

PLIEGO DE CONDICIONES PARA PARTICIPAR EN EL SORTEO POR EL QUE SE OBTIENE EL DERECHO PREFERENTE A ADQUIRIR UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

PRIMERO . OBJETO

El objeto de este pliego lo constituye la determinación de las condiciones que han de regir la selección de los futuros adquirentes del derecho preferente en las siguientes promociones:

- 57 viviendas de protección oficial en la unidad de ejecución UE-US-9

El Ayuntamiento de Galdakao realizará la selección de conformidad con las condiciones de este pliego, facilitando la lista al promotor, de acuerdo con el procedimiento regulado en la ley.

SEGUNDO. CONDICIONES

2.1. 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.

Se considera unidad convivencial, la compuesta por dos o más personas, unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, y/o parentesco de consanguinidad hasta el 3º grado, y por afinidad hasta el 2º grado, que residan o vayan a residir en el mismo hogar.

Serán cotitulares los miembros de la unidad convivencial en los términos siguientes:

- Los cónyuges o miembros de una relación permanente análoga a la conyugal.
- Las unidades convivenciales existentes o futuras, formadas por consanguinidad en línea colateral hasta el 3º grado, y por afinidad hasta el 2º grado, siempre que éstas sean mayores de edad.

2.2 Requisitos de acceso al proceso de adjudicación de viviendas

a.- Mayoría de edad

Para poder ser beneficiario de la adjudicación de una vivienda de protección oficial, habrá que acreditar la mayoría de edad o estar emancipado.

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 10 años dentro de los 12 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.

c.- Ingresos

Acreditar unos ingresos ponderados anuales, no inferiores a 9.000 Euros, y no superiores a 33.100 Euros.

En el caso de discapitados con movilidad reducida permanente, bastará con acreditar unos ingresos mínimos de 3.000 Euros.

La ponderación de ingresos se determinará en función de la siguiente fórmula:

$$IP= BI*N*A$$

IP: cuantía de ingresos ponderados

BI: cuantía de la Base Imponible del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas, de acuerdo con lo señalado en el artículo 20 del Decreto 315/2002

N: coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convencional

A: coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convencional que aporten al menos el 20% de los ingresos brutos

N

Unidades convencionales de 1 ó 2 miembros ... 1,00

Unidades convencionales de 3 miembros ... 0,95

Unidades convencionales de 4 miembros ... 0,90

Unidades convencionales de 5 miembros ... 0,85

Unidades convencionales de 6 miembros ... 0,80

Unidades convencionales de 7 miembros ... 0,75

Unidades convencionales de más de 7 miembros ... 0,70

A

Unidades competenciales cuyos ingresos se deban a :

1 perceptor ...1,00

2 perceptores ...0,95

3 o más perceptores ... 0,90

Los ingresos ponderados anuales se calcularán de acuerdo a los art.19 y siguientes del Decreto 315/2002 de 30 de diciembre y 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 publicación de la Resolución que dé inicio al procedimiento de adjudicación, y deberán mantenerse en dicha situación hasta la fecha de escrituración.

Se entenderá que no cumplen el requisito de carencia de vivienda en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad, aquellos administrados que hayan firmado un contrato de compra diferida en el tiempo, de vivienda libre.

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. En estos casos las personas beneficiarias están obligadas a poner a disposición del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales su vivienda, en los términos y condiciones que establezca la Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales que los desarrolle.

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.- Que se trate de una vivienda que tenga una superficie útil de 36 metros cuadrados o menos, o que no reúna cualquier otra de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. No se considerarán las deficiencias existentes que admitan soluciones constructivas.

4.- 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.

5.- En el supuesto de herencia aceptada y liquidada, cuando exista cotitularidad de una o varias viviendas de la masa hereditaria, el heredero cotitular, siempre que cumpla los

siguientes requisitos: a) ninguno de los porcentajes de cotitularidad podrá superar el 50%; b) el valor de las participaciones en vivienda dentro de la masa hereditaria no podrá superar los 72.000 Euros, según informe de tasación. Idéntico tratamiento se dará a los supuestos en los que dicha cotitularidad de una o varias viviendas proceda de donaciones de padres a hijos.

