

DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

ZIOEN AZALPENA

Etxebizitzaren garestitasuna arazo larria eta orokorra da oraindik, eta, horren ondorioz, biztanleriaren ehuneko handi batek ezin du etxebizitza duin eta egoki bat eskuratu. Egoera hori dela eta, botere publikoek eta udalek neurriak hartu behar dituzte Konstituzioan jasotako printzipioa gauzatzeko. Horretarako, Durangoko Udalak etxebizitzaren arloan dituen baliabide erabilgarriak alokairuko etxebizitzaren sustapenera bideratuko ditu lehentasunez, egoera ahulenean dauden kolektiboetara bideratzeko.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak babes publikoko etxebizitzaren figura berriak sartzen ditu, horien artean udal-etxebizitza tasatuak, eta horrek aukera ematen die udalei gai horretan modu zuzenagoan eragiteko beren eskumenen erabileran.

Bestalde, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak figura horri eusten dio, eta 21. artikuluan 3. atalean adierazten du udal-etxebizitza tasatuen sustapenak gizarte-babeseko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituztela, legean bertan, araudi-garapenean eta udalek horretarako argitaratzen dituzten ordenantzetan ezartzen diren berezitasunekin, eta gutxienez honako zehaztapen hauek jaso beharko dituztela:

- a) Etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen ezaugarriak, babes sozialeko etxebizitzaren eta bizigarritasun-etxebizitzaren araudi teknikoak zorrotz betez.
 - b) Udal-titulartasuneko etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen araubide juridikoa, honako hauek adierazita: kalifikazioa, prezioak, errentak, lurzorua eta urbanizazioaren gehieneko kostuei dagokien ehunekoak, esleitzeko modua eta egoki den beste edozein alderdi.
 - c) Etxebizitza, eranskin edo lokal horien esleipendun izan daitezkeen pertsonak bete beharreko baldintzak.
- Lege-esparru horrekin bat etorritik, eta Udal Administrazioari etxebizitzaren arloan aitortutako eskumenak esleitzuz, Durangoko Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzeko Ordenantza hau aldarrikatzea.

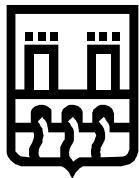
Udal Erregelamendu Organikoaren 95.2 artikulua zioen azalpenean bertan araututako erregulazio onaren printzipioak betetzen direla justifikatzea eskatzen du. Azken batean, premia, efikazia, proportzionaltasuna, segurtasun juridikoa, gardentasuna eta efizientzia justifikatu behar dira (39/2015 Legearen 129. artikulua).

Arauaren xedea da haren lege-araubidea finkatzea, apirilaren 7ko 2/2016 Legean araututako eskumen propioak baliatuta, hala nola etxebizitzaren antolamendua, programazioa eta kudeaketa (17.1 artikulua, 7. paragrafoa).

Izapidetzean, gardentasun-printzipioa errespetatzen da, eta parte-hartze aktiboa bermatzen da araua egin aurretik, baita hura izapidetzen den bitartean ere. Horretarako, herritarrek parte hartzeko prozesu bat garatu da udalaren webgunean. Emandako hogeita hamar egun balioduneko epea igaro ondoren, bi iradokizun egin dira, gero baloratu direnak.

Era berean, araua ezinbestekoa da, legezko betebeharrak baten ondorio delako, hura onartzeak ez dakarrelako zama gehigarri administrazioarentzako zerbitzuaren kudeaketan, eta ez dielako eragiten oraingo edo etorkizuneko gastu edo diru-sarrera publikoei, sustatzen diren balizko proiektu zehatzetatik edo sustapen publikoetatik haratago, eta proiektu horiek aldeztu aurretik fiskalizatu beharko direlako, tokiko ogasunaren aurrekontu-egonkortasunaren eta iraunkortasun ekonomikoaren printzipioak errespetatzen direla egiaztatzeko.

Lege-esparru horrekin bat etorritik, eta Udal Administrazioari etxebizitzaren arloan aitortutako eskumenei dagokienez, Durangoko Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzeko Ordenantza hau aldarrikatzen da.



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

1. artikulua. — Xedea.

