



IRUNGO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEN DUEN TOKI ORDENANTZA PROIEKTUA (GIPUZKOA).

ZIOEN AZALPENA

IRUNgo Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen Tokiko lehenengo eta aurreko Ordenantza –haren testu osoa 2008ko abuztuaren 4ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen–, funtsean, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean oinarritu zen. Lege horrek eratu zuen prezio tasatuko eta udal-erregimeneko aipatutako etxebizitza-figura edo -kategoria kategoriatu berri gisa, babes ofizialeko etxebizitzaren barruan, erregulazio autonomiko eskusiboaren egunera arte.

Indarrean jarri zenetik igarotako urteak, eta denbora horretan erregistratutako esperientziak aholkatzen dute arau-doiketarik sartu beharra daudela aipatutako ordenantzaren, areago Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea promulgatu eta indarrean sartu zela kontuan hartuta; izan ere, kontsiderazio askoren artean, besteak beste, erakunde publiko guztiak deitu eta biltzen ditu, herritar guztiek etxebizitza duina eta egokia gozatzeko duten eskubide subjektiboa bete dadin bermatzeko (1978ko Konstituzio Testuko 47. artikulua).

Higiezinaren sektoreko krisi larriaren testuinguruak, bestalde, beste kontsiderazio bat egitera bultzatzen du etxebizitza tasatuen udal arau-erregimenari dagokionez. Jada ezin da hitz egin erregimen bereziko eta erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuz, noiz eta etxebizitza libre asko ere babes publikoko etxebizitzaren prezio maximoaren gaineko 1,70 indizearen emaitzaren prezioak baino prezio txikiagoetan daudenean. Era berean, beharrezkoa gertatzen da malgutasun handiagoa izatea haiek esleitzeko deialdi publikoetan sartzen diren exigentzietan; eta esan daiteke ezen, neurri handi batean, udal etxebizitza tasauak, praktikan, Eusko Jaurlaritzaren babes ofizialeko etxebizitzaren edo babes sozialeko etxebizitzaren biztanle-segmentu beretan aurkeztu direla; eta lehen bereizi egiten ziren, hain zuzen, haiek erosteko beharrezkoak ziren diru-sarrera maximoengatik eta haien prezioengatik.

Era berean, zenbait eskari egin ditu, Tokiko Ordenantza aldatzeko eta haren modulazio praktikoak egiteko, "IRUNGO ETXEBIZITZARAKO ELKARTE PUBLIKO-A-SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA DE IRUN S.A." (aurrerantzean IRUNVI) udal sozietate publikoko administrazio-kontseiluak. Eskatzen da Tokiko Ordenantza Babes Publikoko Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroa arautzen duen Erregelamendura egokitzea edo koordinatzea, horrek kudeatzen baitu aipatutako sozietatea. Horretarako,



errolatze minimoa berrikustea eta beharrezko arau-malgutzea egitea eskatzen da aurrerantzean aipatutako sozietate publikotik egiten diren berariazko deialdiekiko.

Horrek guztiak, gainera, prozedura batzuk exijitzen ditu, batik bat etxebizitzak behin-behineko eta behin betiko kalifikazioekin kontrolatzeari dagokionez eta obrako eta lehen aldiz okupatzeko edo okupatzeko udal-lizentziekin duten elkarlotura kontuan hartuta (Etxebizitzaren 3/2015 Legeko 28. artikulua eta hurrengoak).

Erregistratutako esperientziak, azkenik, exijitzen du sakondu egin behar dela ordenantzaren xedeko jardueraren antolaketa-mailan, IRUNVI udal-sozietatearen kudeatze-gaitasunari eta, areago, babes publikoko etxebizitzaren baimen-, kontrol- eta oniritzi-prozeduretan parte-hartzeari eutsiz. Haren txostenek balio izan dute eta balio dute praktikan, aipatutako udal kalifikazioak, ikus-onespenak eta lizentziak eraginkortasunez bideratzeko.

Ondorioz, Irungo Udalak honako Ordenantza hau onesten eta promulgatzen du:

I. KAPITULUA

1. artikulua.- Ordenantzaren xedea eta aplikazio eremua.

1. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeko 21. artikuluan eta harekin bat datozenetan aurreikusitakoa garatuz, toki-ordenantza honen xedea da IRUNgo udalerriko "Udal Etxebizitza Tasatu"en (UET) babes publikorako araubide juridikoa ezartzea.
2. Udal Etxebizitza Tasatuen sustapenak indarreango legerian babes sozialeko etxebizitzetarako ezarritako ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte, ordenantza honetan eta ordenantza garatzeko ematen diren xedapenetan eta egintzetan jasotako berezitasunak gehituta.
3. Horretarako, IRUNgo Udal Etxebizitza Tasatuek etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute; eta, ondorioz, iraunkorki egongo dira lotuta bai eskualdatzeko prezio maximo bati bai lehentasunez erosteko eskubidea nahiz atzera eskuratzeko eskubidea eta nahitaez desjabetzeko eskubidea gauzatzeari, eta baita babes sozialeko etxebizitzetara aplikagarri zaien legerian ezarritako gainerako zehaztapenei ere.
4. Hala ere, udal-administrazioak baimendu ahal izango du deskalifikatzea edo, hala badagokio, kalifikazio zehatz baten epea ezartzea, Etxebizitzaren 3/2015 Legeko 29. artikuluan aurreikusitako supostu berberetan, hirigintza- edo desjabetze-jarduketara batek ukitutako etxebizitza librearen titularrak ordezkotzeko eta, halaber, eraberritze-, berritze edo birgaitze-prozesuen ondorioz babes publikora borondatez sartutako etxebizitza, eratxiki eta lokaletarako duen eskubidea bermatzeko.



