



EAKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEN DUEN UDAL ORDENANTZA

EAKO UDALA

1. artikulua.-Xedea.

Ordenantza honen xedea Eako udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena zehaztea eta arautzea da. Nabarniz udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta hirigintzari buruzko 2/2006 ekainaren 30eko legeak etxebizitza mota honetarako xedatzen duenaren arabera garatu egiten da.

2. artikulua.-Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

1. Salmenta edo alokatzeko prezio mugatua izateaz gain ordenantza honetan xedatzen diren baldintzak betetzen dituzten etxebizitzak (UET) Udal Etxebizitza Tasatutzat joko dira egin beharreko tramitazioa betez gero eta Eako udalak erabakiko balu.

2. Halaber; Udal Etxebizitza Tasatutzat jo daitezke ondoko hauek: merkataritza edo antzeko erabilera kendu eta etxebizitzarako eraldatu diren lokalak, eta jatorrizko etxebizitza bakar batetik segregazioaren bidez sortutako etxebizitza bananduak.

3. Udal Etxebizitza tasatuaren izaera etxebizitza berari erantsita dauden lokalei, garajeei eta gordelekuei dagokie ere.

4. Edozein kasutan ere UET-ak jabe edo errentariaren ohiko etxebizitza izan behar da, eta ezin dira beste hirugarren baten esku utzi, ezta ere hutsik mantendu edo etxebizitzarako ez den beste erabilera baterako erabili.

5. UET-ak hirigintza planeamenduak horretarako kalifikatu dituen lurzoruetan zein prezio mugatua ez duten etxebizitza lurzoruetan ere suspertu daitezke. Beraz, (UET) Udal Etxebizitza Tasatua babes-erregimeneko etxebizitza lurzoruetan zein erregimen libreko etxebizitza lurzoruetan garatu eta kudeatu daiteke.

3. artikulua.-Motak.

Eako Udal Etxebizitza Tasatua bi motatakoa izan daiteke:
- Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza tasatua (EOUET).



- Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatua (EBUET). Behar izanez gero, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 legeak xedatu gutxieneko estandarrek betetzeko Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen kopuruak kontuan hartuko dira.

4. artikulua.-Eako Udal Etxebizitza Tasatuaren baldintza eta ezaugarri orokorrak.

1. Eako Udal Etxebizitza Tasatuek, edozein araubidetan (orokorra eta berezia), ezingo dituzte azaleran 90 m² (t) erabilgarri baino gehiago izan, behar bezala egiaztatutako arrazoi teknikoengatik salbuespenez 90 metro karratu erabilgarri baino gehiago dituztenean edo berariaz kide asko dituzten familia edo bizikidetasun-unitateentzat direnean izan ezik. Horretarako, Udalak alde aurretik onartu beharko ditu. Kasu horietan ezingo dira 120 m² (t) erabilgarriak gainditu. Promozio bakoitzean gehienez kopuru guztiaren 100eko 5 bideratu ahal izango da xede horretara.

2. Dauden higiezinak birgaitzen badira edo, hala badagokio, udal-etxebizitza tasatuaren jatorria beheko solairuan lokalaren erabilera aldatzea bada edo aurreko etxebizitza zatitzearen ondorioz sortu bada, teknikoki aparkalekuaren edota trastelekuaren kokapena edo tamaina ezinezkoak badira eta kalifikazioaren espedientean behar bezala egiaztatzen bada, Udal Administrazioak edo erakunde kudeatzaile instrumentalak baldintza horretaz salbuetsi edo hori alda dezake.

3. Udal Etxebizitza Tasatuek, garaje eta trastelekuekin, planeamendu urbanistikoan edo udal-araudian xedatutako baldintza teknikoak eta diseinuzkoak bete beharko dituzte edo hori ezinezkoa izan ezean, Erkidegoko Administrazioak eginak, Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuei (BOET) dagozkienak kontuan hartu beharko dira. Horiek zehazten ez diren bitartean, Araubide Orokorrean Babes Ofizialeko Etxebizitzeari eskatzen zaizkienak bete beharko dira.

4. Udal Etxebizitza Tasatuen eta eranskin lotuen metro karratu erabilgarri bakoitzeko prezioa promozioari lotutako obligazio bezala kasu bakoitzean zehaztutakoa izango da. Etxebizitza kalifikatzeko erabilitako administrazio-espeditentean zehaztuko da.

5. artikulua.-Araubide orokorrean Udal Etxebizitza Tasatuen baldintza bereziak.