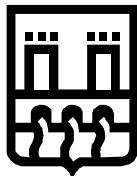
1. Udal-ordenantza honen xedea da Durangoko udalerriko «Udal Etxebizitza Tasatuen» (UET) babes publikoko araubide juridikoa ezartzea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean aurreikusitakoa garatzeko.
2. Udal Etxebizitza Tasatuen sustapenak indarrean dagoen legerian ezarritako babes sozialeko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte, Ordenantza honetan jasotzen diren berezitasunak gehituta, baita horiek garatzeko ematen diren xedapen eta egintzetan jasotzen direnak ere.
3. Horretarako, Durangoko Udal Etxebizitza Tasatuek etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute, eta ondorioz, modu iraunkorrean egongo dira lotuta, bai eskualdatzearen gehieneko prezioari, bai lehentasunez erosteko, atzera eskuratzeko eta nahitaez desjabetzeko eskubideei, beren helburua betetzen ez badute, bai babes publikoko etxebizitzari aplikatu beharreko legerian ezarritako gainerako zehaztapenei.
4. Etxebizitza udal etxebizitza tasatuaren modalitatekoa dela salerosketa- eta errentamendu-kontratu pribatuetan jasoko da, bai eta eskritura publikoetan eta Jabetza Erregistroko inskripzioan ere. Udal etxebizitza tasatuak ohiko bizileku iraunkor gisa erabiliko dira. Inola ere ez da onartuko bigarren bizileku gisa erabiltzea. Esleipena edo eskualdaketa egin eta gehienez ere sei hilabeteko epean joan beharko da bertara bizitzera. Egoitza iraunkortzat hartuko da urte natural osoan benetako bizilekua dena, udal-organo eskudunak horretarako berriazko baimena eman ezean.

2. artikulua. — Udal-etxebizitza tasatuaren kontzeptua

1. «Udal Etxebizitza Tasatuak (UET)» izango dira salmenta- edo alokairu-prezioa mugatuta izateagatik eta Ordenantza honetan ezarritako gainerako baldintzak betetzeagatik Udalak halakotzat kalifikatzen dituenak. Izaera hori dagokion etxebizitzari lotutako garaje eta trastelekuetara hedatuko da.
2. «Udal Etxebizitza Tasatuak (UET)» erregimen juridiko honi atxikiko zaizkio izaera bereko elementuz osatutako bizitegitarako eraikin-multzoa osatzen duten etxebizitzak, honako kasu hauetan:
 - a) Udal-etxebizitza tasatuen legezko estandarrak betetzearekin bat datozenak, edo beste administrazio publiko batzuekin egindako hitzarmenen ondoriozkoak.
 - b) Hirigintza-plangintzak berriaz erabilera horretarako kalifikatutako lurzoruan sustatzea.
 - c) Udal-titulartasuneko lurzoruetan sustatzea eta hala ezartzea Udalak edo, hala badagokio, sustapenaz eta/edo kudeaketaz arduratzen den sozietate edo erakunde publikoak.
3. Era berean, erregimen desberdinetako baterako sustapenak onartuko dira erregistro-finka berean, beharrezkoa denean estandarren erreserbaren legezko ehunekoa eta gutxieneko zenbatekoak betetzeko babes publikoko araubideren batera, jarduketaren bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik edo horretarako eskubidea duten pertsonen ostatu emateko legezko betebeharra betetzeagatik.

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

1. Durangoko Udal Etxebizitza Tasatuek Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 DEKRETUAN, Etxebizitza eta Bulegoen Eraikuntzan Ingurumena Hobetzeko eta Genero Ikuspegia Txertatzeko Ordenantzan eta indarrean dagoen udal-plangintzan edo horiek ordeztzen dituen araudian xedatutakoa bete beharko dute.



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

2. Oro har, udal-etxebizitza tasatu guztiek aparkaleku bat eta trasteleku bat izan beharko dute etxebizitza bakoitzari lotuta.

3. Udal-etxebizitza tasatuek, beren garaje eta trastelekuekin, hirigintza-plangintzan edo dagokion udal-araudian ezarritako baldintza teknikoak eta diseinukoak bete beharko dituzte, edo, halakorik ezean, araubide autonomikoko etxebizitza tasatuatarako aurreikusitakoak. Aurreko xedapenetan aurreikusi ez denerako, babes publikoko etxebizitzetzi dagokien arauketa orokorra hartuko da kontuan.

4. artikulua. — Udal Etxebizitza Tasatuak saltzeko edo alokatzeko gehieneko prezioak eta errentak

1. Durangoko Udal Etxebizitza Tasatuen gehieneko salmenta-prezioak ezin izango du gainditu 1,50eko indizea, udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen babes sozialeko etxebizitzetarako edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako gehieneko prezioarekiko.

