

BASAURIKO UDAL BABESEKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZA

ZIOEN ADIERAZPENA.

Euskal Autonomia Erkidegoan, etxebizitzaren garestitzea arazo larri eta hedatua bihurtu da udalerrri guztietan, azken urteetan, eta hori horrela, biztanleriaren portzentaia handi batek ezin du etxebizitzarik izan. Egoera honek herri agintariei neurriak har ditzatela eskatzen die, eta udalei ere bai herri agintariek diren bezainbatean, modu horretan, Konstituzioan jasotzen den printzipioa errealitate bihurtu dadin.

Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legeak, horko artikuluen bidez, babestutako etxebizitzaren gaian zenbait berrikuntza ezartzen du, eta babestutako etxebizitzaren kontzeptuan ikuspegi berri bat nabarmentzen du. Horrela, erkidegoaren araupekoak diren babes ofizialeko etxebizitza motarekin batera, udalaren araupekoak diren etxebizitza tasatuaren motak bere lekua hartzen du legearen barruan.

Beste alde batetik, ez da esan gabe utzi behar ezen, aipatu Legea ez dela bakarrik babestutako etxebizitzaren erreserbari dagokion gutxieneko estandarra eguneratzera mugatzen, baizik eta garrantzizkoagoa dena, hirigintzako planei, esan bidez, eta hirigintzako kalifikazioaren teknika bidez, estandar horiek gainditzeko bidea eskaintzen diela babes publikoko etxebizitzaren figuran oinarrituta, bai autonomi erkidegoaren araupekoak izan bai udal araupekoak izan.

Beraz, udalaren eskumenen eremuan, 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriak, Udalen esku uzten du udal babeseko motakoak diren Ordenantza arauemaielen onespena, eta ondorio honetarako, gutxienez, bi motatako babes adierazten du, babestutako etxebizitzaren erreserba egiteko obligazioa duten udalerrietan. Zentzu honetan, Ordenantza honen bidez Udal Etxebizitza Tasatuak arautu nahi dira, modu horretan, Udala etxebizitza babestua sustatzekoan agente bat gehiago izan dadin, momentu bakoitzean justifikatuak iruditutako gizarte berezitasunak edo eskariak kontuan hartuta, eta etxebizitza librearen eta etxebizitza babestuaren artean segmentu bat sortuaz, beti ere horren ondorioa herritar sektore bati etxebizitza eskuragarria eskaintzen badio, momentu honetan hori izateko zailtasuna duenari, alde batetik, babes ofizialeko etxebizitzak ezartzen duen mugengatik, eta bestetik, etxebizitza librearen prezio handiagatik.

Komenigarria da esatea ezen, Tasatutako Udal Etxebizitza mota honek ez duela Babes Ofizialeko Etxebizitza ordezkutzen, baizik eta osatu egiten duela. Bai bata eta bai bestea, Babes Ofizialeko Etxebizitzentzat, esan bidez, kalifikatutako lurzoruetan egin beharko dira, prezioan mugatuagoa izango den produktua izan dadin, eta dirulaguntza publikoak jasotzeko aukerak egon daitezen, edo Udal Etxebizitza Tasatuarentzat kalifikatutakoa, eta guzti hori legearen arabera ezarritako gutxienezko estandarrak betetzeko eremuaren barruan.

Ordenantza honek 2/2006 Legearen 16. artikuluen kasua arautzen du, hain zuzen hirigintzako antolamenduak, kalifikazioaren ekintzan, zein babes mota izango duen zehaztu behar duela agintzen duen bezainbatean. Horregatik, babes publiko zehatza duten mota honetako etxebizitzak baldintzak arautu behar dira, zeinak aipatu Legean ezagutzen diren.

