

Beste zenbait Iragarpen Ofizial Otros Anuncios Oficiales

GUGGENHEIM BILBAO PROIEKTUAREN PARTZUERGOA

AKORDIOA, Kontseilu Nagusiarena, «Guggenheim Bilbao Proiektuaren Partzuergoaren Graduondoko Beken Egitaraua» onesten duena. 3745

CONSORCIO DEL PROYECTO GUGGENHEIM BILBAO

ACUERDO del Consejo General, por el que se aprueban las bases del «Programa de Becas de Postgrado del Consorcio del Proyecto Guggenheim Bilbao». 3745

Euskal Autonomi Elkarteko Xedapen Orokorrak Disposiciones Generales del País Vasco

EKONOMI ETA OGASUN SAILA HIRIGINTZA, ETXEBIZITZA ETA INGURUGIRO SAILA

1329

109/1993 DEKRETUA, apirilaren 20koa, etxebizitza soziales finantza neurri eta erregimen juridikoari buruzkoa.

Eusko Jaurlaritzak, etxebizitza arloan duen eskudun-tza eremuaren barruan, etxebizitza sozialak planifikatze-egitekoetan bete behar duen koordinatze eta bultzatze-egitekoari buruzko arauak eman ditu urteetan zehar, egiteko hori betetzeko beharrezkoak diren finantza-neurriak definitu egin dituela poliki-poliki. Euskal Autonomi Elkartean gaurregun ematen diren etxebizitza-beharrek, etxebizitza sozialak egiteari jarraitzea eta, behar bada, gehiagotzea eskatzen dute, era honetan, etxebizitza duin eta egoki bat biztanle guztiei emateari buruz Konstituzioan jasotzen den agindua betetzen dela eta baliabiderik urrien dituzten biztanleek era horretako etxebizitza izateko bideak zabaltzen direla.

Egiteko horren helburua erraztu ahal izateko, arloari buruz eman diren hainbat eta hainbat arau bateratu egiten dira dekretu honen bidez. Hona hemen lehenago emandako arauen aipamena: babes ofizilapeko, sustapen publikopeko eta Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioarenak diren etxebizitzetako buruzko apirilaren 12ko 90/1988 Dekretua; babes ofizialpeko, sustapen publikopeko eta Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioarenak diren etxebizitzak Lurralde Historikoetako Foru Aldundiei saltzeari buruzko ekainaren 27ko 148/1989 Dekretua eta etxebizitza soziales finantza neurri eta erregimen juridikoari buruzko ekainaren 19ko 167/1990 Dekretua.

Halaber, arau ezberdinen bateraketa honen bidez, ongi arautu gabe zeuden garrantzizko figurak garatu eta goratzen dira, adibidez, azalera-eskubidepean etxebizitza sozialez jabetzea edo horiek erabiltzea, zatikako ordainketaren prezioaren interesak birraztertzea eta

DEPARTAMENTOS DE ECONOMIA Y HACIENDA Y URBANISMO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE

1329

DECRETO 109/1993, de 20 de abril, de medidas financieras y régimen jurídico de las viviendas sociales.

Tradicionalmente, el Gobierno Vasco en el ámbito competencial que le corresponde en materia de vivienda ha venido regulando su función coordinadora y de impulso de la planificación de las viviendas sociales definiendo las medidas financieras precisas para lograr tal objetivo. La situación actual del mercado de la vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco aconseja mantener, e incluso aumentar, la promoción de viviendas sociales con objeto de dar cumplimiento al mandato constitucional de proporcionar una vivienda digna y adecuada a todos los ciudadanos, posibilitando su acceso a los sectores de la población menos favorecidos económicamente.

Con objeto de facilitar el cometido de esta tarea en el presente Decreto se unifica en un solo texto normativo la dispersa regulación que existía en esta materia, consistente en el Decreto 90/1988, de 12 de abril, sobre viviendas de protección oficial de promoción pública propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Decreto 148/1989, de 27 de junio, de enajenación de viviendas de protección oficial de promoción pública propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y las Diputaciones Forales de los Territorios Históricos y Decreto 167/1990, de 19 de junio, de medidas financieras y régimen jurídico de las viviendas sociales.

Asimismo en el proceso de fusión de esta normativa se desarrollan y potencian importantes figuras que habían sido escasamente reguladas, tales como el régimen de acceso o uso de las viviendas sociales en derecho de superficie o la revisión del tipo de interés del

etxebizitza erosteko maileguen interesen subsidiarioa. Zuzenketa teknikoak egin dira eta arau horiek aplikatzerakoan ikusi diren okerrak zuzentzeko bide emango duten hobekuntzak sartu dira.

Azkenik, arlo honetan eragina duten legeak onartu dira duela gutxi eta horien ondoriozko berrikuntzak sartu dira. Hona hemen lege horien aipamena: Herri Administrazioen Lege Jaurbideari eta Guztientzako Ihardunbideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legea, Balio Erantsiaren gaineko Zergari buruzko abenduaren 28ko 37/1992 Legea eta Lurraren Erregimen eta Hiri Antolaketari buruzko Legearen Bateratutako Testua onartzen deneko ekainaren 26ko 1/1992 Legegintza Errege-Dekretua.

Horiek horrela, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuaren eta Ekonomi eta Ogasun Sailburuaren proposamenez eta Jaurlaritzaren Kontseiluak 1993ko apirilaren 20an egin zuen bileran aztertu eta onartu ondoren, honako hau

XEDATU DUT:

I ATALBURUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. atala. - Xedea eta Eremua.

1.- Euskal Autonomi Elkartearen egin daitezkeen etxebizitza sozialak sustatzeko, eraikitzeko, erosteko, erabiltzeko eta horietaz probetxatzeko eta horretarako behar den lurra erosteko, gertatzeko eta urbanizatzeko ekintzak bultzatzeko Euskal Autonomi Elkartearen Administrazio Orokorrak artikulatu dituen finantza neurriak eta erregimen juridikoa arautzea da Dekretu honen xedea.

2.- Era berean, eskegileei etxebizitza sozialak esleitzeko prozedurari buruzko arau orokorrak finkatzen dira eta bai Euskal Autonomi Elkartearen Administrazio Publiko ezberdinen arteko harreman bereziak ere, era honetan, biztanleek dituzten beharrei egokitutako etxebizitza on bat izateko posibilitateak eskaini ahal izateko.

2. atala. - Zer da etxebizitza soziala.

1.- Honako hauek joko dira etxebizitza sozial edo erregimen berezipeko etxebizitzatzat: irabazi urriak dituzten sektore sozialeko kideentzako izan eta babes ofizialpeko etxebizitzetara aplikatzen zaien erregimen orokorrean ezartzen diren salmenta neurri eta errenta beharagokoa duten babes ofizialpeko etxebizitzak hain zuzen. Ondorioz, honako baldintza hauek bete behar dituzte:

a) Elkarbizitza unitatearen urteko irabazi ponderatuek, ez dezatela gainditu 2,5 aldiz aplikagarri den profesioarteko gutxienezko soldata. Eta era honetako elkarbizitza unitateentzako gordetakoak izatea etxebizitzak.

b) Etxebizitzak, jabetzapean, gozamenpean edo azalera eskubidepean esleitu daitezenean, erabilgarri den metro karratuaren prezioa, honako hau izan dadila: Aldibaterako kalifikapena egiterakoan indarrean zegoen eta aplikagarri den Modulo (M) ponderatua, 0,90 koefizienteaz biderkatzeak eman dezan emaitza hainbatekoa izan dadila gehienera, salmenta moduan esleitu daitezenean; eta urteko gehienezko errenta, salmenta prezioaren 100ko 4,5koa izan dadila, etxebizitzak errentan esleitu daitezenean.

precio aplazado o subsidiación de intereses de los préstamos para su adquisición, y se introducen correcciones técnicas y mejoras que vienen a subsanar deficiencias detectadas en su aplicación.

Por último se han introducido novedades producidas por la reciente aprobación de legislación incidente en la materia, tal como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En su virtud a propuesta de los Consejeros de Economía y Hacienda y de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su reunión de 20 de abril de 1993.

DISPONGO:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. - Objeto y Ambito.

1.- Es objeto del presente Decreto regular las medidas financieras y el régimen jurídico articulado por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco para impulsar las actuaciones de promoción, construcción, adquisición, uso y aprovechamiento de las viviendas sociales que se realicen en el ámbito de la Comunidad Autónoma, con inclusión de las actuaciones de adquisición, preparación y urbanización de suelo que se precisen a tales efectos.

2.- Asimismo, se establecen las líneas generales del procedimiento de adjudicación de las viviendas sociales a sus solicitantes así como las particulares relaciones entre las distintas Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma con objeto de satisfacer el objetivo común de posibilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades.

Artículo 2. - Concepto de viviendas sociales.

1.- Tendrán la consideración de viviendas sociales o viviendas de régimen especial aquellas viviendas de protección oficial destinadas a los sectores sociales con menores niveles de ingresos, y con precios de venta y renta máximos inferiores a los establecidos en el régimen general de aplicación para las viviendas de protección oficial, debiendo por lo tanto concurrir en las mismas las siguientes características:

a) Que el destino de las viviendas se reserve a aquellas unidades convivenciales cuyos ingresos anuales ponderados no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional aplicable.

b) Que el precio de las viviendas por metro cuadrado útil, cuando se adjudiquen en propiedad, usufructo o derecho de superficie, sea como máximo el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de calificación provisional, por el coeficiente 0,90, y que la renta máxima anual, caso de que las viviendas se cedan en arrendamiento, sea del 4,5 por 100 del precio de venta.

c) Inorenganutzen diren trastetegi, garage eta beste eraskin batzuren prezioa, behin-behineko kalifikazioa egiterakoan indarrean egon eta aplikagarria zen Modulu (M) ponderatua, 0,90 eta 0,53 koefizienteaz biderkatzeak eman dezan emaitza hainbatekoa izan dadila gehienera.

d) Honetan agintea duen organuak emandako behin-behineko kalifikapenean, espreski zehaztu dadila etxebizitza sozialak direla eta Dekretu honetan ezarzen den erregimen juridikoaren pean daudela.

e) Dekretu honetan ezarzen diren finantza neurriez baliatzeko posibilitatea, onartuta izan dezatela.

2.- Etxebizitza sozialen sustapena, sustatzaile publikoek egin dezatela gehienbat, sustatzaile pribatuak burutu dezatenaren kaltetan gabe Dekretu honetan ezarzen denaren arabera.

Honako hauek hartuko dira sustatzaile publikotzat: Euskal Autonomi Elkarteko lurralde mailako Izaiki publikoa eta Euskal Autonomi Elkarteko sektore publikoak izan eta Zuzenbide Publiko edo Pribatupeko pertsona juridikoak alegia. Ondorio hauetarako, honako hau joko da sektore publikoko zuzenbide pribatupeko pertsona juridikotzat, hau da, pertsona juridiko horren kapitalean, Administrazio Publiko baten edo batzuren artezko edo zeharkako partaidetza, gehiengo mailakoa izan dadila alegia.

3.- Babes ofizialpeko etxebizitza bat, etxebizitza sozial gisa behin-betiko kalifikatua izan dadinean, ezin kendu ahal izango zaio sekula kalifikazio hori.

4.- Salbuespen gisa eta Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren akordio espresuz, 90 metro baliagarritzko edo gutxiagoko luze-zabaleko etxebizitzak erosteko eta sustatzeko egiketei aplikatu ahal izango zaie etxebizitza sozialen erregimen juridikoa behar hori justifikatu dezaten udalerritan, horrek dakartzan finantza neurriak bete daitezenean: urteko irabazi ponderatuek, aplikagarri den profesioarteko gutxienezko soldata ez dezatela gainditu 3,5 aldiz erabilgarri den metro kuadroaren salmenta prezioa; indarrean erabili beharreko eta aldi baterako kalifikapena egin zenean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatua, 1,10 koefizienteaz biderkatzeak eman dezan emaitza hainbatekoa izan dadila gehienera prezio hori. Trastetegi, garage eta gainontzeko eraskinen metro karratu erabakigarriaren esleipen-prezioak ezin gainditu ahal izango du, aipatu den modulu ponderatu hori 0,53 koefizienteaz biderkatzeak eman dezan emaitza.

3. atala. - Plangintza eta programazioa.

1.- Eusko Jaurlaritzak ezarriko ditu Euskal Autonomi Elkarteko etxebizitza sozialen sustapenerako urteko plan eta programak, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren bidez eta Euskal Autonomi Elkarteko lurralde mailako izaiki publikoek egin ditzaten eskabideek sor ditzaten beharrak hartuko direla kontutan horretarako.

2.- Izaiki publikoek egin ditzaten eskabideek, honako alde hauek jaso behar dituzte gutxienez sustapen bakoitzeko:

- Sustatzailearen identifikazioa.

- Sustapenaren gai izan diren lurrak, salmenta kontratuz, erosketarako aukeraz, luraren gaineko eskubidea izanez edo beste edozein eratako agiriz, eskuratzea posible dela aditzera emango duten agiriak.

c) Que el precio de trasteros, garajes y otros anejos que se transmitan, sea como máximo el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable vigente en el momento de calificación provisional, por los coeficientes 0,90 y 0,53.

d) Que en la calificación provisional concedida por el órgano competente se señale expresamente su carácter de viviendas sociales, y su sometimiento al régimen jurídico establecido en el presente Decreto.

e) Que tengan reconocida la posibilidad de acceso a las medidas financieras en este Decreto establecidas.

2.- La promoción de viviendas sociales será efectuada preferentemente por promotores públicos, sin perjuicio de que, en los términos previstos en esta norma, sea efectuada por promotores privados.

Tendrán la consideración de promotores públicos los entes públicos territoriales de la Comunidad Autónoma del País Vasco y aquellas personas jurídicas de derecho público o privado pertenecientes al sector público de la Comunidad Autónoma del País Vasco. A estos efectos se entenderá por persona jurídica de derecho privado, perteneciente al sector público, aquella en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas.

3.- Calificada definitivamente una vivienda de protección oficial como vivienda social, no podrá ser objeto de descalificación.

4.- Excepcionalmente y por acuerdo expreso del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, podrá extenderse el régimen jurídico de las viviendas sociales, incluidas las medidas de financiación que éste conlleva, a operaciones de adquisición y promoción de viviendas de superficie útil igual o inferior a 90 metros cuadrados en aquellos municipios que por sus necesidades así lo justifiquen, siempre que el destino de las viviendas se reserve a beneficiarios cuyos ingresos anuales ponderados no superen 3,5 veces el salario mínimo interprofesional aplicable y su precio de adjudicación por metro cuadrado útil sea como máximo el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de otorgarse la calificación provisional por 1,10, no pudiendo exceder el precio de adjudicación por metro cuadrado útil de los trasteros, garajes y demás anejos del resultado de multiplicar el módulo ponderado citado por 0,53.

Artículo 3. - Planificación y programación.

1.- El Gobierno Vasco, a través del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, establecerá los planes y programas anuales de promoción de viviendas sociales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, atendiendo a las necesidades derivadas de las peticiones de los entes públicos territoriales del País Vasco.

2.- Las peticiones efectuadas por los citados entes públicos deberán contener como mínimo, para cada promoción, los siguientes extremos:

- Identificación del promotor.

- Documentación demostrativa de la disponibilidad de los terrenos objeto de la promoción, mediante contrato de compraventa, opción de compra, constitución de un derecho de superficie o cualquier otro documento justificativo.

- Lurraren kalifikazioa, klasifikazioa eta planeamenduaren egoera.

- Egitasmoaren gai den ekintzaren lurralde mailako mugapena, horretan interesa duten udalak zehaztuz.

- Ekintzaren deskribapena, edifikabilitatea, etxebizitza kopurua eta oin kopurua zehaztuko direla.

- Finantza erregimena.

- Erabilpen erregimena.

- Kostea eta urtean ordaindu beharrekoak.

3.- Ekintzari ekitea nahi deneko aurreko urteko maiatzaren 30 arte hartuko ditu eskabideak Etxebizitza eta Arkitektura Zuzendaritzak lurralde mailako Izaki publikoengandik, aurrikusita dauden ekintzen biabilitatea aztertu ahal izateko eskuratutako agiri horietaz baliatuz. Halaber, hirugarren adinekoentzako egin behar diren etxebizitza sozialen berri jasoko du Etxebizitza eta Arkitektura Zuzendaritzak Foru Aldundien bidez, dekretu honetako VI. atalburuan ezarritako ondorioetarako.

4.- Honako erizpide hauek izango dute lehentasuna urteko programak lantzerakoan:

a) Etxebizitza-urrutasun mailako arazoak izan ditzala udalerrriak.

b) Egokitutako eta birraztertutako hiri-planeamendua izan dezala udalerrriak.

c) Etxebizitza sozialak sustatzeko gai bilaka ditzala lur eta urbanizazio kostuen egiturak.

d) Udalak Etxebizitza sozialak sustatzeko jarriko duen zenbatekoa, zehaztu dadila eskabidea egiterakoan.

e) Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak eska dezakeen beste edozein baldintza.

Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak onartuko du Etxebizitza sozialen sustapenari buruzko ekintzetarako urteko programa, eskabideak eskuratu direneko urteko irailaren 30a baino lehen.

5.- Salbuespenez, aurrekontuetan dirua egon eta Etxebizitza eta Arkitektura Zuzendaritzaren proposamenez, lagundu ahal izango zaie etxebizitza sozialen sustapen ekintzei, atal honetako 3. zenbakian zehaztu den eguna baino geroago eskabidea egin baldin bada ere.

6.- Urteko ekintzen programaren gauzaketa, hitzarmenak formalizatuz burutuko da, programan espreski hala jaso dadinean eta dekretu honetan ezartzen diren baldintzen barruan.

7.- Ekintza publikoen programa behin-betiko landu baino lehen, udalerrri jakin bati buruzko ekintza-multzoa izan daiteke hitzarmen-marko baten gai, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak eta horretan interesa duen udalak izenpetuko dutela hori eta bi Administrazioek elkarren artean lortutako akordioak jasoko direla hitzarmen horretan. Udalerrriak izan ditzan beharrak kontutan hartuz, lantzebidetan dagoen programan, geroan sartu ahal izango diren ekintzei buruzko akordioak jasoko dira hitzarmen-marko horretan.

- Calificación y clasificación del suelo, y estado del planeamiento.

- Delimitación territorial de la actuación proyectada, con señalamiento de los municipios interesados.

- Descripción de la actuación, con señalamiento de la edificabilidad, número de viviendas y número de plantas.

- Régimen de financiación.

- Régimen de uso.

- Coste y anualidades previstas.

3.- La Dirección de Vivienda y Arquitectura recibirá solicitudes de los entes públicos territoriales hasta el 30 de mayo del año inmediatamente anterior a aquél en que se pretendan acometer las actuaciones, para que, a través de la documentación recibida, pueda analizarse la viabilidad de las actuaciones previstas. Asimismo la Dirección de Vivienda y Arquitectura recibirá de las Diputaciones Forales información sobre las necesidades de viviendas sociales con destino a personas de la tercera edad a efectos de lo establecido en el Capítulo VI del presente Decreto.

4.- Para la elaboración de los programas anuales se tendrán en consideración los siguientes criterios preferentes:

a) Que los municipios tengan problemas de infravivienda.

b) Que los municipios cuenten con planeamiento urbano adaptado y revisado.

c) Que la estructura de costes de suelo y urbanización los haga aptos para la promoción de viviendas sociales.

d) Que el Ayuntamiento en la solicitud realice propuesta cuantificada de su aportación financiera en la promoción de viviendas sociales.

e) Cualesquiera otros que pueda estipular el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

El programa anual de actuaciones en materia de promoción de viviendas sociales será aprobado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco antes del 30 de septiembre del año en que se han recibido las solicitudes.

5.- Excepcionalmente y siempre que exista consignación presupuestaria, a propuesta de la Dirección de Vivienda y Arquitectura, podrán protegerse actuaciones de promoción de viviendas sociales aunque la solicitud se haya recibido con posterioridad a la fecha límite señalada en el número 3 de este artículo.

6.- La ejecución del programa de actuaciones anual, si así se recoge expresamente en el mismo, se realizará mediante la formalización de los Convenios correspondientes en los términos previstos en el presente Decreto.

7.- El conjunto de actuaciones referidas a un municipio determinado podrá ser objeto, con carácter previo a la elaboración definitiva del programa de actuaciones públicas, de un acuerdo-marco a suscribir entre el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y el Ayuntamiento interesado en el que se plasmen los acuerdos que alcancen ambas Administraciones en el Municipio. En dicho acuerdo-marco, atendiendo las necesidades concretas de un Municipio, podrán adoptarse acuerdos que encuentren plasmación en programas de actuaciones posteriores al que se encuentre en elaboración.

4. *atala.* – Etxebizitza sozialen sustapen, eraikuntza, erosketa, probetxamendu eta horietaz baliatzearen finantzaketa.

1.– Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak egingo du etxebizitza sozialen sustapen, eraikuntza, erosketa, probetxamendu eta horietaz baliatzearen finantzaketa, dekretu honetan ezartzen direnen arabera eta ekintzetan parte hartzen duten beste izaiki publiko edo pribatu batzuk jarri ditzaketen finantzabideen kaltean gabe.

Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorraz besteko izaiki publikoek jarri dezaketen finantza mailako laguntzaren zenbatekoa, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekin izenpetuko den hitzarmenean zehaztu ahal izango da, dekretu honetan ezartzen diren neurrien barruan emango duena.

Bakoitzak dituen dirubideen pentzutan egingo den finantzaketaz aparte, babes ofizialpeko etxebizitzaren sustapenari buruz indarrean dauden arauetan aipatzen diren mailegu kualifikatuen sistemaz eta dekretu honetan garatzen den hitzarmen-bidezko erregimen pribatuaz baliatu ahal izango da.

2.– Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorrek emango dituen finantza laguntzak, honako era honetakoak izan daitezke:

a) Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak jarritako artezko mailegu kualifikatuak, izaiki publikoekin izenpetu daitezkeen hitzarmenetan jaso daitezkeen baldintza berezien pean.

b) Kreditu erakundeek emandako maileguak, finantza-lankidetzari buruzko hitzarmenean finkatu dadin interesaren arabera.

c) Artezko laguntza ekonomikoak:

– Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorrek emandako itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak, nahiz dirutan, nahiz espezieetan, lurra jarriz, egitasmoa eratuz edo zehaztu dadin beste edozein modutan.

Dohan lurra ematea, nahiz jabetzapean, nahiz lurraren gaineko eskubidea eratuz, etxebizitza sozialen sustatzaile publikoen alde bakarrik egin ahal izango da.

– Kreditu erakundeek emandako mailegu kualifikatuen interesak, Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorrek zati batetan bereganatzea.

d) Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, Agindu bidez ezar lezakeen beste edozein modu, dekretu honetan ezartzen denaren garapena eta gauzaketa kontutan hartu beharko dela horretarako.

3.– Lurraren aldeko laguntzarik egon ez dadin kasuetan, etxebizitza sozialen sustapenean interesa izan dezan edozein izaiki publiko edo pribatuk egin ahal izango du lurraren emanketa sustatzailearen alde diruzama eta guzti, nahiz jabetzapean, nahiz lurrarekiko eskubidea ezarriz legeetan finkatzen den goreneko epealdiz. Honako era honetara egin daiteke kontraprestazioa: dirutan eta sustapenak ekar ditzan etxebizitzetan eta tegietan, izenpetu dadin hitzarmenean ezar dadinaren arabera.

4.– Kreditu erakundeek eman ditzaketen mailegu

Artículo 4. – Financiación para la promoción, construcción, adquisición, aprovechamiento y uso de las viviendas sociales.

1.– La financiación de la promoción, construcción, adquisición, aprovechamiento y uso de las viviendas sociales se realizará en los términos previstos en el presente Decreto por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, sin perjuicio de la aportación financiera de otros entes, públicos o no, que intervengan en las actuaciones.

La aportación financiera de otros entes públicos distintos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, podrá determinarse en un convenio a suscribir con el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en el que especificarán las respectivas aportaciones dentro de las medidas de financiación establecidas en esta norma.

Alternativamente a la financiación que se realice con cargo a recursos propios, podrá accederse al sistema de préstamos cualificados contemplados en la normativa vigente en materia de promoción de viviendas de protección oficial, y especialmente al régimen privado mediante convenio que desarrolla este Decreto.

2.– Las medidas financieras que aporta la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrán adoptar las siguientes formas:

a) Préstamos cualificados directos del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, en las condiciones específicas que se estipulen en los convenios con entes públicos.

b) Préstamos cualificados de las entidades de crédito, al tipo de interés que se fije en el correspondiente convenio de colaboración financiera.

c) Ayudas económicas directas:

– Subvenciones a fondo perdido otorgadas por la Administración General 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.

La cesión de suelo a título gratuito, bien en propiedad, bien mediante la constitución de derecho de superficie sólo podrá adoptarse a favor de promotores públicos de viviendas sociales.

– Subsidiación parcial por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco de los intereses de los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito.

d) Cualquier otra que pueda establecer el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, mediante Orden, teniendo en cuenta el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en la presente norma.

3.– En los casos en que no exista subvención en concepto de suelo, cualquiera de los entes públicos o privados interesados en la promoción de las viviendas sociales, podrá efectuar la cesión de suelo al promotor a título oneroso, bien en propiedad, bien mediante la constitución de un derecho de superficie por el plazo máximo legalmente establecido pudiendo consistir la contraprestación no sólo en una cantidad de dinero sino también en viviendas y locales resultantes de la promoción, en la forma que se establezca en el convenio que se suscriba.

4.– Para la obtención de los préstamos cualificados

kualifikatuak lortu ahal izateko eta interesen subsidiarioari izapideak egin ahal izateko, finantzaketa lankidetzarako hitzarmena izenpetuko da urtero Eusko Jaurlaritzaren eta kreditu erakundearen artean.

5.- Erregimen publikoan sustatu diren etxebizitza sozialen eta zatika ordaintzeko prezioaren interesak eta etxebizitza sozialak erosteko mailegu kualifikatuen interesetarako laguntzek, 5 urtetako indarraldia izango dute. Epez luzatu edo aldatu ahal izango dira gorantz eta bai interesetarako laguntzak kendu ere; horretan agintea duen organuak eman beharko du erabaki administratibo espresua horretarako, hau da, indarraldi berdineko beste hiru aldirarako. Aldi bakoitzaren bostgarren urtearen barruan, aztertu egingo dira esleipendunen zirkunstantzia subjektiboak.

Zatika ordainduko diren prezioen edo subsidiarioen interesak birraztertu ahal izateko, urteko irabazi ponderatuak finkatzeak, pertsona fisikoen azken bi urteko errentaren gaineko zergaren deklarazioak, birrazterketaren pean jartzen den epealdiaren barruan, aurkeztea eskatzen du. Esleipendunak aurkeztu beharko ditu agiri horiek, azken deklarazioari jarraitzen dion lehenengo hiruhilabetekoaren barruan.

Zatika ordainduko den prezioaren interesa eta interesetarako subsidiarioa epez luzatu ahal izateko mailegu kualifikatuen kasuan, honako hau hartuko da kontutan: birrazterketa aurreko azken bi urteetan, onuradunak izandako irabazi ponderatuen batzbestekoa. Urte horiei dagozkien profesioarteko gutxienezko soldaten batzbestekoa ezin gainditu ahal izango du 3,5 aldiz.

Muga hori gainditzeak, zatika ordainduko den prezioaren interesa edo interesen subsidiarioa gorantz aldatzea ekarriko du mailegu kualifikatuei dagozkienetan, diru-sarreraren batzbestekoak profesioarteko gutxienezko soldaten batzbestekoa 6 aldiz gainditu ez dazaren baldintzapean. Hona hemen baldintzak:

a) Birrazterketa egin behar deneko urtearen aurreko bi urteei dagozkien profesioarteko gutxienezko soldaten batzbestekoa 4 aldiz gainditzen ez duten eta diru-sarrera ponderatuak dituzten onuradunak: 100eko 7,5ko benetako interesa urtean.

b) Birrazterketa egin behar deneko urtearen aurreko bi urteei dagozkien profesioarteko gutxienezko soldaten batzbestekoa 5 aldiz gainditzen ez duten eta diru-sarrera ponderatuak dituzten onuradunak: 100eko 9,5ko benetako interesa urtean.

c) Birrazterketa egin behar deneko urtearen aurreko bi urteei dagozkien profesioarteko gutxienezko soldaten batzbestekoa 5 aldiz gainditzen ez duten eta diru-sarrera ponderatuak dituzten onuradunak: 100eko 11ko benetako interesa urtean.