6.- 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; y , que la vivienda a adquirir sí cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores a que se refiere el apartado anterior.

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

7.- Personas de 70 años o más, titulares de una vivienda que no reúna condiciones de accesibilidad, a tenor de la normativa citada en el apartado anterior.

8.- Unidades convivenciales de 5 ó más miembros, o familias numerosas, alguno de cuyos miembros sea titular de una vivienda con una superficie mayor de 36 metros cuadrados e inferior o igual a 72 metros cuadrados, cuando exista una ratio de menos de 12 metros cuadrados útiles por persona.

9.- Que se trate de una vivienda sita en un municipio no perteneciente al Área Funcional donde radique el inmueble afectado por actuación urbanística objeto de ocupación legal por la unidad convivencial que deba ser desalojada y consiguientemente realojada.

e.- No haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección oficial

Las personas que resulten beneficiarias, deberán cumplir además del requisito de no haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección oficial, de promoción pública o privada, en los dos años anteriores a la publicación de la Resolución que dé inicio al procedimiento de adjudicación. Aquellos que hayan sido beneficiarios de vivienda en arrendamiento, podrán ser posteriormente beneficiarios de vivienda en propiedad o derecho de superficie.

Se deberá continuar esta situación hasta el momento de elevar a escritura pública .

TERCERO. 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.

Para acreditar la DISCAPACIDAD

- Certificación acreditativa de la condición y carácter de la discapacidad de movilidad reducida permanente expedida por el organismo correspondiente, con expresión de las circunstancias del apartado sexto de la condición 2.2.d).

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.

• 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 (ingresos del ejercicio 2003).

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
- De acuerdo con la definición legal, la vivienda no reúne condiciones mínimas de habitabilidad :certificado técnico
- 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.
- El edificio donde se ubica la vivienda no cumple las condiciones de accesibilidad establecidas en la normativa vigente :certificado técnico (sólo para los apartados d) 6 y 7 del punto 2.2).
- 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 de tasación.
- En caso de donación de padres a hijos: escritura de donación y tasación.
- Unidades convivenciales de 5 ó más miembros, o familias numerosas, alguno de cuyos miembros sea titular de una vivienda con una superficie mayor de 36 metros cuadrados e inferior o igual a 72 metros cuadrados, cuando exista una ratio de menos de 12 metros cuadrados útiles por persona: escritura de propiedad de la vivienda en la que conste la superficie útil de ésta, o certificado técnico que lo acredite, así como el certificado de empadronamiento de la unidad familiar en el que se indique la fecha de empadronamiento en esta vivienda de cada uno de los miembros de la unidad convivencial durante al menos un año desde la Resolución de inicio del procedimiento de adjudicación.
- 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 negativa de bienes inmuebles de todos los miembros de la unidad convivencial.

Documentación a presentar por los participantes de las promociones de Zabalea y Urreta

Los admitidos en la lista definitiva

Bastará con que indiquen que quieren participar en la promoción de Usansolo y que cumplen todas las condiciones establecidas en el pliego de condiciones, sin perjuicio de que se puedan solicitar otros documentos y sin que resulte vinculante la admisión anterior.

Los no admitidos en la lista definitiva

En este caso, deberán aportar la documentación de la misma manera que aquéllos que se presentan por primera vez.

CUARTO. 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 1 mes a partir de la Resolución señalada en el primer apartado del punto 4.

QUINTA. FORMACIÓN DE GRUPOS , SUBSANACIONES Y LISTAS DEFINITIVAS

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 de minusválidos y el resto de las solicitudes quedarán englobadas en las viviendas restantes.

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) , 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.

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

SEXTO. 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, una vez otorgada la calificación provisional de viviendas de protección oficial.

