

**BIZKAILUR, S.A. MERKATARITZA-ETXEAK SUSTATUTA, UE-UR-2  
EXEKUZIO UNITATEKO PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZAK  
ESKURATZEKO LEHENTASUNEZKO ESKUBIDEA LORTU AHAL  
IZATEKO ZOZKETAN PARTE HARTZEKO OINARRIAK.**

**LEHENENGOA.- HELBURUA**

Oinarri hauen helburua da Bizkailur, S.A. merkataritza-etxeak sustatuta, UE-UR- 2 Exekuzio Unitatean dauden **72** etxebizitzetako bat eskuratzeko lehentasunezko eskubidea lortuko duten adjudikaziodunen hautaketa arautzeko baldintzak zehaztea. Galdakaoko udalak plegu honetan azaldutako baldintzen arabera egingo du hautaketa, eta Bizkailur S.A. merkataritza-etxeari emango dio etorkizuneko eskuratzaileren zerrenda. Merkataritza-etxe horrekin sinatu beharko da horretarako kontratua, sustatzaileak kasu bakoitzean proposatuko dituen baldintzei jarraituz.

**BIGARRENA.- ETXEBIZITZEN ERABILERA**

Etxebizitzen adjudikaziodunek nahitaez erabili beharko dute ohiko etxebizitza iraunkor gisa; Bizkailur etxeak edozein momentutan egiaztatu ahal izango du baldintza hori. 3 hilabeteko epea izango dute etxebizitza erabiltzen hasteko, eskriturak egiten direnetik aurrera zenbatzen hasita.

**HIRUGARRENA.- EZAUGARRIAK, ERRESERBAK, ETXEBIZITZEN  
BANAKETA ETA TALDEAK.**

Zozketa bidez egokitu zaizkien etxebizitzak jabetza erregimenean eskuratuko dira, Bizkailur, S.A. etxeak ezarritako baldintzei jarraituz.

**Etxebizitzen ezaugarriak**

72 etxebizitzetatik 56k 60 m<sup>2</sup> inguruko azalera erabilgarria izango dute; gainerakoek, hau da 16k, 45 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria izango dute.

Era berean, garajeek, 12,63 m<sup>2</sup> inguruko azalera erabilgarria izango dute, eta trastelekuek 4,75 m<sup>2</sup>-koa.

Hala eta guztiz ere, neurri horiek gutxi gorabeherakoak dira, eta aldaketak egin litezke ondoren.

**Erreserbak**

Galdakaoko udalak 60 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria duten **5 etxebizitza** erreserbatuko ditu, exekuzio unitate ezberdinetako hirigintzako kudeaketa espedienteek eragindako pertsonen ostaturik emateko. Horrenbestez, **67** etxebizitza adjudikatuko dira guztira zozketa publikoaren bitartez.

## **Taldeak**

Etxebizitza **2** mugimendu-minusbaliotasun iraunkorra duten pertsonentzat gordeko dira.

Gainerako etxebizitzak, **65**, kupo orokorrerako izango dira, hau da, aurreko taldean sartu ez diren 40 urte baino gutxiagoko eskatzaileentzat.

Eskatzaileak taldeetako batean baino ezin izango dira egon, aurreko paragrafoetan ezarritako ordenari jarraituz.

## **Banaketa**

TALDEA	ERREGIMENA	SALMENTA	ERRESERBAK	ETXEBIZITZAK, GUZTIRA
<b>1. TALDEA: MINUSBALIATUAK</b>		<b>2</b>		<b>2</b>
<b>2. TALDEA: OROKORRA</b>		<b>65</b>		<b>65</b>
<b>ERRESERBA</b>			<b>5</b>	<b>5</b>
<b>ETXEBIZITZAK, GUZTIRA</b>		<b>67</b>	<b>5</b>	<b>72</b>

## **HIRUGARRENA.- HAUTAKETA-PROZESUAN PARTE HARTZEKO BALDINTZAK.**

### **Subjektu interesdunak**

Hurrengo puntuan adierazten diren betekizunak betetzen dituzten pertsona fisikoak (norbanakoak edo badauden edo etorkizunean egongo diren bizikidetzaren unitateetako kideak) izango dira interesdunak.

Ez dira bizikidetzaren unitateetaz hartuko laguntasun edo komenientzia arrazoiengatik sortu direnak. Adindunak diren bizikidetzaren unitateko kide guztiak izan beharko dira etxebizitzaren titularrak, zuzeneko ondorengoak izan ezik.

Ezkontideak edo ezkontzaren antzeko beste harreman iraunkor bateko kideak titularkideak izango dira.

### **Jabetza erregimeneko etxebizitzaren adjudikazio prozesuan parte hartzeko betekizunak**

#### **a.- Adina**

Prezio babesteko etxebizitza baten adjudikazioaren onuraduna izan ahal izateko, *adin-nagusitasuna* egiaztatuta beharko da. *Parte hartzeko gehieneko adina 40 urtekoa izango da. Betekizun hori eskabideak aurkezteko epearen lehenengo egunean bete beharko da.*

*Etxebizitzaren titularkide guztiek bete beharko dute betekizun hori.*

#### **b.- Errolda**

Eskatzailea edo titularkideetako bat Galdakao udalerrian egon beharko da erroldatuta adjudikazio prozedura hasteko Ebazpena argitaratzen den momentuan, eta *gutxienez 5 urteko etengabeko antzinatasuna izan beharko du egun horretatik; bestela, 12 urteko antzinatasuna izan beharko du aurreko 14 urteetan, ebazpen horren egunetik zenbatuta, betiere aurreko urtean Galdakao udalerrian erroldatuta egon bada.*

Administrazioaren kabuz egiaztatuko da baldintza hau betetzen den, eta eskriturak egin arte mantendu beharko da.