Birrazterketaren ondorioz, azken muga hau gainditu egin dela ikusiz gero, zatikako prezioaren eta mailegu kualifikatuaren interesa, kreditu-erakundeekin izenpetu eta etxebizitzaren transmisio-eskritura egite unean eta maileguaren baimen administratiboan emate unean indarrean egon dadin hitzarmenekoa, berdina izango dira. Birrazterketaren gai izan den interes hori, aplikagarria izango zaio maileguaren eta prezioaren atzerakizunaren gainontzeko indarraldiari.

6.- Finantzaketaren zertarako eta dekretu honetan ezartzen diren baldintzetakoren bat ez betetzeak, maileguak kentzea, eskuratutako dirulaguntzak eta legez ezarritako interesak itzuli beharra ekarriko ditu. Euskal

concedidos por las entidades de crédito, así como para la tramitación de las subsidiaciones de intereses que en su caso correspondan, se suscribirá anualmente entre el Gobierno Vasco y las referidas entidades el correspondiente convenio de colaboración financiera.

5.- El tipo de interés del precio aplazado de las viviendas sociales promovidas en régimen público, así como la subsidiación de intereses de los préstamos cualificados para adquisición de viviendas sociales tendrán una vigencia de 5 años, pudiendo ser prorrogados o modificados al alza, así como cancelada la subsidiación, mediante resolución administrativa expresa del órgano competente para concederlos durante otros tres periodos de igual duración, para lo que dentro del quinto año de cada periodo se revisarán las circunstancias subjetivas de los adjudicatarios.

La determinación de los ingresos anuales ponderados para la revisión del tipo de interés del precio aplazado o de la subsidiación requerirá la presentación de las declaraciones del impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondientes a los dos últimos años dentro del período que se somete a revisión. La citada documentación deberá ser presentada por el adjudicatario durante el trimestre natural inmediatamente posterior al de la última declaración.

A efectos de prórroga del tipo de interés del precio aplazado y de la subsidiación del interés en los préstamos cualificados, se considerará la media de los ingresos ponderados del beneficiario de los dos últimos años anteriores al de la revisión, que no deberá exceder de 3,5 veces la media de los salarios mínimos interprofesionales correspondientes a los citados años.

La superación del citado límite y siempre que la media de los ingresos no exceda de 6 veces la media de los salarios mínimos interprofesionales correspondientes, dará lugar a la modificación al alza del tipo de interés del precio aplazado o de la subsidiación de intereses en los préstamos cualificados en las siguientes condiciones:

a) Beneficiarios con ingresos ponderados que no excedan de 4 veces la media de los salarios mínimos interprofesionales correspondientes a los dos últimos años anteriores al de la revisión: 7,5 por 100 de interés efectivo anual.

b) Beneficiarios con ingresos ponderados que no excedan de 5 veces la media de los salarios mínimos interprofesionales correspondientes a los dos últimos años anteriores al de la revisión: 9,5 por 100 de interés efectivo anual.

c) Beneficiarios con ingresos ponderados que no excedan de 6 veces la media de los salarios mínimos interprofesionales correspondientes a los dos últimos años anteriores al de la revisión: 11 por 100 de interés efectivo anual.

Si como resultado de la revisión se observase la superación de este último límite, el tipo de interés del precio aplazado y del préstamo cualificado, será el del convenio suscrito con las entidades de crédito vigente en el momento de escrituración de la transmisión de la vivienda y de autorización administrativa del préstamo, respectivamente. Dicho tipo de interés revisado será de aplicación al resto de la vigencia del préstamo y del aplazamiento del precio.

6.- El incumplimiento del destino de la financiación, así como de cualquier otro condicionante derivado de la aplicación de este Decreto, originará la cancelación y amortización de los préstamos, así como la de-

Autonomi Elkarteko Aurrekontu Orokorren pentzutan emandako dirulaguntzen berme eta itzulpeni buruzko erregimen orokorra arautzen duen abenduaren 17ko 681/1991 Dekretuan finkatzen den prozeduraren araberago da hori.

7.- Dekretu honetan ezartzen denaren aurka, sustatzaileek edo erosleek finantzaketa kualifikatua erabiltzea, azaroaren 10eko 3148/1978 Errege Dekretuko 56. ataleko azkenareko parrafoan ezartzen den legehauste larria izango da.

5. atala.- Etxebizitza sozialen sustapen erregimenak, finantzaketa iturrien izakeraren arabera.

Etxebizitza sozialen sustapenak, honako era hauek hartuko ditu, sustatzailea horietaz balia daitekeeneko finantzaketa iturrien izakeraren arabera:

a) Izaiki publikoen baliabidezko finantzaketaz bakarrik sustatutako Etxebizitza sozialak (sustapen moeta honek, horiek bakarrik har baititzake); kasu honetan, erregimen publikopeko etxebizitza sozialen sustapen izenaz ezagutuko dira.

b) Kreditu erakundeek emandako mailegu kualifikatuz osatutako baliabide pribatuz, erabat edo zati batean, finantzatutako etxebizitza sozialen sustapena; kasu honetan, erregimen pribatupeko etxebizitza sozialen sustapen izenaz ezagutuko dira.

II ATALBURUA

ETXEBIZITZA SOZIALEN FINANTZAKETA ERREGIMENA.

1. Sekzioa.- Izaiki publikoen baliabidez bakarrik sustatutako etxebizitza sozialak: erregimen publikopekoak.

6. atala.- Sailkapena.

1.- Honako modu honetan egin ahal izango da izaiki publikoen baliabidez bakarrik burututako etxebizitza sozialen sustapena:

a) Sustapenaren titularra izango denak eta Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak edo Euskal Autonomi Elkarteko beste izaiki publikoren batek, artez burututako sustapena.

b) Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren eta horretan interesa izan dezan izaiki publikoaren arteko hitzarmenez (horretarako sortutako Baltzu Publikoak barne) burututako sustapena.

2.- Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorrek, etxebizitzaren presazko beharren arrazoiak kreditu daitezenez eta sustapenerako ohizko bidez horiek asetzeko ezinezkoa izan dadinean, beste batzuk eginak izan, egitasmo, egite edo amaiera aldiaren dauden, beste batzuk sustatutako etxebizitzak eta atxikitako erakundeak erosi ahal izango ditu, artezko kontratazioz eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuaren Aginduz. Euskal Autonomi Elkartean onduari buruzko uztailaren 27ko 14/1983 Legean ezartzen diren baldintzak bete beharko dira horretan eta honako hauek ere bai: Babes ofizialpeko etxebizitzetara ezartzen zaizkienak bete daitezela, azalerari, taiuketari eta kalitateari dagokienetan; eta erabilgarri den metro karratuaren erosketa prezioa, aplikatu daitekeen eta obrak amaitzean edo erosketa egiterakoan (amaitu ondoren egiten

volución de las ayudas económicas directas percibidas más los intereses legales correspondientes, todo ello conforme al procedimiento establecido en el Decreto 681/1991, de 17 de diciembre, por el que se regula el régimen general de garantías y reintegros de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi y se establecen los requisitos, régimen y obligaciones de las Entidades Colaboradoras que participan en su gestión.

7.- La utilización de la financiación cualificada por promotores o adquirentes contraviniendo lo dispuesto en el presente Decreto constituirá la infracción muy grave prevista en el artículo 56, antepenúltimo párrafo, del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Artículo 5.- Regímenes de promoción de viviendas sociales en función de la naturaleza de las fuentes de financiación.

La promoción de viviendas sociales según la naturaleza de las fuentes de financiación a las que puede acogerse el promotor adoptará las siguientes formas:

a) Promoción de viviendas sociales mediante financiación exclusiva de recursos de los entes públicos, únicos entes que acometerán este tipo de promoción, y que recibirá la denominación de promoción de viviendas sociales en régimen público.

b) Promoción de viviendas sociales mediante financiación total o parcial de recursos privados, especialmente préstamos cualificados de las entidades de crédito, que recibirá la denominación de promoción de viviendas sociales en régimen privado.

CAPITULO II

EL REGIMEN FINANCIERO DE LAS VIVIENDAS SOCIALES.

Sección 1.ª.- Las viviendas sociales promovidas con recursos propios de los entes públicos: El régimen público.

Artículo 6.- Clasificación.

1.- La promoción de viviendas sociales, con cargo exclusivamente a recursos propios de los entes públicos, podrá ser realizada de los modos siguientes:

a) Promoción directa efectuada por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o por cualquier otro ente público de la Comunidad Autónoma del País Vasco titular de la promoción.

b) Promoción mediante convenio entre el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y el ente público interesado, incluidas las sociedades públicas constituidas al efecto.

2.- La Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, siempre que se acrediten razones de urgente necesidad de vivienda y que éstas no puedan ser satisfechas por las vías ordinarias de promoción, podrá adquirir, en los términos previstos en la Ley 14/1983, de 27 de julio, de patrimonio de Euskadi, por contratación directa y mediante Orden del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, viviendas y anejos vinculados promovidos por terceros, en fase de proyecto, en construcción o terminados, siempre que cumplan las condiciones de superficie, diseño y calidad exigidas para las viviendas de protección oficial, y cuyo precio de adquisición por metro cuadrado de superficie útil, sea igual o inferior al 90 por 100 del Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de la terminación de las obras o en el momento

bada erosketa) indarrean zegoen Modulo (M) ponderatuaren 100ko 90koa edo beheragokoa izan dadila. Atxikitako eraskinaren metro karratu erabilgarriaren eroste-prezioa, lehen aipatu den zenbateko hori, 0,53 koefizientez biderkatuz kalkulatu da.

Era honetan erositako etxebizitzak, etxebizitza sozial gisa kalifikatu beharko ditu dagokion organu administratiboak.

3.- Euskal Autonomi Elkarteko beste edozein izaki publikok egin ahal izango du etxebizitzaren erosketa, atal honetako aurreko zenbakian ezarri diren baldintzak betez eta dekretu honetan ezartzen diren finantzaketa moietez baliatu ahal izango dela Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekin dagokion Hitzarmena izenpetuz. Honako hauek jaso beharko dira hitzarmen horretan:

- Erosketa operaziorako zergatiak.
- Erosten diren etxebizitzaren deskribapena, karga guztietatik iare daudela zehaztu beharko dela.
- Etxebizitzaren taiuketa, kalitate eta bizi izateko baldintzen deskribapena, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Lurralde Ordezkaritzako zerbitzu teknikoaren txostena aurkeztu beharko dela.
- Etxebizitzaz jabetzeko eta horietaz baliatzeko erregimena.
- Erosi ondoren, etxebizitzaren hartzaileek bete beharko dituzten baldintzak.
- Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak ematen duen diru kopurua.

7. atala. - Artezko sustapenak.

1.- Erregimen publikopeko etxebizitza sozialaren sustapena, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak artez burutu dezanean, horri dagokion sustapenaren kudeaketa osoa eta bai obrak egitearen finantzaketa ere.

Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailari dagokio baita ere, eraikuntza-egitasmoak gainbegiratzea eta onartzea, obraren gintza zaintzea, ikuskatzea eta obrak behin-betiko bereganatzea.

2.- Udal bat edo izaki publiko bat sustapenaren titular izan dadinean, dagokion Izaikiari dagokion aurreko zenbakian Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailari eman zaizkion betebeharrak eta egiteko guztiak.

3.- Etxebizitza sozialak sustatu dituzten izaki publikoek, beste izaki publiko batzuren esku, izaki publikoak barne, hitzarmen bidez utzi ahal izango dute horiek eraikitzea eta bai helburu horiek lortzeko beharrezkoa izan dadin egite-egitasmoa idaztea ere.

Gisa honetako egitasmo batek bete behar dituen datu eta berri tekniko guztiak eta koste eta gastu guztiak jasoko dituen aurrekontu orokorra hartu beharko dituen oinarritzko egitasmoarekin batera egingo da hitzarmena.

Hitzarmenaren gai diren obrak zuzenki kontratatzea edo burutzea, horien ardura hartzen duen izaki publikoari aplikatu dakizkiokkeen arauak atxikiko zaie. Obra horiek, sustapenaren titularitatea duen izaki publikoak

de la adquisición, si ésta tiene lugar con posterioridad a su terminación. El precio de adquisición por metro cuadrado útil de anejo vinculado se calculará multiplicando la cuantía anterior por el coeficiente 0,53.

Las viviendas así adquiridas deberán ser calificadas por el órgano administrativo correspondiente como viviendas sociales.

3.- La adquisición de viviendas podrá ser efectuada por cualquier otro ente público de la Comunidad Autónoma del País Vasco en los términos previstos en el número anterior de este artículo, pudiendo acceder a la financiación establecida en el presente Decreto mediante la suscripción del correspondiente convenio con el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco que ha de recoger, entre otros, los siguientes extremos:

- Motivación de la operación de adquisición.
- Descripción de las viviendas que se adquieren, con la especificación de que se encuentren libres de cargas y gravámenes.
- Descripción del diseño, calidad y condiciones de habitabilidad de las viviendas, adjuntando informe de los servicios técnicos de la Delegación Territorial correspondiente del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.
- Régimen de acceso y uso de las viviendas.
- Requisitos que han de verificar los adjudicatarios de las viviendas una vez que hayan sido adquiridas.
- Aportación financiera del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Artículo 7.- Promoción directa.

1.- Cuando la promoción de viviendas sociales en régimen público se lleve a cabo directamente por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco corresponderá a éste la gestión completa de la promoción, así como la financiación en su totalidad de la ejecución de las obras.

Corresponderá al Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco la supervisión y aprobación de los proyectos de construcción, así como la vigilancia e inspección respecto de la ejecución de las obras, y la recepción final de las mismas.

2.- Asimismo, cuando el titular de la promoción sea un Ayuntamiento u otro Ente público, le corresponderán a éste las obligaciones y prerrogativas atribuidas en el número anterior al Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

3.- Los entes públicos promotores de viviendas sociales podrán encomendar, mediante convenio, la construcción de las mismas a otro Ente público, incluidas las Sociedades Públicas, así como también la redacción del proyecto de ejecución que se requiera para tal finalidad.

El convenio se otorgará adjuntando el proyecto básico, que habrá de contener todos los datos y extremos técnicos propios de esta clase de proyecto, y asimismo, el presupuesto general comprensivo de todos los costes y gastos.

La contratación o ejecución directa de las obras objeto del convenio se ajustará a las normas aplicables al ente público encargado de la misma, señalándose que deberán contar con la autorización y supervisión, en su

ren baimena eta gainbegirapena beharko dituzte.

Obren kontratazioa egiteko unean, obra horien aurrekontu orokorraren zenbatekoak, hau da, lurraren kosteek, urbanizazioarenek, egitasmoa egite eta obrak zuzentze lan-sariek, tasek eta gainontzeko gastuek, aplikarria den eta hitzarmena egite unean indarrean dagoen Modelu (M) ponderatua 0,90 koefizienteaz biderkatzeak eman dezan emaitza ezin gainditu ahal izango dute sekula ere.

Etxebizitzak sustatzen dituen izaiki publikoak bere gain hartzen duen finantzaketa finkatuko da izenpetu dadin hitzarmenean. Finantzaketak eta obrak burutze-ko egitasmoari buruzko aurrekontu orokorrak, bat etorri beharko dute.

Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak egitasmoan onar ditzan aldaketei ere aplikatu ahal izan zaie finantzaketa hori eta bai indarrean dauden arauen arabera gauzatu daitezen prezioen birazketa-zebatekoei ere.

Zerbitzu, erantzukizun eta kudeaketa-gastu mailan enkarguak sor ditzakeen gastuak konpentsatu ahal izateko, egitasmoaren aurrekontu orokorraren guztirako kostearen 100eko 5era artekoa eskuratu ahal izango du obrak gauzatu ditzan izaiki edo elkarte publikoak. Hitzarmena izenpetu dadin unean eskuratu ahal izango da hori, hitzarmenean finkatu daitezen baldintzen arabera.

8. atala. - Hitzarmen bidezko sustapena.

1.- Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, erregimen publikoeko etxebizitza sozialen sustapenerako hitzarmenak izenpetu ahal izango ditu honako hauekin ere, egokitzat jo dezanean: Etxebizitza arloan lan egiten duen Euskal Autonomi Elkarte Administrazio Orokorreko Baltzu Publikoaz aparte, Euskal Autonomi Elkarte lurralde mailako izaikiekin, horien pean dauden izaiki publikoekin eta Baltzu Publikoekin, interesa dela medio edo presazko beharrak sustapen moeta honetaz baliatzea hala eska dezanean.

2.- Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak izaiki publiko batekin izenpetu dezan hitzarmen bakoitzean, honako zehaztasun hauek jaso beharko dira gutxienez:

- a) Sustapenaren titularrari buruzko zehaztasunak.
- b) Eraikinak bertan egingo direneko lurrari buruzko zehaztasunak, urbanizaketarako dituen zernolakoak eta lurra uzteko erregimena, hori ematen baldin bada.
- c) Etxebizitzen zernolako, moeta eta sustapen publikoaren gai izango diren ekipamendu eta urbanizaketa-ri buruzko zehaztasunak.
- d) Ekintzen egutegia.
- e) Sustapena izenpetu duen izaiki publiko bakoitzak emango duenari buruzko zehaztasunak.
- f) Etxebizitzak erabiltzeko erregimenari eta esleitzeko prozedurari buruzko zehaztasunak.
- g) Sustapena egiteko finantza-neurriak.

3.- Honako hauek dagozkio sustapenaren titularrari: Obrak kontratatze-ko, egiteko eta horien zuzendaritza-lanak kontratatze-ko beharrezkoak direnak tramitatzea, kontratistari ordaintzea, sor daitezkeen lan-sariak ordaintzea eta beste ordainketa batzuk egitea. Izaiki

caso, del ente público que ostente la titularidad de la promoción.

En ningún caso, en el momento de la contratación de las obras, el importe del presupuesto general de las mismas, incluidos el coste del suelo, el de urbanización, los honorarios de proyecto y dirección de obras, las tasas y demás gastos, podrá exceder del resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de la celebración del convenio por 0,90.

En el convenio que se formalice se establecerá la financiación a la que se obliga el ente público promotor de las viviendas que se deberá corresponder con el presupuesto general del proyecto de ejecución de las obras.

La financiación podrá ampliarse a las modificaciones de proyecto que sean aprobadas por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, así como al importe de las revisiones de precios que se efectúen de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

En compensación a los servicios, responsabilidades y gastos de gestión que el encargo les pueda comportar, el ente o sociedad pública que efectúe las obras podrá percibir hasta un 5 por 100 del coste total del presupuesto general del proyecto, que podrá percibirse anticipadamente en el momento de la suscripción del convenio, en los términos que en el mismo se establezcan.

Artículo 8. - Promoción mediante convenio.

1.- El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente podrá suscribir convenios para la promoción de viviendas sociales en Régimen Público, además de con la sociedad pública perteneciente a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco que actúa en el área de vivienda, con los entes territoriales de la Comunidad Autónoma y con los entes públicos dependientes de aquéllos, incluidas las sociedades públicas, en aquellos casos que por su interés o por su urgente necesidad aconsejen este tipo de modalidad de promoción.

2.- Cada convenio que se suscriba por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco con el ente público correspondiente deberá contener, al menos, las siguientes especificaciones:

- a) Determinación del titular de la promoción.
- b) Determinación del suelo sobre el que han de construirse los edificios, así como sus características urbanísticas y régimen de cesión de suelo si éste se produce.
- c) Determinación de las características y tipos de las viviendas, equipamientos y urbanización objeto de la promoción pública.
- d) Calendario de actuaciones.
- e) Determinación de las respectivas aportaciones de cada ente público suscribiente a la promoción.
- f) Determinación del régimen de uso y procedimiento de adjudicación de las viviendas.
- g) Medidas financieras de la promoción.

3.- Al titular de la promoción le corresponderá la tramitación necesaria para la contratación y realización de las obras, y para la contratación de la dirección de las mismas, así como al abono de pagos al contratista, pagos de honorarios y otros pagos que puedan origi-

publiko horri aplika dakizkiokeen arauen arabera burutuko da hori dena.

4.- Lurrarekiko dirulaguntzarik ez egotea gerta dadinean eta sustapenaren titularra ez den izaiki publiko batek, etxebizitzak sustatzeko berea den lurra ematea gerta dadinean, Dekretu honetako 4. atalean aipatzen den erara burutuko da emanketa hori.

9. atala.- Finantzaketa, hitzarmen bidezko sustapenetan.

1.- Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, hitzarmen-bidezko etxebizitza sozialak sustatzeari buruz erabaki dezanak, honako forma hauetakoren bat hartu ahal izango du:

a) Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren zuzeneko maileguak.

b) Zuzeneko dirulaguntzak.

2.- Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak emandako zuzeneko laguntzek, honako ezaugarri hauek izango dituzte:

a) Sustapenaren gai izan diren etxebizitzak, jabetzapean, gozamenpean edo azalera-eskubidepean ematen badira etxebizitzaren eta atxikitako eraskinaren metro karratu erabilgarri bakoitzaren gehieneko zenbatekoa, esleipenaren edo salmenta-neurriaren ehuneko 50ekoa izango da eta, errentamendupean ematen badira, esleipenaren edo salmentaren teoriako prezioaren 100eko 70ekoa izango da.

b) Urteko korritu moeta, urteko benetako 100eko 5ekoa izango da maileguak iraun dezan bitartean eta sustapenak sortu dituen etxebizitzak, jabetzapean, gozamenpean edo azalera-eskubidepean esleitu daitezenean. Eta urteko benetako 100eko 4koa, errentamendupean esleitu daitezenean. Hala ere, gabezia aldia amaitu eta bidezkoa den esleipen-kontratua egingabe egotea gertatuz gero, interesa aldatu egingo da, babes ofizialeko etxebizitzaren sustatzaileari Mailegu-Erakundeek emandako mailegu kualifikatuentzako gabezia-aldia amaitu dadineko urteroko Finantzaketa Lankidetzarako Hitzarmenean ezarritakoa izango dela.

c) Amortizaziorako gehieneko epea, hogeiturtetako izango da, hiru urteko gabezia-aldia gehituko zaio la epe horri.

d) Urtekakoak izango dira ordainketak, amortizazio epe iraunkorrez.

e) Sustapenaren gain egingo den hipotekaz bertutuko da maileguaren ordainketa edo, hala behar izan dadinean, Euskal Autonomi Elkartekeko Administrazio Orokorrak eska ditzan bermeez. Ildo honetan, honako era honetan egin daiteke Euskal Autonomi Elkartearen aldeko lehenengo hipoteka, hau da, zorrek (gastuak eta kosteak barne) har dezaketzen zenbatekoaren balio-kideko direla kredita dezaten eta hipotekagarri diren udal-ondasun ezigikorren gaineko hipoteka egin eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak baimena eman dezaneko ondasunen gain ere bai.

Zorrek har dezakeen zenbatekoa itzuliko denaren eta eman den maileguaren zertarakoa beteko denaren bermabide gisa, honako hau ere egin daiteke, hots, sustatzaile publikoak egokitzen jo eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak zor horiek ordaintzeko nahi-

narse.

4.- En aquellos casos en los que no se contemple subvención en concepto de suelo y en los que el Ente público que no resulte titular de la promoción aporte suelo de su propiedad para la promoción de viviendas sociales, esta cesión se efectuará en los términos a que se refiere el artículo 4 de este Decreto.

Artículo 9.- Financiación en la promoción mediante convenio.

1.- La financiación que el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco acuerde en la promoción de viviendas sociales mediante convenio podrá adoptar alguna de las siguientes formas:

a) Préstamos directos del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

b) Ayudas económicas directas.

2.- Los préstamos directos concedidos por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima por metro cuadrado útil de vivienda y anejo vinculado será del 50 por 100 de su precio de adjudicación o venta, si las viviendas promovidas se ceden en propiedad, usufructo o derecho de superficie, elevándose al 70 por 100 del teórico precio de adjudicación o venta si se ceden en arrendamiento.

b) El tipo de interés anual durante toda la vida del préstamo será del 5 por 100 efectivo anual, cuando las viviendas resultantes de la promoción se adjudiquen en propiedad, usufructo o derecho de superficie, y del 4 por 100 efectivo anual, cuando se adjudiquen en arrendamiento. No obstante, en aquellos casos en que se haya agotado el período de carencia sin haber formalizado el correspondiente contrato de adjudicación, el tipo de interés se modificará de forma que sea el establecido en el convenio de colaboración financiera del año en que concluye el período de carencia para los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito a los promotores de viviendas de protección oficial.

c) El plazo máximo de amortización será de veinte años, más un período máximo de carencia de tres años.

d) Los pagos serán anuales con términos amortizativos constantes.

e) El pago del préstamo será garantizado con hipoteca sobre la promoción, o en su caso, con las garantías que pudiera exigir la Administración General de la Comunidad Autónoma. En este sentido podrá construirse primera hipoteca a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre aquellos bienes inmuebles que acrediten un valor equivalente al del importe a que pudiera ascender la deuda, incluidos los gastos y costas que correspondan, y sobre los que el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente autorice su constitución.

Se podrán igualmente garantizar la devolución del importe a que pudiera ascender la deuda y el destino del préstamo concedido, afectando y comprometiendo los ingresos que el promotor público considere convenientes y que a juicio del Departamento de Urbanismo,

kotzat jo ditzan irabaziak hartu eta konprometatu.

Izenpetu dadin hitzarmen bakoitzean, maileguen izapideketa, emanketa, formalizaketa eta erabilketa moduak zehaztuko dira, mailegu osoa hartzerainokoa izan daitekeela erabilketa.

3.- Honako dirulaguntza hauek eman ahal izango ditu Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiuro Sailak:

a) Lurren erosketa eta hirigintza-kosteen 100etik 100, kontzeptu horiek direla medio, sustatzaileak egindako gastuen konpentsaziotarako eta babes ofizialeko etxebizitzetara buruz indarrean dauden legeetan ezartzen diren mugen barruan. Dena dela diru-laguntza hau, babes ofizialeko etxebizitzetara sustapena lehen-helburu izanezko lurrei buruz, arau autonomikoetan eta foraletan ezarri daitezkeen dirulaguntzekin bateragarri izango da dirulaguntza hau; hala ere, arau honetan finkatzen denaren arabera emandako mailegu kualifikatuaren heinean, gutxituko da diru-zenbatekoa.

b) Sorospen teknikoaren goste osoaren 100eko 50ekorainoko dirulaguntza. Honako hau hartzen da sorospen teknikotzat: eraikuntza-egitasmoa idaztea eta obren zuzendaritza.

c) Publizitate, abal, finantzaketa gastu eta sustapen gastuen koste osoaren 100ko 5era artekoa, kooperatibaren kudeaketaren gastuak barne, horiek egotea gerta dadinean.

Espeziezko laguntzez ordezkatu ahal izango dira dirulaguntzak, adibidez, dohan lurra emanez, Dekretu honetan eta izenpetu dadin hitzarmenean ezar dadinaren arabera.

4.- Honako era honetan jasoko ditu dirulaguntzak sustatzaileak:

a) Izaiki publiko sustatzaileak lurraren titularitatea erasota utziko dueneko erregistro-egiaztagiria aurkeztu ondoren ordainduko da lurraldi dagokion dirulaguntza.

b) Obra burutu denaren egiaztagiria Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailean aurkeztu ondoren egingo da urbanizaketa kosteari dagokion dirulaguntzaren ordainketa.

c) Arkitektura eta urbanizaketa egitasmoaren finantzaketari dagokion dirulaguntzaren ordainketa, egin den gastua minuta bidez kreditatu ondoren egingo du Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak. Minuta aurkeztu ondoren egingo da obraren zuzendaritzaren ordainketa, obra amaitu dela azken egiaztagiriz kredita dadinaren baldintzapean.

d) Sustatzaile publikoak hala eska dezanean egingo da sustapen gastuei dagokien dirulaguntzaren ordainketa, sustapenaren aldibaterako kalifikapena lortu ondoren.

5.- Atal honetan ezartzen diren epeak bete baino lehen eskuratu ahal izango dituzte dirulaguntzak sustatzaileek, honako baldintza honen pean baldintzetakoren bat ez betetzea gerta dadinean, hau da, eskuratu direnak eta horiei legez dagozkien interesak itzuliko

Vivienda y Medio Ambiente sean bastantes para cubrir el importe antes señalado.

En cada uno de los convenios que se suscriban se determinará la forma de tramitación, concesión, formalización y disposición de los préstamos, pudiendo alcanzar la disposición hasta el total del préstamo concedido.

3.- El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco podrá conceder las siguientes subvenciones:

a) Hasta el 100 por 100 de los costes de adquisición de suelo y urbanización, en compensación por los gastos realizados por el promotor por dichos conceptos y dentro de los límites establecidos en la legislación vigente en materia de viviendas de protección oficial. En todo caso esta subvención será compatible con las ayudas económicas establecidas en la normativa autonómica y foral, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a la promoción de viviendas de protección oficial, si bien se verá reducida en cuantía equivalente a la del préstamo cualificado concedido en función de esta normativa.

b) Hasta el 50 por 100 del coste total de asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de edificación y de la dirección de obra.

c) Hasta el 5 por 100 del coste total de la promoción para gastos de publicidad, avales, gastos financieros y demás gastos de promoción, incluidos en su caso gastos de gestión de la cooperativa.