Eranskinen gehieneko salmenta-prezioa kalkulatzeko, Udal Etxebizitza Tasatuen gehieneko prezioa 0,265 indizearekin biderkatuko da.

2. Alokairuaren kasuan, Udal Etxebizitza Tasatuen urteko errenta 2022ko ekainaren 30eko AGINDUAREN 20. artikuluan aurreikusitako ehunekoa izango da gehienez, edo bizikidetza-unitatearen diru-sarreraren arabera hori ordeztzen duen araudia, gehieneko salmenta-prezioari aplikagarria.

3. Udal Etxebizitza Tasatuen bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan, baldin eta hasierako eskuraketatik urtebete igaro baino lehen egiten badira, prezioa edo errenta hasierakoa izango da. Aurretik adierazitako bigarren eta ondorengo eskualdatzeak aipatutako urtebeteko epea igaro ondoren gertatzen badira, prezioa edo errenta kalkulatzeko, hasieran aplikatutako indizea aplikatuko zaio bigarren eskualdaketaen edo ondorengoaren unean indarrean zegoen Erregimen Orokorreko Babes Sozialeko Etxebizitzetarako edo Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako aurreikusitako gehieneko prezioari.

4. Etxebizitzak azalera-jabetzako erregimenean lagatzen direnean, bigarren edo ondorengo eskualdatzeetako gehieneko prezioa prezioen aginduaren 10. artikuluko kalkulu-sistemaren arabera zehaztuko da, III. eranskineko ehunekoen taula edo horren ordezkio araudia aplikatuta.

5. artikulua. — Onuradunen gehieneko eta gutxieneko diru-sarrerak

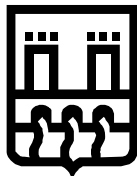
Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunen gehieneko eta gutxieneko diru-sarrerak, banaka edo bizikidetza-unitateetan integratuta lortutakoak, bai alokatzeko bai erosteko, sustapen bakoitzaren oinarri espezifikoetan ezarriko dira. Oinarri horiek Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen saileko sailburuaren Aginduari igorri ahal izango zaizkio, babes publikoko etxebizitzak eta araubide autonomikoko etxebizitza tasatuak esleitzea eskatzen duten pertsonen edo bizikidetza-unitateen gehieneko finantza-gaitasunaren zenbatekoak ezartzeko.

Nolanahi ere, erosketa-etxebizitzetan onuradunen gehieneko diru-sarrerak ezin izango dira babes sozialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerak baino 1,5eko indizea baino handiagoak izan.

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

Durangoko Udal Etxebizitza Tasatuak honako hauek sustatu ahal izango dituzte:

a) Udalak edo Durangoko Udal Administrazioaren mendeko beste erakunde edo organismo publiko batzuek, hala aginduta badute. Durangoko Udalaren kasuan, sustapen guztiak alokairu-erregimenean egingo dira, 3/2015 Legearen 7.4 artikuluan ezarritako betebeharrak



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

betez. Etorkizunean legean araubide hori aldatzen bada, haren edukia hemen ezarritakoaren gainetik egongo da.

b) Beste administrazio publiko batzuk.

c) Edozein motatako enpresak, publikoak zein pribatuak, baldin eta Udalak lurrak edo eraikigarritasuna eskualdatzen badizkie, osorik edo zati batean, jabetzan, azalera-eskubidean edo Zuzenbidean baliozkoak diren beste edozein modutan.

d) Enpresak, kooperatibak edo beste erakunde pribatu batzuk eta pertsona fisikoak beren titulartasuneko lurretan.

7. artikulua. — Sustapen motak

1. Etxebizitzaren sustapena titulartasun publikokoa edo pribatukoa izan daiteke:

a) Titulartasun publikoko sustapena izango da administrazio publiko batek edo sektore publikoko erakundeek egindakoa, sektore publikoko erakundeen eta sustatzaile pribatuen arteko lankidetzaz-hitzarmenen bidez egindako sustapenak barne.

b) Titulartasun pribatuko sustapena izango da pertsona fisiko edo juridiko pribatuei zor zaiena.

2. Sustapenari buruzko oinarriek, baldintza-agiriekin, hitzarmenek edo agiriekin, besteak beste, honako zehaztapen hauek jasotzeko behar dituzte gutxienez:

a) Sustapenaren prezioa adieraztea eta esleipen-sistema aipatzea.

b) Alokairuagatik prezio eta errenten zenbatekoak eta esleipendunek bete beharreko baldintzak.

