

# Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala

134. zenbakia

Data 2008-07-14

22336 orria

---

## 7 UDAL ADMINISTRAZIOA

### USURBILGO UDALA

#### Udal etxebizitza tasatuen udal ordenantza.

---

### USURBILGO UDALA

#### *Iragarkia*

Plenoak, 2008ko ekainaren 24an, Usurbilgo Udal Etxebizitza Tasatuak arautzen dituen Ordenantza Orokorra behin betikoz onartzea erabaki zuen, administrazio bideari bukaera emanez. Ados ez dagoenak, bi hilabete ditu errekurtsua jartzeko Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietarako Sailaren aurrean. Esandako epea iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera hasiko da.

Udalbatza Plenoak erabakitakoa betez, aipatutako Ordenantza osoa argitara ematen dugu.

**Usurbil**, 2008ko uztailaren 3a.—Xabier Mikel Errekondo Saltsamendi, Alkatea.

(3468) (7989)

*Usurbilgo Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzen Dituen Ordenantza Orokorra (2/2006 Legearen arabera egokitua).*

### ZIOEN AZALPENA

Orain berriki onetsitako Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak etxebizitza tasatuaren erregimen juridikoa ezartzeko lege-oinarriak finkatu ditu) Lehenago erreferentzia orokorreko esparru juridikorik gabe aurkitzen zen etxebizitza mota hau bete-betean sartu da babes publikoko etxebizitzaren alorrean. Babes ofizialeko etxebizitza tradizioaletatik (BOE) bereizita baina, aldi berean, horiekin parekatuta dagoen erregimen bat aplikatuko zaie era honetakoei.

Lege-araudi berria eta, halaber, udal ordenantza honek Usurbilgo udalerriri dakartzkion zehaztasunak kontuan izanik, etxebizitza-politika propioak finkatzeko aukera izango du Usurbilgo Udalak, eta era horretan, kalitatezko etxebizitza bat eskuratu ahal izatea erraztuko die bertako herritarrei. Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak honela dio (zortzigarren xedapen gehigarria):

«(-.)

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

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

a) Etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak.

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

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

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

6. Etxebizitza tasatuak eta araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak saltzeari dagokionez, baldin eta 80. artikuluan finkatutako gutxieneko estandarrak betetzeko kontatzen badute, gehienezko prezioak ezin izango du gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa bider 1,70 indizea. Legez edo erregulamenduz aldatu arte, etxebizitza horien onuradunen gehienezko diru-sarrerak ezin izango dute gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean duden gehienezko diru-sarrerak bider 1,30 indizea. Nolanahi ere, udalak bestelako parametro batzuk ezarri ahal izango ditu araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuetakoa.

Lege horrek, gainera, honakoa dio (16. art.): «Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, etxebizitzak babes publikoko araubide bati atxikita eraikitzeke kalifikatu ahal izango dira lursailak) Betiere, ordea, legearen 80. artikuluan aurreikusita dauden gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzeko behar den lurzoru-kalifikazioa egin beharko da gutxienez.

16. artikulua horrek berak, bere 1) apartatuan, berriz, honela dio: «Kalifikazio-egintzan, lurzoru horretarako izendatutako babes mota zehaztu beharko du hirigintza-antolamenduak.

Esan beharra dago, azkenik, Legeak, aipatutako Xedapen Gehigarri horretan, hauxe dioela: «Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzek etxebizitza babestuaren kalifikazio iraunkorra edukiko dute. Ondorioz, eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie bere erregulazio-arauan eta haiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea edukiko du, lehenik, administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak».

Beraz, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak horretarako bide ematen dionez, Usurbilgo Udalak onetsi egin du honakoa

## I. TITULUA

### HELBURUA ETA KONTZEPTUAK

#### *1. artikulua. Helburua.*

Udal Ordenantza honen helburua, hain zuzen ere, Usurbilgo Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena finkatzea da.

Usurbilgo Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak dioena garatuz ezarri da.

#### *2. artikulua. Kontzeptua.*

Usurbien Udal Etxebizitza Tasatutzat (UET) hartuko dira saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatua dutelako eta ordenantza hauetan ezarritako gainerako eskakizunak betetzen dituztelako Udalak hala jotzen dituen etxebizitzak.

Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garaje eta trastelekuetara ere zabaltzen da.

