

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

ZANBRANAKO UDALA

Udal etxebizitza tasatuen ordenantza behin betiko onestea

Zanbranako Udalak, 2019ko abenduaren 19an egindako ohiko osoko bilkuran, Udal etxebizitza tasatuen ordenantza behin betiko onestea erabaki du, 2019ko urriaren 17ko ezohiko saioan hasieran onartutakoa. Jendaurrean egon den aldian ez da erreklamaziorik aurkeztu eta, horrenbestez, behin betiko onetsi da. Beraz, indarrean dauden legeek ezarritakoa betez, osorik argitaratzen da, indarrean sar dadin.

Zanbranako udal etxebizitza tasatuak arautzeko tokiko ordenantza

Arrazoiaren azalpena

Etxebizitzak oso garestiak izatea arazo larri eta orokortua da oraindik, eta, horren ondorioz, gaur egun populazioaren ehuneko altu batek ezin du etxebizitza duin eta egokirik eduki. Horrenbestez, botere publikoek eta, bereziki, udalek neurriak hartu behar dituzte.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak babes publikoko etxebizitzaren figura berriak ekarri zituen, tartean udal etxebizitza tasatu gisa ezagutzen direnak. Figura horri Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak ere eutsi zion, hain zuzen ere 21. artikuluko 3. apartatuan, bertan xedatu baitzuen udal etxebizitza tasatuen sustapenak babes sozialeko etxebizitzaren ezaugarri berak eta araubide juridiko bera izango dituztela. Gaineratu zuenez, berezitasunak, edonola ere, lege horretan bertan, lege horren erregelamendu bidezko garapenean eta udalek argitaratzen dituzten tokiko ordenantzetan ezarriko dira, eta, gutxienez, zehaztutako hauek jaso beharko dituzte:

a) Etxebizitzen, lokalen eta eranskinen ezaugarriak, zehatz-mehatz betez babes sozialeko etxebizitzaren arau teknikoak eta bizigarritasunari buruzkoak.

b) Udal titulartasuneko etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen araubide juridikoa, zehaztuta haien kalifikazioa, prezioak, errentak, lurzoruaren eta urbanizazioaren gehieneko kostuei dagokien ehunekoa, esleitzeko modua eta zehaztu beharreko beste edozer.

c) Etxebizitza, eranskin edo lokal horien esleipena lor dezaketenean bete beharko dituzten baldintzak.

Esparru legal horrekin bat etorritik, eta etxebizitza arloan udal administrazioari aitortutako eskumenak baliatuz, Zanbrana udalerriko Udal etxebizitza tasatuak arautzeko Ordenantza hau plazaratu da.

1. artikulua. Ordenantzaren aplikazio eremua eta xedea

1. Tokiko ordenantza honen helburua Zanbrana udalerriko "udal etxebizitza tasatuen" (UET) babes publikoaren araubide juridikoa ezartzea da, betiere EAEko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak (21. artikulua) aurreikusitakoak garatuz.

2. Udal etxebizitza tasatuen sustapenak indarrean dagoen legedian ezarritako babes sozialeko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berdina izango dute, ordenantza honetan zein garatzean emango diren egintza eta xedapenetan jasotako berezitasunak gehituz.

3. Hartara, Zanbranako udal etxebizitza tasatuen kalifikazio iraunkorra etxebizitza babestuarena izango da eta, horrenbestez, eskualdatzeko gehienezko prezioaren eta nahitaez desjabetzeko eskubidea aplikatzearen mende egongo dira beti, baita erosleentasun eta atzera eskuratzeko eskubidea aplikatzearen mende ere, dagokien helburua betetzen ez bada; bidena-bar, babes sozialeko etxebizitzetara aplikagarria zaien legedian ezarritako gainerako xedapenen mende ere egongo dira.

4. Hala ere, udal administrazioak deskalifikazioa edo, hala badagokio, kalifikazio epe zehatz bat ezartzea baimendu ahalko du, Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen 29. artikuluan aurreikusitako kasu berdinetan, ordezko bizitoki bat izateko etxebizitza libre baten titularraren eskubidea bermatzeko, desjabetze edo hirigintza jarduketaren baten kalteak bada, baita borondatez babes publikora atxikitako etxebizitza, eranskin eta lokalen kasuan ere, berritze, zaharberitze edo birgaitze prozesuen ondorioz.

5. Etxebizitzak "udal etxebizitza tasatuen" modalitatekoak izatea alokairu eta salerosketen kontratu pribatuetan jasoko da, baita Jabetzaren Erregistroan jasotako inskripzio eta eskritura publikoetan ere. Udal etxebizitza tasatuak ohiko bizileku iraunkor modura erabili beharko dira. Ez da inolaz ere ez onartuko etxebizitza bigarren bizitoki modura erabiltzea. Gehienez sei hilabeteko epean okupatu beharko dira esleitu edo eskualdatzen diren unetik. Bizitoki iraunkor modura ulertuko da urte natural osoan zehar benetako egoitza leku izango dena, udal organo eskudunak horretarako berariazko baimena ematen badu salbu.

