

ZIOEN AZALPENA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea indarrean sartzearekin batera, prezio tasatuko eta udal erregimeneko etxebizitzaren kategoria sortu zen, kategoria berri gisa, babes ofizialeko etxebizitzaren barruan. Orain arte, Irurako udalerriak ez du gai horri buruzko arauketa propiorik izan, indarrean dagoen araudian aurreikusten den bezala.

Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea indarrean sartzeak, beste gogoeta askoren artean, dei egiten die erakunde publiko guztiei, herritar guztiek etxebizitza duina eta egokia izateko duten eskubide subjektiboa betetzen dela bermatzeko. Hain zuzen ere, legearen 21. artikulua ezartzen du udal etxebizitza tasatuen sustapeneko babes sozialeko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituztela, lege horretan, haren erregelamendu garapenean eta udalek horretarako argitaratzen dituzten toki ordenantzetan ezarritako berezitasunekin.

Gaur egungo hirigintza aurreikuspenek kalifikazio hori duten etxebizitzak garatzea aurreikusten dute, eta horrek are gehiago justifikatzen du, ahal izanez gero, araubide juridikoa arautuko duen udal ordenantza espezifiko bat onartzea.

Horrekin batera, araudia prozeduretara egokitu behar da behin behineko eta behin betiko kalifikazioari dagokionez, bai eta obrako eta lehen erabilerako edo okupazioko udal lizentziak duten erlazioari dagokionez ere (Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen 28. artikulua eta hurrengoak).

Udal ordenantza honek Irurako udalerrirako egiten duen zehaztapenak Irurako Udalarri etxebizitza politika propioak ezartzeko aukera emango dio, horrela herritarrei etxebizitza duin eta kalitatezkoa eskuratzeko aukera erraztuz.

I. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN ARAUBIDEA

1. artikulua. Xedea eta aplikazio-eremua.

Udal ordenantza honen xedea da Irurako udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuen (UET) babes publikoko araubidea ezartzea.

1. Irurako udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko araubidea Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean figura horretarako ezarritakoa garatuz ezartzen da.

2. Udal etxebizitza tasatuen sustapenek indarreko legerian ezarritako gizarte babeseko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte, ordenantza honetan eta berau garatzeko ematen diren xedapen eta egintzetan jasotzen diren berezitasunak gehituta.

3. Horretarako, Irurako Udal Etxebizitza Tasatuek etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute, eta, ondorioz, eskualdaketa gehieneko prezio bati lotuta egongo dira, baita lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eta nahitaezko desjabetzeko eskubideei ere, haien helburua betetzen ez bada, eta babes sozialeko etxebizitzari aplikatu beharreko legerian ezarritako gainerako zehaztapenak bete beharko dituzte.

4. Etxebizitza udal etxebizitza tasatuaren modalitatekoa dela jasoko da salerosketa eta errentamendu-kontratu pribatuetan, eskritura publikoetan eta Jabetza Erregistroko inskripzioan. Udal etxebizitza tasatuak ohiko bizileku iraunkor gisa erabiliko dira. Inola ere ez da onartuko destinoa bigarren bizileku izatea. Esleitu edo eskualdatu eta gehienez ere sei hilabeteko epean okupatu beharko dira. Egoitza iraunkortzat hartuko da urte natural osoan benetako bizilekua dena, udal organo eskudunak horretarako berariazko baimena eman ezean.

2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

1. Irurako udalerrian “Udal Etxebizitza Tasatuak (UET)” izango dira salmenta edo alokairu prezioa mugatua dutelako eta ordenantza honetan ezarritako gainerako baldintzak betetzen dituztelako Udalak halakotzat kalifikatzen dituen etxebizitzak. “Udal Etxebizitza Tasatu (UET)” izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garaje eta trastelekuetara hedatzen da.

2. Babes araubide honetara bilduko dira:

A. Izaera bereko elementuz osatutako bizitegirako eraikuntza multzo baten parte diren etxebizitzak, honako kasu hauetako edozeinetan:

1. Udal etxebizitza tasatuen legezko estandarrak betetzeari dagozkionak, edo beste administrazio batzuekin egindako hitzarmenen ondoriozkoak.

2. Hirigintza plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan sustatzen badira.

3. Bizitegi lurzoru libreetan sustatzea, etxebizitzaren sustatzailearen eta Udalaren arteko akordioa edo hitzarmena egonda.

4. Udal titulartasuneko lurzoruetan sustatzen badira eta udalak edo, hala badagokio, horren kudeaketaz arduratzen den udal sozietateak hala ezartzen badu.