Las subvenciones económicas podrán ser sustituidas por aportaciones en especie, incluida la aportación de suelo a título gratuito, en los términos que se establecen en este Decreto, así como en el convenio que se suscriba.

4.- La percepción de las subvenciones al promotor se realizará de la siguiente forma:

a) La subvención correspondiente a suelo se hará efectiva contra presentación de certificación registral donde se haga constar la titularidad del suelo por el ente público promotor.

b) El abono de la subvención relativa al coste de urbanización de la promoción se realizará contra presentación en el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco de la correspondiente certificación de realización de obra.

c) El abono de la subvención, relativa a la financiación del proyecto de edificación y de urbanización por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, se realizará en el momento que se acredite su coste mediante la correspondiente minuta; el abono relativo al coste de dirección de obra se realizará contra la presentación de la correspondiente minuta y siempre que se acredite mediante certificación final de obra la finalización de la misma.

d) El abono de la subvención relativa a los gastos de promoción se realizará a petición del promotor público, una vez obtenida la calificación provisional de la promoción.

5.- Las subvenciones podrán ser percibidas por parte de los promotores con antelación a los plazos establecidos en este artículo siempre que garanticen suficientemente, mediante aval o contrato de seguro, en caso de incumplimiento, la devolución de los importes

direla abal edo aseguru-kontratu bidez behar bezala bermatu ondoren alegia.

Sustapenaren guztirako gastuaz kalkulaturako dirulaguntza guztien zenbatekoa, gutxiagotu egingo da, obraren azken kostea, txikiagoa izan dadin kasuetan; eta horretaz aparte, sustapenaren zuzendariak obrari buruzko azken egiaztagiria aurkeztu beharko du Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saillean. Sustapenaren guztirako kostea jaso beharko da egiaztagiri horretan.

6.- Maileguaren guztirako zenbatekoak ez du gainditu sekula sustapenaren guztirako kostearen eta sustatzaileari eman dakizkiokeen dirulaguntzen arteko aldea.

10. atala.- Hitzarmen bidezko finantzaketa, izaiki publikoek etxebizitzak erosteko eta etxebizitza sozial gisa sailkatu ahal izateko.

1.- Etxebizitzak erosteko, mailegua eskuratu ahal izango du izaiki publikoak Eusko Jaurlaritzako Hirigintza eta Etxebizitza Sailarengandik, aurreko atalean ezarri diren baldintzen arabera; hala ere zera adierazten da, esleitutako etxebizitzak, jabetzapean, gozamenpean edo azalera-eskubidepean uzten badira, horien zenbatekoak ez duela gaindituko etxebizitzen eta atxikitako eraskinen salmenta-prezioaren 100eko 50ekoa eta, errentan uztea gerta dadinean, salmenta-prezio teoriakoaren 100eko 70ekoa izango da.

2.- Burutu dadin operazio bakoitzerako erabili ahal izango dute izaiki publikoek eta egin den gastuaren ziurtagiria aurkeztu ondoren egingo da ordainketa. Salmentaren eskritura publikoan jasotzen den prezioa, sortzen diren zergak eta behar bezala justifikatu eta ordaindu diren beste gastu batzuk hainbatekoa izango da maileguaren zenbatekoa.

3.- Erosi diren etxebizitzetako buruzko teknikoek egin dezaten baloraketaren ondorioz, zahaberritze-ekintzak burutu beharra baldin badago eta erosketa-zaharberriketa ekintzak, indarrean dauden legeek ezartzen dutenaren arabera, bebestekoak baldin badira, eroslea den izaiki publikoak erabili ahal izango duen finantzaketa kualifikatua, aipatu diren lege horiek finkatu dezaten hainbatekoa izango da. Zaharberriketa ekintza, babespekoa ez baldin bada, babespeko zaharberriketa-ekintzetarako lehendik ezarritako zeuden laguntzez baliatu ahal izango dira erosleak diren izaiki publikoak, hemen finkatzen diren finantzabideen osabide gisa.

4.- Laguntzen baldintzak, zenbatekoak eta eskuratzeko moduak, eroslea den izaiki publikoak Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekin izenpetu dezan hitzarmenean finkatuko dira kasuz kasu.

11. atala.- Erregimen publikoan sustatutako etxebizitza sozialak erosi ditzatenentzako finantzabideak.

1.- Dekretu hau garatuz eman daitezkeen xedapenetan finkatu daitezkeen finantza-neurrien kaltetan gabe, lehenengo aldiz hartzen diren etxebizitza hauen salmenta, erosten den etxebizitzaren prezioaren ordainketa oso-osoan atzeratuz egingo da.

2.- Zatikako ordainketa hori, interesdun mailegu-

recibidos incrementados con los intereses legales correspondientes.

El montante de subvenciones, que se calculan sobre el coste estimado total de la promoción se verá reducido proporcionalmente en aquellos casos en que el coste final de obra sea inferior, debiendo presentar en el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco la certificación final de obra del facultativo-director de la promoción en la que debe figurar necesariamente el costo total de la promoción.

6.- La cuantía total del préstamo no podrá exceder en ningún caso de la diferencia entre el coste total de la promoción y las subvenciones que le sean concedidas al promotor.

Artículo 10.- Financiación mediante convenio para la adquisición por entes públicos de viviendas para su calificación como viviendas sociales.

1.- Para la adquisición de viviendas el ente público adquirente podrá percibir un préstamo directo del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en las condiciones establecidas en el artículo anterior, señalándose no obstante que su cuantía no podrá exceder del 50 por 100 del precio de venta de las viviendas y anejos vinculados si las viviendas adquiridas se ceden con posterioridad en propiedad, usufructo o derecho de superficie, elevándose al 70 por 100 del teórico precio de venta si se ceden en arrendamiento.

2.- La disposición del préstamo por parte de los entes públicos adquirentes será para cada operación de adquisición que se realice, y se hará efectiva contra la presentación de la correspondiente certificación de gasto, constituyendo su importe el precio de la adquisición que conste en la escritura pública de compraventa, los impuestos que se originen y otros gastos, debidamente justificados, que se satisfagan.

3.- Si como resultado de la valoración de los informes técnicos en las viviendas que se adquieren, se tienen que efectuar intervenciones de rehabilitación, y por la naturaleza de las mismas el conjunto de la operación de adquisición-rehabilitación es una actuación protegida en los términos establecidos en la normativa vigente, la financiación cualificada a la que tendrá acceso el ente público adquirente será la que determine la citada normativa. En aquellos supuestos en los que el conjunto de la operación no tenga la consideración de actuación protegida de rehabilitación, los entes públicos adquirentes podrán, complementariamente a la financiación aquí establecida, acceder a las ayudas financieras previstas para actuaciones protegidas de rehabilitación.

4.- Las condiciones, cuantías y forma de percepción de las ayudas financieras, se determinarán, para cada caso concreto, en los convenios a suscribir por el ente público adquirente de las viviendas y el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Artículo 11.- Financiación a adquirentes de viviendas sociales promovidas en régimen público.

1.- Sin perjuicio de las medidas de financiación que se puedan establecer en disposiciones que se dicten en desarrollo de este Decreto, la enajenación de estas viviendas en primera transmisión se realizará mediante aplazamiento de la totalidad del pago del precio de la vivienda que se adquiere.

2.- El precio aplazado tendrá la consideración de

tzat hartuko da, 100ko 6,5ekoa izango da urteko benetakoa interes, hogen urtetarako eta kuota iraunkorrezkoa izango dela gehienezko amortizazio epea.

3.- Honako era honetan bermatuko da zatikako prezioa: onartutako epemuga bukatu eta zatikako zenbateren bat bete ez delako, ebazpena eman; hipoteka egin edo sustapena egin duen izaki publiko titularak aukera dezan beste edozein berme-bidez.

4.- Hitzarmen bidez sustapena egin denean eta sustatzaileak Euskal Autonomi Elkarte Administrazio Orokorrarengandik arteko mailegua eskuratu izan duenean, kendu egingo da mailegua, erosleak, etxebizitzaren salmenta egin baino lehen, mailegu hori bereganatzeko gai izan daitezenean izan ezik. Horretarako, Plangintza eta Finantza-Kudeaketarako Zuzendaritzaren baimena beharko da eta, kasu honetan, ez da beharrezko izango lehen aipatu den zatikako ordainketa egitea.

12. atala. - Erregimen publikoan sustatutako etxebizitza sozialak errentan hartzeko dirulaguntzak.

1.- Etxebizitza sozialen sustapenerako finkatzen diren dirulaguntzez aparte, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, dirulaguntzak eman ahal izango dizkie izaki publikoek sustatutako etxebizitza sozialetako maizterrei.

Hileko errenta beheratzea ekarriko duen dirulaguntza horren kalkulua, ondoren aipatzen diren portzentaiak hileko errentari aplikatuz egingo da, arrendatarien urteko diru-sarreraren arabera:

a) 100ko 10a, gutxienezko soldata profesioartekoaren 1,5 eta 1,8ren arteko diru-sarrera ponderatuak dituzten elkarbizitza unitateentzako.

b) 100ko 20a, gutxienezko soldata profesioartekoaren 1 eta 1,5en arteko diru-sarrera ponderatuak dituzten elkarbizitza unitateentzako.

c) 100ko 35a, urteko diru-sarrera ponderatuak, gutxienezko soldata profesioartekoa baino, txikiagoak dituzten elkarbizitza unitateentzako.

2.- Etxebizitza sozialak errentan hartzeko dirulaguntzen ordainketa, urtean-urtean egingo da, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Lurralde Ordezkararen erabaki bidez eta etxebizitzaren sustatzaile den izaki publikoak hala eskatuta.

3.- Erabaki horretan zehaztu egin beharko da laguntzaren zenbatekoa. Urtean-urtean birraztertu ahal izango da, hartzailearen egoera pertsonal eta familiarra kontutan hartuz; eta horretarako, horren justifikabide izango diren agiriak eskatuko zaizkie izaki publiko sustatzaileei, urte bakoitzeko azken hiruhilabetekoaren barruan.

4.- Hiru hilabetetik hiru hilabetera egingo da dirulaguntzei dagokienaren ordainketa. Dirulaguntzetarako eskubidea duten arrendatari guztiei dagokien zenbateko osoa emango zaio izaki publiko sustatzaileari.

2. Sekzioa.- Baliabide pribatuez sustatutako etxebizitza sozialak: erregimen pribatua.

13. atala. - Sailkapena.

1.- Sustatzaile publikoek eta pribatuek burutu ahal izango dute, oso osoan edo zati batean baliabide pribatuz finantzatutako etxebizitza sozialen sustapena, kreditu-erakundeek emandako mailegu kualifikatuz bereziki.

préstamo con interés, con un tipo de interés del 5 por 100 efectivo anual, con un plazo máximo de amortización de veinte anualidades y cuotas constantes.

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

4.- En aquellos casos en que la promoción se haya realizado mediante convenio, y el promotor haya sido beneficiario de un préstamo directo de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, éste deberá ser cancelado con carácter previo a la transmisión de las viviendas, a no ser que, excepcionalmente y con autorización de la Dirección de Planificación y Gestión Financiera, puedan subrogarse los adquirentes en el citado préstamo sin que proceda por lo tanto el aplazamiento del pago antes reseñado.

Artículo 12. - Subvenciones en arrendamientos de viviendas sociales promovidas en régimen público.

1.- Junto a las subvenciones establecidas a la promoción de viviendas sociales, el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco subvencionará a los inquilinos de viviendas sociales promovidas por entes públicos.

La subvención, que producirá una reducción de la renta mensual a los arrendatarios, se calculará aplicando los siguientes porcentajes, según los ingresos anuales ponderados de los arrendatarios, a la renta mensual que en cada caso corresponda:

a) 10 por 100 para unidades convivenciales con ingresos anuales ponderados que se encuentren entre 1,5 y 1,8 veces el salario mínimo interprofesional.

b) 20 por 100 para unidades convivenciales con ingresos anuales ponderados que se encuentren entre 1 y 1,5 veces el salario mínimo interprofesional.

c) 35 por 100 para unidades convivenciales con ingresos anuales ponderados inferiores al salario mínimo interprofesional.

2.- La concesión de subvenciones para el arrendamiento de viviendas sociales se realizará con carácter anual mediante resolución del Delegado Territorial del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del territorio que corresponda, a instancias del ente público promotor de las viviendas.

3.- La cuantía de la subvención se determinará en la citada resolución, y será revisable con carácter anual atendiendo a las circunstancias personales y familiares de los adjudicatarios, a cuyos efectos en el último trimestre de cada año se requerirá a los entes públicos promotores la documentación justificativa.

4.- El abono de las subvenciones se efectuará trimestralmente al ente público promotor por el total del importe que corresponda a todos los arrendatarios que originen derecho a subvención.

Sección 2.^a.- Las viviendas sociales promovidas con recursos privados: El régimen privado.

Artículo 13. - Clasificación.

1.- La promoción de viviendas sociales mediante financiación total o parcial de recursos privados, especialmente con préstamos cualificados de las entidades de crédito, podrá realizarse por promotores públicos o privados.

Era berean, Dekretu honetako 6.2 eta 3. ataletan ezarritako neurri eta modutan, etxebizitza-erosketarako eragiketek ere eskuratu ahal izango dute finantzaketa modu hori, gero etxebizitza sozial gisa kalifikatu ahal izateko.

2.- Etxebizitza sozialak baliabide pribatuz finantzatuz sustatzea, sustatzaile publikoak edo pribatuak artez egin ahal izango du edo Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren eta sustatzaile interesdunaren arteko hitzarmen bidez ere bai.

Etxebizitza sozialak sustatzeko aldibaterako kalifikapena emateak, babes ofizialpeko etxebizitzak sustatzeari buruz indarrean dauden arauetan aurrikusten den bezala, ohizko finantzaketa erregimenaz baliatzeko bideak zabalduko dizkio sustapenaren titularrari eta, bereziki, Eusko Jaurlaritzarekin finantzaketa lankidetzarako hitzarmena izenpetuta duten kreditu erakundeek ematen dituzten mailegu kualifikatuz baliatzeko.

3.- Sustatzaile eta erosleentzako izan, sekzio honetan finkatzen diren kreditu-erakundeek mailegu kualifikatuz eta Euskal Autonomi Elkartekeko Administrazio Orokorrek artez ematen dituen dirulaguntzez baliatu ahal izango dira etxebizitza sozialen sustatzaileak; horretarako, dagokion hitzarmena izenpetu beharko dute.

4.- Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekin hitzarmena izenpetu gabe egotea gerta dadinean, sustatzailearen ardurapeko izango da, dekretu honetako 19, 20 eta 21. ataletan finkatzen diren hainbateko dirulaguntzak, erosle guztiek izan ditzaten edo, hala bada, dagokio, erregimen publikoeko etxebizitza sozialak sustatzeko finkatuta dauden zatikako prezioen baldintzak bermatu beharko ditu.

14. atala.- Hitzarmen-bidezko sustapena.

1.- Honako ekintza hauei emango zaie erregimen pribatupeko eta hitzarmen bidezko etxebizitza sozialen sustapenerako izena: Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekin lankidetzak-hitzarmena izenpetu ondoren, kreditu-erakundeek emandako mailegu kualifikatuz eta Euskal Autonomi Elkartekeko Administrazio Orokorrek artez emandako dirulaguntzen bidez, finantzaketa pribatuz baliatzeko aukera izan dezaten ekintzei alegia.

2.- Etxebizitza sozialak hitzarmen-bidez erregimen pribatupean sustatzen dituenak, sustapenaren gai den lurren titularitatea kreditatu beharko du, hori justifikatuko duen agiribidez. Hala ere, Euskal Autonomi Elkartekeko Administrazioak, sustatzailearekin izenpetu behar duen hitzarmenaren barruan, nahiz, kobratuz, nahiz doan, 75 urtetarako lurren jabetza uztearen edo azalera-eskubidea eratzearen akordioa hartu ahal izango du. Emanketa hori egitea gertatuz gero, ez zaio emango dirulaguntzarik sustatzaileari.

Ebazpen-baldintzapean egingo da emanketa. Ondorioz, beteko dela bermatuko duena, hitzarmenean jasotako betebeharren bat ez betetzea izango da.

15. atala.- Hitzarmen-bidezko erregimen pribatupeko sustatzailearentzako finantzaketa kualifikatua.

1.- Hitzarmen-bidezko erregimen pribatupeko etxebizitzak sustatzeko, finantzaketa kualifikatua eman ahal izango dute kreditu-erakundeek. Honako zernolako hauek izango ditu finantzaketa horrek:

De igual forma, podrán acceder a dicha financiación operaciones de adquisición de viviendas para su posterior calificación como viviendas sociales en los términos establecidos en el artículo 6.2 y 3 de este Decreto.

2.- La promoción de viviendas sociales mediante financiación de recursos privados, podrá ser realizada directamente por el promotor público o privado o mediante convenio entre el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y el promotor interesado.

La concesión de la calificación provisional para la promoción de viviendas sociales posibilitará al titular de la promoción el acceso al régimen de financiación ordinario en los términos previstos en la normativa vigente para la promoción de viviendas de protección oficial, y principalmente a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito que tienen suscrito convenio de colaboración financiera con el Gobierno Vasco.

3.- Mediante la suscripción del oportuno Convenio los promotores de viviendas sociales podrán acceder tanto a los préstamos cualificados de las entidades de crédito como a las ayudas económicas directas de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para promotores y adquirentes, que se establecen en la presente sección.

4.- En aquellos supuestos en que el promotor no haya suscrito convenio con el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, será de su cuenta garantizar a los adquirentes un mismo nivel de ayudas económicas directas que las establecidas en los artículos 19, 20 y 21 de este Decreto, o, en su caso, las condiciones de precio aplazado determinadas en la promoción de viviendas sociales en régimen público.

Artículo 14.- Promoción mediante convenio.

1.- Recibirán la denominación de actuaciones de promoción de viviendas sociales en régimen privado mediante convenio aquellas actuaciones que accedan a la financiación privada, previa suscripción de convenio de colaboración con el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, mediante préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito y ayudas económicas directas de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.- El promotor en régimen privado mediante convenio de viviendas sociales deberá acreditar la titularidad de los terrenos objeto de la promoción mediante documento justificativo, si bien podrá acordarse la cesión de la propiedad de los terrenos o la constitución de un derecho de superficie por un plazo de duración de 75 años, tanto a título oneroso como a título gratuito, por parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco en el marco del convenio a suscribir con el promotor. De efectuarse esta aportación no podrá concederse subvención dineraria al promotor por este concepto.

La cesión deberá realizarse bajo condición resolutoria, de forma que el hecho determinante de su cumplimiento lo sea la no verificación de alguna de las obligaciones acordadas en el convenio.

Artículo 15.- Financiación cualificada al promotor en régimen privado mediante convenio.

1.- Las entidades de crédito podrán conceder financiación cualificada para la promoción de viviendas sociales en régimen privado mediante convenio que tendrá las siguientes características:

a) Metro karratu erabilgarriaren goreneko zenbatekoa, etxebizitzaren esleipen-prezioaren 100eko 80koa izango da; atxikitako eraskinen esleipen-prezioaren 100eko 60koa; eta atxiki gabeko eraskinen esleipen-prezioaren 100eko 30ekoa. Gehienezko zenbatekoa, etxebizitzena hainbatekoa izango da.

b) Eusko Jaurlaritzak, Ekonomi eta Ogasun Sailaren eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren proposamenez, Dekretuz finkatu dezana izango da interesa.

c) Amortizazio epea, hogeitertetako izango da, hiru urtetako gabezia-aldia gehituko zaiola horri.

d) Kreditu Erakundeari ordaindu behar zaizkion kapitalaren eta interesen amortizazio mugak, iraunkorrek izango dira.

e) Hipoteka bidez berrmatuko dira maileguak eta, hala behar izan dadinean, Kreditu Erakundeek hartzaileei eskatu dakizkieten bermez.

2.- Sustapenaren koste osoaren eta sustatzaileak erregimen honetan eskura lezakeen laguntzaren arteko aldeak, ez du sekula gaindituko maileguaren guztirako zenbatekoa.

3.- Kreditu erakundeek emango dituzte maileguak, hauek, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekin eta Ekonomi eta Ogasun Sailarekin izenpetutako hitzarmenetan jaso dadinaren arabera. Honako hau erantsi beharko zaio gutxienez kreditu eskabideari: behin-behineko kalifikapenaren kopia, honako hauek jasoko direla bertan beste batzurekin batera, hots, hitzarmen-bidezko erregimen pribatupeko sustapenaren finantzaketa eta etxebizitza sozialen sustatzailea horretaz balia daitekeeneko maileguaren zenbatekoa.

4.- Eman den mailegu oso-osea erabili ahal izango dute sustatzaileek, inbertsioaren garapenaren eta obrak burutze erritmoaren arabera. Maileguaren lehenengo erabilketa, mailegua formalizatu zenetik hasi eta sei hilabeteko epea amaitu baino lehen egin beharko da eta, hurrengoak, lau hilabeteko epeak gainditu baino lehen bata eta bestearen artean, arrazoizkoa den kausaren bat eman dadinean izan ezik. Bestela, eskubidea galduko da.

16. atala. - Hitzarmen-bidezko sustatzailearentzako dirulaguntzak.

1.- Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, dekretu honetako 9. atalean arautzen diren laguntza berdinak eman ahal izango dizkie etxebizitza sozialak hitzarmen-bidez erregimen pribatupean sustatzen dituztenei dirulaguntza horiek duten erregimen juridiko berdinez, parte hartzen dutenek izenpetuko duten Hitzarmenean finkatuko direla laguntza horien zenbatekoak.

2.- Etxebizitzak errentan ematekoak baldin badira, gehienezko esleipen-prezioaren 100ko 9ko zenbatekoa emango dio hitzarmen-bidezko erregimen pribatupeko sustatzaileari Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, gainontzeko dirulaguntzekin batera egingo direla horien tramitapenak eta, sustatzaileak hala eskatuta, egingo dela denboraz aurreko eskuraketa, sustapenaren behin-behineko kalifikapena lortu ondoren.

3.- Hitzarmen-bidezko erregimen pribatuari buruz Dekretu honetan ezartzen dena eta, agian, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekin izenpetutako hitzarmeneko zehaztasunak, hau da, epe, erabilpen erregimen, familia zirkunstantzia, hartzaileen diru-iturri maila edo hitzarmen horretan jaso

a) La cuantía máxima por metro cuadrado útil será del 80 por 100 del precio de adjudicación de la vivienda, del 60 por 100 del precio de adjudicación de los anejos vinculados y del 30 por 100 del precio de adjudicación de los anejos no vinculados hasta un número como máximo igual al de las viviendas.

b) El tipo de interés será el establecido por Decreto del Gobierno Vasco, a iniciativa de los Departamentos de Economía y Hacienda, y Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

c) El plazo de amortización será de veinte años, más un período máximo de tres años de carencia.

d) Los términos amortizativos de capital e intereses pagaderos a la entidad de crédito serán constantes.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca y, en su caso, con las garantías que puedan exigir a los prestatarios las entidades de crédito.

2.- La cuantía total del préstamo no podrá exceder en ningún caso de la diferencia entre el coste total de la promoción y las subvenciones que en este régimen obtenga el promotor.

3.- Los préstamos serán concedidos por las entidades de crédito en el marco de los convenios suscritos por éstas con los Departamentos de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y Economía y Hacienda. A la solicitud de crédito habrá que adjuntar, como mínimo, copia de la calificación provisional, donde se hará constar, entre otros extremos, la financiación de la promoción en régimen privado mediante convenio y la cuantía del préstamo a la que tiene acceso el promotor de las viviendas sociales.

4.- Los promotores podrán disponer de hasta el 100 por 100 del total del préstamo concedido en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras, debiendo efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, y las siguientes en plazos que no excedan de cuatro meses entre uno y otro, salvo que medie causa justa, decayendo en caso contrario en su derecho.

Artículo 16. - Subvenciones al promotor mediante convenio.

1.- El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente podrá conceder idénticas subvenciones, y con su mismo régimen jurídico, a las reguladas en el artículo 9 de este Decreto, a los promotores de viviendas sociales en régimen privado mediante convenio, estableciéndose las cuantías de las mismas en el convenio a suscribir entre las partes.

2.- Si las viviendas se destinan a arrendamiento, el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco subvencionará al promotor en régimen privado mediante convenio en la cuantía del 9 por 100 de su precio máximo de adjudicación, cuya tramitación se efectuará conjuntamente con el resto de subvenciones y su percepción anticipada se realizará, a petición del promotor, una vez obtenida la calificación provisional de la promoción.

3.- En los supuestos en que el promotor no cumpla lo preceptuado en este Decreto para el régimen privado mediante convenio y las determinaciones del convenio suscrito con el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, en lo referente a cumplimiento de plazos, régimen de uso, cir-

daitezen beste erabakiren batzuk sustatzaileak ez betetzea gertatuko balitz, maileguak kentzeari eta artezko laguntzak itzultzeari buruz Dekretu honetako 4.6 atalean ezartzen dena aplikatuko litzateke.

17. atala. - Hitzarmen bidezko sustatzailearentzako subsidiarioak.

1.- Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, hitzarmen-bidezko erregimen pribatupeko sustatzailearen maileguak subsidiatuko ditu gabezia-aldian eta honako honetan datzala subsidiario hori, hots, maileguen interesen eta hitzarmenpeko interesen arteko aldea eta subsidiatutako honako interes hauei legokiena, beti efektibotzat joko direla bestalde:

a) Urteko benetako interesaren 100eko 5a, etxebizitzak, jabetzapean, gozamenpean edo azalera-eskubidepean utzi behar direnean.

b) Urteko benetako interesaren 100ko 4koa, etxebizitzak errentan eman daitezenean.

Salmenta-kontratua, esleipen-agiria edo errentamendu-kontratua izenpetu barik, gabezia-aldia igarotzea gertatuz gero, bukatu egingo da subsidiarioa.

2.- Arrendamendu eran egiten baldin bada emanke-ta, maileguen interesen eta hitzarmenaren gai izan den interes moietari legezkiokoenak ordainduz egingo da subsidiarioa.

3.- Kreditu-erakundeekin izenpetu daitezen finantzaketa lankidetzarako hitzarmenetan finkatu dadinaren arabera egingo da interesen subsidiarioa.

18. atala. - Hitzarmen-bidezko sustatzaileentzako finantza neurriei izapideak eginaraztea.

1.- Erregimen pribatupean etxebizitza sozialak sustatzeko izenpetu dadin hitzarmenean, dekretu honetako 8. atalean aipatzen direnak jaso beharko dira.

Hitzarmena izenpetu ondoren, etxebizitzaren behin-behineko kalifikapena egiteko eskabidea aurkeztu beharko du sustatzaileak hiru hilabeteko epearen barruan. Honako hauek jaso beharko dira bertan: Eraikintzaren funtsezko egitasmoa eta aipatu den hitzarmenean zehazten diren dirulaguntzekiko eskabidea.

2.- Behin-behineko kalifikapena izateak bide emango du kreditu-erakundeek ematen dituzten mailegu kualifikatuak eskuratu ahal izateko, honako hauek zehaztu beharko direla kalifikapen horretan: finantzaketa erregimen modu honen arabera sustatzaileak eskura lezakeen zenbatekoa eta finantzaketaren baldintza zehatzak.

19. atala. - Hitzarmen-bidezko erregimen pribatupean erosketa egiten duenarentzako finantzaketa kualifikatua.

1.- Hitzarmen-bidezko erregimen pribatupean sustatutako etxebizitza soziala berritan erosi dezanaren finantzaketa kualifikatua, bi erataria eman daiteke, nahiz maileguaren hipotekaren ordainketa sustatzailearen esku utziz edo artez.

2.- Aurreko zenbakian aipatzen den subrogazioa dela eta, erosleak eskura lezakeen mailegua, honako era honetan bideratuko da, hau da, eraikintza bukatu eta, salmenta edo esleipenaren eskritura publikoa eginenez, erosketa formalizatuz. Gabezia-aldia geldiaraztea ekarriko du horrek.

Salmenta edo esleipen eskritura publikoa eginenez

condiciones familiares y niveles de ingresos de los adjudicatarios, u otras que así se recojan en el citado convenio, será de aplicación lo establecido en el artículo 4.6 de la presente norma.

Artículo 17. - Subsidiaciones al promotor mediante convenio.