#### **c.- Diru-sarrerak**

Urteko guztizko *diru-sarrerak* haztatuta egiaztatzea, *9.000 eurotik beherakoak izan behar ez direnak eta 40.000 eurotik gorakoak ere ez.*

Bizikidetzaren unitatea osatzen duten eta etxebizitzaren titularkideak izango diren pertsonen diru-sarreraren batura hartuko da kontuan.

#### **Diru-sarreraren jatorri eta kalkulua**

Babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren. eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren 19. artikuluan eta hurrengoetan (eta ondorengo aldaketetan) ezarritakoaren arabera zehaztuko dira.

PFEZren aitortzea aurkezteko betebeharra izatekotan, behar bezala ziurtatutako diru-sarrera gisa Foru Ogasunen PFEZan edo beste Zerga-administrazio batzuetan aitortu direnak soilik onartuko dira.

#### **d.- Etxebizitzarik ez izatea**

*Bizikidetzaren unitateko kide batek ere ezin du etxebizitzaren baten titularra izan, ez udalerrian ezta udalerritik kanpo edozein titulugatik, jabetza erregimenean, jabetza soila, azalera-eskubidea edo gozamen-eskubidea, adjudikazio-prozedurari hasiera eman dion Ebazpena argitaratu aurreko bi urteak erreferentziatzen hartuz. Era berean, eskriturak egiteko egunera arte egon beharko dira egoera horretantxe.*

Hala eta guztiz ere, ez dira adjudikazio-prozeduratik kanpo geldituko, titular horiek jarraian zehazturiko egoeraren batean daudela ziurtatzen denean.

1.- Aurri-aitortzea duen etxebizitza baldin bada eta etxebizitza hori eraistea erabaki bada.

2.- Etxebizitza desjabetze-espeditzeren batek hartzen dituen eskubide edo ondasunen behin-betiko zerrenda batean badago.

3.- Banaketa- edo dibortzio-prozeduraren baten ondoren, eta eskatzaileak beste etxebizitzarik ez baldin badu eta daukan etxebizitza epaiketa bidez beste ezkontidearen etxebizitza gisa jo baldin bada bi urte baino gehiagoko eperako, adjudikazio-prozedurari hasiera emango dion ebazpena argitaratzen den egunetik aurrera zenbatzen hasita.

Ezkontideen ohiko etxebizitza izan den higiezinaren besterendu baldin bada, eskatzailearen partaidetzaren balioak ez baldin badu 72.000 euroko zenbatekoa gainditzen, eskrituraren arabera.

4.- Onartutako eta likidatutako herentziaren kasuan, herentzia-masako etxebizitza batean edo zenbaitetan titularkidetasuna baldin badago, baita besterentze kasuetan ere, oinordeko titularkidea, ondorengo baldintza hauek betetzen baldin baditu: titularkidetasun-portzentaje bakar batek ere ezin izango du % 50 gainditu; oinordetza-masaren barnean, etxebizitzaren partaidetzen balioa ezin izango da 72.000 euro baino gehiagokoa izan, gaur egungo balioaren peritu-txostenaren arabera. Jarrera bera izango da titularkidetasun horrek jatorria gurasoek seme-alabei egindako dohaintzetan baldin badute.

5.- Eskatzaileen artean bizikidetzaren unitatearen kideren batek ziurtatzen baldin badu mugigarritasun murriztu iraunkorra duen minusbaliatua dela, baldin eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onetsi zituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan sarbideen eta igogailuen gainean zehazturiko baldintzak betetzen ez dituen eraikin batean dagoen etxebizitza bada; ohiko egoitza bada; eta eskuratzeko dagoen etxebizitzak aurreko atalean sarbideen eta igogailuen gainean zehazturiko baldintzak betetzen baldin baditu.

Kasu honetan, euren titulartasuneko etxebizitza hori Galdakaoko udalaren esku ipini beharko da, kargarik eta okupatzailearik gabe. Udalak edo berak izendatutakoak eskuratu ahal izango du, eskuratuko den etxebizitzaren prezioa ordainduta, gehienez.

Ondorio horietarako, mugigarritasun murriztu iraunkorra duten minusbaliatutzat joko dira minusbaliotasunaren maila onartzeko, aitortzeko eta kalifikatzeko prozesua arautu zuen abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuaren 3. eranskinean minusbaliatutzat hartzen direnen artean, organo eskudunaren ziurtagiri bidez ondorengo egoerak egiaztatzen dituztenak:

- a) Gurpil-aulkira mugatuta egotea.
- b) Ibiltzeko nahitaez bi makila behar izatea.
- c) D) eta H) arteko idatz-zatietan 7 puntu edo gehiago lortzea.

#### **e.- Kontratua sinatzea, eskriturak egitea eta etxebizitzen prezioa.**

Sustatzaileak ezarriko ditu kontratuak sinatzeko epeak, adjudikaziodunek ezarri beharko dituzten aurrerakin edota fidantzak, eta lehentasunez eskuratzeko eskubidea behar bezala burutzeko beharrezko gainerako baldintza guztiak.

Etxebizitzen prezioa, nolnahi ere, azalera erabilgarriaren araberkoa izango da. Aurreikusi den gutxi gorabeherako gehienezko prezioa (ez da loteslea), garajea eta trastelekua barne, 130.000 €-koa izango litzateke (BEZ aparte) 60 m<sup>2</sup>-ko etxebizitzetarako, eta 105.000 €-koa (BEZ aparte) 45 m<sup>2</sup>-ko etxebizitzetarako. Hala ere, aldaketak egin ahal izango dira.

