

**II. ATALA****BIZKAIKO LURRALDE HISTORIKOKO TOKI ADMINISTRAZIOA****Eako Udala****Udal etxebizitza tasatua arautzen duen Ordenantza**

Eako Udalak, joan den otsailaren 25ean egindako batzarraldian, Udal etxebizitza tasatua arautzen duen ordenantza hasiera batean onartzea erabaki zuen. Espedientea jendaurreko erakusketan egon den bitartean erreklamaziorik aurkeztu ez dela eta, ordenantza behin betiko onartuta geratu da, eta bere testu osoa jarraian argitaratuko da.

Ean, 2020ko abuztuaren 7an. — Alkate-Ordea, Jon Lejardi Plaza

**UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEN DUEN UDAL ORDENANTZA****1. artikulua. — Xedea**

Udal-ordenantza honen xedea Eako udal-etxebizitza tasatuen babes publikoko araubidea arautzea eta ezartzea da.

Eako udal-etxebizitza tasatuen babes publikoko araubidea Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean figura horretarako ezarritakoa garatzeko ezartzen da.

2. artikulua. — Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua

1. Salmenta- edo alokairu-prezioa mugatua izateagatik eta Ordenantza honetan ezarritako gainerako baldintzak betetzeagatik EAko Udalak, egin beharreko izapideak egin ondoren, halakotzat kalifikatzen dituen etxebizitzak dira Udal Etxebizitza tasatuak.

2. Udal Etxebizitza tasatuaren izaera etxebizitza bakoitzari lotutako garaje eta trasteleketara zabaltzen da.

3. Udal-etxebizitza tasatuek, nolahi ere, titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izan beharko dute, eta inola ere ezin izango zaizkie beste pertsona batzuei laga, ezin izango dira hutsik egon, ez eta bigarren bizileku gisa erabili ere, ez eta bizitegirako ez den beste edozein erabilera eman ere.

4. Udal-etxebizitza tasatuak sustatu ahal izango dira bai hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan, bai prezio-mugarik ez duten bizi-tegi-lurzoruetan; hau da, udal-etxebizitza tasatuak sustatu eta kudeatu ahal izango dira, bai araubide babestuko etxebizitzetarako lurzorian, bai etxebizitza libreterako lurzorian.

3. artikulua. — Motak

EAko Udal Etxebizitza Tasatuak Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (HTMG) izango dira.

4. artikulua. — EAko udal-etxebizitza tasatuen betekizunak eta ezaugarri orokorrak

1. EAko udal-etxebizitza tasatuek ezin izango dute 115 m² (t) erabilgarri baino gehiago izan.

2. Lehendik dauden higiezinak birgaitzen direnean edo, hala badagokio, udal-etxebizitza tasatuaren jatorria aurreko beheko solairuko lokal baten erabilera eraldatzea edo aurreko etxebizitza bat bereiztea denean, baldin eta teknikoki aparkalekuaren eta/edo trastelekuaren erabilera, edo aipatutako neurriak, ezinezkoa bada eta kalifikazio-espeditentean behar bezala egiaztatzen bada, Udal Administrazioak edo haren erakunde kudeatzaile instrumentalak betekizun hori salbuetsi edo aldatu ahal izango du.

3. Udal-etxebizitza tasatuek, beren garajeekin (hala badagokio) eta trastelekuekin, kasuan kasuko hirigintza-plangintzan edo udal-araudian ezartzen diren baldintza teknikoak eta diseinukoak bete beharko dituzte, edo, halakorik ezean, autonomia-erkidegoko administrazioaren babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako aurreikusten direnak, eta, horiek ezartzen ez diren bitartean, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzei eska dakizkiekeenak.

4. Udal-etxebizitza tasatuen eta horiei atxikitako eranskinen (trastelekua eta garajea) metro koadro erabilgarriaren prezioa sustapenari lotutako betebeharrak gisa zehaztuko da kasu bakoitzean, eta etxebizitza kalifikatzeko balio duen administrazio-espeditentean berean.