2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua

1. Zanbrana udalerrian udal etxebizitza tasatu (JET) modura hartuko dira alokairu edo salmenta prezioa mugatua izateagatik eta ordenantza honetan ezarritako gainerako betekizunak betetzeagatik udal honek hala kalifikatzen dituenak. Kalifikazio hori kasuan kasuko etxebizitzara lotutako trasteleku eta garajeetara ere hedatuko da.

2. Izaera bereko elementuek osatutako egoitzako eraikuntza multzoaren parte diren etxebizitzak udal etxebizitza tasatuen (EUT) araubide juridiko honetara atxikiko dira, honako kasu hauetako edozeinetan:

a) Udal etxebizitza tasatuen estandar legalak betetzeari dagozkionak, edo beste administrazio publiko batzuekiko hitzarmenak izatearen ondoriozkoak.

b) Hirigintza plangintzak berariaz erabilera horretarako kalifikatutako lurzoruen gainean egindakoak.

c) Udal titulartasuneko lurzoruan egindakoak, eta udalak edo sustapenez eta/edo kudeaketaz arduratuko den kasuan kasuko sozietate edo organismo publikoak hala ezarritakoak

3. artikulua. Zanbranako udal etxebizitza tasatuko ezaugarri tekniko orokorrak

1. Zanbranako udal etxebizitza tasatuek Euskal Autonomia Erkidegoko esparruko araudi orokor aplikagarria bete beharko dute gehienezko azalerari, banaketari eta gainerako alderdi teknikoetara dagozkienez. Nolanahi ere, behar bezala egiaztatutako arrazoi teknikoak direla medio, eta udalak alde aurretik onartu baditu, salbuespenak egin ahalko dira azalera erabilgarri handiagokoak badira edo berariaz familia edo bizikidetzaren unitate ugarietarako bideratuz gero, gehienezko azalerari eta araudi berezian aurreikusitako sustapen bakoitzaren gehienezko kopuruaren mugekin.

2. Oro har, udal etxebizitza tasatu guztietan eskatuko da horri lotutako trasteleku bat eta aparkaleku bat izatea. Lotutako trastelekuak zein aparkalekuak ez dute gaituratu araudi orokorrean aurreikusitako gehienezko azalera erabilgarria. Elementu horien izaera Jabetzaren Erregistroan jasoko da. Hala ere, aparkalekuaren eta/edo trastelekuaren antolaketaren edo dimentsioen ondorioz teknikoki ezinezkoa bada aipatutako gehienezko azalera betetzea, udal administrazioak aipatutako betekizuna aldatu edo salbuetsi ahalko du.

3. Udal etxebizitza tasatuek, garajeek eta trastelekuak hirigintza planeamenduan edo kasuan kasuko udal araudian ezarritako betekizun teknikoak eta diseinu betekizunak bete beharko dituzte edo, bestela, erkidego mailako araubidean etxebizitza tasatuetarako aurreikusitakoak. Aurreko xedapenetan aurreikusi ez den guztirako babes publikoko etxebizitzetara dagozkien araudi orokorra hartuko da kontuan.

4. Nolanahi ere, udal etxebizitza tasatuek errespetatu egin beharko dute, posible den neurrian, Arabako lurralde historikoko landa eremuko arkitektura tradizionala eta tipologia, eta bereziki Zanbrana udalerrikoa, ingurunean integratuz.

4. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak erosi edo alokatzeko gehienezko errentak eta prezioak

1. Zanbranako udal etxebizitza tasatuak saltzeko gehienezko prezioak ezingo du gainditu 1,60ko indizea babes sozialeko etxebizitzetarako aurreikusitako gehienezko prezioari dagokionez edo behin-behineko udal kalifikazioa lortu den unean indarrean dagoen araubide orokorraren babes ofizialeko etxebizitzetarako dagokienez.

Eranskinak saltzeko gehienezko prezioa lortzeko biderkatu egin beharko da udal etxebizitza tasatuen gehienezko prezioa 0,25 indizearekin.

2. Alokairu kasuan, udal etxebizitza tasatuen urteko errenta gehienez izango da etxebizitza horiek saltzeko gehienezko prezioaren ehuneko 4,50en parekoa (ehuneko lau koma bost).

3. Udal etxebizitza tasatuak bigarren edo ondoren eskualdatzen badira hasieran eskuratu denetik urtebete igaro aurretik, prezioa edo errenta hasierakoa izango da. Bigarren eta ondorengo eskualdatzeak gertatzen badira aipatutako urtebeteko epea igaro ondoren, prezioa edo errenta kalkulatzeko hasieran aplikatutako indizea aplikatu beharko zaio bigarren edo ondorengo eskualdatzeen unean indarrean egon den araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako edo babes sozialeko etxebizitzetarako aurreikusitako gehienezko prezioari.

