Andoaingo Udala

GIZARTE ZERBITZUAK

Kodea: 2019ABO10006

Udal Ordenantza

Udal jabetzako etxebizitzak gizarte errentapetze araubidean esleitzeko udal ordenantza arautzailea

Ordenanza Municipal

Ordenanza municipal reguladora de la adjudicación en régimen de alquiler social de las viviendas de propiedad municipal

ZIOEN AZALPENA

Ordenantza hau idatzi da etxebizitza duin eta egokia eskuratzerakoan pertsona eta bizikidetza unitate jakin batzuek izaten dituzten arazoei aurre egin ahal izateko, bereziki, jarraian adierazitako inguruabar hauetakoaren batean egoteagatik etxebizitza premia berezia dutela egiaztatzen duten lagunen arazoari aurre egin ahal izateko: familia gurasobakarrekoentzat, genero bortxakeriaren biktimentzat, legez bananduriko edo dibortziaturiko lagunentzat bere kontura hirugarren pertsonak dituztenean eta etxebizitzarik ez dutenean familiaren etxebizitza beste ezkontideari eman zaiolako banaketaldi, dibortzioaldi edo egitatezko bikotealdiari amaiera eman ondoren, eta ohiko etxebizitzaren jabetza galdu duten lagunak gainera etorritako ordaindu ezinagatik.

Aintzat izanik gaur egun badirela hutsik dauden udal jabetzako etxebizitzak, eta udalerrian dagoen egoera sozio-ekonomikoa kontuan izanik, beharrezko iritzi da udal ordenantzarik onartzea arautu ahal izateko Udalak gizarte errentapetze araubidean esleitu nahi dituen etxebizitzak esleitzea, eta, horren bidez, etxebizitza horiek esleitzeko garaian arau ditzala ezarriko diren baldintza guztiak eta jarraitu beharreko jardunbidea.

Ordenantzaren idazketari heldu aurretik eta Herri Administrazioen Jardunbide Administratibo Orokorrari buruzko urriaren 1eko 39/2015 Legeko 133. artikuluan xedaturikoarekin bat etorriz, Udalaren webgunearen bitartez herritarrei galdeketa egin zaie, haien artetik nahi eta egoki deritzotenek iragarkian bertan azaltzen zaien hainbat gairi buruzko bere iritzia eman ahal izan dezaten, eta aipatu epean gai horiei buruzko inolako iradokizun edo iritzirik ez dute azaldu herritarrek.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza se redacta a fin de solucionar los problemas que determinadas personas o unidades convivenciales tienen para acceder a una vivienda digna y adecuada, especialmente los/as de aquellos/as que acrediten tener especial necesidad de vivienda por encontrase en alguna de las siguientes circunstancias: familias monoparentales; víctimas de violencia de género; personas divorciadas o separadas legalmente con personas a su cargo que carezcan de vivienda al haber sido adjudicado el domicilio familiar al otro cónyuge tras un proceso de separación, divorcio o extinción de pareja de hecho y personas que hayan perdido la propiedad de su vivienda habitual por incapacidad de pago sobrevenida.

Considerando que en la actualidad existen viviendas de propiedad municipal que se encuentran vacías y dada la situación socio-económica existente en el municipio se considera necesario aprobar una Ordenanza municipal reguladora de la adjudicación en régimen de alquiler social de las viviendas que el Ayuntamiento decida adjudicar en dicho régimen, que regule las condiciones y procedimiento a seguir a la hora de su adjudicación.

Con carácter previo a la redacción de la ordenanza y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha sustanciado consulta pública en la web municipal, a fin de que los/as ciudadanos/as que así lo consideraran pudieran hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en el correspondiente anuncio, sin que durante el referido plazo se haya presentado opinión o sugerencia alguna al respecto.

I. ATALA
XEDEA:

1 artikulua.- Xedea.

Ordenantza honen xedea da Udalak bere jabetzakoak dituen etxebizitzak gizarte errentapetze araubidean esleitu ahal izateko zein baldintza eta jardunbide ezarriko diren zehaztea, beti ere hutsik Udalak araubide horretan esleitu nahi dituenei dagokienez.

CAPÍTULO I
OBJETO

Artículo 1.- Objeto

El objeto de la presente Ordenanza es determinar las condiciones y el procedimiento que ha de regir para la adjudicación, en régimen de alquiler social, de las viviendas de propiedad municipal que el Ayuntamiento decida adjudicar en dicho régimen.

II ATALA
BETE BEHARREKOAK

2. artikulua.- Bete beharrekoak

Gizarte errentapetze araubidean Udalaren etxebizitza eskuratzeko hautagai izaera izango dute jarraian adierazitako betekizunak betetzen dituzten pertsona fisikoak edo gisa bereko bizikidetza unitateak:

a).- Adinez nagusia izatea.
b).- Etxebizitzarik ez izatea jabetzan.
c).- Eskatzaileak egoitza Andoainen izatea
d).- Diru-sarrera eta ondasun mugatuak izatea.
e).- Etxebizitza eskatzaileen Etxebide Erroldan izen-emanda egotea.

3. artikulua.- Adin nagusigoa.

Errentapetze kontratu guztien izendunek adin nagusikoak beharko dute.

4. artikulua.- Etxebizitzarik eza.

Eskatzaileak eta, bizikidetza unitateak direnean, bizikidetza unitateko kide guztiek ez dute izango etxebizitzarik jabetzan, ez eta azalera eskubiderik edo erabilera eskubiderik ere proposamenak aurkezteko epea amaitu baino berehalako bi urteetan zehar.

Baldintza hau betetzetik salbu dira jarraian adierazitako gorabeheraren batean bizi diren lagunak:

a).- Etxebizitza epaiketa bidez edo epaiketaz kanpo beste ezkontidearen ohiko familia-etxebizitza gisa hari esleitu izana, banaketa, dibortzio edo egitatezko bikoteen egoerari amaiera eman dion prozesuaren ondoren, eta hala egiaztatzea agiri bidez.
b).- b)Etxebizitza, epai edo notarioaren egintza bidez esleitu izana berarekin hirugarren mailarainoko odolkidetasunik edo ahaidetasunik ez daukan pertsona bati, gainera etorri zaion ordaindu ezinaren ondoriozko hipoteka betearazte bat jasan izanagatik.
c).- Beste pertsona baten edo bizikidetza unitate baten ohiko bizileku iraunkorra den etxebizitzaren jabetza, jabetza hutsa, azalera eskubidea edo erabilera eskubidearen jabe izatea % 50etik behera, beti ere partaidetza gisa horien balio guztizkoa 75.000 eurotik gorakoa ez baldin bada.
d).- Ondare urbanizatu eta eraikinpetua birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko azaroaren 30eko

CAPÍTULO II
REQUISITOS EXIGIBLES

Artículo 2.- Requisitos exigibles.

Podrán ostentar la condición de aspirantes a la adjudicación de viviendas municipales en régimen de alquiler social las personas físicas o unidades convivenciales en quienes concurran los siguientes requisitos:

a).- Ser mayor de edad.
b).- Carecer de vivienda en propiedad.
c).- Tener su residencia en Andoain.
d).- Tener ingresos económicos y patrimonio limitados.
e).- Estar inscrito en el Registro de solicitantes de vivienda de Etxebide.

Artículo 3.- Mayoría de edad.

Todos/as los/as futuros/as titulares de los contratos de arrendamiento deberán ser mayores de edad.

Artículo 4.- Carencia de vivienda.

El/la solicitante y, en caso de unidades convivenciales, todos/as los/as miembros de la unidad de convivencia habrán de carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de proposiciones.

