
7 Udal Administrazioa

IRURAKO UDALA

**IRURAKO UDAL ETXEBIZTZA TASATUEN ORDENANTZAREN BEHIN
BETIKO ONARPENA.**

IRURAKO UDALA

Iragarkia

Udalbatzak, 2010eko urtarrilaren 26an egindako batzarrean, behin betiko onespena eman dio Irurako udal etxebizitza tasatuen ordenantzari.

Ondorioz, eta Toki Jaurpidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 70.2 artikuluan jasotakoari jarraiki, aipaturiko Ordenantzaren aldaketa argitaratzen da.

Irura, 2010eko otsailaren 10a.—Alkatea.

(105) (1766)

ZIOEN AZALPENA

Guztion eskura dagoen etxebizitza bat lortzeko asmoz, eta, batik bat garestitu direlako, horiek lortzeko Euskal Herrian ditugun arazoaren aurrean, Udalak Babes Publikoko erregimenen baten menpe dauden etxebizitzak sustatu ditu.

Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarrian, Udal Etxebizitza Tasatuak aipatzen dira. Etxebizitza horiek oinarrizko bi ezaugarri dituzte: Batetik, udal etxebizitza babestua da, hau da, Udala da erregulatu, kalifikatu eta kontrolatzen duena. Bestetik, aukera handiagoak daude prezioari eta etxebizitza horiek eskuratu nahi dituztenen gehieneko diru-sarrerei dagokionez, izan ere, babes ofizialekoak baino handiagoak izan daitezke. Zentzu horretan, Legeak ahalmena ematen die Udalei, Udal Ordenantza bidez, Udal Etxebizitza Tasatuen araubide juridikoa garrantzeko.

Zehazki, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Lege berrian (2006ko ekainaren 30ekoa) honako hau dago jasota, zortzigarren xedapen gehigarrian:

4. Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira udal etxebizitza tasatutzat (UET): Euskal Herriko udalek ezartzen dituztenak, dagokion udal ordenantzaren bidez erabakita eta ordenantza horretan beren babes publikoko araubidea erregulatuta.

5. Udalaren etxebizitza tasatua ezartzeko eta erregulatzeko udal-ordenantzak gauza hauek zehaztuko ditu:

a) Etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak.

b) Ezartzen diren udal babeseko araubideak eta, hala badagokio, araubide orokorreko eta araubide bereziko modalitateak. Araubide berezikoak, inola ere, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak ordezkatu ahal izango ditu, 80. artikuluan xedatzen den bezala.

c) Etxebizitzon eskuratzailak, eta etxebizitzok esleitzeko prozedura. Horri dagokionez, publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bete beharko dira nahitaez.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza-kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, tokiko administrazioek beharrian sozialei alokairu tutelatuen bidez edo prekarioan lagata erantzuna eman diezaien. Horrez gainera, beste bizileku bat emateko espedienteetarako ere bereizi ahal izango dira, goragoko taldetik kanpo baitaude.

6. Etxebizitza tasatuak eta araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak saltzeari dagokionez, baldin eta 80. artikuluan finkatutako gutxieneko estandarrak betetzeko kontatzen badute, gehieneko prezioak ezin izango

du gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa bider 1,70 indizea. Legez edo erregulamenduz aldatu arte, etxebizitza horien onuradunen gehienezko diru-sarrerak ezin izango dute gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean duden gehienezko diru-sarrerak bider 1,30 indizea. Nolanahi ere, udalak bestelako parametro batzuk ezarri ahal izango ditu araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuetarako.

Halaber, lege berrian honako hau ere badago jasota (16. artikulua): «Udalaren hirigintza plangintzaren bidez, etxebizitzak babes publikoko araubide bati atxikita eraikitzeke kalifikatu ahal izango dira lursailak. Betiere, ordea, legearen 80. artikuluan aurreikusita dauden gutxienezko estandarrak eta kopuruak betetzeko behar den lurzoru kalifikazioa egin beharko da gutxienez».

16. artikuluko 1. atalaren amaieran, honako hau dago jasota: «Kalifikazio egintzan, lurzoru horretarako izendatutako babes mota zehaztu beharko du hirigintza antolamenduak».

Azkenik, nabarmentzekoa da lege horren xedapen gehigarrian honako hau dagoela jasota: «Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzek etxebizitza babestuaren kalifikazio iraunkorra edukiko dute» eta, «ondorioz, eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie bere erregulazio arauan eta haiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea edukiko du, lehenik, administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak».