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

8. artikulua. — Udal Etxebizitza Tasatuen kalifikazioa

Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa organo eskudunaren ebazpen bidez ezarriko da, sustatzaileak hala eskatuta.

Hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak behin-behineko kalifikazioa eraikuntza-lizentziarekin batera egin behar du, eta lizentzia hori ez da emango ez bada eskatzen edo kalifikazioa bidezkoa ez bada.

Behin-behineko eta behin betiko kalifikazioaren agiriak, etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta-prezioa adieraziko da, atxikitako garaje eta trastelekuarekin eta indarrean dagoen araudi aplikagarriaren aurreikusitako gainerako alderdiekin batera.

Lehen erabilerako hirigintza-lizentziaren eskaerarekin batera, sustatzaileak berariaz eskatu behar du UET gisa Behin Betiko Kalifikazioa, eta etxebizitza Behin-behineko Kalifikazioaren zehaztapenen arabera egin dela egiaztatzea behar du.

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

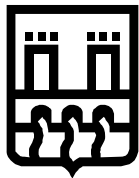
9. artikulua. — Udal Etxebizitza Tasatuak erostea

1. Durangoko Udal Etxebizitza Tasatuen erosketa sustapen bakoitzerako zehaztuko da, eta titulu hauetakoren baten pean egin ahal izango da:

a) Jabetza edo jabari osoa.

b) Alokairua.

c) Azalera-eskubidea.



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

2. Udal-etxebizitza tasatu baten eta hari atxikitako eranskinen erabilera eta gozamena, jabetzaz, errentamenduaz edo azalera-eskubideaz bestelako erregimenean, bereziki erabilera onartuko edo prekarioko erregimenean, salbuespenezkoak izango dira, eta, beraz, modu justifikatuan aplikatuko zaie, banaka, baina sustapen osoei inoiz ere ez.

10. artikulua. — Durangoko Udal Etxebizitza Tasatuaren hartzaileek bete beharreko baldintzak

1. Durangoko Udal Etxebizitza Tasatuen hartzaileak eta, beraz, onuradunak honako baldintza hauek guztiak betetzen dituzten pertsona fisikoak edo bizikidetz-unitateak izango dira:

- a) Eskatzailea edo eskatzaileak adinez nagusiak edo adingabe emantzipatuak izatea.
- b) Bizikidetz-unitateko kide guztiek deialdi bakoitzeko oinarriak onartu baino bi urte lehenago, gutxienez, beste etxebizitzarik ez izatea, ez jabetzan, ez osorik, ez azaleran, ez biziarteko gozamen-eskubide erreagatik, betiere etxebizitza-premia definitzen duen araudi autonomikoan eta ordenantza honetan ezarritako baldintzetan eta salbuespenekin, non eta etxebizitza ez den gutxiegi etxebizitza gisa deklaratu.
- c) Ordenantza honetan edo dagokion deialdiaren oinarrietan zehazten diren baldintzetan bizilekuaren baldintza betetzea.
- d) Ordenantza honetako 5. artikulua arabera sustapen bakoitzerako zehazten diren gehieneko eta gutxieneko diru-sarrerak betetzea.
- e) Deialdian hala ezartzen bada, aurreko bi urteetan edo bertan zehaztutako epean babes publikoko beste etxebizitza baten esleipendun ez izatea.

2. Ez da bizikidetz-unitatetzat hartuko adiskidetasunagatik edo komenigarritasunagatik sortutakoa, eta bizikidetz-unitatea osatzen duten adin nagusiko guztiek izan beharko dute etxebizitzaren titularkide, zuzeneko lerroko ondorengoek izan ezik.

3. Bi kide edo gehiagoko bizikidetz-unitatea osatzen dutela egiaztatzeko, Erregistro Zibilaren ziurtagiria, Familia Liburuaren kopia edo Udalak, Eusko Jaurlaritzak edo arlo horretan eskumena duen herri-administrazioak emandako izatezko bikotea osatzen dutela egiaztatzen duen ziurtagiria aurkeztu beharko da.