1.- El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente subsidiará los préstamos al promotor en régimen privado mediante convenio, durante el período de carencia en la diferencia entre los intereses de los préstamos al tipo de interés convenido y los que corresponderían a los siguientes tipos de interés subsidiados, que se entenderán siempre como efectivos:

a) El 5 por 100 de interés efectivo anual, cuando las viviendas vayan a ser cedidas en propiedad, usufructo o derecho de superficie.

b) El 4 por 100 de interés efectivo anual, cuando las viviendas vayan a ser cedidas en arrendamiento.

Agotado el período de carencia sin haber formalizado el correspondiente contrato de compraventa, documento de adjudicación de las viviendas o contrato de arrendamiento, cesará la subsidiación.

2.- Si la cesión es en arrendamiento, la subsidiación durante el período de amortización se realizará por la diferencia entre los intereses de los préstamos al tipo de interés convenido y los que correspondan al tipo al interés del 4 por 100 efectivo anual.

3.- La subsidiación de intereses se realizará de conformidad con lo previsto en los convenios de colaboración financiera que se suscriban con las entidades de crédito.

Artículo 18. - Tramitación de las medidas financieras a promotores mediante convenio.

1.- En el convenio suscrito para la promoción de viviendas sociales mediante el régimen privado, deberán recogerse los extremos señalados en el artículo 8 del presente Decreto.

El promotor, una vez suscrito el convenio, deberá presentar en el plazo de tres meses la solicitud de calificación provisional de las viviendas en la que deberá incluirse, junto con el proyecto básico de edificación, la solicitud de medidas financieras determinadas en el citado convenio.

2.- La concesión de la calificación provisional posibilitará el acceso a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, y deberá hacerse constar en la misma la cuantía y condiciones concretas de la financiación a la que tiene acceso el promotor en este régimen de financiación.

Artículo 19. - Financiación cualificada al adquirente en régimen privado mediante convenio.

1.- La financiación cualificada al adquirente en primera transmisión de una vivienda social promovida en régimen privado mediante convenio podrá concederse por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo al promotor o directamente.

2.- El préstamo al adquirente por la subrogación a que se refiere el número anterior se efectuará cuando finalizada la construcción se formalice la adquisición mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, y producirá los efectos de interrumpir el período de carencia.

Mediante la escritura pública de compraventa o ad-

gero, etxebizitzaren jabetza-titularitatea beregenatuko du erosleak, hipotekaren erantzukizunez eta, eskritura egin zen egunetik hasita, hipoteka-mailegua amortizatzeari ekin beharko dio, gabezia aldia geldiaraziz. Horretarako, salmentaren eskrituraren berri emango zaio kreditu erakundeari lehenengo kopia bidaliko zaiola eta sustatzaileak ordaindu beharko duela horri dagokiona.

3.- Etxebizitza sozialen erosleentzako edo esleipenduntzako mailegu kualifikatuak artez emateak, honako hauek eskatzen ditu: salmenta kontratua edo esleipen dokumentua formalizatzea, behar bezala bisatuz eta eskritura publiko bidez eta bai sustatzaileak eskatutako mailegua aurrez kentzea ere.

4.- Azalera erabilgarriaren metro karratu bakoitzatik emango den maileguaren gehieneko zenbatekoa, etxebizitzaren esleipen-prezioaren 100eko 80koa izango da, atxikitako eraskinen esleipen-prezioaren 100eko 60koa eta atxiki gabeko eraskinen esleipen-prezioaren 100eko 30koa. Gehieneko zenbatekoa, etxebizitzaren hainbatekoa izango da.

20. *atala*.- Hitzarmen-bidezko erregimen pribatupean erosketa egiten duenarentzako dirulaguntzak.

1.- Hitzarmen-bidezko erregimen pribatupean sustatutako etxebizitza soziala berritan erosi dezanari dirulaguntza emango dio Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, erosle horren urte irabazi ponderatuek indarrean dagoen lanbidearteko gutxienezko soldata 2,5 aldiz gaintitu ez dezatenaren baldintzapean. Honako portzentaia hauek aplikatuko zaizkie, salerosketa kontratuan edo esleipen dokumentuan azaltzen diren etxebizitza-esleipen prezioei dagozkienetan:

a) Erosle indibiduali eta gutxienez bi kide dituzten elkarbizitza unitateei: 100eko 5a.

b) Hiru-bost kide dituzten elkarbizitza unitateei: 100eko 7a.

c) Bost kideetik gora dituzten elkarbizitza unitateei: 100eko 8a.

Dirulaguntza murriztu ahal izango da, era honetan, dirulaguntzaren guztirakoak eta mailegu kualifikatuak etxebizitzaren esleipen-prezioa gaintitu ez dezaten.

2.- Eusko Jaurlaritzarekin finantzaketa lankidetzarako hitzarmena izenpetuta izan dezaten kreditu erakunde bidez eskuratuko dituzte sustatzaileek atal honetan ezartzen diren dirulaguntzak, salmentaren edo esleipen dokumentuaren eskritura formalizatu ondoren. Maileguak betetzen ez duen zatia ordaintzeko erosleek eman behar dutena, gutxiagotzea da dirulaguntza hauen xedea.

Erosleari dagokion dirulaguntza, sustatzaileari aurrez eman ahal izango zaio, obrei ekin zaienaren egiaztagiria eta salmenta kontratua edo esleipenaren dokumentua aurkeztu beharko dela aurrez horretarako eta erosleak ordaindu beharreko salmenta prezioa ordaintzeko dirulaguntzaren zenbatekoa kenduko dela. Horretaz aparte eta baldintzaren bat ez betetzea gertatu dadin kasurako, etxebizitza entregatu eta salmenta edo esleipenaren eskritura formalizatu arte, jasotakoa eta horri dagozkion interesak ordainduko dituela bermatu beharko du sustatzaileak, behar bezalako abalez edo aseguru kontratuz.

21. *atala*.- Hitzarmen-bidezko erregimen pribatupean erosketa egiten duenarentzako subsidiarioa.

judicación el adquirente devendrá titular de la vivienda con las responsabilidades de la hipoteca, debiendo comenzar, a su cargo, la amortización del préstamo hipotecario desde la fecha de la escritura, interrumpiendo el período de carencia. A tal efecto, se notificará la escritura pública a la entidad de crédito mediante primera copia de la misma, cuyo importe será satisfecho por el promotor.

3.- La concesión directa de los préstamos cualificados a adquirentes o adjudicatarios de viviendas sociales requerirá la formalización del contrato de compraventa o documento de adjudicación, debidamente visado, en escritura pública, además de la cancelación por el promotor, con carácter previo, del préstamo solicitado por el mismo.

4.- La cuantía máxima de préstamo por metro cuadrado de superficie útil será del 80 por 100 del precio de adjudicación de la vivienda, del 60 por 100 del precio de adjudicación de los anejos vinculados y del 30 por 100 del precio de adjudicación de los anejos no vinculados hasta un número como máximo igual al de las viviendas.

Artículo 20.- Subvenciones al adquirente en régimen privado mediante convenio.

1.- El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco subvencionará a los adquirentes en primera transmisión de las viviendas promovidas en régimen privado mediante convenio, cuyos ingresos anuales ponderados no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional vigente, aplicando los siguientes porcentajes a los precios de adjudicación de la vivienda que figuren en el contrato de compraventa o documento de adjudicación:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 5 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 7 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 8 por 100.

La cuantía de la subvención podrá verse reducida a los efectos de que la suma de la subvención y el préstamo cualificado no exceda del precio de adjudicación de la vivienda.

2.- Las subvenciones del presente artículo serán percibidas por el promotor a través de las entidades de crédito que tengan suscrito convenio de colaboración financiera con el Gobierno Vasco, una vez efectuada la formalización de la correspondiente escritura de compraventa o documento de adjudicación, y tendrán como destino disminuir la aportación de los adquirentes en la parte no cubierta por el préstamo.

La percepción de subvenciones al adquirente podrá ser anticipada al promotor, previa certificación de la iniciación de las obras y presentación de contrato de compraventa o documento de adjudicación, deduciéndose la cuantía de la subvención del pago del precio de venta que debe satisfacer el adquirente. Además el promotor deberá garantizar, mediante aval suficiente o contrato de seguro, en caso de incumplimiento, hasta la entrega de la vivienda y la formalización de la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación, la devolución del importe recibido incrementado en los intereses legales correspondientes.

Artículo 21.- Subsidiación al adquirente en régimen privado mediante convenio.

Hitzarmen-bidezko erregimen pribatupeko erregimenpean sustatu eta etxebizitza sozialak eta eraskinak berri-berritan erosten dituenari, mailegu kualifikatua- ren interesetarako subsidiazioa emango dio Eusko Jaurlaritzak, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren bidez. Era honetan 100eko 5ekoa izango da urteko egiazko interesa, subsidiazioaren gai izan denarena alegia.

Atxikitako eta atxiki gabeko eraskinak ere hartuko ditu interes-subsidiarioak, erosleak, sustapenaldi berdineko etxebizitza erosi dezanaren baldintzapean azken kasuan.

22. atala. - Hitzarmen-bidezko erregimen pribatupean erosketak egin ditzatenek, finantza-neurriez baliatu ahal izateko bete behar dituzten baldintzak.

1.- Etxebizitza sozialak erosi dituztenek, hitzarmen-bidezko erregimen pribatupean finkatuta dauden finantza-neurriez baliatu ahal izateko, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Urteko irabazi ponderatuek ez dezatela gainditu 2,5 aldiz aplikagarri den profesioarteko gutxienezko soldata.

b) Etxebizitza sozial gisa sailkatuta dagoen eta hitzarmen-bidezko erregimen pribatupean sustatutako etxebizitza baten esleipendun izatea.

c) Salmentaren edo esleipen dokumentuaren kontratua izenpetuta izatea, honako hau jaso beharko dela kontratuaren klausulen artean, hots, aipatutako kontratuaren edo dokumentuaren eskritura publikoa egin dadin egunetik hasi eta hilabeteko epearen barruan esleipenaren gai izan den etxebizitza okupatuko dela alegia.

d) Etxebizitzaren metro karratu erabilgarriaren prezioak ez du gaindituko, aplikagarri den eta kalifikapena egin zenean indarrean zegoen Modulo (M) kualifikatua, 0,90 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza. Trasteleku, autoleku eta etxebizitzari atxikitako beste tegi batzuren metro karratu erabilgarriaren prezioak ez du gaindituko, lehen aipatu den zenbatekoa 0,53 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza, dekretu honetako 26.2 atalean ezarritakoa izan ezik.

2.- Hitzarmen-bidezko erregimen pribatupean etxebizitzak sustatu dituenak, honako agiri hauek aurkeztu beharko ditu dagokion Lurralde Ordezkaritzan etxebizitza bakoitzeko: Salmenta edo esleipen dokumentuaren kontratua bisatu ahal izateko, onuradunak izenpetutako finantzaketa-eskabidea eta hartzaile bakoitzaren egoera pertsonala eta familiarra egiaztatzeko beharrezkoak diren agiriak.

Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Lurralde Ordezkaritzak, bidezko izan dadin administrazio erabakia emango du, hartzaile bakoitzak eskura ditza- keen laguntzak zehaztuko direla bertan.

3.- Sustatzailearen maileguaren subrogazioa eman dadin kasuetan, honek gauzatu beharko du bidezko den tramitazioa kreditu-erakundearen aurrean, salmentaren edo esleipen agiriaren kontratua eta finantzaketa onartzen deneko administrazio-erabakia aurkeztu beharko dituela. Mailegua, artezkoa baldin bada, hartzaileak egin beharko du horren tramitapena.

23. atala. - Erregimen pribatupean sustatutako etxebizitza sozialak errentan hartzeko dirulaguntzak.

1.- Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta

El Gobierno Vasco, a través del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, subsidiará los tipos de interés del préstamo cualificado al adquirente de viviendas sociales y anejos en primera transmisión, promovidas en régimen privado mediante convenio, de forma que el tipo de interés subsidiado será del 5 por 100 efectivo anual.

La subsidiación del tipo de interés se extenderá a los anejos vinculados y no vinculados, siempre que en este último caso el adquirente lo sea igualmente de vivienda en la misma promoción.

Artículo 22. - Requisitos para el acceso a las medidas financieras para adquirentes en régimen privado mediante convenio.

1.- Son requisitos para el acceso por adquirentes de viviendas sociales a las medidas financieras establecidas en el régimen privado mediante convenio los siguientes:

a) Tener ingresos anuales ponderados que no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional aplicable.

b) Ser adjudicatario de una vivienda calificada como vivienda social, promovida en régimen privado mediante convenio.

c) Haber suscrito el oportuno contrato de compraventa o documento de adjudicación, debiendo recoger entre sus cláusulas la obligación de ocupar la vivienda adjudicada en el plazo de un mes a partir de la formalización en escritura pública del citado contrato o documento.

d) El precio de venta por metro cuadrado útil de vivienda no excederá del resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de calificación provisional por 0,90. El precio por metro cuadrado útil de los trasteros, garajes u otras anejos no excederá del resultado de multiplicar la cuantía antes señalada por el coeficiente 0,53, salvo lo dispuesto en el artículo 26.2 de este Decreto.

2.- El promotor en régimen privado mediante convenio deberá presentar por cada vivienda ante la Delegación Territorial correspondiente, junto con el contrato de compraventa o documentación de adjudicación para su oportuno visado, la solicitud de financiación firmada por el beneficiario y la documentación necesaria para acreditar las circunstancias personales y familiares de cada beneficiario.

El Delegado Territorial del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente dictará la resolución administrativa que corresponda señalando las medidas financieras a las que tuviere acceso cada beneficiario.

3.- En aquellos casos en que se produzca la subrogación en el préstamo al promotor, será éste el que realice la tramitación correspondiente ante la entidad de crédito, adjuntando el contrato de compraventa o documento de adjudicación y la resolución administrativa de reconocimiento de financiación. Si el préstamo es directo será el propio beneficiario el que efectúe la tramitación del mismo.

Artículo 23. - Subvenciones en arrendamientos de viviendas sociales promovidas en régimen privado.

1.- El Departamento de Urbanismo, Vivienda y

Ingurugiro Sailak, erregimen pribatupean sustatutako etxebizitza soizaletako maizterrei, dirulaguntzak emango dizkie, dekretu honetako 12. atalean finkatzen diren zenbatekotan eta erregipenpean.

2.- Sustatzaileak egingo du etxebizitzak errentan hartzeko dirulaguntzaren eskabidea. Horrekin batera, errentamendu kontratua eta etxebizitzak esleitzeko espedienteen jasota egon daitezen beste zirkunstantzia pertsonal eta familiarak ere aurkeztu beharko ditu.

III ATALBURUA

ETXEBIZITZA SOZIALEN ERREGIMEN JURIDIKOA

1. Sekzioa.- Xedapen orokorrak.

24. *atala*.- Etxebizitzaz jabetzeko eta horiek erabiltzeko erregimena.

Etxebizitzaz jabetzeko eta horiek erabiltzeko erregimena, honako era honetakoa izan daiteke:

- a) Jabetzapean
- b) Gozamenpean
- c) Azalera eskubidepean
- d) Errentapean

Salbuespenez, aldi batez okupatzeko alojamenduak eratu ahal izango dira eta prekarioan bakarrik emango dira, uzteketan hartzen duenak bere gain hartuko dituelarik gozatutako zarbitzuak kontsumitu eta erabiltzeagatik sortutako gastuak.

Dekretu honetan arautzen ez direnetan, gozamenegoerari aplikagarri izango zaizkio Zuzenbide Zibileko II. Liburuko VI. idazburuko lehenengo atalburuan jasotzen diren xedapenak eta bai honekin bat datozen eta osagarriak diren gainontzeko agiriak ere.

25. *atala*.- Azalera eskubidea.

1.- Bi modutara egin daiteke azalera eskubidea: eraikinik ez duen lur baten gainean, superfiziariak izango du eraikitzeko eskubidea eta, bigarren modua, egon dagoen eraikin baten gainean.

2.- Bi kasuetan, superfiziariak, eraikinaren superfiziejabetza izango du edo eutsiko dio berea ez den lurra eta funtsezko eskubide gisa. Eraikinaren jabetza-eskubideak dakartzan eskubide guztiak dagozkio Dekretu honetan aipatzen diren eta azalera-eskubideak ezartzen dituen mugen barruan. Superfiziariak bereztat gordeko du lurra gaineko eskubidea.

3.- Horretan agintea duen organuak formalizatuko du azalera-eskubidearen eraketa eskritura publiko bidez eta dagokion jabetza-erregistroan inskribatuko da.

4.- Azalera-eskubidearen iraupenaldia, legeetan ezartzen denaren luzeena izango da eta sortze-eskritura publikoa jabetza-erregistroan inskriba zeneko egunetik hasita kontatuko da epealdia.

5.- Eraikinaren konserbazioa bermatu ahal izateko, honako hauek bete beharko ditu eratu dadin jabe-komunitateak:

a) Urteko aurrekontua idazterakoan, mantenimendu-fondo bat sortu eraikina behar den bezala konserbatu ahal izateko. Zenbateko horrek ez du izan behar etxebizitzaren m.² erabilgarri bakoitzaren eta indarrean

Medio Ambiente del Gobierno Vasco subvencionará a los inquilinos de viviendas sociales promovidas en régimen privado en iguales cuantías y con el mismo régimen que el establecido en el artículo 12 de la presente norma.

2.- La solicitud de la subvención al alquiler se efectuará por el promotor, junto con la presentación del contrato de arrendamiento, y el resto de circunstancias personales y familiares que obren en el expediente de adjudicación de viviendas.

CAPITULO III

EL REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS SOCIALES.

Sección 1.^a.- Disposiciones generales.

Artículo 24.- Régimen de acceso y uso.

El régimen de acceso y uso de las viviendas sociales podrá ser en:

- a) Propiedad.
- b) Usufructo.
- c) Derecho de superficie.
- d) Arrendamiento.

Excepcionalmente podrán constituirse alojamientos de ocupación temporal que se cederán exclusivamente en precario, siendo de cuenta del precarista los gastos derivados del consumo y uso de los servicios que disfrute.

En lo no regulado por el presente Decreto, serán de aplicación al usufructo las disposiciones contenidas en el capítulo primero del título VI del libro II del Código Civil y demás normativa concordante y complementaria de ésta.

Artículo 25.- Derecho de superficie.

1.- El derecho de superficie se podrá constituir tanto sobre un terreno aún no edificado, adquiriendo el superficiario la facultad de construir en él, como sobre un edificio ya existente.

2.- En ambos casos el superficiario ostentará como derecho fundamental el de tener o mantener en el terreno ajeno la propiedad superficial de la edificación, correspondiéndole sobre ésta todos los derechos inherentes al derecho de propiedad de la misma dentro de las limitaciones establecidas por el presente Decreto y de las propias que dimanen del derecho de superficie, reservándose el superficiante su derecho sobre el suelo.

3.- La constitución del derecho de superficie se formalizará en escritura pública por el órgano competente al efecto y se inscribirá en el correspondiente registro de la propiedad.

4.- El plazo de duración del derecho de superficie será el máximo legalmente establecido, contado a partir de la inscripción en el registro de la propiedad de la escritura pública de constitución.

5.- Con el fin de garantizar la conservación de la edificación, la comunidad de propietarios que se constituya deberá:

a) Proveer, al redactar el correspondiente presupuesto anual, un fondo de mantenimiento para la adecuada conservación del inmueble, en cuantía no inferior al 1 por 100 del módulo de construcción vigente

dagoen eraikuntza-moduluaren 100eko 1a baino txikiagoa.

b) Azalera-eskubidea eman zenetik 40 urte bete daitezenean, une horretan indarrean egon dadin eraikuntza-moduluaren 10eko 0,5a baino txikiagoa izango ez den diru-zenbatekoa inbertitzea urtero, eraikinaren oinarriko azpiegiturak konpontzeko.

6.- Azalera-eskubidearen iraupenaldia amaitzean, eraikinaren gai izan dena beretzat hartuko du superfiziariak inolako kalteordainik eman gabe eta amaitu den azalera-eskubidearen gain egon daitezkeen eskubide pertsonal edo errealak ezabatuta geldituko dira.

Epe horrek iraun dezan bitartean, superfiziariak saldu ahal izango die lurra superfiziearen jabeai, elkarren artean onar dezaten era eta moduan.

Lehenengo parrafoan finkatzen dena ezartzen bada ere, superfiziantek baimena eman ahal izango dio superfiziariari errentamendu edo beste antzeko erregimenpean bertan egon ahal izateko, etxebizitzak erabiltzeko moduan egon daitezaren eta hirigintza-antolamenduak lurraren zertarakoa aldatuta izan ez dezaren baldintzapean.

26. atala. - Esleipen edo salmenta prezioa.

1.- Etxebizitza sozialetako metro karratu erabilgarriaren lehenengo transmisioko gehienezko esleipen edo salmenta prezioak ezin gainditu ahal izango du, aplikagarri den eta behin-behineko kalifikapena egin zeneko egunean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatua, 0,90 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza.

2.- Sustapen bereko etxebizitzaren erosleei saltzen zaizkien trasteleku, garage eta beste eraskin batzuren (atxikitakoak izan edo ez) eta metro karratu erabilgarri bakoitzaren gorenko prezioak ez du gaindituko lehen aipatu den zenbatekoa 0,53 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza. Atxikitakoak ez diren eraskinen kasuan eta etxebizitzarik erosten ez dutenei saltze kasuan, hitzarmen-bidezko erregimen pribatupeko sustapenetan eta finantzaketa kualifikatua eskuratzeko modukoak izan daitezenean, erabilgarria den metro karratu bakoitzaren prezioak, ez du gaindituko indarrean dagoen modulu (M) ponderatu aplikagarria 0,81 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza.

3.- Hirugarren batzuri etxebizitza erostea gerta dadinean, erosketarena izango da salmenta edo esleipen prezioa, bereoneratze, eskriturak egite, obra berria deklaratzeko eta banaketa horizontalari dagozkien gehituko zaizkiola horri; baina metro karratu erabilgarriaren prezioak ezin gainditu ahal izango du, aplikagarri den eta salmenta kontratua egin zen egunean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatua, 0,90 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza. Trasteleku eta atxikitako beste eraskinen metro karratu erabilgarriaren prezioa, lehen aipatu den zenbatekoa, 0,53 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitzarena izango da.

27. atala. - Errenta.

1.- Errentamendu kontratua egiterakoan indarrean egon dadin etxebizitzaren eta eraskinen salmenta-prezioaren 100eko 4,5a ezin gainditu ahal izango du etxebizitza sozialen urteko gehienezko errentak. Eta kontratua egin zeneko urte bakoitza amaitzean birraztertutako ahal izango da errenta hori, kontsumo-prezioen indizeen sistemaren nazio mailako indize orokorrak izan ditzan aldaketa portzentualen arabera. Kontratua egin

por m.² útil de vivienda.

b) Invertir, anualmente, a partir de los 40 años cumplidos de la concesión del derecho de superficie, una cantidad no inferior al 0,5 por 100 del módulo de construcción vigente en ese momento en reparaciones de la infraestructura básica de la edificación.

6.- A la terminación del plazo de duración del derecho de superficie, el superficiante hará suyo lo edificado sin indemnización alguna y quedarán resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie extinguido.

Durante el transcurso de dicho plazo el superficiante podrá vender el suelo a los titulares de la propiedad superficiaria, en la forma y modo que libremente convengan.

No obstante lo dispuesto en el párrafo primero, el superficiante podrá autorizar al superficiario a permanecer en la posesión bajo el régimen de arrendamiento o similar siempre y cuando el estado de las construcciones permita su utilización y el planeamiento urbanístico no haya alterado el destino del suelo.

Artículo 26. - Precio de adjudicación o venta.

1.- El precio máximo de adjudicación o venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas sociales no podrá superar el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en la fecha de calificación provisional, por 0,90.

2.- El precio máximo por metro cuadrado útil de trasteros, garajes y otros anejos que se transmitan a adquirentes de viviendas de la misma promoción, sean vinculados o no, no excederá del resultado de multiplicar la cuantía antes señalada por el coeficiente 0,53. Para el caso de anejos no vinculados, cuando sean enajenados a terceros no adquirentes de viviendas, en promociones en régimen privado mediante convenio y siempre que hubieren sido susceptibles de percepción de financiación cualificada, el precio por metro cuadrado útil no excederá del resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable vigente por el coeficiente 0,81.

3.- En los supuestos en que las viviendas hubieran sido adquiridas a terceros, el precio de adjudicación o venta será el de adquisición, al que se añadirán los gastos de rehabilitación, escrituración, declaración de obra nueva y división horizontal si los hubiera, no pudiendo superar el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de celebración del contrato de compraventa, por el coeficiente 0,90. El precio máximo por metro cuadrado útil de trastero u otros anejos vinculados se calculará multiplicando la cuantía anterior por el coeficiente 0,53.

Artículo 27. - Renta.

1.- La renta máxima anual de las viviendas sociales, no podrá superar el 4,5 por 100 del precio de venta de la vivienda y anejos que resulte vigente en el momento de celebración del contrato de arrendamiento, pudiendo ser revisada al final de cada año del contrato conforme a la variación porcentual experimentada por el índice nacional general del sistema de índices de precios al consumo, tomando como mes de referencia el

zeneko egunean argitaratu zen azken indizearena hartuko da hil erreferentzigarritzat.

2.- Subrogazioei dagozkienetan, indarrean dagoen eta Arrendamendu Urbanoei buruzko Legean ezartzen dena bete beharko da eta, horretaz aparte, etxebizitza sozialen hartzaileei eskatzen zaizkien baldintzak eman beharko dira subrogazio horietan.

28. atala.- Onuradunak.

Dekretu honetako 24. atalean ezartzen diren erregimenen batez baliatuz etxebizitza sozial baten jabe egin ahal izateko, honako hauek kreditatu beharko dituzte kide batez edo gehiagoz osatutako elkarbizitza unitatek: etxebizitzaren beharra, ponderatutako urteko irabaziaz eta bizi deneko lekua. Honako era honetan egin beharko da hori:

a) Eskegileen ponderatutako urteko irabaziaz lanbide arteko gutxienezko soldata baino 2,5 aldiz handiagoak ez izatea. Edonola ere, urteko ponderatutako irabaziek ezin izango dute lanbide arteko gutxienezko soldata baino 1,8 aldiz txikiagoak izan, etxebizitzak, jabetzapean, gozamenpean edo azalera-eskubidepean uzten badira edo 0,65 aldiz lanbide arteko gutxienezko soldata, errenta-erregimenpean uzten badira etxebizitzak.

Gutxienezko irabazien egiaztagiririk ez da aurkeztu beharko errentan utzitako etxebizitzaren kasuan, eskegileek beren ohizko etxebizitzaren errenta-gastuak ordaintzeko dirulaguntzak eskuratzen dituztela ziurtatzen badute, Eusko Jaurlaritzaren gizarte larrialditarako dirulaguntzei buruzko otsailaren 9ko 26/1993 Dekretuan eta osagarritzako arauetan ezartzen denaren arabera.

Salbuespenez, irabaziaz gehienez lanbide arteko gutxienezko soldata baino 3,5 aldiz handiagoak izan daitezke, dekretu honetako 2. atalean aurrikitako moduan.

b) Etxebizitza sozialen eskegileek Eusko Jaurlaritzaren Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren 1988ko maiatzaren 6ko Aginduak edo bere ordezkari egon daitekeen beste arauen batek etxebizitzaren ezari buruz ezarritako baldintzetako bat betetzea. Eskegileek, beste etxebizitza baten titularrak diren kasuetan, berau Euskal Herriko Autonomi Elkartearen Administrazioaren edo sustapena han egiten deneko udalerriko Udalaren esku jarri beharko dute etxebizitza sozial bat erosi aurretik.

Horretarako, horretan interesa duen Administrazioak salmentaren eskaintza-prezioa finkatuko duen administrazio-baloraketa egin beharko du. Etxebizitzaren titular-eskegileari emango zaio eskaintza horren berri, eskaintzarekiko adostasuna edo ezadostasuna aditza eman dezan eskaintza finkatzen den epealdiaren barruan. Finkatu zen epealdia, interesdunak inolako erantzunik eman gabe, igarotzea gertatuz gero edo bi aldean artean adostasunik ez lortzea gerta dadinean, etxebizitza sozialak esleitze-prozeduratik kanpo utziko da eskegilea.

Haren titularrak deneko etxebizitza eroste-eskaintza eskegileak onartzea gertatuz gero, formalizatu egingo da salerosketa, nahiz horretan interesa duen Administrazioarekin, nahiz honek izenda dezan pertsonarekin eta, horretarako, erosi behar duen etxebizitzagatik eskegileak ordaindu beharreko prezioetik, etxebizitza honen salmenta-prezioaren zenbatekoa kendu egingo da. Dena dela, eskegileak lehendik haren titularitatearen zueneko etxebizitza eskuz aldatu dadinaren baldintzapean gelditzen da, etxebizitza sozialaren entrega.