Hortaz, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruei eta Hirigintzari buruzko Lege horrek eskumena ematen diolarik, Irurako Udalak onartu du Irurako udal etxebizitza tasatua arautzeko udal ordenantza.

1. artikulua. Xedea.

Udal ordenantza honen xedea Irurako udal etxebizitza tasatuen babes publikoko erregimena ezartzea da.

Irurako udal etxebizitza tasatuen babes publikoaren erregimena ezartzen da figura horretarako 2/2006 Legean (Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, 2006ko ekainaren 30ekoa) jasota dagoena garatzeko.

2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua eta ezaugarriak.

Irurako udalerrian, udal etxebizitza tasatutzat hartuko dira, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatuta dutenez eta ordenantza hauetan ezarritako gainerako betekizunak betetzen dituztenez, Udalbatzak halakotzat jotzen dituen etxebizitzak.

Udal etxebizitza tasatuen izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garajeetara eta trastelekuetara ere hedatzen da.

Udal etxebizitza tasatuek, babes publikoko mota bat direnez, horien guztien ezaugarri berak izango dituzte. Honako hauek, hain zuzen ere:

— Lurraldeetako herri-erakundeek publikoki sustatu beharko dituzte, edo modu pribatuan Dekretu honetako xedapenen arabera, betiere kasuan kasuko eremu autonomikoko aginduen edo udal-ordenantzen arabera onartutako diseinurako ordenantzek ezarritako ezaugarri teknikoak jarraiki.

— Eskualdatuak izan beharko dute, jabetza osoko erregimenean edota azalera-eskubideko edo alokairuko erregimenean, betiere babestutako prezio batean, Dekretu honetan eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 8. Xedapen Gehigarrian jasotako kalkulu-sistema erreferentziatzat hartuta.

— Publizitatearen, lehiaketa publikoaren, gardentasunaren eta diskriminazio-ezaren printzipioetan oinarritutako prozedura baten bidez esleitu beharko dira. Hartzaileak aurrez egongo dira erregistratuta autonomia erkidegoaren edo udal baten etxebizitza-eskatzaileen erregistro publiko batean, eta horretarako Dekretu honetan edota tokian tokiko udal-ordenantzak babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko berariaz ezarritako gutxienezko baldintzak egiaztatu beharko dituzte.

— Edozein bizikidetzaren unitatek eskuratu ahal izango du halako etxebizitza bat, baldin eta esleipenaren aurretik unitate horretako ezin kidek etxebizitzarik ez badu jabetzan, jabetza soilean, azalera-eskubidean edo usufruktuan. Debekuaren urte-kopurua autonomia-erkidegoaren edo tokian tokiko udalaren arauak xedatuko dute, eta betiere arau horien salbuespenak hartuko dira kontuan.

— Irura udalerrian erroldatuta egotea egiaztatzen duten onuradunek eskuratu ahal izango dituzte, edota tokian tokiko udal ordenantzek –udal etxebizitza tasatuei dagokienez– ezarritako epeak, baldintzak eta salbuespenak kontuan hartuta.

— Jabetzako, azalera-eskubideko edo alokairuko titularren ohiko bizileku iraunkorra izan beharko du. Ohiko bizileku iraunkortzat joko da okupatzaileen etxebizitza-premia zuzenean eta berehala asebetetzen dituen, eta, gainera, legezko bizilekua dena, eskubideez baliatzeko eta obligazioak betetzeko lekua delako.

Nolanahi ere, berariazko kontrako araurik ezean, 3 hilabete baino gehiagotan jarraian hutsik dagoen etxebizitza bat ohiko bizileku izateari utzi diola pentsatuko da, etxebizitzak ohiko bizileku iraunkorra izaten jarraitzen duela arrazoituta dagoenean izan ezik.

— Eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie, eta haiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du administrazio jarduleak, eta, betiere, modu subsidiarioan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak.

Horregatik guztiagatik, udal etxebizitza tasatuek titularren edo maizterren ohiko etxebizitza iraunkorra izan behar dute, eta inolaz ere ezin zaie beste pertsona batzuei laga, eta ezin dira hutsik utzi edota bigarren etxebizitza gisa edota bizitegitarako ez diren bestelako erabileretarako erabili.

