21-1. ALANGO (1A-1B PARTZELA) EXEKUZIO UNITATEAN GETXOKO UDALAREN JABETZAKO LURZORUEN GAINEKO AZALERA ESKUBIDEAREN ERAKETA ETA KOSTUBIDEZKO EMATEA ETA BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA ETA ERANSKINEN (TRASTE-TOKIAK ETA GARAJEAK) ONDORENGO ERRENTAMENDURAKO ADJUDIKAZIOA ARAUTUKO DUTEN AGIRI TEKNIKO ETA JURIDIKOAK.

A) AZALERA ESKUBIDEA KOSTUBIDEZ EMATEA

I.- XEDEA.

Plegu honen xedea Administrazio horren lurren gaineko azalera eskubidea kostubidez ematea arautuko duten baldintza teknikoak eta juridikoak zehaztea da, eta lurrok 21.1 burutzearen unitatean kokaturik daude.

II.- ELEMENTU PERTSONALAK.

II.1.1.- AZALERA-EMAILEARI BURUZ

Azalera eskubidea eratuta, Getxoko Udalak, lurzoru horren jabari titulartasunean egonik, azalera-hartzaileari lur horietan eraikuntzak egiteko ahalmena emango dio, 21.1 Alango (1A eta 1B partzelak) Exekuzio Unitatean BOE etxebizitzak sustatzeko egin den eskaintzan proposatutako kontraprestazioaren truke, Babes Ofizialeko araubidean eta une horretan lurrok duten ustiapena urbanistikoaren nahiz kasuan kasuko lehiaketa publikoa arautzen duten oinarrien arabera, eta bidezko lizentzia lortu ondoren; Getxoko Udalak bere gain hartuko ditu gerora egon daitezkeen eraikigarritasunaren

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS QUE REGIRÁN LA CONSTITUCIÓN Y CONCESIÓN A TÍTULO ONEROSO DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE TERRENOS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE GETXO Y POSTERIOR ADJUDICACIÓN EN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ANEJOS VINCULADOS (TRASTEROS Y GARAJES) EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 21.1 ALANGO (PARCELA 1A-1B).

A) CONCESIÓN A TÍTULO ONEROSO DEL DERECHO DE SUPERFICIE

I.- OBJETO.

Es objeto del presente pliego la determinación de las condiciones técnicas y jurídicas que regirán la concesión a título oneroso por el Ayuntamiento de Getxo del derecho de superficie sobre terrenos propiedad de la citada Administración situados en la Unidad de Ejecución 21.1, (parcelas 1A y 1B) del municipio de Getxo.

II.- ELEMENTOS PERSONALES.

II.1.- DEL "SUPERFICIANTE".

Mediante la constitución del derecho de superficie, el Ayuntamiento de Getxo, permaneciendo en la titularidad dominical del suelo sobre el que recae, conferirá al superficiario poder, a cambio de la contraprestación propuesta en la oferta presentada, para la promoción de viviendas de VPO en la Unidad de Ejecución 21.1 Alango (parcelas 1A y 1B), para construir sobre dichos terrenos conforme al aprovechamiento urbanístico que tenga en ese momento y a las bases que rijan la convocatoria pública del concurso de que se trate, y previa obtención de la correspondiente licencia; reservándose el Ayuntamiento de Getxo,

hazkundeak, eta horiek direla bide, oraingo eraikuntzen gainean eraiki ahal izango du, baldin eta teknikaren aldetik hori egingarria bada.

aquellos incrementos de edificabilidad que pudieran producirse en el futuro en virtud de los cuales podrá construir sobre las edificaciones ya existentes, siempre que técnicamente fuera posible.

Eraikuntzen gainean eraikitzeko eskubidea gauzatuz gero, elementu komunetako partehartze kuotak, azalera-emailearen jabetzan gertatzen den bezala, bakarreko elementu bakoitzeko metro karratu kopuruaren araberakoak izango dira eta harenak murriztuko dituzte.

En caso de ejercitarse el derecho de sobreedificación las cuotas de participación en los elementos comunes vendrán fijadas, al igual que en la propiedad superficiaria, en función de los metros cuadrados por elemento privativo y reducirán las de aquélla.

Eraikitako eraikinaren ondoriozko elementuak eskuratzaileei adjudikatuko zaizkie, udalaren ikuskaritzapean, plegu honetan aurreikusitakoaren arabera.

Los elementos resultantes del edificio construido serán adjudicados a los adquirientes bajo la supervisión municipal conforme a lo previsto en el presente Pliego.

II.2.- AZALERA-HARTZAILEARI BURUZ

II.2.- DEL SUPERFICIARIO.

Dagokion eskubidea jaso behar duen azalera-hartzailea zehazteko, Eraikuntzaren Kontrataziorako eta geroko Babes Ofizialeko etxebizitzak alokairu erregimenean ematearen Administrazio Klausulen Pleguekin bat etorriz egingo da, gutxienez ere 15 urteko epealdirako, alokairu kontratua sinatzen den datatik Babes Ofizialeko etxebizitzei eta eranskinei dagokienez, 21.1 Alango Exekuzio Unitateari atxikiak, 1A eta !B partzelak, Eraikuntzako Pleguan deskribatutakoak.

La determinación del superficiario a cuyo favor haya de inscribirse el correspondiente derecho se realizará de acuerdo con los criterios determinados en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para la Contratación de la Construcción y posterior otorgamiento en régimen alquiler por un periodo mínimo de 15 años, a contar desde la firma del contrato de arrendamiento de las viviendas de Protección Oficial, anejos vinculados en la Unidad de Ejeución 21.1 Alango, parcelas 1A y AB descritas en el Pliego de Construcción.

Alokairu epealdia amaitutakoan, azalera-eskubidedunak etxebizitzak alokairuan izaten jarraitu dezake edo azken errentariei okupatu duteneko etxebizitzaren gaineko azalera eskubideaz jabetzeko eskaintza luza diezaiekete. Etxebizitzen hartzaileek babes ofizialeko etxebizitzen azalera eskubiderako aukera izateko araudian eskatutako eskakizunak bete beharko dituzte.

A la finalización del plazo de alquiler el superficiario podrá seguir destinando las viviendas a alquiler u ofertar a los/as ultimos/as arrendatarios/as la adquisición del derecho de superficie sobre la vivienda que hayan ocupado. Los adquirentes de las viviendas deberán cumplir los requisitos que a tal efecto se exijan por la normativa para acceder en derecho de superficie a viviendas de protección oficial.

Transmititutako azalera eskubidearen iraupena sustatzaile – azalera

La duración del derecho de superficie transmitido será el tiempo restante del

eskubidedunari hasieran emandako epeari geratzen zaion epealdia izango da.

Azalera eskubidearen transmisioak babes ofizialeko etxebizitzen araudia bete beharko du, eta bereziki, gehieneko prezioei eta kontratu pribatua onesteari dagozkienak.

Errentariek etxebizitzaz jabetuko ez balira edo sinatutako kontratu pribatua onetsiko ez balitz, Udalak hartzaile berri bat izendatu dezake plegu honetan adierazitakoaren arabera, edo etxebizitzaz jabe daiteke azalera era lurzoruaren erabateko jabaria lortuta, hori guztia Euskal Autonomia Erkidegoari legokiokeen Lehentasunez erosteko eta Atzera erosteko eskubideari kalterik egin gabe.

III BENETAKO ELEMENTUAK.-

III. 1. – LURZORUA -

a) Identifikazioa.

Sustapen honen helburu ondoren adierazten diren partzelak izango dira:

21.1 ALANGO EU 1 A PARTZELA
21.1 ALANGO EU 1 B PARTZELA

b) Lurzorua gorputz jakintzat zergapetzen da, azalera eskubidearen lagapena formalizatzen denean dagoen egoeran, eta ezin izango da erreklamaziorik egin, eraikuntza garestitzen duten baldintza geologikoak, tipografikoak edo horien antzekoak kontuan hartuz.

c) Azalera-hartzaileak baimena emango du, emaileak lurzorua erabili ahal izateari dagokionez, harik eta eraikuntza hasi arte, eta eraikuntzak hasi ondoren ere bai, baldin eta erabilera obrekin bateragarria bada.

