

3857

212/1996 DEKRETUA, 1996ko uztailaren 30ekoa, etxebizitza sozialen finantza neurriak eta erregimen juridikoa arautzekoa.

Azken urteotan zehar, Eusko Jaurlaritzak Euskal Autonomi Elkartearen esparruan etxebizitza sozialen hala sustaketa eta eraikuntza nola eskuraketa indartzera bideratutako dirubide neurri batzuk sustatzen ari da, etxebizitza sozialen finantzia-bide eta araubideari buruzko apirilaren 20ko 109/1993 Dekretua izanik horren ondorio. Dekretu hori aldatu egin zen Herri-Administrazioen Lege-Jaurbideari eta Guztientzako Administrazio Ihardunbideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legeari moldatzekotan, martxoaren 22ko 144/1994 Dekretuaren bidez, hain zuzen.

Azaroaren 24ko 29/1994 Legea, Hiri Alogerei buruzkoa, eta Herri-Administrazioen Lege-Jaurbideari eta Guztientzako Administrazio Ihardunbideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legea onesteak, autonomiaren mailako xedapenak Lege hauetan ezarritakoari egokitzea dakar nahitaez.

Bestetik, Jaurlaritzaren Kontseiluak 1996ko maiatzaren 28an izan zuen bilkuran 1996-1999 Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa, Etxebide, onartu zuela nabarmendu behar da. Egitasmoa, era berean, 1996ko ekainaren 26an Eusko Legebiltzarrerara igorri zen lehenengoz, Osoko Bilkuran azter zezaten, bere Arautegiaren 164. eta 165. ataletan oharmandakoaren arabera. Egitasmo honen xedea hau da: Euskal Autonomi Elkarreko bizilagunek etxebizitza duinaz goza dezatela ahalbideratzea, batez ere kaltetuagoak diren taldeei begira, eskura dauden baliabideen eraginkortasuna hobetuz. Bere helburua Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak datorren lau-urtekoan izango dituen ihardueretarako artezpideak finkatzea da, plangintza estrategikoaren irizpideak ere sartuta.

Bideratzeko Egitasmoak jokabide orokorren dekalogo jasotzen du, izan ere Dekretu honen edukia berri emango dute hamar puntuak, hauexek, alegia:

- 1.- Prezio neurtuko etxebizitzaren eskaintza ugaltzea.
- 2.- Prezio neurtuko eta errentan emateko diren etxebizitzaren eskaintza eratzea.
- 3.- Badagoen etxebizitzaren ondareak duen gizarte mailako eraginkortasuna hobetzea.
- 4.- Behartsuagoak diren biztanle-taldeenganako diskriminazio positiboa gauzatzea.
- 5.- Babes ofizialeko etxebizitzarekin bateragarri diren prezioak eskaintzea lurrerako.
- 6.- Aurrekontu-eskuarteak hobetzea.
- 7.- Etxebizitza eskuratzeko laguntza.
- 8.- Babespeko etxebizitzetako iruzurraren aurka jartzeari.

3857

DECRETO 212/1996, de 30 de julio, de medidas financieras y régimen jurídico de las viviendas sociales.

Durante los últimos años el Gobierno Vasco ha venido impulsando un conjunto de medidas financieras destinadas tanto al fomento de la promoción y construcción como a la adquisición de viviendas sociales en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con plasmación en el Decreto 109/1993, de 20 de abril, sobre medidas financieras y régimen jurídico de las viviendas sociales. Dicho Decreto fue modificado con objeto de proceder a su adecuación a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a través del Decreto 144/1994, de 22 de marzo.

La aprobación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, implican necesariamente una adaptación de las determinaciones normativas autonómicas a lo establecido en estas Leyes.

Por otro lado, se ha de destacar que el Consejo de Gobierno en su sesión de fecha 28 de mayo de 1996 aprobó el Plan Director de Vivienda 1996-1999, Etxebide, el cual fue remitido a su vez al Parlamento Vasco, para su debate ante el Pleno, de conformidad con lo previsto en los artículos 164 y 165 de su Reglamento, con fecha 26 de junio de 1996; cuya misión es facilitar el disfrute de una vivienda en condiciones dignas a la población de la Comunidad Autónoma del País Vasco, particularmente a sus colectivos más desfavorecidos, optimizando la eficacia de los recursos disponibles. Su finalidad es establecer las directrices de las actuaciones del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente durante el próximo cuatrienio, incorporando principios de planificación estratégica.

El Plan Director incluye un decálogo de estrategias generales que han de informar el contenido del presente Decreto, las cuales se detallan:

- 1.- Incrementar la oferta de viviendas de precio limitado.
- 2.- Crear una oferta de viviendas en alquiler a precios limitados.
- 3.- Optimizar la eficacia social del patrimonio de viviendas ya existente.
- 4.- Discriminar positivamente a los colectivos más necesitados.
- 5.- Ofrecer suelo a precios compatibles con la vivienda de protección oficial.
- 6.- Optimizar los recursos presupuestarios disponibles.
- 7.- Apoyar el acceso a la vivienda.
- 8.- Luchar contra el fraude en la vivienda protegida.

9.- Sailaren iharduerak beste Erakunde batzuenekin koordinatzea.

10.- Herritarren atsegina hobetzea.

Norabide horien ildotik, hauxe da Dekretu honek lortu nahi duena:

- Prezio mugatuko etxebizitzaren eskaintza eratuz, etxebizitza eskuratzea babestea, horretarako etxebizitza sozialen eta horiei atxikitako eraskinen salmentarako prezioak murriztu egiten dira.

- Behartsuagoak diren taldeak positiboki diskriminatzea, aurrekontu-eskuarteak hobetuz. Administrazio honen asmoa da Bideratzeko Egitasmoa indarrean dagoen bitartean finantza-baldintza tinkoak zehaztea, dirulaguntzaren egitekoa subsidiarioaren aurrean murriztuz. Berrikuntza aipagarria da egungo subsidiario sistema aldatzea, interesen arteko aldeak subsidiatzen dituen gaurko honen ordez, amortizazio-kuotak gehi interesak subsidiatzen dituen beste bat ezarrita.

Ondorioz, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuaren proposamenez Jaurlaritzaren Kontseiluak 1996ko uztailaren 30ean egindako bilkuran aztertu eta onartu ondoren, hauxe

XEDATU DUT:

I. ATALBURUA

XEDAPEN OROKORRAK.

1. atala.- Xedea eta Eremua.

1.- Euskal Autonomi Elkartean 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 beheragokoa duten babes ofizialpeko etxebizitzak hain zuzen. Ondorioz, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Elkarbizitza unitatearen urteko irabazi ponderatuek, ez dezatela gainditu 2,5 aldiz aplikagarri den

9.- Coordinar las actuaciones del Departamento con las de otras Instituciones.

10.- Mejorar la satisfacción del ciudadano.

Siguiendo dichas líneas orientativas, el presente Decreto pretende:

- Apoyar el acceso a la vivienda, creando una oferta de viviendas a precios limitados, para lo cual se reducen los precios de venta de las viviendas sociales y de sus anejos.

- Discriminar positivamente a los colectivos más necesitados, optimizando los recursos presupuestarios disponibles. Es intención de esta Administración determinar unas condiciones financieras estables durante la vigencia del Plan Director, reduciendo el papel de la subvención frente a la subsidiación. Una novedad significativa es también el cambio del actual sistema de subsidiación, por el que sólo se subsidian diferencias de intereses, por otro consistente en subsidiar las cuotas de amortización más intereses.

En su virtud, a propuesta de los Consejeros de Hacienda y Administración Pública y de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 30 de julio de 1996,

DISPONGO:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto y Ámbito.

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

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, 0,85 koefizienteaz biderkatzeak eman dezan emaitza hainbatekoa izan dadila gehienera, salmenta moduan esleitu daitezenean; eta urteko gehienezko errenta, salmenta prezioaren 100ko 4koa izan dadila, etxebizitzak errentan esleitu daitezenean.

c) Inorenganaten diren trastetegi eta garageen prezioa, behin-behineko kalifikazioa egiterakoan indarrean egon eta aplikagarria zen Modulu (M) ponderatua, 0,45 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 ezartzen den erregimen juridikoaren pean daudela.

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

2.- Etxebizitza sozialen sustapena, sustatzaile publikoek egin dezatela gehienbat, sustatzaile pribatuek burutu dezatenaren kaltetan gabe Dekretu honetan ezartzen 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 arteko 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, Dekretu honen Gehigarritzko Xedapenetatik Seigarrenean xedatutakoa izan ezik.

4.- Salbuespen gisa eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, 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 justifika dezaten udalerrietan, horrek dakartzan finantza neurriak bete daitezenean: onuradunen urteko irabazi ponderatuek, aplikagarri den profesioarteko gutxienezko soldata ez dezatela 3,5 aldiz gainditu eta esleipenaren prezioa; azalera erabilgarria, indarrean erabili beharreko eta aldi baterako kalifikapena egin zenean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatua biderkatzeak eman dezan emaitza hainbatekoa izan dadila gehienera. Trastetegi eta garageen metro karratu erabakigarriaren esleipen-prezioak ezin izango du gainditu, aipatu den modulu ponderatu hori 0,50 koefizienteaz biderkatzeak eman dezan emaitza.

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 la calificación provisional por el coeficiente 0,85, y que la renta máxima anual, caso de que las viviendas se cedan en arrendamiento, sea del 4 por 100 del precio de venta.

c) Que el precio de trasteros y garajes que se transmitan, sea como máximo el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable vigente en el momento de la calificación provisional por 0,45.

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, salvo lo dispuesto en la Disposición Adicional 6.ª del presente Decreto.

4.- Excepcionalmente y por acuerdo expreso del Departamento de Ordenación del Territorio, 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 sea como máximo el resultado de multiplicar su superficie útil por el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de otorgarse la calificación provisional, no pudiendo exceder el precio de adjudicación por metro cuadrado útil de los trasteros y garajes del resultado de multiplicar el módulo ponderado citado por 0,50.

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

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

Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorraz besteko izaiki publikoek jarri dezaketen finantza mailako laguntzaren zenbatekoa, Lurralde Antolamendu, 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 baliatu ahal izango da.

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

a) Finantzaketa kualifikatua, dagokion finantza-lankidetzari buruzko hitzarmenean finkatu dadin interes-tasaren arabera:

– Kreditu Erakundeek emandako mailegu kualifikatuak.

– Kreditu Erakundeem banku-deskontuak obraren egiaztapenatarako.

b) Artezko laguntza ekonomikoak:

– Mailegu kualifikatuen interes-tasak, Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorrak zati batetan bereganatzea.

– Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorrak emandako itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak, nahiz dirutan, nahiz espezetan, lurra jarritz, 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.