5. artikulua. — Araubide Orokorreko udal-etxebizitza tasatuen betekizun espezifikokoak

Ordenantza honetan ezarritako baldintza orokorrez gain, Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza tasatuek honako zehaztapen hauek bete beharko dituzte:



1. Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioa, beheko solairuko lokal bat etxebizitza bihurtzearen ondoriozko etxebizitzak barne, ezin izango da 2,2ko indizea baino handiagoa izan, udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko onean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez. Salbuespen gisa, sustapen pribatuko etxebizitzetan, beheko solairuko lokal bat etxebizitza bihurtzetik eratorritakoak izan ezik, baldin eta Administrazio Publikoak laga gabeko lurzoruetan edo eskubideetan egiten badira, gehieneko salmenta-prezioa 2,5 indizera iritsi ahal izango da.

Eranskinen prezioa honela kalkulatu da: araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarritako prezioa araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatu horien 1,3- 1,4 edo 2,5 indizearekin biderkatuta lortzen dena, 0,25eko indizearekin.

Sustapen bakoitzeko salmenta-prezio zehatza zehazteko orduan, etxebizitzaren azalera erabilgarria hartuko da kontuan, baina kontuan hartu ahal izango ditu, halaber, kokapen geografikoari lotutako beste faktore batzuk, sustapenari egotz dakizkiokeen hirigintza-kargak, eraikuntza-kalitatea, funtzionaltasuna eta etxebizitzaren ingurumen-jasangarritasuna.

2. Alokairuaren kasuan, Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza tasatuen urteko errenta, gehienez, etxebizitza horien gehieneko salmenta-prezioaren% 2,1aren (ehuneko bi koma bat) baliokidea izango da.

6. artikulua. — Udal Etxebizitza tasatua sustatzeko moduak

EAKo udal-etxebizitza tasatuak, edozein motatakoak direla ere, honako hauek sustatu ahal izango dituzte:

- a) Udalak zuzenean.
- b) Etxebizitzako Enpresa Erakunde Publikoa.
- c) Udalak lurzoruaren titulartasuna osorik edo zati batean eskualdatu dien enpresa publiko edo pribatuak.
- d) Kooperatibak edo enpresa pribatuak, beren titulartasuneko lurretan.
- e) Bere titulartasuneko lurretan autosustapena egitea.
- f) Beste administrazio publiko batzuk edo haien erakunde instrumentalak.

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarrian xedatutakoaren arabera, Eusko Jaurlaritza edo hari atxikitako sozietateak udal-etxebizitza tasatuetarako hirigintza-kalifikazioko lurzatiaren titularrak direnean, BOE edo BOET eraikitzeak erabili ahal izango dira.

EAKo Udal Etxebizitza tasatuen sustapena publikoa edo pribatua izan daiteke, edozein motatakoa dela ere.

Sustapen publikoa izango da Eako Udalak edo beste administrazio publiko batek hartutakoa.

Sustapen pribatua izango da gainerako pertsona fisiko edo juridikoen egindakoa, EAKo Udalak edo beste administrazio publiko batek sustatzaile pribatuekin hitzartutako sustapenak barne.

Las modalidades de cesión de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) de Ea son las siguientes: Propiedad, arrendamiento y derecho de superficie.

Udal Etxebizitza tasatuak (udal etxebizitza tasatuak) jabetza osoan lagako dira sustatzaileak sustapena bere jabetzako lurretan garatzen duenean, salbu eta lurzoruaren hirigintza-kalifikazioak hala aginduta edo EAKo Udalarekin egindako hitzarmenaren ondorioz bestelakorik ezarri bada.

Udal Etxebizitza tasatuak errentamenduan edo azalera-eskubidean lagako dira sustatzaileak sustapena garatzen duenean, EAKo Udalak hari emandako azalera-eskubide baten indarrez.



Lurzatiaren titularra den administrazio publikoak, azalera-eskubidea eratzeko egin-tzan, eskubide hori eskualdatzeko eta eraikitzen den higiezinaren elementuak lagatzeko edo errentan emateko baldintzak finkatu ahal izango ditu, bai eta eraikitako etxebizitzan eta lokalen azalera-jabetzaren ondoz ondoko eskualdatzeak mugatzen dituztenak ere, eta, hala badagokio, horiei dagokienez, administrazioaren aldeko lehentasunez eskuratzeko eskubidea eta baldintza ekonomikoak edo beste mota bateko baldintzak, beraren eskuratzeko.