Etxebizitzari babes publikoa eskaintzeko asmoz egindako udal erregulazioak etxebizitza definitzea du helburua, hau da, sustatzeko moduak, norentzat izango diren, gehienezko neurria, prezioa eta hartzaileak, eta higiezinaren bizitza erabilgarri osoan zehar, babestutako etxebizitzaren baldintzak zeintzuk izango diren, bigarren eta hurrengo transmisioetan mugak ezarriz –erosteko lehentasun eta atzera eskuratze eskubidea eta atzera eskuratzeko ituna udalaren mesedetan–, 2/2008 Legearen aurreikuspenak garatze bidean, jadanik aipatuak Zortzigarren Xedapen Gehigarrian.

Beraz, ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legeak gaitua izan zelarik, Udal honek hurrengo hau erabaki du:

BASAURIKO UDALERRIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA

1. Artikulua. HELBURUA

Udal Ordenantza honek duen helburua da, Udal Etxebizitza Tasatuen (UET) babes publikoko erregimena ezartzea, Basauriko Udalerrian.

Basauriko Udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren babes publikoko erregimena, ekainaren 30eko Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legean ezarritakoa garatze bidetik ezarri da.

2. Artikulua. UDAL ETXEBIZITZA TASATUAREN KONTZEPTUA

Basauriko Udalerrian, Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) izaera hurrengo etxebizitzek izango dute, hots, beren salmenta edo alokatze prezioa mugatua daukatenak, eta Ordenantza honetan ezarritako gainontzeko baldintzak betetzeaz gain, Udalak horrela kalifika ditzakeenak. Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) izaera, etxebizitza bakoitzari lotutako garaje eta trastelekuari ere aplikatuko zaie.

Babes-erregimen honetara lotuta egongo dira:

1.- Egoitzazko eraikin multzoko zati diren etxebizitzak, izaera bereko elementuz osatuak, atari bakarrez osatutakoak, hurrengo edozein kasutan:

- a.- Hirigintzako planeamenduan, esan bidez, erabilera horretarako kalifikatuak izan diren lursailetan eraikitzen direnak.
- b.- Egoitzazko lursail libreetan eraikitzen direnak, Etxebizitzak sustatzen dituenaren eta Udalaren arteko akordioa edo hitzarmena balego.

2.- Beheko solairu, solairuarte, eta gainontzeko lokalen Erabilera Aldatzeko Baimena, Obrena, eta 1. Erabilerako Baimena lortu ondoren suertatzen diren etxebizitzak.

3. Artikulua. MOTAK

Basauriko Udal Etxebizitza Tasatuak bi motatakoak izan daitezke:

- Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (UETO).
- Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (UETB).

Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuek (UETB) Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak (BOET) ordezkatu ahal izango dituzte, ekainaren 30eko Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legean ezarritako gutxienezko estandarrak betetzeko ondorioetarako.

4. Artikulua.- BASAURIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAREN BALDINTZA OROKORRAK

Basauriko Udal Etxebizitza Tasatuaren gutxieneko azalera ez da 40 m² erabilgarri baino txikiagoa izango, ataria edo sarrerako atondoa kenduta.

Familia ugarietara eta minusbaliatuei eskainitako etxebizitza kopurua udal etxebizitza tasatuen erregimena kalifikatzen duen erabakian zehaztua etorriko da.

UET guztiek aparkamendu plaza bat eta trasteleku bat izango dute etxebizitzari lotuta, eta horiek ezingo dute 30 m² (t) eta 13,50 m² (t), hurrenez hurren, baino azalera handiagoa izan, eta izaera lotesle hori Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da. Baimendutako erabilera aldaketatik ondorioztatzen diren etxebizitzak garaje plaza eta trastelekua izateko derrigortasunetik kanpo egongo dira.

UET-ek, beren garaje eta trastelekuarekin, egoitzazko eraikinentzat udal Ordenantzek ezarri ditzaketen baldintza teknikoak eta diseinuzkoak bete beharko dituzte, eta erkidegoko administrazioaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuentzako (BOET) Diseinu Ordenantzek ezartzen dituztenak, eta horiek ezartzen ez diren bitartean, Erregimen Orokorreko BOE-ei eskatzen zaizkienak.