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

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

El sorteo dará comienzo con las viviendas destinadas a minusválidos; las viviendas asignadas a las reservas mencionada que queden sin adjudicar, podrán pasar a formar parte del número de viviendas adjudicables en el cupo general.

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

Concluido el sorteo de los adjudicatarios iniciales, se procederá a formar una lista de espera por cada grupo, integrada por un número de solicitudes igual al número de viviendas integrantes en cada grupo. 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 ante el Gobierno Vasco o resolución de alguna de las adjudicaciones, se designarán nuevos adjudicatarios por riguroso orden de lista de espera, confeccionada mediante sorteo.

SÉPTIMO. 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 seguirá el procedimiento establecido en la normativa vigente.

OCTAVO: VISADO DE LOS CONTRATOS

Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas de protección oficial y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en las Delegaciones Territoriales del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas.

Si se comprobara que no se cumplen los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de viviendas se denegará el visado. Sin dicho visado, las transmisiones no se podrán elevar a escritura pública ni inscribirse en el Registro de la Propiedad.

NOVENO. INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES

La eficacia de este derecho preferente de adquisición de las viviendas, quedará expresamente sometida al cumplimiento de la normativa de viviendas de promoción

oficial en lo referente a la ocupación, transmisiones y cuantos otros extremos no estuvieran expresamente contemplados en el presente Pliego de Condiciones.

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, la normativa general de las viviendas de protección oficial, las condiciones de pago o las establecidas por el promotor, 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.

DÉCIMO. PROCEDIMIENTO SUPLETORIO

Transcurridos 2 meses desde la calificación provisional sin que el promotor constructor disponga de la lista de los adjudicatarios del derecho preferente de las viviendas, la administración actuante podrá autorizar al promotor de las viviendas, la selección de compradores conforme a lo establecido con carácter general en la normativa de viviendas de protección oficial, pudiendo requerir a Etxebide a los efectos de designación de la lista de adjudicatarios.

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA BAT ESKURATZEKO LEHENTASUN-ESKUBIDEA LORTZEKO ZOZKETAN PARTE HARTZEKO BALDINTZA PLEGUA

LEHENENGO. HELBURUA

Plegu honen helburua da jarraiko sustapenetan lehentasun-eskubidea lortuko dutenen hautaketa arautuko duten baldintzak zehaztea:

- Babes ofizialeko 57 etxebizitza UE-US-9 exekuzio-unitatean.

Galdakaoko Udalak plegu honetan dauden baldintzen arabera egingo du hautaketa, zerrenda sustatzaileari helaraziz, legean araututako prozedurari jarraiki.

BIGARREN. BALDINTZAK

2.1. Interesdunak

Ondoko puntuan adierazitako baldintzak betetzen dituzten pertsonak interesdun-izaera izango dute, indibidualak edo bizikide-unitatean gaur egun bizi direnak edo biziko direnak.

Bizikide-unitatetzat jotzen da pertsona bi edo gehiagoz osatuta dagoena, ezkontzaz edo ezkontzaren antzeko beste harreman iraunkor batez, edota odolkidetasun-ahaidetasunez, hirugarren mailaraino, eta ezkontza bidez 2. mailaraino, batuta daudenean eta etxe berean bizi edo biziko direnean.

Titularkide izango dira bizikide-unitateko ondoko kideak:

- Ezkontideak edo ezkontzaren antzeko harreman iraukorreko kideak.
- Odolkidetasunez, alboko lerroetan hirugarren mailaraino, eta ezkontza bidez 2. mailaraino, gaur egun bizi edo biziko diren bizikide-unitateak, beti ere adin nagusiak badira.