Están exceptuadas de este requisito aquella personas que se encuentren en alguna de las circunstancias siguientes:

a).- Haber sido asignada la vivienda judicial o extrajudicialmente con documento que lo acredite como domicilio familiar del otro cónyuge, tras un proceso de separación o de divorcio o de extinción de parejas de hecho.
b).- Haber sido adjudicada la vivienda judicial o notarialmente a una persona con la que no guarda parentesco por consaguinidad o afinidad hasta el tercer grado, tras haber sido objeto de una ejecución hipotecaria a consecuencia de una incapacidad de pago sobrevenida.
c).- Ser titular de una vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo de menos del 50% de otra u otras viviendas que constituyan el domicilio habitual y permanente de otras personas o unidades convivenciales, siempre que el valor total de las participaciones no exceda de los 75.000 euros.
d).- No reunir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto

317/2002 Dekretuan ezarritako bizigarritasuneko gutxieneko baldintzak ez betetzea, edo horren ordez emandako araudiak ez betetzea, eta erosi izana martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuko 17.3 artikuluan ezarritako erreferentzia datei dagokiena baino bost urte lehenago, dekretu berori baita babes publikoko etxebizitzen araubideari eta etxebizitza eta lurzoru gaietan eman beharreko finantza neurriei buruzkoa. Aintzakotzat hartuko dira, huts-hutsik, teknikari gaitu batek idatziriko txostenaren arabera eraikitze mailako konponbiderik onartzen ez duten akatsak. Nolanahi ere, Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzetako zerbitzu teknikoek txosten kontraesankorrak idatzi ahal izango dituzte, zeinak lotesleak izango baitira.

e).- Hiri ingurune, gune publiko, eraikin eta informazio eta komunikazio erabideen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan sarbideei eta igogailuei buruz jasotako zehazpatenak betetzen ez dituen eraikin bateko zati izatea, beti ere etxebizitzaren jabeetako bat ahalmen urritasun iraunkorra duen pertsona baldin bada, eta gutxienez ahalmen urritasuna % 65ekoa beharko du, edo 7 puntukoa mugikortasunean.

f).- Indarreango araudiek aurreikusten dituzten irisgarritasun baldintzak ez betetzea, euren jabeak 70 urtetik gorakoak direnean.

Eskatzaileak eskaera bidetik kanpo geldituko dira babes ofizialeko etxebizitza baten errentari direnean edo edozein herri administrazio edo herri elkargoren edota edozein herri administraziok partekaturiko erakunde autonomoko edo baltzuren jabetzakoa den etxebizitza baten errentari direnean, Bizigune izeneko egitaraura bilduriko hiritarrak izan ezik.

5. artikulua.- Egoitza Andoainen

Ezinbesteko betebeharra izango da Andoaingo Udalerrian erroldaturik egotea etenik gabe, egoiliar gisa, gutxienez azken 3 urteetan edo, halakorik ez balitz, azken 15 urteetan zehar 8 urtez erroldaturik egon izana, eskaera egiten den egunetik aurrera kontatzen hasita.

Jabe bat baino gehiago azaltzen diren eskaerei dagokienez, nahikoa izango da horietakoren batek erroldaketa irizpidea betetzea.

317/2002, de 30 de noviembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o normativa que lo sustituya, y haber sido adquirida con una antelación mínima de cinco años respecto a las fechas de referencia establecidas en el artículo 17.3 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. Sólo se tendrán en consideración las deficiencias que, según informe emitido por un técnico competente, no admitan soluciones constructivas. En todo caso, los servicios técnicos de las Delegaciones Territoriales de Vivienda podrán emitir informes contradictorios, que tendrán carácter vinculante.

e).- Formar parte de 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, siempre que alguno de sus titulares sea una persona con una discapacidad permanente, cuya valoración sea, al menos, de un 65% de discapacidad, o tenga 7 puntos en movilidad.

f).- No reunir las condiciones de accesibilidad previstas por la normativa vigente cuando sus titulares sean personas de 70 años o más.

Los/as solicitantes quedarán excluidos/as en los casos en que sean arrendatarios/as de vivienda de protección oficial o de vivienda de titularidad de cualquier Administración pública o de Sociedades Públicas, Organismos Autónomos o Sociedades en las que tenga participación cualquier Administración Pública, a excepción de aquellos que estén acogidos al programa de Bizigune.

Artículo 5.- Residencia en Andoain.

Será requisito imprescindible estar empadronado/a en el municipio de Andoain ininterrumpidamente, en concepto de residente, como mínimo los 3 últimos años o, en su defecto, haber estado empadronado 8 años en los últimos 15 años, desde la fecha en que se realiza la solicitud.

En el caso de solicitudes en que conste más de un titular, será suficiente con que alguno/a de ellos/as cumpla el requisito de empadronamiento.

6. artikulua.- Dirusarrerak eta ondarea

6.1.-Gutxieneko eta gehienezko diru-sarrerak.

Aurreko urteko ekitaldian bizikidetza unitatearen diru-sarrera haztatuek 3.000 euroko gutxieneko eta 25.000 euroko gehienezko kopuruen artean egon beharko dute.

Espedienteak izapidatzen diren bitartean, Andoaingo Udalak zuzenean eskatuko ditu Gipuzkoako Foru Aldundiaren Ogasun sailetik, Etxebidetik edo sektore publikoko edozein erakundetik esleipendun izateko baldintzak betetzen diren ala ez erabakitzeko beharrezkoa den informazioa. Bereziki honako zerga ziurtagiriak eskatuko ditu:

- PFEZ. Aitorpenaren laburpena.
- Ondasun higiezinak: Hiriguneko etxebizitzen jabe izatea.
- Ondasun higiezinak: Gipuzkoatik kanpoko etxebizitzak.
- Etxebideko izen-emate data.

Datuak begiratzeko Udalari baimenik eman ezean, bizikidetza-unitatearen egoera ekonomikoa egiaztatzen duten agiriak aurkeztu beharko ditu eskatzaileak.

Jasotako datuen arabera aukeratuko dira gutxieneko eta gehienezko kopuru horien artean dauden bizikidetza unitateak.

Ez zaie eskatuko gutxieneko diru-kopuruaren baldintza betetzea genero indarkeriaren biktima baldintza egiaztatzen duten pertsonei.

6.2.- Zenba litezkeen diru-sarrerak haztatzea.

Diru-sarrera konputagarrien kopurua zehaztu, haztatu eta bere jatorriaren, zein pertsonek jaso duten eta gainerako xehetasunak argitzearen ondorioetarako, etxebizitzak esleitzeko jardunbideari hasiera ematen zaion garaian indarrean dagoen babes publikoko etxebizitzen araubide juridikoari buruzko arauei jarraituko zaie.

Diru-sarrerak haztatzeak ez dakar, inolaz ere, aipatu haztaketaren ondorioz 3.000 €-ko gutxieneko diru-sarreretara iristen ez diren eskatzaileak baztertu behar izatea.

6.3.-Ondarea.

34.428,00 €tik gorako balioa duen ondare higigarriaren edo/eta higiezinaren jabe direnen eskaerak ez dira onartuko, ohiko etxebizitza izan ezik.

Ondarea ezkutatzeko edozein ekintzak udal errentapeko etxebizitza eskuratzeko eskubidea galtzea

Artículo 6.- Ingresos económicos y patrimonio.

6.1.- Ingresos mínimos y máximos.

Los ingresos anuales ponderados de la unidad convivencial durante el ejercicio anterior deben estar comprendidos entre una cuantía mínima de 3.000€ y cuantía máxima de 25.000€.

Durante la tramitación de los expedientes, el Ayuntamiento recabará directamente del Departamento de Hacienda de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de Etxebide y de cualquier entidad perteneciente al sector público la información necesaria para determinar el cumplimiento de las condiciones para acceder a la adjudicación. En particular solicitará los siguientes certificados tributarios:

- IRPF. Resumen declaración.
- Bienes Inmuebles: Titular de viviendas urbanas.
- Bienes Inmuebles: Viviendas fuera de Gipuzkoa.
- Fecha de inscripción en Etxebide.