Hala eta guztiz, baldintza tekniko eta diseinuzko horien menpe jartzeko eskaririk ez zaie egingo, egoitzazko erabilera librearen kalifikazioa duen lurzoruan eraikitako etxebizitzari, baldin eta Ordenantza hau indarrean sartu aurretik hasitako etxebizitzak balira.

5. Artikulua.- ERREGIMEN OROKORREKO BASAURIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAREN BALDINTZA OROKORRAK

Izaera orokorrarekin UET-en guztientzat ezarritako baldintzez gain, Erregimen Orokorreko UET-ek hurrengo baldintzak bete beharko dituzte:

UETO etxebizitzaren salmentako gehienezko prezioak ezingo du gainditu Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzaren gehienezko prezioa bi alditan, hain zuzen, edozein Administrazioak sustatutako etxebizitzak izanik behin behineko udal kalifikazioa lortutako momentuan indarrean legokeena, eta horren barne sartzen dira enpresa publikoek edo pribatuek sustatutakoak, edozein kontzepturengatik Udalak lurzorua transmititu bazien aurretik.

2.- Alokatzeko kasuan, UETO-en urteko errenta, gehienez, horien salmentako gehienezko prezioaren %4a izango da.

3.- UETO etxebizitzaren onuradunek izan ditzaketen gehienezko diru-sarrera haztatuak, euskal autonomia erkidegoko arautegian ezarrita dagoenaren arabera kalkulatuta, ezingo dira %1,5 indizea baino goragokoak izan, Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzara sarbidea izateko indarrean dauden diru-sarrera gehienezkoak kontuan hartuta.

4.- Gutxienezko sarrera haztatuak, UETO etxebizitzaren onuradunentzat, ezingo dute etxebizitza sozialetara sarrera izateko ezarrita dauden gehienezko diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

Bosgarren eta seigarren artikuluetako baldintzak betetzetik salbuetsiak egongo dira, bai erregimen orokorreko etxebizitza tasatuak bai erregimen bereziko etxebizitza tasatuak, erabilera aldatzeko baimenetik, obretaketatik eta lehen erabilerako baimenetik ondorioztatzen diren etxebizitzak.

6. Artikulua.- ERREGIMEN BEREZIKO BASAURIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAREN BALDINTZA OROKORRAK

Izaera orokorrarekin UET-en guztientzat ezarritako baldintzez gain, Erregimen Bereziko UETB-ek hurrengo baldintzak bete beharko dituzte:

1.- UETB-en salmentako gehienezko prezioa, erkidegoko arautegiak BOET-entzat ezarritakoa izango da aplikagarri. Edozein kasutan, ezingo du 1,7 indizea gainditu, Erregimen Orokorreko BOE-en gehienezko prezioa, behin behineko udal kalifikazioa lortzeko momentuan duena kontuan hartuta.

2.- Alokatzeko kasuan, UETB-en urteko errenta, gehienez, horien salmentako gehienezko prezioaren %4a izango da.

3.- UETB etxebizitzan onuradunek izan ditzaketen gehienezko diru-sarrera haztatuak, euskal autonomia erkidegoko arautegian ezarrita dagoenaren arabera kalkulatu, ezingo dira %1,3 indizea baino goragokoak izan, Erregimen Orokorreko BOE etxeetara sarbidea izateko indarrean dauden diru-sarrera gehienezkoak kontuan hartuta.

4.- Gutxienezko sarrera haztatuak, UETB-en onuradunentzat, ezingo dute, urtean, 9000 € baino txikiagoak izan.

7. Artikulua.- BASAURIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK SUSTATZEKO ERAK

Basauriko UET-ak egiteko, edozein delarik ere horien mota, sustatzaile izan daitezke:

- a.- Udala zuzenean,
- b.- Etxebizitzaren Erakunde Publikoa izango den Enpresa,
- c.- Edozein izaerako enpresak, publikoak edo pribatuak, Udalak bere osotasunean edo partzialki lurzorua titularitatea transmititu baldin badie, horiek eraikitzeko.
- d.- Kooperatibak edo enpresa pribatuak beren titularitateko lursailetan.
- e.- Beste Administrazio publikoak edo horien erakunde instrumentalak.