Azalera-eskubide errealak azalera-eskubidedunari esleitzen dio beste finka baten sestran eta hegalean eta lurpean eraikuntzak edo erakinak egiteko ahalmena, egindako eraikuntzen edo eraikinen aldi baterako jabetzari eutsiz. Eskubide hori jada eginda dau-den eraikuntzen edo eraikinen gainean ere era daiteke, edo etxebizitzan, lokalen edo erakuntza edo eraikinen elementu pribatiboen gainean; azalera-hartzaileari esleitzen zaio horien aldi baterako jabetza, hargatik eragotzi gabe lurzoruaren titularraren jabetza berezia.

7. artikulua. — Udal Etxebizitza tasatuaren hartzaileen betekizuna

1. EAko udal-etxebizitza tasatuen hartzaile eta, beraz, onuradun izango dira baldin-tza hauek betetzen dituzten pertsona fisikoak edo bizikidetz-unitateak:

- a) Eskatzailea edo eskatzaileak adin nagusikoak edo adingabe emantzipatuak izatea.
- b) Etxebizitza tasatuen onuradun guztiek, hau da, bizikidetz-unitateko kide guz-tiek, baldintza hau betetzea: ez izatea beste etxebizitzarik, ez jabetzan, ez oso-rik, ez azalera, ez biziarteko gozamen-eskubide errealearen bidez, eta hori etxe-bizitza-premia definitzen duen araudi autonomikoan ezarritako baldintzetan eta salbuespenekin, edo, salbu eta etxebizitza bat duten etxebizitzek ez badituzte betetzen Indarrean dagoen araudi aplikagarria.
- c) Ordenantza honetan eta sustapen bakoitzaren oinarrietan zehazten den udale-rrian errolatuta egoteko baldintza betetzea.

2. Ez da bizikidetz-unitatekat hartuko adiskidetasunagatik edo komenientziagatik sortutakoa, eta bizikidetz-unitateko kide adindunek izan beharko dute etxebizitzaren titularkide, lerro zuzeneko ondorengoek izan ezik.

Bi kide edo gehiagoko bizikidetz-elkarte bat osatzen dela egiaztatzeko, Erregistro Zibilaren ziurtagiria, familia-liburuaren kopia edo izatezko bikotea eratu izanaren ziurta-giria aurkeztu beharko dira, udalak, gobernu autonomikoak edo arloan eskumena duen administrazio publikoak emana, eta froga gisa ez da onartuko deklarazio hutsa, doku-mentu pribatuak aurkeztea, ezta etorkizunean halakotzat eratzeko borondate hutsa ere.

8. artikulua. — Etxebizitzarik ezaren salbuespenak

Araudi autonomikoan etxebizitza-beharrari buruz ezarritako salbuespenez gain, etxe-bizitza-gabeziaren salbuespentzat har daitezke honako hauek:

- a) Bizikidetz-unitateko kideren batek beste etxebizitza baten jabekide gisa parte hartzea, edozein tituluren bidez eta ohiko bizilekua izan gabe. Kasu horretan, etxebizitza berria eskuratu aurretik egiaztatu beharko da partaidetza-kuota besterendu dela.
- b) Etxebizitza baten jabetzako partaidetza% 50etik beherakoa denean edo, ehu-neko hori edo handiagoa izanik, etxebizitza erabiltzea eragozten duen ebazpen judiziala dagoenean. Era berean, etxebizitza berria eskuratu aurretik egiaztatu beharko da partaidetza-kuota besterendu dela.
- c) Bizikidetz-unitateko kideren batek edo guztiek, hurrengo artikuluan ezarritako bizileku-baldintza betetzen badu eta udalerritik kanpoko etxebizitza baten titula-rra bada, udal-etxebizitza tasatuak ere eskuratu ahal izango ditu, eta etxebizitza berria eskuratu aurretik ere egiaztatu beharko da etxebizitza besterendu dela.