## **LAUGARRENA. AGIRIAK**

### **IDENTIFIKAZIOARI dagozkionak**

- Bizikidetzaren unitateko 14 urtetik gorako kideen Nortasun Agiri Nazionalaren, pasaportearen edo bizileku-txartelaren fotokopia.
- Familia Liburuaren fotokopia, adingabeko seme-alabarik izanez gero.
- Bikotea banandu edo dibortziatu bada, hitzarmen arautzailea eta epai judiziala.

Adjudikaziodunek 10 asteguneko epea izango dute jaiotza-ziurtagiri literala aurkezteko.

### **EZINTASUNA egiaztatzeko**

- Mugigarritasun murriztu iraunkorreko minusbaliotasunaren baldintzak eta izaera egiaztatuko duen ziurtagiria, dagokion erakundeak emandakoa.

### **DIRU-SARRERAK egiaztatzeko (titular guztiei dagokienez)**

- PFEZren aitortpena egin behar baduzu edo PFEZren aitortpena eginda baduzu, ondorengo agiriak aurkeztu beharko dituzu:

- Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergarako aurkeztutako aitortpen(ar)en fotokopia(k) eta jatorrizkoa(k), erkatzeko.
- Horretaz gain, kotizazio gabeko prestaziorik jasoz gero, horien egiaztatzea.
- Dagokion ekitaldiko diru-sarrerei buruzko Foru Ogasunaren ziurtagiria.

- PFEZren aitortpena egin behar ez baduzu (eta aitortpenik egin ez baduzu), ondorengo agiriak aurkeztu beharko dituzu:

Nolanahi ere,

1. PFEZ aitortpena aurkeztea derrigorrezkoa ez dela egiaztatzen duen Foru Ogasunaren egiaztatzea.
2. Gizarte Segurantzaren Diruzaintza Nagusiak emandako lan-bizitzaren ziurtagiria.
  - Besteren konturako langileak badira, enpresak edo enplegu-emaileak egindako agiria, ekitaldi horretan kontzeptu guztiengatik jaso dituen diru-sarrera gordinak azalduz.
  - Pentsiodunak izan edo sari edo diru-laguntzaren bat jasotzekotan horien ziurtagiriak.

Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergarako aitortpena aurkezteko epea amaitutakoan prozedura hasiko duen ebazpena argitaratu aurreko zerga-aldia izango da kontuan hartuko den aldia.

### **ETXEBIZITZA BEHAR DUTELA egiaztatzeko**

- Etxebizitzaren aurri-adierazpena egin dela eta eraisteko agindua emana dagoela adierazteko, hori azaltzen duen Udaleko Zerbitzu Teknikoen ziurtagiria aurkeztu beharko da.
- Epai irmoaren prozeduraren ondorioz, etxebizitza ezkontideari adjudikatu bazaio: Banaketaren edo dibortzioaren gaineko hitzarmen arautzailearen edota epai irmoaren fotokopia Ezkontideen ohiko etxebizitza izan den higiezinaren besterenduz gero, salerosketa-eskritura.
- Etxebizitzaren oinordekidea bada, herentziaren partaidetzaren eta onarpenaren eskritura, etxebizitzaren oinordekide gisa partaidetza zehazteko legezko balioa duen beste edozein agiri eta partaidetza horren egungo balioaren gaineko peritu-txostena.

- Gurasoek seme-alabei eginiko dohaintzen kasuan: dohaintzaren eskritura eta balorazioaren gaineko perituaren txostena (gaur egungo balioa).

Udalak beren-beregi eskatzen ez bada, nahikoa izango da eskrituran edo legezko balioa duen beste edozein agiritan jasotako balioa. Nolanahi ere, adjudikazioduna izatekotan, balorazioaren peritu-txostena aurkeztu beharko da. Balorazio hori aurkezten ez bada edo bertan adierazitakoaren arabera baldintzak betetzen ez direla ondorioztatzen bada, baja emango zaio, administrazioaren kabuz, interesdunari entzunaldia eskaini ostean.

- Nahitaezko desjabetzeko espediente batean barneratuta baldin badago: desjabetzeko espediente horren barnean dagoela erakutsiko duen ondasunen zerrenda.

### **ETXEBIZITZARIK EZA egiaztatzeko**

Ondasun Higieziei buruzko ziurtagiria, Bizkaiko Foru Ogasunak egindakoa. Hala ere, lehenetsunezko eskubidearen adjudikaziodun izatekotan, 10 laneguneko epea egongo da Ondasun Higieziei buruzko ziurtagiri negatiboa aurkezteko, Jabetzaren Erregistroak bizikidetz-unitateko kide guztiei buruz eta lurralde nazional osoari dagokionez egindakoa.

Agiri hori aurkeztu ezean edo ziurtagiri horretatik hirugarren puntuko d) atalean ezarritako baldintza bete ez dela ondorioztatzen bada, lehenetsunez eskuratzeko eskubidea galduko da, aurretiaz interesdunari entzunaldia eskainita.

Galdakaoko udalak, Bizkailur etxeak edo Bizkaiko Foru Aldundiak edozein momentutan egiaztatu ahal izango dute betekizun hori betetzen den, eskriturak egin arte.

Baldintzetakoren bat behar bezala ziurtatuta ez dagoela uste baldin bada, hori ziurtatzeko beharrezkoa agiriak eskatu ahal izango ditu udalak.

Eskatutako daturen bat edo aurkeztutako dokumentazioa faltsua balitz, berehala utziko litzateke pertsona hori prozesutik kanpo, aurretiaz interesdunari entzunaldia eskainita.

### **UE-GO-2 sustapeneko partaideek aurkeztu beharreko agiriak**

Aurretiaz UE-GO-2 sustapenean parte hartzeko agiriak aurkeztu dituztenek, betiere inguruabarrak zein bizikidetz-unitatea aldatu ez badira, eskabide nagusia baino ez dute aurkeztu behar izango (inguruabar hori eskabidean azalduta). Halaber, deialdiaren oinarriek eskatutako betekizun guzti-guztiak betetzen dituztela adierazi beharko dute.