Hirigintza-plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikatuta dauden lurretan nahiz prezio-mugarik ez duten etxebizitzetarako lurzoruetan sustatu ahal izango dira UETak.

Halaber, Udal Etxebizitza Tasatutzat (UET) hartuko dira lokal bat etxebizitza bihurtzearen ondorioz lortzen direnak, dagokion Ordenantzaren ezarritako baldintzetan eta hedadurarekin, horrela kalifikatuta daudenean.

#### *3. artikulua. Kategoriak.*

Udal Etxebizitza Tasatuak era honetakoak izan daitezke:

1. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (EOUET).
2. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET).

Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuek (EBUET) Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak ordezkatu ahal izango dituzte, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako gutxienerako estandarrak betetzeari begira.

## II. TITULUA

### UDAL ETXEBIZITZA TASATU GUZTIEN EZAUGARRI KOMUNAK

#### *4. artikulua. Azalera.*

Udal Etxebizitza Tasatuek ezingo dute 90 m<sup>2</sup>(t) erabilgarri baino azalera handiagoa eduki, bereziki familia ugariarentzat xedatuak izan ezean, eta horiek ezingo dute 120 m<sup>2</sup>(t) erabilgarri baino azalera handiagoa eduki, eta sustapen bakoitzean gehienez ere kopuru osoaren 100eko 5 xedatu ahal izango dira horretarako.

Udal sustapen publikoko UETek ezingo dute 90 m<sup>2</sup>(t) erabilgarri baino azalera handiagoa eduki.

Familia ugariarentzat eta minusbaliatuentzat xedatu beharreko etxebizitza kopurua udal etxebizitza tasatuen erregimenaren kalifikazio-akordioan zehaztuta egongo da.

#### *5. artikulua. Eranskinak.*

UET guztiek aparkaleku plaza bana eta trasteleku bana izango dute atxikita, eta horiek ezingo dute, hurrenez hurren, 30 m<sup>2</sup>(t) eta 12 m<sup>2</sup>(t) baino azalera handiagoa eduki; horrez gain, atxikitako izaera hori Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

Betebehar hau ez da eskatuko lokalak etxebizitza bihurtzen diren kasuetan.

#### *6. artikulua. Eraikuntzaren baldintza teknikoak.*

UETek, beren garaje eta trastelekuekin batera, Erkidegoko Administrazioiko Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET) ezartzen diren baldintza teknikoak eta diseinukoak bete beharko dituzte, eta horiek ezartzen ez diren bitartean, Erregimen Orokorreko BOEei eska dakizkiekeenak.

Usurbilgo Udalak betebehar osagarri batzuk ezarri ahal izango ditu hitzarmen eta/edo ordenantzen bitartez.

#### *7. artikulua. Xedea eta erabilera.*

UETen xedea bertako titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izatea da, eta inolaz ere ezin izango zaie beste pertsona batzuei laga, eta ezin dira hutsik utzi edota bigarren etxebizitza gisa edota etxebizitzarenak ez diren beste erabileretarako erabili.

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 betebehar batzuk betetzen diren tokia den aldetik.

Nolanahi ere, arauren 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.

## III. TITULUA

### ERREGIMEN OROKORREKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK

#### *8. artikulua. Baldintza orokorra.*

UET guztientzat izaera orokorrez ezarritako baldintzez gain, Erregimen Orokorreko UETek (EQUET) titulu honetan datozen artikuluetan ezarritakoak ere bete beharko dituzte.

#### *9. artikulua. Prezioa eta errenta.*

1. EOUETen gehienezko salmenta-prezioak, horiei atxikitako garaje eta trastelekuak ere bilduz, ezingo du 2. indizea gainditu behin-behineko udal Kalifikazioa erdiesteko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOEen gehienezko prezioari dagokionez edozein Administraziook sustatutakoak dagokienez, Udalak eratu eta, gero, laga duen azalera-eskubidearen arabera enpresa publikoek edo partikularrek sustatutakoak ere barne hartuz. Sustapen pribatuko etxebizitzak direnean, 2,2ko indizera iritsi ahal izango da.

2. Alokatzuz gero, EOUETen gehienezko salmenta-prezioaren %2,5 izango da gehienez ere urteko errenta.

#### *10. artikulua. Diru-sarrerak.*

1. EOUETen onuradunen gehienezko diru-sarrera haztatuak, euskal autonomia erkidegoko arautegian xedatutakoaren arabera kalkulatuak, ezingo dira 1,5 indizea baino handiagoak izan, Erregimen Orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrerari dagokienez.

2. EOUETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ezin daitezke gizarte-etxebizitzak (Erregimen Bereziko BOE) eskuratzeko ezarritako gehienezko diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

3. Mugikortasun murriztu iraunkorra duten minusbaliatuen kasuan –etxebizitza-premiak arautzen dituen Aginduan horrela definituta daudenean–, edo minusbaliatu psikikoen kasuan –minusbaliotasun maila onartu, aitortu eta kalifikatzeko prozeduraren abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuko 1.A eranskinaren 15 eta 16 kapituluetan xedatutakoa oinarritzat harturik horrela jotzen direnean–, ez da eskatuko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatu daitezela alokairu-erregimenean, eta erabateko jabetzaren edo azalera-eskubidearen erregimenean eskuratzeko aski izango da 3.000 euroko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatzea.

Halaber, genero-indarkeriaren biktima izan direla egiaztatzen duten emakumeei ez zaie gutxieneko diru-sarreraren baldintza betetzea eskatuko, genero-indarkeriaren biktima izan diren emakumeentzat etxebizitza arloan ekintza positiboko neurriak hartzeari buruzko Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailburuaren 2006ko urriaren 4ko Aginduak dioen moduan.

## IV. TITULUA

### ERREGIMEN BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK

#### *11. artikulua. Baldintza orokorra.*

Erregimen Bereziko UETek (EBUET), UET guztientzat izaera orokorrez ezarritako baldintzez gain, titulu honetan datozen artikuluetan ezarritakoak ere bete beharko dituzte.

#### *12. artikulua. Prezioa eta errenta.*

1. EBUETen gehienezko salmenta-prezioa, horiei atxikitako garaje eta trastelekuak ere barne, BOETei aplikagarria zaien arautegi autonomikoan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, ezingo dute 1,7 indizea gainditu, udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzaren gehienezko prezioari dagokionez.

2. Alokatzuz gero, EBUETen gehienezko salmenta-prezioaren %2,5 izango da gehienez ere urteko errenta.

#### *13. artikulua. Diru-sarrerak.*

1. EBUETen onuradunen gehienezko diru-sarrera haztatuak, euskal autonomia erkidegoko arautegian xedatutakoaren arabera kalkulatuak, ezingo dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, Erregimen Orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrerari dagokienez.

2. EBUETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ezin daitezke gizarte-etxebizitzak (Erregimen Bereziko BOE) eskuratzeko ezarritako gehienezko diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

3. Mugikortasun murriztu iraunkorra duten minusbaliatuen kasuan –etxebizitza-premiak arautzen dituen Aginduan horrela definituta daudenean–, edo minusbaliatu psikikoen kasuan – minusbaliotasun maila onartu, aitortu eta kalifikatzeko prozeduraren abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuko 1.A eranskinaren 15 eta 16 kapituluetan xedatutakoa oinarritzat harturik horrela jotzen direnean–, ez da eskatuko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatu daitezela alokairu-erregimenean, eta erabateko jabetzaren edo azalera-eskubidearen erregimenean eskuratzeko aski izango da 3.000 euroko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatzea.

Halaber, genero-indarkeriaren biktima izan direla egiaztatzen duten emakumeei ez zaie - gutxieneko diru-sarreraren baldintza betetzea eskatuko, genero-indarkeriaren biktima izan diren emakumeentzat etxebizitza arloan ekintza positiboko neurriak hartzeari buruzko Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailburuaren 2006ko urriaren 4ko Aginduak dioen moduan.

## V. TITULUA

### SUSTAPENA ETA LAGAPENA

#### *14. artikulua. Sustapena.*

1. Udalak, berak zuzenean, edo zuzenbide publikoan onartutako beste edozein kudeaketa modu erabiliz sustatu ahal izango ditu etxebizitza tasatuak, edozein eratakoak izanik ere.

2. Beste Herri Administrazio batzuek edo horien mendeko erakundeek, aurrez lankidetzahitzarmenen bat izenpetuz gero.

3. Enpresa publikoek, pribatuek edo kooperatibek, beren jabetzako lurretan.

#### *15. artikulua. Lagapena.*

1. Sustapen publikoko nahiz hitzartutako etxebizitza tasatuak, udalak horiek eraikitzeko azalera-eskubidea laga duenean, errentan edo azalera-jabetzan lagako dira.

2. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak edo beste Administrazio batzuek, edo horien mendeko erakundeek eta kooperatibek edo enpresa publikoek beren titularitateko lurretan sustatzen dituztenak jabetza osoz laga ahal izango dira, betiere lurzoruaren hirigintza-kalifikazioak edo Udalarekin egindako hitzarmenak bestelakorik agintzen ez badu.

## VI. TITULUA

### ONURADUNAK ETA BALDINTZAK

#### *16. artikulua. Baldintzak betetzea.*

1. Pertsona fisikoak bakarrik izan daitezke etxebizitza tasatuen esleipendun, horien kategoria edozein izanik ere.

2. Udal etxebizitza tasatuen onuradunei eska dakizkiekeen baldintzak bizikidetz-unitateko kide guztiek bete beharko dituzte, baldintza bakoitzean zehazki ezartzen denaren kontra joan gabe.

3. Bizikidetz-unitateko kide guztiek izan behar dute etxebizitzaren titular.

Nolanahi ere, titulartasunaren ehuneko kide guztien berariazko adierazpen baten bitartez erabakiko da, eta horrelakorik egiten ez bada, denak zati berdinetan titularrak direla ulertuko da, betiere sustapen bakoitzerako hautapen-oinarrietan ezar daitekeenaren kontra joan gabe.

#### *17. artikulua. Gutxieneko baldintzak.*

1. Etxebizitza babestu baten onuradunek ondorengo baldintzak bete eta egiaztatu beharko dituzte:

a) Adin nagusikoa edo adingabeko emantzipatua izatea.

Adingabeko emantzipatuak egiaztatu egin beharko du familia-gunetik kanpora bizi dela eta bere lan-egoerak bere bizi-premiei aurre egiteko bitarteko ekonomikoak eskuratzeko aukera ematen diola. Horri begira, akurapen-kontratua edo familia-gunetik kanpo bizi dela egiaztatzen duen beste edozein agiri aurkeztu beharko du. Era berean, bere eskaera aurkezteko unean lan-bizitzaren agiri eguneratua aurkeztu beharko du.

Bizikidetza-unitateko kide guztiek bete behar dituzte adin nagusitasunari eta/edo adingabetasun emantzipatuari buruzko baldintza guztiak.

b) Etxebizitzaren premia. Bizikidetza-unitateko kideetako inork ezin dezake etxebizitzarik eduki jabetzan, jabetza soilean, azalera-eskubidean edo usufuktuan, etxebizitzaren onuradunak hautatzeko prozedurari hasiera ematen dion erabakia argitaratzen den egunaren aurreko 2 urteetan.

c) Usurbilgo udalerrian erroldatuta egon behar dute. Gutxieneko iraupena prozesu bakoitzaren oinarrietan ezarriko da.

Erroldatze-agiriarekin batera benetako bizilekuarena ere ezinbesteko baldintza izango da. Kontrako frogarik izan ezean, benetako bizilekua erroldatuta dagoen etxebizitza izango dela joko da. Horri begira, benetako bizilekutzat joko da Ordenantza honen 7. artikuluan ohiko bizileku iraunkor gisa ezarrita dagoen kontzeptua.

d) Gehienezko eta gutxieneko diru-sarrerak.

e) Halaber, bizikidetza-unitateak egiaztatu egin beharko du daukan ondarea ez dela prozesu bakoitzaren oinarrietan ezarritako kopurua baino handiagoa.

f) Onuradun diren pertsonak, horrez gain, babes ofizialeko edo udal babeseko beste etxebizitza baten esleipendun gertatu ez izanaren baldintza bete beharko dute, edo aurreko bi urteetan etxebizitza libre baten titular ez izanaren baldintza, etxebizitzaren onuradunak hautatzeko prozedurari hasiera ematen dion erabakia argitaratzen den egunetik atzera kontatzen hasita.

2. Agindu honetan ezarritako baldintzak osatu edo zabaldu egin daitezke Eusko Jaurlaritzaren babes ofizialeko etxebizitzaren araudian agertzen direnekin, hautapen-lehiaketa bakoitza arautu behar duten oinarrien bitartez.