Ordenantza honetan xedatutako baldintza orokorrez gain, Araubide Orokorrean Udal Etxebizitza Tasatuek honako zehaztapenak bete beharko dituzte:



1. UETOen gehienezko salmenta-prezioak, kasu guztietan beheko solairuan lokala bihurtzearen ondorioz sortutako etxebizitzetak barne, ezingo du 1,3-1,4 arteko indizea gainditu Araubide Orokorrean Babes Ofizialeko Etxebizitzen gehienezko prezioarekiko, hain zuzen ere, behin-behineko udal-kalifikazioa lortzen denean indarrean dagoena. Salbuespenez, promozio pribatuko etxebizitzetan, beheko solairuan lokala bihurtzearen ondorioz lortutako etxebizitzetan kanpo, Herri Administrazioak laga gabe dituen lurzoruen edo eskubideen gainean egiten badira, salmentaren gehienezko prezioa ez da 2,5eko indizea iritsiko.

Eranskinen prezioa kalkulatzeko, araubide orokorrean udal-etxebizitza tasatuen oinarritzko prezioa (araubide orokorrean babes ofizialeko etxebizitzetan oinarritzko prezioa eta 2,2 edo 2,5, dagokionaren arabera, biderkatu ostean lortuta) eta 0,25eko indizea biderkatu beharko dira.

Promozio bakoitzean salmentaren prezio zehatza zehazteko, etxebizitzaren azalera erabilgarria kontuan hartuko da, baina beste faktore batzuk ere kontuan har daitezke honakoekin zerikusia badute: kokapen geografikoa, promozioari egotz dakizkioken karga urbanistikoak, eraikuntza-kalitatea, etxebizitzaren funtzionaltasuna eta ingurumen-iraunkortasuna.

2. Alokairuaren kasuan, Araubide Orokorrean Udal Etxebizitza Tasatuen (UETO) urteko errenta gehienez horien gehienezko salmenta-prezioaren %1,5 (ehuneko bat eta erdi) izango da.

3. Araubide Orokorrean Udal Etxebizitza Tasatuen (UETO) onuradunen gehienezko diru-sarrera haztatuak, babes ofizialeko etxebizitzetan arloan Euskal Autonomia Erkidegoko araudiak xedatutakoaren arabera kalkulatuta, ez dira 1,5 (bat koma bost) indizetik gorakoak izango Araubide Orokorrean BOE lortzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrerekiko.

4. Artikulu honetan aurrez ikusitako diru-sarrerak eskaeraren unean azken zerga-ekitaldi amaituan lortutakoak izango dira.

6. artikulua.- Araubide Berezian Udal Etxebizitza Tasatuen baldintza bereziak.

Ordenantza honetan Udal Etxebizitza Tasatu guztietarako xedatutako baldintza orokorrez gain, Araubide Bereziari dagozkionak honakoak bete beharko dituzte:

1. Araubide Berezian Udal Etxebizitza Tasatuen (UETB) salmentaren gehienezko prezioa, lortutako garajeak eta trastelekuak barne, Araubide Tasatuan Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako (BOET) aplikagarria den Erkidegoko araudian xedatutakoa izango da. Nolanahi ere, indarrean dagoen Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzetan gehienezko prezioarekiko ez dute 1,7 indizea gaindituko Udalak behin-behineko kalifikazioa egiten duen unean.



Eranskinen prezioa kalkulatzeko, araubide berezian udal-etxebizitza tasatuen oinarritzko prezioa (araubide berezian babes ofizialeko etxebizitzaren oinarritzko prezioa eta 1,7 indizea biderkatu ostean lortuta) eta 0,25eko indizea biderkatu beharko dira.

Promozio bakoitzean salmentaren prezio zehatza zehazteko, etxebizitzaren azalera erabilgarria kontuan hartuko da, baina beste faktore batzuk ere kontuan har daitezke, honakoekin zerikusia badute: kokapen geografikoa, promozioari egotz dakizkiokeen karga urbanistikoak, eraikuntza-kalitatea, etxebizitzaren funtzionaltasuna eta ingurumen-iraunkortasuna.

2. Alokairuaren kasuan, Araubide Berezian Udal Etxebizitza Tasatuen (UETB) urteko errenta gehienez horien gehienezko salmenta-prezioaren %3 izango da.

3. Erregimen Berezian Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunen gehienezko diru-sarrera haztatuak xede horrez erkidegoaren araubidean etxebizitza tasatuetarako Autonomia Erkidegoaren araudian aurrez ikusitakoak izango dira. Hori izan ezean, ez dute gaindituko 1,3 indizea Araubide Orokorrean Babes Ofizialeko Etxebizitzak lortzeko indarreko gehienezko diru-sarrerekiko.

4. Artikulu honetan aurrez ikusitako diru-sarrerak eskaeraren unean azken zerga-ekitaldi amaituan lortutakoak izango dira.

7. artikulua.-Udal Etxebizitza Tasatua suspertzeko erak.