En caso de no autorizar al ayuntamiento la consulta de datos, la persona solicitante deberá aportar los documentos acreditativos de la situación económica de la unidad convivencial.

De los datos recabados se seleccionarán aquellas unidades convivenciales que estén comprendidas entre la cuantía mínima y la máxima.

No se exigirá el cumplimiento del requisito de ingresos mínimos a aquellas personas que acrediten la condición de víctimas de violencia de género.

6.2.- Ponderación de los ingresos computables.

A los efectos de establecer los ingresos computables, su ponderación y procedencia, personas perceptoras y demás se estará a lo dispuesto por la normativa sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública vigente en el momento en que se inicie el procedimiento de adjudicación de las viviendas.

La ponderación de los ingresos no determinará, en ningún caso, la exclusión de solicitantes que, por causa de la citada ponderación, no alcancen los ingresos mínimos de 3.000 €.

6.3.- Patrimonio.

No serán aceptadas las solicitudes de titulares de patrimonio mobiliario y/o inmobiliario, excluída la vivienda habitual, que sea superior a 34.428,00 €.

Cualquier acto de ocultación del patrimonio dará lugar a la pérdida del derecho a una vivienda

ekarriko du.

Aurreko betebehar guztiak bete eta egiaztatu beharko dira errentapetzeko kontratua gauzatzen deneraino. Kontratuaren indarraldian zehar ondasunei buruzko egoera aldatuko balitz, esleipendunak berehala jakinarazi beharko dio Udalari, eta hala ez egitea nahikoa izango da kontratua amaitutzat emateko eta, hala balegokio, administrazio zigorra ezartzeko.

6.4.-Udalarekiko zorrik ez izatea.
Eskatzaileek ezingo dute zorrik izan Andoaingo Udalarekin, ez eskaera egin eta, hala balegokio, errentapetzeko kontratua sinatzeko garaian, ez eta kontratuak indarrean irauten duen bitartean ere. Salbuespen gisa, onartu ahal izango da Udal Ogasunarekin ordainketa plan bat egin izana eskaera egin aurretik. Baldintza hori ez betetzea kontratuari amaiera emateko zio izango da.

7. artikulua.- Etxebideren Etxebizitza Eskatzaileen Erroldan izena ematea.
Udalaren aurrean eskaera egin aurretik, eskatzaileek Etxebideren Etxebizitza Eskatzaileen Erroldan izena emateko eskabidera aurkezturik beharko dute.

III ATALA
ESKAERAK ONARTZEKO JARDUNBIDEA

8. artikulua.- Jardunbidearen hasiera.
Behin Udaleko organo eskudunak dagokion Administrazio Baldintza Berezien Agiri edo Plegua onartu ondoren, etxebizitzak esleitzeko eginbideari hasiera emango zaio Kontratatzailearen Profilean, tokiko zabalkundea duten egunkarietan, Udalaren webgunean eta Udaleko Iragarki Tauletan argitara emango den iragarkia argitara eman bezain laster, eta iragarki horren bidez aditzera emango da eskaerak aurkezteko epea zabaldu dela, horrekin batera iragarkian jasoz pleguan aurreikusten diren hitzbaketa edo klausulen laburpena.

9. artikulua.- Eskaerak aurkeztea.
Esleipen jardunbidean parte hartu nahi duen orok horretan esku hartzeko eskaera aurkeztu beharko du ipinitako eskaera ereduaren arabera eta bertan baimena jaso beharko da, eskatzaileak berak eta bizikidetza unitatea osatzen dutenek sinaturik beharko duena, udal administrazioak jo ahal izan dezan egoki

municipal de alquiler.

Los requisitos anteriores habrán de cumplirse y acreditarse hasta el momento de formalizar el contrato de arrendamiento. Si durante el plazo de vigencia del contrato cambiaran las condiciones patrimoniales, el/la adjudicatario/a deberá notificarlo inmediatamente al Ayuntamiento y el hecho de no hacerlo será motivo de extinción del contrato, y, en su caso, de sanción administrativa.

6.4.- Inexistencia de deudas con el Ayuntamiento.
Los/as solicitantes no deberán tener deuda alguna con el Ayuntamiento de Andoain, tanto en el momento de presentar la solicitud y formalizar el contrato de alquiler si fuera el caso, como a lo largo de la duración del contrato. Excepcionalmente, se podrán admitir en aquellos casos que hayan formalizado un plan de pago con la Hacienda municipal antes de realizar la solicitud. El incumplimiento de lo anteriormente expuesto será motivo de extinción del contrato.

Artículo 7.- Alta en el Registro de solicitantes de vivienda de Etxebide.
Con carácter previo a cursar su solicitud en el Ayuntamiento, los/as solicitantes deberán haber presentado la solicitud de inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda de Etxebide.

CAPÍTULO III
PROCEDIMIENTO DE ADMISIÓN DE SOLICITUDES

Artículo 8.- Inicio del procedimiento.
Una vez aprobado el correspondiente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares por el órgano municipal competente, el proceso de adjudicación de las viviendas se iniciará mediante anuncio publicado en el Perfil del contratante, en los diarios de difusión local, en la web municipal y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, en el que se comunicará la apertura del período de presentación de solicitudes, incluyéndose en el anuncio un extracto de las cláusulas previstas en el Pliego.

Artículo 9.- Presentación de solicitudes.
Todo/a interesado/a en participar en el procedimiento de adjudicación deberá presentar solicitud de participación en el mismo según modelo que se determine y en el que se incluya autorización debidamente firmada por el/la solicitante y quienes conformen la unidad convivencial para que la

deritzen herri erakunde edo erregistro publiko eta pribatu guztietara, egiaztatzearren interesatuei eskaturiko eskuratze baldintza guztiak betetzen ote dituen.

Pertsona edo bizikidetze unitate bakoitzeko eskaera bakarra baizik ez da onartuko, eta pertsona berberak ezingo du aldi berean bizikidetza unitate bat baino gehiago osatu. Kide bat baino gehiago duten bizikidetza unitateei dagokienez, eskaeran adierazi beharko dira kide guzti-guztien datuak eta horiei buruzko informazio osoa eskaini, bat etorriz deialdia arautzen duten oinarriekin.

Udalak eginkizunpez egiaztatuko du eskaeran jasotako informazio guztiaren benetakotasuna, horretarako herri erakunde eta erregistroetara joz; baita erakunde pribatuetara.

10. artikulua.- Aurkezturiko eskaerak zuzentzea.
Eskaeraren batek oker edo akatsik izango balu edo aurkeztu beharreko agiririk aurkeztu ez, 10 eguneko epea emango zaio eskatzaileari hautemandako akats edo gabezia guztiak zuzen edo osa ditzan.

Aipaturiko epean ez zuzentzea uko egitetzat joko da eta zio automatikoa izango da eskatzailea esleipen bidetik kanpo uzteko.

11. artikulua.- Eskaera epez kanpo aurkeztea.
Eskaturiko betekizunak bete izana egiaztatzeko eskatuko balitzaio eskatzaileari agiririk eskuratu ezin duenik aurkezteko edo eskaerak zuzentzeko epea amaitu baino lehenago, geroago baizik, horiek ondoren aurkeztu ahal izango dira, beti ere agiri horiek eskatu izanaren eskabidearen kopia aurkezten denean herri erakunde eta erregistroei dagokienez behar bezala zigilaturik eta erakunde pribatuak direnean eskatu izanaren agiria aurkeztuz behar bezala zigilatua eta sinatua.

Agiri horien eskaera hori bai, agiriak aurkeztu edo zuzentzeko ezarritako epean aurkeztutakoa beharko du. Hala ez balitz, esleipen bideari uko egiten diola iritziko da.