B) Izaera bereko elementuez osatutako bizitegi multzo baten parte izan gabe ere, lokal bat etxebizitza bihurtzeagatik erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatzen diren etxebizitzak, erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen hirugarren sektorekotik bizitegilurzoruko eremu finkatu jakin batzuetan kokatutako lokal bihurtzeko (202xko xxxren xxko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratua) udal ordenantzan ezarritakoaren arabera.

II. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN EZAUGARRIAK

3. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren betekizun orokorrak.

1. Irurako Udal Etxebizitza Tasatuek ezin izango dute 90 m²(t) erabilgarri baino gehiagoko azalerarik izan, familia ugarietzako edo kideetako batek mugikortasun urri iraunkorra duten familiei zuzendutakoak direnean izan ezik; horiek ezin izango dute 120 m²(t) erabilgarri baino gehiago izan, eta sustapen bakoitzean soilik bideratu ahal izango dira, guztizko kopuruaren %5era arte gehienez ere.

Familia ugarietzako eta desgaitasuna duten pertsonentzako etxebizitza kopurua udal etxebizitza tasatuen erregimenaren kalifikazio-akordioan finkatuko da.

2. Oro har, udal-etxebizitza tasatu guztiek aparkaleku bat eta horietako bakoitzari lotutako trasteleku bat izango dute. UETari lotutako aparkalekuek eta trastelekuek ezin izango dute 30 m²(t) eta 10 m²(t) erabilgarri baino azalera handiagoa izan, eta Jabetza Erregistroan inskribatu beharko dira. Hala ere, aparkalekuaren eta/edo trastelekuaren antolamenduak eta/edo haren neurriek ezinezkoa egiten badute aipatutako gehieneko azalera betetzea, udal administrazioak salbuetsi edo aldatu ahal izango du baldintza hori. UETen eranskinetarako baldintza hori ez da eskatuko lokalak etxebizitza bihurtzen diren kasuetan.

3. UETek, beren garaje eta trastelekuekin batera, bizilekua eraikitzeke udal ordenantzek ezartzen dituzten baldintza teknikoak eta diseinukoak bete beharko dituzte, eta, nolana ere, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokien gutxieneko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan eta Euskal

Autonomia Erkidegoko babes publikoko etxebizitzetarako buruzko gainerako araudi teknikoak ezarritakoak.

4. artikulua. Gehieneko prezioak udal-etxebizitza tasatuetan.

1. Udal etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta prezioa sustapenaren oinarri espezifikotan edo behin behineko kalifikazio akordioan ezarriko da. Gehieneko prezioa ez da inola ere izango Etxebizitza Tasatu Autonomikoen gehieneko salmenta prezioa baino handiagoa. Etxebizitza Tasatuen gehieneko prezioa Eusko Jaurlaritzan etxebizitza arloko eskumena duen Sailak onartu eta argitaratuko du, eta indarrean egongo da Udalaren behin behineko kalifikazioa lortzeko unean. Eranskinen gehieneko salmenta prezioa kalkulatzeko, Udal Etxebizitza Tasatuen prezioa 0,25 indizearekin biderkatuko da.

Prezio hori aplikatuko zaie, halaber, bizitegi lurzoru hiritarreko eremu finkatu jakin batzuetan kokatutako lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegirako erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen udal ordenantzaren aplikazioaren ondoriozko etxebizitzetarako.

2. Hasierako eskurapenetik urtebete igaro baino lehen egiten diren udal etxebizitza tasatuen bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan, prezioa edo errenta hasierakoa izango da. Aipatutako bigarren eta ondorengo eskualdatzeak urtebeteko epea igaro ondoren egiten badira, prezioa edo errenta honela kalkulatu da: babes sozialeko etxebizitzetarako edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako bigarren eta ondorengo eskualdatzearen unean indarrean dagoen gehieneko prezioari hasieran aplikatutako indizea aplikatuta.

3. Etxebizitzak azalera jabetzaren araubidean lagatzen direnean, bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan gehieneko prezioa hasierako eskuraketarako ordaindutakoa izango da, eta honako murrizketa hauekin:

- a) Urtean 100eko 0,5 lehenengo 30 urteetan.
- b) Urtean 100eko 1 hurrengo 20 urteetan.
- c) Urtean 100eko 2,6 azken urteetan.

4. Udal etxebizitza tasatuen gehieneko errentamendu prezioa sustapenaren oinarri espezifikoetan edo behin-behineko kalifikazio-akordioan ezarriko da. Gehieneko prezioa zehazteko, indize bat aplikatuko zaio indarrean dagoen Aginduan babes sozialeko etxebizitza tipologiaren baterako aurreikusitako prezioari. Errentamenduaren prezioa etxebizitza horien eta haien eranskinen gehieneko salmenta prezioaren ehuneko bat izango da, eta bizikidetzaren unitate errentariaren urteko diru-sarreraren arabera ezarriko da, autonomia erkidegoko araudiak ezarritakoaren arabera zenbatuta.