#### *18. artikulua. Etxebizitzaren premia.*

1. UETen onuradun guztiek, horien barruan bizikidetza-unitateko kide guztiak sartzen direla kontuan izanda, beste etxebizitza bat ez edukitzearen baldintza bete beharko dute, dela jabetzan, jabetza soilean edo azalera-jabetzan, dela bizi arteko gozamenaren eskubide errealean, jarraian kasu bakoitzerako adierazten diren daten aurreko bi urteetan, eta hori guztia, etxebizitzaren premia definitzen duen erkidegoko araudian ezarritako hitzetan eta salbuespenekin, edo bestela, duten etxebizitza horrek ezin ditu gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete.

Etxebizitzaren premiaren inguruko baldintza betetzen den egiaztatzeko kontaketa-datak honako hauek izango dira:

a) Behin-behineko kalifikazioaren data, babes ofizialeko etxebizitzaren lehen eskualdaketa edo akurapen bidezko lagapena denean.

b) Babes ofizialeko etxebizitzaren bigarren eta hurrengo eskualdaketatik salerosketa-kontratua edo akurapen-kontratua (hurrengo akurapenetan) aurkeztu zeneko data.

2. Eusko Jaurlaritzaren araudiak aintzat hartutako etxebizitza-premien hedadura finkatu edo kasu horiek zabaldu ahal izango ditu Usurbilgo Udalak beste ordenantza baten bidez.

3. Era berean, etxebizitza hauek esleitzeko lehiaketen oinarrietan ere zabaldu ahal izango dira kasu horiek.

4. Etxebizitza-premian egoten jarraitu beharko da hautapen-prozesu osoaren fase guztiak amaitzen diren arte, eta une hori, hain zuzen ere, salerosketa hori eskritura publiko baten bidez gauzatzen denekoa izango da.

## VII. TITULUA

### KALIFIKAZIOA

#### *19. artikulua. Kalifikazioa.*

1. Etxebizitza tasatuaren kalifikazioa iraunkorra da.

2. Kalifikazio iraunkorra izateak esan nahi du eskualdaketa guztietan gehienezko salmenta-prezio baten mende daudela, eta Udal Administrazioak edo Eusko Jaurlaritzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabil ditzaketela.

#### *20. artikulua. Kalifikatzeko prozedura.*

1. Erregimen Orokorreko nahiz Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren Kalifikazioa Tokiko Gobernu Batzarraren ebazpen baten bitartez ezarriko da sustatzaileak hala eskaturik.

2. Hirigintza-plangintzan erabilera honetarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak Behin-behineko Kalifikazioa eraikuntza-baimenarekin batera aurkeztu beharko da, eta ez da emango, eskatu ezean edo Kalifikazioa bidezkotzat jo ezean.

Lokalak etxebizitza bihurtzearen ondorioz lortutako etxebizitzetara behin-behineko kalifikazioa emateko, horrekin batera dagokion obra-baimena aurkeztu beharko da, eta ez da emango, eskatu ezean edo kalifikazioa bidezkoa izan ezean.

3. Behin-behineko Kalifikazioaren agirian etxebizitza bakoitzaren gehienezko prezioa atxikitako garaje eta trastelekuenarekin batera finkatuko da, eta halaber, familia ugarietzat eta/edo minusbaliatuentzat xedatu behar diren etxebizitzak kopurua.

4. Lehen erabilerrako hirigintza-baimena erdiesteko, beharrezko baldintza izango da, Erregimen Orokorreko edo Erregimen Bereziko UETaren Behin betiko Kalifikazioa alde aurretik edo aldi berean erdiestea, sustatzaileak eskatuta, eta egiaztatu egin beharko da etxebizitza hori Behin-behineko Kalifikazioaren zehaztapenekin bat etorri egin dela.

5. Hirigintza-planeamenduak erabilera honetarako berariaz kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak UET gisa kalifikatu ahal izango dira edozein unetan, eta Kalifikazioa erdietsi ondoren, horien erregimen juridikoa aplikatu ahal izango zaie. Kasu honetan, ez da kalifikaziorako eragozpen izango Erkidegoko Administrazioaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET) ezarritako baldintza teknikoak eta diseinuzkoak edota, horrelakorik ezean, Erregimen Orokorreko BOEei eska dakizkiekeenak ez betetzea.

6. Ordenantza hau onetsi baino lehen sustatutako etxebizitza tasatuak, horrelakorik baldin badago, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatutzat hartuko dira eta izenpetutako hitzarmenak errespetatuko dira.