4. Etxebizitzak azalera jabetzako araubidean ematen badira, bigarren edo ondorengo eskualdatzeen gehienezko prezioa hasieran eskuratzeko ordaindutakoa izango da, honela gutxituta:

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

5. artikulua. Pertsona onuradunen gehienezko eta gutxieneko diru sarrerak

Udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehienezko eta gutxieneko diru sarrerak, banaka zein bizikidetzaren unitatetan integratuta lortutakoak, alokatzeko zein erosteko, sustapen bakoitzaren oinarri zehatzetan ezarriko dira; Eusko Jaurlaritzako etxebizitza arloko sail eskuduneko sailburuaren agindura jo ahalko da, babes publikoko etxebizitzak eta erkidego mailako araubideko etxebizitza tasatuak esleitzeko eskatzaile diren bizikidetzaren unitate edo pertsonen gehienezko finantzaketa gaitasunaren kopuruak ezartzen dituen. Nolanahi ere, Familiei laguntzeko 13/2008 Legearen 6. artikulua kontuan hartu beharko da errenta estandarizatuari dagokionez.

6. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen erakunde sustatzaileak

Zanbranako udal etxebizitza tasatuak honako hauek sustatu ahalko dituzte:

- a) Zanbranako Udala.
- b) Beste administrazio publiko batzuk eta/edo haien entitate instrumentalak.
- c) Edozein izaeradun enpresak, publikoak edo pribatuak, udalak horretarako lursailak edo eraikigarritasuna eman badie, partzialki edo osorik, dela jabetzan, dela azalera eskubidearekin, dela zuzenbidean baliagarria den beste edozein modutan.
- d) Enpresak, kooperatibak edo bestelako entitate pribatu eta pertsona fisikoak, haien titulartasuneko lursailetan.

7. artikulua. Sustapen motak

1. Etxebizitzen promozioa titulartasun publikokoa edo titulartasun pribatukoa izan ahalko da.

a) Administrazio publikoak edo hirugarren sektoreko entitateek abiatutakoak titulartasun publikoko sustapenak izango dira.

b) Titulartasun pribatuko sustapena izango da pertsona fisiko edo juridiko pribatuei dago-kiena, sektore publikoko erakundeen eta sustatzaile pribatuen arteko kolaborazio hitzarmenen bitartez egindakoak barne.

2. Nolanahi ere, sustapenari buruzko oinarriek, pleguek, hitzarmenek edo dokumentuek, besteak beste eta gutxienez, xedapen hauek jaso beharko dituzte:

a) Sustapenaren prezioa eta esleipen sistema aipatzea.

b) Esleipendunek bete beharko dituzten betekizunei erreferentzia egitea, baita ordaindu beharko dituzten alokairuko errenta eta prezioen kopuruei ere.

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

8. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen kalifikazioa

1. Udal etxebizitza tasatuei eskatutako ezaugarriak betetzen direla eta legezkotasuna egiaztatzen duen administrazio prozedura da kalifikazioa.

2. Aipatutako kalifikazio prozeduran gutxienez honako administrazio egintza hauek bereizten dira:

a) Behin-behineko kalifikazioa hasierako izapidea da, udal etxebizitza tasatuei eskatutako ezaugarriak betetzen direla egiaztatzen duena; kalifikazio hori emanez gero, interesdunak etxebizitza babestuetarako aurreikusitako lege onurak eska ditzake.

b) Behin betiko kalifikazioa lizentzian baimendutako obrak bukatu ondoren higiezinak udal etxebizitza tasatuei eskatutako ezaugarriak betetzen dituela ziurtatzen duen ebazpena da.

3. Hirigintzako planeamenduak berariaz erabilera horretarako kalifikatutako lurzoruan sustatzen diren etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioaren izapideak eta eraikitze baimena eskuratzekoak batera egin behar dira. Kalifikazioa eskatu ezean, edo eskatu eta bidezkoa ez bada, ez da emango baimenik.

4. Lehen erabilerarako hirigintza lizentzia lortzeko ezinbesteko betekizuna izango da udal etxebizitza tasatu gisa aldez aurreko edo aldi bereko behin betiko kalifikazioa lortzea, sustatzaileak eskatuta. Etxebizitza eta horri lotutako eranskinak behin-behineko kalifikazioaren xedapenen arabera egin direla egiaztatu beharko da.

5. Udal etxebizitza tasatuen behin-behineko eta behin betiko kalifikazioak alkatetza-lehendakaritzaren edo horrek eskuordetutako zinegotziaren ebazpenez emango dira.