Bizitegitarako hiri lurzoruko eremu finkatu jakin batzuetan kokatutako lokaletan hirugarren sektoretik bizitegitarako erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen udal ordenantza aplikatzearen ondoriozko etxebizitzak alokatuz gero, udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, gehienez ere, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren ehuneko 2,5 izango da.

5. Higiezinean egin ahal izan diren hobekuntzek eta mantentze lanek, hala denean, kasuan kasuko lizentzia lortzea eskatzen dutenak, besterentze prezioa handituko dute, betiere udal administrazioak ondorio horietarako alde zuzenetik onetsi baditu, egokiak direlako, eta Udalak horien balorazioa eta balio galera finkatuko ditu.

5. artikulua. Onuradunen gehieneko eta gutxieneko diru-sarrerak.

1. Udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko eta gehieneko diru sarrera haztatuak sustapen bakoitzaren oinarri espezifikoetan edo behin-behineko kalifikazio ebazpenean ezarriko dira, eta gizarte babeseko etxebizitzak edo erregimen orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru sarrerei buruzko indize baten arabera kalkulatuko dira.

2. Hala ere, eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian xedatutakoa eta udalak xedapen horretan ezarritakoez bestelako parametroak ezartzeko duen askatasuna kontuan hartuta, ez baita kontuan hartzen, 2/2006 Legearen 82. artikulua arabera, Irura udalerriko udal-etxebizitza tasatuek, lege-testu bereko 80. artikuluan ezarritako estandarrak betetzeko, eta onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuek, babes ofizialeko etxebizitzaren arloan EAeko araudian xedatutakoaren arabera kalkulatuta, ezingo dute 1,3 indizea gainditu, babes sozialeko etxebizitzak edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru sarrerei dagokienez.

Gehieneko eta gutxieneko diru sarrera haztatu horiek aplikatuko zaizkie, halaber, bizitegi lurzoru hiritarreko eremu finkatu jakin batzuetan kokatutako lokalen erabilera hirugarren sektoretik bizitegira aldatzeko jarduerak arautzen dituen udal ordenantzaren aplikaziotik ondorioztatzen diren udal etxebizitza tasatuen onuradunei.

3. Artikulu honetan aurreikusitako diru-sarrerak amaitutako azken ekitaldi fiskalari buruzkoak izango dira.

III. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN SUSTAPENA

6. artikulua. *Udal etxebizitza tasatua sustatzeko eta lagatzeko moduak.*

Irura udal etxebizitza tasatuak honako hauek sustatu ahal izango dituzte:

- a) Udalak edo Irurako Udal Administrazioaren mendeko beste entitate edo erakunde publiko batzuek, hala aginduta badute.
- b) Beste administrazio publiko batzuk eta/edo haien erakunde instrumentalak.

c) Edozein izaeratako enpresak, publikoak zein pribatuak, baldin eta Udalak lurak edo eraikigarritasuna eskualdatzen badizkie, osorik edo zati batean, jabetzan, azalera eskubidean edo zuzenbidean baliozkoa den beste edozein modutan.

d) Enpresak, kooperatibak edo beste erakunde pribatu batzuk eta pertsona fisikoak beren titulartasuneko lursail edo higiezinetan.

UETak errentamenduan, jabetza osoan, lurrazal jabetzan edo etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea asetzeko egokia den beste edozein legezko modalitatetan esleitu ahal izango dira.

Udalak erabilgarri dituen etxebizitza baliabideak, lehentasunez, egoera txarrean dauden kolektiboentzako alokairu erregimeneko etxebizitzak sustatzera bideratuko ditu.

7. artikulua. Sustapen motak.

1. Etxebizitzen sustapena titulartasun publikokoa edo pribatukoa izan daiteke.

a) Titulartasun publikoko sustapena izango da administrazio publiko batek edo sektore publikoko erakundeek hartutakoa.

b) Titulartasun pribatuko sustapena izango da pertsona fisiko edo juridiko pribatuei zor zaiena, sektore publikoko erakundeen eta sustatzaile pribatuen arteko lankidetzaren hitzarmenen bidez egindako sustapenak barne.

2. Sustapenari buruzko oinarriek, baldintza agiriak, hitzarmenek edo agiriak, besteak beste, eta gutxienez, zehaztapen hauek jaso beharko dituzte:

a) Sustapenaren prezioa adieraztea eta esleipen sistema aipatzea.

b) Alokairuagatiko prezio eta errenten zenbatekoak eta esleipendunek bete beharreko baldintzak.

c) Eraikuntza obrak eta, hala badagokio, urbanizazio obrak egiteko gehieneko epeak.