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 ezarritik legetan 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 kualifikatuak lortu ahal izateko eta interesen subsidia-

Artículo 3.– 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 Ordenación del Territorio, 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 Ordenación del Territorio, 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.

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

a) Financiación cualificada, al tipo de interés que se fije en el correspondiente convenio de colaboración financiera:

– Préstamos cualificados de las entidades de crédito.

– Descuentos bancarios de certificaciones de obra de Entidades de crédito.

b) Ayudas económicas directas:

– Subsidiación parcial por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco del tipo de interés de los préstamos cualificados.

– 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.

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 concedidos por las entidades de crédito, así como para

zioari izapideak egin ahal izateko, finantzaketa lankidetzarako hitzarmena izenpetuko da urtero Eusko Jaur-laritzaren eta kreditu erakundearen artean.

5.- Erregimen publikoan sustatu diren etxebizitza sozialen eta zatika ordaintzeko prezioaren interesak eta etxebizitza sozialak erosteko mailegu kualifikatuen interes-tasa subsidiatuak, 5 urteko 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 alditarako. Aldi bakoitzaren bosgarren urtearen barruan, aztertu egingo dira esleipenduen zirkunstantzia subjektiboak.

Zatika ordainduko diren prezioen edo subsidiazioen 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 subsidiazioa 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 gorantz aldatzea edo interesen subsidiarioa beherantz aldatzea ekarriko du mailegu kualifikatuei dagozkienetan, diru-sarreraren batzbestekoak profesioarteko gutxienezko soldaten batzbestekoa 4 aldiz gainditu ez dazanaren baldintzapean, benetako interesa urtean 100eko 6 izanik.

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 administratiboa emate unean indarrean egon dadin hitzarmeneko, berdina izango dira. Birrazterketaren gai izan den interes hori, aplikagarria izango zaio maileguaren eta prezioaren atzerakitzaren 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 Autonomi Elkarteak Aurrekontu Orokorren pentzutan emandako dirulaguntzen berme eta itzulpeni buruzko erregimen orokorra arautzen duen abenduaren 17ko 681/1991 Dekretuan finkatzen den prozeduraren arabera egingo da hori.

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 el tipo subsidiado de intereses de los préstamos cualificados para adquisición de viviendas sociales tendrán una vigencia de 5 años, pudiendo ser prorrogado, modificado al alza, así como cancelada la subsidiación, mediante resolución administrativa expresa del órgano competente para concederla 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 4 veces la media de los salarios mínimos interprofesionales correspondientes, dará lugar a la modificación al alza del tipo de interés del precio aplazado o a la modificación a la baja de la subsidiación de intereses en los préstamos cualificados, pasando a ser el 6 por 100 el tipo de interés efectivo anual.

Si como resultado de la revisión se observase la superación de este 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 devolución 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.- Dekretu honetan ezartzen denaren aurka, sustatzaileek edo erosleek finantzaketa kualifikatua erabil-tzea, azaroaren 10eko 3148/1978 Errege Dekretuko 56. ataleko azkenaurreko parrafoan ezartzen den legehauste larria izango da.

4. atala.- Etxebizitza sozialen sustapen erregime-nak, 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 baka-rrik 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 kualifika-tuz osatutako baliabide pribatuz, erabat edo zati bate-tan, finantzatutako etxebizitza sozialen sustapena; kasu honetan, erregimen pribatueko etxebizitza sozialen sustapen izenaz ezagutuko dira.

II.- ATALBURUA

ETXEBIZITZA SOZIALEN FINANTZAKETA ERREGIMENA

1. Sekzioa. Izaiki publikoen baliabideez bakarrik sustatutako etxebizitza sozialak: erregimen publikope-koak.

5. atala.- Sailkapena.

1.- Izaiki publikoen baliabideez bakarrik burututa-ko etxebizitza sozialen sustapena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sai-lak edo sustaketaren titular den Euskal Autonomi Elkarteko beste izaiki publikoren batek gauzatuko du artez.

2.- Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Oro-korrak, etxebizitzen presazko beharren arrazoiak kredi-ta daitezenean eta sustapenerako ohizko bidez horiek asetzea ezinezkoa izan dadinean, beste batzuk eginak izan, egitasmo, egite edo amaiera aldi-aldian dauden, beste batzuk sustatutako etxebizitzak eta atxikitako eraski-nak erosi ahal izango ditu, artezko kontratazioz eta Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sail-buruaren Aginduz. Euskal Autonomi Elkartearen onda-reari buruzko uztailaren 27ko 14/1983 Legean ezartzen diren baldintzak bete beharko dira horretan eta honako hauek ere bai: Babes ofizialpeko etxebizitzei ezartzen zaizkienak bete daitezela, azalerari, taiuketari eta kali-tateari dagozkienetan; eta erabilgarri den metro karratua-ren erosketa prezioa, aplikatu daitezkeen eta obrak amaitzean edo erosketa egiterakoan (amaitu ondoren egiten bada erosketa) Dekretu honen 2. atalean ezarri-takoa edo beheagokoa izan dadila. Era honetan erosita-ko etxebizitzak, etxebizitza sozial gisa kalifikatu behar-ko ditu dagokion organu administratiboak.

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, anteúltimo párrafo, del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Artículo 4.- Regímenes de promoción de viviendas sociales en función de la naturaleza de las fuentes de financiación.

La promoción de viviendas sociales según la natura-leza de las fuentes de financiación a las que puede aco-gerse el promotor adoptará las siguientes formas:

a) Promoción de viviendas sociales mediante finan-ciación exclusiva de recursos de los entes públicos, úni-cos 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 finan-ciación total o parcial de recursos privados, especial-mente préstamos cualificados de las entidades de crédi-to, que recibirá la denominación de promoción de viviendas sociales en régimen privado.

CAPITULO II

EL RÉGIMEN FINANCIERO DE LAS VIVIENDAS SOCIALES

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

Artículo 5.- Clasificación.

1.- La promoción de viviendas sociales, con cargo exclusivamente a recursos propios de los entes públicos, se realizará de manera directa por el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o por cualquier otro ente público de la Comunidad Autónoma del País Vasco titular de la promoción.

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 promo-ción, podrá además, 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 Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, viviendas y anejos vinculados promo-vidos 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 en el momento de la ter-minación de las obras o en el momento de la adquisi-ción, si ésta tiene lugar con posterioridad a su termina-ción, sea igual o inferior al establecido en el artículo 2 del presente Decreto. Las viviendas así adquiridas debe-rán ser calificadas por el órgano administrativo corres-pondiente como viviendas sociales.

6. atala. – Artezko sustapenak.

1.– Erregimen publikopeko etxebizitza sozialen sustapena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak artez burutu dezanean, horri dagokio sustapenaren kudeaketa osoa eta bai obrak egitearen finantzaketa ere.

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailari dagozkio baita ere, erai-kuntza-egitasmoak gainbegiratzea eta onartzea, obren gintza zaintzea, ikuskatzea eta obrak behin-betiko bereganatzea.

2.– Udal bat edo izaki publiko bat sustapenaren titular izan dadinean, dagokion Izaikiari dagozkio aurreko zenbakian Lurralde Antolamendu, 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.

Obren kontratazioa egiteko unean, obra horien aurrekontu orokorraren zenbatekoak, hau da, luraren kosteek, urbanizazioaren, egitasmoa egite eta obrak zuzentze lan-sariei, tasek eta gainontzeko gastuek, Dekretu honen 2. atalak etxebizitza sozial eta eraskinentzako ezartzen duen gehieneko prezioa ezin gainditu ahal izango dute sekula ere.

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

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak egitasmoan onar ditzan aldaketei ere aplikatu izango zaie finantzaketa hori eta bai indarrean dauden arauen arabera gauzatu daitezen prezioen birrazketa-zenbatekoei ere.

7. atala. – Erregimen publikoan sustatutako etxebizitza sozialak erosi ditzatenentzako finantzabideak.

1.– Dekretu honen Gehigarritzko Xedapenetatik Seigarrenean xedatutakoaren indarrez inorenganaturako etxebizitzak salbu, erregimen publikoan sustatutako eta lehenengo aldiz hartzen diren etxebizitza sozialen inorenganaketa, erosten den etxebizitzaren prezioaren ordainketa oso-osoan atzeratuz egingo da, Dekretu hau garatuz eman daitezkeen xedapenetan finkatu daitezen finantza-neurrien kaltetan gabe.

Artículo 6. – Promoción directa.

1.– Cuando la promoción de viviendas sociales en régimen público se lleve a cabo directamente por el Departamento de Ordenación del Territorio, 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 Ordenación del Territorio, 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 Ordenación del Territorio, 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.

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 precio máximo que para las viviendas sociales y anejos, establece el artículo 2 del presente Decreto.

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 se ampliará a las modificaciones de proyecto que sean aprobadas por el Departamento de Ordenación del Territorio, 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.

Artículo 7. – Financiación a adquirentes de viviendas sociales promovidas en régimen público.

1.– A excepción de las viviendas enajenadas en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Sexta del presente Decreto, la enajenación de las viviendas sociales promovidas en régimen público, en primera transmisión, se realizará mediante aplazamiento de la totalidad del pago del precio de la vivienda que se adquiere, sin perjuicio de las medidas de financiación que se puedan establecer en disposiciones que se dicten en desarrollo de este Decreto.

2.- Zatikako ordainketa hori, interesdun mailegutzat hartuko da, 100ko 4,75ekoa izango da urteko benetako interesa, hoguei urtetarakoa eta kuota iraunkorrezkoa izango dela gehienezko amortizazio epea.

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

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

8. atala.- Hitzarmen-bidezko sustapena.

1.- Baliabide pribatuen osoko edo zati bateko finantzaketaren bidezko etxebizitza sozialen sustapena, sustatzaile pribatuek zein publikoek egin ahal izango dute.

2.- Etxebizitza sozialen sustatzaileek, dagokion Hitzarmena izenpetu ondoren, Euskal Autonomi Elkarte-ko Administrazio Orokorrak sustatzaileei eta erosleei ematen dizkien finantzaketa kualifikatua zein artez emandako dirulaguntzak jaso ahal izango dituzte, sekzio honetan ezartzen direnak, hain zuzen.

3.- Etxebizitza sozialak hitzarmen-bidez erregimen pribatuean sustatzen dituenak, sustapenaren gai den lurren titularitatea kreditatu beharko du, hori justifikatuko duen agiribidez. Hala ere, Euskal Autonomi Elkarte-ko 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.

9. atala.- Finantza-neurriak jaso ahal izateko betekizunak.