Bide hau erabiliz agiriak aurkeztea ezingo da berandutu 10 egun baino gehiago behin iragarki taulan behin-behineko zerrendak argitara eman ondoren. Agiriak hala aurkezten dituzten pertsona horien onarpena baldintzapetu egingo zaio, eskaturiko agiri horien bidez galdaturiko betekizunak betetzen dituztena egiazki eta behar bezala aurkeztu eta

administración municipal pueda dirigirse a cuantas instituciones públicas o registros públicos o privados juzgue oportunos para comprobar el cumplimiento de las condiciones de acceso requeridas a los/as interesados/as.

Sólo será admisible una solicitud por persona o unidad convivencial, no pudiendo una misma persona conformar más de una unidad convivencial al mismo tiempo. En el caso de unidades convivenciales de más de un miembro deberá reflejarse en la solicitud los datos de todos sus miembros y aportar la información oportuna de todos ellos/as, de acuerdo con lo establecido en las bases de la convocatoria.

El Ayuntamiento comprobará de oficio la veracidad de la información aportada en la solicitud, a través de las entidades públicas, registros y entidades privadas.

Artículo 10.- Subsanación de solicitudes presentadas.
En el caso de que alguna solicitud fuera incorrecta o se omitiera la presentación de algún documento, se otorgará un plazo de 10 días para la subsanación de los errores u omisiones apreciados.

La no subsanación en el plazo indicado se entenderá como renuncia y será causa automática de exclusión del proceso de adjudicación.

Artículo 11.- Presentación extemporánea de la solicitud.
Si para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos se requiriesen documentos cuya obtención requiera un plazo superior al de presentación o subsanación, los mismos se podrán presentar con posterioridad siempre y cuando se presente copia de la solicitud de los citados documentos debidamente sellada en caso de instituciones públicas o registros, y en el supuesto de instituciones privadas justificante de haberlo solicitado debidamente firmado y sellado.

Esa solicitud sí habrá de haberse cursado dentro de los plazos establecidos para presentar documentos o subsanar. En caso contrario se entenderá como renuncia al proceso de adjudicación.

La presentación de la documentación por esta vía no podrá demorarse más allá de 10 días después de la publicación en el tablón de anuncios de las listas provisionales. Y la admisión de estas personas, en las listas provisionales, quedará condicionada a la efectiva presentación y constatación, con esos documentos, que cumplen los requisitos exigidos. La no

egiaztatzeari. Eskaturiko agiriak ez aurkeztea jardunbidearen une horretan eskakizunari uko egin izantzat iritziko da eta behin betiko zerrendetatik automatikoki ateratzea ekarriko du.

12. artikulua.- Epea.
Parte hartzeko eskaera eta eskaturiko agiriak aurkezteko epea 20 egun naturaleko izango da, eta zenbatzen hasiko da iragarkia Kontratatzaile Profilean argitaratzen den egunaren biharamunetik aurrera. Epearen azken eguna jaieguna edo igandea balitz, azken eguntzat hurrengo laneguna hartuko da.

13. artikulua.- Eskaturiko betebeharrak bete izana egiaztatzea.
Eskaerak onartzeko galdaturiko betekizunak bete izana Udalak egiaztatuko du, bere eskuz edota, baita, Etxebideren bitartez.

Nolanahi ere, Udalak eskatzaileei eskatu ahal izango die galdaturiko betekizunak bete izana egiaztatzeko behar beste agiri aurkez dezatela.

14. artikulua.- Onarturiko eta bazterturikoen zerrenda.
Alkatetzaren ebazpen bidez esleipen bidera onarturikoen eta bazterturikoen behin-behineko zerrenda onartuko da, Etxebideren Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan dauden datuekin bat etorriz, eta zerrenda hori jendaurrean ezagutzera emango da 10 egunez Udaletxeko Iragarki Taulan eta udal webgunean, interesatuek egoki iritzitako argudio edo alegazioak aurkez ditzaten.

Aurkezturiko argudio edo alegazioei erantzun eta, hala balegokio, behin-behineko zerrenda zuzendu ondoren, Udalak onarturikoen eta bazterturikoen behin betiko zerrenda onartuko du.

IV. ATALA
ETXEBIZITZAK ESLEITZEKO JARDUNBIDEA

15. artikulua.- Esleitzeko modua.
Etxebizitzak esleituko dira jardunbidean sarturiko pertsonek edo bizikidetza unitateek lorturiko puntuazio hurrenkerari jarraituz, beti ere jarraian datorren artikuluan adierazitako baremoa aplikatuz.

presentación de la documentación requerida en este momento procedimental se entenderá como renuncia y acarreará su automática exclusión de las listas definitivas.

Artículo 12.- Plazo.
El plazo para presentar la solicitud de participación y la documentación exigida será de 20 días naturales, que comenzará a computarse a partir del día siguiente a la publicación del anuncio en el Perfil de Contratante. Si el día de finalización fuese festivo o domingo, se entenderá como último día el siguiente hábil.

Artículo 13.- Acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos.
La comprobación del efectivo cumplimiento de los requisitos exigidos para la admisión de solicitudes la realizará el Ayuntamiento por sí mismo o a través de Etxebide.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá requerir a los/as solicitantes la aportación de cuantos documentos sean necesarios para la comprobación del cumplimiento de las condiciones exigidas.

Artículo 14.- Lista de admitidos/as y excluidos/as.
Mediante Resolución de Alcaldía se aprobará la lista provisional de admitidos/as y excluidos/as al proceso de adjudicación, de acuerdo con los datos que obren en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Etxebide y se dará publicidad a la misma durante el plazo de 10 días en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en la página web municipal, a efectos de que los/as interesados/as efectúen las alegaciones que estimen pertinentes.

Tras responder las alegaciones que pudieran interponerse y en su caso corregir la lista provisional, el Ayuntamiento aprobará la lista definitiva de admitidos/as y excluidos/as.

CAPÍTULO IV
PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 15.- Forma de asignación.
La asignación de las viviendas se hará siguiendo el orden de puntuación obtenida por las personas o unidades convivenciales incorporadas al procedimiento en aplicación del baremo al que se refiere el artículo siguiente.

16. artikulua.- Baremoa.

16.1.- Baremazio irizpideak dira, lehentasun hurrenkeraren arabera, ondokoak:

a).- Errentapeko araubidean izena eman izanaren antzinatasuna Etxebide Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan. Bizikidetza unitatean antzinatasunik handiena duen kidea izen emanda egonagatik urteko 2 puntu emango zaizkio. 5 urteko edo 5 urtetik gorako antzinatasuna duten eskaerei gehienez ere 10 puntu eta gutxienez 2 antzinatasuna urtebetekoa edo urtebetetik gorakoa baina bi urtez beherakoa duten eskaerei.

b).- Bizikidetza unitateko kide kopurua: Bizikidetza unitateko kide bakoitzeko 2 puntu emango dira, horretarako bakarrik unitateburuak zenbatuko dira, euren alaba eta semeak eta haien legezko babespean jarritako lagunak, edo familia harrera bidez zaindurikoak, beti ere horien helbidean erroldaturik baldin badaude edo horiei dagokienez epaileak onetsita baldin badu ikustaldi arautua. 5 kide edo gehiagoko eskaerei gehienez ere 10 puntu eta gutxienez 2 puntu kide bakarreko eskaerei.

c).- Udalerrian erroldatuta egotea, Erroldako urte bakoitzeko puntu bat emango zaio, gehienez ere 8 urte zenbatuz.

d).- Diru-sarrerak: Gehienez ere 20 puntu emango zaie 3.000 eta 9.000 euro arteko diru-sarrerak dauzkaten eskatzaileei, 15 puntu diru-sarrerak 9.001 euro eta 15.000 euro bitartekoak dauzkatenei, 10 puntu diru-sarrerak 15.001 euro eta 20.000 euro artekoak dauzkatenei eta gutxienez 5 puntu diru-sarrerak 20.001 eta 25.000 euro bitartekoak dauzkaten eskatzaileei.

e).- Etxebizitza premia berezia: 10 puntu emango zaizkio etxebizitza premia berezia duten taldeetakoren batean sartuta dagoen unitatebururen bat daukaten espedienteei. Talde berezi horietako batean baino gehiagotan sarturik daudenei, talde bakoitzeko 10 puntu emango zaizkie, gehienez ere 30 punturaino.