IV. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN KALIFIKAZIOA

8. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen kalifikazioa.

1. Kalifikazioa administrazio prozedura bat da, eta, haren bidez, udal etxebizitza tasatuetarako eskatutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen direla eta legezkoak direla egiaztatzen da, eta, hala badagokio, deklaratu egiten da, ordenantza honen eta aplikatu beharreko araudiaren arabera dagozkion ondorioekin.

2. Hirigintza plangintzak erabilera horretarako berriaz kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren behin behineko kalifikazioa eraikuntza lizentziarekin batera egin beharko da, eta lizentzia hori ez da emango eskatzen ez bada edo kalifikazioa bidezkoa ez bada.

3. Lokalak etxebizitza bihurtzeko jarduketan ondoriozko etxebizitzaren behin behineko kalifikazioa dagozkion obren lizentziarekin batera eman beharko da, eta lizentzia hori ez da emango eskatzen ez bada edo kalifikazioa bidezkoa ez bada.

4. Behin behineko kalifikazioaren agirian finkatuko da etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa, garajearena eta atxikitako trastelekuarena barne.

5. Lehen erabilerako hirigintza lizentzia lortzeko, beharrezkoa izango da, aurreko kasuetan, sustatzaileak eskatuta, UET behin betiko kalifikazioa lortzea, eta etxebizitza behin behineko kalifikazioaren zehaztapenen arabera egin dela egiaztatu beharko da.

6. Hirigintza plangintzak babes ofizialeko etxebizitzetarako berariaz kalifikatu gabeko lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak UET gisa kalifikatu ahal izango dira behin betiko edozein unetan, eta, kalifikazio hori lortu ondoren, horien araubide juridikoa aplikatuko zaie.

9. artikulua. Behin behineko eta behin betiko kalifikazioaren eskaera eta gutxieneko edukia.

Kalifikazio eskaerarekin batera, gutxienez, honako informazio edo dokumentazio hau aurkeztu beharko da, kalifikazioen funtsezko edukia izango dena:

- a) Sustatzailearen identifikazioa (izena edo sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea).
- b) Kalifikatu eta eraiki edo gaitu beharreko etxebizitzaren zerrenda, etxebizitza eta garaje bakoitzaren azalera erabilgarria adierazita eta trastelekuak, elementuen arteko lotura zehaztuz.
- c) Etxebizitzak eskuratzeko araubidea eta hasierako erabilera berariaz zehaztea, esleipendunen ohiko bizileku iraunkorra eta xedea zein den adieraziz eta onartuz.
- d) Elementu bakoitzaren salmenta-prezioa eta/edo errenta, araudian ezarritako gehieneko salmenta eta/edo errenta prezioa gainditu gabe.
- e) Babes araubidearen kalifikazioa iraunkorra dela dioen idatzizko konpromisoa. Kalifikazio hori, beraz, beti egongo da gehieneko eskualdatze prezioaren eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen mende, lehenik eta behin, Udalaren alde, eta, subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzaren alde.

10. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak.

Legearen arabera, horrela kalifikatutako UETek, beren garajeekin eta atxikitako trastelekuekin, etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute. Ondorioz, ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdatze prezioari lotuta egongo dira modu iraunkorren, baita lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiltzeari ere, lehenik eta behin Udalaren alde, eta, nolana ere, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde.

Idatziz eta erregistroan jasota geratuko da higiezin horiek "udal etxebizitza tasatuak" direla, kalifikazio mugagabe eta iraunkorrek, eta etxebizitza horiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei lotuta daudela denbora mugagabe, eta onuradunak ohiko bizileku iraunkor gisa erabiltzeko betebeharra duela.

V. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK EROSTeko ARAUBIDEA

11. artikulua. *Udal etxebizitza tasatuaren onuradunen etxebizitza premiaren betekizuna.*

UETen onuradun guztiek, hau da, bizikidetzaren unitateko kide guztiek, beste etxebizitzarik ez edukitzeko baldintza bete beharko dute, ez jabetzan, ez azalera osoan, ez biziarteko gozamen eskubide errealean, eta hori etxebizitza premia definitzen duen autonomia erkidegoko araudian ezarritako salbuespenekin, edo salbu eta daukaten etxebizitzak ez baditu betetzen udal mugarteko Eraikuntzako Udal Ordenantzako gutxieneko etxebizitza programaren baldintzak.