Eako udalerrian suspertu nahi diren Udal Etxebizitza Tasatuak, edozein motatakoak izanda ere, honakoek suspertu ahalko dituzte:

- a) Udalak zuzenean.
- b) Etxebizitzaren inguruko Erakunde Publiko Enpresariak.
- c) Edozein motatako enpresek, publiko zein pribatuak, zeintzuei Udalak eraikuntza aurrera eramateko, zoruaren titulartasun osoa edo partziala igorri dien.
- d) Beraien titulartasuneko lurretan, Kooperatibak eta enpresa pribatuak.
- e) Beraien titulartasuneko lurretan autopromozioa.
- f) Beste Administrazio Publikoak edo bere erakunde instrumentalak.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehiagarriaren arabera, Euskadiko Lurtzoru eta Hirigintzari dagokiona, Eusko Jaurlaritzak edota berari atxikitutako elkarteak, partzela horien titularrak balira, UETOak, Babes Ofizialeko Etxebizitza (BOE) edota Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak (BOET) eraiki ahalko dira.



Eako UETOen sustapena, edozein motatakoa izanda ere, publikoa zein pribatua izan daiteke.

Sustapen publikoa, Eako Udalak edo beste Administrazio publiko batek bultzatutakoa izango da.

Sustapen pribatua, edozelako pertsona fisiko edo juridikok bultzatutakoa izango da, honen barne sartzen direlarik, sustatzaile pribatuek, Udalarekin edo beste Administrazio publiko batekin kontzertatutakoak.

Eako Udal Etxebizitza Tasatuen lagapen modalitateak honakoak dira: Jabetza, alokairua eta azalerarekiko eskubidea.

Udal Etxebizitza Tasatuen lagapena, jabetza osoan, etxebizitza sustapena bere jabetzako terrenuetan ematen denean izango da; beti ere lurtzoruaren hirigintza-kalifikazioak kontrakoa ez badio edota Eako Udalarekin, kontrakoa adierazten duen bestelako komenioren bat sinatu ez bada.

Udal Etxebizitza Tasatuen lagapena alokairuan edo azalerarekiko eskubide eran, Eako Udalak azalera eskubidearen adostasuna ematean bideratuko da bultzatzailearen sustapena.

8. artikulua.-Udal Etxebizitza Tasatua eskuratzeko betekizunak.

1. Ondoren aipatzen diren baldintzak betetzen dituzten pertsonak zein elkarbizitzako unitateak izan daitezke Eako Udal Etxebizitza Tasatuaren onuradunak:

a) Eskatzailea edo eskatzaileak adin nagusia izatea edo adingabeko emantzipatua izatea.

b) Onuradun gisa elkarbizitzako unitatea osoaren kide guztiak kontuan hartuz, UET-a eskuratzen duen onuraduna orok ez du beste etxebizitzarik edukiko, ez etxe osorik nahiz etxe zati bat jabetzara, ezta bizi osorako erabilera eskubiderik. Hau guztia etxebizitzaren beharra definitzen duen Autonomia araudiak xedatutako baldintzak eta salbuespenak kontuan hartuz, nahiz arlo honetan aplikatu beharreko araudiaren arabera onuradunak daukan nahiz erabili dezaken etxebizitza bizitzeko gutxieneko baldintzak betetzen ez dituenean izan ezik.

c) Ordenantza honetan eta sustapen bakoitzeko oinarrietan ezarriko diren erroldatuta egoteari buruzko baldintzak betetzea.

2. Komenentzia edo laguntasun harremanek ez dute elkarbizitzako unitatea sortzen. Beste alde batetik etxebizitzaren titulartasuna elkarbizitza unitatearena adin nagusiko kide guztien arten partekatuko da, ondorengo ahaide zuzenak kontuan harturik gabe.

Bi kideko edo gehiagoko bizitza unitatea osatzen dela egiaztatzeko erregistro zibileko egiaztagiria, famili liburuako kopia, izatezko bikotea osatuta dagoela ziurtatzen duen udal, gobernu autonomiko edo arlo hgorretan ahalmena duen administrazio publikoaren egiaztagiria, baina ez da frogatzen gisa onartuko



adierazpen hutsa, ez agiri pribatuak, ez eta etorkizunean bizikidetzaren unitatea osatzeko borondate hutsa ere.

9. artikulua.-Etxebizitza ez edukitzearen betekizunari buruzko salbuespenak.