1.- Errentan emateko diren etxebizitza sozialak sustatzeko ihardueretan, honako konpromesu hauek bete beharko ditu sustatzaileak:

a) Lanbide arteko gutxienezko soldataren 3,5 bider arteko diru-sarrera egiaztatuak dituzten pertsona fisikoek errentan ematea sustatutako etxebizitzak.

b) Gutxienez 5 urteko iraupena duten alojera-kontratuak izenpetzea.

c) Urtero eta azken hiru-hilekoan zehar, etxebizitzaren egoera zehazten duen txostena eta hauen alojera-kontratuen kopia dagokion Lurralde Ordezkaritzan aurkeztea.

2.- Etxebizitza sozialen erosleek hitzarmen bidezko erregimen pribatuean ezarritako finantza-neurriak jaso ahal izateko, honako betekizunak bete beharko dituzte:

2.- El precio aplazado tendrá la consideración de préstamo con interés, con un tipo de interés del 4,75 por 100 efectivo anual, con un plazo máximo de amortización de veinte anualidades y cuotas mensuales 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.

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

Artículo 8.- Promoción mediante convenio.

1.- La promoción de viviendas sociales mediante financiación total o parcial de recursos privados, podrá realizarse por promotores públicos o privados.

2.- Mediante la suscripción del oportuno Convenio los promotores de viviendas sociales podrán acceder tanto a la financiación cualificada 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.

3.- 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 9.- Requisitos para el acceso a las medidas financieras.

1.- En las actuaciones de promoción de viviendas sociales destinadas a su arrendamiento el promotor quedará sujeto a los siguientes compromisos:

a) Arrendar las viviendas promovidas a personas físicas receptoras de ingresos ponderados no superiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

b) Suscribir contratos de arrendamiento con 5 años de duración mínima.

c) Presentar anualmente, durante el último trimestre natural, ante la Delegación Territorial correspondiente, un informe donde se detalle la situación de las viviendas adjuntando copia de los contratos de arrendamiento de éstas.

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

a) Ezargarri den lanbide arteko gutxienezko soldataren 2,5 bider arteko diru-sarrera egiaztatuak izatea, Dekretu honen 2.4 atalean xedatutakoa izan ezik.

b) Etxebizitza sozial gisa kalifikatutako etxebizitza baten esleipenduna izatea, hitzarmen bidezko erregimen pribatupean sustatua, alegia.

c) Salerosketa-kontratua edo esleipenerako agiria izenpetu izana, hauen klausuletan zera erasota: esleitutako etxebizitza, aipatutako kontratua edo agiria notario-eskrituran gauzatzetik hile bateko epearen barruan betetzeko beharkizuna.

d) Etxebizitzaren metro karratu erabilgarriaren zenbatekoak ez du gaindituko, aplikagarri den eta behin-behineko kalifikazioa egin zenean indarrean zegoen Modulo (M) kualifikatua, 0,85 koefizienteaz biderkatzeak eman dezan emaitza. Trastategi, garaje eta beste-lako eraskinen metro karratu erabilgarriaren zenbatekoak ez du gaindituko, aipatutako moduloa 0,45 koefizienteaz biderkatzeak eman dezan emaitza, Dekretu honen 2.4 atalean xedatutakoa salbu.

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

1.- Mailegu kualifikatuen ezaugarriak:

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

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.

Dena dela, errentan emateko diren etxebizitzaren sustaketan kasuan, maileguaren gehienezko prezioa, etxebizitzari eta eraskinei eragozgarri zaien prezioaren 100eko 100 izan ahalko da.

b) Eusko Jaurlaritzak, Ogasun eta Herri Administrazio Sailaren eta Lurralde Antolamendu, 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, iraunkorrak izango dira eta sei hiletik sei hilera sortuko dira, ordaintzen diren ala ez kontutan hartu gabe.

e) Hipoteka bidez bermatuko dira maileguak eta, hala behar izan dadinean, Kreditu Erakundeek hartzailei 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, Ogasun eta Herri Administrazio Sailarekin eta Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sai-

a) Tener ingresos anuales ponderados que no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional aplicable, salvo lo dispuesto en el artículo 2.4 del presente Decreto.

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

c) Haber suscrito el oportuno contrato de compra-venta 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 la calificación provisional por 0,85. El precio por metro cuadrado útil de los trasteros, garajes u otros anejos no excederá del resultado de multiplicar el Módulo señalado por el coeficiente 0,45, salvo lo dispuesto en el artículo 2.4 de este Decreto.

Artículo 10. - Financiación cualificada al promotor en régimen privado mediante convenio.

1.- Características de los préstamos cualificados:

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) 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.

Esto no obstante, en el supuesto de promociones de viviendas sociales destinadas a su arrendamiento, la cuantía máxima del préstamo podrá alcanzar el 100 por 100 del precio imputable de las viviendas y anejos.

b) El tipo de interés será el establecido por Decreto del Gobierno Vasco, a iniciativa de los Departamentos de Hacienda y Administración Pública, y Ordenación del Territorio, 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 y se devengarán semestralmente, con independencia de su pago.

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 Hacienda y Adminis-

larekin izenpetutako hitzarmenetan jaso dadinaren araber. Honako hau erantsi beharko zaio gutxienez kreditu eskabideari: behin-behineko kalifikapenaren kopia, honako hauek jasoko direla bertan beste batzuekin batera, hots, hitzarmen-bidezko erregimen pribatupeko sustapenaren finantzaketa eta etxebizitza sozialen sustatzailea horretaz balia daitekeeneko maileguaren zenbatekoa.

4.- Eman den mailegu oso-oso erabili ahal izango dute sustatzaileek, inbertsioaren garapenaren eta obrak burutze erritmoaren araber. 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.

5.- Gabezia-aldia, salmenta-kontratuaren edo esleipen-agiriaren notario-eskritura gauzatzean zein, errentan emateko diren etxebizitzaren sustaketan kasuan, behin betiko kalifikazioa ematen denean bukatuko da.

6.- Aurreko ataletan adierazi diren sustatzaileentako maileguez gain, Finantza Erakundeek eta Dekretu honen 2. atalean ezarritako salmenta prezioa edo beharagokoa duten etxebizitza sozialen sustatzaileek, banku-deskonturako eragiketarako itundu ahalko dituzte, obraren esleipendunen eraikitzaileen eta aipatutako eraikitzaileek bere konturako aurkezten dituzten obraren egiaztapenen onurarako, Kreditu Etxeekin izenpetutako Hitzarmenean itundutako baldintzen araber.

Dekretu honetan xedatutakoa berariaz betetzekotan, banku-deskonturako eragiketatzat zera hartzen da: Kreditu-Etxeak eraikitzaileari ordainketa-eskubidea eman ez obraren egiaztapen baten zenbatekoa aurreratzen dionak.

Eragiketa horretan sortutako interesak ordaintzeko era, Kreditu-Etxeekin izenpetutako dagokion finantza Hitzarmenean zehaztuko da eta eragileak ordaindu beharko du.

Deskontu-bidearen zenbatekoa gehienera, hipoteka maileguei ezarritako zenbateko gehieneko bera izango da.

Eraikuntza-obrari amaiera emandakoan, eragilearen eta Kreditu-Etxearen arteko hipoteka mailegua gauzatu da, eta honen kontura kitatuko da kontu-bidea. Hipoteka mailegu honek atal honen 1. idazatian aipatutako betekizun eta goi-muga berak bete beharko ditu, gabealdirik egon ezean izan ezik.

11. atala. - Hitzarmen-bidezko erregimen pribatuean erosketan egiten duenarentzako finantzaketa kualifikatua.

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

tración Pública y de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente. 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.

5.- El período de carencia finalizará bien en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa o adjudicación, bien en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva en los supuestos de promoción de viviendas destinadas a su arrendamiento.

6.- Además de los préstamos al promotor señalados en los apartados anteriores, las Entidades Financieras y los promotores de viviendas sociales cuyo precio de venta sea igual o inferior al establecido en el artículo 2 de este Decreto, podrán convenir operaciones de descuento bancario, en beneficio de los constructores adjudicatarios de obra, de las certificaciones de obra que se presenten para su descuento por los citados constructores, en las condiciones pactadas en el Convenio suscrito con las Entidades de Crédito.

A los efectos exclusivos de lo dispuesto en este Decreto, se entiende por operaciones de descuento bancario aquéllas en las que una Entidad de Crédito anticipa al constructor el importe de una certificación de obra mediante la cesión de su derecho de cobro.

La forma de pago de los intereses generados por dicha operación, que serán abonados por el promotor, será fijada en el correspondiente Convenio financiero suscrito con las Entidades de Crédito.

La cuantía máxima de la línea de descuento será la misma que la establecida como cuantía máxima del préstamo hipotecario.

A la finalización de la obra de edificación se formalizará préstamo hipotecario entre el promotor y la Entidad de Crédito, con cargo al cual se cancelará la línea de descuento. Este préstamo hipotecario estará sujeto a los mismos requisitos y limitaciones que los citados en el apartado 1 del presente artículo, con la salvedad de que no existirá período de carencia.

Artículo 11. - 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.- 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 eginez, erosketa formalizatuz. Gabezia-aldia geldiaraztea ekarriko du horrek.

Salmenta edo esleipen eskritura publikoa eginez 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 zaio-la eta sustatzaileak ordaindu beharko duela horri dagokiona.

3.- Etxebizitza sozialen erosleentzako edo esleipendunentzako 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.- Eroslearentzako mailegu kualifikatuen ezaugarriak, Dekretu honen 10. ataleko 1. idazatian ezarritakoak izango dira, hauen amortizazio-epea hogeitau urtekoa izango bada ere, bi urteko gabealdiarekin aukeran, aipatutako hogeitau urteetan barne.

12. atala.- Interes-tasen subsidiarioak.

1.- Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, mailegu kualifikatuetatik eta obraren egiaztapenentzako deskontu-bideetatik sortutako interes-tasak subsidiatuko ditu, ondoriozko tasa kasuan kasuko onuradunari ezarri zaiona betetzeko adinekoa.

Subsidiarioa honako hauetan etzango da:

a) Mailegu kualifikatuen kasuan, Kreditu-Etxeekiko indarreango Hitzarmenerako Eusko Jaurlaritzaren Dekretuak ezarritako interes-tasa tinkoan, berarizko maileguaren kapitala eta interesak (edo interesak bakarrik gabealdian, hala badagokio) amortizatzeke sei hiletik sei hilerako ordainketen eta ezargarri den kasuan kasuko interes-tasa lagunduari egokituko litzazkiokeen arteko aldea Kreditu-Etxe mailegari ordaintzean, beti ere efektibotzat joko dena.

b) Obraren egiaztapenentzako deskontu-bideen kasuan, laguntza hauek sortzen dituzten interesena baino ez da izango.

2.- Hitzarmen bidez erregimen pribatuean sustatutako eta berri-berritan eskuratzen diren etxebizitza sozial eta eraskinen erosleentzako interes-tasa lagundua, beti ere benetakotzat hartuko dena, %4,75eko interes benetakoa urteko izango da.