Ekainaren 30eko Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarrian erabakitakoaren arabera, Eusko Jaurlaritza edo horri lotutako sozietateak hirigintza kalifikazioa duten partzelen jabe izango balira, UET etxebizitzak egiteko helburuarekin kalifikatuak, BOE edo BOET eraikitzeko erabili ahal izango dira.

8. Artikulua.- BASAURIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK LAGATZEKO ERAK

UET etxebizitzan lagapena hurrengo eran egin daiteke, errentamenduan, azalerako jabetzan, jabetza osoan edo lagatzeko zuzenbidean onartua legokeen beste edozein modutan, kasuari dagokion arabera. Edozein modura, beren titularitateko lursailetan beste Administrazio batzuk edo horien erakunde instrumentalek edo kooperatibek edo enpresa pribatuk sustatutako UET etxebizitzak ezingo dira jabetza osoan laga, baldin eta lurzorua hirigintza kalifikazioaren agindua dela eta, edo Udalarekin egindako hitzarmena dela eta, beste gauza bat erabaki balitz.

UET-ak akuran lagako balira, horiek enpresa pribatuak edo publikoak sustatuak izanik, Udalak horiek eraikitzeke lurzoruaren titularitatea modu osoan edo partzialen transmititua denean, akuraren erregimenak 15 urteko iraupena izango luke gutxienez, eta horiek igarotakoan, besterenduak izan daitezke eta pertsona onuradunak, babestutako etxebizitzaren eskatzaile baldintzak dituztenak izango dira, horrek ez dio kalterik eragiten, hala ere, 2/2006 Legean Administrazio Publikoentzat ezarrita dauden lehentasunez erosteko eskubideari.

9. Artikulua.- BASAURIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN ONURADUNEK BETE BEHARREKO BALDINTZAK

UET-en onuradun izateko, eta horrela direla ulertzen da bizikidetasun-unitateko kide guztiak, horietako bat, gutxienez, adinez nagusia izatea eskatzen da. Ez da bizikidetasun unitate bezala hartuko laguntasunezko arazoengatik edo komenientziagatik sortutakoa, eta adinez nagusi diren bizikidetasun unitateko guztiak etxebizitzaren titularkideak izango dira, lerro zuzenean ondorengoak direnak kenduta.

UET-aren onuradun guztiek aurreko bi urteetan beste etxebizitza bat eduki gabeak izateko baldintza bete behar dute, bai jabetzan, osoa edo azalera eskubidea, bai bizitza osoan gozatzeko eskubide erreala, eta guzti hori arautegi autonomikoan ezarritako salbuespenekin, zeinak zehazten duen etxebizitzaren beharra, edo edukitako etxebizitzak Plan Orokorreko Hirigintza arauen gutxieneko programako baldintzak betetzen ez badu.

Etxebizitzarik ez duela joko da, hurrengo kasu hauetan:

Momentu bakoitzean, izaera autonomikoa duten babes publikoko etxebizitzentzat aplikagarriak suertatzen direnak, Eusko Jurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak onartuak. Momentu honetan, inguruabar horiek Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuaren 2008ko apirilaren 16ko Aginduan aurreikusitakoak dira, etxebizitzaren beharrari buruzko inguruabarrak diren bezainbatean (08/05/12ko 88. EHAA).- Inguruabar horiek Ordenantzari egindako Eranskinean datoz jasota hitzez hitz. Etxebizitza gabeziarekin bat datozen inguruabar horien aldaketak edo eguneratzeak, Eusko Jurlaritzaren ebazpen egokien bidez egindakoak, I. Eranskinaren eguneratze automatikoa ekarriko dute Ordenantza hau aldatu beharrik izan gabe.