Udal etxebizitza tasatuak hirigintza plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikatutako lurretan nahiz prezio mugarik ez duten bizitegitarako lurzoruetan susta daitezke.

3. artikulua. Motak.

Irurako udal etxebizitza tasatuak bi eratakoak izango dira:

Erregimen orokorreko udal etxe-bizitza tasatuak.

Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuak.

Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordeztuzakete, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean (2006ko ekainaren 30ekoa) jasota dauden gutxieneko estandarrak betetze aldera.

4. artikulua. Irurako Udal Etxebizitza tasatuen baldintza orokorrak.

Irurako udal etxebizitza tasatuek ezin izango dute 100 m²(s) baino gehiagoko azalera erabilgarria izango dira.

Udal etxebizitza tasatu guztiek aparkaleku plaza eta trastelekua izango dute atxikita. Bi horien azalera ezingo ditu izan, hurrenez hurren, 30 m²(s) eta 10m² (s) erabilgarri baino gehiago. Etxebizitzari atxikiak direla jaso beharko da Jabetza Erregistroan.

Udal etxebizitza tasatuek, garaje eta trastelekuekin batera, autonomia erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritako baldintza teknikoak zein diseinuko baldintzak bete beharko dituzte, eta, baldintza horiek ezartzen ez diren bitartean, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetara eskatzen zaizkienak bete beharko dituzte.

5. artikulua. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza tasatuen baldintza zehatzak.

Udal etxebizitza tasatu guztietarako izaera orokorrekarekin ezarrita dauden baldintzez gain, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen eta haiei atxikitako garajeen eta trastelekuen gehieneko salmenta prezioak ezingo du gainditu 2 indizea, edozein Administrazioak sustaturiko etxebizitzetarako behin behineko udal kalifikazioa lortzeko unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez. Udalak eratu eta lagatuko azalera edo jabetza eskubide baten ondorioz enpresa publikoek edo partikularrek sustatzen dituzten etxebizitzek ere baldintza hori bete beharko dute. Sustapen pribatuko etxebizitzaren kasuan 2,2 indizera iritsi ahalko da.

2. Alokaturaz gero, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %4,5 izango da gehienez.

3. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko araudian jasotakoarekin bat kalkulatorik, ezin dira 1,5 indizea baino handiagoak izan, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerei

dagokienez.

4. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko diru sarrera haztatuak ezin dira izan gizarte etxebizitzak (erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak) eskuratzeko ezarrita dauden gehieneko diru sarrerak baino txikiagoak.

6. artikulua. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen baldintza zehatzak.

Udal etxebizitza tasatueterako oro har ezarrita dauden baldintzez gain, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

1. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen (garaje eta trasteleku atxikiak barne) gehieneko salmenta prezioa, babes ofizialeko etxebizitza tasatuei autonomia erkidegoan aplikagarri zaien arauak ezarriko dute. Nolanahi ere, ezingo dute gainditu 1,7 indizea, udal kalifikazioa eskuratzen den unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

2. Alokaturaz gero, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %4,5 izango da gehienez.

3. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko arautegian jasotakoarekin bat kalkulatorik, ezin dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerei dagokienez.

4. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko diru sarrera haztatuak ezin dira izan gizarte etxebizitzak (erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak) eskuratzeko ezarrita dauden gehieneko diru sarrerak baino txikiagoak.

7. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak sustatzeko eta lagatzeko erak.

Irurako udal etxebizitza tasatuak, edozein motatakoak izanik ere, Udalak berak susta ditzake edo beste administrazio publiko batzuek nahiz haien tresna erakundeek, eta bere jabetzako lursailetan dauden kooperatibek edo enpresa pribatuek. Etxebizitzaren eskualdatzea jabetza-erregimenean, azalera-eskubidean edo alokairuko erregimenean egingo da, beti ere babestutako prezio batean.

8. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen onuradunentzako etxebizitza beharraren baldintza.

Udal etxebizitza tasatuen onuradun guztiek (halakotzat hartuko dira bizikidetza unitateko kide guztiak) bete beharko dute beste etxebizitzarik ez izateko baldintza (jabetza osoan edo azalerakoak, zein bizi artean erabiltzeko eskubide errealean), etxebizitzaren beharrezko definitzen duen autonomiako araudian ezarritako terminoen arabera eta bertako salbuespenak salbuespen.