Interes-tasen laguntza atxikitako eta ez atxikitako eraskinei ere hedatuko zaie, beti ere eroslea sustaketa bereko etxebizitzarena ere izanez gero, azken kasu horretan.

Interes-tasaren laguntza maileguaren gabezia-aldira ere hedatuko da, onuradunak gabezia horretaz baliatzen bada.

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 adjudicación 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.- Las características de los préstamos cualificados al adquirente serán las establecidas en el apartado 1 del artículo 10 de este Decreto, si bien su plazo de amortización será de veinte años, con una carencia opcional de dos años, incluidos en los veinte antes citados.

Artículo 12.- Subsidiaciones de tipos de interés.

1.- El Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente subsidiará los tipos de interés devengados por los préstamos cualificados y las líneas de descuento de certificaciones de obra, en la cuantía necesaria para que el tipo resultante sea el establecido para el beneficiario en cada caso.

La subsidiación consistirá:

a) En el caso de préstamos cualificados, en el abono a las Entidades de Crédito prestamistas de la diferencia existente entre los pagos semestrales, de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda) del préstamo cualificado, al tipo de interés efectivo fijado por Decreto del Gobierno Vasco para el Convenio vigente suscrito con las Entidades de Crédito, y las que corresponderían al tipo de interés subsidiado en cada caso aplicable, que se entenderá siempre como tipo efectivo.

b) En el supuesto de líneas de descuento de certificaciones de obra, la subsidiación será únicamente de los intereses que estas generen.

2.- El tipo de interés subsidiado para adquirentes de viviendas sociales y anejos en primera transmisión, promovidas en régimen privado mediante convenio, que se entenderá siempre como efectivo, será el 4,75 por 100 de interés 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.

La subsidiación del tipo de interés se extenderá al período de carencia del préstamo en los supuestos en que el beneficiario haga uso de dicha carencia.

3.- Jabari, gozamen edo azalera eskubidean emateko diren etxebizitza sozialen sustatzaileentzako interes-tasa lagundua, %4,75ekoa izango da, eta errentan emateko diren etxebizitza sozialen sustatzaileentzako, 100eko 4ko interes benetakoa urteko izango da.

4.- Laguntza hori gorde egingo da hala gabezia-aldian nola kitapen-aldian, berarizko maileguetan, eta indarrean dagoen bitartean, obraren egiaztapenarako deskontu-bideen kasuan, baldin eta etxebizitzaren xedea mantentzen bada eta Dekretu honen 9.1 atalean jarririko baldintzak betetzen badira. Osterantzean, laguntza aurretiaz baliogabetuko da, kaltetu gabe horregatik 3.6 atalean jasoriko laguntzak itzultzeari buruz esaten dena.

5.- Aurreko zenbakietan ezarritako baldintzak egiaztatzen ez direnean, maileguen kitapena kasu bakoitzean administrazioak eman eta baimenduriko interes-tasen arabera egingo da, Kreditu-Etxeekin sinaturiko Hitzarmenean ezarritakoa jarraiturik.

13. atala.- Fondo galdurako dirulaguntzak.

1.- Honako dirulaguntza hauek eman ahal izango dizkio Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiuro Sailak, aurretik egindako azterlan ekonomikoaren arabera, hitzarmen bidezko etxebizitza sozialen sustatzaileari:

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 etxebizitzaren 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 emanaz, Dekretu honetan eta izenpetu dadin hitzarmenean ezar dadinarean arabera.

2.- Honako era honetan jasoko ditu dirulaguntzak sustatzaileak:

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

3.- El tipo de interés subsidiado para promotores de viviendas sociales que vayan a ser cedidas en propiedad, usufructo o derecho de superficie, será del 4,75%, y para promotores de viviendas sociales que vayan a ser cedidas en arrendamiento será del 4 por 100 de interés efectivo anual.

4.- Dicha subsidiación se mantendrá, en el caso de préstamos cualificados tanto durante el período de carencia como durante el de amortización, y en el supuesto de líneas de descuento de certificaciones de obra durante toda su vigencia, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se cumplan las condiciones señaladas en el artículo 9.1 de este Decreto. En caso contrario se producirá la cancelación anticipada de la subsidiación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.6 respecto al reintegro de las ayudas ya percibidas.

5.- Cuando no se verifiquen los requisitos establecidos en los números anteriores, la amortización de los préstamos, se efectuará en cada caso al tipo de interés al que fueron concedidos y autorizados administrativamente, según lo establecido en el Convenio suscrito con las Entidades de Crédito.

Artículo 13.- Subvenciones a fondo perdido.

1.- El Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco podrá conceder, en función del estudio económico previo, las siguientes subvenciones al promotor en viviendas sociales, mediante convenio:

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.

2.- 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 promotor.

b) Obra burutu denaren egiaztatzea Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, 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 Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak. Minuta aurkeztu ondoren egingo da obraren zuzendaritzaren ordainketa, obra amaitu dela azken egiaztatzearen kreditu dadinaren baldintzapean.

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

3.- 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 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 egiaztatzea aurkeztu beharko du Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailean. Sustapenaren guztirako kostea jaso beharko da egiaztatze horretan.

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

5.- Etxebizitzak errentan ematekoak baldin badira, behin-behineko kalifikapenean etxebizitzak saltzeko diren kasuetan agertu behar zen gehieneko salmentaprezioaren 100ko 6ko zenbatekoa emango dio hitzarmen-bidezko erregimen pribatupeko sustatzaileari Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak.

Dirulaguntza gainontzeko dirulaguntzekin batera ordainduko da eta, sustatzaileak hala eskatuta, denboraz aurreko eskuraketa egingo da sustaketaren behin-behineko kalifikazioa lortu ondoren.

6.- Hitzarmen-bidezko erregimen pribatuari buruz Dekretu honetan ezartzen dena eta, agian, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailekin izenpetutako hitzarmeneko zehaztasunak, hau da, epe, erabilpen erregimen, familia zirkuntantzia, hartzaileen diru-iturri maila edo hitzarmen horretan jaso daitezkeen beste erabakiren batzuk sustatzaileak ez betetzea gertatuko balitz, maileguak kentzeari eta artezko laguntzak itzultzeari buruz Dekretu honetako 3.6 atalean ezartzen dena aplikatuko litzateke.

b) El abono de la subvención relativa al coste de urbanización de la promoción se realizará contra presentación en el Departamento de Ordenación del Territorio, 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 Ordenación del Territorio, 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, una vez obtenida la calificación provisional de la promoción.

3.- 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 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 Ordenación del Territorio, 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.

4.- 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.

5.- Si las viviendas se destinan a arrendamiento, el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco subvencionará al promotor en régimen privado mediante convenio en la cuantía del 6 por 100 del precio máximo de venta que hubiera debido figurar en la calificación provisional, si las viviendas se hubieran destinado a su venta.

El abono de la subvención se practicará 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.

6.- 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 Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, en lo referente a cumplimiento de plazos, régimen de uso, circunstancias 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 3.6 de la presente norma.

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

1.- Erregimen pribatuean etxebizitza sozialak sustatzeko izenpetu dadin hitzarmenean, honako hauek jaso beharko dira.

a) Sustapenaren titularrari buruzko zehaztasunak.

b) Eraikinak bertan egingo direneko lurri 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 urbanizaketari 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.

Hitzarmena izenpetu ondoren, etxebizitzen 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 eman 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.

Dagokion eskabidea aurkezten denetik hile bat igaroz gero, etxebizitza sozialen behin-behineko kalifikazioarako espedienteetan berarizko ebazpenik jaso gabe, bai espen-ondorioak izango ditu.

Dagokion eskabidea aurkezten denetik hiru hile igaroz gero, etxebizitza sozialen behin-betiko kalifikaziorako espedienteetan berarizko ebazpenik jaso gabe, bai espen-ondorioak izango ditu.

3.- Hitzarmen-bidezko erregimen pribatuean 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.

Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Lurralde Ordezkarriak, bidezko izan dadin administrazio erabakia emango du, hartzaile bakoitzak eskura ditzakeen laguntzak zehaztuko direla bertan.

Dagokion eskabidea aurkezten denetik hiru hile igaroz gero, Lurralde Ordezkaritzaren berarizko ebazpenik jaso gabe, ez espen-ondorioak izango ditu.

4.- Sustatzailearen maileguaren subrogazioa eman dadin kasuetan, honek gauzatu beharko du bidezko den

Artículo 14.- 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 siguientes extremos:

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 suscribiente a la promoción.

f) Determinación del régimen de uso y procedimiento de adjudicación de las viviendas.

g) Medidas financieras de la promoción.

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.

Tendrá efectos estimatorios la falta de resolución expresa en los expedientes de calificación provisional de viviendas sociales, transcurrido un mes desde de la presentación de la correspondiente solicitud.

Tendrá efectos estimatorios la falta de resolución expresa en los expedientes de calificación definitiva de viviendas sociales, transcurridos tres meses desde de la presentación de la correspondiente solicitud.

3.- 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 Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente dictará la resolución administrativa que corresponda señalando las medidas financieras a las que tuviere acceso cada beneficiario.

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

4.- En aquellos casos en que se produzca la subrogación en el préstamo al promotor, será éste el que realice

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.

III. ATALBURUA

ETXEBIZITZA SOZIALEN ERREGIMEN JURIDIKOA

1. Sekzioa.- Xedapen orokorrak.

15. 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, erosteko aukerarekin ala ez.

Salbuespenez, aldi batez okupatzeko alojamenduak eratu ahal izango dira eta prekarioan bakarrik emango dira, uztekotan 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.

16. atala.- Azalera eskubidea.

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

2.- Bi kasuetan, superfiziariak, eraikinaren superfiziejabetza izango du edo eutsiko dio berea ez den luraren eta funtsezko eskubide gisa. Eraikinaren jabetza-eskubideak dakartzan eskubide guztiak dagozkio Dekretu honetan aipatzen diren eta azalera-eskubideak ezartzen dituen mugen barruan. Superfiziariak beretzat gordeko du luraren 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, legetan 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, mantenimendufondo bat sortu eraikina behar den bezala konserbatu ahal izateko. Zenbateko horrek ez du izan behar etxebi-

la tramitación correspondiente ante la entidad de crédito, adjuntando el contrato de compraventa o documento de adjudicación y la resolución administrativa de reconstrucción, o de financiación. Si el préstamo es directo será el propio beneficiario el que efectúe la tramitación del mismo.

CAPÍTULO III

EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS SOCIALES

Sección 1.ª.- Disposiciones generales.

Artículo 15.- 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, con o sin opción de compra.