2.2. Etxebizitzen adjudikazio-prozesuan sartzeko baldintzak

a.- Adin-nagusia

Babes ofizialeko etxebizitza baten adjudikazioaren onuraduna izan ahal izateko, adin-nagusitasuna edo emantzipatua izatea egiaztatu behar da.

b.- Errolda

Eskatzailea edo titularkideetako bat Galdakaoko Udalerrian erroldaturik egotea adjudikazio-prozedura hasteko Ebazpena argitaratzen den unean, eta aipatutako datatik hasita etenik gabe gutxienez 5 urteko aintzinasuna izatea edo aipatutako Ebazpenaren datatik hasita, gutxienez 10 urtekoa aurreko 12 urteen barruan, eta berorren aurreko urtean zehar Galdakaoko Udalerrian erroldaturik egon bada.

Ofizioz egiaztatuko da baldintza hau betetzen den.

c.- Diru-sarrerak

Urteko diru-sarrerak ponderatuta egiaztatzea, 9.000 eurotik beherakoak izan behar ez direnak ezta 33.100 eurotik gorakoak ere ez.

Mugikortasun urri iraunkorra duten ezgaituen kasuan, 3.000 euroko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatzea nahikoa izango da.

Diru-sarreraren ponderazioa ondoko formularen arabera zehaztuko da:

$$DSP = ZO * N * A$$

DSP: diru-sarreraren zenbatekoa.

ZO: Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren Zerga-oinarriaren zenbatekoa, 315/2002 Dekretuaren 20. artikuluan adierazitakoaren arabera.

N: koefiziente ponderatzailea bizikide-unitateko kide-kopuruaren arabera.

A: koefiziente ponderatzailea gutxienez diru-sarrera gordinen %20a daramaten bizikide-unitateko kide-kopuruaren arabera.

N

Ohiko unitateak, kide 1 edo 2koak..... 1,00

Ohiko unitateak, 3 kidekoak 0,95

Ohiko unitateak, 4 kidekoak 0,90

Ohiko unitateak, 5 kidekoak 0,85

Ohiko unitateak, 6 kidekoak 0,80

Ohiko unitateak, 7 kidekoak 0,75

Ohiko unitateak, 7 kideetik gorakoak ... 0,70

A

Eskumendun unitateak, diru-sarrerak ondokoari dagozkionak:

Hartzaile 1 1,00

2 hartzaile 0,95

3 hartzaile edo gehiago ... 0,90

Urteko diru-sarrera ponderatuak abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren 19. artikulua eta ondokoen arabera kalkulatu dira.

PFEZaren aitorpena aurkeztu behar izanez gero, Foru Ogasunen PFEZan, edo beste Zerga-administrazioan, aitortutakoak soilik onartuko dira behar bezala egiaztatutako diru-sarrera moduan.

d.- Etxebizitza ez izatea

Bizikide-unitateko kide batek ere ezin du etxebizitzako titularrak izan, ez udalerrian ezta udalerritik kanpo edozein titulugatik, jabetzako erregimenean, jabetza soilak, azalera-eskubidea edo gozamen-eskubidea, adjudikazio-prozedurari hasiera eman dion Ebazpena argitaratu aurreko *bi urteak* erreferentziatuz hartuz. Era berean, eskuratzeko-egutaria arte egon beharko dira egoera horretarako.

Etxebizitza jabetzan ez izatearen baldintza, azalera-eskubidea, gozamen-eskubidea edo jabetza-soilarena betetzen ez dutela ulertuko dira, etxebizitza librea erosteko kontratua denboran diferentia izenpetu duten administrazioak.

Aipatutakoa hala izanik ere, **ez dira adjudikazio-prozeduratik baztertuak izango**, aipatutako titularrak ondoren deskribatzen diren egoeretako baten duden. Kasu horietan, onuradunak behartuta daude euren etxebizitza Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailaren esku jartzera, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariaren Aginduek garatzen dituen hitzen eta baldintzen arabera.