#### *21. artikulua. Kalifikazioaren ondorioak.*

1. Era horretan kalifikaturiko UETek, beren garaje eta trasteleku atxikiekin, etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute. Horren ondorioz, Ordenantza honetan ezarritako gehienezko eskualdaketa-prezioaren mende egongo dira horiek, baina baita lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen mende ere, lehenik eta behin Udalaren edo Administrazio jardueraren alde, eta, nolana ere, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde, subsidiarioki.

2. UET etxebizitzak bizien arteko bigarren edo hurrengo edozein eskualdaketarako gehienezko prezioa ondoko irizpideen arabera ezarritakoa izango da:

a) EOUET: Ezingo du 2 indizea gainditu, eskualdaketa egiteko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOEen gehienezko prezioari dagokionez. Sustapen pribatukoak direnean, 2,2ko indizea iritsi ahal izango da.

b) EBUET Ezingo du erkidegoko araudiak BOET etxebizitzetarako ezarritakoa gainditu. Nolanahi ere, ezingo du 1,7 indizea gainditu, eskualdaketa egiteko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzak gehienezko prezioari dagokionez.

c) Azalera-jabetzako erregimenean lagatako etxebizitzak direnean, bigarren eskualdaketan edo hurrengoetan gehienezko prezioa hasierako erosketa egiteko ordaindutakoa izango da, KPIren aldaera-aplikazioaren arabera eguneratua eta ondoko kopuruen bidez murriztua:

— Ehuneko 0,5 urtean, lehenengo 30 urteetan.

— 100eko 1 urtean, hurrengo 20 urteetan.

— 100eko 2'6 urtean, azkeneko urteetan.

d) Nolanahi ere, bigarren eskualdaketa hasierako erosketatik urtebete igaro baino lehen egiten bada, salmentaren prezioa lehen eskualdaketaarena izango da.

3. Ondasun higiezinan egin diren hobekuntzek eta mantentze-lanek (halakorik egin bada), handitu egingo dute besterentze-prezioa, baldin eta udal Administrazioak ondorio horietarako aurrez onartu baditu, haien balioztapena eta balio-galera zehaztuta.

## VIII. TITULUA

### LEHENTASUNEZ EROSTEKO ETA ATZERA ESKURATZEKO ESKUBIDEAK

#### *22. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.*

1. UETen titularrek, edozein dela ere horien erregimena, Udalari eta Administrazio jarduleari eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari –lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko titular subsidiarioa den aldetik- jakinarazi beharko diete besterentzeko erabakia. Lehentasunez erosteko eskubidea erabili ahal izateko, honako hauek ere adierazi beharko dituzte: Aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdaketaren gainerako funtsezko baldintzak, eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori bi hilabeteko epean erabili ahal izango da, Udalaren edo Administrazio Jardulearen erregistroan eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren erregistroan jakinarazpenari sarrera eman eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

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

3. artikulua honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin, legez nahitaezkoa den artikulua horretako edukiren bat ez bada adierazi, edo eskualdaketarengatik ordaindutako diru-kopurua txikiagoa bada edo baldintzak kostu-bide gutxiagokoak badira dagokion administrazioari jakinarazitakoak baino, Administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du bi hilabeteko epean, besterentzearen ezagutza osoa izan eta hurrengo egunetik hasita.

Titularra hiltzeagatik etxebizitzaren jabetza eskualdatzen denean, ez da beharrezkoa izango esleipen-prozedurarik egitea, eta etxebizitzaren jabetza haren oinordeko legitimoegi egokituko zaie. Dena den, kasu honetan ere, Udalari formalki adierazi beharko zaio, etxebizitzaren titular berriak nor diren jakinaraziz. Etxebizitza horrek UETen kalifikazioa izaten jarraituko du iraunkorki, eta beren titularren ohiko bizileku iraunkor izan behar du, baina inolaz ere ezin izango zaie beste pertsona batzuei laga, ezin dira hutsik utzi edota bigarren etxebizitza gisa edota etxebizitzarenak ez diren beste erabileretarako xedatu) Bestela, Udalak etxebizitza hori inorenganatu ahal izango du, indarreko legerian aitortuta dagoen gizarte-interesean oinarrituta.

Bai kasu batean eta bai bestean ere, Udalak agiri bat egingo du eskualdaketa onartuz eta bertan Udala Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa bere horretan mantenduko da, atzera egiteko modurik gabe. Agiri hori gabe, ezingo da eskritura publikorik egin eskualdatzailearen eta esleipendunaren edo familiarren artean, ezta Jabetza Erregistroan inskribatu ere.