I. Eranskineko 3., 4. eta 6. atalak diren bezainbatean, bere jabetzako etxebizitzaren lagapenari buruzko dokumentua eman beharko da derrigorrez Basauriko Udalaren mesedetan, geroan hirugarren baten mesedetan esleitua izan dadin, Udalak tasatuko duen balioan, eta edozein kasutan, hurrengo gehienezko prezioan, hau da, bere azalera erabilgarria indarrean dagoen Udal Etxebizitza Tasatu Bereziaren moduluagatik biderkatzetik ondorioztatzen den prezioan (indarrean dagoen BOE-aren modulua x 1,7)

UET baten onuradun izateko, izaera gehigarriarekin, bizikidetasun unitateko kideetako batek hurrengo baldintzetako bat bete beharko du:

- a.- Ohiko etxebizitza eta erroldatzea Basaurin, azken 3 urteetatik 2tan gutxienez.
- b.- Etxebizitzaren eskaintza eskaria baino handiagoa denean, onuradun izan ahalko dira, baldin eta bizikidetasun unitateko kideetako batek ohiko egoitza eta erroldatzea hurrengo udalerrietako batean badu, Arrankudiaga, Larrabetzu, Lezama, Ugao, Zamudio, Zaratamo,

- Zeberio, Etxebarri, Galdakao eta Arrigorriaga, azken 3 urteren barruan 2 urtez gutxienez.
- c.- Alokairuzko UET-aren kasuan, ohiko egoitza eta erroldatzea Basaurin izateko baldintza, urtebete baino gehiagokoa izango da, justu eskaria egin aurreko epealdian.

10. ARTIKULUA. KALIFIKAZIOA

Udal Etxebizitza Tasatuaren Kalifikazioa, bai Erregimen Orokorrekoa bai Erregimen Berezikoa, Gobernu Batzarraren ebazpen bidez egingo da, sustatzaileak eskatuta.

Hirigintzako planeamenduak, esan bidez, erabilera honetarako kalifikatu dituen zorueta sustatzen diren etxebizitzaren Behin-behineko Kalifikazioa, eraikitzeo baimenarekin batera egin beharko da, zeina ez den emango, eskatzen ez bada edo Kalifikazioa bidezkoa ez bada.

Behin-behineko Kalifikazioaren dokumentuan, etxebizitza bakoitzaren gehienezko salmenta-prezioa zehaztuko da, horri lotutako garaje eta trastelekuarekin batera.

Lehen erabilerako hirigintzako baimena lortzeko beharrezko baldintza izango da, aurreko inguruabarretan, aurretik edo aldi berean, Erregimen Orokorreko edo Erregimen Bereziko UET gisako Behin betiko kalifikazioa lortzea sustatzailearen eskariz, eta horretarako, etxebizitza Behin behineko Kalifikazioan ezarritako zehaztapenen arabera egin dela egiaztatu beharko da.

Hirigintzako planeamenduan, esan bidez, erabilera horretarako kalifikatu gabeko lurzoruan sustatzen diren etxebizitzak, baldin eta lurzoruaren kalifikazioa, esan bidez, babes ofizialeko etxebizitzara destinatutakoa ez balitz, erregimen orokorreko edo bereziko UET gisa kalifikatu ahal izango dira behin betiko, eta aipatu Kalifikazioa lortu ondoren, horien gaineko erregimen juridikoa aplikatuko zaie.

Urtero Udalak, behin behineko eta behin betiko kalifikazioa zein etxebizitzari eta zein sutapeni eman zaion, jakinaraziko dio Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza gain eskumena duen Sailari, eta horretarako adierazpen formala erabiliko du.

11. Artikulua.- BASAURIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN KALIFIKAZIOAK DITUEN ONDORIOAK

Legearen arabera, horrela kalifikatutako UET etxebizitzak, horiei lotutako garaje eta trastelekuarekin –bere kasuan-, babestutako etxebizitzaren kalifikazioa izango dute, izaera iraunkorarekin. Horren ondorioz, iraunkorki, Ordenantza honetan ezarritako transmissioko gehienezko preziora loturik egongo dira, eta baita lehenengo Udalaren edo horretan diharduen Administrazioaren mesedetan, eta edozein kasutan, ordezkoko gisa, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren mesedetan.