Administrazioak erosi duen etxebizitzak, habitabili-

del último índice que esté publicado en la fecha de celebración del contrato.

2.- En materia de subrogaciones se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, debiendo concurrir además en los subrogatarios los requisitos exigidos a los beneficiarios de viviendas sociales.

Artículo 28.- Beneficiarios.

Para poder acceder en cualquiera de los regímenes establecidos en el artículo 24 de este Decreto a una vivienda social, las unidades convivenciales, compuestas por uno o más miembros, deberán acreditar circunstancias de necesidad de vivienda, ingresos anuales ponderados y residencia en los siguientes términos:

a) Que los ingresos anuales ponderados de los solicitantes no sean superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional. En todo caso los ingresos anuales ponderados no podrán ser inferiores a 1,8 veces el salario mínimo interprofesional si las viviendas se ceden en propiedad, usufructo o derecho de superficie, o a 0,65 veces el salario mínimo interprofesional si las viviendas se ceden en arrendamiento.

No será precisa la acreditación de ingresos mínimos en los casos de cesión en arrendamiento cuando los solicitantes justifiquen la percepción de ayudas económicas con objeto de sufragar gastos de arrendamiento de la vivienda habitual conforme establece el Decreto 26/1993, de 9 de febrero, del Gobierno Vasco, sobre ayudas económicas a situaciones de emergencia social, y normativa complementaria.

Excepcionalmente el límite superior de ingresos podrá alcanzar 3,5 veces el salario mínimo interprofesional en los términos previstos en el artículo 2 de este Decreto.

b) Que los solicitantes de viviendas sociales reúnan alguna de las circunstancias de carencia de vivienda establecidas en la Orden de 6 de Mayo de 1988 del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o normativa que le sustituya. En aquellos casos en que los solicitantes sean titulares de otra vivienda será precisa su puesta a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco o del Ayuntamiento en cuyo término municipal radique la promoción.

A tal efecto se realizará valoración administrativa de la citada vivienda, que fijará el precio de la oferta de compra por parte de la Administración interesada. Dicha oferta se notificará al solicitante titular de la vivienda para que en el plazo que en la misma se indique manifieste su conformidad o disconformidad con la misma. Una vez transcurrido el plazo fijado sin que se haya producido contestación alguna por parte del interesado, o en el caso de que no haya acuerdo entre las partes, el solicitante quedará excluido del procedimiento de adjudicación de viviendas sociales.

En el supuesto de que el solicitante acepte la oferta de compra de la vivienda de la que sea titular, se procederá a la formalización de la compraventa con la Administración interesada o con la persona que ésta designe, deduciéndose la cuantía del precio de venta de esta vivienda del pago del precio que deba satisfacer el solicitante por la vivienda social a adquirir. En todo caso la entrega de la vivienda social quedará condicionada a la transmisión de la vivienda de titularidad previa del solicitante.

Si la vivienda adquirida por la Administración no es

tate-baldintzak ezin baditu bete edo, erosketaren prezioa, baldintza horiek betetzeko egin behar diren zaharberitze-obren aurrekontuari gehituz, indarrean dagoen eta aplikagarria den Modulu (M) ponderatua, 0,9 koefizientez biderkatuz eman dezan emaitza baino handiago izatea gertatuz gero, bota egingo da etxebizitza hori posiblea baldin bada edo, bestela, itxi egingo da.

Etxebizitza eroste-prezioa eta zaharberriketa-obren aurrekontua, aplikagarri den eta indarrean dagoen Modulu (M) ponderatua 0,9 koefizienteaz biderkatzearen emaitza baino txikiagoa izatea gertatuz gero, habiagarritasun baldintzak etxebizitzek betetzeko beharrezkoak diren zaharberriketa-obrak egingo ditu dagoen Administrazioak, era honetan, etxebizitza sozial gisa kalifikatu ondoren, 26.3 atalean finkatzen den prezioan saldu ahal izateko. Dekretu honetako 39. atalean ezartzen den prozedura erabiliko da horretarako.

c) Arlo honetan sartuta dauden udalerrietakoren batetan, etxebizitzaren esleipen-prozedurari hasiera eman eta urtebeteko gutxienezko antzinatasunez beren egoitza izan dezatela eskegileek, ezkontideak edo bizilagunak. Halaber, lan-arrazoiak direla medio egindako emigratio-egoerak eta sustapena kokatzen deneko udalerrian ohizko lana izatea kontutan hartuko dira, dekretu hau garatzeko emango diren arauetan jaso dadinaren arabera.

29. atala. - Dirusarrerak.

1.- Etxebizitza sozial batez jabetu ahal izatea erabakiko duten irabaziak, urteko irabazi ponderatuak izango dira. Honako era honetan finkatuko dira irabazi horiek:

- Irabazi gordinak hartuko dira kontuan, gutxienezko soldata interprofesionalaren maila zenbat aldiz gainditzen den adieraziz; bizikideen unitateari dagoen Pertsona Fisikoen Irabaziekiko Zergaren aitorpena edo aitorpenak egiteko epea gainditu ondoren, etxebizitza sozialaren esleipen ihardunbidea hasteko Aginduaren aurre-aurreko zergaldikoak izan behar dira edo, bestela, eskabidea aurkeztu aurreko urtekoak, araubide pribatuko etxebizitza sozialaren kasuan.

Salbuespenez eta urtarrilaren batetik Norbanako Fisikoen Irabaziekiko Zergaren aitorpena aurkezteko azken eguna bitartean aurkeztutako eskabideen kasuan, aurreko leerroaldian aipatutako zerga aitorpenaren arabera Dekretu honen 28.a) atalean finkatutako gutxiengo irabaziak gainditzen ez dituzten eskegileak badira, eskabidea aurkeztu aurre-aurreko urtean lortutako irabazi gordinak balioetsiko dira, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko 1988ko maiatzaren 6ko Aginduaren 6. atalean edo horren ordezko arauetan finkatutako agiriak aurkeztuz egin ere.

- Elkarbizitza unitateko kide kopurua. Eusko Legebiltzarraren maiatzaren 3ko 2/1990 Legearen 4. atalari dagokionez Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 26ko 178/1990 Dekretuaren 3. atalean finkatutakoarekin bat etorriz, ekonomi unitate bakarra osatuz etxebizitza berean bizi diren bi pertsona edo gahiagokoa ulertuko da elkarbizitza unitatezat. Familia unitatea osatzen dutenen kide kopurua, kide bat baino gehiago dituzten familia-unitateentzako Norbanako Fisikoen Irabaziekiko Errentari buruzko arauterian ematen den definizioa aplikatuko dela.

susceptible de alcanzar las condiciones de habitabilidad o su precio de adquisición sumado al presupuesto de las obras de rehabilitación que se estimen necesarias para que la vivienda reúna las citadas condiciones fuera superior al resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable vigente por el coeficiente 0,9, se procederá al derribo de la vivienda, siempre que resultara posible, o a su clausura.

En el supuesto de que el precio de adquisición de la vivienda sumado al presupuesto de las obras de rehabilitación resultara inferior al resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable vigente por el coeficiente 0,9, la Administración interesada procederá a realizar las obras de rehabilitación necesarias para que la vivienda reúna las condiciones de habitabilidad con objeto de que, una vez calificada como vivienda social, sea enajenada, al precio señalado en el artículo 26.3, y mediante el procedimiento fijado en el artículo 39 del presente Decreto.

c) Que los solicitantes, o su cónyuge o conviviente, sean residentes en cualquiera de los municipios interesados con una antigüedad mínima de 1 año desde el inicio del procedimiento de adjudicación de las viviendas. Asimismo se tendrán en cuenta las situaciones de emigración por razones laborales y las de trabajo habitual en el municipio donde se ubique la promoción conforme a la normativa de desarrollo de este Decreto.

Artículo 29.- Ingresos económicos.

1.- Los ingresos determinantes para el acceso a una vivienda social vendrán referidos a los ingresos anuales ponderados que se determinarán en función de:

- Nivel de ingresos brutos, en número de veces el salario mínimo interprofesional, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que correspondan a la unidad convivencial, sea inmediatamente anterior a la Orden de inicio del procedimiento de adjudicación de las viviendas sociales o a la presentación de la solicitud, en el caso de viviendas sociales en régimen privado.

Excepcionalmente y para aquellas solicitudes presentadas durante el período que media entre el uno de enero y la fecha de cierre de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por solicitantes que no acrediten ingresos superiores al mínimo establecido en el artículo 28 a) del presente Decreto, conforme a la declaración de renta señalada en el párrafo anterior, se valorarán los ingresos brutos obtenidos en el último año natural inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud, mediante la aportación de la documentación que se especifica en el artículo 6 de la Orden de 6 de mayo de 1988 del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, o normativa que la sustituya.

- Número de miembros de la unidad convivencial. Conforme establece el artículo 3 del Decreto del Gobierno Vasco 178/1990, de 26 de junio, en relación con el artículo 4 de la Ley 2/1990, de 3 de mayo, del Parlamento Vasco, se entiende por unidad convivencial la compuesta por dos o más personas que, formando parte de una misma unidad económica residen en el mismo hogar. Tiene la consideración de hogar independiente el marco físico de residencia permanente de una sola persona o, en su caso, de dos o más, unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, por adopción, consanguinidad y

– Etxebizitza kokatuta dagoeneko lekua.

2.– Honako formula honen arabera egingo da aurreko zenbakian aipatzen den familia-irabazi gordinen zenbaketa: $DP = DG \times Z \times A \times M$. Hona hemen formularen azalpena:

DP: irabazien zenbateko ponderatuak, dagokion urteko gutxienezko profesioarteko soldata zenbat bider gainditzen duen.

DG: kide bakarreko edo gehiagoko elkarbizitza unitateak lortutako irabazi gordinen zenbatekoa, dagokion urteko profesioarteko gutxienezko soldatez biderkatuz.

Z: koefiziente ponderatzailea, kualifikatutako finantzaketa eskatzeko unean elkarbizitza unitateak izan ditzan kide kopuruaren arabera.

A: koefiziente ponderatzailea, elkarbizitza unitatean irabazi gordinen gutxienez 100eko 20a jartzen duten kide kopuruaren arabera.

M: koefiziente ponderatzailea, Estatuan Modulurik gutxi duen Lur Eremu Homogeneoari dagokion modulua eta, Euskal Autonomi Elkartearen arabera, iharduketa babesgarriaren gai den etxebizitza kokatuko deneko herriari aplikatu dakiokkeen indarrengo Modulua zatituz ateratzen denaren arabera.

2. Sekzioa.– Bermeak.

30. atala.– Etxebizitza sozialen bigarren eta hurrengo eskualdaketak.

1.– Etxebizitza sozialak, bigarrenez edo ondorengo aldietan inorengantzeko, esleipena erabat burutu dadin egunetik hasi eta hamar urte igaro ondoren baino ezingo dira transmititu inter vivos. Salbuespenez eta behar bezala justifikatutako arrazoiz bereziak eman daitezenean, epealdi hori bete baino lehen inorenganatu ahal izango dira, Finantza Plangintza eta Kudeaketarako Zuzendaritzaren arauzko baimena lortu dadinaren baldintzapean.

2.– Era orokorrean, transmitituriko etxebizitza amortizatzeke ordaintzeke dauden kopuru guztiak ordaindu egin beharko dira.

Oraindik oso-osorik ordaindu gabe dagoen etxebizitza sozial bat transmititzeagatik hirugarren pertsona bat zordun egoeran subrogatzeko, Eusko Jaurlaritzaren Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren baimena beharko da beti, eta bestela honelako kasuren bat gertatu behar da: zorra aurrez eta berez eta besterik gabe kitatzea, Euskal Autonomi Elkartearen Administrazioa denean hartzekoduna, edo hipotekako maileguaren korriturako emandako subsidiarioa kitatzea, beste etxebizitza sozial guztien kasurako.

3.– Bigarren edo geroagoko transmisioen bidez etxebizitzak erosi ditzatenek, Dekretu honetako 28. atalean ezartzen diren baldintzak bete ditzatenean, orduan jabetu ahal izango dira etxebizitza sozialez; hala ere, urteko irabazi ponderatuei dagozkienetan, horiek 3,5 aldiz gainditu ahal izango dute aplikagarri den gutxienezko soldata interprofesionala. Ondorio horietarako, etxebizitza sozialen saltzaileek, salmenta kontratuaz aparte, etxebizitza horietaz jabetzeko bete behar diren baldintzak erosiak betetzen dituela kredita deza-

afinidad, hasta el 4.º y 2.º grado respectivamente. Quedará excluida la convivencia por razones de amistad o conveniencia.

– Area geográfica donde se halla ubicada la vivienda.

2.– La ponderación de los ingresos brutos, a que se refiere el número anterior se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula: $IP = IB \times N \times A \times M$, siendo:

IP: Cuantía de los ingresos ponderados, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que corresponda.

IB: Cuantía de los ingresos brutos, que serán los obtenidos por la unidad convivencial de uno o más miembros, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que corresponda.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial en el momento de solicitar la financiación cualificada.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial que aportan al menos el 20 por 100 de los ingresos brutos.

M: Coeficiente ponderador igual a la relación por cociente entre el módulo correspondiente al Area Geográfica Homogénea del Estado con menor Módulo, y el Módulo vigente aplicable a la localidad en la que se encuentre ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible, conforme a la normativa de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Sección 2.ª.– Garantías.

Artículo 30.– Segundas y posteriores transmisiones de viviendas sociales.

1.– Las viviendas sociales sólo podrán transmitirse inter vivos, en segunda o posteriores enajenaciones, cuando hayan transcurrido diez años desde la fecha de perfeccionamiento de la adjudicación. Excepcionalmente, por especiales circunstancias debidamente justificadas, podrán enajenarse en un plazo inferior, siempre que cuenten con la preceptiva autorización de la Dirección de Planificación y Gestión Financiera.

2.– Con carácter general será preciso hacer efectivo el pago de la totalidad de las cantidades pendientes de amortización de la vivienda transmitida.

La subrogación de un tercero en la posición del deudor por transmisión de una vivienda social cuyo precio no haya sido totalmente pagado requerirá siempre autorización previa del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, produciéndose en caso contrario bien el vencimiento anticipado y automático de la deuda, cuando el acreedor fuera la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, bien la cancelación de la subsidiación otorgada del tipo de interés del préstamo hipotecario, para el resto de las viviendas sociales.

3.– Los adquirentes de viviendas en segundas o posteriores transmisiones sólo podrán acceder a las viviendas sociales cuando verifiquen los requisitos establecidos en el artículo 28 del presente Decreto, si bien en lo referente a los ingresos anuales ponderados éstos podrán alcanzar hasta 3,5 veces el salario mínimo interprofesional aplicable. A estos efectos los vendedores de viviendas sociales deberán presentar, para su correspondiente visado en el órgano administrativo, juntamente con el contrato de compraventa, la documenta-

ten agiriak aurkeztu beharko dituzte, dagokien administrazio organuak bisatu ditzan.

4.- Bigarren edo geroagoko transmisioen bidez etxebizitza sozialak erosi ditzatenak, erabilitako etxebizitza erosteari buruz indarrean dauden arauz erregulatzen den finantzaketa-sistemaz baliatu ahal izango dira.

5.- Esleipena erabat bukatu dadin egunetik hasi eta hamar urte igaro ondoren eta amortizatzeke zeuden zenbatekoak ordaindu daitezenean, etxebizitza sozial baten titularrak errentan utzi ahal izango du etxebizitza eta behar bezalako arrazoiak eman daitezenean, dagokion organu administratiboak horretarako baimena aurrez ematen badio. Organu horrek bisatuko du errentamendu kontratua eta maizter berriak etxebizitza sozial bat erosteko baldintzak betetzen dituen ala ez ziurtatu beharko du. Urteko gehienezko errentak ez du gaindituko errentamendu kontratua egiten denean aplikagarri izan dadin salmenta prezioaren 100ko 4,5a.

31. atala.- Eroslehentasuna eta atzera-eskuratzea.

1.- Etxebizitza sozialen sustatzaileek, honako hau utzi beharko dute erasota espreski salmentarako kontratuetan edo etxebizitzak esleitzeko agirietan: etxebizitzaren transmisioei apirilaren 15eko 7/1988 Legean ezarzen dena zaiela aplikagarri, hots, Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Nagusiak babes ofizialeko etxebizitzaren transmisioetan horiek erosteko lehentasun eskubidea duela alegia.

2.- Era berean, etxebizitza sozialen sustatzaileek espreski erasota utzi ahal izango dituzte aukerabidezko eta lehentasunezko erosketa-eskubideak bai salmenta kontratuetan zein esleipenerako agirietan; Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Nagusia ez da horretan sartzen. Honako era honetan egingo da hori:

a) Hamar urtetarako eroslehentasun eskubidea, etxebizitzaren salmenta kontratua edo esleipenarenerako agiria egin zen egunetik hasita. Eskubide hori hirurogei eguneko epez erabili ahal izango du sustatzaileak eta saltzaileak, saltzeko erabakia hartu duela, era sinagarrian adierazten dion egunaren biharamunetik hasita kontatuko da epe hori. Adierazpen horretan, honako hauek jaso beharko ditu saltzaileak: etxebizitzaren salmenta kontratuaren edo esleipenerako agiriaren kopia, eskainitako prezioa, transmisioaren funtsezko baldintzak eta etxebizitza erosi nahi duenaren izena, egoitza eta zernolakoak.

b) Hamar eguneko epearen barruan atzera-eskuratze eskubidea, Kode Zibilararen 1507. eta hurrengo ataletan ezartzen denaren arabera.

Atal honetako 1. zenbakian Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Naguiaren alde aipatzen diren eskubideek lehentasuna izango dute etxebizitzaren salmenta kontratuetan edo esleipenerako agirietan ezar daitezkeen aukerabidezko eroslehentasun eta atzera-eskuratze eskubideei dagozkienetan.

32. atala.- Azalera eskubideari dagozkion betebeharrak bete gabe uztea.

1.- Azalera eskubidea eratzerakoan zehaztutako betebeharrak bete gabe uzteak eskubidea galtzea ekarriko du, azalaren eskubidedunari horiek betetzeko aurrez galdakizuna egin bazaio eta zegokiona burutu gabe igarotzen bada finkatutako epea.

ción acreditativa de que el adquirente de la vivienda reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas.

4.- Los adquirentes de viviendas sociales en segundas o posteriores transmisiones podrán acceder al sistema de financiación regulado en la normativa vigente para la adquisición de vivienda usada.

5.- Transcurridos diez años desde la fecha de perfeccionamiento de la adjudicación y siempre que se hayan hecho efectivas las cantidades pendientes de amortización, el titular de una vivienda social podrá cederla en arrendamiento por razones justificadas, previa autorización del órgano administrativo correspondiente. Este órgano visará el contrato de arrendamiento, debiendo comprobar que el futuro arrendatario verifica los requisitos para ser beneficiario de una Vivienda Social. La renta máxima anual no podrá superar el 4,5 por 100 del precio de venta que resulte de aplicación en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

Artículo 31.- Tanteo y Retracto.

1.- Los promotores de viviendas sociales deberán consignar expresamente en los contratos de compraventa o en los documentos de adjudicación de las viviendas que a las transmisiones de las mismas les es de aplicación lo establecido en 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 General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.- Asimismo los promotores de viviendas sociales, a excepción de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, podrán consignar expresamente en los contratos de compraventa o documentos de adjudicación de las viviendas derechos de adquisición preferente, de carácter convencional, en los siguientes términos:

a) Derecho de tanteo durante diez años, a contar desde la fecha del contrato de compraventa o documento de adjudicación de las viviendas. Este derecho lo podrá ejercitar el promotor en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquél en el que se notifique por parte del vendedor en forma fehaciente la decisión de vender adjuntando copia del contrato de compraventa o del documento de adjudicación de las viviendas, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b) Derecho de retracto en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil.

Los derechos señalados en el número 1 de este artículo a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma tendrán carácter preferente frente a los derechos de tanteo y retracto convencionales que se establezcan en los contratos de compraventa o documentos de adjudicación de las viviendas.

Artículo 32.- Incumplimiento de obligaciones en derecho de superficie.

1.- El incumplimiento de las obligaciones determinadas en la constitución de derecho de superficie dará lugar a su extinción, siempre que previamente se hubiera requerido al superficiario para su realización y hubiera transcurrido el plazo fijado al efecto sin cumplimiento.

Ondorioz, lurraren jabeak zamarik gabe eskuratuko du onibarraren jabetza osoa eta erregistroan inskribatu ahal izango du bere izenean, bere kabuz eta beste inoren partaidetzarik gabe; hala ere, hurrengo idazatian oharmandako kasua salbuespen izango da. Burututako erabakia erregistroan jasoko da eta ondorioz galdu den azalera eskubidea eta azalera eskubidedunak ezarritako zamak galtzea, biok, eskribau-agirian jasoko dira.

2.- Maileguak lortzeko, azalera eskubidedunak kargaz edo hipotekaz zamatuta badu azalera eskubidea, erreboka ezinik jarraituko du azalera eskubideak harik eta karga edo hipoteka askatu edo kitatzen ez den bitartean behintzat; orduan, lurraren jabeari dagokio honako ihardunbideren bat erabakitzea, azalaren eskubidedunaren aurka kalte ordainen jazarketa egitearen kaltetan izan gabe:

a) etxebizitzaren jabetza osoaren titularitatea dohanik eta zuzen eskuratzea, karga edo hipotekari subrogazio pasiboa eginez horren hartzekodunaren aurrean.

b) Hirugarren erakunde edo norbanakoak subrogazio pasibo bidez zurgatzea, baldin eta horiei uzten bazaie azalera eskubidea egokituz jotako «inter partes» eran; zamaren edo hipotekaren erregimena salbuetsiko dira horretatik, horien iraupena eta baldintzak beti ikuskatu ahal izango direla.

IV ATALBURUA

ESLEIPEN PROZEDURA.

1. Sekzioa.- Etxebizitza sozialen esleipena. Erregimen orokorra.

33. atala.- Esleipen prozedura

1.- Onuradunak aukeratzeko eta etxebizitza sozialak esleitzeko prozedura, sustatzaileak ezarri dezana izango da, dekretu honetako 28. atalean ezartzen diren baldintzak bete beharko dituela beti.

2.- Sustatzailearen eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren artean hitzarmena izenpetuta egon dadinean, hitzarmen horretan jaso beharko da onuradunak aukeratzeko eta etxebizitza sozialak esleitzeko prozedura; bertan finkatzen denez, prozedurarik ez ezean eta bateragarri izan dadin heinean, Euskal Autonomi Elkartekeko administrazio orokorraren jabetzapekoak diren etxebizitzetako dekretu honetan ezartzen den prozedura aplikatuko zaie. Esan denaren kaltetan gabe, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekiko lankidetzaren formulak sartuko dira, esleipen prozedura burutu ahal izateko.

3.- Etxebizitza sozialen sustapenak hartu ditzan etxebizitzaren guztirako kopuruan sartzen diren etxebizitza batzuk, esleipen prozeduratik edo esleipenerako gutxienezko baldintzetatik kanpo utzi ahal izango ditu sustatzaileak. Honako hauek sartuko dira salbuespen horren barruan: behar bereziei erantzuteko direnak, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak horretarako baimena eman dezanaren baldintzapean.

Dena dela, kanpo uzte horrek dekretu honetako 2.4 atalean finkatutako bere onuradunen gehienezko prezioaren eta irabazien baldintzak bete beharko ditu; alderantzizkoan, etxebizitza sozialen berarizko erregimen juridikotik kendu egingo dira etxebizitzak, hortik

A tal efecto el superficiante recuperará libre de cargas, excepto en el supuesto previsto en el apartado siguiente, la integridad dominical del inmueble reinscribiéndolo a su favor por su sola intervención y a su instancia. La resolución operada y la consiguiente extinción del derecho de superficie y de las cargas impuestas por el superficiario, accederá al registro y se cancelarán, respectivamente, por acta notarial.

2.- De estar gravado el derecho de superficie con cargas o hipotecas concertadas por el superficiario para la obtención de préstamo, el derecho de superficie permanecerá irrevocable al menos hasta que se produzca la liberación o cancelación de la carga o hipoteca, correspondiendo al superficiante disponer, sin mengua de la persecución indemnizatoria contra el superficiario, de alguna de las formas siguientes:

a) La directa absorción gratuita de la plena titularidad dominical de la vivienda, con subrogación pasiva en la carga o hipoteca frente al acreedor de ésta.

b) La absorción con subrogación pasiva, a terceras entidades o personas físicas, a quienes otorgue la cesión del derecho de superficie en los términos inter partes que convengan, salvo el régimen de la carga o hipoteca cuya duración y condicionamientos serán observables en todo caso.

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION.

Sección 1.^a- Adjudicación de viviendas sociales. Régimen general.

Artículo 33.- Procedimiento de adjudicación.

1.- El procedimiento de selección de beneficiarios y de adjudicación de las viviendas sociales será el que establezca el promotor de las mismas, que en todo caso habrá de respetar los requisitos señalados en el artículo 28.

2.- En aquellos casos en que exista convenio suscrito entre el promotor y el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, el procedimiento de selección de beneficiarios y adjudicación de viviendas sociales deberá ser recogido en los términos del convenio, determinándose que, en su defecto y en cuanto resulte compatible, se aplicará el procedimiento establecido en el presente Decreto para las viviendas propiedad de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Sin perjuicio de lo anterior, en el convenio se estipularán las fórmulas de colaboración con el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente para llevar a cabo el procedimiento de adjudicación.

3.- Del número total de viviendas de la promoción de viviendas sociales, por el promotor de las mismas podrán excluirse del procedimiento de adjudicación, o de los requisitos mínimos para su adjudicación, aquellas que se destinen a atender necesidades específicas de vivienda y siempre que cuente con autorización del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

En todo caso tal exclusión habrá de cumplir con las condiciones de precio máximo e ingresos económicos de sus beneficiarios establecidas en el artículo 2.4 de este Decreto; en caso contrario se producirá la descalificación de las viviendas del régimen jurídico específico

aurrera, ondorio guztitarako, erregimen juridiko orokorpeko babes ofizialeko etxebizitzetan sartuko direla. Halaber, kentze horrek, kentze horren gai izandako etxebizitzegatik jasotako dirulaguntza guztiak atzera itzuli behar izatea ekarriko du.

2. Sekzioa.- Euskal Autonomi Elkarteko administrazioarenak diren etxebizitza sozialak esleitzea.

34. atala.- Iharduketan erakunde titularra.

Euskal Autonomi Elkarteko administrazioarenak diren etxebizitza sozialen esleipendunak aukeratzea eta izendatzea Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko lurralde ordezkarietzi dagokie.

35. atala.- Esleipen prozedurari hasiera ematea.

1.- Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuen aginduz emango zaio hasiera esleipen prozedurari, honako zernolako hauek jasoko direla bertan:

- a) Etxebizitzen sustapenen batetan arduraturik dauden udalak.
- b) Esleigarriak diren etxebizitzak, gutxi gora beherako azalera eta zein herritan eraikiko diren.
- c) Etxebizitzak esleitzeko erregimena eta hori arautuko duten baldintza orokorrak, ekonomiari buruzkoak alegia.
- d) Eskabideak aurkezteko epea eta noiztik emango zaion hasiera.
- e) Egoera berezietako taldeentzat gordetako etxebizitzak edo Udalarari zein Foru Aldundiari eskuratzekoak, baldin eta etxebizitzen sustepena horien lurretan gauzatuko bada.

2.- Espedienteari hasiera ematen zaiola dioen aginduaren berri, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko dagokion Lurralde Ordezkaritzari, eta ekintza horretan arduraturik dauden udalarari edo udalei emango zaie, udaletxeko iragarki oholtzean ikusgai jar dezaten eta argitalpena errazteko bidezkotzat jotzen dituen neurriak har ditzan udalak. Agindu horren berri, halaber, etxebizitzak eraikiko direneko lurralde historikoko Foru Aldundiari ere emango zaio. Agindu hori Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta gai honetan nahastuta dauden udaletan gehien irakurtzen den egunkari batetan argitaratu beharko da beti.

36. atala.- Eskabideak.

1.- Etxebizitza sozialak eraikiko diren udalerriko udaletxean aurkeztu beharko dirak eskabideak, ezar dadin epearen barruan.

2.- Interesaturik dagoen udala arduraturik da eskabideekin batera behar diren agiriak aurkezteaz, eskabideetan jasotzen diren xehetasunak egiazkoak direnentz ziurtatzeaz eta, aplikagarriak diren baremo eta koefiziente egokitzailen arabera, garaiz eta eraz aurkeztutakoak puntuatzeaz.