9. artikulua. Hirian bizitzeko edo lan lotura izateko baldintzak.

Udal Etxebizitza Tasatu bat eskuratu ahal izateko, halaber, ezinbestekoa izango da, gutxienez bizikidetza unitateko kideren batek ondorengo baldintza bat gutxienez betetzea:

Ohiko bizilekua Iruran izatea eta Iruran erroldatuta egotea azken 4 urteetan, gutxienez.

15 urtez Iruran erroldatuta egon izana.

Alokairuzko Udal Etxebizitza Tasatua bada, Iruran ohiko bizilekua izan eta bertan erroldatuta egoteko baldintza urtebete baino gehiagokoa izango da, eskaera egiten denetik bertatik zenbatzen hasita.

10. artikulua. Kalifikazioa.

Bai erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioa, bai erregimen bereziko kalifikazioa Alkatetzaren edo Tokiko Gobernu Batzarraren ebazpenaren bidez ezarriko dira, sustatzaileak eskatuta. Eskaria Irurako udalari egingo dio, berak tramita dezan.

Hirigintza plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikaturiko lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren behin behineko kalifikazioarekin batera, eraikitzeko baimena eskuratu behar da, eta ez da baimen hori emango ez baldin bada eskatzen edota kalifikazioa ez bada egokitzen jotzen.

Behin behineko kalifikazioaren dokumentuan etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa zehaztuko da, garaje eta trasteleku atxikiak aintzat hartuta.

Lehen erabilerako hirigintza lizentzia eskuratzeko, beharrezkoa izango da, aldeztu aurretik edo aldi berean eta

sustatzaileak Irurako udalari hala eskatuta, erregimen orokorreko edo erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu direla adierazten duen behin betiko kalifikazioa eskuratzea. Horrez gain, egiaztatu egin beharko da etxebizitza behin behineko kalifikazioan zehaztutakoaren arabera egin dela.

Hirigintza plangintzak berariaz erabilera horretarako kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitza udal etxebizitza tasatutaz jo ahal izango dira edozein unetan, eta kalifikazioa lortutakoan, udal etxebizitza tasatuen erregimen juridikoa aplikatu ahal izango zaie. Kasu horretan, kalifikazioa lortzeko ez da oztopo izango autonomia erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritako baldintza teknikoak eta diseinuko baldintzak ez betetzea, edo, halakorik ezean, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritakoak

11. artikulua. Udal etxe bizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak.

Legeak xedatutakoaren arabera, udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatutakoak, garaje eta trasteleku atxikiak barne, etxebizitza babestuzat kalifikatuko dira behin betiko. Ondorioz, behin betiko egongo dira lotuta eskualdatzeko gehieneko prezioari (ordenantza honetan zehazten da), eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei (lehenik eta behin, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, nolana ere, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde, subsidiarioki).

Bizien artean bigarrenez edo aldi gehiagotan eskualdatutako udal etxebizitza tasatuen gehieneko prezioa izango da hurrengo irizpide hauek ezarritakoan kalkulaturakoa:

Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen kasuan: Ezingo dute gaintitu 2 indizea, eskualdatzeko unean indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez. Sustapen pribatuko etxebizitzaren kasuan 2,2 indizera iritsi ahalko da.

Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek ezingo dute gaintitu babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako autonomia erkidegoaren araudian ezarritakoa. Nolanahi ere, ezingo dute gaintitu 1,7 indizea, eskualdatzeko unean indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

Etxebizitzak lurrazaleko jabetzaren erregimenean lagatzen baldin badira, bigarren eskualdatzeetan nahiz geroagokoetan, prezioa hau izango da, gehienez, hasierako erosketan ordaindutakoa, kontsumo prezioen indizearen aldaketak aplikatuz eguneratuta, eta honako kopuru hauek kenduta:

— Urteko %0,5 lehen 30 urteetan.

— Urteko %1 hurrengo 20 urteetan.

— Urteko %2,6 azken urteetan.

Ondasun higiezinan egin diren hobekuntzek eta mantentze lanek (halakorik egin bada), handitu egingo dute besterentze prezioa, baldin udal Administrazioak ondorio horietarako aurrez onartu baditu, haien balioztapena eta balio galera zehaztuta. Tramitazio hori Irurako udalean aurkeztuko da eta udal erregistroan (udal etxebizitza tasatu guztiak sistematikoki gordeko dituen) jasoko da.

12. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

Udal etxebizitza tasatuen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo administrazio jarduleari eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorrari lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen titular subsidiarioa den aldetik jakinarazi beharko die besterentzeko erabakia. Lehentasunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izan dadin, honako hauek ere adierazi beharko ditu: Aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdatzearen gainerako oinarritzko baldintzak, eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori gauzatu ahal izango da bi hilabeteko epean, jakinarazpena Udalaren edo administrazio jardulearen erregistroan eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Aurreko paragrafoan adierazitako epean ez bada lehentasunez erosteko eskubidea gauzatzeari buruzko berriazko ebazpenik jakinarazi, aurreikusitako besterentzea libreki gauzatu ahal izango da.

Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin, legez nahitaezkoa den artikulu horretako edukiren bat ez bada adierazi, edo eskualdaketa-erengatik ordaindutako diru kopurua txikiagoa bada edo baldintzak kostubide gutxiagokoak badira dagokion administrazioari jakinarazitakoak baino, Administrazio horrek - atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du bi hilabeteko epean, besterentzearen ezagutza osoa izan eta hurrengo egunetik hasita.

Lagapen edo salmenta kontratuak hurrengo artikuluan aurreikusitako oniritzia izango balu, ulertuko da lehentasunez erosi nahiz atzera eskuratzeko eskubidea egikaritzeari inplizituki uko egin zaiola, udal administrazioari dagokionean behintzat.

13. artikulua. Kontratuen oniritzia.

1. Udal etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratu guztiek, erabateko jabetzakoak, lurrazaleko jabetzakoak direnek zein alokairuan daudenek, udal administrazioaren oniritzia jaso beharko dute. Oniritzirik gabe, ezingo dira Jabetza Erregistroan sartu.

2.- Babes ofizialeko etxebizitzaren eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko –lehen eskualdatzean zein bigarren edo ondorengo eskualdatzean–, edo, hipoteka eskubidea izan ezik, horien gaineko azalera- eskubide bat edo beste edozein eskubide erreal eskualdatzeko edo eratzeko edozein eskritura publiko egin baino lehen, dagokion agiri pribatua aurkeztu (beb) harko da Irurako udalean, bertan oniritzia eman diezaioten. Agiri hori aurkezteko betebeharra hipoteka-eskubide erreala izan ezik, azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal eratzten duen jabeari edo etxebizitzak eskualdatzen dituenari dagokio.

Gauza bera egin beharko da gauza komunaren gaineko ondasun-erkidegoa iraungitzen edo deuseztatzen denean eta irabazpidezko sozietatean edo foru-komunikazioaren erregimenean ekarpenak egiten direnean.

3. 1. eta 2. paragrafoetan aipatzen diren agiriekin batera, etxebizitzaren eskuratzailerak edo errentariak era honetako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duten agiriak aurkeztu beharko ditu, eta orobat III. eranskinaren ereduarekin bat etorriko den baimen idatzi bat, dagokion erakundeak baldintza horiek ikuskatzeko beharrezkoa den informazioa erakunde-eskudunen eskutik bilatzeko.

Alabaina, ez dira agiri horiek aurkeztu beharko babes ofizialeko bi etxebizitza trukutzen direnean.

4. Etxebizitza horiek eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, Alkateak oniritzirik ez ematea erabakiko du.

5. Babes ofizialeko etxebizitzaren eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko, edo horien gaineko eskubide errealak (hipotekaren eskubidea izan ezik) eskualdatzeko edo eratzeko edozein agiri eskritura publikoan jasotzeko, Notarioek halaber egiaztatu beharko dute eragiketa horiek dagokien oniritzia erdietsi dutela. Oniritzirik gabe, eskualdatzeak ezin izango dira eskritura publikoan jaso, ezta Jabetzaren Erregistroan inskribatu ere.

Halaber, aurretik oniritzia ematea beharrezkoa ez denean, Notarioek Irurako udalari jakinarazi beharko diote babes ofizialeko etxebizitzaren titulartasunean izan daitezkeen aldaketa hauek:

a) Jabetza, azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal mortis causa eskualdatzea.

b) Ezkontideetako baten aldeko esleipena banantze edo dibortzioaren epai irmoaren bidez.