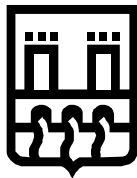
11. artikulua. — Etxebizitzarik ezaren salbuespenak

Araudi autonomikoan etxebizitza-premiari buruz ezarritako salbuespenez gain, etxebizitza-gabeziaren salbuespentzat hartzen dira honako hauek:

- a) Etxebizitza baten jabetzako partaidetza % 50etik beherakoa denean, edo, ehuneko horren berdina edo handiagoa izanik, etxebizitza hori erabiltzea eragozten duen ebazpen judiziala dagoenean.
- b) Bizikidetz-unitatean aplikatu beharreko baremoan gutxienez zazpi puntuko desgaitasun-maila aitortua duen kideren bat dagoenean, administrazio eskudunak ziurtatuta, eta ohiko bizilekua finkatuta duen eraikinak irisgarritasunari eta jasogailuei buruzko baldintzak betetzen ez dituenean.
- c) Bizikidetz-unitatean 70 urtetik gorako pertsonaren bat dagoenean eta ohiko bizilekua finkatuta duen eraikinak irisgarritasunari eta jasogailuei buruzko baldintzak betetzen ez dituenean.

12. artikulua. — Udalerrian bizitzeko baldintzak

1. Udal etxebizitza tasatu baten esleipendun izateko, oro har, bizikidetz-unitateko kideren batek, gutxienez, baldintza hau bete beharko du: ohiko bizilekua Durangon izatea eta Durangoko udalerrian bertan erroldatuta egotea azken urtean, gutxienez, edo azken 5 urteetan, gutxienez, 3 urtez.



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

2. Eskatzaileen zerrenda amaitu ondoren oraindik esleitu gabeko etxebizitzak badaude, erroldatze-baldintza hori ez da beharrezkoa izango eskuragarri dauen gainerako etxebizitzetarako. Esleipena egiteko, sustapen bakoitzaren oinarriek esleitzeko modua ezarriko dute, baremazio batean oinarrituta. Baremazio horrek honako alderdi hauek puntuatuko ditu:

- a. Durangon erroldatuta emandako denbora, guztira.
- b. Bizkaian erroldatuta emandako denbora, guztira.
- c. Euskal Autonomia Erkidegoan erroldatuta emandako denbora, guztira.
- d. Lan-kontratua Durangon.

13. artikulua. — Ohiko bizilekuaren xedea eta betebeharra

1. Durangoko Udal Etxebizitza Tasatuek beren titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izan beharko dute, eta ezin izango dira inola ere beste pertsona batzuei laga, ezta jenderik gabe geratu edo bigarren bizileku gisa erabili ere, edo beste edozein erabilera, bizileku-erabilera ez dena edo araudiaren eta Tokiko Ordenantza honen arabera beren berariazko helbururako egokia ez dena.

Nolanahi ere, berariaz kontrakorik arautzen ez bada, etxebizitza jakin batek ohiko bizileku izateari utzi diola ulertuko da sei (6) hilabete baino gehiagoz jarraian hutsik egon denean, betiere etxebizitza horrek ohiko bizileku iraunkor izaten jarraitzen duela egiaztatzen duen arrazoi justifikaturik ez badago.

2. Udalak aurreko paragrafoan adierazitako baldintzak egiaztatzeko ahalmena du. Udal Etxebizitza Tasatu baten onuradun orok bere ohiko bizileku iraunkorra esleitutako etxebizitzan ezarri eta mantentzeko duen betebeharra betetzen ez badu, okupatzeko aukera ematen duen titulua ebatziko da, eta Udalak indarrean dagoen legerian aitortutako nahitaezko desjabetzeko eskubidea baliatuko du.

3. Jabetza eskualdatzeko, alokatzeko, azalera-eskubidea eratzeko edo, oro har, etxebizitza okupatzea ahalbidetzen duen beste edozein titulutan, baldintzapeko klausula bat sartuko da, eta, horren bidez, onuradunak konpromisoa hartuko du etxebizitza okupatu eta bertan erroldatzeko, gehienez ere sei hilabeteko epean, sinatzen denetik zenbatzen hasita. Baldintza hori betetzen ez bada, kontratua suntsiaraziko da, eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izateari utziko zaio, nolanahi ere, dagokion zehapena ezarritik, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 85.f) artikuluaaren arabera.

4. Esleipendunek ezin izango dute udal-etxebizitza tasatua alokatu, ezta haren garajea edo erantsitako trastelekua ere, atxikita badaude.