## **BOSGARRENA. ESKABIDEAK**

1.- Galdakaoko udalak sustapen honetako etxebizitzak adjudikatzeko prozedura hasiko du, adjudikazio prozedura hasteko ebazpena ematen denetik aurrera.

2.- Hautaketan parte hartzeko, dagokion eskabidea bete beharko da eta eskatutako agiriak erantsi beharko zaizkio.

2 hilabeteko epea egongo da eskabideak aurkezteko, espedientea hasten duen ebazpena argitaratzen denetik aurrera zenbatzen hasita.

## **SEIGARRENA. BEHIN-BEHINEKO ZERRENDAK, ZUZENKETAK ETA BEHIN BETIKO ZERRENDAK**

### **Behin-behineko zerrenda**

1.- Galdakaoko udalak, eskabideetan adierazitako inguruabarren egiazkotasunaren gainean beharrezko egiaztapen guztiak egin ondoren, taldeak eratuko ditu.

Talde bi baino ez dira egongo: bata (1. taldea) mugigarritasun murriztu iraunkorra duten pertsonentzako etxebizitzetarako, eta bestea (2. taldea) talde orokorreko etxebizitzetarako.

2.- Taldeak egin ondoren, udaletxeko iragarki-oholean jarriko dira ikusgai, baita udalaren webgunean ere ([www.galdakao.net](http://www.galdakao.net)), interesdunek lehentasunezko eskubidearen adjudikazioaren gainean egokitzat jotzen dituzten erreklamazio eta alegazio guztiak egin ahal izan ditzaten, baita, dokumentazio osagarria eskatuz gero, dokumentazio hori aurkeztu ahal izan dezaten ere.

10 laneguneko epea emango da bidezko zuzenketak egiteko.

### **Behin betiko zerrenda**

3.- Galdakaoko udalak erreklamazioak ebatzi eta deialdiko etxebizitzaren sustapenerako behin betiko taldeak egingo ditu.

Alkatetzaren dekretuen bitartez onetsiko dira behin-behineko zein behin betiko zerrendak, eta udaletxeko iragarki-oholean eta udalaren webgunean argitaratuko dira.

## **ZAZPIGARRENA. ZOZKETA**

Zozketa bidez egingo da talde bietako etxebizitzaren lehentasunezko eskubidearen adjudikaziodunen hautaketa, notario aurrean eta ekitaldi publikoan. Galdakaoko udalak adieraziko du horretarako egun eta lekua.

Zozketarako zenbakiak ausaz banatu ostean, talde bakoitzean etxebizitzaren lehentasunezko eskubidearen pertsona adjudikaziodunak hautatzeko zozketa egingo da. Etxebizitzak eta eskatzaileak parekatuko dira, eskatzaileen zerrenda amaitu arte edo etxebizitza guztien lehentasunez erosteko eskubidea adjudikatu arte.

Lehenengo eta behin, 1. talderako etxebizitza biak zozketatuko dira. Etxebizitza horiek adjudikatu gabe geratzekotan, kupo orokorrean adjudikatuzko etxebizitzaren barruan sartu ahal izango dira.

Ondoren, kupo orokorreko 65 etxebizitzaren zozketa egingo da, etxebizitza bakoitzeko adjudikaziodun bat hautatuz, zozketa bidez.

Hasierako adjudikaziodunen zozketa amaitutakoan, itxaronzerrenda bana egingo da talde bakoitzerako. Horietan dauden eskabide kopurua, talde bakoitza osatzen duten etxebizitza kopuruaren % 50ekoa izango da. 1. taldearen kasuan, % 100ekoa izango da portzentajea.

Itxaronzerrendako eskabideak ez dira jendaurrean azalduko eta bertan jardun duen fedemaile publikoak baino ez ditu zainduko. Uko egiterik edo bajarik badago, baldintzak betetzen ez badira edo adjudikazioren bat ebazten bada, adjudikazio berriak izendatuko dira zozketa bidez egindako itxaronzerrendaren ordena zehatzaren arabera, inola ere ez dela publikoa izango.

### **ZORTZIGARRENA. ESKABIDERIK EZ EGOTEA**

Eskabiderik ez badago edo etxebizitza guztiak adjudikatu barik amaitu bada itxaronzerrenda, horiek adjudikatzeko beste baldintza batzuk ezarriko ditu Galdakaoko udalak.

### **BEDERATZIGARRENA. LEHENTASUNEZ EROSTEKO ETA ATZERA ESKURATZEKO ESKUBIDEAK**

15 urteko epean, lehenengo eskualdaketa egin zen egunetik aurrera zenbatzen hasita, prezio babestuko etxebizitzak eta, modu subsidiarioan, Bizkailur, S.A. merkataritza-etxeak eta Bizkaiko Foru Aldundiak ere. Horrelakoetan, adjudikaziodunak lehenengo eskualdaketa ordaindu zuenaren prezio berdina ordaindu beharko da.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak burutzeko, honako prozedura honi jarraituko zaio:

- Eskualdatzaileak froga bidez jakinarazi beharko dio Udalari etxebizitza eskualdatu nahi duela, prezioa eta funtsezko gainerako baldintzak adieraziz. Eskuratzailerak nor den ere egiaztatu beharko du.
- Jakinarazpen oso eta froga bidezkoa egin eta egutegiko hurrengo 30 eguneko epean udalak lehentasunez erosteko eskubidea burutuko ez balu, eskubide hori iraungi egingo da, jakinarazitako eskualdaketari dagokionez.
- Eskualdatzaileak jakinarazten ez badu, jakinarazpenean akatsik edo hutsik egon bada, jakinarazitako eskualdaketa lehentasunez erosteko eskubidea iraungi aurretik egin bada, edo eskualdaketa beste baldintza batzuetan egin bada, Udalak atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du. Eskubide hori egutegiko 60 eguneko epean burutuko da, eskuratzailerak nolahi ere udalari egin behar dion jakinarazpena egiten denetik aurrera zenbatzen hasita. Jakinarazpen horretan, eskualdaketa egiteko oinarriko baldintzak azalduko dira, dagokion eskritura publikoaren kopia froga bidez aurkeztuz.
- Aurreko paragrafoan azaldu den eskuratzaileraren jakinarazpen hori egutegiko 30 eguneko epean egin beharko da, eskualdaketa eskritura publikoan gauzatu eta biharamunetik aurrera zenbatzen hasita. Egindako eskualdaketa jakinarazteko beharra bete ezean, Udalak, beste edozein bidetik eskualdaketa egon dela



jakinarazten duen unetik bertatik erabili ahal izango du atzera eskuratzeko eskubidea, aurreko paragrafoan adierazitako baldintza berberetan.

Udalak dagozkion eskubideak erabili ezean, Bizkailur, S.A. merkataritza-etxeak erabili ahal izango ditu, modu subsidiarioan, epe eta jakinarazpen berberen arabera.

### **BEDERATZIGARRENA. BALDINTZAK EZ BETETZEA**

Etxebizitzak eskuratzeko lehentasunezko eskubide horren eraginkortasuna beren-beregi egongo da plegu honetan ezarritako baldintzak betetzearen mende, batez ere okupazioari, eskualdaketei, eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei dagokienez.

Eskubide horren adjudikaziodunek nahitaez bete beharko dituzte sustatzaileak adjudikazioa burutu eta gauzatzeko ezarri dituen ordainketa epeak eta baldintzak.

Oinarri hauetan aipatutako baldintzetakoren bat, ordaintzeko baldintzak edo sustatzaileak nahiz, hala badagokio, Bizkaiko Foru Aldundiak ezarritako baldintzak betetzen ez badira, kontratua deuseztatuko da, eta etxebizitzaren lehentasunezko eskubidea berriro adjudikatuko da lehenengo zozketan eskubide hori eskuratu ez duten eta itxaron-zerrendan dauden eskatzaileen artean.

### **HAMAIKAGARRENA. INTERPRETAZIOA**

Galdakaoko udalak plegu hau interpretatzeko eskubidea izango du, bertan ezarritakoari edo horren interpretazioari buruzko zalantzarik sortzekotan.

### **HAMABIGARRENA. ARAUBIDE JURIDIKOA**

Plegu honetan aurreikusi ez den guztirako, babes ofizialeko etxebizitzaren euskal araudian ezarritakoari jarraituko zaio.

## **BASES PARA PARTICIPAR EN EL SORTEO POR EL QUE SE OBTIENE EL DERECHO PREFERENTE A ADQUIRIR LAS VIVIENDAS DE PRECIO TASADO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-UR-2 PROMOVIDAS POR BIZKAILUR, S.A.**

### **PRIMERO.- OBJETO**

El objeto de estas Bases lo constituye la determinación de las condiciones que han de regir la selección de los adjudicatarios del derecho preferente a adquirir una de las **72** Viviendas de la UE-UR- 2, promovidas por Bizkailur, S.A. El Ayuntamiento de Galdakao realizará la selección de conformidad con las condiciones contenidas en este Pliego, facilitando la lista de futuros adquirentes a Bizkailur S.A, mercantil con la que habrá de suscribirse el oportuno contrato, según las condiciones que en su caso proponga el promotor.

### **SEGUNDO- DESTINO DE LAS VIVIENDAS**

Los adjudicatarios de las viviendas tienen el deber de destinar las mismas a domicilio habitual y permanente, condición ésta que podrá ser contrastada por Bizkailur, en cualquier momento. Dispondrán de un plazo de 3 meses para entrar a hacer uso de la vivienda, plazo que contará a partir de la oportuna escrituración.

### **TERCERO – CARACTERÍSTICAS, RESERVAS, DISTRIBUCION DE VIVIENDAS Y GRUPOS.**

La adquisición de las viviendas que les haya correspondido mediante sorteo será en régimen de propiedad, en las condiciones que establezca Bizkailur, S.A

#### **Características de las viviendas**

De las 72 viviendas 56 de ellas contarán con una superficie útil aproximada de 60 m<sup>2</sup> mientras que las restantes, es decir 16, tendrán una superficie útil de 45 m<sup>2</sup>.

A su vez, los garajes dispondrán de una superficie útil aproximada de 12,63 m<sup>2</sup> y los trasteros de 4,75 m<sup>2</sup>.

No obstante, dichas medidas son de carácter orientativo, pudiendo quedar sujetas a posibles variaciones posteriores.

#### **Reservas**

El Ayuntamiento de Galdakao se reserva **5 viviendas** de superficie útil de 60 m<sup>2</sup> para materializar realojos de personas afectadas por expedientes de gestión urbanística de diferentes unidades de ejecución. Por lo tanto el número total de viviendas a adjudicar por medio de sorteo público será de **67** viviendas.

## **Grupos**

Se reservarán para personas con minusvalía motriz permanente **2** viviendas.

El resto de las viviendas, **65** viviendas, estarán destinadas al cupo general, es decir, a los solicitantes menores de 40 años no incluidos en el grupo anterior.

Los solicitantes únicamente podrán pertenecer a uno de los grupos, de acuerdo al orden establecido en los párrafos anteriores.