Baremo eta koefiziente egokitzailak zintzaotasunez eta zuzentasunez erabiliko dira. Beti emango zaie lehentasuna etxebizitzarik ez dutenei, urtean zehar gutxi irabazten dutenei eta familiaren egoerari zama handia dakarkioten zernolako pertsonalak jasatzen dituztenei.

co de las viviendas sociales considerándose a todos los efectos viviendas de protección oficial sujetas a su régimen jurídico general. Asimismo la descalificación provocará el reintegro de todas las ayudas económicas percibidas por razón de las viviendas descalificadas.

Sección 2.ª.- Adjudicación de las viviendas sociales propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 34.- Organismo titular de las actuaciones.

Corresponde a las Delegaciones Territoriales del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente la selección y designación de los adjudicatarios de viviendas sociales propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 35.- Iniciación del procedimiento de adjudicación.

1.- El procedimiento de adjudicación se iniciará mediante Orden del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente en la que se determinarán los siguientes extremos:

- a) Municipio o municipios interesados en la promoción de que se trate.
- b) Número de viviendas adjudicables, superficie aproximada y ubicación de las mismas.
- c) Régimen de adjudicación de las viviendas y condiciones generales de carácter económico que rijan la misma.
- d) Plazo de presentación de solicitudes y apertura del mismo.
- e) Viviendas sujetas a reserva con destino a colectivos específicos o para su enajenación al Ayuntamiento o a la Diputación Foral en cuyo término municipal o territorio histórico radique, respectivamente, la promoción.

2.- La Orden de inicio del expediente se comunicará a la correspondiente Delegación Territorial del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, al Ayuntamiento del municipio o municipios interesados para su exposición en el tablón de edictos de la Casa Consistorial y la adopción de cualesquiera otras medidas de publicidad que por la Corporación Local se estimen oportunas, y a la Diputación Foral en cuyo territorio histórico se ubiquen las viviendas. Dicha orden será en todo caso publicada en el Boletín Oficial del País Vasco, así como, al menos, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad o localidades interesadas.

Artículo 36.- Solicitudes.

1.- Las solicitudes deberán presentarse en el plazo establecido ante el Ayuntamiento del municipio en el que se ubiquen las viviendas sociales.

2.- El Ayuntamiento interesado se ocupará de que las solicitudes vengan acompañadas de todos los documentos necesarios, practicará las comprobaciones oportunas sobre la veracidad de las circunstancias recogidas en las solicitudes, y procederá por último a puntuar las presentadas en tiempo y forma de conformidad con los baremos y coeficientes correctores aplicables.

Los baremos y coeficientes correctores responderán a principios de justicia y equidad, dando preferencia, en cualquier caso, a quienes acrediten carecer de vivienda, menores ingresos anuales y circunstancias personales que impliquen una mayor carga para la economía familiar.

3.- Betetako espedientea, gainerako informeak eta etxebizitzaren sustapena egingo deneko udalak egindako gordetze-eskabidea Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko dagokion lurralde ordezkariari bidaliko zaio.

37. atala. - Aukeratutakoan, zai daudenen eta baztertu direnen zerrendak.

1.- Espedientea aztertu ondoren, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Lurralde Ordezkariek hiru zerrenda aterako ditu. Batean, aukeratutakoak agertuko dira; beste batetan, eskatzen ziren baldintza guztiak bete arren, aukeratutakoan zerrendan sartu ez direnak; eta hirugarrenean, prozeduratik kanpo gelditu direnak.

2.- Zerrenda hauek doazkienei jakinaraziko zaizkie; horretarako, udaletxeetako eta dagokion Lurralde Ordezkaritzako iragarki oholtzetan jarriko dira ikusgai.

3.- Zerrenda horietan agertzen direnek, zerrenda horien aurkako errekurtsoa sar diezaioke Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko.

4.- Aurkeztutako errekurtsoak ebatzi ondoren, aukeratutakoan, zai daudenen eta prozeduratik kanpo gelditu direnen behin-betiko zerrendak gertatuko ditu. Administrazio bidean behin-betikoak izango dira eta ezinezkoa izango da horien aurkako administrazio errekurtsorik sartzea.

Atal honetako 2. idazatian ezarritako eran emango da zerrenda horien berri.

5.- Zai daudenen zerrendak, honako egoera hauek erabiliko dira: sustapen berean esleitezke dauden etxebizitzak esleitzerakoan, baldin eta hasieran aukeratuak izan zirenek esleipendun egoerari uko egin edo egoera hori galtzen badute; eta bai, dagokion udalerrian esleitezke gelditu daitezkeen etxebizitza sozialen dozein sustapeneko etxebizitzak esleitzerakoan.

6.- Zai daudenen zerrendakoek, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailekoaren aginduz, sustapen berriko etxebizitzak esleipendunak izan daitezke udalerrian, baina honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Zai daudenen zerrendako aukeratuak, sustapen berriaren esleitzeko diren etxebizitzak hainbat edo gehiago izan daitezela.

b) Zai daudenen zerrenda egin edo eguneratu zentetik sei hilabete baino gehiago ez daitezela igaro.

38. atala. - Esleipena eta sendespena.

1.- Aukeratutakoan zerrenda behin-betirakoa izan dadinean administrazio bidean, esleitu egingo dizkie etxebizitzak Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Lurralde Ordezkaritzak.

2.- Onuradunek esleipena onartu ondoren, administrazio agiri bat emango die Lurralde Ordezkaritzak horietariko bakoitzari; agiri horretan, zein etxebizitza egokitu zaien adieraziko da. Esleipena jabetzan, gozamenean edo lur azalerako eskubidean egin bada, dagokien diruzenbatekoak zehaztuko den epearen barruan eta kontuan sar ditzatela eskatuko zaie; eta errentan hartzen badute, fidantzari dagokiona ordain dezaten.

3.- El expediente completo, junto con los oportunos informes y la solicitud de reserva formulada por el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique la promoción será remitido a la correspondiente Delegación Territorial del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

Artículo 37. - Listas de seleccionados, de espera y de excluidos.

1.- El Delegado Territorial del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, una vez examinado el expediente, elaborará las listas de seleccionados, de espera, integrada por aquellos solicitantes que reuniendo los requisitos exigidos no hayan sido incluidos en la lista de seleccionados, y de excluidos del procedimiento.

2.- Estas listas se notificarán a los interesados mediante la exposición pública durante un mes en el tablón de edictos de los Ayuntamientos y de la Delegación Territorial correspondiente.

3.- Aquellas personas que figuren en cualquiera de las listas, podrán interponer contra éstas recurso ordinario ante el Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

4.- Resueltos los recursos presentados, el Delegado Territorial elaborará las listas definitivas de seleccionados, de espera y de excluidos del procedimiento, firmes en vía administrativa, contra las que no cabrá ulterior recurso administrativo.

Estas listas se notificarán de igual forma a la establecida en el apartado 2 del presente artículo.

5.- La lista de espera surtirá efectos tanto en orden a la adjudicación de viviendas vacantes de la misma promoción, en caso de renuncia o pérdida de la condición de adjudicatario por los inicialmente seleccionados, como en orden a la adjudicación de viviendas de cualquier promoción de viviendas sociales que queden vacantes en el término municipal correspondiente.

6.- Por Orden del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente los integrantes de la lista de espera podrán resultar adjudicatarios de viviendas de nueva promoción en el mismo municipio siempre que se den las siguientes circunstancias:

a) Que el número de seleccionados en lista de espera sea igual o superior al número de las viviendas a adjudicar en la nueva promoción.

b) Que no hayan transcurrido más de seis meses desde la fecha de confección o actualización de la lista de espera.

Artículo 38. - Adjudicación y formalización.

1.- Una vez sea firme en vía administrativa la lista de seleccionados, la Delegación Territorial del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente procederá a la adjudicación de viviendas en favor de los integrantes de la misma.

2.- Aceptada la adjudicación por los respectivos beneficiarios, la Delegación Territorial extenderá a favor de cada uno de ellos documento administrativo en que conste tal condición respecto de una vivienda concreta y determinada; asimismo se les requerirá para que ingresen, en el plazo y cuenta que se determinen, las cantidades que correspondan en el caso de adjudicación en régimen de propiedad, usufructo o derecho de superficie o el importe de la fianza en el supuesto de arrendamiento.

3.- Obrak behin-behinekoz eskuratu eta etxebizitzak okupatu daitezkeen horietakoak badira, esleipena egingo da, bidezkoak diren salerosketa, esleipena edo errenta kontratuak emanez; etxebizitzaren salerosketa edo esleipen kontratuak, zuzenean egin daitezke eskritura publiko bidez.

39. atala. - Bigarren eta hurrengo esleipenak.

Bigarren eta hurrengo esleipenak Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko dagokion Lurralde Ordezkariek berak egingo ditu; honek, eskatzen diren baldintzak betetzen dituztelako etxebizitzak eskuratzeko egoeran daudenen proposamen arrazoitua eskatuko die udalari.

V ATALBURUA

EUSKAL AUTONOMI ELKARTEKO ADMINISTRAZIO
ARENAK DIREN ETXEBIZITZA SOZIALAK TOKI
KORPORAZIOEI INORENGANATZEA.

40. atala. - Zertarakoa.

Etxebizitza sozialak eta horien eraskinak, sustapena egingo deneko udalerriko udalari inorenganatu dakizkieke, errentan esleitzeko. Egoera berezietan, onuradunik ez dagoela edo bestelako eta antzeko berebiziko zernolakoak behar-bezala egiazta daitezenean, eta atzeratutako diruzenbaterako ordainduta badaude, inorenganatuak etxebizitzak eskualdatzeko baimena eman diezaioke Finantza Plangintza eta Kudeaketarako Zuzendariak udalari.

41. atala. - Inorenganatzeko baldintzak.

Honako baldintza hauetan inorenganatuak zaizkie etxebizitza sozialak dagozkien udalari:

a) Salmenta prezioa, azalera erabilgarriaren metro karratu bakoitzeko, behin-behineko kalifikapena egiteko egunean indarrean legokeen Modulu (M) ponderatuen 100eko 20koa da.

Atxikitako eraskinen salmenta prezioa, azalera erabilgarriaren metro karratuko, aurreko diruzenbaterako 0,53 koefizienteaz biderkatuz aterako da.

b) Prezioaren ordainketa, hipoteka bidez, ebazpen baldintza bidez edo bestelako berme bidez bermatuko da eta bata bestearen ondorengo hogeitun urtealdi berdinetan ordaindu beharko da urteko lehenengo hiruhilabetekoaren barne. Lehenengo epemuga, salerosketako eskritura publikoa ematen denekoa ez, baizik eta horren hurrengo urteko lehen hiruhilabeteko azken egunean izango da.

c) Dagokion udalak aukeratutako onuradunak okupatu beharko dituzte errentamenduan inorenganatzearen gai diren etxebizitzak.

42. atala. - Onuradunak edo maizterrak.

Udalari inorenganatuak etxebizitza sozialak eskatu eta horien maizterrak izan ahal izateko, honako baldintza hauek bete beharko dituzte norbanakoek:

a) Etxebizitza eskatzeko arrazoi den elkarbizitza unitateari dagokionez, etxebizitza sozialak esleitzeko era orokorrean ezarritako zernolakoren bat egiaztatzea, etxebizitzarik ez izatea hain zuzen ere.

3.- Practicada la recepción provisional de las obras, y siempre que las viviendas fueran susceptibles de ocupación, se procederá a formalizar la adjudicación otorgando los correspondientes contratos de compraventa, adjudicación o arrendamiento; los contratos de compraventa o adjudicación de viviendas podrán formalizarse directamente en escritura pública.

Artículo 39. - Segundas y posteriores adjudicaciones.

Las segundas y posteriores adjudicaciones se efectuarán directamente por el respectivo Delegado Territorial del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, quien solicitará de los Ayuntamientos interesados propuesta razonada de la persona o personas que, por reunir los requisitos exigidos, puedan acceder a las viviendas de que se trate.

CAPITULO V

ENAJENACION DE VIVIENDAS SOCIALES, PROPIEDAD DE LA ADMINISTRACION DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO, A CORPORACIONES LOCALES.

Artículo 40. - Destino.

Las viviendas sociales y sus anejos vinculados podrán ser objeto de enajenación a los Ayuntamientos en cuyo término municipal se ubique la promoción para destinarlas a arrendamiento, excepcionalmente, cuando concurren especiales circunstancias de inexistencia acreditada de beneficiarios u otras análogas debidamente justificadas, y siempre que se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas, el Director de Planificación y Gestión Financiera, podrá autorizar al Ayuntamiento la posterior transmisión de las viviendas enajenadas.

Artículo 41. - Condiciones de enajenación.

La enajenación de viviendas sociales a los correspondientes Ayuntamientos se realizará con arreglo a las siguientes condiciones:

a) El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil será del 20 por 100 del Módulo (M) ponderado vigente en la fecha de calificación provisional.

El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de los anejos vinculados se calculará multiplicando la cuantía anterior por el coeficiente 0,53.

b) El pago del precio se garantizará mediante hipoteca, condición resolutoria o mediante cualquier otra garantía y se realizará en 20 anualidades contantes e iguales dentro del primer trimestre de cada año. La fecha del primer vencimiento será el día último del primer trimestre del año inmediatamente posterior al otorgamiento de escritura pública de compraventa.

c) Las viviendas objeto de enajenación deberán ser ocupadas en arrendamiento por los beneficiarios seleccionados por el correspondiente Ayuntamiento.

Artículo 42. - Beneficiarios o arrendatarios.

Podrán solicitar y ser arrendatarios de las viviendas sociales enajenadas a Ayuntamientos aquellas personas naturales en quienes concurren los siguientes requisitos:

a) Acreditar respecto de la unidad convivencial para la que se solicita vivienda, alguna de las circunstancias de carencia de vivienda establecidas con carácter general para la adjudicación de viviendas sociales.

b) Aplikagarria den profesioarteko gutxienezko soldata 1,8 bider edo gutxiagoko dirusarrera ponderatuak izatea urteko.

Dekretu honetako 29. atalean finkatuko dira ponderazio koefizienteak.

c) Inorenganatumak etxebizitza sozialak eraikiko direneko udalerrian bizitzea.

43. atala. - Maizterrak aukeratzeko prozedura.

Inorenganatumak etxebizitza sozialetako onuradunak edo maizterrak aukeratzeko eta izendatzeko prozedura Korporazio erosleak finkatuko du horretarako gertatuko duen araudian; edo, horren ezean eta bidezkoa balitz, dekretu honetan eta beronen garapen arauetan finkatutakoa.

44. atala. - Errenta.

Udalari inorenganatumak etxebizitza sozialen eta horiei atxikitako eraskinen urteko hasierako gehienezko errenta, azalera erabilgarriaren metro karratuko, errentamendu kontratua egiterakoan indarrean legokeen salmenta prezioaren 100eko 4,5ekoa izango da.

Hasierako errenta horiek urtero eguneratuko dira, dekretu honetako 27. atalean ezarritako irizpideen arabera.

45. atala. - Etxebizitzak udalei inorenganatzeko prozedura.

1.- Etxebizitza sozialak esleitzeko prozedura orokorrari hasiera emateari buruzko aginduan, gordetze aukera egingo da bere udalerrian sustapena egingo deneko udalaren alde; sustapenak hartzen dituen etxebizitzak ehuneko hogeita hamabosta hartuko du gehienera aukera horrek.

Foru Aldundiak ez badu erabiltzen berari dagokin gordetze aukera, gehitu egin daiteke aurreko idazatian aditzera eman den portzentaia, dekretu honetako 53. atalean adierazten deneantxe.

2.- Udalak, aurkeztutako eskabideak ikusi ondoren eta aukeraketa espediente osoarekin batera, hainbat etxebizitza erosteari buruzko eskabide arrazoitua bidali beharko du dagokion Lurralde Ordezkaritzara, Korporazioak hartutako akordioaren ziurtagiria ere erantsiko zaiola.

3.- Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuak, aurkeztutako eskabidea eta agiri arrazoituak ikusi ondoren, agindua emango du, inorenganatu beharreko etxebizitzak zeintzuk diren, horien salmenta prezioa zein den eta inorenganatzeko baldintzak zeintzuk diren adieraziz. Dagokion Lurralde Ordezkaritzak, salmenta kontratuak edo eskritura publikoak emango ditu.

VI ATALBURUA

EUSKAL AUTONOMI ELKARTEKO ADMINISTRAZIOAREN DIREN ETXEBIZITZA SOZIALAK LURRALDE HISTORIKOETAKO FORU ALDUNDIEI INORENGANATZEA.

46. atala. - Zertarako.

Euskal Autonomi Elkarte Administrazioarenak diren atxikitako etxebizitza sozialak eta eraskinak, horiek eraikiko direneko Lurralde Historikoko Foru Aldundiei inorengana dakizkieke; bai batzuk zein besteak, errentamendu erregimenpean okupatu eta erabiltzeko izango dira.

b) Obtener ingresos ponderados anuales iguales o inferiores a 1,8 veces el salario mínimo interprofesional aplicable.

Los coeficientes de ponderación serán los establecidos en el artículo 29 del presente decreto.

c) Ser residente del municipio en que radiquen las viviendas sociales enajenadas.

Artículo 43. - Procedimiento de selección de arrendatarios.

El procedimiento de selección y designación de beneficiarios o arrendatarios de las viviendas sociales enajenadas será el establecido por la Corporación adquirente en su correspondiente normativa, o, en su defecto y en cuanto resulte compatible, el establecido en la presente disposición y sus normas de desarrollo.

Artículo 44. - Renta.

La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas sociales y sus anejos vinculados enajenados a Ayuntamientos será el 4,5 por 100 de su precio de venta vigente en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

Estas rentas iniciales serán actualizadas anualmente conforme a los criterios establecidos en el artículo 27 de este Decreto.

Artículo 45. - Procedimiento de enajenación de viviendas a Ayuntamientos.

1.- En toda Orden de inicio del procedimiento general de adjudicación de viviendas sociales se consignará opción de reserva a favor del Ayuntamiento en cuyo término municipal radique la promoción hasta un máximo del treinta y cinco por cien de las viviendas que integren la promoción.

Este porcentaje podrá verse incrementado con aquellas viviendas sobre las que la Diputación Foral no ejerza su derecho de reserva, conforme se señala en el artículo 53 de este Decreto.

2.- El Ayuntamiento, a la vista de las solicitudes presentadas y junto con el expediente completo de selección, remitirá a la respectiva Delegación Territorial solicitud justificada de adquisición de un número determinado de viviendas adjuntando certificación del correspondiente acuerdo de la Corporación.

3.- El Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente a la vista de la solicitud y documentación justificativa aportada, dictará Orden, en su caso, acordando las viviendas a enajenar, el precio de venta y las condiciones de enajenación. El Delegado Territorial competente procederá a otorgar los correspondientes contratos o escrituras públicas de compraventa.

CAPITULO VI

ENAJENACION DE VIVIENDAS SOCIALES, PROPIEDAD DE LA ADMINISTRACION DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO, A LAS DIPUTACIONES FORALES DE LOS TERRITORIOS HISTORICOS.

Artículo 46. - Destino.

Las viviendas sociales y anejos vinculados, propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, podrán ser objeto de enajenación a las Diputaciones Forales del territorio histórico en que se ubiquen para su posterior ocupación y uso en régimen de arrendamiento o precario.

47. atala. – Inorenganatzeko baldintzak.

Etxebizitza sozialak honako baldintza hauetan inorenganatzeko zaizkie Foru Aldundiei:

a) Salmenta prezioa, azalera erabilgarriaren metro karratu bakoitzeko, behin-behineko kalifikapena egiteko egunean indarrean legokeen Modulu (M) ponderatuaren 0,75ekoa izango da.

Atxikitako eraskinen salmenta prezioa, metro karratuko, aurreko diruzenbatekoa 0,53 koefizienteaz biderkatzetik aterako da.

b) Prezioaren ordainketa, hipoteka bidez, ebazpen baldintza bidez edo bestelako berme bidez bermatuko da eta bata bestearen ondorengo hogeitau urtealdi berdinetan ordaindu beharko dira urteko lehenengo hiruhilabetekoan. Lehenengo epemuga, salerosketako eskritura publikoa ematen denekoa ez, baizik eta horren hurrengo urteko lehen hiruhilabeteko azken egunean izango da.

c) Era horretan inorenganatzeko etxebizitzak errentamenduan edo prekarioan bakarrik okupatu ahal izango dituzte onuradunek, hauek, dekretu honetan adierazitako gutxienezko baldintzak bete beharko dituzte eta Foru Aldundiak aukeratzeko dituzte.

48. atala. – Maizterrak.

Ondoren aditzera ematen diren eskakizunak betetzen dituzten lagunek eskatu ahal izango dituzte, maizter lez, etxebizitza sozialak:

a) Esleitu behar diren etxebizitzak eraikiko diren udalerrian izatea egoitza.

b) Jubilatua izatea eta gutxienez 60 urte edukitzea.

c) Etxebizitza eskatzeko arrazoi den elkarbizitza unitateari dagokionez, etxebizitza sozialak esleitzeko era orokorrean ezarritako zernolakoren bat betetzen dutela egiaztatzea.

d) Etxebizitza eskatzeko arrazoi den elkarbizitza unitateari dagokionez, indarrean dagoen profesioarteko gutxienezko soldata baino 1,8 bider gehiagoko irazbaziak izatea gehienera edo kopuru horretatik beherakoak.

Era orokorrean etxebizitza sozialak esleitzeko ezarritakoak izango dira ponderazio koefiziente aplikagarriak.

e) Gizarte sorospenean eskuduntza duen foru ihardute-sailak finka dezan beste edozein zernolako.

49. atala. – Prekaristak.

Aurreko ataleko a), b), c) eta e) eskakizunak betetzen dituztenek eska ditzakete etxebizitza sozialak eta horien prekaristak izan; horrez gain, etxebizitza eskatzeko arrazoi den elkarbizitza unitateari dagokionez, indarrean dagoen profesioarteko gutxienezko soldataren hainbatekoak edo txikiagoak diren irabazi ponderatuak urteko.

50. atala. – Onuradunak aukeratzeko prozedura.

Onuradunak aukeratzeko eta izendatzeko prozedura, Foru Aldundiek euren araudietan ezarritakoa izango da edo, horren ezean eta elkargarria balitz, Euskal Autonomi Elkarte Administrazioarenak diren etxebizitza sozialak esleitzeko dekretu honetan era orokorrean xedatutakoa.

Artículo 47. – Condiciones de enajenación.

La enajenación de viviendas sociales a las Diputaciones Forales se realizará con arreglo a las siguientes condiciones:

a) El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil será del 0,75 del Módulo (M) ponderado vigente en la fecha de su calificación provisional.

El precio de venta por metro cuadrado de los anejos vinculados se calculará multiplicando la cuantía anterior por el coeficiente 0,53.

b) El pago del precio se garantizará mediante hipoteca, condición resolutoria o mediante cualquier otra garantía, y se realizará en 20 anualidades constantes e iguales dentro del primer trimestre de cada año. La fecha del primer vencimiento será el día último del primer trimestre del año inmediatamente posterior al otorgamiento de escritura pública de compraventa.

c) Las viviendas así enajenadas habrán de ser ocupadas exclusivamente en arrendamiento o precario por los beneficiarios que, cumpliendo los requisitos mínimos señalados en este Decreto, sean seleccionados por la propia Diputación Foral.

Artículo 48. – Arrendatarios.

Podrán solicitar y ser arrendatarios de estas viviendas sociales aquellas personas naturales en quienes concurren los siguientes requisitos:

a) Ser residente del municipio en que radiquen las viviendas a adjudicar.

b) Poseer la condición de jubilado y una edad mínima de 60 años.

c) Acreditar, respecto de la unidad convivencial para la que se solicita vivienda, alguna de las circunstancias de carencia de vivienda establecidas con carácter general para la adjudicación de viviendas sociales.

d) Obtener, respecto de la unidad convivencial para la que se solicita vivienda, ingresos económicos ponderados anuales iguales o inferiores a 1,8 veces el salario mínimo interprofesional vigente.

Los coeficientes de ponderación aplicables serán los establecidos con carácter general para la adjudicación de viviendas sociales.

e) Cualquier otra circunstancia complementaria establecida por el órgano foral competente en materia de asistencia social.

Artículo 49. – Precaristas.

Podrán solicitar y ser precaristas de estas viviendas sociales aquellas personas naturales en quienes concurren los requisitos a), b), c) y e) del artículo anterior y acreditar obtener, respecto de la unidad convivencial para la que se solicita vivienda, ingresos económicos ponderados anuales iguales o inferiores al salario mínimo interprofesional vigente.

Artículo 50. – Procedimiento de selección de beneficiarios.

El procedimiento de selección y designación de los beneficiarios será el establecido por las correspondientes Diputaciones Forales adquirentes en sus respectivas normativas, o, en su defecto y en cuanto resulte compatible, el dispuesto con carácter general en el presente Decreto para las adjudicaciones de viviendas sociales.

51. atala. - Errenta.

Etxebizitzen eta atxekitako eraskinen hasierako gehieneko errenta, urteko eta azalera erabilgarriaren metro karratuko, errentamendu kontratua egiterakoan indarrean legokeen salmenta prezioaren 100eko 4,5ekoa izango da.

Kontratua luzatzen bada, urtero birraztertu beharko da errenta, dekretu honetako 27. atalean ezarritako irizpideen arabera.

52. atala. - Prekariotasuna.

Inorenganaturako etxebizitzak prekarioan uzteak iraun egingo du, baldin eta esleipenaren arrazoi izan daitezen baldintza pertsonalak, sozialak eta ekonomikoak irauten badute.

Gizarte sorospenean eskuduntza duen foru ihardute-sailak urtero egiaztatuko ditu zernolako horiek.

Prekarioko egoera desagertu eta dekretu honetako 48. atalean adierazitako baldintzak betetzen badira, errentamenduan esleituko zaio etxebizitza prekaristari.

53. atala. - Etxebizitzak Foru Aldundiei inorenganaturako prozedura.

1.- Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, etxebizitza sozialak esleitzeari buruzko prozedura orokorrari hasiera emateko aginduetan, sustapena egingo deneko lurralde historikoko Foru Aldundiaren aldeko gordetze aukera adieraz dezake; eta hori, gehienez ere, sustapenaren gai diren etxebizitzaren ehuneko hamabostekoa izango da. Agindu horretan jasotakoaren berri dagokion Foru Aldundiari emango dio.

2.- Agindu hori eskuratzen duenetik kontatzen hasi eta hilabeteko epearen barruan, dekretu honetan xedatutakoaren babesean, hainbat etxebizitza sozial inorenganaturako eskatzen duen akordioaren berri emango dio Foru Aldundiak Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailari.

Epe horrek igaro eta ez bada egin eskabidea edo gehienekotzat adierazitako etxebizitzak baino gutxiago eskatu badira, udal gordekina gehituko dute gainerakoek.

3.- Aurkeztutako eskabidea eta agiriak ikusi ondoren, Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuak agindua eman lezake, inorenganaturako beharrekotako etxebizitzak zeintzuk diren, zein salmenta prezioa duten eta inorenganaturako baldintzak zeintzuk diren esanez.

4.- Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko dagokion Lurralde Ordezkariek, salerosketako kontratuak edo eskritura publikoak emango ditu.

Foru Aldundiei inorenganaturako etxebizitzaren zertarako soziala bermatzeko, bi erakunde horien artean tajutu dadin salerosketako eskritura publikoetan iraungitze-baldintza jasoko da, baldin eta tituluren batetan etxebizitza horiek errentamenduan edo prekarioan ez badira esleitzen.

GEHIGARRIZKO XEDAPENAK

Lehenengoa. - Dekretu honen 29. atalak aipatzen di-

propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 51. - Renta.

La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de vivienda y anejos vinculados será en 4,5 por 100 de su precio de venta vigente en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

En el supuesto de prórroga del contrato, la renta será revisada anualmente conforme a los criterios establecidos en el artículo 27 de este Decreto.

Artículo 52. - Precario.

La cesión en precario de las viviendas enajenadas subsistirá en tanto se prolonguen las condiciones personales, sociales y económicas que motivaron la adjudicación.

En todo caso, el órgano foral competente en materia de asistencia social procederá a la comprobación anual de dichas circunstancias.

La extinción de la condición de precario, y siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el artículo 48 de este Decreto, dará lugar a la adjudicación de la vivienda al precarista en régimen de arrendamiento.

Artículo 53. - Procedimiento de enajenación de viviendas a las Diputaciones Forales.

1.- El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, consignará en toda Orden de inicio del procedimiento general de adjudicación de viviendas sociales opción de reserva a favor de la Diputación Foral en cuyo territorio histórico radique la promoción, hasta un máximo del quince por ciento del total de las viviendas que integren la promoción y dará traslado de la misma a la respectiva Diputación Foral.

2.- En el plazo de un mes, contado a partir de la recepción de la citada Orden, la Diputación Foral notificará al Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco el Acuerdo en que se solicite la enajenación, al amparo de lo dispuesto en el presente Decreto, de un número determinado de viviendas sociales.