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 16.- 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 superficiaria 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

zitzaren m.² erabilgarri bakoitzaren eta indarrean 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 oinarritzko 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 jabeei, elkarren artean onar dezaten era eta moduan.

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

17. atala.- Esleipen edo salmenta prezioa.

1.- Etxebizitza sozialetako metro karratu erabilgarriaren lehenengo transmisioeko gehienezko esleipen edo salmenta prezioak ezin gaudituz ahal izango du, aplikagarri den eta behin-behineko kalifikapena egin zeneko egunean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatua, 0,85 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza, Dekretu honen 2.4 atalean xedatutako izan ezik.

2.- Sustapen bereko etxebizitzaren erosleei saltzen zaizkien trasteleku, garage eta beste eraskin batzuren (atxikitakoak izan edo ez) eta metro karratu erabilgarri bakoitzaren goreneko prezioak ez du gaudituko behin-behineko kalifikapena egin zeneko egunean indarrean zegoen Modulo ponderatua 0,45 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza, Dekretu honen 2.4 atalean xedatutako izan ezik. 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 gaudituko indarrean dagoen modulu (M) ponderatu aplikagarria 0,60 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 dagozkienak gehituko zaizkiola horri; baina metro karratu erabilgarriaren prezioak ezin gaudituz ahal izango du, aplikagarri den eta salmenta kontratua egin zen egunean indarrean zegoen Modulo (M) ponderatua, 0,85 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza, Dekretu honen 2.4 atalean xedatutako izan ezik. Atxikitako trasteleku eta garajeen metro karratu erabilgarriaren prezioa, aplikagarri den Modulo (M) ponderatua, 0,45 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitzarena izango da, Dekretu honen 2.4 atalean xedatutako izan ezik.

por 100 del módulo de construcción vigente 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 17.- 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 el momento de otorgamiento de la calificación provisional por 0,85, salvo lo dispuesto en el artículo 2.4 del presente Decreto.

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 el Módulo ponderado aplicable vigente en el momento de otorgamiento de la calificación provisional por 0,45, salvo lo dispuesto en el artículo 2.4 del presente Decreto. 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 en el momento de otorgamiento de la calificación provisional por el coeficiente 0,60.

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 0,85, salvo lo dispuesto en el artículo 2.4 del presente Decreto. El precio máximo por metro cuadrado útil de trastero y garajes vinculados se calculará multiplicando el Módulo ponderado aplicable por el coeficiente 0,45, salvo lo dispuesto en el artículo 2.4 del presente Decreto.

4.- Etxebizitza sozialen lehenengo esku aldaketa, behin betiko kalifikazioa egiten denetik urte bat igarota gauzatzen bada, salmentarako edo esleipenerako prezioa gaurkotu ahal izango da, urteko epe hori bukatzen denetik salerosketarako kontratua edo esleipenerako agiria egiten diren bitartean ezargarri den indarreango modulu ponderatua berrikusten den proportzio berean.

5.- Etxebizitza sozialen bigarren eta ondorengo salmenten prezioak ezin izango du gaintitu, etxebizitzaren azalera erabilgarria, salerosketa kontratua egin zenean indarrean zegoen modulu ponderatu ezargarria eta aurreko esku aldaketan ezarri zen koefiziente bera biderkatzetik eman dezan emaitza.

18. atala.- Errenta.

1.- Errentamendu kontratua egiterakoan indarrean egon dadin etxebizitzaren eta eraskinen salmenta-prezioaren 100eko 4a ezin gaintitu ahal izango du etxebizitza sozialen urteko gehienezko errentak. Eta kontratua egin zeneko urte bakoitza amaitzean birraztertu ahal izango da errenta hori, kontsumo-prezioen indizeen sistemaren nazio mailako indize orokorrak izan ditzan aldaketa portzentualen arabera. Kontratua egin zeneko egunean argitaratu zen azken indizearena hartuko da hil erreferentziaz garrantzatu.

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.

19. atala.- Onuradunak.

Dekretu honetako 15. atalean ezartzen diren erregimenen batez baliatuz etxebizitza sozial baten jabe egin ahal izateko, honako hauek kreditatu beharko dituzte ekatzaile diren pertsona fisiko edo elkarbizitza unitateak:

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 1,7 aldiz txikiagoak izan, etxebizitzak, jabetzapean, gozamenpean, azalera-eskubidepean edo errentan erosteko aukerarekin uzten badira edo 0,65 aldiz lanbide arteko gutxienezko soldata, erosteko aukerarik gabe eta errenta-erregimenpean uzten badira etxebizitzak.

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

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

4.- Si se efectúa la primera transmisión de las viviendas sociales transcurrido un año desde la calificación definitiva, podrá actualizarse el precio de venta o adjudicación en la misma proporción en que se revise el módulo ponderado aplicable vigente desde el momento de finalizar el período de un año hasta el momento de celebración del contrato de compraventa o documento de adjudicación.

5.- El precio máximo de venta, en segundas y posteriores transmisiones de viviendas sociales no podrá ser superior al resultado de multiplicar la superficie útil de las viviendas por el módulo ponderado aplicable vigente en el momento de formalización del contrato de compraventa y por el mismo coeficiente que se aplicó a la anterior transmisión.

Artículo 18.- Renta.

1.- La renta máxima anual de las viviendas sociales, no podrá superar el 4 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 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 19.- Beneficiarios.

Para poder acceder en cualquiera de los regímenes establecidos en el artículo 15 de este Decreto a una vivienda social, la persona física o unidades convivenciales solicitantes, deberán acreditar las circunstancias siguientes:

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 1,7 veces el salario mínimo interprofesional si las viviendas se ceden en propiedad, usufructo, derecho de superficie o arrendamiento con opción de compra, o a 0,65 veces el salario mínimo interprofesional si las viviendas se ceden en arrendamiento sin opción de compra.

No será precisa la acreditación de ingresos mínimos en los casos de cesión en arrendamiento sin opción de compra 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) Etxebizitza sozialaren edo sustaketa publikoko etxebizitzaren esleipendun izan ez izana, ezta Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioak etxebizitza eros- teko ematen dituen dirubide neurrien onuraduna ere ez dela izan, esleipenaren ihardunbideari hasiera ematen dion Aginduaren aurre-aurreko hamar urteetan.

c) Etxebizitza sozialaren eskegileek, beste etxebizitza baten jabari, azalera eskubide edo gozamenaren titularrak ez izatea, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren 1994ko apirilaren 29ko Aginduaren 3. ataleko a) idazatiak edo bere orde ez egon daitekeen beste arauen batek ezarritakoaren arabera.

Esleipenaren ihardunbideari hasiera ematen dion Aginduaren aurre-aurreko bi urteetan etxebizitzaren gabezia egon dela egiaztatu beharko da.

Dena den, etxebizitza sozialaren onuradun izan ahal- ko dira, beste etxebizitza baten jabariaren titularrak izanik, 1994ko apirilaren 29ko Aginduaren 3. ataleko b) eta c) idazatietan edo bere orde ez egon daitekeen beste arauen baten jasotako kasuetako baten barruan egon izana agiri bidez egiaztatzen duten eskegileak. Eskegileak, beste etxebizitza baten titularrak diren kasu hauetan, Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioaren edo sustapena egiten deneko udalerriko Udalaren esku jarri beharko dute berau, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuaren Aginduz horretarako zehazten den ihardunbidearen arabera.

d) Arlo honetan sartuta dauden udalerrietakoren batetan, etxebizitzen esleipen-prozedurari hasiera eman eta urtebeteko gutxienezko antzinasunez beren egoitza izan dezatela eskegileek, ezkontideak edo bizilagunak. Halaber, lan-arrazoia direla medio egindako emigrazio-egoerak eta sustapena kokatzen deneko udalerri- rian ohizko lana izatea kontutan hartuko dira, dekretu hau garatzeko emango diren arauetan jaso dadinaren arabera.

20. atala. – Dirusarrerak.

1.– Etxebizitza sozial batez jabetu ahal izatea erabakiko duten irabaziak, urteko irabazi ponderatuak izan- go dira. Honako hauen arabera finkatuko dira irabazi horiek:

– Oinarri zergagarriaren edo zergagarrien zenbate- koa, gutxienezko soldata interprofesionalaren maila halako zenbat; bizikideen unitateari dagokion Pertsona Fisikoen Irabaziekiko Zergaren aitorpena edo aitorpe- nak egiteko epea gainditu ondoren, esleipen ihardunbi- dea hasteko Aginduaren edo, hitzarmenaren bidezko erregimen pribatupeko etxebizitza sozialaren kasuan, behin-behineko kalifikazioa ematen denekoaren aurre- aurreko zergaldikoak.

– Elkarbizitza unitateko kide kopurua. Eusko Lege- biltzarraren maiatzaren 3ko 2/1990 Legearen 4. atalari dagokionez Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 26ko 178/1990 Dekretuaren 3. atalean finkatutakoarekin bat etorritik, ekonomi unitate bakarra osatuz etxebizitza

b) No haber sido adjudicatario de vivienda social o vivienda de promoción pública, ni beneficiario de las medidas financieras que para la adquisición de vivienda concede la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, dentro de los diez años inmediatamente anteriores a la fecha de la Orden de inicio del procedimiento de adjudicación.

c) Que los solicitantes de viviendas sociales carezcan de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo, según lo establecido en el apartado a) del artículo 3 de la Orden de 29 de abril de 1994 del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o normativa que le sustituya.

Habrà de acreditarse dicha carencia de vivienda durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la Orden de inicio del procedimiento de adjudicación.

Esto no obstante, podrán ser beneficiarios de vivienda social, los solicitantes que fueran titulares del dominio de otra vivienda y acreditaran documentalmente hallarse comprendidos dentro de alguno de los supuestos recogidos en los apartados b) y c) del artículo 3 de la citada Orden de 29 de abril de 1994 o normativa que lo sustituya. En estos supuestos, 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, de conformidad con el procedimiento que al efecto se determine mediante Orden del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.

d) 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 20.– 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:

– Cuantía de la base o bases imponibles, 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 fecha de la Orden de inicio del procedimiento de adjudicación o a la fecha de concesión de calificación provisional, en el caso de viviendas sociales en régimen privado mediante convenio.

– 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

berean bizi diren bi pertsona edo gehiagokoa ulertuko da elkarbizitza unitatetzat.

Honako hau hartzen da familia independentetzat: pertsona bakarra edo, hala bada, bi pertsona edo gehiago, ezkontzaz edo ezkontzaren antzeko etengabeko loturaz, adopzioz, odolkidetasunez eta afinitatez (4. eta 2. gradurainokoa hurrenez-hurren) elkartuta iraunkortasunez bizi direneko marko fisikoa. Ez da hemen sartzen adiskidantzazko edo komenigarritasunaren ondoriozko elkarbizitzarik.