Etxebizitza beharri buruz Autonomia araudiak xedatutako salbuespenekin batera etxebizitza ez edukitzearen betekizunari buruzko salbuespenak izan daitezke ondoko hauek ere:

a) Elkarbizitzako unitatearen partaideren batek eta edozein tituluren bidez, beste etxebizitza baten zatiren bat daukanean eta bere ohiko etxebizitza ez denean. Horrelako kasuetan etxebizitza berriaren eskriturak egin baino lehen partaide horrek daukan jabetza saldu duela frogatu beharko du.

b) Etxebizitza baten jabetza partaidetza %50a baino txikiagoa denean, zein portzentaje hori edo handiagoa denean epaile baten ebazpenak etxea erabiltzea galarazten duenean. Aurrekoan moduan, jabetza partaidetza kuota hori saldu dela frogatu beharko da etxe berriaren eskriturak egin baino lehenago.

c) Hurrengo artikuluan xedatzen den udalerriko biztanlea izatearen beharra betez gero, elkarbizitza unitatearen kideren bat edo guztiek beste udalerritan batean beste etxe bat izan arren Udal Etxebizitza tasatua eskura dezakete, aurreko moduan beste udalerritan daukaten etxea saldu dutela frogatzen bada etxe berriaren eskriturak egin baino lehenago.

d) Elkarbizitzako unitatearen kideren batek ezgaitasun graduren bat daukanean horrelakoa egiaztatuta behar duen administrazioak egiaztatuta eta beraien ohiko etxebizitzan sartzeko zailtasun handiak daudenean edo igogailurik ez dagoenean.

e) Elkarbizitzako unitatearen kideren batek 70 urte baino gehiago duenean eta beraien ohiko etxebizitzan sartzeko zailtasun handiak daudenean edo igogailurik ez dagoenean.

d) eta e) kasuetan, lehiaketan parte hartzeko eskaerarekin batera nahitaezkoa izango da bere jabetzako etxebizitza Udalaren, beste herri-administrazioen baten edo herri-administrazioen menpeko baltzu publikoen alde lagatzeko agiriak ematea, ondoren hirugarrenen alde adjudikatzeko etxebizitza hori (jabetzan zein alokairuan), udalak tasatuko duen zenbatekoan, udal etxebizitza tasatuen edo babesekoaren erregimenaren barruan. Udalak, beste administrazio batek edo baltzu publiko batek etxebizitza eta eranskinak erostea erabakiz gero, tasazioan etxebizitza horri emandako balioa emango lioke erosleak etxea eskualdatu nahi duenari, erosleak berak egindako balorazioaren arabera. Nolanahi ere, lagatako higiezinaren balorazioak gehienezko muga izango du beti: esleitu zaion sustapenari aplikatutako modulu (prezioa metro karratuko) bera aplikatuko zaio lagatako etxebizitzari, eta, gainera, balio-galera eta egin beharreko konponketen balioa kenduko zaizkio, beste esleipendun batek erabili ahal izateko moduan utzi behar delako etxebizitza hori, beti ere, indarrean dagoen araudia bete behar dela kontuan hartuta, irisgarritasunarena izan ezik.



Udalak ez badu etxebizitza hori erosteko eskubidea erabiltzen, eta ahalmena ez badu beste administrazio edo baltzu publiko baten eskuetan uzten, esleipendunak beste bati besterendu behar dio etxebizitza, esleitu zaion etxebizitza erosi ahal izateko, eta konpromiso hori partaidetza-eskaeran jaso behar du.

10. artikulua.-Udalerrian bizi beharra.

1. Etxebizitzaren titulua izango duten pertsonen artean gutxienez baten bat deialdiaren oinarrien argitalpen data egin eta aurreko bi (2) urteetan eta etengabe udalerrian errolatuta egon behar izan da. Aukeran, etenaldiak egon arren baten bat bost (5) urteetan zehar errolatuta egon behar izan da, aipatu datan udalerrian errolatuta egonez gero ere.
2. Aurreko paragrafoko errolatze eta antzinasun baldintzak betetzen dituzten partehartzaileen kopurua adjudikatu beharreko etxebizitza kopurua baino txikiagoa baldin bada, nabarnizen errolatutako eskatzaileak ere kontuan hartuko dira, beren antzinasuna edozein delarik.
3. Azken kasutan ere, oraindik hutsuneak baldin badaude, Busturialdea eskualdeko edozein udalerritan errolatuta dauden eskatzaileei adjudikatzu ahal izango zaizkie etxebizitzak, deialdiaren oinarrien argitalpen datan hamar urteko antzinasuna baldin badaukate.
4. Oraindik ere hutsunerik balego, Bizkaiko edozein udalerritan errolatutako eskatzaileei adjudikatu ahal izango zaizkie etxebizitzak.

11. artikulua.-Kalifikazioa.

1. Kalifikazioa administrazio prozedura bat da, eta haren bidez, udal etxebizitza tasatuetarako legea eta eskatutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen ote diren egiaztatzen da; era berean, hala behar badu, adierazpena egiten da dagozkion ondorioekin.
2. Kalifikazio prozedura horretan honako egintza administratibo hauek bereizten dira gutxienez:
 - a) Behin-behineko kalifikazioa. Hasiera-ko izapidea da eta horren bidez udal etxebizitza tasatuentzat ezarritako eskakizunak betetzen diren egiaztatzen da.
 - b) Behin betiko kalifikazioa. Erabaki horren bidez, behin eraikuntza eta urbanizazio lanak amaituta, higiezinak udal etxebizitza tasatuentzat ezarritako eskakizunak betetzen dituela aitortzen da.
3. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa zein Erregimen Berezikoarena Alkate ebazpena baten bidez burutuko da suspertzaileak aldeztu aurretik hala eskatuz gero.
4. Hirigintza Planeamenduak erabilera horretarako xedatutako lurzoruetan eraiki etxebizitzak behinik behineko kalifikazioa izango dute eraikitze lizentziarekin



batera. Eraikitze lizentzia hau ez da emango kalifikazioa ez bada eskatzen edo kalifikazioak eskatzen dituen baldintzak betetzen ez badira.