Ordenantza honen ondorioetarako, etxebizitza premia berezia duten taldetzat iritziko dira unitateburuetako bat behintzat ondoko taldeetakoren bateko partaide direnak: Gurasobakarreko familiak, alargunak, genero indarkeriaren biktimak, legez dibortziatu edo banandurikoak bere kargu pertsonak dauzkatenak,

Artículo 16.- Baremo.

16.1.- Son criterios de baremación, en orden de preferencia, los siguientes:

a).- Antigüedad de la inscripción en régimen de arrendamiento en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Etxebide: Se otorgarán 2 puntos por cada año de inscripción del miembro de la unidad convivencial que tenga mayor antigüedad. Un máximo de 10 puntos para las solicitudes con una antigüedad de 5 años o más y un mínimo de 2 para las solicitudes con una antigüedad igual o superior a un año e inferior a dos.

b).- Número de miembros de la unidad convivencial: Se otorgarán 2 puntos por cada miembro de la unidad convivencial, a cuyo efecto se computarán sólo las personas titulares, sus hijos e hijas y las personas sometidas a su tutela legal o acogimiento familiar que estén empadronadas en su domicilio o sobre las que tengan reconocido judicialmente un régimen de visitas. Un máximo de 10 puntos para las solicitudes de 5 o mas miembros y un mínimo de 2 puntos para las solicitudes de 1 miembro.

c).- Empadronamiento en el municipio: Se otorgará 1 punto por cada año de empadronamiento, con un máximo de 8 años.

d).- Ingresos: Se otorgará un máximo de 20 puntos para aquellos solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 3.000 y 9.000 euros, 15 puntos para aquellos solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 9.001 y 15.000 euros, 10 puntos para aquellos solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 15.001 y 20.000 euros y un mínimo de 5 puntos para aquellos solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 20.001 y 25.000 euros.

e).- Especial necesidad de vivienda: Se otorgarán 10 puntos a los expedientes en los que alguno de sus titulares forme parte de alguno de los colectivos con especial necesidad de vivienda. A quienes formen parte de más de un colectivo se les otorgarán 10 puntos por cada uno de ellos, con un máximo de 30.

A los efectos de la presente ordenanza, se consideran colectivos con especial necesidad de vivienda, aquellos en los que al menos uno de sus titulares forme parte de los siguientes colectivos: familias monomarentales-monoparentales; viudos/as; víctimas de violencia de género; personas en situación de divorcio o separación legal con personas a su cargo,

beti ere etxebizitza epaiketa bidez edo epaiketatik kanpo familiaren etxebizitza beste ezkontideari eman baldin bazaio banaketa, dibortzio edo egitatezko bikoteen amaiera jardunbide baten ondorioz, azken bi urteetan etxebizitzaren jabetza galdu duten pertsonak gainera etorritako ordaindu ezineko egoeragatik eta ahalmen urritasun iraunkorra duten pertsonak, beti ere gutxienez % 65eko urritasuna baldin badu, edo 7 puntu mugikortasunean.

16.2.- Etxebizitzak esleitzeko jardunbide bakoitzean aurreikusi ahal izango da, hala badagokio, etxebizitza premia berezia duten taldeentzat gorderiko etxebizitza kopuru jakin bat.

16.3.- Berdinketak gertatzen direnean Etxebideko Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan eskaerak duen sarrera dataren arabera ebatziko da esleipena.

17. artikulua.- Etxebizitzak esleitzeko hurrenkera.

Esleitu beharreko etxebizitzak bi mailatan sailkatuko dira: Aurreko artikuluan ahalmen urritasun mailaren gainean jasotzen diren irizpideak bete eta ahalmen urritasun iraunkorra duten lagunentzat egokituriko etxebizitzak eta egokitu gabeko etxebizitzak. Lehenengoz eta behin egokituriko etxebizitzak esleituko dira, eta behin horiek esleitu ondoren, egokitu gabeko etxebizitzak esleituko dira, hasita logela gehien dutenetatik eta logela gutxien dutenetaraino, beti ere banaketa eginez aipatu etxebizitzak egokien gertatzen zaizkien bizikidetza unitateen artean.

Behin etxebizitzak esleitu ondoren, itxaron zerrenda bat osatuko da, zeina osatuko duten esleipenean partu hartu baino etxebizitzarik lortu ez dutenak.

Itxaron zerrenda horrek gehienez ere bost urteko balioa izango du. Horretara joko da aldian aldiko sortzen diren hutsuneak bete ahal izateko (balizko uko egiteak, bete ez izanagatiko hutsuneak...) eta esleitu ahal izateko Udalak aldi horren barruan errentapean esleitzeko eduki ditzakeen beste udal etxebizitzak. Diru-sarrerei dagokienez, erreferentziatzat hartuko da errentapetze kontratua gauzatu aurreko urteari dagokion zergaldia.

18. artikulua.- Esleipendunen zerrenda eta itxarote zerrendak onartzea.

Esleipendunen zerrenda eta itxarote zerrenda, bi-biak baremazio emaitzaren araberakoak, Alkatetzaren

siempre que la vivienda haya sido asignada judicial o extrajudicialmente como domicilio familiar del otro cónyuge tras un proceso de separación, divorcio o de extinción de parejas de hecho, personas que hayan perdido la propiedad su vivienda por incapacidad de pago sobrevenida en los 2 últimos años y personas con una discapacidad permanente, cuya valoración sea, al menos, de un 65% de discapacidad, o tenga 7 puntos en movilidad.

16.2.- En cada uno de los procedimientos de adjudicación de viviendas se podrá prever, en su caso, un cupo de viviendas reservadas para colectivos con especial necesidad de vivienda.

16.3.- Los empates se dirimirán por fecha de entrada de las solicitudes en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Etxebide.

Artículo 17.- Orden de adjudicación de las viviendas.

Las viviendas a adjudicar se dividirán en dos categorías: la de viviendas adaptadas para personas con una discapacidad permanente, que cumplan los requisitos recogidos en el artículo anterior en relación al grado de discapacidad, y la de viviendas no adaptadas. Primero se asignarán las viviendas adaptadas, y una vez asignadas éstas, se irán asignando las viviendas no adaptadas, empezando por las de más dormitorios, y finalizando por las de menos, entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten más adecuadas.

Una vez finalizada la asignación, se confeccionará una lista de espera de la que formarán parte quienes hubieran participado en ella sin haber obtenido vivienda.

Dicha lista de espera tendrá una validez máxima de cinco años. Se acudirá a la misma para cubrir las vacantes que puedan ir surgiendo (eventuales renuncias, vacantes por incumplimientos….) y para adjudicar las viviendas municipales que el Ayuntamiento pueda disponer para adjudicarlas en alquiler dentro de dicho periodo de tiempo. Respecto a los ingresos económicos, se tomará como referencia el periodo impositivo anterior al del año en que se formalice el contrato de arrendamiento.

Artículo 18.- Aprobación de las listas de adjudicatarios/as y de espera.