- 1.- Etxebizitza aurreko egoeran dagoela deklaratu eta berori erabakia erabaki denean.
 - 2.- Etxebizitza desjabetze-espeditzeren batek eragindako ondasun eta eskubideen behin-behineko zerrenda baten ez egotea.
 - 3.- Etxebizitzak 36 metro koadro edo gutxiagoko azalera erabilgarria duenean edo ondare urbanizatu edo eraikitakoa birgaitzeko babes-jarduerei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan ezarritako bizigarritasuneko gutxienezko edozein baldintzetako bat betetzen ez duenean. Eraikitzeko irtenbideak onartzen dituzten akatsak ez dira kontsideratuko.
 - 4.- Banaketa edo dibortzio-prozeduraren ondoren eta eskatzaileak beste etxebizitza ez duenean, familiako etxebizitza judizialki beste ezkontidearen bizileku izendatuta, adjudikazio-prozedurari hasiera eman dion Ebazpena argitaratu denetik hasita bi urtetik gorako epealdirako.
- Ezkontideen ohiko bizilekua den higiezinaren besterenduko balitz, eskatzailearen partizipazioaren balioa, eskuratzeko arabera, 72.000 eurotik gorakoa ez denean.
- 5.- Onartu eta kitatu den herentzia balitz, herentziako masaren etxebizitza baten jabetzan titularkidetasuna dagoenean, jaraunle titularkidea, ondoko baldintzak betetzen dituztenak:
a) titularkidetasuneko protzentairik batek ere ez du %50a gaintu behar; b) herentziako masaren barruan etxebizitzako partizipazioen balioa ezin izango da, tasazioaren arabera,

72.000 eurotik gorakoa izan. Trataera berbera izango da etxebizitza baten titularkidetasun hori gurasoengandik seme-alabengana doazen donazioak direnean.

6.– Eskatzaileen artean mugikortasun urri iraunkorra duen ezgaitu izaera egiaztatu duen bizikide-unitateko kideren bat dagoenean, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan jasota dauden sarbide eta igogailuei buruzko zehaztapenak betetzen ez dituen eraikineko etxebizitza baldin bada. Izan ere, aipatutako dekretuak hiri-inguru, eremu publiko, eraikin eta informazio eta komunikazio sistemetako sarbide-baldintzei buruzko arau teknikoak onesten ditu; eta, eskuratu beharreko etxebizitzak aurreko atalean aipatzen diren sarbide eta igogailuei buruzko erabakiak betetzen baditu.

Ondorio horietarako, mugikortasun urri iraunkorreko ezgaitutzat joko dira, abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuaren 3. Eranskinean jasotzen direnen artean, eskumendun organoaren egiaztagiaren bidez, ondoko gorabeheraren baten dagoela egiaztatzen dutenak. Izan ere, dekretu horrek ezgaitasun-mailaren errekonozimendua, aitortpena eta kalifikaziorako prozedura arautzen du.

a) Gurpil-aulkian konfinatuak.

b) Ibiltzeko nahitaez bi bastoiren beharra dutenak.

c) 7 puntu edo gehiago batzen dituztenak, D) eta H) arteko atalei bagagozkie.

7.– 70 urte edo gehiagoko pertsonak, irisgarritasun-baldintzak betetzen ez dituen etxebizitzako titularrak direnak, aurreko atalean aipatutako araudiaren arabera.

8.– 5 kide edo gehiagoko bizikide-unitateak, edo familia ugariak, kideetako bat 36 metro koadro baino gehiago eta 72 metro koadro edo gutxiagoko azalera duen etxebizitza bateko titularra dutenak, pertsona bakoitzeko 12 metro koadro erabilgarri baino gutxiagoko ratioa dutenean.

9.– Hirigintza-jardueragatik eragindako onibarra dagoen Eremu Funtzionalekoa ez den udalerrri baten dagoen etxebizitza denean, bizikide-unitatea desalojatu eta ondorioz birralojatzeko legezko okupazioa bertan egin behar duena.

e.- Babes ofizialeko beste etxebizitza baten adjudikatariora ez izana izatea

Onuradun gertatzen diren pertsonak adjudikazio-prozedurari hasiera ematen dion Ebazpena argitaratu aurreko bi urteetan babes ofizialeko, sustapen publiko edo pribatuko, beste etxebizitza baten adjudikatariora ez izanaren baldintza bete behar dute. Alogerazko etxebizitzaren onuradun izan direnek etxebizitzaren onuradunak jabetzaz edo azalera-eskubidedunak izan daitezke ondoren.