## **Distribución**

<b>GRUPO</b>	<b>RÉGIMEN</b>	<b>VENTA</b>	<b>RESERVAS</b>	<b>TOTAL VIVIENDAS</b>
<b>GRUPO 1: MINUSVÁLIDOS</b>		2		2
<b>GRUPO 2: GENERAL</b>		65		65
<b>RESERVA</b>			5	5
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>		67	5	72

## **TERCERO – CONDICIONES PARA TOMAR PARTE EN EL PROCESO DE SELECCIÓN.**

### **Sujetos interesados**

Tendrán la condición de interesados, aquellas personas naturales, individuales o integradas en unidades convivenciales existentes o futuras, en quienes concurren los requisitos señalados en el punto siguiente.

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

Serán cotitulares los cónyuges o miembros de una relación análoga a la conyugal.

### **Requisitos de acceso al proceso de adjudicación de viviendas en régimen de propiedad**

#### **a.- Edad**

Para poder ser beneficiario de la adjudicación de una vivienda de precio protegido, habrá que acreditar la *mayoría de edad, siendo la edad máxima para participar de 40 años. Este requisito habrá de cumplirse en la fecha de inicio de presentación de solicitudes.*

*Todos los cotitulares de la vivienda deben cumplir este requisito.*

#### **b.- Empadronamiento**

Hallarse empadronado en el Municipio de Galdakao el solicitante o uno de los cotitulares en el momento de la publicación de la Resolución que dé inicio al procedimiento de adjudicación, y que lo esté con una *antigüedad al menos de 5 años ininterrumpidos desde la citada fecha o de al menos 12 años dentro de los 14 anteriores, contados desde la fecha de la mencionada Resolución, siempre que durante el año anterior a la misma haya estado empadronado en el Municipio de Galdakao.*

La acreditación de este requisito se comprobará de oficio y tendrá que mantenerse hasta la escrituración.

#### **c.- Ingresos**

Acreditar unos *ingresos ponderados anuales totales no inferiores a 9.000 Euros y no superiores a 40.000 Euros.*

Se tendrán en cuenta la suma de los ingresos de aquellas personas que formen parte de la unidad convivencial y vayan a ser cotitulares de la vivienda.

#### **Procedencia y cálculo de los ingresos**

Se determinarán según los art. 19 y siguientes del Decreto 315/02, de 30 de diciembre sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, así como sus modificaciones posteriores.

En el caso de existir obligación de presentar declaración del IRPF, sólo se aceptarán como ingresos acreditados correctamente los que hayan sido declarados en el IRPF de las Haciendas Forales, o en otras Administraciones Tributarias.

#### **d.- Carecer de vivienda**

*Ningún miembro de la unidad convivencial podrá ser titular de vivienda, ni en el municipio ni fuera del mismo por cualquier título, ya sea en régimen de propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo, tomándose como referencia los dos años anteriores a la fecha de publicación de la Resolución que dé inicio al procedimiento de adjudicación, y deberán mantenerse en dicha situación hasta la fecha de escrituración.*

No obstante a lo anterior, no serán excluidos del procedimiento de adjudicación, cuando se acredite que dichos titulares se encuentran en alguna de las situaciones que se describen a continuación.

- 1.- Que se trate de una vivienda sobre la que se haya declarado el estado ruinoso, habiéndose acordado la demolición de la misma.

2.- Que se trate de una vivienda que esté incluida en una relación definitiva de bienes y derechos afectados por algún expediente expropiatorio.

3.- Tras procedimiento de separación o divorcio y siempre que el solicitante carezca de otra vivienda, habiéndose designado judicialmente la vivienda familiar existente como domicilio del otro cónyuge por un período de tiempo superior a dos años, contados a partir de la publicación de la Resolución que de inicio al procedimiento de adjudicación.

En el supuesto de enajenación del inmueble que fuera domicilio habitual de los cónyuges, siempre que el valor de la participación del solicitante no supere los 72.000 Euros, según escritura.

4.- En el supuesto de herencia aceptada y liquidada, cuando exista cotitularidad en el dominio de una o varias viviendas de la masa hereditaria, incluso en caso de enajenación, el heredero cotitular, siempre que cumpla los siguientes requisitos: ninguno de los porcentajes de cotitularidad podrá superar el 50% y el valor de la participación en vivienda dentro de la masa hereditaria no supere los 72.000 Euros, según informe pericial de valor actual. Idéntico tratamiento se dará a los supuestos en los que dicha cotitularidad proceda de donaciones de padres a hijos.

5.- Que exista entre los solicitantes algún miembro de la unidad convivencial que acredite la condición de discapacitado con movilidad reducida permanente siempre que se trate de una vivienda ubicada en un edificio que no cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, contenidas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación; que sea la residencia habitual; y que la vivienda a adquirir sí cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores a que se refiere el apartado anterior.

En este caso, la vivienda cuya titularidad ostentan, deberá ponerse a disposición de el Ayuntamiento de Galdakao, libre de cargas y ocupantes, que podrá adquirirla por sí mismo o quien este designe, como máximo, al precio de la vivienda a adquirir.

A estos efectos se considerarán como discapacitados con movilidad reducida permanente, de entre los recogidos en el Anexo 3 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, los que acrediten mediante certificación del órgano competente hallarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Los confinados en silla de ruedas.
- b) Los que dependen absolutamente de dos bastones para deambular.
- c) Los que sumen 7 puntos o más en relación con los apartados D) a H).

#### **e.- Firma del contrato, escrituración y precio de las viviendas.**

El promotor establecerá los plazos para la firma de contratos, el anticipo y/o fianza que deberán depositar los adjudicatarios, así como cualquier otra condición necesaria para el ejercicio efectivo del derecho de adquisición preferente.

El precio de las viviendas dependerá en todo caso, de su superficie útil siendo así que se prevé un precio máximo orientativo ( y no vinculante ), incluido garaje y trastero, de 130.000 €, I.V.A no incluido, para las viviendas de 60 m<sup>2</sup> y de 105.000 €, I.V.A no incluido, para las de 45 m<sup>2</sup>, sin perjuicio de posibles variaciones.