UET etxebizitzaren bizidunen arteko bigarren edo ondorengo edozein transmisioen gehienezko prezioa, aipatu etxebizitzaren gehienezko salmenta prezioaren eguneratzeetik ondorioztatzen dena izango da, etxebizitzari dagokion babes motaren arabera, eguneratze hori Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzentzat ezarritako gehienezko prezioaren eboluzioaren arabera kalkulatu da.

Etxebizitzak azalera-jabetzari dagokion erregimenean lagatzen direnean, lehen edo ondorengo transmisioetan izango duen gehienezko prezioa hasierako erosketan ordaindutakoa izango da, aurreko paragrafoan ezarritako moduan eguneratua eta ondorengo murrizketarekin:

- Urtero 100eko 0,5, lehen 10 urtetan.
- Urtero 100eko 1, hurrengo 10 urtetan.

Aurreko paragrafoetan ezarritakoaz gain hala ere, kasuan kasu, higiezinan hobekuntzak eta mantentze-lanak egin badira, besterentzeko prezioa handituko da, baldin eta udal Administrazioak aurretik obra horiek ondore horretarako onartu baditu, balorazioa eta balio galera finkatuta.

12. Artikulua.- LEHENTASUNEZ EROSI ETA ATZERA ESKURATZEA

UET etxebizitzaren titularrek, edozein izanik erregimena, bai Udalari edo diharduen Administrazioari bai Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorriari, lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubidearen ordezkotzat titular gisa, etxebizitza besterentzeko erabakiaren berri eman behar die, horretan, prezioa eta proiektatutako ordainketa modua adieraziko da, eta baita ere, aurreikusitako transmissioko baldintza garrantzitsuenak, eta gainera, helbidea adierazi behar da jakinarazpenak egin ahal izateko, modu horretan lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeko aukera egon dadin. Eskubide hori hiru hilabeteko epean egikaritu ahal izango da, adierazpena Udaleko edo jardun duen Administrazioari eta Autonomia Erkidegoaren Administrazio Orokorreko erregistroan sartu ondorengo biharamunetik kontatzen hasita.

Aurreko paragrafoan adierazitako epean, lehentasunez erosteari buruz esan bidezko ebazpenaren jakinarazpenik ez balitz emango, proiektatutako besterentzea libreki egin ahal izango da.

Artikulu honetan eskatutako adierazpenik egiten ez bada, edo legearen arabera aginduzkoa litzatekeen edukiren bat bazter uzten bada, edo transmisioagatik ordaindutako prezioa dagokion Administrazioari adierazitakoa baino txikiagoa balitz edo baldintzak arinagoak, administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du hurrengo bi hilabeteko epean, besterentzeari buruzko ezagutza osoa izan duen eguneko biharamunetik hasita.

13. Artikulua. KONTRATUEN ONIRITZIA

UET etxebizitzaren kontratu guztietan, bai jabetza osoa bai azalera denean, eta baita alokairuan eta beste edozein lagapen-erregimenean denean, udal administrazioaren oniritzia beharko da, eta oniritzi hori gabe ez da sarbiderik egongo Jabetza Erregistrora.

14. Artikulua. JABETZA ERREGISTROAN INSKRIBATZEA

Etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa UET gisa, non erregimena eta etxebizitzaren eta horiei lotutako garaje eta trastelekuen gehienezko prezioa jasoko den, Udalak dagokion Jabetzako Erregistroari adieraziko dio, modu horretan, afektaturiko ondasunetan jasoa gera dadin, eta horrekin, erregistroaren publizitatea egokiro eman

dadin, bai Udalak edo dagokion Administrazioak, lehenengo, beren mesedetan lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea dutela, eta beti ere horien orde, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren mesedetan, bai beste alde batetik, nola 20 urtez, Ordenantza honetan ezarritako transmisioko gehieneko preziora makurtu beharra dagoen.