III.2- AZALERA ESKUBIDEAREN KONTRAPRESTAZIOA

inicialmente otorgado al promotor – superficiario.

La transmisión del derecho de superficie deberá respetar la normativa sobre viviendas de protección oficial, y en especial, lo referente a precios máximos y visado del contrato privado.

En caso de que los/as arrendatarios/as no adquiriesen las viviendas o no fuera visado el contrato privado suscrito, el Ayuntamiento podrá señalar nuevo adquirente según lo indicado en el presente pliego o adquirir la vivienda consolidando el pleno dominio de superficie y suelo, todo ello sin perjuicio del Derecho de Tanteo y Retracto que pueda corresponder a la Comunidad Autónoma del País Vasco.

III ELEMENTOS REALES.-

III. 1. - SUELO -

a) Identificación.

Serán objeto de la presente promoción las parcelas señaladas a continuación:

U.E. 21.1 ALANGOS PARCELA 1 A:
U.E. 21.1 ALANGOS PARCELA 1 B:

b) El suelo se grava como cuerpo cierto, en las condiciones en que se encuentre cuando se formalice la cesión del derecho de superficie, no siendo susceptible de reclamación como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que encarezcan la construcción.

c) El superficiario prestará su consentimiento a la utilización del suelo por el concedente en tanto aquél no inicie la construcción y aún después de iniciada mientras la utilización sea compatible con las obras.

III.2.- CONTRAPRESTACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

Eratu beharreko azalera eskubidearen kostubidezko izaeraren eraginez (Euskadiko lurzoru eta hirigintzako 2/2006 Legearen 128.3 artikulua), azalera-eskubidedunak Getxoko Udalari, eraikiko diren garaje libreak emango dizkio, Eraikuntzako Pleguan zehaztutakoaren arabera, eta hala badagokio, proposatutako diru kopurua, dana aurkeztutako eskaintzaren arabera.

Por razón del carácter oneroso del derecho de superficie a constituir (artículo 128.3. Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País VAsco), el superficiario entregará al Ayuntamiento de Getxo, los garajes libres a construir según lo definido en el Pliego de Construcción así como, en su caso, la cantidad dineraria propuesta de acuerdo a su oferta presentada.

III.3.- ERAIKUNTZA.

III.3.- CONSTRUCCIÓN.

Lurren helburua (horien azalera eskubidea laga egiten da) babes ofizialeko etxebizitzen eta eranskinen eraikuntzan oinarria izatea da, indarreko plangintzaren aplikaziotik ateratzen den kopuruan, eta arlo horretan aplikatzeko moduko legeria bereziaren arabera; hori, berriz, kasuan kasuko proiektuaren bidez zehaztuko da, hemengo pleguan ezartzen diren baldintzen arabera alokatzeko eta besterentzea egiteko. Halaber, eraikuntza eta ondoren Udalari emate helburu izango dira Plegu teknikoaren arabera eraikitzen diren garaje libreak.

El destino de los terrenos cuyo derecho de superficie se cede es el de servir de base a la construcción de viviendas y anejos de protección oficial según resulte de la aplicación del planeamiento vigente, y la legislación específica aplicable a la materia, que será concretado en el oportuno proyecto, para su posterior alquiler y enajenación según los requisitos que se establecen en el presente pliego. Asimismo, serán objeto de construcción y posterior entrega al Ayuntamiento los garajes libres que se construyan según lo determinado en en Pliego Técnico.

Adjudikazioduna-azalera eskubidedunari ezarritako betebeharrak udal partzelen eraikuntza, hirigintza eta abarri dagokienez, Eraikuntzako Plegu Teknikoak ezarritakoak izango dira.

Las obligaciones que se imponen al adjudicatario – superficiario respecto a la construcción, urbanización, etc. de las parcelas municipales serán los establecidos en el Pliego Técnico de la Construcción.

Eraikuntzaren garapena eta burutzapena, bestalde, Getxoko Udalak onetsi beharreko Burutzapen Proiektuaren arabera egingo da, eraikuntza arautegi teknikoa zorrotz beteta.

El desarrollo y ejecución de la construcción se realizará, de conformidad con el Proyecto de Ejecución a aprobar por el Ayuntamiento de Getxo, y con estricto cumplimiento de la normativa técnica constructiva aplicable.

Beste baldintza tekniko batzuk betetzearen kalterik gabe, aurkezten diren proiektuetan bete egin beharko da minusbaliatuentzako hesi arkitektonikoak eta erreserbak ezabatzeari buruzko araudia; halaber, etxebizitza guztiek, gutxienez, garajea eta trastelekua eduki beharko dute, Babes Ofizialeko Etxebizitzen Araudiaren barruan.

Sin perjuicio del cumplimiento de otras condiciones técnicas, en los proyectos que se presenten deberá cumplirse la Normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas y reserva para minusválidos, y todas las viviendas deberán tener vinculados, como mínimo, un garaje y trastero incluido dentro de la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.

Eraikina egin ondoren, edo egin baino lehen (obra berriko eta banaketa horizontaleko eskrituraren bidez), azalera-hartzaileak Jabetza Horizontalari buruzko Legean eta horri loturiko Araudian ezarritakoa bete beharko du, eraikina kontserbatzeko gastuak finkatzearen ondoreetarako, etxebizitza bakoitzeko metro karratuen eta ohiko gainerako parametroen arabera ezarritako kuotak kontuan hartuz.

Una vez realizadas las construcciones o antes a través de la escritura de obra nueva y división horizontal, la propiedad superficiaria quedará sometida a la Ley de Propiedad Horizontal y normativa concordante, a los efectos de fijación de los gastos de conservación del edificio en función de las cuotas establecidas en base a los metros cuadrados por vivienda y los demás parámetros habituales.

Etxebizitzak eta eranskinak alokairu erregimenean emango dira, plegu honen B) atalean ezarritakoaren arabera (BOE eta eranskinen alokairu erregimeneko adjudikazioa).

Las viviendas y sus anejos serán otorgados en régimen de alquiler en los términos establecidos en el apartado B) (Adjudicación en régimen de alquiler de VPO y anejos) del presente pliego.

IV.- EPEAK.-

IV.1.- AZALERA ESKUBIDEARI BURUZ-

Azalera eskubidea ematearen iraupena 75 urtekoa izango da gehienez, azalera eskubidea eratzeari buruzko eskritura publikoa kasuan kasuko Jabetza Erregistroan inskribatzen denetik zenbatzen hasita. Eskritura gehienes hilabete bateko epean sinatuko da Kontrato administartiboa sinatzen den egunetik zenbatzen hasita.

IV.- PLAZOS.-

IV.1.- DEL DERECHO DE SUPERFICIE

El plazo de duración de la concesión del derecho de superficie será por el máximo de 75 años, contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente de la escritura pública de constitución del derecho de superficie que debera ser firmada en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de firma del contrato administrativo.

IV.2.- PROIEKTUAK AURKEZTEARI ETA ERAIKUNTZA HASTEARI NAHIZ AMAITZEARI BURUZ-

Horri dagokionez, sustatzeko eta eraikitzeko lehiaketa publikoko administrazioko klausulen pleguan ezarritakoa bete behar da.

IV.2.- DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS E INICIO Y CONCLUSIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN -

A este respecto se estará a lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas del Concurso Público de Promoción

V.- FORMAZKO ELEMENTUAK.-

Azalera eskubidearen emakida eskritura publikoan formalizatuko da, horretarako eskumena duen organoaren bidez, eta hori ondo eraturik gelditzeko, Jabetzaren Erregistroan inskribatuko da.

V.- ELEMENTOS FORMALES. -

La concesión del derecho de superficie se formalizará en escritura pública por el órgano competente a tal efecto, y se inscribirá para su eficaz constitución en el Registro de la Propiedad.