– Irabaziak sorterazten dituzten bizikide banakoaren kideen kopurua, gutxienez ere haien %20 dakartela.

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

IP: Haztaturiko irabazien zenbatekoa, urtean-urteko ogibidearteko gutxienezko lansariaren zenbat-halaketan.

BI: Elkarbizitza-unitateak egiaztatzen dituen oinarri zergagarrien zenbatekoa, urtean-urteko ogibidearteko gutxienezko lansariaren zenbat-halaketan.

N: Haztatze-biderkaria elkarbizitza-unitatearen kide-kopuruari begira berarizko dirubideak eskatzean.

A: Haztatze biderkaria, gutxienez ere orobarneko irabazien %20 daukaten bizikide banakoaren kideen kopuruari begira.

2. Sekzioa.– Bermeak.

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

1.– Kreditu Erakundeek ematen dituzten maileguak ez ordaintzetik sor daitezkeen hipoteka eragiketak izan ezik, etxebizitza sozialak, bigarrenez edo ondorengo aldietan inorenganatzeko, hipoteka maileguari dago-kion notario-eskritura edo, sustaketa zuzeneko erregimen publikoko etxebizitza sozialen kasuan, salerosketa ordainketa berandutuarekin notario-eskritura burutu dadin egunetik hasi eta hamar urte igaro ondoren baino ezingo dira osoan edo zati batean inter vivos transmititu. Salbuespenez eta behar bezala justifikatutako arrazoi bereziak eman daitezenean, epealdi hori bete baino lehen inorenganatu ahal izango dira, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren arauzko baimena lortu dadinaren baldintzapean.

Dagokion eskabidea aurkezten denetik hiru hileko epea igaroz gero inorenganatzeko berarizko baimena jaso gabe, ezespren-ondorioak izango ditu.

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 Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sai-

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.

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

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

BI: Cuantía de la base y bases imponibles, obtenidas por la unidad convivencial solicitante, 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.

Sección 2.ª. Garantías.

Artículo 21.– Segundas y posteriores transmisiones de viviendas sociales.

1.– Con excepción de las ejecuciones hipotecarias que se produzcan como consecuencia del impago de préstamos concedidos por las Entidades de Crédito, las viviendas sociales sólo podrán transmitirse inter vivos, en todo o en parte, en segunda o posteriores enajenaciones, cuando hayan transcurrido diez años desde la fecha de elevación a escritura pública del correspondiente préstamo hipotecario o en el caso de viviendas sociales en régimen público de promoción directa, desde la elevación a escritura pública de la compraventa con precio aplazado. Excepcionalmente, por especiales circunstancias debidamente justificadas, podrán enajenarse en un plazo inferior, siempre que cuenten con la preceptiva autorización del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.

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

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 Ordenación del

laren baimena beharko da beti, eta bestela honelako kasuren bat gertatu behar da: zorra aurrez eta berez eta besterik gabe kitatzea, Euskal Autonomi Elkarte Administrazioa denean hartzekoduna, edo hipotekako maileguaren korriturako emandako subsidiarioa kitatzea, beste etxebizitza sozial guztien kasurako.

Dagokion eskabidea aurkezten denetik hiru hileko epea igaroz gero inorenganatzeko berarizko baimena jaso gabe, ezespren-ondorioak izango ditu.

3.- Bigarren edo geroagoko transmisioen bidez etxebizitzak erosi ditzatenek, Dekretu honetako 19. atalean ezartzen diren baldintzak bete ditzatenean, orduan jabetu ahal izango dira etxebizitza sozialaz; hala ere, honako salbuespen hauek ezartzen dira:

- Erosleen urteko irabazi ponderatuei dagozkienetan, horiek 3,5 aldiz gaintitu ahal izango dute aplikagarri den gutxienezko soldata interprofesionala.

- Gutxienezko dirusarrerak, zordunaren kasuan besteren ordezkotza baimentzen denean baino ez dira eskatuko.

Ondorio horietarako, etxebizitza sozialen saltzaileek, salmenta kontratuaz aparte, etxebizitza horietaz jabetzeko bete behar diren baldintzak erosleak betetzen dituela kredita dezaten 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.- Atal honetako lehenengo idaztiak aipatzen duen baimena lortuta edo hipoteka maileguari dagokion notario-eskritura edo, sustaketa zuzeneko erregimen publikoko etxebizitza sozialen kasuan, salerosketa ordainketa berandutuarekin notario-eskritura 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 arazoak 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 gehieneko errentak ez du gaintutuko errentamendu kontratua egiten denean aplikagarri izan dadin salmenta prezioaren 100ko 4a.

Dagokion eskabidea aurkezten denetik hiru hileko epea igaroz gero dagokion administrazio organoak berarizko baimena ez emateak ezespren-ondorioak izango ditu.

22. 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 ezartzen dena zaiela aplikagarri, hots, Euskal Autonomi Elkarte Administrazio Nagusiak babes ofizialeko

Territorio, 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 subvención otorgada del tipo de interés del préstamo hipotecario, para el resto de las viviendas sociales.

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

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 19 del presente Decreto. Esto no obstante, se establecen las siguientes excepciones:

- los ingresos anuales ponderados de los adquirentes podrán alcanzar hasta 3,5 veces el salario mínimo interprofesional aplicable.

- el requisito de ingresos mínimos sólo se exigirá cuando se autorice la subrogación de un tercero en la posición del deudor.

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 documentación 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.- Una vez obtenida la autorización a que se refiere el apartado primero de este artículo, o transcurridos diez años desde la fecha de elevación a escritura pública del correspondiente préstamo hipotecario o en el caso de viviendas sociales en régimen público de promoción directa, desde la elevación a escritura pública de la compraventa con precio aplazado, 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 por 100 del precio de venta que resulte de aplicación en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

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

Artículo 22.- 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

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 epeaz erabili ahal izango du sustatzaileak eta saltzaileak, saltzeko erabakia hartu duela, era sinetsagarri adierazten dion egunaren biharamunetik hasita kontatuko da epe hori. Adierazpen horretan, honako hauek jaso beharko ditu saltzaileak: etxebizitzaren salmenta kontratuaren edo esleipenerako agiriaren kopia, eskaintako 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.

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

1.- Azalera eskubidea eratzekoan 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.

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 idatzian 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 bada 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 dohaiarik 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

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 23.- 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.

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

azalera eskubidea egokitzen 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.

24. atala.- Esleipen prozedura

1.- Onuradunak aukeratzeko eta etxebizitza sozialak esleitzeko prozedura, sustatzaileak ezarri dezana izango da, dekretu honetako 19. atalean ezartzen diren baldintzak bete beharko dituela beti.

2.- Sustatzailearen eta Lurralde Antolamendu, 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 ezean eta bateragarri izan dadin heinean, Euskal Autonomi Elkartekeko administrazio orokorraren jabetza-pekoak diren etxebizitzetako dekretu honetan ezartzen den prozedura aplikatuko zaie. Esan denaren kaltetan gabe, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailarekiko lankidetzak formulak sartuko dira, esleipen prozedura burutu ahal izateko.

3.- Etxebizitza sozialen sustapenak hartu dituzan etxebizitzak guztirako kopuruan sartzen diren etxebizitzak 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 Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak horretarako baimena eman dezaren 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 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 Elkartekeko administrazioarenak diren etxebizitza sozialak esleitzea.

25. atala.- Iharduketen erakunde titularra.

Euskal Autonomi Elkartekeko administrazioarenak diren etxebizitza sozialen esleipendunak aukeratzea eta izendatzea Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko lurralde ordezkarietako dagokie.

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.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

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

Artículo 24.- 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 19.

2.- En aquellos casos en que exista convenio suscrito entre el promotor y el Departamento de Ordenación del Territorio, 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 Ordenación del Territorio, 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 Ordenación del Territorio, 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 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 25.- Organismo titular de las actuaciones.

Corresponde a las Delegaciones Territoriales del Departamento de Ordenación del Territorio, 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.

26. atala. – Esleipen prozedurari hasiera ematea.

1.– Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuaren 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 eskuratu eta erabiltzeko erregimena eta hori arautuko duten baldintza orokorrak, ekonomia-ri buruzkoak alegia.

d) Etxebizitzak esleitzeko prozedura.

e) Eskabideak aurkezteko epea eta lekua eta epe horri noiztik emango zaion hasiera.

f) Egoera berezietako taldeentzat gordetako etxebizitzak edo Udalari zein Foru Aldundiari eskuratzekoak, baldin eta etxebizitzen sustepena horien lurretan gauzatuko bada.

2.– Espedienteari hasiera ematen zaiola dioen aginduaren berri, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko dagokion Lurralde Ordezkaritzari, eta ekintza horretan arduraturik dauden udalari edo udalei emango zaie. 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.

27. atala. – Aukeratutakoen, zain daudenen eta baztertu direnen zerrendak.

1.– Espedientea aztertu ondoren, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Lurralde Ordezkaritza hiru zerrenda aterako ditu. Batean, aukeratutakoak agertuko dira; beste batetan, hala badagokio, eskatzen ziren baldintza guztiak bete arren, aukeratutakoen zerrendan sartu ez direnak; eta hirugarrenean, prozeduratik kanpo gelditu direnak.

Dagokion eskabidea aurkezten denetik hiru hileko epea igaroz gero, etxebizitza sozialak esleitzeko espedientei berarizko baimena ez emateak ezespiondo-rioak izango ditu.

2.– Zerrenda hauek doazkienei jakinaraziko zaizkie; horretarako, dagokion Lurralde Ordezkaritzako egoitzan jarriko dira ikusgai hile bateko epean zehar.

3.– Zerrenda horietan agertzen direnek, zerrenda horien aurkako errekurtsioa sar diezaioke Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuari.

4.– Aurkeztutako errekurtsioak ebatzi ondoren, aukeratutakoen, 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.

Artículo 26. – Iniciación del procedimiento de adjudicación.

1.– El procedimiento de adjudicación se iniciará mediante Orden del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente en la que se determinaran 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 acceso y uso de las viviendas y condiciones generales de carácter económico que rijan la misma.

d) Procedimiento de adjudicación de las viviendas.

e) Lugar y plazo de presentación de solicitudes y apertura del citado plazo.

f) 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 Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, al Ayuntamiento del municipio o municipios interesados 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 27. – Listas de seleccionados, de espera y de excluidos.

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

Tendrá efectos desestimatorios la falta de resolución expresa en los expedientes de adjudicación de viviendas sociales, transcurridos tres meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

2.– Estas listas se notificarán a los interesados mediante la exposición pública durante un mes en las dependencias 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 Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.

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

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

5.- Zain daudenen zerrendak, sustapen berean esleitzeke dauden etxebizitzak esleitzerakoan erabiliko dira, baldin eta hasieran aukeratuak izan zirenek esleipendun egoerari uko egin edo egoera hori galtzen badute.