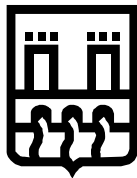
5. UET baten erabilera desegokia egiaztatzeko, Udalak, zuzenbidean onartzen diren bitartekoez gain, honako hauek eskatu eta kontuan hartu ahal izango ditu:

- a) Biztanleen erroldako eta beste erregistro publiko batzuetako datuak.
- b) Uraren, gasaren eta elektrizitatearen ezohiko kontsumoak, gehiegizkoak edo eskasak.

Aipatutako zerbitzuen konpainia hornitzaileek eta erakunde kudeatzaileek etxebizitzan erabilera desegokia egiaztatzeko behar diren datuak eman beharko dituzte, datuak babesteko araudia erabat errespetatuz. Halaber, araudi hori errespetatu beharko da datuak lortzeko eta beste edozein erregistro publikotatik lortutako informazioa tratatzeko.

Ikuskatzeko, zehatzeko eta desjabetzeko ahalmenak Eusko Jaurlaritzaren esku utzi ahal izango dira, hitzarmena sinatuz, bi administrazioek adostutako baldintzetan.

14. artikulua. — Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

Udal Etxebizitza Tasatuen bigarren eta hurrengo eskualdatzeetan, honako erakunde publiko hauek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango dute, hurrenkera honetan:

- a) Durangoko Udalak, edo etxebizitza babestua kudeatzeko ardura duten udal-administrazioaren mendeko beste erakunde publiko batzuk.
- b) Eraikuntza-jarduketa sustatzen duen herri- administrazioak, udal-administrazioaz eta/edo haren erakunde instrumental edo mendekoez bestelakoa izan bada.
- c) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak.

15. artikulua. — Lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko prozedura

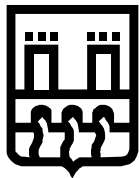
1. Aurreko artikuluan adierazitako lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak honako prozedura honen arabera baliatuko dira:

- a) Udal Etxebizitza Tasatuen titularrek, horien erregimena edozein dela ere, Udalari edo Administrazio jarduleari jakinarazi beharko diote etxebizitza horiek besterentzeko erabakia, prezioa eta ordainketa-modua eta aurreikusitako eskualdatzearen gainerako funtsezko baldintzak adierazita, bai eta jakinarazpenetarako helbidea ere, lehentasunez erosteko eskubidea erabili ahal izateko. Eskubide hori bi hilabeteko epean baliatu ahal izango da, jakinarazpena udal edo administrazio jardulearen erregistroan sartu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.
- b) Erakunde publiko horiek aipatutako eskubideak ez baliatzea erabakitzen badute, berehala jakinaraziko diote Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari, eta hark ordeztuko ditu, betiere lege-testu honetan aurreikusitako epe eta moduetan.
- c) Aurreko paragrafoan aipatutako epea igarotakoan lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi ez bada, proiektatutako besterentzea askatasunez egin ahal izango da.
- d) Artikulu honetan eskatzen den jakinarazpena egin ez denean edo bertan legez nahitaezkoak diren edukietako bat aipatu ez denean, edo eskualdatzeagatik ordaindutako prezioa dagokion administrazioari jakinarazitakoa baino txikiagoa denean edo baldintzak kostu gutxiagokoak direnean, administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du, besterentzearen berri osoa izan eta hurrengo bi hilabeteko epean.

2. Artikulu honetan aurreikusitako ondorioetarako, eskualdatzeko borondatea udalari jakinarazi ondoren, gutxienez, honako alderdi hauek jasoko dira:

- Eskualdatzea hitzartu duten alderdien nortasuna, Nortasun Agiri Nazionalaren zenbakia eta helbidea adierazita.
- Etxebizitzaren eta eranskinen eraikuntza-espeditatearen zenbakia, deskribapena eta azalera.
- Titulua eta inskripzioa jabetza duenaren alde.
- Eskualdaketa xede den etxebizitzaren eta eranskinen prezioa.
- Prezioa ordaintzeko baldintzak, eta prezioa geroratzeko aipamena, halakorik ezarri bada.
- Dauden karga edo baldintza suntsiarazleak edo etengarriak.

3. Notarioek ez dute baimenik emango udal-etxebizitza tasatuak eta horien eranskinak eskuratzeko tituluak eskritura publikoan formalizatzeko, ezta babes publikoko kalifikazioa duten lokal eta higiezinak eskuratzeko ere, baldin eta behar bezala egiaztatzen ez bada artikulu honetako a) atalean aurreikusitako jakinarazpena dagoela eta Administrazioak lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeko duen legezko epea igaro dela.