15. Artikulua. BABESTUTAKO ETXEBIZITZA ERREGISTROAN INSKRIBATZEA

Udalak, UET erregimenaren baitan sustatutako etxebizitzak, Eusko Jaurlaritzaren menpekoa den Etxebizitza Babestuen Erregistroan inskribatuko ditu. Inskripzio horrek udal akreditazioa izango du, bai etxebizitza horien behin behineko eta behin betiko kalifikazioaren egintzena, hor adieraziko da bestalde babes publiko mota, data eta esleipenaren baldintzak, bai esleipendunarena, aurreko paragrafoan ezarritako kontratuen oniritziei buruz Erregistroari jakinarazte bidez.

16. Artikulua.- UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ESLEITZEKO PROZEDURA

Edozein kasutan Udalak, dagokion hitzarmena izenpetzearen bidez, esleipen prozedura egiteko gomendio egin diezaioke Eusko Jaurlaritzari, bi erakundeek hitzarmen horretan erabaki dezaketen terminoen arabera.

Udalaren sustapenetan eta sustapen pribatuetan UET etxebizitzaren esleipenerako prozedura, lurzoruaren titularitate oso edo partzialaren transmisioa Udalak egindakotik datorrenean, zozketa bidezkoa izango da, hurrengo artikuluan adierazten den udal Erregistroan barne sartutako eskatzaileen artean, baldin eta Ordenantza honetan ezarritako baldintzak eta Udaleko organo eskudunak deialdi bakoitzerako ezarri ditzakeen Oinarrietan ezarritakoak betetzen badituzte, eta gainera beti, publizitate eta gardentasunari, konkurrentzia libre eta diskriminaziorik ezari dagozkion printzipioak bete beharko dira. Zozketa, edozein modura, deialdi publiko bidez egingo da, eta horretarako, Oinarriak Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratuko dira, eta udaleko Idazkariaren aurrean egin beharko da, edo ordezkarietan, fede-emaile publiko izaera duen pertsonaren aurrean. Prozedura hori bera jarraitu ahal izango da, Udalarekin egindako hitzarmenak horrela ezartzen duen sustapenetan.

Gainontzeko sustapen pribatuetan, UET etxebizitzaren esleipenerako prozedura, hurrengo artikuluan aipatzen den udal Erregistroan barne sartutako eskatzaileen artean, zozketa bidez, egingo da, eta baldin eta horiek Ordenantza honetan eta Oinarrietan ezarritako baldintzak betetzen badituzte, horiek nahiko lehentasunarekin argitaratuko dira, eta prozesu osoan zehar publizitate eta gardentasunari, konkurrentzia libre eta diskriminaziorik ezari dagozkion printzipioak errespetatuko dira. Zozketa, edozein kasuan, deialdi publiko bidez egingo da, eta horretarako, Oinarriak Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratuko dira, eta fede-emaile publikoaren aurrean egingo da.

Udalarenak izan gabe, sustatzaile publikoak diren kasuan, UET etxebizitzaren esleipenerako prozedura, horiek ezarri dezaketena izango da, baina beti publizitate eta gardentasunari, konkurrentzia libre eta diskriminaziorik ezari dagozkion printzipioak bete beharko dira.

UET etxebizitzak esleitzeko egingo diren zozketen gaineko Oinarrietan, kupoak ezarri ahal izango dira, etxebizitza izateko behar bereziak edo zailtasunak dituzten gizarte-talderen batean dauden pertsonen etxebizitza kopuru zehatz bat

erreserbatzeko. Hala eta guztiz ere, aipatu Oinarri horietan hurrengo kupoak ezarriko dira gutxienez:

- a.- Ezgaituen kupoa, baldin eta gutxienez etxe egokitu bat badago.
- b.- Gazteen kupoa, 18 urtetik 35 urte bitartekoentzat.