Las listas de adjudicatarios/as y de espera, conforme al resultado de la baremación, serán aprobadas

ebazpen bidez onartuko dira, eta 10 eguneko epearen ondoren alegazioak aurkezteko, behin betikotzat onartuko ditu Udaleko organo eskudunak eta iragarki taulan argitara emango. Nolanahi ere, esleipendunen zerrenda onartu aurretik, Udalak egiaztatu egingo du esleipena jaso duten pertsona eta bizikidetza unitate guztiek eta bakoitzak betetzen dituztela etxebizitzak eskuratu ahal izateko galdaturiko betebeharrak.

Behin betiko zerrendak onartu ondoren, errentapeko araubidean etxebizitza esleitzeko hautaturiko herritar bakoitzari berari jakinaraziko zaio, eta hamabost eguneko epea emango zaio esleipen hori onar dezan eta hitz eman dezan adierazten zaion epean kontratua gauzatuko duela, hitz emate hori idatziz eginez.

Andoaingo Udalak esleitze bide osoan nahi hainbat aldiz egiaztatu ahal izango ditu etxebizitza eskuratzeko galdaturiko betebeharrak betetzen diren ala ez, eta hautaketa indarrik gabe utzi ahal izango du baldintza horienik bete ez duenik aurkituko balu.

mediante Resolución de Alcaldía, y tras un periodo de alegaciones de 10 días, serán definitivamente aprobadas por el órgano municipal competente y publicadas en el tablón de anuncios. En todo caso, con carácter previo a la aprobación de las listas de adjudicatarios/as, el Ayuntamiento comprobará que cada una de las personas y unidades convivenciales asignatarias siguen cumpliendo los requisitos exigidos para el acceso a las viviendas.

Una vez aprobadas definitivamente las listas, procederá la notificación personal a cada uno/a de los/as seleccionados/as como adjudicatario/a de vivienda en régimen de arrendamiento, concediéndole el plazo de 15 días para que acepte la misma y se comprometa a formalizar el contrato en el plazo que se señale, debiendo hacerlo por escrito.

El Ayuntamiento de Andoain podrá comprobar durante todo el proceso cuantas veces considere oportuno el cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a las viviendas, dejando sin efecto la selección con respecto a aquellos que no cumplan dicha condición.

V. ATALA
KONTRATUA GAUZATZEA

19. artikulua.- Kontratua gauzatzea.

Behin onuradunek dagozkien etxebizitzen esleipenak onartu ondoren, Udalak, alkateak ordezkaturik, esleipena gauzatuko du onuradunekin dagokien kontratua eginez.

Eskaturiko agiriak ez aurkeztea, adierazitako epearen barruan kontratua ez sinatzea, fidantza ez ordaintzea edo esleipendunarekin harremanik hartu ezinik ibiltzea behin Herri Administrazioen Administrazio Jardunbide Orokorrari buruzko urriaren 1eko 39/2015 Legean aurreikusitako bide guztiak agortu ondoren, esleituriko etxebizitzari uko egiteko modutzat iritziko dira eta alkateari ahalmena emango diote hutsik dagoen etxebizitzarako beste hautagairik izenda dezan, beti ere dagokion zerrendako hurrenkerari jarraituz.

Kontratuaren eraginkortasuna esleituriko etxebizitza hiru hilabeteko epean okupatzeko baldintza etetzailearen menpe geldituko da berariaz, hiru hilabete giltzak eskuratzen zaizkien egunetik aurrera kontaturik. Baldintza hau ez betetzeak kontratua amaitutzat ematea ekarriko du, aurretik esleipendunari entzuna izateko bidea eskaini eta gero, eta ekarriko du ere ondoren etxebizitza hori bera esleitzea indarrean

CAPÍTULO V
FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Artículo 19.- Formalización del contrato.

Una vez aceptada la adjudicación de las viviendas por los/as respectivos/as beneficiarios/as, el Ayuntamiento, representado por el/la Alcalde/sa, procederá a formalizar la adjudicación otorgando el correspondiente contrato.

La no presentación de documentación exigida, la no suscripción del contrato en el plazo señalado, la falta de abono de la fianza o la falta de localización del adjudicatario, agotados lo métodos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se entenderá como renuncia a la vivienda asignada y facultará al/a la Alcalde/sa a señalar un/a nuevo/a seleccionado/a para la vivienda vacante, siguiendo el orden de la lista correspondiente.

La eficacia del contrato quedará expresamente sometida a la condición suspensiva de ocupar las viviendas adjudicadas en el plazo de tres meses a contar desde la entrega de las llaves. El incumplimiento de este condición determinará la resolución del contrato, previa audiencia del adjudicatario, y la posterior adjudicación de la vivienda de que se trate a quien corresponda de la

dagoen itxarote zerrendan dagokionari.

Errentapetzeko kontratuak bizikidetza unitate esleipenduneko kideek sinatuko dituzte jarraian azaltzen diren xehetasunen arabera:

a).- Ezkontideak direnean, erregistroan idazpeturiko egitatezko bikoteak edo ezkontzaren gisakotzat iritzi litekeen bestelako harreman mota iraunkor batekoak: Bi ezkontideak edo bikotekideak.
b).- Odolkidetasunez edo ahaidetasunez osaturiko elkarbizitza unitateetan: Adinez nagusiak izanik ahaidetasun horrek elkartzen dituen pertsona guztiak.

Errentapetze kontratuetatik ondorioztatzen diren betebeharrak errentarientzat elkarrekiko izaera izango dute.

20. artikulua.- Kontratuaren iraupena.
Errentapetzeko kontratuak urtebeterako egingo dira, epe hori zenbatuz administrazio agiri bidez errentapetze kontratua gauzatu den datatik aurrera. Jarritako iraupen epea amaitzeko data iristen denean, eta bat etorriz Hiri Errentapetze edo Alokairuei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legeko 9. artikuluan xedaturikoarekin, kontratua urteko epealdika luzatzen hasiko da errentapetzea 3 urteko iraupenera iritsi arte; hori hala izango da bizikidetza unitateko edozein kidek etxebizitza errenta bidez eskuratzeko ezarritako baldintzetako edozein betetzeari uztean izan ezik edota errentariak errentatzaileari adierazten dionean ez duela asmorik kontratua berritu eta jarraitzeko, kontratua edo horren edozein luzapen amaitzeko data aurretik hogeita hamar eguneko aurrerapenarekin.

Behin kontratuaren indarraldiaren lehenengo hiru urteak igaro ondoren, eta beti ere artean bizikidetza unitateak beteko balitu esleipena eragin zuten baldintza guztiak (diru-sarreren baldintza eguneratu egingo da Eusko Jaurlaritzak ebazten dituen arauen arabera), kontratua urtebeteko aldietan luzatu ahal izango da gehienez bost urte bete arte, errentariak Udalari kontrakoa jakinaraztean izan ezik, alegia, urtealdi bakoitza amaitu baino hilabete aurretik adierazten dionean ez duela indarraldia berritzeko asmorik.

Adierazitako epea igarota eta, halakorik balego, igarota ere legez gerta litezkeen luzapen guztiak, errentariak etxebizitza Udalaren esku jarriko du, Udalaren

lista de espera existente.

Los contratos de arrendamiento serán suscritos por los miembros de la unidad de convivencia adjudicataria en los términos que a continuación se describen:
a).- En los matrimonios, parejas de hecho inscritas en el registro u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal: Ambos cónyuges o miembros de la pareja.
b).- En unidades de convivencia formadas por consanguinidad y por afinidad: Todas las personas unidas por este parentesco que sean mayores de edad.

Las obligaciones que se deriven de los contratos de arrendamiento tendrán carácter solidario para los/as arrendatarios/as.