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

4. Jabetza-erregistroek ukatu egingo dute higiezin horien eskuratze-tituluak inskribatzea, baldin eta behar bezala egiaztatzen ez bada a) atalean aurreikusitako jakinarazpena dagoela eta administrazioak lehentasunezko eskuratze-eskubidea egikaritzeko duen legezko epea igaro dela.

5. Notariotzek eta jabetza-erregistroek Durangoko Udalari jakinarazi beharko diote udal-etxebizitza tasatuen eta horien eranskinen eskualdaketa eskritura publikoan edo erregistroko inskripzioan formalizatzeko edozein asmo, bai eta babes publikoko kalifikazioa duten lokal eta higiezinena ere, Administrazioaren lehentasunezko eskuratze-eskubidearen mende badaude eta aurreko artikuluan eskatutako jakinarazpen frogagarriak ez badituzte.

6. Lehentasunez eskuratzeko eskubidea egikaritzea erabakitzen duen administrazio-ebazpena nahikoa titulu izango da jabetza-erregistroan inskribatzeko, prezioa gordailutu edo ordaindu dela egiaztatu ondoren.

7. Udal-etxebizitza tasatuak eta horien eranskinak eta babes publikoko kalifikazioa duten lokal eta higiezinak lehentasunez eskuratzeko eskubideez baliatuz egindako eskuratze-prezioa lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskualdatzean ezarritakoa izango da, eta bat etorri beharko du higiezinaren antzintasunaren eta kontserbazio-egoeraren ondoriozko balio-galeraren faktorea aplikatu ondoren eguneratutako salmenta-prezioarekin.

16. artikulua. — Kontratuak ikus-onestea

1. Udal Etxebizitza Tasatuen jabetza osoko eskualdaketa-kontratu guztiak, bai eta azalera-eskubidearen lagapenekoak eta alokairukoak ere, Udal Administrazioak ikus-onetsi beharko ditu, eta ez dira Jabetza Erregistroan sartuko aipatutako oniritzirik gabe.

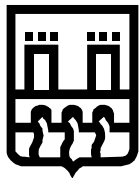
2. Udal-etxebizitza tasatuen eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzen duen edozein eskritura publiko egin aurretik, bai lehen eskualdaketa, bai bigarren eskualdaketa edo ondoz ondokoetan, edo etxebizitzaren edo eranskinen gaineko azalera-eskubide bat edo beste edozein eskubide erreal eratu edo eskualdatzen duen edozein eskritura publiko egin aurretik, hipoteka-eskubidea izan ezik, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da Udalean ikus-onesteko, eta agiri hori etxebizitzaren eskualdatzaileari edo azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal osatzen duen jabeari aurkeztu beharko zaio, hipoteka-eskubide errealak izan ezik. Betebehar hori gauza komunaren gaineko ondasun-erkidegoa azkentzen edo desegiten denean eta irabazpidezko sozietateari edo foru-komunikazioko araubideari ekarpena egiten zaionean ere aplikatuko da.

3. Udal-etxebizitza tasatuen eta horiei atxikitako eranskinen errentamendu-kontratuak ere aurkeztuko dira oniritzia emateko. Betebehar hori etxebizitzaren alokatzaileak izango du, eta Administrazio Publikoei ere eskatu ahal izango zaie, alokatzaileak direnean.

4. Kontratu pribatuarekin batera, etxebizitzaren erosleak edo errentariak etxebizitza mota hori eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztuko da, bai eta Udalak erakunde eskudunei etxebizitza babestu hori eskuratzeko baldintzak betetzen direla fiskalizatzeko behar den informazioa eskatzeko idatzizko baimena ere. Betebehar horretatik salbuetsita dago bi udal-etxebizitza tasaturen arteko trukea.

Horrelako etxebizitzak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, ikus-onetsia ukatuko da udalaren ebazpen bidez.

5. Tasatutako udal-etxebizitzaren eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzen duen edozein dokumentu edo horien gaineko eskubide errealean eraketa edo eskualdaketa eskritura publikoan jasotzeko (hipoteka izan ezik), notarioek egiaztatu beharko dute, ezinbestean, eragiketa horiek dagokion oniritzia lortu dutela edo, hala badagokio, erakunde onuradunek lehentasunez eskuratzeko eskubidea egikaritzeko iraungitze-epeen jakinarazpena eta epemuga egiaztatzeko eskatu beharko dute.