6. Oniritzia ematen den ala ez erabakitzeke eta jakinarazteke epea 4 hilabetekoa izango da, oniritziaren eskaera izapidetua izan dadin dagokion organo eskudunaren erregistroan sartu den egunetik kontatzen hasita. Aipatutako epe horretan berariazko ebazpenik ez emateak onespene eman zaiola esan nahiko du.

7. Babes ofizialeko etxebizitzaren salerosketa-kontratu guztiek Dekretu honen eranskinetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. Aipatutako eranskinetan xedatutakoa betetzen ez bada, aipatutako kontratuek ez dute oniritzirik jasoko. Era berean, Notarioek ez dute adierazitako konpromisoak eta egoerak jasotzen ez dituen ezein agiri publikorik baimenduko.

8. Babes ofizialeko etxebizitza bateko titularra etxebizitza libre bateko titular batekin ezkondu edo izatezko bikotea osatuz gero, babes ofizialeko etxebizitza ematen den agiriak ez du oniritzirik jasoko.

14. artikulua. Erregistratzea.

Udal etxebizitza tasatu gisa behin betiko kalifikazioan jasoko da etxebizitzaren eta etxebizitzari atxikitako garajeen eta trastelekuen erregimena eta gehienezko prezioa. Udalak kalifikazio hori jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna era egokian egin dadin. Alde batetik, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, edo subsidiarioki, autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren alde) aplikatuko zaio erregistroaren publikotasuna. Bestetik, ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko

gehienezko prezioari era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari aplikatuko zaie. Erregistratzeak sortutako gastuak onuradunaren kontura izango dira.

15. artikulua. Udal etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura.

Udal etxebizitza tasatuak udal sustapenetan edo sustapen pribatuetan esleitzeko prozedura Udalak azalera eskubidea lagatzen etorriko dira esleipen horren eskubideak zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal erregistroan sartuta dauden eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Irurako udalak ezarriko ditu deialdi bakoitzerako oinarriak, publizitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak beti bermatuz. Nolanahi ere, zozketa deialdia jendaurrean jarri beharko da. Hori dela eta, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko da eta zozketa bera fede emaile publiko denaren aurrean egin beharko da. Prozedura honi berari jarraitu ahal izango zaio Udalarekin hala hitzartutako sustapenetan.

Gainerako sustapen pribatuetan ere zozketa bidezkoa izango da udal etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal erregistroan sartuta dauden eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Oinarriok garaiz jakinaraziko dira eta prozesu osoan zehar errespetatuko dituzte aurrerago aipatu diren publizitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak. Nolanahi ere, zozketa deialdia jendaurrean jarri beharko da. Hori dela eta, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko dira, eta zozketa bera fede emaile publikoaren aurrean egin beharko da, udalarekin sinaturiko hitzarmena zehatza izan ezik.

Udala ez beste sustatzaile publikoen kasuan, haiek ezarriko dute esleipen prozedura, betiere publizitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez.

Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko egingo diren zozketen oinarrietan, kupoak ezarri ahal izango dira. Horrek erraztu egingo du etxebizitza kopuru jakin bat etxebizitza eskuratzeko zailtasun edo beharrian bereziak dituen gizarte talderen bateko pertsonen esleitzea.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketatik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, Udalak beharrian sozialei alokairu tutelatu bidez edo prekarioan lagata erantzuna eman diezaien. Hori guztia bizilekua berriro hartzeko eskubideari kalterik egin gabe; horretarako etxebizitzak ez dira zozketatuko.

Udal etxebizitza tasatu baten onuradunaren bizikidetzaren unitateak familiaren legearen muga gainditzen bada, haren etxebizitza trukatu ahal izango du (jabetzan, lurrazaleko jabetzan zein alokairuan izan), sustapen berri bakoitzean talde horrentzat gordetako etxeetan erregimen bera duen batez. Jabetzaren edo lurrazaleko jabetzaren kasuan, etxebizitza eskuratzen duen udal etxebizitza tasatu berriaren eta utzitakoaren arteko prezio aldea ordaindu beharko du, ordenantza honen 11. artikuluan ezarritako zehaztapenen arabera eguneratuta. Etxebizitza eskatzen duten familiaren kopurua handiago bada talde horrentzat gordetako etxebizitzena baino, etxebizitzak zozketatu egingo dira.

16. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistroa.

Udalak erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistro iraunkorra mantenduko du. Aipatutako erregistroa egiteko eta mantentzeko prozedura Irurako Udala erakundeak eskariei buruz ezarritakoa izango da eta izaera orokorra izango du.

Izena emango duten pertsonen betebeharrak egiaztatzeari begira kontuan izango dira, martxoaren 4ko 39/2008 dekretuaren 14. artikuluan eta ondorengoetan ezarritako irispideak; dekretu hau Babes Publikoko Etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lur zoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa da. Irurako udalak, ofizioz, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa sartuko ditu erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaileetako zenbait. Eskatzaile horiek izango dira gizarte etxebizitzetarako (erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak) ezarritako gehieneko diru sarreren pareko diru sarrera egiaztatutako edo haiek baino handiagoak dituzten eskatzaileak. Horrelakoetan, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen zozketan esleipendun gertatu eta uko egiten dutenak ez dira ezarritako zigor epean alde batera utziko erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren hurrengo zozketetan ezarritako zigor epean.

17. artikulua. Bizilekutzat hartzeko betebeharra.

Salerosketako kontratuetan zein alokairu kontratuetan baldintzazko klausula bat gehituko da. Klausula

horren arabera, onuradunak etxebizitzan bizitzeko eta han erroldatzeko betebeharra hartzen du. Horretarako, bi hilabeteko epea izango du, dokumentua sinatzen duenetik zenbatzen hasita. Baldintza hori betetzen ez bada, kontratua suntsitu egingo da, eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izatea kenduko zaio onuradunari.

18. artikulua. Bizilekutzat hartu gabeko etxebizitzaren desjabetzea.

Udal etxebizitza tasatuen onuradun orok du esleitutako etxebizitzan bere ohiko bizilekua ezarri eta mantentzeko betebeharra. Onuradunen batek betebehara hori betetzen ez badu, Udalak gauzatu egingo du nahitaez desjabetzeko eskubidea, indarrean den legedian onartua.

Xedapen gehigarria.

Lur hiritartuaren kostuaren gehieneko jasanarazpena ezingo da izan udal etxebizitza tasatuaren gehieneko salmenta prezioaren %30etik gorakoa. Beste daturik ezean, balio berekotzat joko dira hiritartu gabeko luraren balioa eta etxebizitza horien hiritartze kostuak.

Lehen azken xedapena.

Ordenantza honek aurreikusi ez duen orori dagokionez, eta ordenantzaren garapenen edukiak ere kontuan hartu beharko direla, autonomia erkidegoan babes publikoko etxebizitzari buruz indarrean den araudia aplikatuko da.

Bigarren azken xedapena.

Ordenantza hau indarrean sartuko da haren behin betiko onarpena eta testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean. Egun horretatik aurrera, indargabetu egingo dira ordenantza honen aurka dauden udal xedapen guztiak.

I. ERANSKINA

IRURAKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZARENA

Babes publikoko etxebizitzaren salerosketa-kontratuaren nahitaez agertu beharreko baldintzak (lehen eskualdatzea).

1. Erosketaren xede den etxebizitza horrek babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenaren ondorio diren debeku eta mugak bete behar ditu, eta erabilera-baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira eta salmentaren prezioek ezin izango dituzte ezarritako mugak gainditu.
2. Saltzailea beharturik dago etxebizitzaren giltzak hiru hilabeteko gehieneko epean ematera, behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik edo kontratua egiten den egunetik –hori gerokoa balitz– kontatzen hasita, non eta Irurako udalak epe hori luzatzen ez duen.
3. Eroslea beharturik dago etxebizitza hori okupatzera hiru hilabeteko gehieneko epean giltzak eman zaizkionetik kontatzen hasita, hori ez egiteko arrazoi justuren bat egon ezean.
4. Saltzailea beharturik dago eskuratzailerik edo errentariaren esku kontratu bat jartzera, Udalak behar bezala bisatua.
5. Erosleak etxebizitza horretan izango du bere ohiko etxebizitza iraunkorra hiru hilabeteko epean, eta hori egiaztatzeko dagokion udal-ziurtagiria aurkeztu beharko du Lurralde Ordezkaritzan, eta halaber, konpromisoa hartzen du etxebizitza horretan bere ohiko etxebizitza iraunkorra finkatzeko.
6. Etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkorrerako ez erabiltzeak normalean okupatu gabe edukiz, edo bigarren bizileku izateko edo baimendu gabeko beste xede batzuetarako erabiltzeak, egindako legehauste oso larri horri dagozkion diru-zigorrez gain, interes sozialarengatik etxebizitzaren desjabetzea eragin dezake.
7. Saltzailea beharturik dago salerosketaren kontratu pribatua eskritura publikoan jasotzera, hiru hilabeteko epean, etxebizitzaren behin betiko kalifikazioaren edo kontratuaren –hura gerokoa balitz– egunetik kontatzen hasita, epe hori Udalak luzatu ezean.
8. Obra berriaren adierazpenari eta zatiketa horizontalari buruzko gastuak, baita hipoteka-mailegua eratu eta zatitzeari dagozkionak ere, edonola ere, etxebizitzaren sustatzailearen kontura izango dira.
9. Erosleak kontratua amaiaraztea eskatu ahal izango du, etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa ezesten baldin bada.