- d) Bizikidetzaren unitatean minusbaliotasun-maila duen kideren bat dagoenean, administrazio eskudunak ziurtatuta, eta ohiko bizilekua duen eraikinak irisgarritasunari eta jasogailuei buruzko baldintzak betetzen ez dituztenean.
- e) Bizikidetzaren unitatean 60 urtetik gorako pertsonaren bat dagoenean eta ohiko bizilekua duen eraikinak irisgarritasunari eta jasogailuei buruzko baldintzak betetzen ez dituztenean.

d) eta e) kasuetan, eskatzaileak, lehiaketan parte hartzeko eskabidearekin batera, etxebizitza lagatzeko konpromisoaren agiria eman beharko du, kargarik eta okupatzailearik gabe eta bere jabetzako eranskinak Udalaren, beste administrazio publiko baten edo udalak eskuordetzaz izendatzen duen administrazio publikoaren mendeko sozietate publiko baten alde, ondoren jabetza-araubideko hirugarrenei esleitzeko (etxebizitza tasatu gisa edo Babestua) edo alokairukoa. Udalak edo beste administrazio edo sozietate publiko batek lagatuko etxebizitza edo eranskinak erostea erabakitzen badu, sozietate edo administrazio eskatzaileak etxebizitza eskualdatzaileari hark ezarritako balioa ordainduko dio, lagapen-hartzaileak berak egindako balorazioaren arabera. Nolanahi ere, lagatuko higiezinaren balorazioaren gehieneko muga izango da lagatuko etxebizitzaren azaleraren esleipendun izateko sustapenari dagokion modulua (metro koadroko prezioa) aplikatuz ateratzen dena, eta hortik deskontatuko dira higiezinaren balio-galera orokorra eta etxebizitza esleipendun berri batentzako erabilera egokira egokitzeko beharrezkoak diren konponketak, indarrean dagoen araudia betez, irisgarritasunari buruzkoa izan ezik. Era berean, eta edozein kasutan, Udalak etxebizitza erosteko eskubide hori baliatzen ez badu, eta udalak bere ahalmena beste administrazio edo sozietate publiko baten esku uzten ez badu, esleipendunak hirugarren bati eskualdatu beharko dio etxebizitza, esleitutako etxebizitza erosi aurretik, eta konpromiso hori parte hartzeko eskabide-agirian jaso beharko da.

9. artikulua. — Udalerrian bizitzeko baldintzak

1. Etorkizuneko titularretako bat, gutxienez, etenik gabe errolatuta egon beharko da dagokion deialdiaren oinarri arautzaileak argitaratu aurreko bi (2) urteetan, edo bost (5) urtetan, etenaldiekin, betiere aipatutako datan errolatuta badago.

2. Aurreko paragrafoko errolda- eta antzinatasun-baldintzak betetzen dituzten etxebizitzaren sustapenean parte hartzen dutenen kopurua esleitu beharreko etxebizitzaren kopurua baino txikiagoa bada, Ean errolatutako eskatzaileak ere kontuan hartuko dira, antzinatasuna edozein dela ere.

3. Azken buruan, eta hutsik jarraitzen badu, Busturialdeko edozein udalerritan errolatuta dauden eskatzaileei esleituko zaizkie, deialdiaren oinarriak argitaratu baino hamar urte lehenago gutxienez.

4. Hala ere, hutsik jarraitzen badu, Bizkaiko edozein udalerritan errolatutako eskatzaileei esleitu ahal izango zaizkie etxebizitzak.

10. artikulua. — Kalifikazioa

1. Kalifikazioa administrazio-prozedura bat da, zeinaren bidez egiaztatzen baita udal-etxebizitza tasatuetarako eskatutako ezaugarriak legezkoak direla eta betetzen direla, eta, hala badagokio, haien deklarazioa egiten baita, dagozkion ondorioekin.

2. Kalifikazio-prozedura horretan, gutxienez, honako administrazio-egintza hauek bereizten dira:

- a) Behin-behineko kalifikazioa, hau da, hasierako izapidea, udal-etxebizitza tasatuei eskatzen zaizkien ezaugarriak betetzen direla egiaztatzen duena.
- b) Behin betiko kalifikazioa, hau da, eraikuntza- eta urbanizazio-obra ondoan, higiezinak udal-etxebizitza tasatuei eskatzen zaizkien ezaugarriak betetzen dituela deklaratzeko duen ebazpena.

3. Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza tasatuen Kalifikazioa Alkatetzaren ebazpen bidez ezarriko da, sustatzaileak eskatu ondoren.



4. Hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak behin-behineko kalifikazioa eraikitzeke lizentziarekin batera egin beharko da, eta lizentzia hori ez da emango ez bada eskatzen edo kalifikazioa ez bada egokia.