9. artikulua. Behin-behineko eta behin betiko kalifikazioaren eskaera eta gutxienezko edukia

Kalifikazio eskaerarekin batera, gutxienez, informazio eta/edo dokumentazio hau aurkeztuko da, eta, bidenabar, kalifikazioen funtsezko edukia izango da:

a) Sustatzailearen identifikazioa (izena edo izen soziala, identifikazio fiskala eta egoitza) zuzenbidean aski den agiriaren bitartez.

b) Eraiki eta kalifikatu beharreko etxebizitzaren zerrenda, etxebizitza, garaje eta trasteleku bakoitzaren azalera erabilgarria adieraziz, elementuen arteko lotura zehaztuz.

c) Etxebizitzaren hasierako erabilera eta sarbide araubidearen berariazko aipamena, helburua eta xedea esleipendunek ohiko etxebizitza eta egoitza iraunkor gisa erabiltzea dela adieraziz eta onartuz.

d) Elementu bakoitzaren errenta eta/edo salmenta prezioa; ezingo da izan araudian ezarritako errenta eta/edo salmentako gehieneko prezioa baino handiagoa.

e) Idatzizko konpromisoa, babes araubidearen kalifikazioa iraunkorra dela esanez; horrenbestez, etengabe egongo da eskualdatzeko gehieneko prezioaren eta eroslehetasun eta atzera eskuratzeko eskubideen mende, lehenik eta behin udalari dagokionez eta, ondoren, modu subsidiarioan, Eusko Jaurlaritzari dagokionez.

10. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak eskuratzea

1. Zanbranako udal etxebizitza tasatuak erostea sustapen bakoitzean zehaztuko da, eta titulu hauetakoren batean egin ahalko da:

a) Jabetza edo jabari osoa.

b) Alokairua.

c) Azalera eskubidea.

d) Araudi zibilean aurreikusitako beste edozein titulu, betiere eskuraketa horretarako balio badute.

2. Udal etxebizitza tasatu bat eta horri lotutako eranskinak jabetza, alokairu edo azalera eskubidea ez beste edozein araubidetan erabili eta gozateak, bereziki erabilera toleratu edo prekarioaren araubidean, salbuespen izaera izango du; hala, modu indibidualizatuan aplikatuko da, justifikatuta, eta ez da inoiz sustapen osoetan aplikatuko. Aipatutako salbuespen izaera ez da inolaz ere ez sustapen baten behin-behineko edo behin betiko kalifikazioan jasoko.

11. artikulua. Zanbranako udal etxebizitza tasatuen hartzaileen betekizunak

1. Zanbranako udal etxebizitza tasatuen hartzaileak, eta, horrenbestez, onuradunak izango dira honako betekizun hauek guztiak betetzen dituzten pertsona fisikoak edo bizikidetzaren unitateak:

a) Eskatzaileak adinez nagusiak izatea, edo adin txikiko emantzipatuak.

b) Bizikidetzaren unitateko kide guztiak beste etxebizitzarik ez izateko betekizuna betetzea deialdi bakoitzeko oinarriak onetsi baino gutxienez urtebete lehenagotik, dela jabetzan, osoa edo azalerakoa, dela biziarteko eskubide errealean, etxebizitza beharrezko defintzen duen erkidego mailako araudian ezarritako inguruabarretan eta salbuespenekin, salbu eta eskuragarri duten etxebizitzak ez baditu betetzen arlo horretan indarrean dagoen araudi aplikagarrian ezarritako bizigarritasuneko gutxienerako baldintzak.

c) Egoitza betekizuna betetzea ordenantza honetan edo dagokion deialdiaren oinarrietan ezarritako inguruabarretan.

d) Ordenantza honen 5. artikularekin bat etorritik sustapen bakoitzerako ezarriko diren gutxienerako eta gehieneko diru sarrerak betetzea.

e) Deialdiak hala ezartzen badu, babes publikoko beste etxebizitza baten esleipenduna ez izatea justu aurreko bi urteetan edo bertan ebatzita epean.

2. Laguntasun edo komenigarritasun arazoak direla medio eraturako unitateak ez dira bizikidetzaren unitate moduan hartuko, eta bizikidetasun unitateko kide guztiak, adinez nagusiak badira, etxebizitzaren titulartasuneko kide izango dira, lerro zuzeneko ondorengoak salbu.

3. Erregistro Zibileko ziurtagiria, familia liburuaren kopia edo izateko bikote eratzeko udalak, Eusko Jaurlaritzak edo arlo horretako administrazio publiko eskudunak emandako agiria bi kide edo gehiagok osatutako bizikidetzaren unitate eratu izana egiaztatzekeo agiri gisa onartuko dira.