Egoera honetan jarraitu behar da eskritura publikora aukezteko unera arte.

HIRUGARREN. DOKUMENTAZIOA

IDENTIFIKAZIORAKO

- Bizikide-unitatean 14 urtetik gora daukaten kideen Nortasun Agiri Nazionalaren, pasaportearen edo egoitza-txartelaren fotokopia.
- Famili Liburuaren fotokopia, adingabeko seme-alabak izanez gero.
- Banatze edo dibortzio kasuan, epai judiziala eta hitzarmen erregulatzailerak.

EZGAITASUNA egiaztatzeko

- Mugikortasun urri iraunkorreko ezgaitasun fisikoa baduzula eta ezgaitasuna nolakoa den egiaztatzen duen agiria, dagokion organismoak emana, 2.2.d) baldintzaren seigarren atalak aipatzen dituen gorabeherak adieraziz.

DIRU SARRERAK egiaztatzeko (titular guztiena)

• PFEZ aitortu baduzu edo aitortu behar baduzu, ondoko dokumentazioa aurkeztu behar duzu:

- Persona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpenaren/en fotokopia/k, jatorrizkoarekin batera, erkatzeko.
- Horretaz gain, kotizazio gabeko prestaziorik jasoz gero, dagokion egiaztatzea.

• PFEZ aitortu beharrik ez baldin baduzu (eta aitortpenik egin ez baduzu), jarraian adierazten diren agiriak aurkeztu beharko dituzu:

- Kasu guztietan,

1. PFEZ aitortu beharrik ez baduzula egiaztatzen duen Foru Ogasunaren egiaztatzea.
2. Gizarte Segurantzako Diruzaintza Orokorrek egindako lan-bizitzako egiaztatzea.
 - Besteren konturako langilea bazara, zergaldi horretan kontzeptu guztiak direla-eta jaso dituzun sarrera gordinak adierazten dituen agiria, enpresak edo enplegu-emaleak egina.
 - Pentsioduna bazara edo bestelako prestazio edo sorospenak (gizarte ongizatekoak barne) jasoz gero, dagokien egiaztatzea.

Epealdi konputagarria, zergaldia izango da, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zerga-aitortpena aurkezteko epea amaituta, prozedurari hasiera ematen dion Ebazpena argitaratu den egunaren aurretikoa (2003ko urtealdiko diru-sarrerak).

ETXEBIZITZA PREMIA egiaztatzea

- Etxebizitza aurreriko egoeran dago deklaraturik eta eraisteko agindupean dago: aurkeztu udaleko Zerbitzu Teknikoen egiaztatzea.

- Etxebizitzak, legeko definizioaren arabera, ez ditu gutxienerako bizigarritasun-baldintzak betetzen: egiaztagiri teknikoak.
- Etxebizitza banatze edo dibortzio-prozeduraren ondoren zure ezkontideari esleitu zaio: banatze edo dibortzioko kausan, hitzarmen erregulatuaren eta epai judizial irmoaren fotokopia. Ezkontideen ohiko bizilekua den higiezinaren besterenduta egongo balitz, salerosketaren eskritura.
- Etxebizitzak kokaleku duen eraikinak ez ditu irisgarritasun-baldintzak betetzen, indarreko araudiaren arabera: egiaztagiri teknikoak (2.2 puntuko d) 6 eta 7 atalaz soilik).
 - Etxebizitzaren jaraunsekide zara, baina zure partizipazioa %50ekoa edo gutxiagokoa da: banatze eta jaraunsekidetasunaren eskritura eta balio legala duen beste edozein agiri, etxebizitzaren jaraunsekide gisa partaidetzak finkatzen dituen eta tasazioaren txostena.
- Gurasoengandik seme-alabenganako dohaintza bada: dohaintzaren eskritura.
- 5 kide edo gehiagoko bizikide-unitateak, edo familia ugariak, kideetako bat 36 metro koadro baino gehiago eta 72 metro koadro edo gutxiagoko azalera duen etxebizitza bateko titularra dena, pertsona bakoitzeko 12 metro koadro erabilgarri baino gutxiagoko ratioa dagoenean: etxebizitzaren jabetzako eskritura, bertan azalera erabilgarria jasotzen duena, edo hori egiaztatzen duen egiaztagiri teknikoak, hala nola famili-unitatearen erroldatze-egiaztagiria, bertan bizikide-unitateko kide bakoitzak etxebizitza horretan duen erroldatze-data adieraziz, adjudikazio-prozedura hasteko Ebazpena eman zenetik gutxienez urtebetekoa.
- Derrigorrezko desjabetze espediente baten dagoen etxebizitza bada: desjabetze-espediente horretan zaudela frogatzen duen ondasun-zerrenda.