Transcurrido dicho plazo sin haberse hecho efectiva la solicitud o solicitado un número de viviendas inferior al máximo, el resto acrecerá la reserva municipal.

3.- El Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, a la vista de la solicitud y documentación aportadas, dictará Orden, en su caso, acordando las viviendas a enajenar, el precio de venta y las condiciones de enajenación.

4.- El Delegado Territorial del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente competente procederá a otorgar los contratos o escrituras públicas de compraventa.

A los únicos efectos de garantizar el destino social de las viviendas enajenadas a las Diputaciones Forales, en las escrituras públicas de compraventa a formalizar entre ambas Instituciones se consignará condición resolutoria consistente en el incumplimiento por cualquier título de su necesaria cesión en régimen de alquiler o precario.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. - Los coeficientes de ponderación N y A a

tuen N eta A ponderazio koefizienteak, urteko ponderazio irabaziak zehazteko ezargarri direnak, honako hauek izango dira:

N	
- Kide bakarreko edo biko elkarbizitza unitateak	1,00
- 3 edo 4 kidez osatutako elkarbizitza unitateak	0,95
- 5 edo 6 kidez osatutako elkarbizitza unitateak	0,90
- 6 baino kide gehiagoz osatutako elkarbizitza unitateak	0,80

A	
- Kide bakarraren irabaziak dituzten elkarbizitza unitateak	1,00
- Bi kideren irabaziak dituzten elkarbizitza unitateak	0,95
- Hiru kide edo gehiagoren irabaziak dituzten elkarbizitza unitateak	0,90

Bigarrena. - 1.- Etxebizitza sozialak sustatu xedez, Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorrak, dekretu honetan ezartzen direnez baliatuz, sustatzaile publiko batzuren alde (etxebizitza eremuan lan egin eta horiei atxikita dauden baltzu publikoak barne), nahiz kobratuz, nahiz salmenta moduan, nahiz lurra- ren gaineko eskubidea sortuz, emanketaren bat egin dezanean, Euskadiko Ondareari buruzko uztailaren 27ko 14/1983 Legean ezartzen denaren arabera, lehia- keta publiko bidez egingo da emanketa hori; edo hor- ren orde, zuzeneko inorenganaketa bidez, zenbate- koaren arabera eskuduntza duen ihardute-sailaren al- dezaurretiko baimena izan ondoren.

Era berean, emanketa, dohangoa ere izan daiteke, dirulaguntza era hartuko duela dekretu honetan ezar- tzen denaren arabera eta etxebizitza sozialen izaiki pu- bliko sustatzaileen alde bakarrik egin ahal izango dela. Eusko Legebiltzarrak eman beharko du baimena horre- tarako.

2.- Eusko Jaurlaritzaren otsailaren 23ko 53/1988 Dekretuz arautzen diren itunepeko sustapenen onurak, sustatzaile publikoaren eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren artean izenpetuko den hitzarme- nean finkatu ahal izango dira, sustatzaileak, publikoak izan daitezenean. Emanketa, kobratuz egin ahal izate- ko baldintzei dagozkienetan, dekretu honetako aurre- ko zenbakiko lehenengo lerroaldian ezartzen dena izango da aplikagarri.

Hirugarrena. - 1.- Babes ofizialpeko etxebizitzen sus- tapan espediente batetan, etxebizitza sozialen izakera eman ahal izango zaio etxebizitza kopuru jakin bati; eta hori, behin-behineko kalifikapenaren tramitapena sustatzaileak egiterakoan, hala eska dezanean. Kopuru hori ez da sekula izango, sustapen osoaren 100ko 30etik beherakoa.

2.- Etxebizitza sozialak era honetan sustatzea nahi izan dezaten sustatzaileak, kreditu erakundeek ematen dituzten finantzaketa kualifikatuaz baliatu ahal izango dira, finantzaketa lankidetzarako hitzarmenean ezarri dadinaren arabera eta erregimen pribatuko sustapene- rako dekretu honetan finkatzen diren zernolakoak kontutan hartuz.

Etxebizitza sozialen sustatzaileek, halaber, finantza- keta pribatupeko erregimenean araututako dirulagun- tza zuzenez baliatu ahal izango dira itune bidez; diru- zenbatekoak, etxebizitza sozialen kopuruaren arabera- ko finkatuko dira.

que se refiere el artículo 29 del presente Decreto, apli- cables a la determinación de los ingresos anuales pon- derados serán los siguientes:

N	
- Unidades convivenciales de 1 ó 2 miembros	1,00
- Unidades convivenciales de 3 ó 4 miembros	0,95
- Unidades convivenciales de 5 ó 6 miembros	0,90
- Unidades convivenciales de más de 6 miembros	0,80

A	
- Unidades convivenciales cuyos ingresos se deben a un solo perceptor	1,00
- Unidades convivenciales cuyos ingresos se deben a dos perceptores	0,95
- Unidades convivenciales cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores	0,90

Segunda. - 1.- Cuando por las disposiciones del pre- sente Decreto la Administración General de la Comu- nidad Autónoma del País Vasco ceda suelo a título one-roso, en venta o mediante la constitución de derecho de superficie, a favor de promotores públicos, incluidas las sociedades públicas adscritas a los mismos que ac- túen en el área de vivienda, o de promotores privados al objeto de promover viviendas sociales, dicha cesión se realizará conforme establece la Ley 14/1983, de 27 de julio, de Patrimonio de Euskadi mediante el procedi- miento de concurso público, que podrá ser sustitui- do por el de enajenación directa previa autorización del órgano competente según cuantía.

Asimismo la cesión podrá ser a título gratuito, adop- tando la forma de subvención en los términos estable- cidos en el presente Decreto, y sólo podrá realizarse a favor de Entes públicos promotores de viviendas socia- les, y previa autorización del Parlamento Vasco.

2.- Los beneficios de las promociones concertadas reguladas por el Decreto 53/1988, de 23 de febrero, del Gobierno Vasco, en aquellos casos en que los pro- motores sean públicos, podrán determinarse mediante convenio a suscribir entre el promotor público y el De- partamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambien- te, señalándose que en relación a las condiciones de cesión de suelo a título oneroso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo primero del número anterior de la presente disposición.

Tercera. - 1.- En un expediente de promoción de vi- viendas de protección oficial podrá asignarse a un por- centaje de viviendas el carácter de viviendas sociales, que en ningún caso podrá ser inferior al 30 por 100 del total de la promoción, siempre que así lo solicite el promotor de la misma en el momento de tramitación de la calificación provisional.

2.- Los promotores de viviendas sociales en esta mo- dalidad, tendrán acceso a la financiación cualificada a conceder por las entidades de crédito en los términos establecidos en el convenio de colaboración financiera, con las características señaladas en el presente Decreto para la promoción en régimen privado.

Asimismo, los promotores de viviendas sociales po- drán acceder a las ayudas económicas directas regula- das en el régimen de financiación privado mediante convenio, si bien, las cuantías se determinarán en fun- ción del número de viviendas sociales.

3.- Etxebizitza sozialen sustatzaileek, halaber, hitzarmen bidezko finantzaketa pribatuko erregimenean araututako dirulaguntza zuzenak eskura ditzakete, baina zenbatekoak etxebizitza sozialen kopuruaren araberatik finkatuko dira.

4.- Halaber, sustatzaileak, etxebizitza sozialen izakera izan dezaten etxebizitzak saldu ahal izango dizkio Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorrari edo beste izaki publiko bati obra berriaren deklarazioa egin baino lehen, etxebizitzaren esleipena egin dezan. Eraikitakoaren transmisioaren kontraprestazioa finkatu ahal izateko, erabilgarri den metro karratu bakoitzaren gehieneko zenbatekoak ez du gaindituko, aplikagarri den eta behin-behineko kalifikapena egin zenean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatua 0,90 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza, etxebizitzak izan daitezenean. Etxebizitzari atxikitako eraskinetako metro karratu erabilgarriaren zenbatekoak, berriz, ez du gaindituko lehen aipatu den zenbatekoa 0,53 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza.

5.- Sustapenaren titularra izaki publiko bat izan dadinean, erregimen publikoan etxebizitzak sustatzeko dekretu honetan ezartzen den erregimenez baliatzeko bidea ezarri ahal izango da, etxebizitza sozialei dagozkien.

6.- Era berean, Eusko Jaurlaritzaren otsailaren 23ko 53/1988 Dekretuan ezartzen den erregimenean arabera sustatu daitezkeen itunpeko sustapenei dagozkienetan, etxebizitza guztien portzentaia bati, etxebizitza sozialen izakera ezarri ahal izango zaio. Era honetan, sustatzaileak modalitate honetako etxebizitzentzat ezarritako artzako laguntza ekonomikoa, eta itunpeko sustapenen erregimenekoentzat ezarritako onura-erregimen orokorra, bateragarri izango dira.

Laugarrena. - 1.- Euskal Autonomi Elkarteko administrazio orokorrak, ekintzei buruzko urteko programan hitza ematen dueneko maileguren eta dirulaguntzen guztirako bolumenak ezin gainditu ahal izango ditu Euskal Autonomi Elkartearen Aurrekontu Orokorraren Legean finkatu daitezkeen kredituen zenbatekoak eta ez horiek gaurkotzeak sortu ditzan kredituak ere, Euskal Autonomi Elkartearen Aurrekontu Jaurbideari buruzko abenduaren 20ko 31/1983 Legean ezartzen denaren arabera, kreditu transferentziak egitea gerta dadinean.

2.- Eusko Jaurlaritzako Ekonomi eta Ogasun Sailak eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, batera, finkatuko dute urtero, kreditu erakundeekin izenpetuko den dirubaliabide bolumena, dekretu honetan zehazten den finantzaketa pribatupeko erregimeneri dagozkionetan.

Bosgarrena. - Balio Erantsiaren gaineko Zergari buruzko abenduaren 37/1992 Legearen 91.2.1.11 atalean xedatutakoaren ondorioetarako, erregimen berezipeko babespen ofizialeko etxebizitza lez joko dira, Euskal Autonomi Elkarteko lurraldearen barruan, bai dekretu honen edo ekainaren 19ko 167/1990 Dekretuaren arabera etxebizitza sozial lez kalifikatuak zein apirilaren 12ko 90/1988 Dekretuaren eta aurreko araudiaren arabera sustapen publikoko babespen ofizialekotzat kalifikatutakoak ere.

Seigarrena. - 1.- Lurraren araubide eta hiri-antolaketari buruzko Legearen Testu Bateratuko laugarren gehigarriko xedapenean ezarritako birralojatze eskubi-

3.- La adjudicación de las viviendas promovidas con estas características se realizará conforme a la naturaleza de cada una de ellas, pudiendo los adquirentes de viviendas sociales acceder a la financiación establecida para los adquirentes de viviendas sociales en régimen privado mediante convenio.

4.- Asimismo el promotor, con carácter previo a la declaración de obra nueva, podrá transmitir las viviendas edificadas que tengan atribuido el carácter de viviendas sociales a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco o a otro Ente público para que efectúe la adjudicación de las mismas. El importe máximo por metro cuadrado útil, a efectos de determinación de la contraprestación por la transmisión de lo edificado, no superará el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de la calificación provisional, por 0,90 para las viviendas, en tanto que el metro cuadrado útil de anejos vinculados no podrá superar el resultado de multiplicar la cuantía antes señalada por 0,53.

5.- Cuando el titular de la promoción sea un ente público, podrá establecerse, mediante la suscripción del oportuno convenio, el acceso, en la parte correspondiente a las viviendas sociales, al régimen de financiación establecido en el presente Decreto para la promoción en régimen público.

6.- Asimismo, en las promociones concertadas que se impulsen de conformidad con el Decreto 53/1988, de 23 de febrero, del Gobierno Vasco, podrá establecerse el carácter de viviendas sociales de un porcentaje del total de las mismas, de forma que el régimen jurídico y financiero de aplicación será el determinado en el presente Decreto. De esta forma las ayudas económicas directas que se establezcan en esta modalidad por el promotor serán compatibles con el régimen general de beneficios establecido para el régimen de promociones concertadas.

Cuarta. - 1.- El volumen total de préstamos y ayudas económicas directas a que se compromete la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco en el programa anual de actuaciones no podrá superar los créditos consignados en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco en el referido ejercicio, o los créditos que resulten de su actualización en el caso de que se efectúen transferencias de crédito, conforme a lo estipulado en la Ley 31/1983, de 20 de diciembre, de Régimen Presupuestario de Euskadi.

2.- Los Departamentos de Economía y Hacienda, y Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco fijarán anualmente, y de forma conjunta, el volumen de recursos a convenir con las entidades de crédito en relación al régimen de financiación privado establecido en este Decreto.

Quinta. - A efectos de lo dispuesto en el artículo 91.2.1.11 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tendrán la consideración de viviendas de protección oficial de régimen especial tanto las calificadas como viviendas sociales conforme a este Decreto o al Decreto 167/1990, de 19 de junio, como las de protección oficial de promoción pública, calificadas conforme al Decreto 90/1988, de 12 de abril y normativa anterior.

Sexta. - 1.- El derecho de realojo establecido en la disposición adicional cuarta del Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana se

dea Euskal Autonomi Elkarteko administrazioak burututako iharduketetan gauzatuko da; eragindako legezko okupatzaileen eskura, etxebizitza premiak, irabaziak eta familikideak kontutan izanik, etxebizitza sozialak edo babespen ofizialekoak jarriz salmentan edo errentan.

Irabazien zenbaketa, dekretu honetako 29. atalean ezarritakoaren arabera burutuko da. Dena dela, erreferentziako zerga-aldia, dagokion administrazioak konpentsazio egitasmoa edo lursailkatze egitasmoa okupatzeko edo behin-betiko onartzeko akta izenpetzeko egunaren aurre-aurrekoari dagokiona da.

Eskuragarri dagoen beste edozein etxebizitaren titular izan eta eragindako legezko okupatzaile direnek, errentan lortu ahal izango dute babespen ofizialeko etxebizitza bat.

2.- Hirigintza iharduketek eragindakoak izan eta birralojatzea behar duten eraikinen legezko okupatzaileek, birralojamentutarako administrazioak eskeinitako etxebizitzak jabetzan eskuratu ahal izateko, nahitaezko izango dute, bai bakarka edo elkarbizitza-unitateka jakinek irabazia lortzea, indarrean dagoen profesioarteko gutxienezko soldata 1,8 bider edo etxebizitzaren prezioaren seigarren zatia; azken kasu honetan, desjabetze egoerarik gertatzen bada, justiprezioaren zenbatekoa kenduko da.

Legezko okupatzaileen irabazi ponderatuek ez badiutze gainditzen aurretik adierazitako mugak, dekretu honetan etxebizitza sozialentzat jarritako akuratzeko baldintzak beteko dituen etxebizitza bat eskeiniko zaie okupatzaileei; etxebizitza horri dagokionez, hirigintza iharduketa egingo deneko udalerriko udalak izango du lehentasuna kudeaketa gauzatzeko, dekretu honetako V. atalburuan adierazitakoari jarraiki.

3.- A) Euren irabazi ponderatuak xedapen honetako bigarren puntuan aipatutako gutxienezkoaren eta profesioarteko gutxienezko soldata 3,5az biderkatzetik ateratzen denaren artean dituztenei dagokienez, birralojatzea jabetzan egingo da etxebizitza sozialetan, honako arau hauek betez:

- Eragindakoak izan eta euren irabazi ponderatuak profesioarteko gutxienezko soldata 2,5 bider gainditzeko ez duten okupatzaileak:

Etxebizitzaren prezioak ez du gaindituko, metro karratu bakoitzeko, 0,9 bider indarrean dagoen eta aplikagarria den modulu ponderatua.

- Eragindakoak izan eta euren irabazi ponderatuak profesioarteko gutxienezko soldata 3,5 bider gainditzeko ez duten okupatzaileak:

Etxebizitzaren prezioak ez du gaindituko, metro karratu bakoitzeko, 1,1 bider indarrean dagoen eta aplikagarria den modulu ponderatua.

Birralojatze eragiketa hauei dekretu honetako 11. atalean ezarritako finantzaketa aplikatu dakieke.

B) Euren irabazi ponderatuak profesioarteko gutxienezko soldata 3,5 bider gainditzeko ez duten eragindakoak, babespen ofizialeko etxebizitzari dagokienez, jabetzan egingo da birralojatzea, honako arau hauek betez:

- eragindakoak izan eta euren irabazi ponderatuak profesioarteko gutxienezko soldata 5,5 bider gainditzeko ez duten okupatzaileak:

llevará a efecto en las actuaciones urbanísticas realizadas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco mediante la puesta a disposición de los ocupantes legales afectados de viviendas sociales o de protección oficial, en régimen de venta o alquiler de acuerdo con las necesidades de vivienda, ingresos económicos y composición familiar de dichos afectados.

El cómputo de ingresos económicos se realizará conforme se establece en el artículo 29 del presente Decreto, si bien el período impositivo de referencia será el inmediatamente anterior a la fecha de suscripción del acta de ocupación o de aprobación definitiva por la Administración actuante del proyecto de compensación o proyecto de parcelación.

Los ocupantes legales afectados que sean titulares de cualquier otra vivienda disponible, podrán acceder en régimen de alquiler a una vivienda de protección oficial.

2.- Los ocupantes legales de inmuebles afectados por actuaciones urbanísticas que requieran su desalojo, para poder acceder en régimen de propiedad a las viviendas ofertadas por la Administración actuante para su realojo deberán obtener, bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, ingresos ponderados iguales o superiores a 1,8 veces el salario mínimo interprofesional vigente o a la sexta parte del precio de la vivienda, una vez descontado, en caso de actuación por expropiación, el importe del justiprecio.

En el caso de que los ingresos ponderados de los ocupantes legales no superen los límites citados anteriormente se pondrá a disposición de los mismos una vivienda en las condiciones de alquiler señaladas en el presente Decreto para las viviendas sociales, que será gestionado preferentemente por el Ayuntamiento en cuyo municipio radique la actuación urbanística, por el procedimiento señalado en el Capítulo V del presente Decreto.

3.- A) Para aquellos afectados cuyos ingresos ponderados estén comprendidos entre el mínimo citado en el punto segundo de esta disposición y 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el realojo se realizará en régimen de propiedad en viviendas sociales, con las siguientes reglas:

- Ocupantes legales afectados con ingresos ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional:

El precio de la vivienda no superará por metro cuadrado útil 0,9 veces el módulo ponderado aplicable vigente.

- Ocupantes legales afectados con ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional:

El precio de la vivienda no superará por metro cuadrado útil 1,1 veces el módulo ponderado aplicable vigente.

La financiación aplicable a estas operaciones de realojo será la establecida en el artículo 11 del presente Decreto.

B) Para aquellos afectados cuyos ingresos ponderados superen 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el realojo se realizará en régimen de propiedad en viviendas de protección oficial, con las siguientes reglas:

- Ocupantes legales afectados con ingresos ponderados que no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional:

Etxebizitzaren prezioak ez du gaindituko, metro karratu bakoitzeko, 1,2 bider indarrean dagoen eta aplikagarria den modulu ponderatua; modulu hori 1,3 bider Bilbao Handiko udaletan; eta modulu hori 1,4 bider Donostia Aldeko udaletan.

- Eragindakoak izan eta euren irabazi ponderatuak profesioarteko gutxienezko soldata 5,5 bider gaintzen duten okupatzaileak:

Etxebizitzaren prezioak ez du gaindituko, metro karratu bakoitzeko, 1,4 bider indarrean dagoen eta aplikagarria den modulu ponderatua; modulu hori 1,4 bider Vitoria-Gasteizen; 1,6 bider Bilbao Handiko udaletan; eta modulu hori 1,7 bider Donostia Aldeko udaletan.

Bai kasu batean zein bestean, salerosketako kontratua izenpetze egunean indarrean egon daitezen arautan babespen ofizialeko etxebizitzak erosteko ezarritako finantza neurriak eskura ditzakete okupatzaileak.

4.- Euskal Autonomi Elkarteko administrazioarenak diren sustapen publikoko etxebizitzak edo etxebizitza sozialetan titulurik ez duten okupatzaile edo bezeroei, baldin eta egoera horretan badihardute dekretu honek indarra hartzen duenetik aurrera eta Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko dagokion Lurralde Ordazkaritzan eskatzen badute, okupatzen duten etxebizitza esleitu ahal izango zaie aipatu ihardute-saileko titularraren erabakiz; horretarako, dekretu honetako 24. atalean adierazitako edozein erregimen erabiliz, gehigarritzko xedapen honetan finkatutako irizpide eta baldintzei jarraiki.

Etxebizitza okupatu ahal izateko, legezko titularren edo administrazioaren beraren baimena egiaztatzen ez duten bezeroek baztertu egingo dira prozedura berezi honetatik.

Zazpigarrena. - Babespen ofizialeko etxebizitzak finantzatzeko, ondoren aipatzen diren eskakizunak betezen dituztenak joko dira dintsitate gutxioko etxebizitza lez:

a) Hurrengo lerroaldietan adierazten diren eraikuntza-moetei dagozkien eraikinetan kokatuta egotea:

1.- Isolatutako dauden edo lerroan jarrita dagoen familia bakarreko edo bi familiarako etxea:

Familia bakarrerako etxe lez edo bi familiarako etxe lez, etxebizitza bakarra edo bi etxebizitza dituztenak hartuko dira, habitagarria den azalera guztia okupatu beharko dutela; salbuetsiko diren bakarrak atxekitako eraskinak dira, babespen ofizialeko etxebizitzei buruzko legeek zilegizkotzat jotakoak hain zuzen ere; etxebizitza horietara iristeko era bakarra, eraikinean bertan ez dagoen gune publiko edo pribatu bidez izango da.

2.- Isolatutako hainbat etxebizitzako etxea edo medianera artean dagoena:

Bi etxebizitza edo gehiago dituen eraikina jotzen da hainbat etxebizitzako etxe lez; etxebizitza horiek bata bestearen gainean daude; horien soluziobide arkitektonikoek bi bide eskeintzen dituzte: komunikazio bertikala mailen artean eta kanpoarekiko guztientzat diren elementuen bidez, edo maila bakoitzak kanpoarekiko duen komunikazioa bere aldetik egitea bideratuko du.

b) Adierazitako eraikinok ezingo dute euki lau solairu baino gehiago, sotoa eta babespekoa barne; horietako bi gutxienez egoitzarako erabiliko dira; mailetariko batean dauden etxebizitzak bertikalki bi altueratan

El precio de la vivienda no superará por metro cuadrado útil 1,2 veces el módulo ponderado aplicable vigente, 1,3 dicho módulo en municipios de la zona del Gran Bilbao, o por 1,4 dicho módulo en municipios de la zona de Donostia Aldea.

- Ocupantes legales afectados con ingresos ponderados que excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional:

El precio de la vivienda no superará por metro cuadrado útil 1,4 veces el módulo ponderado aplicable vigente, 1,5 dicho módulo en el municipio de Vitoria-Gasteiz, 1,6 en municipios de la zona del Gran Bilbao y por 1,7 en municipios de la zona de Donostia Aldea.

En ambos casos dichos ocupantes podrán acceder a las medidas financieras establecidas para adquisición de viviendas de protección oficial en la normativa vigente en la fecha de suscripción del contrato de compraventa.

4.- A los ocupantes o usuarios sin título de viviendas de promoción pública o viviendas sociales, propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que lo fueran a la entrada en vigor del presente Decreto, y siempre que lo soliciten ante la Delegación Territorial correspondiente del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, se les podrá adjudicar mediante Resolución del titular del citado órgano administrativo, en cualquiera de los regímenes señalados en el artículo 24 del presente Decreto, la vivienda que ocupan, de acuerdo con los criterios y en las condiciones fijadas en la presente disposición adicional.

Quedarán excluidos del presente procedimiento excepcional aquellos usuarios que no acrediten para la ocupación de la vivienda bien el consentimiento del titular legítimo, bien el de la propia Administración.

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

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

1.- Casa unifamiliar aislada o en hilera, o bifamiliar:

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

2.- Casa plurifamiliar aislada o entre medianeras:

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

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

kokatuta badaude, salbuetsi egingo dira.

c) Lurren balioak etxebizitza bakoitzeko duen eraginak, gehi urbanizaketa obren kostuak ez du, egundo, etxebizitzaren eta eraskinen gehienezko salmenta prezioaren 100eko 25a gaindituko.

d) Espediente bakoitzeko etxebizitzetatik gutxienez 100eko 65ak, eraikitako azalarekin zuzenki lotutako jardina edo baratz pribatua izan beharko dute, horien azalera ez dela izango 20 metro karratu baina gutxiago.

Zortzigarrena. - Babespen ofizialeko etxebizitzaren itunepeko sustapenei buruzko Eusko Jaurlaritzaren otsailaren 23ko 53/1988 Dekretuaren 1. ataleko 2 eta 3 zenbakiak aldatu egiten dira; hona hemen aurrerantzean izango duten erredakzioa:

«2.- Dekretu honen aplikaziorako, Euskal Autonomi Elkartekeko administrazioak suspertu eta ekimen pribatuak susta ditzanak joko dira itunepeko sustapen lez, baldin eta horien helburua babespen ofizialeko etxebizitzak eraikitzea bada, euren irabazi ponderatuak profesioarteko gutxienezko soldata 6,5 bider edo txikiagoak dituztenentzat izango direla.

Etxebizitzaren erosleek egiaztatu behar dituzten irabazi ponderatuen gehienezko muga zehaztu beharko da deialdi bakoitzean.

3.- Babespen ofizialeko etxebizitzak eroste alorrean indarrean dauden arauak aplikatuz ateratzen direnak joko dira ponderatutako urteko irabazi lez. Itunepeko sustapenaren deialdiaren oinarri-arauetan, egoera berezietan, ponderazio koefiziente berri bat sar daiteke sustapenaren kokapenagatik, gutxienez 0,833koa izan daitekeena».

Bederatzigarrena. - 1.- Etxebizitza alorrean finantza neurriei buruzko apirilaren 19ko 103/1992 Dekretuaren 3. ataleko 3 eta 4 zenbakiak aldatzen dira, aurrerantzean honako erredakzioa izango dutela:

«3.- Erosleek zuzenki jasotzeko eta, halaber, maileru kualifikatuak eskuratzeko dirulaguntzak zehazteko balio izango duten irabaziak, norbanakoaren edo elkarbizitza unitatearen urteko irabazi ponderatuei dagozkienak dira, honako hauen arabera zehaztuko direnak:

- Irabazi gordinetan profesioarteko zenbat gutxienezko soldata sartzen diren; horretarako zergaldi lez, elkarbizitza unitateari dagozkion aitortpena edo aitortpenak, Norbanako Fisikoen Errentaren Gaineko zergari buruzkoak alegia, aurkezteko epea amaitu eta kualifikatutako finantzaketa eta zuzeneko dirulaguntzak eskatu aurre-aurretikoa hartuko da.

Egoera berezietan, hasi urtarrilaren batean eta Norbanako Fisikoen Errentaren Gaineko Zerga aitortzeko eguna amaitu arte, dekretu honetako 7. atalean ezarritako gutxienezko dirusarrerarik (aurreko lerroaldian adierazitako errenta aitortpenaren arabera) ez dutela egiaztatzen duten eskatzaileek aurkeztutako eskabideei dagokienez, eskabidea aurkeztu aurreko azken urtean lortutako irabazi gordinak baloratuko dira; horretarako, dekretu honetako 17. atalaren 3, 4, 5, 6 eta e) lerroaldietan eta d) idazatian zehazten diren agiriak aurkeztu beharko dira.

los niveles estén distribuidas verticalmente en dos alturas.

c) Que la repercusión por vivienda del valor de los terrenos más el coste de las obras de urbanización, en ningún caso, sea superior al 25 por 100 del precio máximo de venta de las viviendas y anejos.

d) Al menos el 65 por 100 de las viviendas de cada expediente deberán estar dotadas con jardín o huerto privado relacionado directamente con sus superficies construidas, debiendo tener una extensión no inferior a 20 metros cuadrados.

Octava. - Se modifican los números 2 y 3 del artículo 1 del Decreto 53/1988, de 23 de febrero, del Gobierno Vasco sobre promociones concertadas de viviendas de protección oficial, que quedan redactados como sigue:

«2.- A efectos de la aplicación de este Decreto, tienen la consideración de promociones concertadas aquellas que, impulsadas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y promovidas por la iniciativa privada, tengan como finalidad la construcción de viviendas de protección oficial destinadas a adquirentes con ingresos ponderados igual o inferiores a 6,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En cada convocatoria pública se determinará específicamente el límite máximo de ingresos ponderados que han de acreditar los adquirentes de viviendas.