5. Etxebizitza udal-etxebizitza tasatuaren modalitatekoa baldin bada, hori jaso egingo da salerosketako eta errentamenduko kontratu pribatuetan eta baita eskritura publikoetan eta Jabetzaren Erregistroko inskripzioan ere. Udal-etxebizitza tasatuak ohizko bizileku iraunkorrak izateko izango dira. Inola ere ez da onartuko bigarren bizilekurako izatea. Gehieneko sei hilabeteko epean okupatu beharko dira, esleipenetik edo transmisioetik aurrera zenbatuta. Bizileku iraunkorra da urte natural osoan bizitzeko benetako lekua dena. Salbuespena izango da udal-organo eskudunak bestelakorik berariaz baimentzea.

2. artikulua.- Udal-etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

1. IRUNgo udalerrian, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatuta dutelako eta Ordenantza honetan ezarritako gainerako betekizunak betetzen dituztelako udalak hala kalifikatzen dituen etxebizitzak hartuko dira “Udal Etxebizitza Tasatutzat” (UET). Kalifikazio hori dagokion etxebizitzari lotutako garaje eta trastelekuei ere emango zaie.

2. “Udal Etxebizitza Tasatuen” araubide juridiko honi helduta geratuko dira izaera bereko elementuz osatutako bizitegi-eraikin multzo batekoak diren etxebizitzak, honako edozein supostutan:

- a) Udal-etxebizitza tasatuaren legezko estandarrak betetzearekin bat datozenean edo beste Administrazio Publiko batzuekin egindako hitzarmenen emaitza direnean.
- b) Berariaz horretan erabiltzeko hirigintza-plangintzak kalifikatutako lurzoruen gainean sustatzen direnean.
- c) Etxebizitzen sustapenaren eta udalaren edo IRUNVI sozietatearen arteko akordio edo hitzarmenaren ondorioz plangintzak bizitegi libre gisa kalifikatutako lurzoruen gainean sustatzen direnean.
- d) Udalaren titulartasuneko edo IRUNVIren titulartasuneko lurzoruen gainean sustatzen direnean eta betiere udalak, edo, bestela, haiek sustatzeko eta/edo kudeatzeko ardura duen sozietateak edo erakunde publikoak horrela ezartzen duenean.

3. artikulua.- IRUNgo Udal Etxebizitza Tasatuaren ezaugarri tekniko orokorrak.

1. IRUNgo udal-etxebizitza tasatuek ez dute izango 90 m²(s) erabilgarri baino gehiagoko azalera. Horren salbuespena izango da behar bidez egiaztatutako arrazoi teknikoengatik eta aurretik udalak onetsita azalera erabilgarri handiagokoak gertatzen direnean edo familia edo bizikidetzaren unitate ugarietarako berariazkoak direnean. Orduan, ezingo dira izan 120 m²(s) erabilgarritik gorakoak, eta, halaber, ezingo dira izan sustapen bakoitzeko etxebizitza guztien % 5a baino gehiago.



2. Izaera orokorrez, udal-etxebizitza tasatu guztiek aparkatzeko toki bat eta trasteleku bat izango dituzte haietako bakoitzera lotuak. Lotutako aparkatzeko tokiak ezingo du izan $30 \text{ m}^2(\text{s})$ baino gehiagoko azalera erabilgarria, eta trastelekuak ez du izango $10 \text{ m}^2(\text{s})$ baino gehiagoko azalera erabilgarria. Elementu horien lotura-izaera Jabetzaren Erregistroan inskribatuko da. Hala ere, arrazoi teknikoengatik aparkalekuaren eta/edo trastelekuaren egokierak eta/edo neurriek aipatutako azalera maximoak bete ezin izango balituzte, udal-administrazioak edo bere entitate instrumental kudeatzaileak salbuetsi edo aldatu ahal izango dute aipatutako betekizuna.

3. Udal Etxebizitza Tasatuek, bere garaje eta trastelekuak barne, dagokion udal-erregulazioan edo hirigintza-plangintzan ezartzen diren betekizun teknikoak edo diseinuzkoak bete beharko dituzte; edo, bestela, Euzko Jaurlaritzaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako aurreikusten direnak edo Babes Sozialeko Etxebizitzetarako exijitutakoak, edo Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako exijitutakoak, babes sozialekoek erregulazio hori edukiko ez balute.

4. artikulua.- Udal Etxebizitza Tasatuak saltzeko edo alokatzeko prezioak eta errenta maximoak.