5. Lehen erabilerako hirigintza-lizentzia lortzeko, ezinbestekoa izango da aldez aurretik edo aldi berean, sustatzaileak hala eskatuta, behin betiko kalifikazioa lortzea, araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatu gisa, eta etxebizitza eta hari atxikitako eranskinak behin-behineko kalifikazioko zehaztapenen arabera egin direla egiaztatu beharko da.

6. Hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatu gabeko lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatu ahal izango dira edozein unetan, eta, kalifikazioa lortu ondoren, haien araubide juridikoa aplikatuko zaie.

7. Behin-behineko kalifikazioan zein behin betikoan, honako hauek jaso beharko dira:

- Sustatzailearen identifikazioa.
- Etxebizitza mota, ordenantza honen 3. artikuluan ezarritako sailkapenaren arabera.
- Sustapeneko etxebizitzak eta horien eranskinen kopurua eta azalera erabilgarria.
- Etxebizitzak eskuratzeko araubidea.
- Lehen eskualdatzearen gehieneko prezioa.
- Babes-erregimenaren kalifikazioa iraunkorra dela.

11. artikulua. — Udal Etxebizitza tasatu kalifikazioaren ondorioak

1. Legearen arabera, horrela kalifikatutako udal-etxebizitza tasatuek, beren gajarekin eta horiei lotutako trastelekuekin, etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute. Ondorioz, Ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdatze-prezioari lotuta egongo dira etengabe, bai eta lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei ere, lehenik eta behin, Udalaren edo Administrazio jardulearen alde, eta, subsidiarioki, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde. Udal-etxebizitza tasatuak Azpiegiturak, S.A.U.k edo Bizkaiko Foru Aldundiak sustatu badituzte, lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiltzeko hurrenkera honako hau izango da: 1. Udalak, 2. Azpiegiturak, S.A.U. enpresak eta 3. Bizkaiko Foru Aldundiak.

2. Udal-etxebizitza tasatuen bigarren edo ondorengo inter vivos eskualdatze ororen gehieneko prezioa honako irizpide hauek aplikatuz legokiokeena izango da:

- GLLLO: ezin izango da 2,2 indizea baino handiagoa izan eskualdaketa unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOEen gehieneko prezioarekiko. Sustapen pribatuko kasuan, 2,5 indizea lortu ahal izango da.

3. Etxebizitzak azalera-jabetzako araubidean lagatzen direnean, bigarren eskualdatzeetan edo ondorengoetan, hasierako erosketarako ordaindutako gehieneko prezioa izango da, KPIaren aldakuntzaren arabera eguneratua eta honela murriztua:

- Urtean %0,5, lehen 30 urteetan.
- Urtean %1 hurrengo 20 urteetan.
- Urteko %2,6 azken urteetan.

4. Higiezinan egin ahal izan diren hobekuntzek eta mantentze-lanek, hala badagokio, besterentze-prezioa handituko dute, baldin eta udal-administrazioak ondorio horietarako alde aurretik onartu baditu, horien balorazioa eta balio-galera finkatuta.

12. artikulua. — Tanteoa eta atzera-eskuratzea

1. Udal-etxebizitza tasatuen titularrek, haien araubidea edozein dela ere, Udalarik edo lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen titular subsidiarioari jakinarazi beharko diote, aurreko artikuluko 1. puntuan ezarritakoaren arabera, besterentzeko erabakia, aurreikusitako prezioa eta ordaintzeko modua eta aurreikusitako eskualdaketa gainerako funtsezko baldintzak adierazita, bai eta jakinarazpenak egiteko helbidea ere, Eskubide hori bi hilabeteko epean baliatu ahal izango da, jakinarazpena



udaletzeko erregistroan edo lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen titular subsidiarioaren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

2. Aurreko lerrokan aipatu epea igarota, lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi ez bada, proiektatutako besterentzea askatasunez gauzatu ahal izango da.

3. Artikulu honetan eskatutako komunikazioa egin ez denean edo komunikazio horretan legez nahitaezkoak diren edukietako bat jaso ez denean, bai eta eskualdatzeagatik ordaindutako prezioa kasuan kasuko administrazioari jakinarazitakoa baino txikiagoa denean edo kostu txikiagoko baldintzak daudenean ere, administrazio horrek atzera-eskuratzeko eskubidea egikaritu ahal izango du besterentzearen berri izan eta hurrengo bi hilabeteen barruan.