12. artikulua. Etxebizitzarik ezaren salbuespenak

Etxebizitza premiari dagozkion erkidego mailako araudiko salbuespenez gain, honako egoera hauek etxebizitza ez izatearen inguruko salbuespenetat hartuko dira:

a) Bizikidetzaren unitateko kideren batek partaidetza izatea beste etxebizitza batean, jabe modura, edozein tituluren bidez, eta ohiko egoitza izan gabe, betiere udal etxebizitza tasatuaren eskriturak osatu aurretik dagokion partaidetza kuota besterendu izana egiaztatzen badu.

b) Etxebizitza baten jabetzan duen partaidetza %50 baino txikiagoa bada, edo ehuneko horren parekoa edo handiagoa bada, etxebizitza erabiltzea debekatzen duen ebazpen judiziala baldin badago. Horren haritik, etxebizitza berriaren eskritura egin aurretik partaidetza kuota besterendu izana egiaztatu beharko da.

c) Bizikidetzaren unitate baten kide batek edo batzuek, errolda edo egoitza betekizuna betetzen badute, eta udal mugartetik kanpoko etxebizitza baten titular suertatuz gero, udal etxebizitza tasatuak jasotzeko aukera izango dute; halaber, udal etxebizitza tasatuaren eskritura egin aurretik etxebizitza besterendu izana egiaztatu beharko dute.

d) Bizikidetzaren unitatean kideren batek minusbalioetasun graduren bat baldin badauka, administrazio eskudunak ziurtatutakoa, eta ohiko egoitza gisa duen eraikinak ez baditu betetzen beharrezko irisgarritasunari eta jasogailuak izateari lotutako baldintzak.

e) Bizikidetzaren unitatean pertsonaren batek mugikortasun beharrezkoak baditu eta ohiko egoitza gisa duen eraikinak ez baditu betetzen beharrezko irisgarritasunari eta jasogailuak izateari lotutako baldintzak.

13. artikulua. Udalerrian bizitzeko betekizunak

1. Kasuan kasuko sustapena esleitzeko deialdiaren oinarrietan udalak eskatu ahalko du udal etxebizitza tasatua esleipenean jasoko duen pertsonetako bat gutxienez Zanbranan erroldatuta egotea, etenik gabe, argitalpen datari dagokionez bertan ezarritako epean.

2. Etxebizitzaren sustapenean parte hartu eta betekizunak betetzen dituzten pertsonen kopurua esleitu beharrezko etxebizitza kopurua baino txikiagoa bada, Zanbrana udalerrian erroldatutako eskatzaileek lehentasuna izango dute, erroldaren antzintasuna edozein izanda ere, eta etxebizitza aukeratzeko pribilegioa emango zaie. Hala ere etxebizitzak eman gabe geratuz gero, Añanako kuadrillako edozein udalerritan erroldatutako eskatzaileei esleitu ahalko zaizkie. Horrela etxebizitza guztiak ematen ez badira, orduan Arabako lurralde historikoko eskatzaileei esleitu ahalko zaizkie, deialdia arautzeko oinarrietan ezarritako egoitza antzintasunarekin, edo Euskal Autonomia Erkidegoaren gaineko lurralde historikoetako, Arabako eskatzaileek ez badago.

14. artikulua. Ohiko egoitza gisa erabiltzeko betebeharrak eta destinoa

1. Zanbranako udal etxebizitza tasatuak titularren edo errentarien ohiko bizitoki iraunkorrak izan beharko dira; ezingo zaizkie etxebizitzak inolaz ere ez beste pertsona batzuei laga, ezingo dira hutsik izan edo bigarren etxebizitza modura erabili, ezingo zaie bizitokia ez den beste edozein erabilera eman, edo tokiko ordenantza honekin eta araudiarekin bat etorritik helburu zehatzari moldatu gabeko beste erabilerarik eman.

Horretarako, ohiko bizitoki iraunkortzat ulertuko da urte natural osoan zehar benetako bizitokia dena, okupatzaile legalen etxebizitza premia berehala eta zuzenean betetzen badu eta, gainera, egoitza legala izatea, betebeharrak bete eta eskubideak gauzatzeko lekua izanik.

Nolanahi ere, berariaz besterik arautu ezear, etxebizitza batek ohikoa izateari utzi diola pentsatuko da bost (5) hilean jarraian bertan inor bizi ez bada, hori gertatu arren ohiko etxebizitza iraunkorra dela frogatu daitekeen kasuetan izan ezik.

2. Udal etxebizitza tasatu baten onuradun orok dagokion betebeharrak betetzen ez badu, eta esleitutako etxebizitza ez badu erabiltzen ohiko bizitoki iraunkor modura, orduan okupazioa ahalbidetzen duen titulua bertan behera utziko da eta udalak indarrean dagoen legedian aitortutako nahitaezko desjabetze eskubidea aplikatuko du.

3. Jabetza eskualdatzeko tituluetan, alokairu tituluetan, azalera eskubidea eratzean edo, oro har, etxebizitza bat okupatzea ahalbidetzen duen edozein titulutan baldintza klausula bat jasoko da; horren bitartez, onuradunak etxebizitza okupatu eta sinatzen duenetik gehienez sei hilabete epean bertan erroldatzeko konpromisoa hartuko du. Baldintza hori ez betetzeak kontratua azkenduko du eta ondorioz etxebizitzaren jabetza edo onura galduko da.