28. atala.- Esleipena eta sendespena.

1.- Aukeratutako zerrenda behin-betirakoa izan dadinean administrazio bidean, esleitu egingo dizkie etxebizitzak Lurralde Antolamendu, 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, dagozkie diruzenbatekoak zehaztuko den epearen barruan eta kontuan sar ditzatela eskatuko zaie; eta errentan hartzen badute, fidantzari dagokiona ordain dezaten.

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.

29. atala. Bigarren eta hurrengo esleipenak.

Bigarren eta hurrengo esleipenak Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko dagokion Lurralde Ordezkariek berak egingo ditu; honek, eskatzen diren baldintzak betetzen dituztelako etxebizitzak eskuratzeko egoeran daudenen proposamen arrazoitua eskatu ahalko die doakien udalei.

V. ATALBURUA

EUSKAL AUTONOMI ELKARTEKO
ADMINISTRAZIOAREN DIREN ETXEBIZITZA
SOZIALAK TOKI KORPORAZIOEI
INORENGANATZEA

30. atala.- Zertarakoa.

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

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

5.- La lista de espera surtirá efectos 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.

Artículo 28.- Adjudicación y formalización.

1.- Una vez sea firme en vía administrativa la lista de seleccionados, la Delegación Territorial del Departamento de Ordenación del Territorio, 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.- 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 29.- Segundas y posteriores adjudicaciones.

Las segundas y posteriores adjudicaciones se efectuarán directamente por el respectivo Delegado Territorial del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, quien podrá solicitar 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.

CAPÍTULO V

ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES,
PROPIEDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA
COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO,
A CORPORACIONES LOCALES

Artículo 30.- 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.

31. atala. – Inorenganatzeko baldintzak.

Honako baldintza hauetan inorenganatuak zaizkie etxebizitza sozialak dagozkien udalei:

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 diruzenbatekoa 0,45 koefizienteaz biderkatuz aterako da.

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

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

32. atala. – Onuradunak edo maizterrak.

Udalei 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.

b) Aplikagarria den profesioarteko gutxienezko soldata 1,7 bider edo gutxiagoko dirusarrera ponderatuak izatea urteko.

Dekretu honetako 20. atalean finkatuko dira ponderazio koefizienteak.

c) Inorenganatuak etxebizitza sozialak eraikiko direneko udalerrian bizitzea.

33. atala. – Maizterrak aukeratzeko prozedura.

Inorenganatuak 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.

34. atala. – Errenta.

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

Hasierako errenta horiek urtero eguneratuko dira, dekretu honetako 18. atalean ezarritako irizpideen arabera.

35. atala. – Etxebizitzak udalei inorenganatzeko prozedura.

Artículo 31. – 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 0,45.

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 primer día del mes 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 32. – 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) Obtener ingresos ponderados anuales iguales o inferiores a 1,7 veces el salario mínimo interprofesional aplicable.

Los coeficientes de ponderación serán los establecidos en el artículo 20 del presente Decreto.

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

Artículo 33. – 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 34. – 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 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 18 de este Decreto.

Artículo 35. – Procedimiento de enajenación de viviendas a Ayuntamientos.

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

Foru Aldundiak ez badu erabiltzen berari dagokion gordetze aukera, gehitu egin daiteke aurreko idatzian aditzera eman den portzentaia, dekretu honetako 43. atalean adierazten deneantxe.

2.- Udalak hainbat etxebizitza erosteari buruzko eskabide arrazoitua bidali beharko du dagokion Lurralde Ordezkaritzara, Korporazioak hartutako akordioaren ziurtagiria ere erantsiko zaiola.

3.- Lurralde Antolamendu, 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 ADMINISTRAZIOARENAK DIREN ETXEBIZITZA SOZIALAK LURRALDE HISTORIKOETAKO FORU ALDUNDIEI INORENGANATZEA

36. atala. - Zertarakoa.

Euskal Autonomi Elkarteke 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.

Etxebizitzak inorenganatzeko baldintzak, Dekretu honen 31. atalean adierazitako berberak izango dira.

37. 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 goitza.

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

1.- En la Orden de inicio del procedimiento general de adjudicación de viviendas sociales podrá consignarse 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 43 de este Decreto.

2.- El Ayuntamiento 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 Ordenación del Territorio, 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.

CAPÍTULO VI

ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES, PROPIEDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO, A LAS DIPUTACIONES FORALES DE LOS TERRITORIOS HISTÓRICOS

Artículo 36. - 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 por los beneficiarios que, cumpliendo los requisitos mínimos señalados en este Decreto, sean seleccionados por la propia Diputación Foral.

Las condiciones de enajenación de las viviendas serán idénticas a las señaladas en el artículo 31 del presente Decreto.

Artículo 37. - 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 ponde-

gutxienezko soldata baino 1,7 bider gehiagoko irazba-
ziak izatea gehienera edo kopuru horretatik behera-
koak.

Era orokorrean etxebizitza sozialak esleitzeko ezarri-
takoak izango dira ponderazio koefiziente aplikaga-
rriak.

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

38. atala. – Prekaristak.

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

39. atala. – Onuradunak aukeratzeko prozedura.

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

40. atala. – Errenta.

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

Kontratua luzatzen bada, urtero birraztertu beharko
da errenta, dekretu honetako 18. atalean ezarritako
irizpideen arabera.

41. atala. – Prekariotasuna.

Inorenganatutako etxebizitzak prekarioan uzteak
iraun egingo du, baldin eta esleipenaren arrazoi izan
daitezen baldintza pertsonalak, sozialak eta ekonomi-
koak irauten badute.

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

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

42. atala. – Etxebizitzak Foru Aldundiei inorenga-
natzeko prozedura.

1. – Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu,
Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, etxebizitza sozialak
esleitzeari buruzko prozedura orokorrari hasiera emate-
ko aginduetan, sustapena egingo deneko lurralde histo-
rikoko Foru Aldundiaren aldeko gordetze aukera adie-
raz dezake; eta hori, gehienez ere, sustapenaren gai
diren etxebizitzen ehuneko hamabostekoa izango da.

rados anuales iguales o inferiores a 1,7 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 esta-
blecida por el órgano foral competente en materia de
asistencia social.

Artículo 38. – Precaristas.

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

Artículo 39. – Procedimiento de selección de benefi-
ciarios.

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 compa-
tible, el dispuesto con carácter general en el presente
Decreto para las adjudicaciones de viviendas sociales
propiedad de la Administración de la Comunidad
Autónoma del País Vasco.

Artículo 40. – Renta.

La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de
superficie útil de vivienda y anejos vinculados será en 4
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 estableci-
dos en el artículo 18 de este Decreto.

Artículo 41. – Precario.

La cesión en precario de las viviendas enajenadas
subsistirá en tanto se prolonguen las condiciones perso-
nales, sociales y económicas que motivaron la adjudica-
ción.

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
38 de este Decreto, dará lugar a la adjudicación de la
vivienda al precarista en régimen de arrendamiento.

Artículo 42. – Procedimiento de enajenación de
viviendas a las Diputaciones Forales.

1. – El Departamento de Ordenación del Territorio,
Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, podrá
consignar 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 inte-

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 inorenganatzea eskatzen duen akordioaren berri emango dio Foru Aldundiak Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailari.

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

3.- Aurkeztutako eskabidea eta agiriak ikusi ondoren, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuak agindua eman lezake, inorenganatu beharrekotxetxebizitzak zeintzuk diren, zein salmenta prezioa duten eta inorenganatzeko baldintzak zeintzuk diren esanez.

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

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

GEHIGARRIZKO XEDAPENAK

Lehenengoa. -

Dekretu honen 20. atalak aipatzen dituen N eta A ponderazio koefizienteak, urteko ponderazio irabaziazehazteko 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 gehiagotxosatatutako elkarbizitza unitateak.	0,80

A

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

N

<i>Unidades convivenciales de 1 ó 2 miembros</i>	<i>1,00</i>
<i>Unidades convivenciales de 3 ó 4 miembros</i>	<i>0,95</i>
<i>Unidades convivenciales de 5 ó 6 miembros</i>	<i>0,90</i>
<i>Unidades convivenciales de más de 6 miembros</i>	<i>0,80</i>

A

<i>Unidades convivenciales cuyos ingresos se deben a un solo perceptor</i>	<i>1,00</i>
<i>Unidades convivenciales cuyos ingresos se deben a dos perceptores</i>	<i>0,95</i>
<i>Unidades convivenciales cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores</i>	<i>0,90</i>

gren 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 Ordenación del Territorio, 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 Ordenación del Territorio, 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 Ordenación del Territorio, 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 que se refiere el artículo 20 del presente Decreto, aplicables a la determinación de los ingresos anuales ponderados serán los siguientes:

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 lurraren gaineko eskubidea sortuz, emanketaren bat egin dezanean, Euskadiko Ondareari buruzko uztailaren 27ko 14/1983 Legean ezartzen denaren arabera, lehiaketa publiko bidez egingo da emanketa hori; edo horren ordez, zuzeneko inorenganaketa bidez, zenbatekoaren arabera eskuduntza duen ihardute-sailaren aldezaurretiko baimena izan ondoren.

Era berean, emanketa, dohangoa ere izan daiteke, dirulaguntza era hartuko duela dekretu honetan ezartzen denaren arabera eta etxebizitza sozialen izaiki publiko sustatzaileen alde bakarrik egin ahal izango dela. Eusko Legebiltzarrak eman beharko du baimena horretarako.

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

Hirugarrena. -

1.- Babes ofizialpeko etxebizitzaren sustapen 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 sustapenerako dekretu honetan finkatzen diren zernolakoak kontutan hartuz.

Etxebizitza sozialen sustatzaileak, halaber, finantzaketa pribatupeko erregimenean araututako dirulaguntza zuzenez baliatu ahal izango dira itune bidez; diruzenbatekoak, etxebizitza sozialen kopuruaren araberrako finkatuko dira.

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

4.- Halaber, sustatzaileak, etxebizitza sozialen izakera izan dezaten etxebizitzak saldu ahal izango dizkio Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorrari edo beste izaiki publiko bati obra berriaren deklarazioa egin baino lehen, etxebizitzaren esleipena egin dezan.

Segunda. -

1.- Cuando por las disposiciones del presente Decreto la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco ceda suelo a título oneroso, en venta o mediante la constitución de derecho de superficie, a favor de promotores públicos, incluidas las sociedades públicas adscritas a los mismos que actúen 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 procedimiento de concurso público, que podrá ser sustituido por el de enajenación directa previa autorización del órgano competente según cuantía.