13. artikulua. — Kontratuen oniritzia

1. Udal-etxebizitza tasatuen jabetza osoko eskualdatze-kontratu guztiak, hala nola azalera-eskubidearen lagapen-kontratuak eta alokairu-kontratuak, udal-administrazioak ikus-onetsi beharko ditu, eta ezingo dira Jabetza Erregistroan sartu oniritzirik gabe.

2. Udal-etxebizitza tasatuen eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko eskritura publikoa egiletsi baino lehen, bai lehen eta bai bigarren eskualdatzeetan edo hurrengoetan, edo azalera-eskubide bat edo etxebizitzaren edo eranskinen gaineko beste edozein eskubide erreal eratu edo eskualdatu baino lehen, hipoteka-eskubidea izan ezik, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da, Udalean ikus-onets dadin, eta bertan aurkeztu beharko da Etxebizitzaren eskualdatzailea edo azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal osatzen duen jabea, honako eskubide erreal hau izan ezik: Betebehar hori gauza erkidearen gaineko ondasun-erkidegoa azkendu edo desgaiten den kasuetara eta irabazpidezko sozietateari edo foru-komunikazioko araubideari egindako ekarpenetara zabalduko da.

3. Udal-etxebizitza tasatuen eta atxikitako eranskinen errentamendu-kontratuak ere aurkeztuko dira, oniritzia emateko. Betebehar hori etxebizitzaren errentatzaileari egokitu zaio, eta administrazio publikoei ere eskatu ahal izango zaie, errentatzaile-izaera dutenean.

4. 1. eta 2. zenbakietan adierazitako ikus-onesteko agiriekin batera, etxebizitzaren eskuratzzaileak edo errentariak mota horretako etxebizitzak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztuko da, bai eta bere idatzizko baimena ere, Udalak erakunde eskudunei beharrezko informazioa eska diezaien babestutako etxebizitza eskuratzeko baldintzak betetzen direla fiskalizatzeko. Betebehar horretatik salbuetsita dago bi udal-etxebizitza tasaturen arteko trukea.

5. Horrelako etxebizitzak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, Alkatezaren ebazpen bidez bisa ukatuko da.

6. Udal-etxebizitza tasatuen eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko edo etxebizitza horien gaineko eskubide errealak eratzeko edo eskualdatzeko edozein dokumentu eskritura publikoan jasotzeko (hipoteka izan ezik), notarioek ezinbestean egiaztatu beharko dute eragiketa horiek dagokion oniritzia lortu dutela. Oniritzirik gabe, eskualdatzeak ezin izango dira eskritura publikoan jaso, ezta Jabetza Erregistroan inskribatu ere.

7. Halaber, aldez aurretik bisarik lortu behar ez bada, notarioek udalari jakinarazi beharko dizkiote udal-etxebizitza tasatuen titulartasunean gertatzen diren aldaketak, honako kasu hauetan:

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

— Ezkontide bati banantze- edo dibortzio-epai irmoaren bidez esleitzea.

8. Bisa onartzeko edo ezesteko ebazpena emateko eta jakinarazteko epea 4 hilabetekoa izango da, bisatu-eskaera izapidetzeko eskumena duen organoaren erregistroan sartzen den egunetik zenbatzen hasita. Epe horretan berariazko ebazpenik ematen ez bada, baiespen-ondorioak izango ditu.



9. Udal etxebizitza tasatuen salerosketa-kontratu guztiek Ordenantza honetan jasotako nahitaezko txertatze-klausulak jaso beharko dituzte. Baldintza horiek betetzen ez badira, ukatu egingo da kontratuei oniritzia ematea. Era berean, notarioek ez dute eskuetsiko adierazitako inguruabarrak eta konpromisoak jasotzen ez dituen agiri publikorik.

10. Udal-etxebizitza tasatu baten titular bat etxebizitza libre baten beste titular batekin ezkontzen bada edo izatezko bikotea osatzen badu, udal-etxebizitza tasatua aurkeztzen duen dokumentuaren oniritzia ukatuko zaio.