12. artikulua. *Bizilekuaren betekizuna.*

Oro har, UET baten esleipendun izateko, bizikidetza-unitateko kideren batek gutxienez baldintza hauek bete beharko ditu: azken 2 urteetan ohiko bizilekua Iruran izatea eta erroldatuta egotea, edo azken 10 urteetan gutxienez 5 urtez Iruran erroldatuta egotea. Ez da beharrezkoa izango eskaeraren egunean Irurako Biztanleen Udal Erroldan inskribatuta egotea.

13. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura.

1. Udal Etxebizitza Tasatuak esleitzeko prozedura Alkatetzaren edo hark eskuordetutako organoaren ebazpenaren bidez hasiko da. Ebazpen horren bidez, dagokion deialdiaren oinarriak onartuko dira, eta bertan zehaztuko dira deialdiaren baldintzak, eskaerak egiteko epea adierazita.

Izapide horren berri emateko iragarkia jarriko da udalaren webgunean, iragarki taula digitalean eta, gutxienez, Gipuzkoako Lurralde Historikoan gehien saltzen den egunkarietako batean.

Ezin izango da esleipen prozedura hasi sustapenaren behin behineko kalifikazioa lortu arte.

2. UETen sustapen bakoitzerako oinarrietan kupo jakin batzuk ezarri ahal izango dira, etxebizitza eskuratzeko premia edo zailtasun bereziak dituzten gizarte talde bateko pertsonen etxebizitza kopuru jakin bat bideratzen laguntzeko. Era berean, Udalak, modu arrazoituan, lehentasunezko esleipen irizpideak ezarri ahal izango ditu premia edo zailtasun bereziko talde horietan daudenen alde.

3. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketetatik etxebizitza kopuru jakin bat kanpo uztea erabaki ahal izango da, Udalak birkokatze eskubideak gauzatzeko edo behar bezala egiaztatutako gizarte premiei erantzuteko.

4. Eskabideak aurkeztu ondoren, Udalak aztertu egingo ditu, oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituzten eskatzaileak zein diren zehazteko.

5. Eskabideetan akatsak daudela ikusiz gero, 15 eguneko epea emango da akatsak zuzentzeko, zer bete behar den edo eskabideari zer dokumentazio erantsi behar zaion adierazita. Epe hori igaro eta eskabidea bete ez bada, edo eskatutako dokumentazioa aurkeztu ez bada, edo, horren ondorioz, datuak faltsuak direla edo ezarritako baldintzak eta betekizunak betetzen ez direla ondorioztatzen bada, Udalak eskaera izapidetzeko onartzea ukatuko du.

6. Aurreko izapidea egiaztatu ondoren, prozeduran parte hartuko duten eskatzaileen zerrenda egingo da, eta jendaurrean jarriko da iragarki taulan eta udalaren webgunean.

Etxebizitzen esleipenean parte hartzeko onartutakoen zerrenda jasoko da bertan, eta prozedura arautzen duten oinarriek ezar ditzaketen taldeen arabera sailkatuko dira, baita esleipena egingo den eguna eta ordua ere.

7. Fede emaile publikoaren aurrean esleituko dira etxebizitzak, sustapena arautzen duten oinarrietan eskatzen diren baldintzak betetzen dituztela egiaztatzen duten eskatzaileen artean, oinarrietan zehaztuko den prozeduraren bidez. Lehentasunezko prozedura zozketa izango da, eta eskaerak barematzeko beste prozedura batzuk ere erabil daitezke, eskatzaileei lehentasuna emanaz errenta erabilgarriaren arabera eta bizikidetzaren unitateko kide kopuruaren arabera, eta etxebizitza eskatzaile gisa duten antzintasuna irizpide osagarri gisa hartuko da kontuan. Nolanahi ere, publikotasunaren eta lehia askearen printzipioak bermatuko dira.

8. Eskaera kopurua etxebizitza kopurua baino handiagoa bada, itxaron zerrenda bat finkatuko da, esleipenen bat bisatu edo ebatzi ondoren uko egin, baja eman edo baldintzak betetzen ez direnean erabiltzeko.

9. Itxaron zerrenda amaitu ondoren edo eskaera kopurua etxebizitza kopurua baino txikiagoa denean, esleitu gabeko etxebizitzak esleitu ahal izango zaizkie baldintzak betetzen dituzten pertsoneri, publizitatearen eta zuzeneko esleipenaren bidez, 12. artikuluan adierazitakoa kontuan hartuta.

14. artikulua. Lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea.

Esleitu diren etxebizitza tasatuak ezin izango dira errentan edo prekarioan laga, ezta kostu bidezko edo doako edozein tituluren bidez inter vivos edo mortis causa eskualdatu ere, Irurako Udalak alde zuzenetik berariazko baimena ematen ez badu; Irurako Udalak lehentasunez erosteko eskubidea izango du etxebizitza horien gainean, jarraian zehazten diren baldintzetan, epeetan eta araubide zehatzean. Lehentasunez eskuratzeko eskubide hori eskubide erreala izango da, eta Jabetza Erregistroan inskribatuko da.