Asimismo la cesión podrá ser a título gratuito, adoptando la forma de subvención en los términos establecidos en el presente Decreto, y sólo podrá realizarse a favor de Entes públicos promotores de viviendas sociales, 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 promotores sean públicos, podrán determinarse mediante convenio a suscribir entre el promotor público y el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, 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 viviendas de protección oficial podrá asignarse a un porcentaje 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 modalidad, 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 podrán acceder a las ayudas económicas directas reguladas en el régimen de financiación privado mediante convenio, si bien, las cuantías se determinarán en función del número de viviendas sociales.

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

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 0,85 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza, etxebizitzak izan daitezenean. Etxebizitzari atxikitako eraskinetako metro karratu erabilgarriaren zenbatekoak, berriz, ez du gaindituko lehen aipatu den zenbatekoa 0,45 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitza.

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

6.- Era berean, Eusko Jaurlaritzaren otsailaren 23ko 53/1988 Dekretuan ezartzen den erregimenaren arabera sustatu daitezten itunepeko sustapenei dagozkienetan, etxebizitza guztien portzentaia bati, etxebizitza sozialei izakera ezarri ahal izango zaio. Era honetan, sustatzaileak modalitate honetako etxebizitzentzat ezarri ditzan arteko laguntza ekonomikoak, eta itunepeko 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 Orokorren Legean finkatu daitezten 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.

Lurralde Antolamendua, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailari atxikitutako Elkarrekin Publikoen kasuan, deskonturako eragiketen bidez finantzaketarako urteko mugak Euskal Autonomi Elkartearen Aurrekontu Orokorrei buruzko legean ezarriko dira.

Ez da bidezko izango dirulaguntzak ematearen ebazpena, aipatutako dirulaguntzak eragozgarri zaizkion aurrekontuak lortu nahi den helburua betetzeko beharrezko eta nahikoa izan behar duen kreditua ez duenean. Kasu honetan Dekretu honen eta bera garatzeko arauen eraginkortasuna eten egingo da, dirulaguntza berriak emateari dagokionean.

2.- Eusko Jaurlaritzako Ogasun eta Herri Administrazio Sailak eta Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, batera, finkatuko dute urtero, kreditu erakundeekin izenpetuko den dirubaliabide bolumentan, dekretu honetan zehazten den finantzaketa pribatueko erregimenari dagozkienetan.

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 0,85 para las viviendas, en tanto que el metro cuadrado útil de anejos vinculados no podrá superar el resultado de multiplicar dicho Módulo por 0,45.

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.

En caso de Sociedades públicas adscritas al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, los límites anuales de financiación a través de líneas de descuento serán fijadas en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

No procederá la resolución de concesión de ayudas en el caso en el que el Presupuesto al que deba imputarse las citadas ayudas carezca de crédito adecuado y suficiente para la finalidad pretendida, suspendiéndose la eficacia del presente Decreto y de sus normas de desarrollo en lo relativo a la concesión de nuevas ayudas.

2.- Los Departamentos de Hacienda y Administración Pública, y Ordenación del Territorio, 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.

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-antolaketa buruzko Legearen Testu Bateratuko laugarren gehigarriko xedapenean ezarritako birralojatze eskubidea, Euskal Autonomi Elkarteko administrazioak, erakunde desjabetzailea denez, desjabetzaren onuradun gisa edo Hitzarmenaren indarrez birralojatzea dagokionean, burututako iharduketetan gauzatuko da; eragindako legezko okupatzaileen eskura, etxebizitza premiak, irabaziak eta familikideak kontutan izanik, etxebizitza sozialak edo babespen ofizialekoak jarriz salmentan edo errentan. Hori horrela bada ete, desjabetze-prozedura geldiaraztea gerta dadin kasuetarako kontutan hartu beharreko zerga-aldia, Administrazioak gelarazketa ken dezaneko egunaren aurre-aurrekoa izango da.

Irabazien zenbaketa, dekretu honetako 20. 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.

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 jakineko irabazia lortzea, indarrean dagoen profesioarteko gutxienezko soldata 1,7 bider edo etxebizitzaren prezioaren zazpigarren zatia; azken kasu honetan, desjabetze egoerarik gertatzen bada, justiprezioaren zenbatekoa kenduko da.

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

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 a los Decretos 167/1990, de 19 de junio y 109/1993, de 20 de abril, 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 llevará a efecto en las actuaciones urbanísticas realizadas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco como organismo expropiante, como beneficiaria de la expropiación o cuando en virtud de Convenio suscrito le corresponda el realojo, 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 20 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 reparcelación. Esto no obstante, en aquellos casos en que se suspenda el procedimiento expropiatorio, el período impositivo a considerar será el inmediatamente anterior a la fecha de levantamiento de la suspensión por la Administración.

Los ocupantes legales afectados que sean titulares de cualquier otra vivienda 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 de la Comunidad Autónoma del País Vasco para su realojo deberán obtener, bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, ingresos ponderados iguales o superiores a 1,7 veces el salario mínimo interprofesional vigente o a la séptima 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) 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 gainditzen ez duten okupatzaileak:

etxebizitzaren prezioak ez du gaindituko, metro karratu bakoitzeko, 0,85 bider indarrean dagoen eta aplikagarria den modulu ponderatua.

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

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

Birralojatze eragiketa hauei dekretu honetako 6. atalean ezarritako finantzaketa aplikatzen da.

B) Euren irabazi ponderatuak profesioarteko gutxienezko soldata 3,5 bider gainditzen duten eragindakoak, babespen ofizialeko etxebizitzari dagokienez, jabetzan egingo da birralojatzea, babes ofizialeko etxebizitzaren arloan indarrean dauden arauetan adierazitako gehienezko prezioan.

Salerosketako kontratua izenpetze egunean indarrean egon daitezen arauetan babespen ofizialeko etxebizitzak erosteko ezarritako finantza neurriak eskura ditzakete aipatutako okupatzaileak.

Zazpigarrena.-

1.- Euskal Autonomi Elkartearen eremuan, etxebizitza sozialen suztapenetako hirigintzako gasteen gutzitza gehitutako lurren balioak ez du babespeko etxebizitzaren eta gainontzeko eraikuntzen salmenta-prezioaren 100eko 15 gaindituko.

2.- Dekretu honen ondorioetarako, hirigintzako gasteak lurraren araubide eta hiri-antolaketari buruzko Legearen Bateratutako Testuaren 155.1 atalean jasotakoak hartuko dira. Eraikinak lurreratzetik, landaketak suntsitzetik, planak burutzeko egin beharreko obra eta instalazioak egitetik sortutako gastuak barne dardela joko den arren, hauek ekar ditzaketen kalteordainketak ez dira zenbatuko.

Zortzigarrena.-

Fondo galdura emandako dirulaguntzak bateragarriak izango dira Euskal Autonomi Elkartearen Administrazio Orokorra edo beste Administrazio eta Erakundeek emandako laguntzekin, beti ere emandako fondo galdurako dirulaguntzen zenbatekoa ez badu iharduaren kostea gainditzen.

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 0,85 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 el módulo ponderado aplicable vigente.

La financiación aplicable a estas operaciones de realojo será la establecida en el artículo 6 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, al precio máximo que para las viviendas se señala en la normativa vigente en materia de viviendas de protección oficial.

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.

Séptima.-

1.- En el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el valor de los terrenos sumado al total importe de los costes de la urbanización de las promociones de viviendas sociales no podrá exceder del 15 por 100 del precio de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

2.- A los efectos del presente Decreto, se considerarán como costes de la urbanización los recogidos en el artículo 155.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con la especialidad de que, si bien se entenderán comprendidos los gastos derivados del derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes, no se computarán las indemnizaciones procedentes de tales actos.

Octava.-

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

ALDIBATERAKO XEDAPENAK

Lehenengoa. -

Indarra hartzerakoan etxebizitza sozial lez edo susta-pen publikoko babespen ofizialeko lez kalifikaturik dauden etxebizitza guztiei aplikatu ahal izango zaie dekretu honetan xedatutakoa. Salbuetsi egingo da 3.5, 7., 12.1 eta 12.3 eta 13.5. ataletan xedatutakoa, izan ere, dekretu honek indarra hartu ondoren behin-behinekotasunez kalifikatutakoei bakarrik aplikatu ahal izango zaie atal hori; 19., 20., 31., 37. atalak eta Gehigarritzko Xedapenetatik Seigarrena, ordea, indar hartze horren ondoren hasten diren etxebizitzaren esleipenetan izango da aplikagarri.

Bigarrena. -

Eroslearentzako mailegua sustatzailearentzako maileguari ezargarri zaion erregimen pean egongo dela ekarriko du sustatzaileak gauzatutako mailegua eskuratzeko duenaren subrogazioak, gauzaketaren data kontutan hartu gabe.

INDARGABETZE XEDAPEN BAKARRA

Etxebizitza sozialen finantzaketa neurri eta erregimen juridikoari buruzko apirilaren 20ko 109/1993 Dekretua eta Dekretu honetan xedatutakoaren aurka joan daitezkeen xedapenak indargabetu egin dira, Dekretuaren babesean eraturitakoak izan ezik.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa. -

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak, bere eskuduntzen barne, dekretu hau burutzeko eta garatzeko beharrezkoa izan daitezkeen xedapenak eman ahal izango ditu.

Bigarrena. -

Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen den egunaren biharamunetik hartuko du indarra dekretu honek.

Vitoria-Gasteizen, 1996ko uztailaren 30ean.

Lehendakaria,
JOSÉ ANTONIO ARDANZA GARRO.

Ogasun eta Herri Administrazio sailburua,
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

Lurralde Antolamendu, Etxebizitza
eta Ingurugiro sailburua,
FRANCISCO JOSÉ ORMAZABAL ZAMAKONA.

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 los artículos 3.5, 7, 12.1, 12.2 y 12.3 y 13.5, que únicamente será de aplicación a las calificadas provisionalmente con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, y los artículos 19, 20, 31, 37 y Disposición Adicional Sexta, que serán de aplicación en las adjudicaciones de viviendas cuyo inicio sea posterior a dicha entrada en vigor.

Segunda. -

La subrogación del adquirente del préstamo formalizado por el promotor, cualquiera que fuera la fecha de formalización, supondrá que el préstamo al adquirente se regirá por el régimen aplicable al préstamo al promotor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Queda derogado el Decreto 109/1993, de 20 de abril, de medidas financieras y régimen jurídico de las viviendas sociales y cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en el presente Decreto, a salvo de las situaciones creadas a su amparo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. -

El Departamento de Ordenación del Territorio, 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.

Segunda. -

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 30 de julio de 1996.

El Lehendakari,
JOSÉ ANTONIO ARDANZA GARRO.

El Consejero de Hacienda y Administración Pública,
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

El Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda
y Medio Ambiente,
FRANCISCO JOSÉ ORMAZABAL ZAMAKONA.