4. Ikuskaritza, zigor eta desjabetze ahalmenak aplikatzea Eusko Jaurlaritzaren esku utzi ahalko da, kasuan kasuko hitzarmena sinatuz, bi administrazioek adostuko dituzten inguruabarretan.

5. Esleipendunek ezingo dute udal etxebizitza tasatua alokatu, ezta etxebizitzari lotutako garaje edo trastelekua ere, horri lotuta egonez gero.

15. artikulua. Eroslehentasuna eta atzera eskuratzea

Udal etxebizitza tasatuen bigarren eta ondorengo eskualdaketak eroslehentasun eta atzera eskuratzeko eskubideen mende egongo dira, erakunde publiko hauen alde eta ordena honetan:

a) Zanbranako Udala edo udal administrazioaren mendeko beste erakunde publiko batzuk, etxebizitza babestua kudeatzea haien esku utzi bada.

b) Eraikuntza jarduna sustatu duen administrazio publikoa, udal administrazio eta/edo mendeko erakunde edo erakunde instrumentalak ez beste bat egonez gero.

c) Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio nagusia.

16. artikulua. Eroslehentasuna eta atzera eskuratzea aplikatzeko prozedura

1. Aurreko artikuluan aipatutako eroslehentasun eta atzera eskuratzeko eskubideak aplikatzeko prozedura honi jarraituko zaio:

a) Udal etxebizitza tasatu baten titularrak (dena dela araubidea) hura besterendu nahi izanez gero, horren berri eman behar dio udalari edo administrazio jarduleari, bai eta Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio nagusiari ere, etxebizitza lehentasunez erosteko eskubidearen eta atzera eskuratzeko eskubidearen titular subsidiarioa den aldetik. Asmo horren berri ematearekin batera datu hauek eman behar ditu: etxebizitza eskualdatzeko pentsatu duen prezioa, ordaintzeko modua eta ezinbesteko diren gainerako inguruabar guztiak, eta jakinarazpenetarako egoitza. Jakinarazpenaren xedea etxebizitza lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeko aukera ematea da.

Eskubide hori erabiltzeko epealdia bi hilekoa izango da jakinarazpena udalaren edo administrazio jardulearen eta Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio nagusiaren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik aurrera.

b) Aurreko paragrafoan aipatutako epealdian etxebizitza lehentasunez erosteko eskubidearen inguruko berriazko ebazpenaren jakinarazpenik jasotzen ez bada, nahi bezala besterendu ahal izango da.

c) Artikulu honetan eskatutako komunikazioa ez bada egin edo legez nahitaezkoa den edukiren bat adierazi ez bada, edo eskualdatze prezioa kasuan kasuko administrazioari jakinarazitakoa baino baxuagoa bada edo baldintzak txarragoak, orduan administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahalko du besterentzeaz jakin den egunetik bi hilabeteko epean.

2. Artikulu honetan aurreikusitako ondorioetarako, eskualdatzeko asmoa aldeztu aurretik udalari jakinaraztean gutxienez datu hauek agerrarazi beharko dira:

Eskualdatzea adostu duten aldean nortasuna; bizitokia eta Nortasun Agiri Nazionalaren zenbakia adierazi beharko dira.

Etxebizitza eta eranskinak eraikitzeke espedientearen zenbakia, baita azalera eta deskribapena ere.

Jabetza daukanaren aldeko inskripzioa eta titulua.

Adostutako eskualdatzeari dagokion etxebizitzaren eta eranskinen prezioa.

Prezioa ordaintzeko baldintzak, luzatu izana adieraziz, hala ezarri bada.

Existitzen diren ebazpen edo bertan behera uzteko baldintzak edo kargak.

3. Notarioek ez dute baimenduko udal etxebizitza tasatuen eta eranskinen eskuraketa tituluak eskritura publikoan jasotzea, ezta babes publikoaren kalifikazioa daukaten lokal eta higiezinena ere, ez bada behar bezala egiaztatu artikulu honetako a) letran aurreikusitako jakinarazpena existitzen dela eta administrazioak eroslehentasun eskubidea aplikatzeko epe legala igaro egin dela.

4. Jabetzaren erregistratzaileek ez dituzte aipatutako higiezinaren eskuratze tituluak inskribatuko a) letran aurreikusitako jakinarazpena existitzen dela eta administrazioak lehentasunez erosteko eskubidea aplikatzeko epe legala igaro egin dela behar bezala egiaztatzen ez bada.

5. Notarioek eta jabetzaren erregistratzaileek Zanbranako Udalari jakinarazi egin beharko diote norbaitek udal etxebizitza tasatuak eta eranskinak eskualdatzeko erregistro inskripzioa edo eskritura publikoa formalizatzeko asmoa izanez gero, baita babes publikoaren kalifikazioa daukaten lokal eta higiezinaren kasuan ere, administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidearen mende badaude eta aurreko artikuluan eskatutako jakinarazpen fede emaileak jaso ez badituzte.