Salbuespen gisa, Zozketen deialdian, etxebizitza kopuru zehatz bat zozketatik kanpo uztea erabaki daiteke, sustapen bakoitzean, Udalak gizarte beharrei erantzuteko helburuz, babestutako alokairu bidez edo prekarioan lagatze bidez, guzti hori etxea hartzeko eskubidea duten kasuak kenduta, zeren eta helburu hori duten etxebizitzak ezingo baitira zozkatu.

17. Artikulua.- UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ESKATZEN DUTENEN ERREGISTROA.

Udalak UETB etxebizitza eskatzaileen Erregistro iraunkorra eduki ahal izango du bere egoitzan. Hala ere Udalak, hitzarmen bidez, Eusko Jaurlaritzaren esku utzi dezake, ETXEBIDE sistema bidez, aipatu eskatzaileen zerrenda eratu eta eguneratzea.

UETO etxebizitza eskatzaileen zerrenda, unean uneko esleipen prozedura bakoitzean ezarri eta berrituko da, espezifikoki, eta hori egitea egokitu liezaioke bai etxebizitzaren sustatzaileari bai Udalari.

18. Artikulua. UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK OKUPATZEKO OBLIGAZIOA

UET etxebizitzak titularren edo maizterren ohiko bizileku izan behar du, eta bizileku iraunkorra, eta ezingo dira beste pertsona batzuei utziak izan inolako kontzeptupean, ezta ere, hutsik eduki edo bigarren egoitza bezala eduki, edo bizileku ez den beste edozein erabilera eman.

Udalak jarduteko eskubidea dauka aurreko paragrafoan adierazitako terminoak egiaztatzeko. Aurreko baldintzak betetzen ez diren kasuan, egon daitekeen edozein kontratu deuseztatzeari ekingo zaio, eta Udalak eskumena du, legean ezarritako terminoetan, jabetza kentzeko. Ikuskapen, zigor eta desjabetzeko eskumenen egikaritzea Eusko Jaurlaritzaren esku utzi daiteke, hitzarmena sinatu bidez, bi administrazioek erabaki dezaketan terminoetan.

Behin salerosketako edo errentamendu-kontratuko eskriturak sinatutakoan, bizitzera aipatu etxebizitzara joan, eta bertan erroldatu behar da, sei hilabeteko epean. Araua urratuko balitz, Udalak eskubidea izango du, edo Eusko Jaurlaritzak horren orde, lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko, eta edozein kasutan zigor ekonomikoa ezartzeko, etxebizitzaren eta horren eranskinaren eskriturako balioaren %30ari dagokiona, atzerapeneko hilabete bakoitzeko.

XEDAPEN GEHIGARRIA

Desjabetze edo berdinbanatzeko prozesuetan balorazioa egiteko, urbanizatutako lurzoruauren kostuaren gehienezko ondorioak ezingo du %30a gainditu, EBUET etxebizitzak direnean, eta UET etxebizitzaren gehienezko prezioaren %30a EOUET etxebizitzak direnean. Beste daturik ezean, zenbateko bera dutela joko da urbanizatu gabeko lurzoruauren balioak eta etxebizitza horien urbanizazio-kostuek.

AZKEN XEDAPENETATIK LEHENENGOA

Ordenantza honetan aurreikusi gabeko guztirako, eta etorkizuneko garapenak ekarri ditzakeen edukien kalterik gabe, Babes Publikoko Etxebizitzaren gaian indarrean legokeen arautegi autonomikoa izango da aplikagarri.

AZKEN XEDAPENETATIK BIGARRENA

Ordenantza honek eragin osoa hartuko du horren behin behineko onarpenari dagokion testu osoa Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratzen denean, eta horren eragina hirigintzako antolamenduaren planetara zabalduko da, nahiz eta horiek aurretik izapidetuak edo onetsiak izan, Etxebizitza Tasatua erreserbatzeko aurreikuspena balute. Urbanizatu gabeko lurzorua balioa eta etxebizitza horien urbanizazio kostuak zenbateko berekoak direla ulertuko da.