5. Lehenengo erabilera hirigintza lizen-tzia eskuratu ahal izateko ezinbestekoa izango da Erregimen Orokorra edo Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren behin betiko kalifikazioa edukitzea. Beraz Suspertzailea alde aurretik egokia den kalifikazioa eskatu beharko du eta etxebizitzak nahiz haiei dagozkien eranskinak behin behineko kalifikazioak eskatzen zituen betekizu-nen arabera burutu direla frogatu beharko ditu.

6. Hirigintza Planeamenduak erabilera horretarako gordetzen ez dituen lurzoruetan eraiki etxebizitzak edozein unetan kalifika daitezke Udal Etxebizitza Tasatutzat, eta kalifikazioa lortu ondoren etxe mota horiei dagozkien erregimen juridikoa aplikatuko zaizkie.

7. Bai behin-behineko kalifikazioan eta baita behin betikoan ere, honako alderdi hauek adierazi beharko dira:

- Sustatzailearen identifikazioa.
- Etxebizitza mota, ordenantza honen 3 artikuluan ezarritako sail-kapenaren arabera.
- Sustapeneko etxebizitzaren eta eranskinen kopurua eta horien azalera erabilgarria.
- Etxebizitzaren araubidea.
- Lehenengo eskualdaketarako gehieneko prezioa.
- Babes araubidearen kalifikazioa iraunkorra dela.

12. artikulua.-Udal Etxebizitza Tasatutzat kalifikatuz gero eragindako ondorioak.

1. Legearekin bate ginez, UET-tzat kalifikatu etxebizitzak eta beraiei lotuta dauden aparkaleku zein gordelekuak Babes Ofizialeko Etxebizitzaren kalifikazio iraunkorra izango du. Beraz, beti eta edozein unetan, ordenantza honek xedatzen dituen eskualdaketako gehienezko prezioaren arabera saldu beharko da, eta udalak edo egokia den administrazioak lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidea erabili dezake, baita ere subsidiarioki Euskal Autonomia Erkidegoaren Administrazioaren alde jardun dezake.

Udal etxebizitza tasatuak Azpiegiturak S.A.U.ren edo Bizkaiko Foru Aldundiak builtzatu dituzten kasuetan, lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideak gauzatzeko ordena hurrengo hau izango da: lehenengo Udala, bigarren Bizkailur eta hirugarren, Bizkaiko Foru Aldundia.

2. Bizien arteko egindako edozein UET-aren eskualdaketa baten gehienezko prezioa ondoko irizpideak aplikatuz lortuko da:

- EOUET: EOUET erregimeneko etxe-bizitzaren salmenta prezioak Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzarako une honetan zehaztu prezioa 2,1 indizeaz baino ezin du gainditu. Suspertze ekimen pribatu-etan 2,5 indizeraino ailega daiteke.



- EBUET: EBUET erregimeneko etxe-bizitzen salmenta prezioak ezin du gainditu Autonomia araudiak Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuentzako ezarritako prezioa. Eta edozein kasu-tan ere eskualdaketa egin orduan Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak duen prezioaren gainean 1,7 indizea ezin du gainditu.

3. Etxebizitzak azalerako jabetza erregime-naren arabera lagatzen direnean, biga-rrenez edo ondoren egingo diren eskualdaketa-aren prezioa lehenengo aldiz esku-ratzeko ordaindutako prezioa ordaindu beharko da, urtez urte izandako KPI erabiliz eguneratuta eta etxebizitzak dituen urteen arabera murriztuta ondoko taulari jarraituz:

- Lehenengo 30 urteetan, ehuneko 0,5a urteko.

- Hurrengo 20 urteetan, ehuneko bata urteko.

- Azken urteetan, ehuneko 2,6a urteko.

4. Etxebizitzan burututako mantentze eta hobetze lanek salmenta prezioa igoko dute udal administrazioak alde zuzenetik lan horiek onartu eta efektu horietarako balio irabazkinak zein galerak zehaztu ondoren.

13. artikulua.-Lehentasunez eta atzera eskuratzeko eskubideak.

1. Lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideak erabili ahal izateko, edozein erregimenetako Udal Etxebizitza Tasatuaren titularrak udalari, edo esandako eskubideen ordezkari jabeak, aurreko artikulua 1 atalean ezarritakoaren arabera, etxea saltzeko asmoa jakinarazi beharko die, aurreikusitako salmenta prezioa eta baldintzak, eta jakinerazpenetarako helbidea argi eta garbi adieraziz. Udalak, edo Lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidearen jabeak jakinarazpen hori erregistroan jaso eta hurrengo egunetik hasita bi hilabeteko epean erabili ahal izango dira lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideak.

2. Aurrean aipatu epea, lehentasunez erosteko eskubidea erabili nahi dela adierazi gabe igaroko balitz, aurreikusitako salmenta burutu ahal izango da askatasun osoz.

3. Artikulu honek aipatzen den jakinarazpena bete ezean, nahiz legearen arabera zehaztu behar den datuen jakinarazi ezean, edo eskualdaketa-rik ordaindutako prezioa zein salmenta baldintzak administra-zioari jakinarazitakoak baino txikiagoak suertatu direnean, administrazio horrek salmentaren berri izan duen unetik eta hurrengo bi hilabeteko epean atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du.

14. artikulua.-Kontratuak onesteko bisatua.

1. UET- jabetza eskualdatzeko burutu kontratu guztiek, eta baita ere errenta-



mendu zein azalerako eskubideen lagatze kontratuek udal administra-zioaren oniritzi bisatua izan beharko dute, eta ezin izango dira Jabetza Erregistroan inskribatu bisatu hori gabe.

2. Udal etxebizitza tasatuen eta beren eranskinen jabetza bizien artean eskualdatzeko edozein eskritura publiko eman baino lehen, bai lehen, bai bigarren eta bai hurrengo eskualdake-tetan, edo azalera-eskubide bat edo etxebizitzen edo beren eranskinen gainean beste edozein eskubide erreal eratzen edo eskualdatzen denean, hipoteka-eskubidea izan ezik, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da Udalak onets dezan, eta hori aurkezteko obligazioa etxebizitzen eskualdatzailea-rena edo azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal (hipotekaren eskubide erreala salbu) eratzen duen jabearena izango da. Gauza komunak gaineko ondasun-erkidegoa ezabatu edo desegiten den kasuan eta sozietateari irabazpidezko ondasunak ematen zaizkionean edo ondasunen foru-komunikazioaren erregimenean ere bete beharko da obligazio hori.

3. Halaber, udal etxebizitza tasatuen eta eranskin atxikien akurapen-kontratuak aurkeztuko dira, onets daitezten. Obligazio hau etxebizitzako akuratzaillearen ardura izango da, eta Herri Administrazioei ere eskatu ahal izango zaie akuratzaille gisa bertan parte hartzen dutenean.

4. 1 eta 2 apartatuetan adierazitako eta onetsi beharreko agiri horiekin batera, etxebizitzaren eskuratzailleak edo akuratzailleak honelako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak betetzen dituela dioten egiaztagiririk aurkeztuko ditu, eta halaber, idatzizko baimen bat Udalak beharrezko informazioa eskatu ahal izan diezaien erakunde eskudunei, babestutako etxebizitza hori eskuratzeko baldintzak betetzen diren ikuskatzeko. Obligazio honetatik salbu geratzen da bi udal etxebizitza tasaturen arteko trukea.

5. Honelako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, ukatu egingo da onespena, Alkatetzaren ebazpen baten bitartez.

6. Udal etxebizitza tasatuen eta beren eranskinen jabetza bizien artean eskualdatzeko edo horien gainean eskubide errealak eratu edo eskualdatzeko edozein agiri eskritura publiko baten bidez formalizatzeko, Notarioek egiaztatu egin beharko dute, inolako aitzakiarik jartzeko modurik gabe, eragiketa horiek dagokion onspena jaso dutela. Onspen hori gabe, eskualdaketak ezingo dira eskritura publikoan formalizatu, ezta Jabetza Erregistroan inskribatu ere.

7. Era berean, alde aurreko onspena eskuratzeko beharrezkoa ez izan arren, Notarioek udal etxebizitza tasatuen titulartasunean gertatzen diren aldaketak jakinarazi beharko dizkiote Udalari, honako kasu hauetan:

- Heriotzaren ondorioz jabetza, azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal eskualdatzen denean.

- Banantze edo dibortzioari buruzko epai irmo baten bitartez ezkontideeta-ko bati esleitzen zaionean.

8. Onspenaren alde edo aurka egiten duen ebazpena emateko eta



jakinarazteko epea 4 hilabetekoa izango da, organo eskudunaren erregistroan onespeneren eskaerari sarrera ematen zaion egunetik kontatzen hasita - izapideak egiteko-. Epe horretan berriazko ebazpenik ez egoteak hura onetsi egin dela esan nahiko du.