6. Lehentasunez eskuratzeko eskubidea aplikatzea ebatziko duen administrazio ebazpena aski izango da jabetzaren erregistroan jasotzeko, aldeztatik prezioa ordaindu edo gordailuan egiaztatu bada.

7. Udal etxebizitza tasatuak zein babes publikoaren kalifikazioa daukaten lokal eta higiezinak lehentasunez erosteko eskubidea baliatzean eskuraketa prezioa eroslehentasun edo atzera eskuratzeko eskualdatzean finkatutakoa izango da, eta salmenta prezio eguneratuarekin bat etorri beharko da, higiezinaren egoerari eta antzinatez dagokion balio galera aplikatu ondoren.

17. artikulua. Kontratuak ikus onestea

1. Udal etxebizitza tasatuen jabetza osoko eskualdatze kontratu guztiak zein azalera eskubidea lagatzekoak eta alokairukoak udal administrazioak ikus onetsi beharko ditu, eta aipatutako onespenerik gabe ezingo dira Jabetzaren Erregistroan jaso.

2. Udal etxebizitza tasatuen eta beraien erantsien jabetza inter vivos eskualdatzeko (lehenengo eskualdaketa zein bigarrena eta ondoko guztiak) eskritura publikoa egiletsi baino lehen, edo horien gaineko azalera eskubidea edo beste edozein eskubide erreal (hipoteka eskubidea ez beste guztiak) eratzeko edo eskualdatzeko eskritura publikoa egiletsi baino lehen, bidezko agiri pribatua aurkeztu beharko da, udalak oniritzia eman diezaion. Agiri hori etxebizitza eskualdatzen duenak edo haren gaineko azalera eskubidea edo bestelako eskubide errealak (hipoteka eskubidea ez beste edozein) eratzen duen jabeak aurkeztu beharko du. Gauza bera egin beharko da gauza komunaren gaineko ondasun erkidegoa iraungitzen edo deuseztatzen denean eta irabazpidezko sozietatean edo foru komunikazioaren araubidean ekarpenak egiten direnean.

3. Udal etxebizitza tasatuen eta eranskinen jabetzaren lehenengo inter vivos eskualdaketa ez da ikus onestea eskatuko administrazio publikoek eta/edo erakunde instrumentalek edo mendeko erakundeak sustatu badituzte.

4. Halaber, udal etxebizitza tasatuen eta beraien erantsien errentamendu kontratuak ere oniritzia jasotzeko aurkeztu behar dira. Kontratu errentatzaileak aurkeztu behar du, are administrazio publikoa izanez gero ere.

5. Kontratu pribatuarekin batera, etxebizitza eskuratzen duenak edo errentariak mota horretako etxebizitza eskuratzeko ezarritako baldintzak betetzen dituela frogatzen duen dokumentazioa aurkeztu behar da. Horrez gainera udalari baimena eman behar dio idatziz erakunde eskudunei etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak betetzen dituzten kontrolatzeko behar duen informazio guztia eskatu ahal izateko. Betebehar honek salbuespena dauka: udal etxebizitza tasatuak trukatzeko direnean ez da aplikatzen. Mota honetako etxebizitza eskuratzeko baldintzak betetzen direla frogatu ezean, oniritzia ukatuko da udal ebazpenaren bidez.

6. Udal etxebizitza tasatuen eta eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko edozein dokumentu eskritura publikoan jasotzeko, edo horien gaineko eskubideak eratu edo eskualdatzeko (hipoteka salbu), notarioek egiaztatu egin beharko dute, ezinbestean, eragiketa horiek beharrezko oniritzia izan dutela edo, hala badagokio, jakinarazpena egiaztatzeko eta erakunde onuradunek lehentasunez eskuratzeko eskubidea baliatzeko epea iraungi izana frogatzeko eskatuko dute.

7. Notarioek ez dute kontraturik eskritura publikoan formalizatuko udalak behar bezala baimendu ez badu, oniritzia emanaz, edo, hala badagokio, onuradunek lehentasunez eskuratzeko eskubidea baliatzeko epea iraungi izana eta jakinarazpena frogatu ez bada.

8. Oniritzia baiesten edo ezesten duen ebazpena emateko eta jakinarazteko epealdia 4 hilekoa izango da eskaera izapideak egiteko eskumena daukan organoaren erregistroan sartzen den egunetik aurrera. Eskaera epealdi horretan berariaz ebatzi ezean, baietsizat joko da.

9. Udal etxebizitza tasatuen salerosketa kontratu guztiek eduki behar dituzte ordenantza honetan ezartzen denaren arabera nahitaez txertatu beharreko klausulak. Klausula horietako bat ez daukaten kontratuei ez zaie oniritzia emango.