Obren egoera ondo zehazteko asmoz,

Para la exacta determinación del estado

eraikuntzako obra edo amaitutako obra dela adierazteko eskritura azalera-hartzaileak eman beharko du, bere kontura.

de las obras, la escritura pública de declaración de obra en construcción o de obra ya terminada deberá ser otorgada y a su costa por el superficiario.

VI.- ERABILERA EGINTZAK.-

VI.- ACTOS DE DISPOSICIÓN. -

VI.1.- ERABILTZEKO DEBEKUA

VI.1.- PROHIBICION DE DISPONER

Azalera eskubidea lagatzeko eskritura publikoan, azalera-hartzaileak lorturiko azalera osoa edo horren zati bat erabiltzeko eskubidea ezarriko da, harik eta eraikuntza amaitu arte (Udalaren berariazko baimena denean izan ezik); debeku hori amaitutzat joko da, babes ofizialeko etxebizitzen kasuan behin betiko kalifikazio egokia ematen denean.

En la escritura pública de cesión del derecho de superficie se establecerá la prohibición de disponer de la totalidad o parte de lo que el superficiario adquiera en tanto no haya concluido la construcción (salvo expresa autorización del Ayuntamiento), dándose por extinguida esta prohibición cuando se otorgue la correspondiente calificación definitiva en de las viviendas de protección oficial .

Debeku horrek ez du eraginik izango kredituen bermetzat hitzarturiko hipoteketan, plegu honetako VII. atalean aipaturikoaren arabera.

Tal prohibición no afectará a las hipotecas concertadas en garantía de los créditos a que se refiere el apartado VII de este pliego.

VI.2.- BAKARREKO ERABILERAKO OSAGAIAK ALOKAIRU ERREGIMENEAN EMATEA.

VI.2.- OTORGAMIENTO EN RÉGIMEN DE ALQUILER DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Babes ofizialeko etxebizitzak eta eranskinak alokairu erregimenean ematea udalaren ikuskapenarekin egingo da, Udalak ezarritako plegu honen arabera.

El otorgamiento en régimen de alquiler de las viviendas de protección oficial y sus anejos se efectuarán bajo la supervisión municipal conforme a lo establecido en el presente Pliego.

Lehiaketaren deialdiaren helburua kontuan hartuta, azalera eskubidearen adjudikaziodunak berariaz kontsignatu beharko ditu babes ofizialeko etxebizitzen eta eranskinen errentamendu kontratuetan, bai eskritura publikoetan, hemengo pleguaren ondoriozko mugak, horrela, muga eta baldintza horiek betetzea geroko errentarientzat nahitaezkoa izateko.

Dada la finalidad de la convocatoria del concurso, quien resulte adjudicatario del derecho de superficie, se obliga a consignar expresamente en los contratos de arrendamiento de las viviendas, anejos de protección oficial como en las escrituras públicas, las limitaciones derivadas del presente Pliego de manera que dichas limitaciones y condiciones vinculen a los/las sucesivos/as arrendatarios/as.

Halaber azalera-eskubidedunak sinatutako errentamenduetatik eratorritako alderdien jarraipena egin beharko du: emandako errentamenduen jarraipena, ez

Asimismo el superficiario deberá llevar a cabo el seguimiento de los arrendamientos otorgados, reclamaciones de impagos, etc. que se deriven de los

ordaintzeen erreklamazioak, etab.

VII.- ZIGORRAK.-

VII.1.- ARAUBIDE OROKORRA

Azalera-hartzaileak baldintza plegu honetan ezarritako betebeharretako edozein bete ezean (batez ere eraikina ezarritako epean edo kasuz kasuko emaniko luzamenduetan eraikitzen ez bada), azalera eskubidea iraungita gelditukо da, baldin eta horri hori egiteko eskabidea egin eta horretarako epea amaitu ondoren oraindik ere egin gabe badago.

Horrenbestez, lurzoruaren eta azalera-hartzailearen jabetza Getxoko Udalaren alde aurretiaz finkaturik gelditukо da.

Finkapenaren bidez, Getxoko Udalak beretzat hartuko du eraikitakoa, inolako ordainketarik egin gabe.

Azalera eskubidea iraungitzen bada (epea amaitzearen ondorioz), gainontzeko eskuratzaileek eduki ditzaketen eskubideak ebatzi beharko dira, Hipotekari buruzko Legeko 37.1 artikuluan ezarritakoaren arabera.

VII.2- ARAUBIDE BEREZIA-

Udalak erabateko jabaria egonkortzen badu emandako epea iragatea ez den kasuan, eta azalera eskubidea edo eraikitako edozein elementu kargatuta balego, azalera-eskubidedunak edo ondorengo hartzaileek eratutako kargei dagokienez, eta emandako epea iragateagatik horiek aurretiaz kendu ez balira, horiek izateak Getxoko udalari eskumena emango dio, egoki iritzitako kalte-ordainei kalterik egin gabe, ondoko jarduerak burutzeko:

contratos de arrendamiento suscritos.

VII.- PENALIZACIONES . -

VII.1. -RÉGIMEN GENERAL -

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en este pliego de condiciones por el superficiario, y más en concreto la edificación de la obra en el plazo previsto o en su caso en las prórrogas otorgadas, traerá consigo la extinción del derecho de superficie, siempre que previamente se hubiera requerido al mismo para su realización y hubiera transcurrido el plazo fijado al efecto sin cumplimiento.

En consecuencia, se producirá la consolidación anticipada de la propiedad del suelo y la superficiaria a favor del Ayuntamiento de Getxo.

Mediante la consolidación, el Ayuntamiento de Getxo hará suyo lo edificado sin contraprestación alguna.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso del término acarreara la resolución de los posibles derechos de terceros subadquirentes, de conformidad con lo prevenido en el artículo 37.1 del la Ley Hipotecaria.

VII.2 - RÉGIMEN ESPECIAL

En caso de que se produzca la consolidación del pleno dominio por parte del Ayuntamiento por causa distinta al transcurso del plazo otorgado, y se hallare gravado el derecho de superficie o cualquiera de los elementos construidos en ejecución del mismo en virtud de cargas constituidas por el superficiario o los sucesivos subadquirentes, y no procediese la cancelación de las mismas por el transcurso del plazo otorgado, su subsistencia, facultara al Ayuntamiento de Getxo para, sin perjuicio de la reclamación de las indemnizaciones que procedan, actuar de cualquiera de las maneras

siguientes:

a) Zorra iraungitzea eta zergapeturikoaren erabateko jabetza berriro eskuratzea, halako zorrik gabe.

a) Cancelar la carga y readquirir el pleno dominio de lo gravado libre de ellas.

b) Lurzoruaren eta egindako obraren zatiaren erabateko jabari titulartasuna eskuratzea, zorra edo hipoteka horien hartzekodunari subrogatuz.

b) Absorber la plena titularidad dominical del suelo y la parte de obra hecha, con subrogación pasiva en la carga o hipoteca frente al acreedor de éstas.

c) Eskuratze berbera subrogazio pasiboarekin, zeharka eginez, Erakunde edo Sozietate Publikoetariko baten alde eta horren kontura (nortasun juridikodunak), halakorik egonez gero.

c) La misma absorción con subrogación pasiva, de modo indirecto, a favor y a cargo de alguno de sus Entes o Sociedades Públicas con personalidad jurídica propia, en caso de haberlos.

d) Subrogazio pasiboaren bidezko eskuratzea, beste erakunde edo pertsona fisiko batzuei; horiei, azalera eskubidearen eta egindako obra zatiaren lagapena emango die, alderdien artean komeni denaren arabera, zorraren edo hipotekaren araubidea izan ezik, horren iraupena eta baldintzak beti bete beharko baitira.

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

Adierazitakoaren ondoreetarako, azalera-hartzaileak eraikuntzarako finantzazioa hartu ahal izango du, eta hori zorraren edo hipotekaren bidez bermatu ahal izango du, azalera eskubideari dagokionez; nolanahi ere, eraturiko bermean, hauxe ezarri beharko da: eragiketaren edo horretarako irekitako kredituaren ondorioz dirutan egindako ordainketak mailakakoak izango direla eta egindako obraren ziurtagiriekin justifikatu beharko direla.