1. IRUNgo Udal Etxebizitza Tasatuak saltzeko prezio maximoak ezingo du gainditu 1,70eko indizea udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean babes sozialeko etxebizitzetarako edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako indarrean dagoen aurreikusitako prezio maximoarekiko. Udal-etxebizitza tasatuen prezio maximoa 0,25 indizearekin biderkatuta ematen duen emaitza izango da eratzikiak saltzeko prezio maximoa.

2. Alokairuaren kasuan, udal-etxebizitza tasatuen urteko errenta, gehienez, haiek saltzeko prezio maximoaren % 3ari dagokiona izango da.

3. Udal-etxebizitza tasatuen bigarren eta aurrerantzekoen eskualdatzeetan, hasieran erosi zirenetik urte bat pasa aurretik gertatzen direnetan, hasierakoa izango da prezioa edo errenta. Aipatutako bigarren eta aurrerantzeko eskualdatze horiek aipatutako urtebeteko epea igaro ondoren gertatzen badira, babes sozialeko etxebizitzetarako edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako bigarren edo aurrerantzeko eskualdatzearen unean indarrean dagoen aurreikusitako prezio maximoarekiko hasieran aplikatutako indizea aplikatzearen emaitza izango da prezioa edo errenta.

4. Etxebizitzak azalera-jabetzaren erregimenean laga egiten badira, bigarren edo aurrerantzeko eskualdatzeetan hasieran erosteko ordaindutakoa izango da prezio maximoa, eta honela murriztuta:

- a) Urteko % 5a, lehenengo 30 urteetan.

- b) Urteko % 1a, hurrengo 20 urteetan.
- c) Urteko % 2,6a, azken urteetan.

5. Higiezinan hobekuntzarik eta mantentze-lanik egin bada –horietarako dagokion lizentzia lortzea eskatuko da– besterentzeko prezioa igo egingo dute, betiere lan horiek egokiak zirelako aurretik udal-administrazioak ondorio horietarako onetsi baditu; udalak ezarriko du haien balorazioa eta balio-jaistea.

5. artikulua.- Onuradunen diru-sarrera maximoak eta minimoak.

1 Eusko Jaurlaritzak erregimen autonomikoko etxebizitza tasatuetarako une bakoitzean aurreikusitakoak izango dira udal-etxebizitza tasatuen onuradunentzako diru-sarrera maximo eta minimo haztatuak.

2. Hala ere, eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko zortzigarren xedapenaren ondorioetarako, aipatutako 2/2006 Lege horretako 80. artikuluan ezarritako estandarrak betez kontuan hartzen diren udal-etxebizitza tasatuen kasuan, haien onuradunen diru-sarrera maximo haztatuak, babes ofizialeko etxebizitzaren gaian Euskadiko araudi autonomikoan xedatutakoaren arabera kalkulatuta, ezingo dira izan 1,3 indizetik gorakoak babes sozialeko edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden diru-sarrera maximoekiko.

3. Artikulu honetan aurreikusitako diru-sarrerak amaitu den azkeneko ekitaldi fiskalaren arabera izango dira.

6. artikulua.- Udal Etxebizitza Tasatuak sustatzen dituzten entitateak.

Honako hauek izango dira IRUNgo udal-etxebizitza tasatuak sustatu ahal izango dituztenak:

- a) Udala, bere "IRUNGO ETXEBIZITZARAKO ELKARTE PUBLIKOA-SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA DE IRUN S.A" (IRUNVI) sozietate publikoa edo IRUNgo udal-administrazioaren mendeko beste entitate edo erakunde publiko bat, hala aginduta baldin badu.
- b) Beste administrazio publiko batzuk eta/edo haien erakunde instrumentalak.
- c) Udalak edo haren mendeko IRUNVI sozietate publikoak hartarako lurrak edo eraikigarritasuna, osotasunez edo zatituta, dela jabetzan, dela azalera eskubidean edo dela Zuzenbidean baliozkoa den beste edozein modutan ematen dien edozein izaerako enpresak, publiko edo pribatuak.
- d) Enpresak, kooperatibak edo beste entitate pribatu batzuk eta pertsona fisikoak beren titulartasuneko lursailetan.



7. artikulua.- Sustapen-motak.

1.- Etxebizitza sustapena titulartasun publikokoa edo titulartasun pribatukoa izan daiteke.

- a) Titulartasun publikoko sustapena izango da administrazio publiko batek edo sektore publikoko entitateek gauzaten dutena.
- b) Titulartasun pribatuko sustapena izango da pertsona fisiko edo juridiko pribatuek egiten dutena, sektore publikoko entitateen eta sustatzaile pribatuen arteko lankidetzeta-hitzarmenen bidez gauzatzen diren sustapenak barne.

2. Nolanahi ere, sustapenari buruzko oinarrietan, pleguetan, hitzarmenetan edo dokumentuetan, besteak beste eta gutxienez, honako zehaztapen hauek sartu beharko dira:

- a) Sustapenaren prezioa adierazi eta esleitzeko sistema aipatu beharko da.
- b) Prezioen eta alokairu-errenten zenbatekoak eta esleipendunek bete beharko dituzten betekizunak aipatu beharko dira.
- c) Eraikitze eta, hala badagokio, urbanizatzeko obrak egiteko epe maximoak aipatu beharko dira.