ETXEBIZITZARIK EZ DUZULA egiaztatzeko

Bizikide-unitateko kide guztiek ondasun higiezinik ez dutela adierazten duen egiaztagiria.

Zabalea eta Urretako promozioetako parte-hartzaileek aurkeztu behar duten dokumentazioa

Behin-betiko zerrendan onartutakoak

Aski dute Usansoloko promozioan parte hartu nahi dutela eta baldintza-pleguan ezarritako baldintza guztiak betetzen dituztela adieraztea. Hala ere, bestelako dokumenturik eska daiteke eta aurreko onarpena ez da loteslea izango.

Behin-betiko zerrendan onartu ez direnak

Kasu honetan, lehenengoz aurkezten direnak bezalako dokumentazioa aurkeztu beharko dute.

LAUGARREN. ESKABIDEAK

1.- Sustatu behar diren etxebizitzaren adjudikazio-prozedurari hasiera emango dio Galdakaoko Udalak, adjudikazio-prozedurari hasiera eman dion Ebazpenetik hasita.

2.- Hautaketan parte hartzeko, dagokion eskabidea bete eta eskatutako dokumentuak erantsi behar dira.

Eskabideak aurkezteko epea 4. puntuko lehenengo atalean adierazitako Ebazpenetik hasita hilabetekoa izango da.

BOSGARREN. TALDEEN OSAERA, ZUZENKETAK ETA BEHIN BETIKO ZERRENDAK

1.- Galdakaoko Udalak, eskabideetan alegatutako gorabeherak egiazkoak diren jakiteko, bidezko egiaztapenak egin ondoren, egingo ditu taldeak.

Bi talde soilik izango dira, bata (1. taldea) elbarrien etxebizitzetarako eta gainontzeko eskabideak gainerako etxebizitzetarako izango dira batera.

2.- Taldeak egin ondoren, Udaletxeko Iragarki-oholtzan, hala nola udalaren web orrian (www.galdakao.net) jarriko dira ikusgai, lehenetsun-errekabidearen adjudikazioan interesaturik daudenek komenigarritzat jotzen dituzten erreklamazioak edo alegazioak, hala nola eska dakiekeen dokumentazio osagarria aurkez ditzaten.

10 egun baliouduneko epea emango da zuzenketak egin ahal izateko.

3.- Galdakaoko Udalak erreklamazioak ebatziko ditu eta deitutako etxebizitzaren sustapenen behin-betiko taldeak egingo dira.

SEIGARREN. ZOZKETA

Talde bakoitzak daukan etxebizitzaren lehenetsun-errekabidearen adjudikatarioak hautatzeko zozketa egingo da Notarioaren aurrean, Galdakaoko Udalak adierazi beharreko egintza publikoan, datan eta lekuan, babes ofizialeko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa eman ondoren.

Zozketarako zenbakiak adjudikatu ondoren, zerrenda bakoitzean etxebizitzaren lehenetsun-errekabidea duten adjudikatarioak hautatzeko zozketa egingo da.