Artículo 20.- Duración de contrato.
Los contratos de alquiler se realizarán por un periodo de un año, contado desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento en documento administrativo. Llegada la fecha de vencimiento del plazo de duración establecido, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de 3 años, salvo que cualquier miembro de la unidad convivencial deje de cumplir cualquiera de los requisitos establecidos para acceder al arrendamiento de la vivienda o que el arrendatario manifieste al arrendador, con un treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Transcurridos los primeros tres años de vigencia del contrato, y siempre que la unidad convivencial siga cumpliendo con las condiciones que dieron origen a la adjudicación (el requisito de ingresos se actualizará de conformidad con la regulación que establezca el Gobierno Vasco), éste se podrá prorrogar por nuevos plazos anuales hasta un máximo de cinco años, salvo que el arrendatario comunique al Ayuntamiento con un mes de antelación al vencimiento de cada anualidad, su voluntad de no renovarlo.

Transcurrido el plazo señalado y en su caso las prorrogas que legalmente se hubieran producido, el arrendatario pondrá la vivienda a disposición del

aldetik horren inolako eskakizunik egin behar izan gabe.

Nolanahi ere, Udalak bere esku gordeko du ahalmena kontratuaren epeak zabaltzeko etxebizitzaren premia larri edo berezia dutenen egoerei erantzuna emateko.

VI. ATALA
ERRENTAPETZE BALDINTZAK ETA ETXEBIZITZEN ERABILERA

21. artikulua.- Errentariaren betebeharrak.
Etxebizitzen errentaria babes ofizialeko araubideko arautegi berezietatik datozen debeku eta muga guztien menpe dago, eta, bereziki, jarraian datozen betebeharrak bete beharko ditu:

a).- Etxebizitza okupatzea eta ohiko etxebizitza iraunkor bezala erabiltzea, eta ezingo du bizipetu gabe eduki edo soilik bigarren egoitza gisa erabili edo baimenduta ez dauden beste erabilera batzuetarako. Bizipetu gabe bi hilabete baino gehiago utzi beharko balu, errentariak aurretik jakinarazi egin beharko dio gorabehera hori Udalari eta azaldu zeintzuk diren etxebizitza bizipetu gabe uzteko arrazoiak. Betebehar horiek ez betetzea nahikoa zio izango da errentapetzeko kontratuari amaiera emateko.

b).- Ezingo du utzi etxebizitza ez errentan ez prekarioan, Andoaingo Udalak berariaz zentzu horretan emandako baimenarekin denean izan ezik.

c).- Andoaingo Udalaren ikuskaritza zerbitzuei laguntza ematea zerbitzu horiek laguntza hori eskatu orduko, besteak beste egoitza bertan izatearen betebeharra zein neurritan betetzen ote den egiaztatzearren eskatzen diren agiri guztiak egiaztapen lanetarako euren esku jarriz.

d).- Etxebizitzan ezingo du inolako obra edo hobekuntzarik egin aurretik Andoaingo Udalaren baimen idatzia izan gabe.

e).- Etxebizitza eta horren osagai elkarrekiko edo orokorrak erabiltzeak sortzen duen gastu eta kontsumo oro ordaintzea, hala elektraindarrena edo urarena nola telefonoa, gasa eta abarri dagokiena ere, nola baita ere zaborbilketa eta estolda eta ur zikinei dagozkien tasak ordaintzea, jabekidegoko dirusaria eta etxebizitzaren ohiko iraunarazpenerako Jabekidegoak aldian behin bidaliko dizkion gastu arruntak, nola baita errentariak etxebizitza oker erabiltzeagatik eragindako kalte

Ayuntamiento, sin necesidad de requerimiento.

En cualquier caso, el ayuntamiento se reservará la potestad de ampliar los plazos de contrato en aquellas situaciones de especial necesidad de vivienda.

CAPÍTULO VI
CONDICIONES DE ARRENDAMIENTO Y USO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 21.- Obligaciones del/de la arrendatario/a.
El/La arrendatario/a de las viviendas queda sujeto/a a las prohibiciones y limitaciones derivadas de la normativa particular del régimen de protección oficial y, especialmente, a las siguientes obligaciones:

a).- Ocupar la vivienda y a destinarla a su residencia habitual y permanente, no pudiendo mantenerla desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados. Si fuera a desocuparla por período superior a 2 meses, el/la arrendatario/a deberá previamente comunicar por escrito dicha circunstancia al Ayuntamiento y explicar las razones de la desocupación. El incumplimiento de estas obligaciones será causa de resolución del contrato de arrendamiento.

b).- No podrá ceder la vivienda ni en arrendamiento ni en precario, salvo autorización expresa en este sentido por parte del Ayuntamiento de Andoain.

c).- Colaborar con los servicios de inspección del Ayuntamiento de Andoain, en el momento en que sean requeridos para ello, proporcionándoles los documentos requeridos para la comprobación, entre otras, del nivel de cumplimiento de la obligación de residencia.

d).- No podrá acometer ningún tipo de obra o mejora en la vivienda sin la previa conformidad por escrito del Ayuntamiento de Andoain.

e).- Abonar los gastos y consumos que se originen como consecuencia de la utilización de la vivienda y elementos comunes a la misma como son energía eléctrica, agua, teléfono, gas, etc. así como el abono de las tasas de basura y saneamiento; la cuota de la comunidad y los gastos ordinarios para la conservación de la vivienda que periódicamente le sean girados por la Comunidad de Propietarios y los daños y desperfectos realizados debido al mal uso de la

eta hausturengatik sorturikoak ere.

Udalaren konturakoak izango dira Ondasun Higiezinen gaineko Zerga (OHZ) ordaintzea eta Jabekidegoak bidaltzen dizkion ohiz kanpoko aparteko gastuak ordaintzea.

f).- Dagokien atari edo ezkaratzeko auzokidegoaren bileretan parte hartzea, arduratuz eraikinaren garbiketa orokorreko lanak egiteaz, konponketa txikiak gauzatzeaz (giltzak, kristalak, bonbillak eta bestelakoak...).

g).- Etxebizitza uztea eskuratu zitzaioneko zegoen egoera berdinean, errentapetze aldian zehar egindako ohiko erabilerak sorturiko higatze edo narriatzeari dagozkionak izan ezik, zeren eta hala ez balitz ez litzaioke fidantzarik itzuliko.

Udalak zainduko du etxebizitzaren iraunarazpena egiten ote den okupazioaldiaren hasieran zegoeneko egoeran edukitzeko.

22. artikulua.- Betebeharrak ez betetzea.
Betebeharrak ez betetzeak, baremoa ezar dakiekeen inguruabar guztiei buruzko datuen faltsukeriak eta, oro har, gizarte etxebizitzei dagokien araudia ez betetzeak kontratuari amaiera ematea ekarriko du eta esleipen berria egiteko jardunbideari hasiera ematea itxarote zerrendan azaltzen diren eskatzaileen artean esleitzeko.

23. artikulua.- Hasierako hileroko errenta, berrikusteak eta ordaintzeko moduak.
Andoaingo Udalaren eta errentariaren artean gauzatu beharreko errentapetze kontratuak horri buruz ondoko hitzbaketak jasoko ditu:

a).- Etxebizitza okupatu aurretik hileroko errenta bati dagokion diru-kopurua ordainduko da fidantza gisa.

b).- Hasiera batean esleituriko etxebizitzei gehienez ezar dakiekeen urteko errenta indarreango araudiak agintzen duena izango da. Errenta kalkulatzearen ondorioetarako, Udalak etxebizitza bakoitzari ematen dion balorea Etxebizitza, Herrilan eta Garraio sailburuaren 2010eko azaroaren 3ko Aginduaren 3 eta 4. artikuluetan xedaturikoen arabera kalkulaturikoa izango da, agindu hori baita babes ofizialeko etxebizitzen gehienezko salneurriak ebazteari buruzkoa.

Etxebizitzen salneurriei ezar dakizkiekeen ehunekoak, urteko gehienezko errenta kalkulatzearen ondorioetarako ondokoak izango dira:

vivienda por parte del arrendatario.