A los efectos señalados se previene que el superficiario podrá tomar financiación para la construcción garantizándola mediante carga o hipoteca sobre el derecho de superficie con la condición de que en la garantía constituida se establezca que las percepciones de metálico derivadas de la operación o crédito abierto al efecto, sean escalonadas y vengan justificadas contra certificaciones de obra hecha.

VIII.- EKONOMI ETA ZERGA ARAUBIDEA.-

VIII. - RÉGIMEN ECONÓMICO Y FISCAL. -

VIII.1..- Azalera eskubidearen emakidak, eduki ere, etxebizitzak babesteari buruzko legerian ezarritako hobariak edukiko ditu, kalifikazioak, maileguak eta laguntzak emateari dagokionez. .

VIII.1.- La concesión del derecho de superficie gozará de las ventajas establecidas en la concesión de calificaciones, préstamos y ayudas previstas en la legislación protectora de viviendas .

VIII.2.- Azalera eskubidea zergapetzeko

VIII.2.- Cualquier tributo que pueda

moduko edozein zerga azalera-emailearen kontura izango da, eta eskubide horren lagapenak dirauen bitartean finkaren kausa (lurzorua eta eraikuntza) dakartenak azalera-hartzaileek ordainduko dituzte.

Helburua kontuan hartuz (babes ofizialeko etxebizitzen eraikuntza), azalera eskubidea lagatzeko eskritura publikoan salbuespenak eta hobariak aplikatzeko eskatuko da, baldin eta horiek bidezkoak badira, babes ofizialeko etxebizitzei buruzko legerian ezarritakoaren arabera.

IX.- ARAUBIDE JURIDIKOA.-

Azalera eskubidearen araubidea eskubidea eratzen duen tituluaren bidez arautuko da; ekainaren 20ko 2/2008 Errege Lege Dekretuaren 40 eta ondorengo artikuluetan bildutako xedapenak, Lurzoruaren Testu Bategina arautzen duena; Lurzoru eta Hirigintzako ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 128 eta ondorengo artikuluak eta era subsidioarioan, Zuzenbide Pribatuko arauak.

X.- AZALERA ESKUBIDEAREN IRAUNGIPENA.-

X.1.- LEHENGORATZEA-

Azalera eskubidea ematearen iraupena amaitu ondoren, Getxoko Udalak beretzat hartuko du egindakoa, eta ez du inolako kalte-ordainik eman behar izango edozein dela ere eskubidea eratu zueneko titulua. Epealdia amaitzeagatiko eskubidearen iraungipenak azalera-eskubidedunak ezarritako eskubide erreal edo pertsonal guztiak ebatziko ditu.

X.2.- BALDINTZAK EZ BETETZEA.-

gravar la constitución del derecho de superficie será de cuenta del superficiante y aquellos que se devenguen durante el período de cesión del mismo y traigan causa de la finca (suelo y edificación) serán satisfechos íntegramente por los superficiarios.

Por razón del destino, edificación de viviendas de protección oficial, en la escritura pública de cesión del derecho de superficie se solicitará la aplicación de las exenciones y bonificaciones pertinentes a que haya lugar por virtud de lo dispuesto en la legislación de viviendas de protección oficial.

IX.- RÉGIMEN JURÍDICO. -

La constitución y concesión del derecho de superficie se regirá por el título constitutivo del derecho; por las disposiciones contenidas en los artículos 40 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, regulador del Texto Refundido de la Ley del Suelo; artículo 128 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y, subsidiariamente, por las normas del Derecho Privado.

X.- EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE. -

X.1.- REVERSIÓN-

Una vez extinguido el derecho de superficie por transcurso de plazo, el Ayuntamiento de Getxo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquier que sea el título por el que se hubiera constituido el derecho. La extinción del derecho de superficie por finalización del plazo provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuesto por el/la superficario/a.

X.2.- INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES.-

Plegu honetan ezarritako baldintzak betetzen ez badira, iraungita gelditu da aurreko VII. klausulan ezarritako ondoreekin osaturiko azalera eskubidea.

El incumplimiento de las obligaciones determinadas en este pliego dará lugar a la extinción del derecho de superficie constituido con los efectos prevenidos en la cláusula VII precedente.

Azalera eskubideak iraungiz gero, azalera-emaileak higiezinaren jabaria oso-osorik berreskuratuko du, inolako zergarik gabe, VII.2 klausulako araubide berezian izan ezik; bere alde inskribatuko ditu berriro, bere eskuhartzeagatik, eta beretzat hartuko du egindako obra, VII. klausulan ezarritakoaren arabera, auzitegiek kalte-ordainari dagokionez egin dezaketen moderazioaren kalterik gabe. Ebazpena eta azalera eskubidearen nahiz azalera-hartzaileak ezarritako zorren iraungipena, azkenik, Erregistroan sartuko dira, notarioak instrumentazio egokia egin ondoren.

En los casos en que se produzca la extinción del derecho de superficie el superficiante recuperara libre de cargas, excepto en el régimen especial de la cláusula VII.2, la integridad dominical de inmueble reinscribiéndolo a su favor por su sola intervención, a su instancia, y haciendo suya la posible obra que ya se hubiese ejecutado en los términos establecidos en dicha cláusula VII, sin perjuicio de la posible moderación de la indemnización por los tribunales. La resolución operada y la consiguiente extinción del derecho de superficie y de las cargas impuestas por el superficiario, accederán al Registro previa su instrumentación notarial.

B) BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN ETA ERANSKINEN (GARAJE ETA TRASTE-TOKIAK) KONTRATUEN EMATEA.

I.- XEDEA.

Honako hau da plegu honen xedea:

- Luze gabe eraikiko diren 16 babes ofizialeko etxebizitzen eta dagozkien eranskinen etorkizuneko errentariak hautatzean aginduko duten baldintzak zehaztea. Getxoko Udalak Plegu honetara bilduta dauden baldintzekin bat etorrita gauzatuko du hautaketa, eta eskuratzaile izango direnen zerrenda emango dio etxebizitzen sustatzaile-eraikitzaileari (Itxaron Zerrenda barne).
- Errentariei aplika dakiekeen erregimenaren ezarpena.

B) OTORGAMIENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL Y ANEJOS (GARAJES Y TRASTEROS).

I.- OBJETO.

El objeto de este pliego lo constituye:

- La determinación de las condiciones que han de regir la selección de los/as futuros/as arrendatarios/as de las viviendas de protección oficial y sus anejos correspondientes. El Ayuntamiento de Getxo realizará la selección de conformidad con las condiciones contenidas en este Pliego, facilitando la lista de futuros/as arrendatarios/as (incluida la Lista de Espera) al promotor de las viviendas.
- El establecimiento del Régimen aplicable a los/as arrendatarios/as.

II.- EZAUGARRIAK.

Etxebizitzek osatzen dute sustapen hau, onartzen den Proiektu Teknikoaren ezaugarri teknikoekin bat etorrita.

III.- ESKURATZEKO BALDINTZAK.

3.1. Babes Ofizialeko Etxebizitzak alokairu erregimenean eskuratzeko baldintza eta betebeharrak izango dira Eusko Jaurlaritzaren aplikagarria den araubideak agindutakoak. Erroldapenari dagokion betebeharraren salbuespena dago, eskatzen duena edo Bizikidetza-Unitatearen partaide bat, plegu honen behin betiko onarpenaren unean, Getxoko Udalerrian erroldatuta egon beharko dira eta etengabeko 3 urteko antzinatasuna edo 5 urteko antzinekotasuna azken 10 urteetan egiaztatu beharko dute.

3.2. Eskakizunak egiaztatzeko erreferentziatzat hartuko den data etxebizitzak adjudikatzeko prozedurari hasiera ematen dion Alkatetza-Dekretua Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaraten denekoa izango da

IV.- ERRESERBAK.