## **CUARTO. DOCUMENTACIÓN**

### **Para IDENTIFICACIÓN**

- Fotocopia del Documento Nacional de Identidad de los miembros de la unidad convivencial mayores de 14 años, pasaporte o tarjeta de residencia
- Fotocopia del Libro de Familia, si existen hijos/as menores de edad
- En el caso de separación o divorcio, convenio regulador junto a la sentencia judicial.

Aquéllos que resulten adjudicatarios deberán presentar en el plazo de 10 días hábiles el Certificado Literal de Nacimiento.

### **Para acreditar la DISCAPACIDAD**

- Certificación acreditativa de la condición y carácter de la discapacidad de movilidad reducida permanente expedida por el organismo correspondiente.

### **Para acreditar INGRESOS ECONÓMICOS (con respecto a todos los titulares)**

• Si tienes obligación de declarar o has declarado IRPF, deberás aportar esta documentación:

- Fotocopia/s, junto al original para su cotejo, de la/s Declaración/es presentadas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- En el caso de percibir, además, prestaciones no contributivas, certificado de las mismas.
- Certificado de la Hacienda Foral acreditativa de los ingresos del ejercicio que corresponda.

• Si no tienes obligación de declarar IRPF (y no has declarado), deberás aportar la documentación siguiente:

En todo caso,

1. Certificación de la Hacienda Foral acreditativa de la no obligatoriedad de presentación de la declaración de IRPF .
2. Certificado de vida laboral expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social.
  - En el caso de trabajadores/as por cuenta ajena, documento expedido por la empresa o empleador sobre la totalidad de los ingresos brutos percibidos por todos los conceptos, correspondientes a dicho ejercicio.
  - En el caso de pensionistas o preceptores/as de cualquier prestación o subsidio..., el certificado de las mismas.

El periodo computable, será el periodo impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de publicación de la Resolución que dé inicio al procedimiento.

### **Acreditación de NECESIDAD DE VIVIENDA**

- La vivienda está declarada en ruina y cuenta con orden de demolición aportar certificado de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento

- La vivienda está adjudicada a su cónyuge tras procedimiento de sentencia judicial firme: fotocopia del convenio regulador y/o de la sentencia judicial firme recaída en causa de separación o divorcio. En caso de enajenación del inmueble que fuera domicilio habitual de los cónyuges, escritura de compra-venta.
- Es coheredero/a de la vivienda, escritura de partición y aceptación de herencia y cualquier otra documentación con valor legal para la determinación de participaciones como coheredero de vivienda e informe pericial de valor actual de dicha participación.
- En caso de donación de padres a hijos: escritura de donación e informe pericial de valoración (valor actual).

Salvo que el Ayuntamiento lo solicite expresamente, será suficiente el valor consignado en la escritura o documento con valor legal. En todo caso, en caso de resultar adjudicatario, deberá presentarse informe pericial de valoración. En caso de no presentar dicha valoración o que de ella se deduzca el incumplimiento de condiciones, se procederá a la baja de oficio, previa audiencia del interesado.

- Si se trata de una vivienda incluida en un expediente de expropiación forzosa: la relación de bienes que demuestre que se encuentra dentro de ese expediente de expropiación.

### **Para la acreditación de CARENANCIA DE VIVIENDA**

Certificación de bienes inmuebles expedida por la Hacienda Foral de Bizkaia, sin perjuicio de que en el caso de resultar adjudicatarios del derecho preferente sea necesaria la presentación en el plazo de 10 días hábiles el certificado negativo de bienes inmuebles expedida por el Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad convivencial, referida a todo el territorio nacional.

En caso de la no presentación del mismo o si del certificado se deduce el incumplimiento de la condición establecida en el apartado d) del tercer punto perderán el derecho de adquisición preferente, previa audiencia del interesado.

El Ayuntamiento de Galdakao, así como Bizkailur o la Diputación Foral de Bizkaia podrán comprobar en cualquier momento hasta la escrituración el cumplimiento de este requisito.

En los casos en que no se considere suficientemente acreditado alguno de los requisitos, podrá solicitarse por parte del Ayuntamiento la documentación que sea necesaria para su acreditación.

La falsedad de alguno de los datos consignados o la documentación presentada, sería causa inmediata de exclusión del procedimiento, previa audiencia del interesado.

### **Documentación a presentar por los participantes de la promoción UE-GO-2**

Aquéllos que hayan presentado previamente la documentación solicitada para participar en la UE-GO-2 y siempre que las circunstancias y unidad convivencial no hayan variado, bastará con que presenten la solicitud general y hagan constar dicha circunstancia, debiendo añadir, además, que cumplen todos y cada uno de los requisitos exigidos por las bases de la convocatoria.

## **QUINTO. SOLICITUDES**

1.- El Ayuntamiento de Galdakao iniciará el procedimiento de adjudicación de las viviendas objeto de la promoción, a partir de la Resolución que dé inicio al procedimiento de adjudicación.

2.- Para tomar parte en la selección, se deberá cumplimentar la solicitud correspondiente, así como adjuntar los documentos requeridos.

El plazo de presentación de solicitudes será de 2 meses a partir de la publicación de la Resolución que de inicio al expediente.

## **SEXTO. LISTAS PROVISIONALES, SUBSANACIONES Y LISTAS DEFINITIVAS**

### **Lista provisional**

1.- El Ayuntamiento de Galdakao, practicadas las comprobaciones oportunas sobre la veracidad de las circunstancias alegadas en las solicitudes, procederá a la formación de grupos.

Sólo existirán dos grupos : uno( grupo 1) para viviendas destinadas a personas con minusvalía reducida permanente, el segundo destinado al grupo general (grupo 2).