Serán por cuenta del Ayuntamiento el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y los gastos extraordinarios que le sean girados por la Comunidad de Propietarios.

f).- Participar en las reuniones de las comunidades vecinales de sus respectivos portales, comprometiéndose a realizar los trabajos de limpieza general del edificio, pequeños arreglos (llaves, cristales, bombillas, etc.).

g).- Dejar la vivienda en las mismas condiciones que le fue entregada, salvo las que se deriven del desgaste por su normal uso durante el plazo del arrendamiento, de no ser así no se le devolverá la fianza.

El Ayuntamiento realizará el control del mantenimiento de la vivienda en las condiciones en las que se encontraba al inicio de la ocupación.

Artículo 22.- Incumplimiento de las obligaciones.
El incumplimiento de las obligaciones, la falsedad de los datos relativos a las circunstancias susceptibles de baremación y, en general, el incumplimiento de la normativa de viviendas sociales, dará lugar a la rescisión del contrato y nueva adjudicación de la vivienda entre los/as solicitantes que figuren en la lista de espera.

Artículo 23.- Renta mensual inicial, revisiones y formas de pago.
El contrato de arrendamiento entre el Ayuntamiento de Andoain y el/la arrendatario/a incluirá al respecto las siguientes cláusulas:

a).- Previamente a la ocupación del piso se abonará la cantidad correspondiente a una mensualidad de alquiler en concepto de fianza.

b).- La renta máxima anual inicial aplicable a las viviendas adjudicadas se aplicará según la normativa vigente. El valor que el Ayuntamiento otorga a cada vivienda a efectos del cálculo de renta será el equivalente al precio máximo de venta para viviendas calculado según lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.

Los porcentajes aplicables al precio de las viviendas, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes:

Haztaturiko diru-sarrerak	Ehunekoa
3.000,00 eta 6.000,00 € artean	1,42%
6.000,01 eta 9.000,00 € artean	1,98%
9.000,01 eta 12.000,00 € artean	2,56%
12.000,01 eta 15.000,00 € artean	3,08%
15.000,01 eta 18.000,00 € artean	3,56%
18.000,01 eta 22.000,00 € artean	4,10%
22.000,01 eta 25.000.00 € artean	4,96%

Ingresos ponderados	Porcentaje
Entre 3.000,00 € y 6.000,00 €	1,42%
Entre 6.000,01 € y 9.000,00 €	1,98%
Entre 9.000,01 € y 12.000,00 €	2,56%
Entre 12.000,01 € y 15.000,00 €	3,08%
Entre 15.000,01 € y 18.000,00 €	3,56%
Entre 18.000,01 € y 22.000,00 €	4,10%
Entre 22.000,01 € y 25.000,00 €	4,96%

Hasieran kalkulaturiko errentak gaindituko balu errentapeko bizikidetza unitatearen urteko diru-sarrera haztatuen % 20a, errenta hori jaitsi egingo da ehuneko horretara iritsi arte.

Zuritu gabe errenta ordaintzeari uztea kontratua amaitutzat emateko arrazoi izango da.

c).- Errentapetze kontratuak dirauen bitartean edo bere luzapenetan, urteko errenta automatikoki eguneratuko da Euskal Herriko Kontsumo Salneurrien Indizeak ehunekotan izandako aldaketaren arabera. Errenta urtero eguneratzeko erabiliko dena urte arteko indize ofiziala izango da, hain zuzen ere eskuragarri dagoena urteko eguneraketaren kitapena egiteko garaian.

Aintzat izanik datu estatistikoak atzerapenez argitara eman ohi direla, errentaren berrikuspenaren ondorioak atzera eragitekoak izango dira, nahiz dagokion jakinarazpena egin berrikuspena egiteko itunduriko dataren ondoren.

d).- Errentapetzeak dirauen edozein unetan bizikidetza unitatearen diru-sarrerak egiaztatu ahal izango dira. Hasierako errenta finkatzeko aintzakotzat harturiko diru-sarrerak baino handiagoak egiaztatzen baldin badira, errenta egokitu ahal izango zaio egiaztaturiko diru-sarrerei dagokien ehunekora. Diru-sarrera horiek ordenantza honetan adierazitako gehienezko mugatik gorakoak balira eta gertakari hori ez bada noizbehinkakoa, denboran iraunkorra baizik eta, beraz, diru-sarrera horiek aukera ematen baldin badie merkatu irekiko etxebizitza bat errentapetu edo eskuratzeko, egoiliarrek etxebizitza utzi beharko dute, zeina berriro esleitzeko bidean jarriko baita ordenantza honetan ezarritako jardunbideen arabera.

Si la renta inicial calculada sobrepasara el 20% de los ingresos anuales ponderados de la unidad convivencial arrendataria, dicha renta se reducirá hasta alcanzar ese porcentaje.

El impago de renta no justificado será causa de extinción del contrato.

c).- Durante el plazo de duración del contrato de arrendamiento o de sus prórrogas, la renta anual se actualizará automáticamente en la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo del País Vasco. Se aplicará para la actualización anual de la renta el último Índice interanual disponible oficialmente en el momento del devengo anual de la actualización.

En atención a que la publicación de los datos estadísticos se realiza habitualmente con retraso, la revisión de la renta tendrá carácter retroactivo, aún cuando la notificación oportuna se practique con posterioridad a la fecha pactada para la revisión.

d).- En cualquier momento durante la duración del arrendamiento se podrán comprobar los ingresos de la unidad convivencial. Si se constatasen mayores ingresos que los considerados para la determinación de la renta inicial, podrá adecuarse la renta al porcentaje correspondiente a los ingresos comprobados.Si dichos ingresos superaran el límite máximo que se señala en esta ordenanza y dicho hecho no sea ocasional, sino continuo en el tiempo, de forma que permita a los/as arrendatarios/as acceder a una vivienda o alquiler en el mercado libre, éstos/as deberán abandonar la vivienda que se volverá a adjudicar según los procedimientos establecidos en esta ordenanza.

e).- Errentapetzeko kontratua gauzatzeko unean, errentariak errentatzaileari jakinarazi egin beharko dio hileroko ordainketak kobratzeko erabiliko den kontu korrontearen zenbakia, hileroko horiek dagokien hilabetea amaitu aurretik ordainduko baitira hilaren bata eta zazpia bitartean, eta kontu horretatik ordainduko dira ere errentari gisa dagozkion udal zerga eta tasa guztiak.

AZKEN XEDAPENAK

Lehen Azken Xedapena. Ordezko araudia.
Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztian, eta geroago egin dakizkiokeen aldaketa edo/eta garapenerako xedapenei kalterik egin gabe, ezargarri izango da Babes Ofizialeko Etxebizitzen alorrean indarrean dagoen araudi autonomikoa, eta azken horretan aurreikusten ez den guztian Hiri Errentapetze edo Alokatzeei buruzko Legea.

Bigarren Xedapen Gehigarria. Indarrean sartzea.
Toki Jaurpideko Oinarriak Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 70.2 artikuluan xedatuarekin bat etorriz, Ordenantza hau, behin betikoz onartu eta bere testu osoa Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitara eman ondoren, indarrean sartuko da behin hamabost laneguneko epea igaro eta gero.

e).- Al momento de formalizar el contrato de arrendamiento, el arrendatario se obliga a notificar al arrendador el número de cuenta donde se han de girar para su cobro las cuotas mensuales, que serán abonadas por meses anticipados entre el uno y el siete de cada mes, así como los tributos y tasas municipales que le correspondan en su condición de arrendatario/a.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Primera. Normativa supletoria.
Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores modificaciones y/o disposiciones de desarrollo, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Pública y, en lo no previsto en la misma la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Disposición Adicional Segunda. Entrada en vigor.
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la presente Ordenanza, una vez aprobada definitivamente y publicado su texto íntegro en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, entrará en vigor una vez transcurra el plazo de quince días hábiles.

Idazkaria
El Secretario