8. artikulua.- Udal Etxebizitza Tasatuen kalifikazioa.

1. Etxebizitza bat IRUNgo udal-etxebizitza tasatu gisa aitortua izan dadin, dagokion udal-kalifikazioa lortu beharko du babes publikoko etxebizitza den aldetik. Hari eratzikiak ez direnek edo kalifikatu gabeko lokalek ez dute babestu-izaerarik izango.

2. Eraikitze eta lehen aldiz okupatzeko lizentzien aurretik edo aldi berean izapidetuko da udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioa, eta dagokion udal-organo eskudunaren ebazpenaren bidez egingo da, sustatzaileak hala eskatuta.

3. Kalifikatzeko administrazio-prozedura osatzeko, gutxienez, honako ondorengo ondoko fase hauek bete behar dira:

- a) Behin-behineko kalifikazioa. Hori obra-lizentzia eman aurretik edo aldi berean egiaztatuko da.

Hori emateko, administrazio eskudunak egiaztatu egingo du proiektuak etxebizitza babesturako indarrean dagoen araudia betetzen duela. Berariaz edo isiltasunagatik emateak ahalmena ematen dio interesdunari kasu horretan etxebizitza babestuetarako aurreikusita dauden legezko onurak eskatzeko.

- b) Behin betiko kalifikazioa. Obrak amaitutakoan emango da, eta lehen aldiz okupatzeko lizentziarekin batera eta aldi berean izapidetu eta erabakiko da.

Administrazioak aitortzen du, aurretik egiaztatuta, eraikitakoa behin-behineko kalifikazioa lortu zuen proiektura egokitzen dela, edo proiektu horren aldaketetara, horiek behar bidez baimendu baldin baziren.

4. Udal-organo eskudunak emango ditu udal-etxebizitza tasatuen behin-behineko eta behin betiko kalifikazioak.

9. artikulua.- Behin-behineko eta behin betiko kalifikazioaren eskaera eta eduki minimoa.

Kalifikazioaren eskaerarekin batera, gutxienez, honako informazio eta/edo dokumentazio hau aurkeztuko da, eta hori ere kalifikazioetako funtsezko edukia izango da:

- a) Sustatzailearen identifikazioa (sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea), Zuzenbidean nahikoa den agiriaren bidez.
- b) Kalifikatu eta eraiki beharreko etxebizitzaren zerrenda, etxebizitza bakoitzaren azalera erabilgarria, garajeak eta trastelekuak adieraziz eta elementuen arteko lotura zehaztuz.
- c) Sartzeko erregimenaren eta etxebizitzaren hasierako erabileraren berariazko erabakia, berariaz adieraziz eta onartuz haren xedea eta helburua esleipendunak bertan bizitzea eta haien ohizko helbide iraunkorra izatea dela.
- d) Une bakoitzeko salmenta eta/edo errentaren prezioa. Ezin izango da araudian ezarritako salmenta eta/edo errenta prezio maximotik gorakoa izan.
- e) Idatzizko konpromisoa, adieraziz babes-erregimenaren kalifikazioa iraunkorra dela eta, horrenbestez, iraunkorki lotuta dagoela eskualdatzeko prezio maximo batera eta lehenik Irungo Udalaren aldeko, eta subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzaren aldeko lehentasunez erosteko eskubidera eta atzera eskuratzeko eskubidera.

10. artikulua.- Udal Etxebizitza Tasatuak eskuratzea.



1. IRUNgo udal-etxebizitza tasatuen eskuratzea 18. artikuluan jasotako terminoetan zehaztuko da sustapen bakoitzerako, eta honako titulu hauetako bat duela egin ahal izango da:

- a) Jabetza edo jabari osoa.
- b) Errentamendua.
- c) Azalera-eskubidea.
- d) Araudi zibilean jasotako beste edozein titulu, betire eskuratzeko horretarako gaituta baldin badaude.

2. Udal-etxebizitza tasatu bat eta haren eratxikiak erabiltzeak edo gozatzeak –dela jabetza, errentamendua edo azalera-eskubidea ez den beste erregimen batean, bereziki erabilera toleratu edo prekarioaren erregimenean– salbuespen izaera izango du. Horrenbestez, banaka aplikatuko da, behar bezala arrazoituta; inoiz ez sustapen osoei. Inola ere ez da sartuko salbuespenetzko erregimen hori sustapen baten behin-behineko edo behin betiko kalifikazioan.

11. artikulua.- IRUNgo udal-etxebizitza tasatuen hartzaileen betekizuna.