Araubide horren iraupenak eta, ondorioz, hori betetzeko ezarritako bermeek iraupen mugagabea eta iraunkorra izango dute, eta jabetza eskualdatzeko dokumentu publikoei erantsiko zaizkie eta Jabetza Erregistroan inskribatuko dira.

UETen titularrek, haien araubidea edozein dela ere, Udalari eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari jakinarazi beharko diete, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen titular subsidiarioa diren aldetik, besterentzeko erabakia, aurreikusitako prezioa eta ordaintzeko modua, aurreikusitako transmisioaren gainerako funtsezko baldintzak eta jakinarazpenetarako helbidea adierazita, lehentasunez erosteko eskubidea baliatu ahal izateko. Eskubide hori bi hilabeteko epean baliatu ahal izango da, jakinarazpena Udalaren eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

Udalak bi hilabeteko epea izango du baimena eskatu duenari erantzuteko. Epe horretan, bi aukera izango ditu: etxebizitza erosi, etxebizitza itxaron zerrendako hurrengoari esleitu, edo, zerrendan hautagairik ez badago, baldintzak betetzen dituen erosle bat proposatu, publikotasunaren, lehiaren eta berdintasunaren printzipioak errespetatuko dituen prozedura egokiaren bidez. Eskubidea egikaritzea erabaki ondoren, eskualdatzea hiru hilabeteko epean egin behar da.

Aurreko paragrafoan aipatutako epea igaro eta lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi ez bada, proiektaturiko besterentzea libreki egin ahal izango da.

Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena egin ez bada, edo jakinarazpenean legezko edukiren bat aipatu ez bada, edo eskualdaketagatik ordaindutako prezioa dagokion Administrazioari jakinarazitakoa baino txikiagoa bada edo baldintzak kostu gutxiagokoak badira, Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du bi hilabeteko epean, besterentzearen berri guztiz izan duen egunetik zenbatzen hasita.

Nolanahi ere, etxebizitzaren erosleak, geroko eskualdatzeetan, egindako eskritura publikoaren edo kontratu pribatuaren kopia bat aurkeztu beharko du Irurako Udalean, 30 eguneko epean, eskriturak edo kontratua formalizatu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita. Kontratu horretan, oinarri hauetan horretarako ezarritako klausula guztiak jasoko dira, baita prezioa eta etxebizitza horren eskaintza ere, lehentasunez erosteko edo lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeko ezarritako baldintzetan.

Udalak ezarritako prozedura eta baldintzak errespetatu ez badira, udal administrazioak eskuratzeko lehentasunezko eskubidea erabili ahal izango du bi hilabeteko epean, jakinarazpena egiten denetik edo eskualdatze eskritura aurkezten denetik zenbatzen hasita.

Etxebizitza horiek inter vivos eskuratzeko tituluak Jabetza Erregistroan inskribatzeko, aurreko paragrafoan ezarritako jakinarazpena egin izana justifikatu beharko da.

Etxebizitza lehentasunez erosteko edo lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeko izapideak errespetatu gabe eskualdatuz gero, Irurako Udalak saltzaileari diru zehapen bat ezarriko dio, eskualdatzearen egunean etxebizitzaren prezioaren %20koa, gehi oinarri hauetan ezarritakoaren arabera doitutako prezioaren eta erosle berriak benetan ordaindutakoaren arteko zenbatekoa, azken hori handiagoa izanez gero.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea udalak eskuordetu ahal izango du, beste administrazio publiko batek erabil dezan.

15. artikulua. Kontratuari oniritzia ematea.

1. Etxebizitza tasatuen eta haien eranskinen jabetza eskualdatzeko edo haien gaineko eskubide errealak eratzeko edozein eskritura publiko egin aurretik, dagokion dokumentu pribatua sinatu beharko da, Irurako Udalak ikus onetsi dezan, eta ezingo dira Jabetza Erregistroan sartu ikus onetsi gabe.

2. Udal etxebizitza tasatuen eta haiei atxikitako eranskinen errentamendu kontratuak ere aurkeztuko dira ikus onetsia emateko. Betebehar hori etxebizitzaren errentatzaileari dagokio.

3. Kontratu pribatuarekin batera, etxebizitzaren eskuratzailerak edo errentariak etxebizitza mota hori eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztuko da, bai eta Udalak erakunde eskudunei etxebizitza babestu hori eskuratzeko baldintzak betetzen direla fiskalizatzeko beharrezkoa den informazioa eskatzeko idatzizko baimena ere.