3.- Se entenderán como ingresos anuales ponderados los que resulten de aplicar la normativa vigente en materia de adquisición de viviendas de protección oficial. Excepcionalmente, en las bases de la convocatoria de la promoción concertada podrá incluirse, además, un nuevo coeficiente de ponderación por localización de la promoción que podrá ser como mínimo del 0,833».

Novena. - 1.- Se modifican los números 3 y 4 del artículo 3 del Decreto 103/1992, de 19 de abril, sobre medidas financieras en materia de vivienda, que quedan redactados como sigue:

«3.- Los ingresos determinantes de las ayudas económicas directas para adquirentes e incluso para el acceso a los préstamos cualificados, vendrán referidos a los ingresos anuales ponderados de la persona o de la unidad convivencial que se determinarán en función de:

- Nivel de ingresos brutos, en número de veces el salario mínimo interprofesional, del periodo impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que correspondan a la unidad convivencial, sea inmediatamente anterior al momento de solicitar la financiación cualificada y ayudas económicas directas.

Excepcionalmente y para aquellas solicitudes presentadas durante el periodo que media entre el uno de enero y la fecha de cierre de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por solicitantes que no acrediten ingresos superiores al mínimo establecido en el artículo 7 de este Decreto, conforme a la declaración de renta señalada en el párrafo anterior se valorarán los ingresos brutos obtenidos en el último año natural anterior a la presentación de la solicitud, mediante la aportación de la documentación que se especifica en los apartados d), párrafos 3.º, 4.º, 5.º y 6.º, y e) del artículo 17 del presente Decreto.

- Euren egoitza babespenaren gai den etxebizitzan izango duten elkarbizitza unitateko kideen kopurua.

Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 26ko 178/1990 Dekretuaren 3. atalak eta Eusko Legebiltzarraren maiatzaren 3ko 2/1990 Legearen 4. atalak ezartzen dutenaren arabera, unitate ekonomiko bat osatu eta etxebizitza berean bizi diren bi lagunek edo gehiagok osatuko dute elkarbizitza unitatea. Lagun bat, bi edo gehiago etengabe bizi direneko esparru fisikoa joko da etxebizitza aske lez; euren arteko harremana, ezkontza bidezkoa edo ezkontzaren antzekoa den etengabeko harreman bidezkoa izango da, hots, urikoa izatea eta 4. edo 2. mailararteko odolkidetasuna edo ahaidetasuna izatea. Adiskidetasunez batera bizi izatea ez da elkarbizitza lez joko.

- Irabazien iturri diren elkarbizitza unitateko kideen kopurua; dirusarreraren gutxienez 100eko 20a jarri beharko dute.

- Etxebizitza kokatuta dagoeneko lekua.

4.- Honako formula honen arabera egingo da aurreko zenbakian aipatzen den irabazi gordinen ponderazioa: $DP = DG \times Z \times A \times M$. Hau da formularen azalpena:

DP: irabazien zenbateko ponderatuak, dagokion urteko gutxienezko profesioarteko soldata zenbat bider gainditzen duen.

DG: kide bakarreko edo gehiagoko elkarbizitza unitateak lortutako irabazi gordinen zenbatekoa, dagokion urteko profesioarteko gutxienezko soldatez biderkatuz.

Z: koefiziente ponderatzailea, kualifikatutako finantzaketa eskatzeko unean elkarbizitza unitateak izan dituzan kide kopuruaren arabera.

A: koefiziente ponderatzailea, elkarbizitza unitatean irabazi gordinen gutxienez 100eko 20a jartzen duten kide kopuruaren arabera.

M: koefiziente ponderatzailea, Estatuan Modulurik gutxien duen Lur Eremu Homogeneoari dagokion modulua eta, Euskal Autonomi Elkartearen arabera, iharduketa babesgarriaren gai den etxebizitza kokatuko deneko herriari aplikatu dakioken indarreango Modulua zatituz ateratzen denaren arabera.

2.- Etxebizitza alorreko finantzaketa neurriei buruzko apirilaren 29ko 103/1992 Dekretuaren 7. ataleko 1 zenbakiaren hizkia aldatu behar da, honako era honetan geldituko dela:

- «b) Laguntza hartuko duten norbanakoek, bai barka zein elkarbizitza unitateetan elkarkaturik, ezin izango dute profesioarteko gutxienezko soldata baino 5,5 bider handiagoko irabazi ponderaturik izan.

Zahartegiaren, garajearen eta bestelako eraskinen prezioa sartu gabe, erosten duten etxebizitzaren prezioaren seigarrenera iristen ez diren irabazi ponderatuak dituzten eskatzaileek ezin izango dute zuzeneko dirulaguntzarik eskuratu. Egoera berezietan, ondare mugikaitzaren jabe, urtebete lehenagotik epeakako ezarpenen jabe edo azken urtean egunetik egunerako bataz-besteko saldoa duten ageriko ezarpenen jabe diren eskatzaileek, baldin eta horien zenbatekoa etxebizitzak duen prezioaren 100eko 20tik gorakoa bada (zahartegia, garajea eta eraskinak barne), zuzeneko dirulaguntza eskura dezakete, finantzaketa erakundeek

- Número de miembros de la unidad convivencial que haya de fijar su residencia en la vivienda objeto de protección.

Conforme establece el artículo 3 del Decreto del Gobierno Vasco 178/1990, de 26 de junio, en relación con el artículo 4 de la Ley 2/1990, de 3 de mayo, del Parlamento Vasco, se entiende por unidad convivencial la compuesta por dos o más personas que, formando parte de una misma unidad económica residen en el mismo hogar. Tiene la consideración de hogar independiente el marco físico de residencia permanente de una sola persona o, en su caso, de dos o más, unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, por adopción, consanguinidad y afinidad, hasta el 4.º y 2.º grado respectivamente. Quedará excluida la convivencia por razones de amistad o conveniencia.

- Número de miembros de la unidad convivencial que generen los ingresos, aportando, al menos, el 20 por 100 de los mismos.

- Área geográfica donde se halle ubicada la vivienda.

4.- La ponderación de los ingresos brutos, a que se refiere el número anterior se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula: $IP = IB \times N \times A \times M$, siendo:

IP: Cuantía de los ingresos ponderados, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que corresponda.

IB: Cuantía de los ingresos brutos, que serán los obtenidos por la unidad convivencial de uno o más miembros, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que corresponda.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial en el momento de solicitar la financiación cualificada.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial que aportan al menos el 20 por 100 de los ingresos brutos.

M: Coeficiente ponderador igual a la relación por cociente entre el módulo correspondiente al Área Geográfica Homogénea del Estado con menor Módulo, y el Módulo vigente aplicable a la localidad en la que se encuentre ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible, conforme a la normativa de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.- Se modifica la letra b del número 1 del artículo 7 del Decreto 103/1992, de 29 de abril sobre medidas financieras en materia de vivienda, que queda redactada como sigue:

- «b) Las personas físicas beneficiarias deberán obtener, bien individualmente bien integradas en unidades convivenciales, ingresos ponderados no superiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

No podrán ser perceptores de ayudas económicas directas solicitantes cuyos ingresos ponderados no alcancen la sexta parte del precio de la vivienda que adquieran, sin incluir el precio del trastero, garaje y otros anejos. Excepcionalmente, aquellos solicitantes que acrediten la titularidad de patrimonio inmobiliario o ahorro previo mediante depósito en cuenta de ahorro-vivienda con un año de antigüedad, imposiciones a plazo con un año de antigüedad o imposiciones a la vista con saldo medio durante el último año de fecha a fecha, en cuantía superior al 20 por 100 del precio de la vivienda, incluyendo trastero, garaje y anejos, po-

eskatutako bermeen kaltetan gabe».

3.- Etxebizitza alorreko finantzaketa neurriei buruzko apirilaren 29ko 103/1992 Dekretuaren 7. ataleko 1 zenbakiaren g) hizkiko 2 puntua aldatu behar da, honako era honetan geldituko dela:

«2.- Behintzat lau urtetarako izango diren errentamendu kontratuak izenpetzea».

4.- Etxebizitza alorreko finantzaketa neurriei buruzko apirilaren 29ko 103/1992 Dekretuaren 7. ataleko 2 puntuko bigarren leerroaldia aldatu behar da, honako era honetan geldituko dela:

«Alokatzeko diren babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko maileguak subsidiatzeari dagokionez, zuzeneko dirulaguntzen eta sortarazitako interesen itzulketa, erabilpen-aldaketa behin-betiko kalifikazioa onar dadinetik zortzi urte igaro baino lehen gertatzen denean egingo da.»

5.- Etxebizitza alorreko finantzaketa neurriei buruzko apirilaren 29ko 103/1992 Dekretuaren gehigarritzko xedapenetatik lehenengoa aldatu behar da, honako era honetan geldituko dela:

«*Lehenengoa.* - Dekretu honen 3.4 atalak aipatzen dituen N eta A ponderazio koefizienteak, ponderatutako urteko irabaziak zehazteko ezgarri direnak, honako hauek izango dira:

N	
- Kide bakarreko edo biko elkarbizitza unitateak	1,00
- 3 edo 4 kidez osatutako elkarbizitza unitateak	0,95
- 5 edo 6 kidez osatutako elkarbizitza unitateak	0,90
- 6 baino kide gehiagoz osatutako elkarbizitza unitateak.....	0,80
A	
- Kide bakarraren irabaziak dituzten elkarbizitza unitateak	1,00
- Bi kideren irabaziak dituzten elkarbizitza unitateak	0,95
- Hiru kide edo gehiagoren irabaziak dituzten elkarbizitza unitateak	0,90»

Hamargarrena. - 1.- Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko iharduera babestuei buruzko uztailaren 17ko 189/1990 Dekretuaren 26. ataleko 2 zenbakiaren azken leerroaldia aldatzen da, honako era honetan geldituko dela:

«Euren urteko irabazi ponderatu lez, merkataritzarako den etxebizitza edo lokalari dagokien aurrekontu babestuaren seigarren zatia lor ez dezaten titularrek, zaharberitze obretakoek, ezingo dute egundo dirulaguntzarik jaso».

2.- Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko iharduera babestuei buruzko uztailaren 17ko 189/1990 Dekretuaren 50. ataleko 1 eta 2 zenbakiak aldatzen dira, honako era honetan geldituko direla:

«1.- Erosketa eta zaharberitze ihardueretarako diren zuzeneko dirulaguntzak eta, halaber, mailegu kualifikatuak zehazteko balio izango duten irabaziak, urteko irabazi ponderatuei dagozkienak dira, honako hauen arabera zehaztuko direnak:

- Irabazi gordinetan profesioarteko zenbat gutxienezko soldata sartzen diren; horretarako zergaldi lez,

drán ser perceptores de ayudas económicas directas, sin perjuicio de las garantías exigidas por la entidad financiera».

3.- Se modifica el punto 2 de la letra g) del número 1 del artículo 7 del Decreto 103/1992, de 29 de abril, sobre medidas financieras en materia de vivienda, que queda redactado como sigue:

«2.- Suscribir contratos de arrendamiento con 4 años de duración mínima».

4.- Se modifica el número 2, párrafo segundo, del artículo 7 del Decreto 103/1992, de 29 de abril, sobre medidas financieras en materia de vivienda, que queda redactado como sigue:

«En el caso de subsidiación de préstamos para la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a su arrendamiento, el reintegro de las ayudas directas, y sus intereses tendrá lugar cuando se produzca el cambio de uso con anterioridad al transcurso de 8 años a contar desde el otorgamiento de la calificación definitiva».

5.- Se modifica la disposición adicional primera del Decreto 103/1992, de 29 de abril, sobre medidas financieras en materia de vivienda, que queda redactado como sigue:

«*Primera.* - Los coeficientes de ponderación N y A a que se refiere el artículo 3.4 del presente Decreto aplicables a la determinación de los ingresos anuales ponderados serán los siguientes:

N	
- Unidades convivenciales de 1 ó 2 miembros	1,00
- Unidades convivenciales de 3 ó 4 miembros	0,95
- Unidades convivenciales de 5 ó 6 miembros	0,90
- Unidades convivenciales de más de 6 miembros	0,80
A	
- Unidades convivenciales cuyos ingresos se deben a un solo perceptor	1,00
- Unidades convivenciales cuyos ingresos se deben a dos perceptores	0,95
- Unidades convivenciales cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores	0,90»

Décima. - 1.- Se modifica el último párrafo del número 2 del artículo 26 del Decreto 189/1990, de 17 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, que queda redactado como sigue:

«En ningún caso podrán ser perceptores de ayudas económicas directas aquellos titulares de rehabilitación cuyos ingresos anuales ponderados no alcancen la sexta parte del presupuesto protegible correspondiente a la vivienda o al local comercial».

2.- Se modifican los números 1 y 2 del artículo 50 del Decreto 189/1990, de 17 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, que quedan redactados como sigue:

«1.- Los ingresos determinantes de las ayudas económicas directas e incluso del acceso a los préstamos cualificados en las actuaciones de adquisición-rehabilitación, vendrán referidos a los ingresos anuales ponderados que se determinarán en función de:

- Nivel de ingresos brutos, en número de veces el salario mínimo interprofesional del período impositivo

elkarbizitza unitateari dagozkion aitortpena edo aitortpenak, Norbanako Fisikoen Errentaren Gaineko zergari buruzkoak alegia, aurkezteko epea amaitu eta kualifikatutako finantzaketa eta zuzeneko dirulaguntzak eskatu aurre-aurretikoa hartuko da.

Egoera berezietan, hasi urtarrilaren batean eta Norbanako Fisikoen Errentaren Gaineko Zerga aitortzeko eguna amaitu arte, dekretu honetako 26. atalean ezarritako gutxienezko dirusarrerarik (aurreko lerroaldian adierazitako errenta aitortpenaren arabera) ez dutela egiaztatzen duten eskatzaileek aurkeztutako eskabideei dagokienez, eskabidea aurkeztu aurreko azken urtean lortutako irabazi gordinak baloratuko dira; horretarako, dekretu honetako 48. atalaren bat zenbakiko 3, 4, 5, 6 eta f) lerroaldietan eta d) idazatian zehazten diren agiriak aurkeztu beharko dira.

- Elkarbizitza unitateko kideen kopurua. Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 26ko 178/1990 Dekretuaren 3. atalak eta Eusko Legebiltzarraren maiatzaren 3ko 2/1990 Legearen 4. atalak ezartzen dutenaren arabera, unitate ekonomiko bat osatu eta etxebizitza berean bizi diren bi lagunak edo gehiagok osatuko dute elkarbizitza unitatea. Lagun bat, bi edo gehiago etengabe bizi direneko esparru fisikoa joko da etxebizitza aske lez; euren arteko harremana, ezkontza bidezkoa edo ezkontzaren antzekoa den etengabeko harreman bidezkoa izango da, hots, urikoa izatea eta 4. edo 2. mailararteko odolkidetasuna edo ahaidetasuna izatea. Adis-kidetasunez batera bizi izatea ez da elkarbizitza lez joko.

- Irabazien iturri diren elkarbizitza unitateko kideen kopurua; dirusarreraren gutxienez 100eko 20a jarri beharko dute.

- Etxebizitza kokatuta dagoeneko lekua.

2.- Honako formula honen arabera egingo da aurreko zenbakian aipatzen den irabazi gordinen ponderazioa: $DP = DG \times Z \times A \times M$. Hau da formularen azalpena:

DP: irabazien zenbateko ponderatuak, dagokion urteko gutxienezko profesioarteko soldata zenbat bider gainditzen duen.

DG: kide bakarreko edo gehiagoko elkarbizitza unitateak lortutako irabazi gordinen zenbatekoa, dagokion urteko profesioarteko gutxienezko soldatez biderkatuz.

Z: koefiziente ponderatzailea, kualifikatutako finantzaketa eskatzeko unean elkarbizitza unitateak izan ditzen kide kopuruaren arabera.

A: koefiziente ponderatzailea, elkarbizitza unitatean irabazi gordinen gutxienez 100eko 20a jartzen duten kide kopuruaren arabera.

M: koefiziente ponderatzailea, Estatuan Modulurik gutxien duen Lur Eremu Homogeneoari dagokion modulua eta, Euskal Autonomi Elkartearen arabera, iharduketa babesgarriaren gai den etxebizitza kokatutako deneko herriari aplikatu dakiokkeen indarreango Modulua zatituz ateratzen denaren arabera.

3.- Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko ihar-duera babestuei buruzko uztailaren 17ko 189/1990

que, vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad convivencial, sea inmediatamente anterior al momento de solicitar la financiación cualificada y ayudas económicas directas.

Excepcionalmente y para aquellas solicitudes presentadas durante el periodo que media entre el uno de enero y la fecha de cierre de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por solicitantes que no acrediten ingresos superiores al mínimo establecido en el artículo 26 de este Decreto, conforme a la declaración de renta señalada en el párrafo anterior se valorarán los ingresos brutos obtenidos en el último año natural anterior a la presentación de la solicitud, mediante la aportación de la documentación que se especifica en los apartados f), párrafos 3.º, 4.º, 5.º y 6.º, y h) del número uno del artículo 48 del presente Decreto.

- Número de miembros de la unidad convivencial. Conforme establece el artículo 3 del Decreto del Gobierno Vasco 178/1990, de 26 de junio, en relación con el artículo 4 de la Ley 2/1990, de 3 de mayo, del Parlamento Vasco, se entiende por unidad convivencial la compuesta por dos o más personas que, formando parte de una misma unidad económica residen en el mismo hogar. Tiene la consideración de hogar independiente el marco físico de residencia permanente de una sola persona o, en su caso, de dos o más, unidas por matrimonio u otra forma de relación, permanente análoga a la conyugal, por adopción, consanguinidad y afinidad, hasta el 4.º y 2.º grado respectivamente. Quedará excluida la convivencia por razones de amistad o conveniencia.

- Número de miembros de la unidad convivencial que generen los ingresos aportando, al menos, el 20 por 100 de los mismos.

- Área Geográfica donde se halle ubicada la vivienda.

2.- La ponderación de los ingresos brutos, a que se refiere el número anterior se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula: $IP = IB \times N \times A \times M$, siendo:

IP: Cuantía de los ingresos ponderados, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que corresponda.

IB: Cuantía de los ingresos brutos, que serán los obtenidos por la unidad convivencial de uno o más miembros, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que corresponda.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial en el momento de solicitar la financiación cualificada.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial que aportan al menos el 20 por 100 de los ingresos brutos.

M: Coeficiente ponderador igual a la relación por cociente entre el módulo correspondiente al Área Geográfica Homogénea del Estado con menor Módulo, y el Módulo vigente aplicable a la localidad en la que se encuentre ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible, conforme a la normativa de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3.- Se modifica la disposición adicional quinta del Decreto 189/1990, de 17 de julio, sobre actuaciones

Dekretuaren bosgarren gehigarritzko xedapena aldatzen da, honako era honetan geldituko dela:

«*Bosgarrena.* - Dekretu honen 50.2 atalak aipatzen dituen N eta A ponderazio koefizienteak, ponderatutako urteko irabaziak zehazteko ezargarri direnak, honako hauek izango dira:

N	
- Kide bakarreko edo biko elkarbizitza unitateak.....	1,00
- 3 edo 4 kidez osatutako elkarbizitza unitateak.....	0,95
- 5 edo 6 kidez osatutako elkarbizitza unitateak.....	0,90
- 6 baino kide gehiagoz osatutako elkarbizitza unitateak.....	0,80
A	
- Kide bakarraren irabaziak dituzten elkarbizitza unitateak	1,00
- Bi kideren irabaziak dituzten elkarbizitza unitateak	0,95
- Hiru kide edo gehiagoren irabaziak dituzten elkarbizitza unitateak	0,90»

ALDIBATERAKO XEDAPENAK

Lehenengoa. - Indarra hartzerakoan etxebizitza sozial lez edo sustapen publikoko babespen ofizialeko lez kalifikaturik dauden etxebizitza guztiei aplikatu ahal izango zaie dekretu honetan xedatutakoa. Salbuetsi egingo da 20. atalean xedatutakoa, izan ere, dekretu honek indarra hartu ondoren behin-behinekotasunez kalifikatutakoei bakarrik aplikatu ahal izango zaie atal hori; 29. atala, ordea, indar hartze horren ondoren hasten diren etxebizitzetan esleipenetan izango da aplikagarri.

Bigarrena. - Babespen ofizialeko etxebizitzetan itunepko sustapenei buruz zortzigarren gehigarritzko xedapenean ezarritakoa, onurak esleitezko deialdi publikoa, dekretu honek indarra hartu ondoren, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitara dadineko sustapenei aplikatu ahal izango zaie.

Era orokorrean, babespen ofizialeko etxebizitzetan itunepko sustapenak eta lankidetzak itunearen eraginez gainerako administrazio publikoekin hitzarmendutako sustapenak, esleipenerako deialdi publikoa argitaratzen denean edo lankidetzak itunea izenpetzen denean indarrean egon dadin araudian xedatutakoari jarraiki arautuko dira; arauketa horrek, baita ere, etxebizitza erosleek finantza neurriak eskuratu ahal izateko aplikagarriak diren eskakizunetarako balioko du. Baina bada salbuespenik, baldin eta, administrazio mailako baimen bidez, araudi horren ordekoa izan dadin eta geroago emango den araudi batetan jasotako xedapen egokiagoak aplikatzea bidezkoztat jo arren. Dekretu hau, halaber, ekainaren 19ko 166/1990 Dekretuari, uztailearen 16ko 433/1991 Dekretuari eta apirilaren 29ko 103/1992 Dekretuari aplikatu ahal izango zaie.

Hirugarrena. - Dekretu honek indarra hartu ondoren egin daitezkeen finantza neurriei buruzko eskabideei aplikatu ahal izango zaie bederatzigarren gehigarritzko xedapenean ezarritakoa. Dekretu horretako 3 eta 4 zenbakietan adierazitakoa, indar hartze horren ondoren egindako behin-behineko kalifikapen eskabideei aplikatuko zaie.

Laugarrena. - Dekretu honek indarra hartu ondoren egin daitezkeen finantza neurriei buruzko eskabideei

protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, que queda redactado como sigue:

«*Quinta.* - Los coeficientes de ponderación N y A que se refiere el artículo 50.2 del presente Decreto, aplicables a la determinación de los ingresos anuales ponderados serán los siguientes:

N	
- Unidades convivenciales de 1 ó 2 miembros	1,00
- Unidades convivenciales de 3 ó 4 miembros	0,95
- Unidades convivenciales de 5 ó 6 miembros	0,90
- Unidades convivenciales de más de 6 miembros	0,80
A	
- Unidades convivenciales cuyos ingresos se deben a un solo perceptor	1,00
- Unidades convivenciales cuyos ingresos se deben a dos perceptores	0,95
- Unidades convivenciales cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores	0,90»

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - Lo dispuesto en el presente Decreto será de aplicación a todas las viviendas ya calificadas en la fecha de su entrada en vigor como viviendas sociales o de protección oficial de promoción pública, salvo lo dispuesto en el artículo 20, que únicamente será de aplicación a las calificadas provisionalmente con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, y el artículo 29 que será de aplicación en las adjudicaciones de viviendas cuyo inicio sea posterior a dicha entrada en vigor.

Segunda. - Lo establecido en la disposición adicional octava respecto a promociones concertadas de viviendas de protección oficial será de aplicación a aquellas cuya convocatoria pública de adjudicación de beneficios sea publicada en el Boletín Oficial del País Vasco con posterioridad a la entrada en vigor de esta norma.

Con carácter general, las promociones concertadas de viviendas de protección oficial y promociones en las que exista compromiso con otras Administraciones Públicas en virtud de convenio de colaboración, concurso público u otro instrumento, se registrarán por lo dispuesto en la normativa vigente en el momento de la publicación de la correspondiente convocatoria pública de adjudicación o en el de la suscripción del convenio de colaboración, incluso en lo referente a los requisitos de aplicación para el acceso a las medidas financieras por los adquirentes de vivienda, salvo que mediante autorización administrativa se permita la aplicación de disposiciones más favorables contenidas en normativa posterior que la sustituya. Esta norma será de aplicación igualmente a las promociones acogidas a los Decretos 166/1990, de 19 de junio, 433/1991, de 16 de julio y 103/1992, de 29 de abril.

Tercera. - Lo establecido en la disposición adicional novena será de aplicación a las solicitudes de medidas financieras que se formulen con posterioridad a la entrada en vigor de esta norma. Lo señalado en los números 3 y 4 de dicha disposición se aplicará a las solicitudes de calificación provisional formuladas con posterioridad a la citada entrada en vigor.

Cuarta. - Lo establecido en la disposición adicional décima será de aplicación a las solicitudes de medidas

aplikatu ahal izango zaie hamargaren gehigarriko xedapenean ezarritakoa.

INDARGABETZE XEDAPEN BAKARRA

Honako arau hauek indargabetzen dira: babes ofizialpeko eta sustapen publikokoak izan eta Euskal Herriko Autonomia Elkarteko Administrazioarenak diren etxebizitzetarako buruzko apirilaren 12ko 90/1988 Dekretua; Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioaren jabetzapekoak diren sustapen publikoko babespen ofizialpeko etxebizitzak lurralde historikoetako foru diputazioei eskuratzeari buruzko ekainaren 27ko 148/1989 Dekretua; etxebizitza sozialen finantzaketa neurri eta erregimen juridikoari buruzko ekainaren 19ko 167/1990 Dekretua; eta biztanle gutxiko eta agintaritza-babespeko etxebizitzetarako eraikitza sutzatzeari buruzko ekainaren 24ko 163/1986 Dekretua.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa. - Dekretu honetan xedatutakoaren aurkakoak izan, horrekiko kontraesanik izan edo bateragarriak ez diren maila bereko edo apalagoko xedapenak ez dira izango aplikagarriak Euskal Autonomi Elkartearen eremuan.

Bigarrena. - Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, bere eskuduntzen barne, dekretu hau burutzeko eta garatzeko beharrezkoa izan daitezen xedapenak eman ahal izango ditu.

Hirugarrena. - Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen den egunaren biharamunetik hartuko du indarra dekretu honek.

Vitoria-Gasteiz, 1993ko apirilak 20.

Lehendakaria,
JOSE ANTONIO ARDANZA GARRO.

Ekonomi eta Ogasun Sailburua,
JOSE LUIS LARREA JIMENEZ DE VICUÑA.

Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburua,
JOSE ANTONIO MATURANA PLAZA.

1330

110/1993 DEKRETUA, apirilaren 20koa, etxebizitza eta lur arloan, babesgarri izan daitezkeen ekintzei dagokienez, kreditu-erakundeek 1993ko ekitaldian eman ditzaketan mailegu kualifikatuen interesak ezartzeko dena.

Eusko Jaurlaritzak, 1992. urtean zehar, etxebizitza eta lur arloan babesgarri izan daitezkeen ekintzei dagokienez kreditu erakundeek emandako mailegu kualifikatuen interesak arautu egin zituen.

Hori dela eta, arlo horretan legez ematen zaizkidan eskuduntzez baliatuz, eta Eusko Jaurlaritzako Ekonomi eta Ogasun Sailburuak eta Etxebizitza, Hirigintza eta Ingurugiro Sailburuak proposatuta, Jaurlaritzaren Kontseiluak 1993ko apirilaren 20an egindako bilkuran aztertu eta onartu ondoren, honakoa

financieras que se formulen con posterioridad a la entrada en vigor de esta norma.

DISPOSICION DEROGATORIA UNICA

Quedan derogadas las siguientes normas: El Decreto 90/1988, de 12 de abril, sobre viviendas de protección oficial de promoción pública propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el Decreto 148/1989, de 27 de junio, de enajenación de viviendas de protección oficial de promoción pública propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco a las Diputaciones Forales de los Territorios Históricos, el Decreto 167/1990, de 19 de junio, de medidas financieras y régimen jurídico de las viviendas sociales, y el Decreto 163/1986, de 24 de junio, sobre promociones de viviendas de protección oficial de baja densidad.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. - No serán de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo dispuesto en el presente Decreto.

Segunda. - El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco podrá dictar, en el marco de sus competencias, cuantas disposiciones sean precisas para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Tercera. - El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 20 de abril de 1993.

EL Lehendakari,
JOSE ANTONIO ARDANZA GARRO.

El Consejero de Economía y Hacienda,
JOSE LUIS LARREA JIMENEZ DE VICUÑA.

El Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente,
JOSE ANTONIO MATURANA PLAZA.

1330

DECRETO 110/1993, de 20 de abril, por el que se establece el tipo de interés de los préstamos cualificados otorgados por las Entidades de Crédito en 1993 en relación a las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo.

El Gobierno Vasco, durante el ejercicio 1992, reguló los tipos de interés de los préstamos cualificados otorgados por las Entidades de Crédito en relación a las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo.

A este respecto, en uso de las competencias legalmente reconocidas en la materia, y a propuesta conjunta de los Consejeros de Economía y Hacienda y de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno, en su sesión celebrada el día 20 de abril de 1993,