Promozio honetan esleitzeko guztira dauden etxebizitzetatik, honako kupo hauek erreserbatuko dira:

a) Mugikortasun urritu iraunkorra duten pertsonentzat moldaturiko etxebizitzak, 2002ko abenduaren 30eko 7.431 zenbakia duen Arauak agindutako definizioari jarraiki, hau osatuko duen arubidea, edo kasu honetan ordezkatuko duena eta promozio honi aplikatzeko balio duena, derrigorrezko legezko erreserba aplikatzetik eratorritako zenbatekoa.
   Gainontzeko etxebizitzak:

b) Kideak 35 urtetik beherakoak direneko bizikidetza-unitateei zuzendutako %60 etxebizitza.
c) Guraso bakarreko familiak direnentzat zuzendutako %8 etxebizitza.
d) Gainontzeko etxebizitzak kupo orokorrera.

II.- CARACTERÍSTICAS.

La promoción la constituyen las viviendas de acuerdo con las características del Proyecto Técnico que se apruebe.

III.- CONDICIONES DE ACCESO.

3.1. Las condiciones y requisitos de acceso en régimen de alquiler a las Viviendas de Protección Oficial serán las prescritas en la normativa de Gobierno Vasco aplicable, con excepción del requisito referente al empadronamiento puesto que el solicitante o uno de los miembros de la Unidad Convivencial en el momento de la aprobación definitiva del presente Pliego, deberán estar empadronados en el Municipio de Getxo y deberán contar con una antigüedad de 3 años ininterrumpidos o 5 en los últimos 10 años.

3.2. La fecha que se tomará como referencia para la comprobación de requisitos será la de publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia del Decreto de Alcaldía que dé inicio al procedimiento de adjudicación de las vivienda.

IV.- RESERVAS

Del total de viviendas a adjudicar en la presente promoción se reservarán los siguientes cupos:

a) Viviendas adaptadas, para personas minusválidas de acuerdo con la definición establecida en la Orden nº 7431 de 30 de diciembre de 2002 normativa que la complemente o en su caso la sustituya y resulte de aplicación a la presente promoción, el número resultante de aplicar la reserva legal obligatoria.

Resto de viviendas:

b) 60% viviendas destinadas a unidades convivenciales cuyos integrantes tengan una edad inferior a 35 años.
c) 8% viviendas destinadas a familias monoparentales.
d) Resto de viviendas cupo general.

V.- ETXEBIZITZEN ETA ERANSKINEN ERRENTAMENDUA EMATEA

V.1.- ESKAEREN AURKEZPENA ETA EGIAZTAGIRIAK**.**

Promozio honetako etxebizitza eta eranskinen errentamendu erregimenean emateko prozeduran parte hartu nahi duten pertsonak, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak egindako eredu ofizialean euren eskaera behar bezala beteta aurkeztu beharko dute. Halaber, eskaera horretan eskatzen den dokumentazioa erantsi beharko dute.

Etxebide, eskaera edo agiriak osatzeko eskatu ahal izango die interesdunei, baldin eta beroriek behar bestekoak ez direla uste bada.

Etxebizitzak zozketa bidez esleituko dira, sustapenaren esleipenari hasiera emateko Alkatetza – Lehendakaritzaren Dekretu bakoitzean adierazten den data baino lehen aurkezten diren eskaera onartuten artean eta eskaera horiek tramitatu ziren eran.

V.2.- ADJUDIKAZIOAREN PROZEDURA.

Martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuan ezarritakoaren arabera, babes publikoko etxebizitzen erregimen juridiko eta etxebizitza eta lurzoruari buruzko neurri finantzarioei buruzkoa, eta 2008ko apirilaren 16ko Aginduaren arabera, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzen adjudikazio prozedurari buruzkoa, etxebizitzak adjudikatzeko prozedura egingo da, beti ere, publizitatearen printzipioak, lehia publikoa eta gardentasuna errespetatuz.

Adjudikazio-prozedura ondokoa izango da:

a) Adjudikazio-prozeduraren hasiera.

Behin babes ofizialeko etxebizitzen behin

V.- OTORGAMIENTO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS Y ANEJOS VINCULADOS.

V.1.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES Y DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA**.**

Las personas que quieran tomar parte en el procedimiento de otorgamiento en régimen de arrendamiento de las viviendas y anejos integrantes de la presente promoción, deberán presentar su solicitud debidamente cumplimentada en el modelo oficial realizado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Deberán asimismo adjuntar la documentación que se requiera en tal solicitud.

Etxebide podrá requerir a cualquier persona interesada el complemento de la solicitud o de la documentación que ha de acompañarla, cuando se considere que la misma no es suficiente.

Las viviendas serán adjudicadas por sorteo entre las solicitudes integrantes de la Lista de Admitidos/as presentadas con anterioridad a la fecha que se determine en el Decreto de Alcaldía – Presidencia de inicio de adjudicación de la presente promoción y en los términos en que dichas solicitudes fueron tramitadas.

V.2.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

Según lo dispuesto en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo así como la Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre procedimiento de adjudicación de viviendas de protección oficial, el procedimiento de adjudicación de viviendas se realizará respetando en todo caso los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia.

El procedimiento de adjudicación será el siguiente:

a) Inicio del procedimiento de adjudicación.

Una vez obtenida la calificación provisional de

behineko kalifikazioa lortutakoan, babes ofizialeko etxebizitzen adjudikazio prozedura hasiko da Alkatetza-Lehendakaritza Dekretuaren bidez.

viviendas de protección oficial comenzará el procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección oficial por medio de Decreto de Alcaldía – Presidencia.

b) Prozeduran kontuan hartu beharreko eskaerak.

b) Solicitudes a tener en cuenta en el procedimiento.

Prozedurari hasiera ematen dion Alkatetza-Lehendakariztaren Dekretua Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratuko da esakerak aurkezteko epea amaitarazita aipatutako argitalpenaren datatik 20 egun naturaleko epealdian.

El Decreto de Alcaldía – Presidencia que disponga el inicio del procedimiento será publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia finalizando el plazo de presentación de solicitudes en un plazo de 20 días naturales desde la fecha de la citada publicación.

c) Zuzenketak, egiaztapenak, altak eta eskaerak artxibatzea.

c) Subsanaciones, comprobaciones, altas, y archivos de solicitudes.

Zuzenketak, egiaztapenak, altak eta eskaerak artxibatzea Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailaren lana izango dira, indarrean den araudian ezarritakoaren arabera.

Las subsanaciones, comprobaciones, altas o archivos de las solicitudes serán realizadas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco según lo dispuesto en la normativa vigente.

Eusko Jaurlaritzatik egindako zuzenketez gain, bestelako osagarriak egin behar badira, Udaleko Iragarki Taulan, Udaleko Web Orrian (www.getxo,net) eta Lurralde-Delegazio guztietako tauletan argitaratuko da zuzendu beharra daukaten eskaera guztien zerrenda, eta zer bete behar den edo zer agiri erantsi behar den adieraziko da, 10 laneguneko epea emango delarik zuzenketak egiteko, udal iragarki taulan argitaratzen den datatik zenbatzen hasita.

En caso de que sean necesarias subsanaciones complementarias a las realizadas desde Gobierno Vasco, se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en la Página Web Municipal (www.getxo,net), y en el tablón de cada Delegación Territorial, la relación de solicitudes que requieren subsanación, con indicación de lo que se debe cumplimentar o la documentación a incorporar, se concederá un plazo de 10 días hábiles para efectuar las subsanaciones a contar desde la publicación en el tablón de anuncios municipal.

d) Onartuen eta kanpoan utzitakoen zerrendak.

d) Listas de admitidos y excluidos.

Behin eskaerak aztertuta, hau da, beharrezko egiten diren zuzenketak egindakoan, dagozkion egiaztapenak ofizioz egin ondoren, eskaeren altak, ukoak edo artxiboak argitaratu ondoren eta aurkezten diren errekurtsoak ebatzi ondoren, Alkatetza-dekretuaren bidez deituriko etxebizitzen promozioan onartzen diren eta kanpoan uzten direnen zerrendak onartuko dira.