Etxebizitzak eta eskatzaileak elkartzeko dira, eskatzaileen zerrenda amaitu arte edo etxebizitza guztiak eskuratzeko lehenetsun-errekabideak adjudikatu arte.

Elbarrientzako etxebizitzekin hasiko da zozketa; adjudikatu gabe geratzen diren erreserbei esleitutako etxebizitzak multzo orokorrean adjudika daitezkeen etxebizitza kopurukoak izatera pasa daitezke.

Jarraian, multzo orokorreko etxebizitzen zozketa egingo da, etxebizitzak adinako lehentasun-eskubidea duten adjudikatarioak hautatuz.

Hasierako adjudikatarioen zozketa amaitu ondoren, talde bakoitzeko itxaron-zerrenda egingo da, talde bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurukoaren adinako eskabide-kopuruaz osatuta. Itxaron-zerrendako eskatzaileak ez dira publiko izango eta soil-soilik parte hartzen duen fede-emaile publikoaren zaintzapean geratuko dira. Adjudikazioetakoren bati uko egin, baja eman, Eusko Jaurlaritzaren aurrean baldintzak ez bete edo ebazpena izango balitz, adjudikatario berriak izendatuko dira zozketa bidez egin den itxaron-zerrendan dagoen ordenari estu-estuan jarraituz.

ZAZPIGARREN. ESKABIDERIK EZ DAGO

Eskabiderik egon ezean edo itxaron-zerrenda etxebizitza guztiak adjudikatu gabe agortuko balitz, indarrean dagoen araudian ezarritako prozedurari jarraituko zaio.

ZORTZIGARREN. KONTRATUAREN BISATUA

Babes ofizialeko etxebizitzen eta erantsien jabetza transmititzen duen edozein eskritura publikoa eman aurretik edo berorien gainean benetako eskubiderik eratu aurretik, hipotekaren kasuan izan ezean, dagokion dokumentu pribatua aurkeztu beharko da Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Lurralde Ordezkaritzetan bisatua izan dadin, berori etxebizitzen transmisioak aurkeztu behar duelarik.

Etxebizitza mota hauetara sarbidea izateko eskatzen diren baldintzak betetzen ez direla egiaztatuko balitz bisatua ukatuko da. Bisatu hori barik, transmisioak ezin izango dira eskritura publikora aurkeztu ezta Jabetza-erregistroan inskribatu ere.

BEDERATZIGARREN. BALDINTZAK BETETZEN EZ BADIRA

Etxebizitzak eskuratzeko lehentasun-eskubide honek eraginkortasuna izango du, okupazioa, transmisioa eta Baldintza Plegu hauetan berariaz jasota ez dauden zehaztasunen inguruan sustapen ofizialeko etxebizitzen araudia bete baldin bada.

Aipatutako eskubidearen adjudikatarioek adjudikazioa behar bezala burutu eta formalizatzeko sustatzaileak ezarritako ordaintzeko epeak eta baldintzak bete beharko dituzte.

Oinarri hauetan aipatzen den edozein baldintza, babes ofizialeko etxebizitza araudi orokorra nahi sustatzaileak ordaintzeko edo ezarritako baldintzak betetzen ez badira, kontratua desegingo da eta etxebizitzaren lehentasun-eskubidearen adjudikazio berria egingo da lehenengotan zortetik izan ez duten itxaron-zerrendakoen eskabideen artetik.

HAMARGARREN. ORDEZKO PROZEDURA

Sustatzaile eraikitzaileak, behin-behineko kalifikaziotik 2 hilabete iragan ondoren, etxebizitza lehentasun-eskubidearen adjudikatarioen zerrenda ez badu, diharduen administrazioak etxebizitza sustatzaileari baimen diezaioke erosleak hautatzea, babes ofizialeko etxebizitza araudian izaera orokorraz ezarrita dagoenaren arabera. Ildo horretatik, Etxebiderra jo dezake adjudikatarioen zerrenda izenda dezan.