Betebehar horretatik salbuetsita egongo dira etxebizitza gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak kontratuari oniritzia eman eta bisatu hori egiaztatzen duten kasuak.

Horrelako etxebizitzak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, oniritzia ukatuko da udal ebazpen bidez.

4. Oniritzia baiesteko edo ezesteko ebazpena emateko eta jakinarazteko epea 3 hilabetekoa izango da, bisatu eskaera izapidetzeko organo eskudunaren erregistroan sartzen den egunetik zenbatzen hasita. Epe horretan berariazko ebazpenik ematen ez bada, baietsi egin dela ulertuko da.

16. artikulua. Jabetza Erregistroan inskribatzea.

Udal Etxebizitza Tasatuen behin betiko kalifikazioa, etxebizitzaren eta horiei atxikitako garaje eta trastelekuen araubidea eta gehieneko prezioa jasoko dituen, Udalak jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eraginpeko ondasunetan jasota gera dadin eta, horrela, erregistro publikitatea egin dadin, bidezkoa den moduan, bai lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari dagokionez, lehenik Udalaren alde, eta, nolana ere, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde, bai ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdatze prezioari etengabe lotuta egoteko mugari dagokionez.

17. artikulua. Etxebizitza Babestuen Erregistroan inskribatzea.

Udalak erregistro bat sortuko du UET erregimenean sustatutako etxebizitzak inskribatzeko, eta Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailari jakinaraziko zaizkio kalifikazio erabakia eta Eusko Jaurlaritzaren mendeko Etxebizitza Babestuen Erregistroan inskribatzeko formalizatutako kontratuak.

18. artikulua. Notarioen eta Erregistratzaileen kontrola.

Notarioek uko egingo diote edozein kontratu eskritura publikoan formalizatzeari, Udalak oniritzia emanda behar bezala baimendu ez bada, edo, hala badagokio, Administrazioaren lehentasunezko eskuratzeko eskubidea baliatzeko jakinarazpena egin dela eta iraungitze epeak bete direla egiaztatzen bada.

Jabetza erregistratzaileek uko egingo diote edozein eskuratzeko titulu inskribatzeari, baldin eta ez badute behar bezala egiaztatzen Irurako Udalaren berariazko baimena dutela edo iraungitze epea igaro dela.

19. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa.

Udalak UETen Eskatzaileen Erregistro iraunkorra eduki ahal izango du udal egoitzan. Hala ere, Udalak, hitzarmen bidez, Eusko Jaurlaritzari agindu ahal

izango dio, Etxebideren sistemaren bidez, eskatzaileen zerrenda hori osatzeko eta eguneratzeko.

UETen eskatzaileen zerrenda berariaz ezarri eta berrituko da deitzen den esleipen prozedura bakoitzeko, eta etxebizitzaren sustatzaileari zein Udalari berari eman ahal izango zaie.

20. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak okupatzeko betebeharra.

UETek beren titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izan beharko dute, eta inola ere ezin izango zaizkie beste pertsona batzuei laga, hutsik mantendu, edo bigarren bizileku gisa edo egoitzaz besteko beste edozein erabilera gisa erabili.

Etxebizitzaren titularrak ez badu bere ohiko bizileku gisa erabiltzen urte bakoitzeko bederatzi hilabetez gutxienez, edo udalaren baimenik gabe alokatzen badu, salerosketa Irurako Udalaren alde ebatziko da.

Beraz, etxebizitza titularraren ohiko bizileku gisa ez eratzea eta hirugarrenei erabilera lagatzea xede duten egintza eta kontratuek salerosketa iraungitzea ekarriko dute, eta, horretarako, kontratu pribatuetan eta eskualdaketa eskritura publikoetan salerosketa suntsiarazteko baldintza egokia ezarriko da.

Udalak jarduteko ahalmena du aurreko paragrafoan adierazitako baldintzak egiaztatzeko. Aurreko baldintzak betetzen ez badira, dagoen edozein kontratu desegingo da, eta Udalak desjabetzeari ekiteko ahalmena izango du legez ezarritako baldintzetan.

Salerosketa eskriturak edo errentamendu-kontratua sinatu ondoren, etxebizitza hori lekuz aldatu eta bertan erroldatu beharko da sei hilabete epean. Ez betetzeak eskubidea emango dio Udalari, edo subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzari, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzeko, eta etxebizitzaren eta haren eranskinen eskrituratze balioaren %30eko zehapen ekonomikoa ezarriko zaio, atzeratzen den hilabete bakoitzeko.

UET baten onuradun orok bere ohiko bizileku iraunkorra esleitutako etxebizitzan ezartzeko eta mantentzeko duen betebeharra betetzen ez badu, Udalak indarrean dagoen legerian aitortutako nahitaezko desjabetze eskubidea baliatuko du.