18. artikulua. Erregistroan inskribatzea

Udalak udal etxebizitza tasatuen behin betiko kalifikazioa jakinaraziko dio Jabetzaren Erregistroari; jakinarazpenarekin batera etxebizitzen eta horiei lotutako garajeen eta trastelekuen araubidearen eta gehieneko prezioaren berri emango dio. Hala ageriko da, eta, horrela, erregistro publikitatea emango zaio, dagokion gisan, etxebizitza lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari, lehenengo udalaren alde eta gero, modu subsidiarioan, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio nagusiaren alde, zein etxebizitza eskualdatzeko gehieneko prezioa ordenantza honetan xedatutakoaren arabera mugatuta egoteari.

19. artikulua. Zanbranako udal etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura

1. Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura Zanbranako Udaleko Osoko Bilkuraren erabaki bidez hasiko da, kasuan kasuko deialdiaren oinarriak onetsiz; oinarrietan zehaztuko dira deialdia bideratuko duten xehetasunak, eta eskaerak aurkezteko epea adieraziko da.

Izapide hau iragarri egingo da udalaren iragarki taulan eta udal webgunean iragarki bat jarritz.

Esleipen prozedura ezingo da hasi sustapenaren behin-behineko kalifikazioa lortu ez bada. Sustapenaren behin-behineko kalifikazioa eraikinen oinarritzko proiektuarekin egin ahalko da.

2. Udal etxebizitza tasatuen sustapen bakoitzaren oinarrietan kupoak ezarri ahalko dira, hain zuzen ere, etxebizitza kopuru jakin bat premia berezidun edo etxebizitza lortzeko zailtasunak dituztenen komunitate bateko kideei bideratzeko. Halaber, udalak esleipen irizpide lehenetsiak ezarri ahalko ditu, modu arrazoituan, zailtasun edo premia bereziko aipatutako taldeetan daudden alde.

3. Salbuespen modura, etxebizitza kopuru jakin bat sustapen bakoitzeko zozketatik kanpo uztea erabaki ahalko da, udalak erantzuna emateko beste bizitoki bat izateko eskubideari edo behar bezala ziurtatutako gizarte beharrezane.

4. Eskaerak aurkeztu ondoren, Zanbranako Udalak aztertu egingo ditu, plegu bakoitzean eskatutako betekizunak betetzen dituzten eskatzaileak zehazteko.

5. Eskaeretan gabeziak izanez gero, 15 eguneko epea emango da zuzenketak egiteko, zer zuzendu behar den edo eskaerarekin batera zein agiri aurkeztu behar den adieraziz. Epe hori igaro ondoren eskaera ez bada zuzendu edo eskatutako dokumentazioa aurkeztu ez bada, edo ondorioztatzen bada datuak faltsuak direla edo ezarritako betekizun eta baldintzak ez direla betetzen, orduan udalak uko egingo dio eskaera hori izapidetzeko onartzeari.

6. Aurreko izapidea egiaztatu ondoren, prozeduran parte hartuko duten eskatzaileen zerrenda osatuko da, eta jendaurrean jarriko da iragarkien taulan eta udal webgunean. Zerrenda horretan etxebizitzaren zozketan parte hartzeko onartutako pertsona guztien zerrenda jasoko da, eta prozedura arautuko duten oinarrietan ezarri ahalko diren taldeen arabera sailkatuko dira; zozketa egiteko eguna eta ordua ere agerraraziko dira.

7. Etxebizitzak modu fede emailean eta publikoan esleituko dira sustapena arautzen duten oinarrietan eskatutako betekizunak betetzen dituztela egiaztatuz eskaera aurkeztu duten eskatzaileen artean. Ordenantza honen 13. artikuluan ezarritako lehentasunari erreparatuko zaio.

8. Eskatzaile kopuruak etxebizitza kopurua gainditzen badu, orduan zozketan bertan itxaron zerrenda osatuko da, eta uko egin, baja eman edo baldintzak betetzen ez badira itxaron zerrendari helduko zaio, esleipenen bat bertan behera utzi edo ikus onetsi ondoren.

Xedapen gehigarri bakarra Kooperatiba araubideko sustapenak

Udal etxebizitza tasatuen sustapena sozietate kooperatibo baten bitartez eginez gero, esleipen prozesuari dagozkion aurreikuspen zehatzak deialdiaren oinarrietan ezarriko dira, uneoro bermatu beharrekoak. Nolanahi ere, lehia libre eta publikitate printzipioak bermatu egingo dira.

Azken xedapenetatik lehenengoa

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztian, eta ondoren garatzeko xedapenak eta/edo aldaketak egin daitezkeen arren, babes publikoko etxebizitza arloan autonomia erkidegoko araudia aplikagarria izango da.

Azken xedapenetako bigarrena

Ordenantza hau behin betiko onarpena eta testua ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean. Ordenantzak ondoko hauetan ere sortuko ditu ondorioak: aurretik izapidetu edo onartu arren, etxebizitza tasatuen erreserbak ezarrita dituzten hiri antolamendurako planetan.

Zanbrana, 2019ko abenduaren 20a

Alkate-lehendakaria

AITOR ABECIA JIMÉNEZ DE ABERÁSTURI