2.- Una vez elaborados los grupos, serán expuestos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en la página web municipal ([www.galdakao.net](http://www.galdakao.net)) , al objeto de que se formulen cuantas reclamaciones o alegaciones tengan por conveniente realizar los interesados en la adjudicación del derecho preferente, así como para aportar la documentación complementaria que en su caso le sea requerida,

Se concederá un plazo de 10 días hábiles para efectuar las subsanaciones correspondientes.

### **Lista definitiva**

3.- El Ayuntamiento de Galdakao resolverá las reclamaciones y se procederá a la elaboración de los grupos definitivos de la promoción de viviendas convocada.

Tanto las listas provisionales como las definitivas serán aprobadas mediante decreto de Alcaldía y publicadas en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y la página web.

## **SÉPTIMO. SORTEO**

La selección de adjudicatarios del derecho preferente de las viviendas de los respectivos grupos, se realizará mediante sorteo efectuado ante Notario, en acto público, fecha y lugar a señalar por el Ayuntamiento de Galdakao.

Adjudicados los números para el sorteo de forma aleatoria, se procederá al sorteo para seleccionar las personas adjudicatarias del derecho preferente de las viviendas dentro de cada grupo.

Se emparejarán viviendas y solicitantes, hasta que finalice la lista de solicitantes o se adjudique el derecho de adquisición preferente de todas las viviendas.



El sorteo dará comienzo con las 2 viviendas destinadas al grupo 1. Si estas viviendas quedasen sin adjudicar, podrán pasar a formar parte del número de viviendas adjudicables en el cupo general.

A continuación se procederá al sorteo de las 65 viviendas destinadas al cupo general, seleccionando a sorteo tantos adjudicatarios como viviendas haya.

Concluido el sorteo de los adjudicatarios iniciales, se procederá a formar una lista de espera para cada grupo, integrada por un número de solicitudes igual al 50% del número de viviendas integrantes en cada grupo. En el caso del grupo 1 el porcentaje se amplía al 100%.

Las solicitudes integrantes de la lista de espera no serán públicas y quedarán bajo custodia exclusiva del fedatario público interviniente. En caso de renuncia, baja, incumplimiento de las condiciones o resolución de alguna de las adjudicaciones, se designarán nuevos adjudicatarios por riguroso orden de lista de espera, confeccionada mediante sorteo, que en ningún caso será público.

## **OCTAVO. INEXISTENCIA DE SOLICITUDES**

En caso de inexistencia de solicitudes o de haberse agotado la lista de espera sin adjudicar la totalidad de las viviendas, se procederá al establecimiento de nuevas condiciones por parte del Ayuntamiento de Galdakao, para su adjudicación.

## **NOVENO. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**

Durante un plazo de 15 años a contar desde la fecha de la primera transmisión, las viviendas de precio protegido estarán sometidas a una cláusula de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Galdakao y, subsidiariamente a favor de Bizkailur, S.A. y la Diputación Foral de Bizkaia, por un precio idéntico al abonado por el adjudicatario en el momento de la primera transmisión.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se efectuará conforme al procedimiento siguiente:

- El transmitente deberá notificar fehacientemente al Ayuntamiento su voluntad de transmitir la vivienda, señalando el precio y el resto de condiciones esenciales, debiendo acreditar también la identidad del adquirente.
- Si el Ayuntamiento no ejercitara el tanteo en el plazo de los 30 días naturales siguientes a la notificación completa y fehaciente, se producirá la caducidad de tal derecho respecto a la transmisión notificada.
- En el caso de falta de notificación del transmitente, siendo dicha notificación defectuosa o incompleta, o habiéndose producido la transmisión notificada antes de la caducidad del derecho de tanteo, así como habiéndose producido la transmisión en condiciones distintas a las notificadas, el Ayuntamiento podrá ejercer el derecho de retracto. Este derecho se ejercitará en el plazo de 60 días naturales contados

desde el siguiente a la notificación que el adquirente debe hacer en todo caso al Ayuntamiento de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega fehaciente de copia de la escritura pública correspondiente.

- La notificación del adquirente, expresada en el párrafo anterior, deberá ser efectuada por éste en el plazo de 30 días naturales a contar desde el siguiente a la fecha de formalización de la transmisión en escritura pública. En el supuesto de incumplimiento del deber de notificación de la transmisión efectuada, el Ayuntamiento, desde el momento en que tenga conocimiento por cualquier otro medio de la transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones del párrafo anterior.

En caso de que el Ayuntamiento no ejercite los derechos que le corresponden, operarán subsidiariamente a favor de Bizkailur, S.A., con idénticos plazos y notificaciones.

## **NOVENO. INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES**

La eficacia de este derecho preferente de adquisición de las viviendas, quedará expresamente sometida al cumplimiento de las condiciones establecidas en este pliego, especialmente en lo referente a la ocupación, transmisiones, derecho de tanteo y retracto.

Los adjudicatarios de dicho derecho vendrán obligados al cumplimiento de los plazos y condiciones de pago establecidos por el promotor para el perfeccionamiento y formalización de la adjudicación.

El incumplimiento de cualesquiera de las condiciones a que se refieren las presentes Bases, las condiciones de pago o las establecidas por el promotor o la Diputación Foral de Bizkaia, en su caso, dará lugar a la rescisión del contrato y nueva adjudicación del derecho preferente de la vivienda entre las solicitudes integrantes de la lista de espera que no hayan resultado agraciadas en primer término.

## **UNDÉCIMO. INTERPRETACIÓN**

El Ayuntamiento de Galdakao 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.

## **DUODÉCIMO. RÉGIMEN JURÍDICO**

En lo no previsto en este pliego, se estará a la normativa vasca de vivienda de protección oficial.