1. Honako betekizun hauek guztiak eta bakoitza betetzen dituzten pertsona fisikoak edo bizikidetzak izango dira IRUNgo udal-etxebizitza tasatuen hartzaileak eta, beraz, onuradunak:

- a) Eskatzaileak edo eskatzaileek adin nagusikoak edo adingabe emantzipatuak izan behar dute.
- b) Bizikidetzak-unitateko kide guztiek bete behar dute beste etxebizitzarik ez edukitzeko betekizuna –dela jabetzan, osoan edo azalera-koan, dela biziartean gozatzeko eskubidean–, eta hori, etxebizitza-beharrizana definitzen duen araudi autonomikoan ezarritako terminoetan eta salbuespenekin. Horren salbuespena izango da etxebizitza eduki eta alor honetan aplikagarri den indarreango araudian ezarritako bizigarritasun-baldintza minimoetara ez iristea etxebizitza hori.
- c) Bizitokiaren betekizuna betetzea ordenantza honetan edo dagokion deialdian zehazten diren terminoetan.
- d) Sustapen bakoitzerako ordenantza honetako 5. artikulua araberaz zehazten diren diru-sarrera maximo eta minimoena betetzea.
- e) Deialdiak hala ezartzen badu, babes publikoko beste etxebizitza baten esleipendun ez izana aurreko bi urteetan edo bertan zehazten den epean.



2. Ez da bizikidetza-unitatetzat hartuko adiskidetasun- edo komenentzia-arrazoiengatik sortutakoa, eta bizikidetza-unitateko adin nagusiko kide guztiek izan beharko dute titularkideak, lerro zuzeneko ondorengoak izan ezik.

3. Onartu egingo da bi kide edo gehiagoko bizikidetza-unitate bat eratzeko akreditazioa. Akreditatzeko, Errregistro Zibilaren Ziurtagiria, Familia Liburuaren kopia edo udalak, Eusko Jaurlaritzak edo alorrean eskumena duen administrazio publikoak egindako izatezko bikotea eratzeko ziurtagiria aurkeztu beharko da.

12. artikulua.- Salbuespenak etxebizitza gabeziari.

Etxebizitza-beharrizanari buruz araudi autonomikoak ezarritako salbuespenez gainera, honako hauek ere etxebizitza gabeziari dagozkion salbuespentzat hartuko dira:

- a) Bizikidetza-unitateko kideren batek beste etxebizitza baten jabe gisa parte hartzea, titulua edozein delarik ere, eta ohizko bizitokia izan gabe. Betiere bere partaidetza-kuota udal-etxebizitza tasatua eskuratu aurretik besterendu duela egiaztatzen badu.
- b) Etxebizitza batean jabetzaren partaidetza % 50a baino txikiagoa denean edo, portzentaje hori edo handiagoa izanda ere, ebazpen judizialik baldin badago haren erabilera galarazten duena. Zentzu berean, bere partaidetza-kuota etxebizitza berria eskuratu aurretik besterendu izana egiaztatu beharko da.
- c) Bizikidetza-unitateko kideren bat edo guztiak, bizilekuaren edo erroldatzearen betekizuna beteta, etxebizitza baten titularrak baldin badira udal-mugartetik kanpo, udal-etxebizitza tasatuak eskuratu ahal izango dituzte. Honetan ere, egiaztatu egin beharko da etxebizitza udal-etxebizitza tasatua eskuratu aurretik besterendu dela.
- d) Bizikidetza-unitatean minusbaliotasun-mailaren bat duen kideren bat dagoenean, betiere administrazio eskudunak ziurtatua, eta bere ohizko bizilekua finkatuta duen eraikinak irisgarritasunari eta jasogailuei buruzko baldintzak betetzen ez dituenean.
- e) Bizikidetza-unitatean 70 urtetik gorako pertsonaren bat baldin badago eta ohizko bizilekua finkatuta duen eraikinak irisgarritasunari eta jasogailuei buruzko baldintzak betetzen ez dituenean.

13. artikulua.- Bizileku-betekizunak udalerrian.

1 Gutxienez gero titular izango direnetako batek IRUNgo udalerrian etenik gabe erroldatuta egona izan behar du aurreko urte bateko edo gehiagoko epean edo etenak eginda urte-kopuru batean, deialdia arautzen duten oinarriak argitaratzen diren



egunerako. Oinarri horietan ezarriko dira kopuruak, eta, gainera, lehenetsun-hurrenkera ere ezarri ahal izango da.

2. Erroldatze- eta antzinasun-betekizunak betez etxebizitza-sustapenean parte hartzen duen kopurua esleitu beharreko etxebizitzaren kopurua baino txikiagoa baldin bada, kontuan hartuko dira IRUNen erroldatutako eskatzaileak ere, haien erroldatze-antzinasuna edozein delarik ere. Hala ere, toki hutsik geratuko balitz, Donostialdea eta Bidasoa-behera eskualdeetako edozein udalerritan erroldatutako eskatzaileei ere esleitu ahal izango zaie.

14. artikulua.- Ohizko bizilekuaren obligazioa.

1. IRUNgo udal-etxebizitza tasatuek haien titularren edo maizterren ohizko bizileku iraunkorra izan beharko dute. Inola ere ezin izango zaie utzi beste pertsona batzuei, edo hutsik mantendu edo bigarren bizilekua izateko erabili edo bizileku gisa ez beste edozein modutan erabili edo helburu espezifikora egokitua ez izan araudiaren eta toki-ordenantza honen arabera.

Ondorio horietarako, ohizko bizileku iraunkortzat hartuko da urte natural osoan benetan bizilekua izan dena, haren legezko okupatzaileei etxebizitza-beharrak zuzenean eta berehala asetuz, eta, gainera, legezko helbidea dena eskubideak gauzatzeko eta obligazioak betetzeko lekua delako.

