

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 agintariak diren bezainbatean, modu horretan, Konstituzioan jasotzen den printzipioa errealitate bihur 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 arauemaileen onespina, eta ondorio honetarako, gutxienez, bi motatako babesa 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 ordezkatzen, 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. artikulua 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 etxebizitzaren 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 solairuak, solairuarteak eta gainerako lokalen erabilera aldatzeko, eraikitzeko eta lehenengoz erabiltzeko lizentzia eskuratu aurreko ondoriozko etxebizitzak, beren ezaugarri eta araubide juridiko eta ekonomikoen arabera eta ordenantza berezian ezarritako baldintzetan eta bertan ezarri bezala.*

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 atondoak 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 trastelekuekin, 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 etxebizitzetara, 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-sarrerak haztatuak, euskal autonomia erkidegoko arautegian ezarritako dagoenaren arabera kalkulatuak, ezingo dira %1,5 indizea baino goragokoak izan, Erregimen Orokorreko

BOE etxeetara sarbidea izateko indarrean dauden diru-sarrerara gehienezkoak kontuan hartuta.

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

5.- Erabilera aldatzeko eta eraikitzeko lizentzien eta lehenengoz erabiltzeko lizentziaren ondoriozko etxebizitzek honako betekizunak baino ez dituzte beteko:

1.- Lehenengo, bigarren eta ondorengo eskualdaketetan, etxebizitzaren gehienezko prezioa honela kalkulatu da: azalera erabilgarria, bider ABBOE etxebizitzetarako Eusko Jaurlaritzako Sail eskuduneko sailburuaren Agindu bidez Basauri udalerrian ezarritako salmenta-prezioari 1,5 aplikatuta ateratzen den kopurua.

2.- Basauriko Udalaren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatuko da eta subsidiarioki Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde, eta hori etengabe egin ahalko da; izan ere, Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa behin betikoa da”:

3.- Erabilera aldatzeko lizentzien ondoriozko etxebizitzaren onuradunek beste etxebizitzarik ez izateko baldintza bete beharko dute salerosketa-kontratua eskritura publikoan edo alokairu-kontratuan formalizatzeko unean, dela jabetzan, dela osorik edo azalera, dela biziarteko gozamen-eskubide erreagatik, etxebizitza-premia definitzen duen autonomia-erkidegoko araudian ezarritako salbuespenekin, edo duten etxebizitzak Plan Orokorraren Hirigintza Arauen gutxienerako etxebizitza-programaren baldintzak betetzen ez dituztenean izan ezik. Etxebizitzarik ez duten kasuetan hartuko dira, halaber, Eusko Jaurlaritzan arlo horretan eskumena duen sailak onartutako babes publikoko etxebizitza autonomikoetarako unean-unean aplikatzekoak direnak.

4.- Etxebizitza horrek onuradunen ohiko etxebizitza iraunkorra izan beharko du.

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

Izaera orokorrarekin UET-en guztientzat ezarritako baldintzez gain, Erregimen Berezikoko 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 Orokorrako BOE-en gehienezko prezioa, behin behinako udal kalifikazioa lortzeko momentuan duena kontuan hartuta.

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

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

4.- Gutxieneko 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 lurzuaren 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 Jaurlaritzak 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 etxebizitzaren 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 lurzuaren hirigintza kalifikazioaren agindua dela eta, edo Udalarekin egindako hitzarmena dela eta, beste gauza bat erabaki balitz.

UET-ak akuratu lagako balira, horiek enpresa pribatuak edo publikoak sustatuak izanik, Udalak horiek eraikitzeko lurzuaren titularitatea modu osoan edo partzialean 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 arrazoiengatik edo komenientziagatik sortutakoa, eta adinez nagusi diren bizikidetasun unitateko guztiak etxebizitzaren titularkideak izango dira, lerro zuzenean ondorengoak direnak kenduta.

UETen onuradun guztiek beste etxebizitzarik ez izateko baldintza bete beharko dute 5.5.3 artikuluan adierazitako baldintzetan, dela jabetzan, osorik edo azalera, dela biziarteko gozamen-eskubide erreala gatik, etxebizitza-premia definitzen duen araudi autonomikoan ezarritako salbuespenekin, edo duten etxebizitzak Plan Orokorraren Hirigintza Arauen gutxieneko etxebizitza-programaren baldintzak betetzen ez dituzenean izan ezik.

Etxebizitzarik ez duela joko da, hurrengo kasu hauetan:

Momentu bakoitzean, izaera autonomikoa duten babes publikoko etxebizitzentzat aplikagarriak suertatzen direnak, Eusko Jaurlaritzaren 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 Jaurlaritzaren 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 Udala 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 zoruetan sustatzen diren etxebizitzaren Behin-behineko Kalifikazioa, eraikitze 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 egiaztatuko 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 gaian 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 trastelekuekin –bere kasuan-, babestutako etxebizitzaren kalifikazioa izango dute, izaera iraunkorrekarekin. Horren ondorioz, iraunkorki, Ordenantza honetan ezarritako transmisioko gehienezko preziora loturik egongo dira, eta baita lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen menpe, lehenengo Udalaren edo horretan diharduen Administrazioaren mesedetan, eta edozein kasutan, ordezko gisa, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren mesedetan.

UET etxebizitzaren bizidunen arteko bigarren edo ondorengo edozein transmisioen gehienezko prezioa, aipatu etxebizitzaren gehienezko salmenta prezioaren eguneratzetik 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 transmissio bakoitzaren 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 azalerakoa denean, eta baita alokairuan eta beste edozein lagapen-erregimenean denean, udal administrazioaren oniritzia behar da, eta oniritzi hori gabe ez da sarbiderik gongo Jabetza Erregistrora.

