehen.*—Ondoren aipatzen den pertsonen baja ematea, ofizioz, Zamudioko udalerriko biztanleen udal erroldan; pertsona hau, hauek da: Roberto Sanchez Domaica jaunari ez baita bizi Zamudioko Arteaga Auzoko 3ko 1. ezkerreko etxebizitzan, Pedro Alejandro Padilla López jaunari, Edgar Suarez Aguilera jaunari, Dilva Mesa Gomez andreari ez baitira bizi Zamudioko Gorbeia kaleko 7, 2º C etxebizitzan; Markus Hübschele jaunari, Luz Enidt Ortiz andreari, Luis Felipe Bedoya Ortiz jaunari eta. Sonia Michelle Hübschle andreari Zamudioko Txantxangorri kaleko 2, 3º B etxebizitzan. Zamudioko udalerriko biztanleen udal erroldan baja ematen zaie Biztanleriari eta Lurralde Mugapari buruzko Erregelamenduan 72. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, abenduaren 20ko 2612/1996 Errege Dekretuak emandako idazkera kontuan izanik.

5. La compra de una vivienda tasada por un adjudicatario lleva implícito su consentimiento para que el Ayuntamiento de Nabarniz solicite a las Administraciones Públicas que estime pertinentes los datos que considere necesarios a fin de comprobar la situación patrimonial del adjudicatario y su unión convivencial.

#### DISPOSICION ADICIONAL

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 20 por 100 del precio máximo de venta de la VTM. La del suelo no urbanizado será el 20 por 100 del valor máximo de venta de las VTM, menos los costes de urbanización.

#### DISPOSICION DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza Municipal Reguladora de la vivienda tasada municipal de Nabarniz publicada en el «Boletín Oficial de Bizkaia» número 169 de 29 de agosto de 2007.

#### DISPOSICIONES FINALES

##### Primera

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

##### Segunda

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el «Boletín Oficial de Bizkaia», extendiendo sus efectos a los planes de ordenación urbanística que, aunque tramitados o aprobados con anterioridad, tengan establecida la previsión de reservas para Viviendas Tasadas.

(II-1008)

### Ayuntamiento de Zamudio

#### ANUNCIO

No habiéndose podido notificar de forma expresa a los interesados la resolución que a continuación se recoge por desconocerse el lugar donde residen en la actualidad, y a los únicos efectos de su notificación a las personas que se citan, se hace pública la presente resolución en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en el «Boletín Oficial de Bizkaia» en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Régimen Administrativo Común.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto de Alcaldía de 27 de enero de 2010, por entender que figuran empadronados incumpliendo los requisitos establecidos en el Reglamento de Población y Demarcación Territorial, por el cual toda persona residente está obligada a inscribirse en el Padrón del municipio en el que resida habitualmente, circunstancia que se estima no se da en este caso, se resuelve:

*Primero.*—Iniciar procedimiento para dar de baja de oficio la inscripción en el Padrón Municipal de Habitantes del municipio de Zamudio de don Roberto Sanchez Domaica, por no residir en Arteaga Auzoa 3, 1.º izda, de Zamudio, don Pedro Alejandro Padilla López, don Edgar Suarez Aguilera y doña Dilva Mesa Gomez por no residir en Gorbeia kalea 7, 2.º C de Zamudio, don Markus Hübschle, doña Luz Enidt Ortiz, don Luis Felipe Bedoya Ortiz y doña Sonia Michelle Hübschle, por no residir en Txantxangorri kalea 2, 3.º B de Zamudio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, en la redacción dada por el Real Decreto 2612/1996, de 20 de diciembre.