Nolanahi ere, aurka berariaz arautu ezean, ulertuko da etxebizitza jakin bat jada ez dela ohizko bizilekua 3 hilabetetan etenik gabe hutsik baldin badago, arrazoi justifikatuagatik izan ezik; betiere egiaztatu egin beharko da ohizko bizileku iraunkorra izaten jarraitzen duela etxebizitza horrek.

2. Ohizko bizileku iraunkorraren obligazioa bete ezean, uda-administrazioak ahalmena izango du esleipena baliogabetzeko, eta horrek amaitu egingo du okupazioa, dagokion onuradun-titulua galduta, eta hustu eta udalari entregatu beharko zaio, berriz esleitu dezan. Hori guztia, bidezkoak diren zigorren eta gainerako lege-neurrien kalterik gabe, udal-administrazioak edo, subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzak nahitaez desjabetzea barne.

15. artikulua.- Lehenetsunez erostea eta atzera eskuratzea.

Udal-etxebizitza tasatuen bigarren eta aurrerantzeko eskualdatzea dela eta, lehenetsunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango dute, hurrenkera honetan, honako instituzio publiko hauek:



- a) Irungo Udalak, IRUNVIk edo haren mendeko beste sozietate eta erakunderen batek, etxebizitza babestua kudeatzeko agindua baldin bada.
- b) Sustapena sustatu duen administrazio publikoak, udal-administrazioa bera izan ez bada.
- c) Gipuzkoako Foru Aldundiak.
- d) Etxebizitzaren alorrean eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak.

16. artikulua.- Lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko prozedura.

1. Aurreko artikuluan adierazitako lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak prozedura honen arabera gauzatuko dira:

- a) Eskualdatzaileak IRUNgo Udalari soilik eta modu frogagarrian jakinarazi beharko dio eskualdatzeko borondatea duela, eta prezioa, ordainketa geroratzea –halakorik balego– eta funtsezko gainerako baldintzak adieraziko ditu, eta eskuratzaillearen identitatea ere egiaztatu beharko du. Udal Administrazioaren ardura izango da aurreko artikuluan aipatzen diren beste entitate publikoekin koordinatzea, batera epe-kalterik gabe eskualdatzeko borondatea komunikatu duenarentzat.
- b) Ondare-betearazpen prozedura batean gauzatzen diren eskualdatze kasuetan, esleipena egin behar duen erakundeak inguruabar horren berri eman beharko dio udalari aurrez, hiru eguneko epean, aurreko artikuluan jasotakoaren arabera, prezioa eta esleipenduna izango denaren identitatea adieraziz. Edonola ere, babes publikoko etxebizitza baten esleipendun izateko ezarritako baldintzak bete beharko ditu eskuratzailleak, ordenantza honetan jasotakoaren eta aplikagarria den araudiaren arabera.
- c) Administrazio horrek lehentasunez erosteko eskubidea gauzatuko ez balu jakinarazpen erabatekoa eta frogagarria egin ondoko 30 egunetan, eskubidea iraungi egingo da jakinarazitako eskualdatzeari dagokionez.
- d) Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du, baldin eta eskualdatzailearen aldetik jakinarazpenik egon ez bada, edo jakinarazpena akastuna edo osatugabea bada edo jakinarazitako eskualdatzea lehentasunez erosteko eskubidea iraungi baino lehenago edo jakinarazitakoez bestelako baldintzetan egin bada. Atzera eskuratzeko eskubidea 60 egun naturaleko epean gauzatuko da, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik kontaktzen hasita; eta jakinarazpen hori, nolana ere, Udalari egin behar dio eskuratzailleak, dagokion eskritura publikoaren kopia frogagarria entregatuz.
- e) Aurreko letran aipatutako eskuratzaillearen jakinarazpena 30 egun naturaleko epean egin beharko du eskuratzailleak, eskualdaketa eskritura publikoan formalizatu eta biharamunetik aurrera zenbatuta.



f) Egindako eskualdaketa jakinarazteko betebeharra bete ezean, Administrazioak, eskualdaketa horren berri beste edozein bidetatik izaten duen momentutik, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du artikuluko d) letran jasotako baldintza berberetan.

g) Eskualdatzeari buruzko jakinarazpen frogagarria garaiz eta forman jaso ondoren, Administrazioak lehentasunez erosteko eskubideari uko egin diezaioke, arrazoituta; eta uko egite horren berri eman beharko die eskualdatzaileari zein eskuratzaielari.

2.- Artikulu honetako aurreko atalean jasotako ondorioetarako, datu hauek jaso beharko ditu, gutxienez, Udalari eskualdatzeko borondatearen berri emateko jakinarazpenak eta, hala dagokionean, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko aukera dagoen kasurako besterendu ondoren egin beharreko jakinarazpenak honako alderdi hauek jaso beharko dituzte gutxienez:

a) Eskualdaketa hitzartu duten aldeen identitatea, horien Nortasun Agiri Nazionalaren zenbakia eta helbidea adieraziz.

b) Etxebizitza eta eratxikien eraikitze espedientearen zenbakia, eta horien deskribapena eta azalera.

c) Jabearen alde emandako titulua eta inskripzioa.

d) Hitzartutako eskualdaketa xedeko etxebizitzaren eta eratxikien prezioa.

e) Prezioa ordaintzeko baldintzak, gerorapena zehaztuz, halakorik ezarri balitz.

f) Dauden kargak edo baldintza suntsierazleak edo etenarazleak.