## IX. TITULUA

### UET-AK ESLEITZEA

#### *23. artikulua. Prozedura.*

1. Udalak azalera-eskubidea laga ondoren egiten diren udal sustapenetan edo sustapen pribatuetan UETak esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute ordenantza honetan eta deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituzten eskatzaileek, betiere publizitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminazio ezaren printzipioak bermatuz. Nolanahi ere, zozketaren deialdia jendaurrean jarri beharko da) Hori dela-eta, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko dira, eta zozketa bera udal batzarreko Idazkariaren aurrean egingo da, edo bestela, eskuordetzearen ondorioz fede-emaile publikoaren lanak egiten dituenaren edo Notarioaren aurrean Prozedura hori bera erabili ahal izango da, Udalarekin egindako hitzarmenaren arabera hala erabakitzen den sustapenetan.

2. Gainerako sustapen pribatuetan ere, UETak esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute Ordenantza honetan eta dagozkion oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituzten eskatzaileek) Oinarri horiek behar besteko aurrerapenarekin argitaratuko dira, eta prozesu guztian zehar, publizitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminazio ezaren printzipioak errespetatuko dira. Zozketa hori egiteko, edonola ere, lehenik deialdi publikoa egin beharko da, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN horren Oinarriak argitaratu eta fede-emaile publiko baten aurrean gauzatu.



3. Sustatzaile publikoa udala ez den beste norbait denean, hark edo haiek ezarriko dute esleipenerako prozedura, betiere publizitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez.

Lokalak etxebizitza bihurtzearen ondorioz kalifikatutako UETak beren titular legitimoenak izango dira.

Nolanahi ere, Udalak, dagokion hitzarmena izenpetuz, esleipen-prozedura Eusko Jaurlaritzaren esku utz dezake, bi erakundeek horri begira erabakitzen dutenarekin bat etorritz.

4. UET etxebizitzak esleitzeko egiten diren zozketen Oinarrietan kupoak ezarri ahal izango dira. Horri esker, etxebizitza eskuratzeko premia edo zailtasun bereziak dituen gizarte talde batean aurkitzen direnei etxebizitza kopuru jakin bat esleitu ahal izango zaie.

5. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketatik etxebizitza kopuru bat salbuestea erabaki daiteke, Udalak gizarte-premiei erantzun ahal izan diezaien alokairu babestuen bidez edota prekarioan lagata, hori guztia bizileku berri bat jasotzeko eskubidearen kalterik gabe; azken kasu horretarako xedatutako etxebizitzak ez dira zozketatuko.

6. UET baten onuradunak, baldin eta bere bizikidetzaren unitatea familia ugari baten legezko taimainakoa bilakatzen bada, sustapen berri bakoitzean kolektibo honentzat gordeta dauden etxebizitzak erregimen bera duen beste batekin trukatu ahal izango du bere etxebizitza, jabetzan, azalera-jabetzan nahiz alokairu-erregimenean) Jabetza-erregimenean edo azalera-jabetzarenean badago, eskuratzailerak UET berriaren prezioaren eta aurrekoaren prezioaren arteko prezio-aldea ordaindu beharko du, Ordenantza honen 11. artikuluan ezarritako zehaztapenekin bat etorritu eguneratuta. Kolektibo honentzat gordetako etxebizitza kopurua baino gehiago direnean beren etxebizitzak trukatu nahi dituzten familia ugariak, horiek zozketa bidez esleitu izango dira.

## X. TITULUA

### IKUSKAPENA ETA KONTROLA

#### *24. artikulua. Kontratuak onestea.*

UET etxebizitzak lagatzeko kontratu guztiek, bai jabetza soilean egiten direnek eta bai azalera-jabetzan egiten direnek ere, Udal Administrazioaren onospena jaso behar dute, eta onospena hori gabe ezingo dira Jabetza Erregistroan inskribatu.

1. Udal etxebizitza tasatuen eta beren eranskinen jabetza bizen artean eskualdatzeko edozein eskritura publiko eman baino lehen, bai lehen, bai bigarren eta bai hurrengo eskualdaketetan, edo azalera-eskubide bat edo etxebizitzaren edo beren eranskinen gainean beste edozein eskubide erreal eratzeko edo eskualdatzen denean, hipoteka-eskubidea izan ezik, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da Udalak onetsi dezan, eta hori aurkezteko obligazioa etxebizitzaren eskualdatzailearena edo azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal (hipotekaren eskubide errealak salbu) eratzeko duen jabearena izango da.