10. Etxebizitzaren eskualdatzea ordenantza honetan aurreikusitako udal etxebizitza tasatuen eskualdatzaetan erosteko lehentasun-eskubideari buruzko preskripzioen menpe dago.

11. Hitzarmenaren sinatzaileek berariaz onartuko dute dekretu honetako 15. artikuluan finkatutako esleipen-prozedura. Azkenean esleipendun suertatzen ez den pertsonari dagokionez, hitzarmen hori zuzenbide osoz ebatziko da.

II. ERANSKINA

IRURAKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZARENA

Babes publikoko etxebizitzaren salerosketa-kontratuetan nahitaez agertu beharreko baldintzak (bigarren eta ondorengo eskualdatzeak).

1. Erosketaren xede den etxebizitza horrek babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenaren ondorio diren debeku eta mugak bete behar ditu, eta erabilera-baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira eta salmentaren prezioek ezin izango dituzte ezarritako mugak gainditu.
2. Saltzailea beharturik dago etxebizitzaren giltzak hiru hilabeteko gehienezko epean ematera, kontratua egiten den egunetik kontatzen hasita, non eta Udalak epe hori luzatzen ez duen.
3. Eroslea beharturik dago etxebizitza hori okupatzera hiru hilabeteko gehienezko epean giltzak eman zaizkionetik kontatzen hasita, hori ez egiteko arrazoi justuren bat egon ezean.
4. Saltzailea beharturik dago eskuratzailerik edo errentariaren esku kontratu bat jartzera, Irurako udalak behar bezala bisatua.
5. Erosleak etxebizitza horretan izango du bere ohiko etxebizitza iraunkorra hiru hilabeteko epean, eta hori egiaztatzeko dagokion udal-ziurtagiria aurkeztu beharko du Udalari, eta halaber, konpromisoa hartzen du etxebizitza hori bere ohiko etxebizitza iraunkorra izateko.
6. Etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkorrerako ez erabiltzeak normalean okupatu gabe edukiz, edo bigarren bizileku izateko edo baimendu gabeko beste xede batzuetarako erabiltzeak, egindako legehauste oso larri horri dagozkion diru-zigorrez gain, interes sozialarengatik etxebizitzaren desjabetzea eragin dezake.
7. Etxebizitzaren eskualdatzea ordenantza honetan aurreikusitako udal etxebizitza tasatuen eskualdatzeetan erosteko lehentasun-eskubideari buruzko preskripzioen menpe dago.
8. Hitzarmenaren sinatzaileek berariaz onartuko dute dekretu honetako 15. artikuluan finkatutako esleipen-prozedura. Azkenean esleipendun suertatzen ez den pertsonari dagokionez, hitzarmen hori zuzenbide osoz ebatziko da.

III. ERANSKINA

IRURAKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZARENA

Irurako udalari baimena ematen diot etxebizitza babestuak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzeko beharrezkotzat jotzen diren datuak erakunde eskudunei eskatzeko. Erakunde eskudunak izango dira, behinik behin, Foru Ogasunak, Gizarte Segurantzaren Diruzaintza Orokorra, Estatistikako Institutu Nazionala eta Jabetza Erregistroak».

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean.

Hala ere, partikularrak aukera dute Udalari horren aurretik berraztertzeko hautazko errekurtsua aurkezteko, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzekoaren berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespena gertatu arte.