Examinadas las solicitudes, es decir, efectuadas las subsanaciones necesarias, realizadas de oficio las comprobaciones pertinentes, publicadas las altas, denegaciones o archivos de las solicitudes y resueltos los recursos presentados, se procederá a la aprobación mediante Decreto de Alcaldía de las correspondientes listas de admitidos y de excluidos de la promoción de viviendas convocada.

Behin behineko kalifikazioaren data ostean egindako elkarbizitzako unitateetako aldaketak

No se admitirán modificaciones de las unidades convivenciales que sean posteriores a la fecha de

ez dira onartuko, ondokoei dagozkienak izan ezik: jaiotzak, ezkontzak, banaketak edo dibortzioak edo antzeko gertaerak.

Zerrenda horiek udaletxeko Iragarki Taulan egongo dira ikusgarri eta Udaleko Web orrian (www.getxo,net) argitaratuko dira. Halaber, Lurralde Delegazi guztietako tauletan ere jendaurrean izango dira hilabeteko epean. Bizkaiko Lurralde Historikoan gehien saltzen den egunkarian iragarriko dira, bai zerrenden onespena eta bai erakustaldia.

Zerrendak onartzen dituen Ebazpenaren aurka birjarpenezko errekurtsoa jarri ahal izango zaio Alkateari, Udal Iragarki Taulan argitaratzen diren egunean zenbatzen hasi eta hilabeteko epean.

e) Hautatuen zerrenda eta itxarote zerrendan daudenena.

Aurkezten diren errekurtsoei buruzko ebazpena emandakoan, etxebizitzen esleipendun gertatzen diren pertsonak hautatzeko zozketari ekingo zaio. Notarioaren aurrean egingo da zozketa hori. Zozketan parte hartzeko esleitutako zenbaki kopurua elkarbizitzako unitateko kideen arabera egingo da.
Etxebizitza baino eskaera gehiago izatera, itxarote-zerrenda osatuko dute alokairurako aukera izateko hasierako adjudikaziodunen bat baja bada. Alokairurako aukera izateko itxarote-Zerrendak bost (5) urtez iraungo du indarrean, promozioaren etxebizitza guztiak esleitzen diren unetik zenbatzen hasita.

Itxarote-zerrenda eraginkortasun eta berme handiagoz betetzeko xedearekin, zerrenda hori osatzen dutenek urtero itxarote-zerrenda horretan izateko borondatea berritu ebharko dute. Halaber, Getxoko Udalari jakinarazi beharko diote etxebizitzaz aldatuz gero, euren eskubideen interesetarako, dagozkion jakinarazpenak gauzatu ahal izateko. Aldaketa horiek jakinarazi ezean, ondore horietarako adierazten den azken etxebizitzara helaraziko dira jakinarazpenak eta ulertuko da jakinarazpena bi aldiz gauzatzen ahalegindu eta alferrikakoa gertatu, eta horren ondoren Buletinean argitaratutakoan, interesdunak bertan behera utzi duela hasiera bateko

calificación provisional salvo las correspondientes a: nacimientos, matrimonios, separaciones o divorcios o supuestos asimilables.

Dichas listas serán expuestas en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y publicadas en la Web Municipal (www.getxo.net) Asimismo las listas serán objeto de exposición en el tablón de cada Delegación Territorial durante un plazo de un mes. La aprobación de las listas, así como su exposición, serán anunciadas en el periódico de mayor difusión del Territorio Histórico de Bizkaia.

Contra la Resolución aprobatoria de las listas podrá interponerse recurso de reposición ante el Alcalde en el plazo de un mes a partir del día de su publicación en el Tablón de Anuncios Municipal.

e) Lista de seleccionados y de espera.

Resueltos los recursos presentados, se procederá al sorteo para seleccionar las personas adjudicatarias de vivienda. Dicho sorteo se realizará ante Notario. La cantidad de de números asignados para la participación en el sorteo se realizará en función de los miembros de la unidad convivencial.
En caso de existir más solicitudes que viviendas, se elaborará una lista de espera para acceder a alquiler en caso de baja de alguno/a de los/as adjudicatarios/as iniciales. La Lista de Espera para acceder a alquiler tendrá una vigencia de cinco (5) años a contar desde el momento en que hayan sido adjudicadas todas las viviendas de la promoción.

Para mayor efectividad y garantía del cumplimiento de la lista de espera, los integrantes de la misma deberán renovar anualmente su voluntad de integrar dicha lista de espera. Asimismo, deberán informar al Ayuntamiento de Getxo los cambios de domicilio que efectúen a fin de poder realizarles las comunicaciones que a sus derechos interesen. En caso de que dichas modificaciones no sean notificadas, se realizarán las comunicaciones con el último domicilio señalado al efecto, entendiéndose que tras dos intentos fallidos de comunicación y la posterior publicación en el Boletín el interesado ha desistido de su solicitud

eskaera.

Alokairurako itxarote-zerrenda iraungi egingo da behin adierazitako epea amaitutakoan. Alokairuko ondoko adjudikazioetarako, Getxoko Udalak alokairuko BOE-etarako egindako itxarote-zerrenda erabiliko da, edo halakorik ez balego, indarrean den alokairuko BOE azken promozioaren itxarote-zerrenda.

Behin alokairu epealdia amaitutakoan, azken errentariari azalera eskubideaz jabetzeko aukera eskaini ahal izango zaio, eta horrek (edozein dela ere arrazoia) uko egingo balio, Udalak sustatzaileari azalera eskubidean BOE itxarote-zerrendan den hartzaile berri bat eman diezaioke, eta halakorik ez balego, indarrean den azalera eskubideko BOE azken promozioaren itxarote-zerrendako bat.

f) Etxebizitzen esleipena aukeratutakoen artean.

Hautatuen zerrenda osatzen dutenei etxebizitzak esleitzeari ekingo zaio. Zozketa bidez gauzatuko da. Etxebizitzen esleipena behin eginda dagoenean, ez da baimenduko esleipendunen artean etxebizitzon aldaketa/trukerik.

Ondoren, hautatuen zerrendak onartuk dira, zozketaren emaitzaren arabera. Zerrenda horiek Udaletxeko Iragarki Taulan, udaleko Web Orrian eta Lurralde Delegazio guztietako tauletan argitaratuko dira.

Ebazpen horren aurka, birjarpenezko errekurtsoa jarri ahal izango zaio Alkateari.

g) Errentamendua formalizatzea

Alokairu erregimenea esleitu zaien etxebizitza zein den jakinaraziko zaie hautatuak gertatzen diren guztiei, eta hamabost eguneko epea emango zaie errentamendua onartzen duten

inicial.

La lista de espera para acceder a alquiler, perderá su vigencia una vez transcurrido el plazo reseñado. Para posteriores adjudicaciones de alquiler se atenderá a la lista de espera general que el Ayuntamiento de Getxo elabore para VPO en alquiler, o en su defecto, a la lista de espera de la última promoción de VPO en alquiler que se encuentre vigente.

Una vez que finalizado el plazo de alquiler se podrá ofertar la adquisición del derecho de superficie al último/a arrendatario/a, y en caso de que éste/a (por el motivo que fuera) no adquiera la vivienda, el Ayuntamiento podrá facilitar a la promotora un/a nuevo/a adquirente integrante de la lista de espera general de VPO en derecho de superficie, o en su defecto, de la lista de espera de la última promoción de VPO en derecho de superficie que se encuentre vigente.

f) Distribución de las viviendas entre los/as seleccionados/as.

Se procederá a la distribución de viviendas a los integrantes de la lista de seleccionados/as. Se realizará por sorteo teniendo en cuenta la adecuación de la composición familiar al programa y a la superficie de la vivienda. Una vez realizada la adjudicación de las viviendas no se admitirá el trasvase/intercambio de las mismas entre los adjudicatarios.

Posteriormente, se procederá a aprobar las listas de seleccionados conforme al resultado del sorteo. Dichas listas serán publicadas en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, Web Municipal y en el tablón de cada Delegación Territorial.

Contra la Resolución podrá interponerse recurso de reposición ante el Alcalde.

g) Formalización del arrendamiento

Se procederá a notificar a cada uno de los seleccionados la vivienda que le ha sido asignada en régimen de alquiler, concediéndoles un plazo de quince días para que comunique la aceptación

ala uko egiten dioten adieraz dezaten.

o renuncia del arrendamiento.