14. artikulua.— Erregistroko inskripzioa

1. Etxebizitzen behin betiko kalifikazioa, etxebizitzen eta horiei lotutako garaje eta trastelekuen araubidea eta gehieneko prezioa jasoko dituena, dagokion Jabetza Erregistroari jakinaraziko dio Udalak, ukitutako ondasunetan jasota gera dadin eta, horrela, erregistroko publizitatea eman dakion, dagokion moduan, bai lehentasunez erosteko eskubideari bai atzera eskuratzeko eskubideari dagokionez, lehenik eta behin Udalaren edo Administrazioaren alde. Jardulea, eta, edozein kasutan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren aldekoa subsidiarioki, bertan ezarritako gehieneko eskualdatze-prezioari modu iraunkorrean lotuta egotearen mugaren aldekoa.

2. Salerosketa-kontratuan, gutxienez, etxebizitzaren etorkizuneko titularrek hartu beharreko konpromiso hauek jaso beharko dira, eta etorkizuneko salerosketa-eskrituran jaso beharko dira:

- Esanbidez debekatzea besterentzea, alokatzea, prekarioan lagatzea edo esleitutako etxebizitza bizilekua ezartzea ez den beste erabilera baterako erabiltzea.
- Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen mende daudela adieraztea.

15. artikulua.— Udal Etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura

1. Udal-sustapenetan edo sustapen pribatuetan udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura dagokion sustapenaren deialdian sartuta dauden eta Ordenantza honetan eta deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituzten eskatzaileen arteko zozketa izango da. Baldintza horiek EAko Udalak ezarriko ditu, betiere publikotasunaren eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bermatuz. Zozketa, nolana ere, deialdi publikoaren bidez egin beharko da. Horretarako, Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu beharko da, oinarriekin batera, eta udal-korporazioko idazkariaren edo notarioaren aurrean egin beharko da. Prozedura hori bera jarraitu ahal izango da Udalarekin egindako hitzarmen bidez hala ezarritako sustapenetan.

2. Udalaz besteko sustatzaile publikoen kasuan, horiek ezarriko dute esleipen-prozedura, betiere publikotasunaren eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez.

3. Udal-etxebizitza tasatuen sustapen bakoitzerako oinarrietan kupoak ezarri ahal izango dira, etxebizitza eskuratzeko premia edo zailtasun bereziak dituzten gizarte-talderen bateko pertsonen etxebizitza-kopuru jakin bat bideratzeko. Horretarako, Udalak esleipenerako lehentasunezko irizpideak ezarri ahal izango ditu etxebizitza-sustapen bakoitzean, modu arrazoituan; horrela, deskribatutako lehentasun-egoeretan daudenen lehenengo aukera izango dute, ondorengo lehentasunezko blokeetan daudenen aurrean. Lehentasunezko bloke bakoitzean, zozketa bidez egingo da esleipena, artikulua honetako lehen paragrafoan xedatutakoaren arabera.

4. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketetatik etxebizitza kopuru jakin bat baztertzea erabaki ahal izango da, Udalak behar sozialei erantzun ahal izateko, tutoretzapeko alokairuaren edo prekarioan lagatzearen bidez. Horrek ez du eragotziko beste bizileku bat izateko eskubideak izatea, horretarako etxebizitzak ez baitira zozketatuko.

5. Era berean, Udalak beharrezko etxebizitza-kopurua gorde ahal izango du, lurzorua legerian eta hirigintza-garapenerako plangintzan ezarritako birkokatze-eskubi-deak gauzatzeko.



6. Bizikidetzta-unitatea familia ugariaren legezko tamainara iristen den udal-etxebizitza tasatuen onuradunak etxebizitza trukatu ahal izango du, bai jabetza osoaren kasuan, bai azalera-jabetzaren edo alokairuaren kasuan, sustapen berri bakoitzean kolektibo horrentzat gordetako araubideetako baten bidez. Jabetza osoa edo azalera-jabetza izanez gero, eskuratzailerak ordaindu beharko du udal etxebizitza tasatu berriaren prezioaren eta aurrekoaren prezioaren arteko aldea, Ordenantza honetako 11. artikuluan ezarritako zehaztapenen arabera eguneratua. Familia ugari etxebizitzak trukatu nahi badituzte kolektibo horrentzat gordetako etxebizitzak baino, zozketa egingo da.