3. Notarioek ez dute baimenduko udal-etxebizitza tasatuak eta haien eratxikiak eskuratzeko tituluak eskritura publikoan jasotzea, ezta babes publikoaren kalifikazioa duten lokal eta higiezinaren gainean ere, baldin eta behar bezala egiaztatzen ez bada aurreko artikuluko a) idatzi-zatian adierazitako jakinarazpena egin dela eta Administrazioak lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeko daukan legezko epea igaro dela.

4. Jabetzaren erregistratzaileek ukatu egingo dute aipatutako higiezinak eskuratzeko tituluak inskribatzea, baldin eta behar bezala frogatzen ez bada aurreko artikuluko a) idatzi-zatian adierazitako jakinarazpena egin dela eta Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzeko daukan legezko epea igaro dela.

5. Notarioek eta jabetzaren erregistratzaileek Irungo Udalari eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari jakinarazi egin beharko diete udal-etxebizitza tasatuen eta haien eratxikien eta, halaber, babes publikoaren kalifikazioa duten



lokal eta higiezinaren eskualdatzeak eskritura publikoan formalizatzeko edo erregistroan inskribatzeko dagoen edozein asmo, baldin eta horiek Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidearen eraginpean badaude eta aurreko artikuluan eskatzen diren jakinarazpen frogagarriak ez badituzte.

6. Lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzea erabakitzen duen administrazio-ebazpena nahikoa titulu izango da jabetzaren erregistroan inskribatzeko, aurretik prezioa gordailutu edo ordaindu dela egiaztatuta.

7. Udal-etxebizitza tasatuak, haien eranskinak eta babes publikoaren kalifikazioa duten lokal eta higiezinak lehentasunez eskuratzeko eskubideak erabiliz eskuratzeko prezioa lehentasunez erosteko eskubidearen edo atzera eskuratzeko eskubidearen xedeko eskualdaketa zehaztutakoa izango da, eta bat etorriko da higiezinaren antzinasunaren eta kontserbazio-egoeraren ondoriozko balio-galera aplikatuta eguneratutako salmenta-prezioarekin.

17. artikulua.- Kontratuen ikus-onespena.

1. Udal Etxebizitza Tasatuak jabetza osoan eskualdatzeko kontratu guztiak nahiz azalera-eskubidea lagatzekoak eta alokairukoak Udal Administrazioak ikus-onetsi beharko ditu, uarretik IRUNVIk txostena eginda, eta oniritzi hori gabe ez dute Jabetza Erregistroan sartzerik izango.

2. Artikulu honetako aurreko atalean adierazten den eskualdaketa egin baino lehen, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da IRUNVIIn, Udalak ikus-onetsi dezan. Obligazio hori etxea eskualdatzen duenarena izango da edo azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal eratzen duen jabearena. Obligazio hori, era berean, ondasun-erkidegoa iraungitzen edo deuseztatzen den kasuetara ere hedatuko da, eta baita irabazpidezko sozietatean edo foru-komunikazioaren erregimenean ekarpenak egiten diren kasuetara ere.

3. Ezin izango da ikus-onespenik exijitu udal-etxebizitza tasatuen eta beren eratxikien jabetzaren lehendabiziko inter vivos eskualdaketa, baldin eta Administrazio Publikoek edo beren erakunde instrumentalek edo menpekoek sustatu badituzte.

4. Kontratu pribatuarekin batera, horrelako etxebizitzak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen dituela frogatzen duen egiaztagiria aurkeztu beharko du eskuratzailleak edo errentatzaileak, eta bere baimen idatzia ere bai, IRUNVIk -baldintza horiek betetzen direla egiaztatzearen- dagokien organoen aldetik beharrezko informazioa



lortu ahal dezan. Baimen idatzi horen betebeharretik salbuetsita dago bi udal-etxebizitzaren trukea egiten den kasua.

5. Notarioek eta erregistratzaileek ukatu egingo dute dagokien formalizazioa, baldin eta behar bezala baimendutako oniritzi hori egiaztatzen ez bada, eta IRUNgo Udalarari emango jakinarazi egingo diote udal-etxebizitza tasatuei eragiten dien eta eskualdaketa edo esleipena lekarkeen edozein eragiketa.

18. artikulua.- IRUNgo Udal Etxebizitza Tasatua esleitzeko prozedura.