Gauza komunen 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.

2. Halaber, udal etxebizitza tasatuen eta eranskin atxikiak akurapen-kontratuak aurkeztuko dira, onetsi daitezkeen. Obligazio hau etxebizitzako akuratzaileraren ardura izango da, eta Herri Administrazioei ere eskatu ahal izango zaie akuratzailerak gisa bertan parte hartzen dutenean.

3. 1 eta 2 apartatuetan adierazitako eta onetsi beharreko agiri horiekin batera, etxebizitzaren eskuratzailerak edo akuratzailerak honelako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak bete-tzen dituela dioten egiaztagiriak 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.

4. Honelako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, ukatu egingo da onospena, Gobernu Batzordearen ebazpen baten bitartez.

5. 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 onespena jaso dutela. Onespen hori gabe, eskualdaketak ezingo dira eskritura publikoan formalizatu, ezta Jabetza Erregistroan inskribatu ere.

Era berean, aldez aurreko onespena eskuratzea beharrezkoa ez izan arren, Notarioek udal etxebizitza tasatuen titulartasunean gertatzen diren aldaketak jakinarazi beharko dizkiote Udalari, honako kasu hauetan:

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

b) Banantze edo dibortzioari buruzko epai irmo baten bitartez ezkontideetako bati esleitzen zaionean.

6. Onespenaren alde edo aurka egiten duen ebazpena emateko eta jakinarazteko epea 4 hilabetekoa izango da, organo eskudunaren erregistroan onespenaren eskaerari sarrera ematen zaion egunetik kontatzen hasita –izapideak egiteko–. Epe horretan berariazko ebazpenik ez goteak hura onetsi egin dela esan nahiko du.

7. 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.

8. 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.

#### *25. artikulua. Erregistroan inskribatzea.*

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-eskirituran ere islatu beharko dira:

1. Esleitutako etxebizitza inorenganatzea, alokatzea, prekarioan lagatzea edo bizilekua bertan finkatzea ez den beste erabilera baterako xedatzea berariaz debekatuta dago.

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

#### *26. artikulua. Bertan bizitzeko obligazioa.*

Kontratuetan, salerosketakoak izan nahiz akurapenezkoak izan, baldintza bat jasoko da, eta horren arabera, onuradunak konpromisoa hartuko du sinatzen denetik bi hilabetera gehienez ere etxebizitza okupatuko duela eta bertan erroldatuko dela) Baldintza hau ez betetzeak kontratua deuseztatzea eta etxebizitzaren jabe edo onuradunaren izaera galtzea eragingo du.

#### *27. artikulua. Etxebizitza tasatu hutsak.*

UETen onuradun guztiek beren ohiko bizileku iraunkorra esleitutako etxebizitza horretan finkatzeko eta mantentzeko duten obligazioa betetzen ez badute, Udalak nahitaezko desjabetze-eskubidea erabiliko du, indarreko legerian aitortuta dagoen moduan.

### XEDAPEN GEHIGARRIA

Desjabetze-prozesuetan edo berdintasunezko banaketarako prozesuetan balioespena egiteari begira, urbanizatutako lurzoruaen kostuak izango duen gehienezko eragina ezingo da UETren gehienezko salmenta-prezioaren 100eko 30etik gorakoa izan) Beste daturik ezean, urbanizatu gabeko zoruak eta etxebizitza horien urbanizazio-kostuek zenbateko bera dutela joko da.

#### AMAIERAKO LEHEN XEDAPENA

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztian, eta gerora izan ditzakeen garapenen kontra joan gabe, autonomia erkidegoan Babes Publiko Etxebizitzetzi buruz indarrean dagoen araudia aplikatuko da.

#### AMAIERAKO BIGARREN XEDAPENA

Ordenantza hau behin betiko onartu eta bere testua Gipuzkoako Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta handik 15 lan-egunetara sartuko da indarrean, eta Etxebizitza Tasatuetarako erreserben aurreikuspena ezarrita duten hirigintza-antolamendurako planei zabalduko zaie bere eragina, lehenagotik izapidetuta edo onetsita egonda ere.