9. Udal etxebizitza tasatuen salerosketa-kontratu guztiek Ordenantza honetan jasotako nahitaezko barneratze-klausulak jaso beharko dituzte. Hori ez betetzeak dagozkien kontratuen onspena ukatzea eragingo du. Halaber, adierazitako xehetasun eta konpromiso horiek aipatzen ez dituen agiri publikorik ez dute baimenduko Notarioek.

10. Udal etxebizitza tasatu baten titularra etxebizitza libre baten titular den beste pertsona batekin ezkontzen bada edo harekin egitatezko bikotea osatzen badu, ukatu egingo zaio udal etxebizitza tasatua ematen zaioneko agiriaren onspena.

15. artikulua.-Erregistro inskripzioa.

1. Udalak dagokion Jabetza Erregistroari jakinarazi beharko dio etxebizitzek UET gisa duten behin betiko Kalifikazioa, bertan etxebizitzaren eta atxikitako garaje nahiz trastelekuen erregimena eta gehienezko prezioa ageri delarik, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroan era egokian publikotasuna eman dakion bai lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, edonola ere, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde), eta bai ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehienezko prezioaren mende era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari.

2. Etxebizitzaren etorkizuneko titularrek beren gain hartu beharreko honako konpromisoak agertaraziko dira gutxienez salerosketa-kontratuan, eta etorkizuneko salerosketa-eskrituran ere islatu beharko dira:

- Esleitutako etxebizitza inorengana-tzea, alokatzea, prekarioan lagatzea edo bizilekua bertan finkatzea ez den beste erabilera baterako xedatzea berriaz debekatuta dago.

- Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen mende dagoela agertaraziko da.

16. artikulua.-Udal Etxebizitza Tasatua esleitzeko prozedura.

1. Ekimen publiko zein pribatuko Udal Etxebizitza Tasatuen esleipena zozketaren bidez burutuko da. Zozketa horretan ekimen horren deialdian eskaera egin eta ordenantza honek eta deialdia berak eskatzen dituzten baldintza guztiak betetzen dituzten eskatzaileak parte hartuko dute. Eako udalak deialdi bakoitzaren baldintza onartuko ditu publizitate, gardentasun, lehiakidetasun aske eta inor ez baztertzearen printzipioak aplikatuz. Edozein kasutan ere, zozketa deialdi publikoaren bidez egingo da «Bizkaiko Aldizkari Ofizialean»



baldintza oinarriak argitaratuz eta zozketa Notarioa eta Eako Udalaren Idazkari nagusiaren aurrean egingo da. Bestelako suspertze ekimenetan Udalarekin hitzarmen sinatuz gero prozedura bera jarraitu daiteke.

2. Sustatzaile publikoa duten bestelako ekimenetan sustatzaile horiek zehaztuko dute esleipen prozedura. Edozein kasutan ere, publizitate, gardentasun, lehiakidetasun aske eta inor ez baztertzearen printzipioak aplikatuz.

3. Udal Etxebizitza tasatuen sustapeni bakoitzaren oinarrietan etxebizitza eskuratzeko behar edo zailtasun bereziak dituzten gizataldeen barruan dauden pertsonentzako helburuak erraztuko duten kupoak ezarri daitezke. Horretarako udalak, etxebizitzaren sustapen prozedura bakoitzean, behar den moduan arrazoitu ondoren, irizpide bereziak eta lehentasunezkoak ezarri ditzake aipatu behar eta zailtasun berezi horiek dituen jendeak lehentasuna izan dezan gainontzeko lehentasuneko taldeetan dagoen beste jende baten aurrean. Lehentasuneko talde bakoitzean esleipena zozketaren bidez burutuko da, artikulua honen lehenengo paragrafoan aipatzen denaren arabera.

4. Prekarioan uztekoa edo tutelapeko errentamenduaren bidez behar sozialei aurre egiteko asmoz salbuespen gisa Udalak, suspertze ekimen batean hainbat etxebizitza gorde dezake zozkatu gabe. Hau guztia aterpetzako eskubidea duten kasuak kaltetu gabe eta horretarako erabili behar diren etxebizitzak zozketan ez direla sartuko kontuan hartuz.

5. Halaber, Udalak beste hainbat etxebizitza gorde dezake lurzoru legea zein hirigintza planeamenduaren aplikazioaren ondorioz eragin daitezke aterperatze eskubideak bermatu eta gauzatzeko.

6. Jabea izanik zein azalerako eskubide-etako jabetza izanik edo errentamenduan egonik; hots, eskuratzeko sistema bata edo bestea izanda ere, UET baten onuraduna izan eta elkarbizitzako unitatean familia ugariaren lege baldintzak betetzen dituenak bere etxebizitza sustatze ekimen berrietan talde horientzako bereziki gordetako etxe batekin trukatzeko eskaera egin dezake. Jabea denean edo azalera eskubideen jabetza duenean onuradunak UET erregimeneko etxe berria eta zaharraren artean dagoen prezio aldea ordaindu beharko du ordenantza honen 11.artikuluak eguneratzeko xedatzen dituen xedapenak aplikatuz. Etxea alda-tu nahi duten familia ugariak gordetako etxeak baino gehiago izango balira etxe berriak zozketaren bidez esleituko liriateke.