1. IRUNGO Udal Etxebizitza Tasatuak, sustapen publikokoak zein pribatukoak, fedemaile publikoaren aurrean esleituko dira, deialdi bakoitzean eonesten diren Oinarrien arabera, bat datozen xedapenen eta horien arau-garapenen arabera, hala dagokionean. Horietan barematuko dira eskaerak, eskatzaileei lehentasunak emanez beren errenta erabilgarria eta bizikidetz-unitateko kide-kopurua kontuan hartuta; etxebizitza-eskatzaile gisa duen antzinasuna, berriz, irizpide osagarri gisa kontuan hartuko da. Hala eta guztiz ere, kupo batzuk ere ezarri ahal izango dira beharrian sozialei erantzuteko. Nolanahi ere, bermatu egingo dira publizitatearen eta lehia askearen printzipioak; eta esleitzeko prozedura ezin izango da hasi, inolaz ere, sustapenaren behin-behineko kalifikazioa lortu aurretik.

2. Sustapen bakoitzerako oinarrietan, kupoak ezarri ahal izango dira, etxebizitza eskuratzeko behar edo zailtasun bereziak dituen gizarte-talderen batekoak diren pertsonentzat etxebizitza-kopuru jakin bat egin dadin errazte aldera. Esleitzeko lehentasun-irizpideak ere ezarri ahal izango dira, arrazoituta, beharrian edo zailtasun bereziko talde horietan daudenen alde.

3. Era berean, erabaki ahal izango da sustapen bakoitzeko zozketatik kanpo uztea etxebizitza-kopuru jakin bat, ordezeko bitokiaren eskubideak gauzatzeko edo behar bezala egiaztatutako beharrian sozialetarako.

4. Udal-etxebizitza tasatu baten onuradunek, haien bizikidetz-unitatea familia ugariaren legeko kopurura iristen bada, eskatu ahal izango dute beren etxebizitza trukatzeko edukitze-erregimen bereko beste batekin, dagokion sustapenean familia ugariarentzat erreserbatutakoetatik. Jabetza osoaren edo azalera-jabetzaren kasuan, aipatutako trukean eskuratu duenak bi etxebizitzaren arteko prezioaren alde ordaindu beharko du.

19. artikulua.- Eskatzaileen Udal Erregistroa.

1.- Irungo Udalak, bere "Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa-Sociedad Pública de Viviendas de Irun (IRUNVI)" sozietate publikoaren bidez, "Babes Publikoko Etxebizitzaren



Eskatzaileen Erregistroa” dauka, eta ezinbesteko tresna da, zer eskari dagoen benetan jakiteko eta, halaber, udal-etxebizitza tasatuak nortuzk eskuratuko dituzten hautatzeko.

Aipatutako erregistroak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Babestuaren eta zuzkidura-bizitokiaren Eskatzaileen Erregistroarekin koordinatu beharko du. Udal Erregistroa Eusko Jaurlaritzarenean integratzen bada, inskripzioek udalarenean zuten antzintasuna errespetatuko da.

2. Era berean, eta dagokion hitzarmenaren bidez, udalak enkargatu ahal izango dio Eusko Jaurlaritzari udal-etxebizitza tasatuen eskatzaileen zerrenda osatzeko eta eguneratzeko.

3. Administrazio-erregistroak diren aldetik, eta izaera pertsonaleko datuak babesteko alorrean araudia zorrotz errespetatuz, IRUNViko Eskatzaileen Erregistroak datuak trukatu ahal izango ditu, edo elkarri informazioa eman, datuak dituzten beste erakunde publikoetako erregistro publikoekin.

XEDAPEN GEHIGARRIA

Bakarra.- Etxebizitza tasaturako lurzorua eta urbanizazioaren balio-eragina.

1. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeko 27. artikuluan aurreikusitako ondorioetarako, lurzoru urbanizatuaren kostuaren balio-eragin maximoa ezingo da izan udal-etxebizitza tasatuak saltzeko prezio maximoaren %25etik gorakoa. Horretaz daturik izan ezean, ulertuko da balio berekoak direla urbanizatu gabeko lurzorua eta balioa eta etxebizitza horien urbanizazio-kostuak.

2. Balio-eragin horiek prezioaren muga maximoa izango dira udal-etxebizitza tasatuko bizitegi-eraikigarritasun urbanistiko babestuak dituzten partzelen kostubidezko eskualdatzeetan. Prezio-muga maximoaren baldintza hori jaso egingo da alorrean indarrean dagoen legerian xedatutakoaren arabera aipatutako eskualdatzeak islatzen dituzten egintza eta kontratu guztien eskritura publikoetan.

AZKEN XEDAPENA

Ordenantza honek aurreikusten ez duen orotan, eta geroko aldatetako eta/edo garapen-xedapenetako edukiaren kalterik gabe, Babes Sozialeko Etxebizitzen edo Babes Ofizialeko Etxebizitzen alorrean indarrean dagoen araudi autonomikoa aplikatuko da.



XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indargabetu egiten da 2008ko abenduaren 7ko osoko bilkuran behin betiko onetsitako eta 2008ko abuztuaren 4ko 147 zk.ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratutako IRUNgo Udal Etxebizitza Tasatua arautzeko Toki Ordenantza.

Toki Araubideko Oinarrien 7/1985 Legeko 70.2 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, izapidetu eta behin betiko onetsi ondoren, GIPUZKOAKo Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratu ondorengo hamabost egun baliodunetara jarriko da indarrean ordenantza hau.