16. artikulua.— Bizilekua izateko betebeharra

1. Salerosketa- edo errentamendu-kontratueta, baldintzapeko klausula bat sartuko da, zeinaren bidez onuradunak konpromisoa hartzen baitu etxebizitza okupatzeko eta etxebizitzan erroldatzeko, sinatzen denetik gehienez ere bi hilabeteko epean. Baldintza hori betetzen ez bada, kontratua suntsiarazi egingo da, eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izateari utziko zaio.

2. EAko udal-etxebizitza tasatuek ohiko bizilekua izan beharko dute, eta inola ere ezin izango dira bigarren bizileku gisa erabili, ez eta bizitegi-erabilerarako ez den beste erabilera baterako ere, edo beren helburu zehatzerako egokia ez den beste erabilera baterako, araudiaren eta tokiko ordenantza honen arabera. Ondorio horietarako, ohiko bizilekutzat eta bizileku iraunkortzat hartuko da okupatzaileen etxebizitza-beharrak zuzenean eta berehala asetzen dituen, eta, gainera, legezko bizilekua dena, eskubideak baliatzeko eta betebeharrak betetzeko lekua delako. Nolanahi ere, berariaz kontrakoa arautu ezean, etxebizitza jakin batek ohiko bizileku izateari utzi diola joko da 3 hilabete baino gehiago jarraian hutsik dagoenean, etxebizitza horretan ohiko bizileku iraunkorra izaten jarraitzen duela egiaztatzen duen arrazoi justifikaturik egon ezean.

3. EAko Udalak aurreko paragrafoan adierazitako baldintzak egiaztatzeko ahalmena du, eta, baldintzak betetzen ez badira, kontratua suntsiaraziko da, bai eta etxebizitzaren eta haren eranskinen jabe edo onuradun izaera galduko ere. Hori guztia, indarrean dagoen legeriaren arabera bidezkoak diren bestelako ondorio zehatzaile edo kalte-ordainei kalterik egin gabe.

17. artikulua.— Okupatu gabeko etxebizitzaren jabetza kentzea

Udal etxebizitza tasatu baten onuradun orok esleitutako etxebizitzan bere ohiko etxebizitza iraunkorra ezarri eta mantentzeko duen betebeharra betetzen ez badu, udalak edo, subsidiarioki, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, indarrean dagoen legerian onartutako nahitaezko desjabetze-eskubidea baliatuko du.

Udal-etxebizitza tasatuak Azpiegiturak, S.A.U.-k edo Bizkaiko Foru Aldundiak sustatu badituzte, nahitaezko desjabetzearen onuradunen hurrenkera honako hau izango da: 1. Udala, 2. Azpiegiturak, S.A.U., eta 3. Bizkaiko Foru Aldundia.

18. artikulua.— Eskatzaileen eta esleipendunen ondare-egoera

Merkatu librean etxebizitzak erosteko adina ondare duten gizabanakoek ezin izango dituzte etxebizitza tasatuak eskuratu. Ondorio horietarako, ondare nahikoa edukitzetzat hartuko da etxebizitza tasatuen sustapenaren batez besteko prezioa halako bi baino gehiago balio duten ondasun higigarrien edo higiezinen titulartasuna, dela jabetzan, osorik edo azalera, dela biziarteko gozamen-eskubide erreala bidez, eskatzailearen gaitasuna aintzat hartuta.

XEDAPEN GEHIGARRIA

Desjabetze edo banaketa berdineko prozesuetako balorazioaren ondorioetarako, lurzoru urbanizatuaren kostuaren gehieneko ondorioak ezingo du gainditu udal etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta-prezioaren 100eko 20. Lurzoru urbanizatu gabearna udal-etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta-balioaren %20 izango da, urbanizazio-kostuak kenduta.

**AZKEN XEDAPENAK****Lehen Azken Xedapena**

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztirako, eta ondorengo garapenen edukia alde batera utzi gabe, babes publikoko etxebizitzaren arloan indarrean dagoen araudi autonomikoa aplikatuko da.

Bigarren Lehen Azken Xedapena

Ordenantza hau indarrean jarriko da behin betiko onarpena eta testua Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean, eta ondorioak izango dituzte, aurretik izapidetu edo onartu arren, etxebizitza tasatuetarako erreserben aurreikuspena ezarrita duten hirigintza-antolamenduko planek.