Hautatua gertatzen denak hamabost eguneko epean etxebizitzaren alokairua onartzen duela edo uko egiten diola adierazi ezean, etxebizitzarik hartuko ez duela ulertuko da.

En caso de que el/la seleccionado/a no manifestara su aceptación o renuncia en el plazo otorgado de 15 días se entenderá que renuncia al alquiler de la vivienda.

Zehazten den epean, errentamenduaren esleipenari berariaz uko eginez gero, Udalak esleipena baliogabetuko du eta, itxarote-zerrendaren arabera dagokionari eskainiko dio.

Si en el plazo fijado renunciara expresamente a la vivienda, el Ayuntamiento procederá a revocar la asignación de arrendamiento, ofreciéndola a quien, conforme a la lista de espera, correspondiera.

Behin errentariari hitzordua eman alokairu kontratua formalizatzeko eta errentaria aurreikusitako datan aurkeztuko ez balitz, etxebizitzari uko egiten diola ulertuko da, beraz, itxarote-zerrendako hurrengo pertsonari eskainiko zaio.

Si citado el/la arrendatario/a a fin de formalizar el contrato de alquiler éste/a no se presentara en la fecha prevista se entenderá igualmente que renuncia a la vivienda que por lo tanto será ofertada a la siguiente persona integrante de la Lista de Espera.

Sustatzaile-azalera ekubidedunaren eta errentariaren artean sinatu beharreko kontratu eredua Alkatetza Dekretu bidez onartu beharko da. Halaber, kontratu hori Eusko Jaurlaritzak onetsi beharko du indarrean den araudiaren arabera.

El modelo de contrato a suscribir entre promotor – superficiario y arrendatario/a deberá ser aprobado por el Ayuntamiento mediante Decreto de Alcaldía. Dicho contrato asimismo deberá ser visado por Gobierno Vasco de conformidad con la legislación vigente.

VI- ERRENTARIEI APLIKA DAKIEKEEN ERREGIMENA.

VI.- RÉGIMEN APLICABLE A LOS/AS ARRENDATARIOS/AS.

VI.1. ETXEBIZITZAREN OKUPAZIOA.

VI.1.- OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA.

Errentari gertatzen diren familia-unitateen bizileku ohiko eta iraunkor beharko dute izan etxebizitza hauek. Administrazio jarduleak eskumena dauka edozein unetan errentariei exijitzeko betekizun hori benetan betetzen dela egiazta dezatela.

Las viviendas deberán ser destinadas a residencia habitual y permanente de las unidades familiares arrendatarias. En cualquier momento la Administración actuante estará facultada para exigir a los/as arrendatarios/as, la acreditación del efectivo cumplimiento de este requisito.

Zinpeko adierazpena gauzatu beharko dute adjudikaziodunek, eta adierazpen horren bidez, konpromisoa hartuko dute bizigarritasunaren udal baimena eman eta, gehienez, 3 hilabeteko epean (edo aplika daitekeen araudiak horretarako ezartzen duena), beraien ohiko etxebizitza bertan finkatzeko, edo errentamendu kontratua sinatzen denetik hori ondoren egin bada.

Los adjudicatarios deberán efectuar una declaración jurada mediante la cual se comprometen a fijar su vivienda habitual en el plazo máximo de 3 meses (o el que a tal efecto indique la normativa aplicable) a partir de la concesión de la licencia municipal de habitabilidad o de la firma del contrato de arrendamiento si este fuere posterior.

VI.2. ETXEBIZITZEN ERRENTA.

Edonola ere, etxebizitzen errentaren zehaztapena, indarrean dagoen legeriak promozio pribatuko babes ofizialeko etxebizitzen alokairurako gehienezko prezio gisa ezarrita dauzkan mugen arabera gauzatuko da.

VI.3.- HIGIEZINAREN MANTENUA.

Higiezinaren mantentzea sustatzaile-azalera eskubidedun eta errentarien kontura izango da, sinatzen diren errentamendu kontratuetan ezarritakoaren arabera.

VI.4.- KONTRATUEN IRAUPENA ETA BALDINTZAK MANTENTZEA.

Kontratuen hasierako epealdia HELn ezarritako gutxienekoa izango da, hau da, 5 urtekoa. Epe hori iragandakoan, sustatzaile-eraikitzaileak errentariek alokairuko BOErako aukera izateko baldintzak betetzen jarraitzen dutela egiaztatu beharko du (errolda, adina, legezko baldintzak, etab.). Baldintza horiek bete ezean, kontratua iraungi egingo da, eta alokairuko kontratu berri bat egin beharko da baldintza horiek betetzen dituen Itxarote-Zerrendako hurrengo pertsonarekin.

VII.- AZALERA ESKUBIDEAREN BESTERENTZEA ERRENTARIEI.

Behin eskainitako errentamendu epealdia amaitutakoan, etxebizitzen sustatzaile-eraikitzaileak dagozkien azalera eskubideez jabetzeko aukera eskaini diezaieke azken errentariei.

Azalera eskubidearen transmisioaren gehieneko prezioa azalera eskubidea transmititzen deneko etxebizitzaren gaineko azken errentamenddua amaitzean indarrean zen araudian ezarritakoa izango da.

Errentariek uko egin edo bestelako arrazoi batengatik okuptu duten etxebizitzaren azalera eskubidea hartu ezingo balute, Udalak sustatzaileari itxarote-zerrendako beste

VI.2.- RENTA DE LAS VIVIENDAS.

En todo caso la determinación de la renta de las viviendas se efectuará conforme a las limitaciones establecidas por la legislación vigente como precio máximo para el alquiler de las viviendas de protección oficial de promoción privada.

VI.3.- MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.

El mantenimiento del inmueble correrá a cargo del promotor – superficiario y de los/as arrendatarios/as según lo dispuesto en los contratos de arrendamiento que se suscriban.

VI.4.- DURACIÓN DE LOS CONTRATOS Y MANTENIMIENTO DE CONDICIONES.

El plazo inicial de los contratos será el mínimo legalmente establecido en la LAU, es decir, 5 años. Transcurrido dicho plazo el promotor-constructor deberá comprobar que los/as arrendatarios/as siguen cumpliendo los requisitos de acceso a la VPO en alquiler (empadronamiento, edad, requisitos legales, etc.). En caso de que no se cumplan dichos requisitos el contrato quedará extinguido debiendo formalizarse un nuevo contrato de alquiler con la siguiente persona integrante de la Lista de Espera que cumpla dichas condiciones.

VII.- ENAJENACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE A LOS/AS ARRENDATARIO/AS.

Una vez finalice el plazo de arrendamiento ofertado el promotor-constructor de las viviendas podrá ofrecer la adquisición de los correspondientes derechos de superficie a los/as últimos/as arrendatarios/as.

El precio máximo de la transmisión del derecho de superficie será el así señalado en la normativa vigente en el momento de finalización del último arrendamiento sobre la vivienda cuyo derecho de superficie se transmite.

En caso de que los/las arrendatarios/as renunciarán o no puedieran por otro motivo adquirir el derecho de superficie de la vivienda que han ocupado, el Ayuntamiento podrá facilitar

pertsona bat eman diezaioke (V.2e atalean aipatutakoaren arabera) edo aipatutako eskubideaz jabe daiteke aurretiaz aipatutako prezioan.

a la promotora una persona integrante de la lista de espera (según lo reseñado en el apartado V.2e) o adquirir el citado derecho de superficie por el precio indicado anteriormente.

Aurreko paragrafoetan adierazitako transmisioek ezingo dituzte legez Euskal Autonomia Erkidegoaren edo Getxoko Udalaren aldeko lehentasunez eta atzera ere erosteko eskubideen kontra izan

Las transmisiones señaladas en los párrafos anteriores no podrán contradecir los derechos de tanteo y retracto señalados legalmente a favor de la Comunidad Autónoma del País Vasco o del Ayuntamiento de Getxo.