17. artikulua.-Bertan bizitzeko derrigortasuna.

1. Salerosketa edo errentamenduko kontratuetan onuradunak kontratua sinatu eta hurrengo egunetik aurrera bi hilabeteko epean etxea okupatu eta bertan erroldatuko dela adierazi beharko du ezinbestez. Baldintza bete ezean kontratua baliorik gabe geratuko da eta onuradunak etxebizitza eskuratzeko edo jabetza titulua eskuratzeko eskubide guztiak galduko ditu.



2. Eako Udal Etxebizitza Tasatuak, beraien ohiko bizileku iraunkorra izan beharko dira. Inola ere ezingo direlarik bigarren egoitza gisa, bizilekutzako erabilera ez den beste ezertara bideratu, edota honako araudi eta tokiko ordenantzaren helburu espezifikoekin bat ez datorren jarduerarik burutu.

Ondorio horiei begira, ohiko bizileku iraunkortzat hartuko da bertako okupatzaileen etxebizitza-premiak zuzenean eta berehala betetzen dituztenak, eta gainera, legezko bizileku ere badirenak, eskubide batzuk erabili eta betebeharrak batzuk betetzen diren tokia den aldetik. Nolanahi ere, arauen batek berariaz kontrakoa esan ezean, etxebizitza jakin batek ohiko bizileku izateari utzi diola joko da baldin eta 3 hilabetez jarraian desokupatuta egon bada, etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkor dela egiaztatzea ahalbidetzen duen arrazoi justifikaturen bat egon ezean.

3. Eako Udalak goiko ahapaldian adierazitakoen betetze maila egiaztatze aldera jarduteko eskumena dauka, haiek ez betetzea suertatuko balitz, kontratua suntsitzea leharke eta baita etxebizitzaren zein hari atxikitakoen jabe edo onuradun izatearen galera ere. Guzti honek ez du kentzen, indarrean dagoen legediari jarraiki, egokiak izan daitezkeen beste ezein zehapeneko edo kalte-ordainketa ondorio erator ez daitezkeenik.

18. artikulua.-Okupatu gabeko etxebizitzak desjabetzea.

UET-aren onuradun orok esleitutako etxe horretan bertan eta etengabe bizitzeko duen ezinbesteko beharra bete ezean udalak edo bere ordezkari Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak legeak xedatzen duen nahitaezko ez-jabetze prozedurari hasiera emango dio. Udal etxebizitza tasatuak Azpiegiturak S.A.U.ren edo Bizkaiko Foru Aldundiak builtzatu dituzten kasuetan, lehentasunez eskubideak gauzatzeko ordena hurrengo hau izango da: lehenengo Udala, bigarren Bizkaiko Foru Aldundia, Bizkaiko Foru Aldundia.

19. artikulua.- Eskatzaileen eta adjudikaziodunen ondare egoera.

1. Ezin izango dute etxebizitza tasaturik eskuratu, merkatu librean etxebizitzak eskuratzeko behar beste ondare duten pertsonak. Ondorio hauetarako, ondare nahikotzat joko da etxebizitza tasatuen sustapenaren batez besteko prezioaren bikoitzetik gorako balioa duten ondasun higikor edo higiezinaren titularra izatea, bai jabetzan (osoan nahiz azalekoan), bai bizitza osorako gozamenerako eskubide errealean), betiere eskatzailearen gaitasuna baloratu denari dagokionez.



XEDAPEN GEHIGARRIA.

Ez-jabetze eta berdintasunez berbanatzeko prozesuetan egin beharreko balorazioen efektuetarako urbanizatutako lurzorua UET-aren gehienezko salmenta prezioa osoaren %20a baino ezin du eragingo gehienez. Lur ez urbanizatuarena UET-aren gehienezko salmenta prezioa osoaren %20^a izango da, urbanizazio kosteak kenduta.

AZKEN XEDAPENAK.

Lehenengoa.

Ordenantza honek aurreikusten ez duena arautzeko indarrean dagoen Babes Ofizialeko Etxebizitzari buruzko Autonomia Araudia aplikatuko da, etorkizunean ordenantza honen edukia garatzeko dagoen aukera kaltetu gabe.

Bigarrena.

Ordenantza hau behin betiko onartu eta onespenez horren iragarkia zein bere eduki osoa Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratuko da eta hurrengo egunean indarrean sartuko da. Halaber, ordenantza honek Etxebizitza tasatuentzako erreser-bak egiten dituzten hirigintza antolatze plan guztiengan eragina izango du, aldeaz aurretik tramitatu zein onartu izan diren arren.