UET baten erabilera desegokia egiaztatzeko, Udalak, zuzenbidean onartzen diren baliabideez gain, honako hauek eskatu eta kontuan hartu ahal izango ditu:

- a) Biztanleen erroldako eta beste erregistro publiko batzuetako datuak.
- b) Uraren, gasaren eta elektrizitatearen ezohiko kontsumoak, goitik edo behetik.

Aipatutako zerbitzuen konpainia hornitzaileak eta entitate kudeatzaileak behartuta egongo dira etxebizitzan erabilera desegokia egiaztatzeko behar diren datuak ematera, datuak babesteko araudia erabat errespetatuz. Era berean, araudi hori errespetatu beharko da datuak lortzean eta beste edozein erregistro publikotatik lortutako informazioa tratatzean.

Ikuskatzeko, zehatzeko eta desjabetzeko ahalmenak Eusko Jaurlaritzari agindu ahal izango zaizkio, hitzarmena sinatuz, bi administrazioek adosten duten moduan.

21. artikulua. Errentamendu baimena.

Jabetzan edo azalera eskubidean esleitu diren udal etxebizitza tasatuak, sustapen mota edozein dela ere, esleipendunak ezin izango ditu laga errentamenduan, prekarioan edo erabilera lagapeneko beste edozein tituluren bidez, Alkatetzak edo hark eskuordetzen duen organoak berariazko baimena eman ezean.

Titularrak etxebizitza bizileku gisa erabiltzeko ezintasuna justifikatzen duten aldi baterako arrazoiak agiri bidez egiaztatzen direnean bakarrik emango da baimena.

Hauek dira ez erabiltzea justifikatzen duten aldi baterako arrazoiak:

- a) Aldi baterako lan arrazoiak (gutxienez urtebete eta gehienez 5 urte).
- b) Aldi baterako osasun arrazoiak (gutxienez urtebete eta gehienez 5 urte).
- c) Senide baten mendekotasuna (gutxienez urtebete eta gehienez 5 urte).
- d) Deskribatutakoen antzeko beste edozein inguruabar, denbora muga berberekin.

Era berean, baimena eman ahal izango da udal etxebizitza tasatua salgai jarri denean eta urtebete baino gehiago igaro ondoren saldu ezin izan denean. Hori agiri bidez justifikatu beharko da; lehenik eta behin, etxebizitza eskualdatzeko baimena eskatu beharko da, eskualdatu nahi denean, eta, bigarrenik, eskaintza egiteko epea eta prezioa egiaztatzen dituen eta epe horretan eskaintzarik jaso ez delako eskualdatu ezin izan dela egiaztatzen duen higiezin agentzia baten ziurtagiri bat aurkeztu beharko da.

Baimentzen diren errentamendu kontratuen gehieneko iraupena urtebetekoa izango da, eta legez ezarritako gutxienera arte luza daiteke. Kontratuan berariaz jaso beharko da ez dela beharrezkoa izango kontratuaren nahitaezko luzapena, errentatzaileak errentan emandako etxebizitza okupatu behar badu, etxebizitza iraunkor gisa erabiltzeko.

Udalak errentaria izendatu ahal izango du, UETak errentamenduan esleitzeko itxaron zerrendak baditu; bestela, titularrak bilatu beharko du errentaria. Kontratuari oniritzia eman beharko zaio 15. artikuluan adierazitakoaren arabera.

Esleipena errentamenduan egin bada, horien erabilera ezin izango da laga inolako tituluren bidez.

22. artikulua. Etxebizitza tasaturako lurzoruaren eta urbanizazioaren balio eragina.

1. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 27. artikuluan aurreikusitako ondorioetarako, lurzoru urbanizatuaren kostuaren gehieneko balio-eraginak ezin izango du gainditu udal etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta prezioaren %25. Horri buruzko daturik ez badago, urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio kostuak zenbateko berekoak direla ulertuko da.

2. Gehieneko eragin balio horiek gehieneko precio muga gisa ezartzen dira udal etxebizitza tasatuetako bizitegitarako hirigintza eraikigarritasun babestuak dituzten lurzatiaren kostu bidezko eskualdatzeetan. Prezioaren gehieneko muga hori eskualdatze horiek islatzen dituzten egintza eta kontratu guztien eskritura publikoetan jasoko da, arlo horretan indarrean dagoen legerian xedatutakoaren arabera.

Azken xedapena.

Ordenantza honetan aurreikusten ez den guztirako, eta gero garapenen edukia alde batera utzi gabe, Babes Publikoko Etxebizitzaren arloan indarrean dagoen araudi autonomikoa aplikatuko da.