VIII.- AZALERA ESKUBIDEDUNEN ERREGIMENA.

VIII.- REGIMEN DE LOS/AS SUPERFICIARIOS/AS.

VIII.1. BALDINTZEN BERRIKUSPENA.

VIII.1.-REVISIÓN DE LAS CONDICIONES.

Udalak, azalera eskubidea transmititu aurretik, azalera-eskubidedunak bestelako azalera eskubideko BOE promozioetarako ezarritako berrikuspenen eraginpean jarri ditzake. Gertaera hori azalera eskubideaz jabetzeko kontratuak sinatu aurretik jakinaraziko zaie. Udalak berrikusketa horiek ezartzea erabakiko balu, formalizatzen diren hartze kontratu pribatuetan eta dagozkien eskritura publikoetan jasota geratu beharko dira.

El Ayuntamiento, previamente a la transmisión del derecho de superficie, podrá someter a los/as superficiarios/as a las revisiones establecidas para otras promociones de VPO en régimen de derecho de superficie. Dicha circunstancia les será comunicada previamente a la suscripción de los correspondientes contratos de adquisición del derecho de superficie. En caso de que el Ayuntamiento decidiera el establecimiento de tales revisiones se deberán hacer constar las mismas tanto en los contratos privados de adquisición que se formalicen como en las correspondientes escrituras públicas.

VIII.2.- JABETZA HORIZONTALARI BURUZKO LEGEAREKIKO MENDEKOTASUNA.

VIII.2.- SOMETIMIENTO A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Plegu honen aurreko ataletan agindutakoaren arabera.

Según lo establecido en anteriores apartados del presente Pliego.

VIII.3.- HIGIEZINAREN MANTENUA.

VIII.3.- MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.

Behin azalera eskubideetako batzuk elementu pribatiboen gainean transmitituta, Jabe Erkidegoa eratuko da, titular guztiek parte izango direnekoa duten partaidetza kuotaren arabera.

Una vez transmitido/s alguno/s de los derechos de superficie sobre los distintos elementos privativos se constituirá una Comunidad de Propietarios/as de la que formará parte todos/as los/as titulares en función de su cuota de participación.

Eraikinaren artapena bermatzeko xedearekin, azalera-jabeen komunitateak honako hauek egin beharko ditu:

Con el fin de garantizar la conservación de la edificación, la comunidad de propietarios superficiarios/as una vez constituida deberá:

a) Urteroko aurrekontua idaztean, higiezina behar bezala artatzeko mantenu-fondoaz zuzkitzea, beraren zenbatekoa ez delarik

a) Proveer, al redactar el correspondiente presupuesto anual, un fondo de mantenimiento para la adecuada conservación del inmueble, en

etxebizitzako m^2 erabilgarri bakoitzeko oinarrizko prezioaren %1 baino gutxiago izango, eraikinaren oinarrizko azpiegituraren konponketetarako.

cuantía no inferior al 1% del precio básico por m^2 útil de vivienda en reparaciones de la infraestructura básica de la edificación.

b) Azalerarako eskubidea ematen denetik 20 urte betetzen direnean hasita, urtero diru kopuru bat inbertitzea, etxebizitzako m^2 erabilgarri bakoitzeko, une horretan indarrean dagoen oinarrizko prezioaren %0,5 baino gutxiago izango ez dena, eraikinaren oinarrizko azpiegituraren konponketetarako.

b) Invertir, anualmente, a partir de los 20 años cumplidos de la concesión del derecho de superficie, una cantidad no inferior al 0,5% del precio básico vigente en ese momento por m^2 útil de vivienda en reparaciones de la infraestructura básica de la edificación.

Era berean, kasuz kasu legalki aginduko diren beste betebehar batzuei arreta jarri beharko dizkio.

Igualmente deberá atender a otras obligaciones que en su caso legalmente se establezcan.

IX.- HIGIEZINAREN EGOERAREN EGIAZTAPENA.

IX.- COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE.

Udalak beretzat gordetzen du higiezinaren egoera ikuskatzeko eskumena, bai eta sustatzaile-eraikitzaileari edo ondorengo azalera titularrei higiezina artatzeko beharrezko gertatzen diren lanak gauzatzeko errekerimendua egitearena. Azalera-eskuratzaileek ezetz esanez gero, udalak berak betearazi ahalko ditu, ondoren hartuko duelarik horrek eragiten dituen gastuen ordaina.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de inspección del estado del inmueble así como la de requerir al promotor – constructor superficiario o a los/as ulteriores titulares superficiarios/as la realización de obras necesarias para la conservación del inmueble. En caso de negativa de los superficiarios el Ayuntamiento podrá ejecutarlas él mismo resarciéndose posteriormente de los gastos ocasionados.

X.- ETXEBIZITZEN EGOERA AZALERARAKO ESKUBIDEA IRAUNGITZEAN.

X.- ESTADO DE LAS VIVIENDAS A LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

Sustatzaile-azalera eskubidedunak, edo hala badagokio, etxebizitza baten gaineko azalera eskubideaz jabetu den errentariak, eraikina eta etxebizitza itzuli beharko dituzte, Azalerarako Eskubidea dena delakoagatik iraungitzen denean, hartu zuen bezala itzuli beharko du etxebizitza, denboraren poderioz edo ekidinezinezko zergatien zioz galtzen dena edo hondatzen dena izan ezik.

El promotor –superficiario, o en su caso el/la arrendatario/a que hayan adquirido el derecho de superficie sobre una vivienda deberán devolver el edificio y la vivienda, al extinguirse por cualquier causa el Derecho de Superficie, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Kalterik izatera, Azalera-Eskuratzaileak kalte-ordaina eman beharko dio udalari, eragiten dituen kalteengatik.

En caso de existir daños el Superficiario deberá indemnizar al Ayuntamiento por los perjuicios que se hayan podido ocasionar.

XI.- AZALERARAKO ESKUBIDEA IRAUNGITZEKO ZIOAK.

XI.- CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

Legez ezarrita daudenek ez ezik, Plegu honetan ezarritakoaren arabera, Azalera Eskubidearen iraungipena eragingo dute, horretarako zehaztutako berrikusketetan azalera eskubidearen hartzaileei ezarritako baldintzak ez betetzea.

Será causa de extinción del Derecho de Superficie además de las legales, el incumplimiento de las condiciones establecidas a los adquirentes del derecho de superficie en las revisiones que a tal efecto se determinen.

XII.- BALDINTZAK EZ BETETZEA.

Okupazioari, eskualdaketari eta plegu hauetan eta udal-promozioa osatzen duten gainontzeko agirietan berariaz aintzat hartzen ez diren kontu guztiei dagokienean, babes ofizialeko etxebizitzak araupetzen dituen arautegia betetzearen mende geratuko da berariaz kontratuen eraginkortasuna.

Plegu honetara edota babeseko etxebizitzei buruzko arautegi orokorrera bilduta dauden baldintzetatik edozein bete ezean, edo ordainketarako ezartzen diren baldintzei aurre egin ezin izanez gero, kontratua deuseztatu egingo da, interesdunari entzun ondoren.

XII.- INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES.

La eficacia de los contratos quedará expresamente sometida al cumplimiento de la normativa que regula las viviendas de protección oficial, respecto de ocupación, transmisión y cuantos otros extremos no estuviesen expresamente contemplados en los presentes pliegos y resto de documentación que integra la promoción municipal.

El incumplimiento de cualesquiera de las condiciones recogidas en este Pliego o en la normativa general de viviendas de protección, o la imposibilidad de hacer frente a las condiciones de pago establecidas, dará lugar a la resolución del contrato, previa audiencia del interesado.

XII.- INTERPRETAZIOA

Getxoko Udalak beretzat gordetzen du plegu hau interpretatzeko eskubidea, baldin eta bertan ezartzen denari edo beraren interpretazioari buruzko zalantzarik sortzen bada.

XII.- INTERPRETACIÓN

El Ayuntamiento de Getxo se reserva el derecho de interpretar el presente pliego en el caso de que surgieran dudas sobre lo establecido en el mismo o sobre su interpretación.