14. Artikulua. JABETZA ERREGISTROAN INSKRIBATZEA

Etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa UET gisa, non erregimena eta etxebizitzaren eta horiei lotutako garaje eta trastelekuen gehieneko 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 ordez, 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 menpekota 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 oniritziari 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, lurzoruaen 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 ordekaritzan, fedemaile 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-emaila publikoaren aurrean egingo da.

Udalarenak izan gabe, sustatzaile publikoak diren kasuan, UET etxebizitzaren esleipeneko 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 kupoak, baldin eta gutxienez etxe egokitu bat badago.
- b.- Gazteen kupoak, 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 gehieneko ondorioak ezingo du %30a gaintitu, EBUET etxebizitzak direnean, eta UET etxebizitzaren gehieneko 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 lurzoruauren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio kostuak zenbateko berekoak direla ulertuko da.

I ERANSKINA

AGINDUA, 2008ko apirilaren 16koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, etxebizitza premiaren inguruko egoerari buruzkoa. (EHAA 88 ZK, 2008ko maiatzak 12a), 3. Artikuluaren arabera.– Babes Ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko salbuespenezko egoerak, hurrengoak dira:

Adierazitako 17. artikuluan ezarritakoa gorabehera, etxebizitza-premiaduntzat hartuko dira, oro har etxebizitza bati buruz edo, 5. idatz-zatiko kasuetan, etxebizitza bati edo gehiagori buruz aurreko artikuluan adierazitako eskubide errealetako baten titularra izanik, honako egoera hauetako batean daudela egiaztatzen duen dokumenturik aurkezten duten pertsonak:

1.— Etxebizitza Euskal Autonomia Erkidegoan kokatua egotea, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren (babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza-neurriei buruzkoa) 17.3 artikuluan ezarritako erreferentzia-data baino gutxienez bost urte lehenago eskuratu izana, eskatzailearen ohiko eta behin betiko etxebizitza izatea, eta ondare urbanizatu eta eraikiaren birgaitze-arloko jardun babestuei buruzko azaroaren 30eko 317/2002 Dekretuan edo ordeztzen duen araudian ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ez betetzea.

Eraikuntza-konponbideak onartzen dituzten hutsuneak ez dira kontuan hartuko, eta arlo horretan eskumena duen teknikari baten txostena aurkeztu beharko da. Nolanahi ere, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Lurralde Bulegoetako zerbitzu teknikoek aurkako txostena eman ahalko dute, eta loteslea izango da hori.

2.— Banantze- edo dibortzio-prozesu baten ondoren, etxebizitza beste ezkontidearen familia-etxebizitza gisa judizialki esleitu bada, edo prozedura horren ondorioz besterendu bada, eta horren ondorioz, hipoteka-kargaren ordaintzeke dagoen zenbatekoa kendu ondoren, ezkontide bakoitzak gehienez 75.000 euro eskuratu baditu.

Izatezko bikoteak banantzen direnean ere gauza bera egingo da.

3.— Euskal Autonomia Erkidegoan kokatutako etxebizitza izatea, araudi aplikagarriaren araberrako irisgarritasun-baldintzak ez biltzea, eta titularra edo titularrak 70 urte edo gehiagoko pertsonak izatea.

4.— Bizikidetz-unitateko kideren bat Euskal Autonomia Erkidegoan dagoen etxebizitza baten jabe izatea, betiere etxebizitza horren azalera, guztira, pertsona bakoitzeko 15 m² erabilgarriko ratioa baino txikiagoa dela.

Bizikidetz-unitatea dela ziurtatzeko, guztiak gutxienez urtebetez etxebizitza berean erroldatuak egon izanaren ziurtagiria eman beharko dute. Urtebeteko epeari dagokionez, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 3. idatz-zatian kasu bakoitzerako adierazten den egunetik zenbatuko da.

5.– Jaraunspen edo dohaintzaren bitartez titularkidetasunean eskuratutako etxebizitza bat edo batzuk izatea, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:

- a) Ezein titularkidetasun-ehuneko ezin izango da % 50etik gorakoa izan.
- b) Etxebizitza-partaidetzen balioa edo partaidetzak eskualdatzetik lortutako zenbatekoa ezin izango da 75.000 euro baino handiagoa izan, betiere hipoteka-kargaren ordaintzeke dagoen zenbatekoa kenduta.

6.— Era berean, bizikidetzta-unitateko kideren bat mugikortasun urri iraunkorreko ezintasuneko egoeran baldin badago, etxebizitza-premia duela ulertuko da, betiere dokumentuekin honako hau egiaztatzen badu:

a) Apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan –hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen, eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen– bildutako sarbide eta jasogailuei buruzko xedapenak betetzen ez dituen Euskal Autonomia Erkidegoko eraikin batean dagoen etxebizitza izatea.

b) Erosi edo alokatuko den etxebizitzak aurreko idatz-zatian sarbide eta igogailuei buruz adierazten diren zehaztasunak betetzea.

Ildo horretatik, minusbaliotasun-gradua aitortzeko, deklaratzeko eta kalifikatzeko prozedura arautzen duen abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuaren 3. eranskinean jasotakoan artean, organo eskudunaren ziurtagiriaren bidez honako egoera hauetakoren batean daudela egiaztatzen dutenak hartuko dira mugikortasun urri iraunkorra duten ezindutzat:

- 1) Gorpil-aulkian betiko egon behar dutenak.
- 2) Ibiltzeko nahitaez bi makila behar dutenak.
- 3) D eta H idatz-zatiei dagokienez 7 puntu edo gehiago batzen dituztenak.