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

6. Edozein kontratu eskritura publikoan formalizatzea ukatuko da, udalak behar bezala baimendu ez duenean, oniritziaren bidez, edo, hala badagokio, onuradunen lehentasunezko eskuratze-eskubidea egikaritzeko iraungitze-epeen jakinarazpena eta epemuga egiaztatu ez direnean.

7. Ikus-onetsia edo ezesteko ebazpena emateko eta jakinarazteko epea bi hilabetekoa izango da, oniritzi-eskaera izapidetzeko eskumena duen organoaren erregistroan sartu den egunetik zenbatzen hasita. Epe horretan berariazko ebazpenik ematen ez bada, baiespen-ondorioak izango ditu.

8. Udal-etxebizitza tasatuen salerosketa-kontratu guztiek Ordenantza honetan jasotako nahitaezko txertatze-klausulak jaso beharko dituzte. Kontratua ez betetzeak dagozkion kontratuen ikus-onetsia ukatzea ekarriko du.

17. artikulua.- Durangoko Udal Etxebizitza Tasatua esleitzeko prozedura

1. Udalak sustatzaile gisa jarduten duen Udal Etxebizitza Tasatuak esleitzeko prozedura Alkatetza Lehendakariaren Dekretu bidez hasiko da. Dekretu horren bidez, dagokion deialdiaren oinarriak onartuko dira, eta, bertan, deialdiaren alderdi guztiak zehaztuko dira, eskabideak egiteko epea adierazita.

Izapide hori udalaren webgunean, Bizkaiko Aldizkari Ofizialean eta tokiko prentsan argitaratuko da.

Ezin izango da esleipen-prozedura hasi sustapenaren behin-behineko kalifikazioa lortu arte.

2. Etxebizitza tasatuen sustapen bakoitzerako oinarrietan kupoak ezarri ahal izango dira, etxebizitza eskuratzeko premia bereziak edo zailtasunak dituzten gizarte-talderen bateko pertsonen etxebizitza-kopuru jakin bat bideratzen laguntzeko. Era berean, Udalak, arrazoiak emanez, lehentasunezko esleipen-irizpideak ezarri ahal izango ditu premia edo zailtasun bereziko taldeetan daudenen alde.

3. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketak etxebizitza-kopuru jakin batetik kanpo uztea erabaki ahal izango da, Udalak birkokatze-eskubideak gauzatzeko edo behar bezala egiaztatutako gizarte-premiei erantzuteko.

4. Eskabideak aurkeztu ondoren, Durangoko Udalak aztertu egingo ditu, plegu bakoitzean eskatzen diren baldintzak betetzen dituzten eskatzaileak zehazteko.

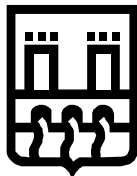
5. Aurreko izapidea egiaztatu ondoren, eta, hala badagokio, hautemandako akatsak zuzentzeko errekerimenduak egin ondoren, prozeduran parte hartuko duten eskatzaileen zerrenda egingo da, eta jendaurrean jarriko da iragarki-oholean eta udalaren web-orrian. Bertan, etxebizitzaren zozketan parte hartzeko onartutako pertsonen zerrenda jasoko da, eta prozedura arautzen duten oinarriek ezar ditzaketen taldeen arabera sailkatuko dira, baita zozketa egingo den eguna eta ordua ere.

6. Etxebizitzak zozketa bidez esleituiko dira fede-emaile publikoaren aurrean, sustapena arautzen duten oinarrietan eskatzen diren baldintzak betetzen dituztela egiaztatzeko eskabidea aurkeztu zuten eskatzaileen artean.

7. Eskabideen kopurua etxebizitza-kopurua baino handiagoa bada, zozketan bertan itxarote-zerrenda bat ezarriko da, eta zerrenda horrek, norbaitek uko egiten badu, baja ematen bazaio edo esleipenen bat ikus-onetsi edo ebatzi ondoren baldintzak betetzen ez badira jardungo du.

8. Prozedura hori bera jarraitu ahal/beharko da Udalarekin hitzarmen bidez hala ezarri den sustapenetan.

9. Udala bera ez den sustatzaile publikoen kasuan, esleipen-prozedura izango da sustatzaile horiek askatasunez ezartzen dutena edo beren araudiak ezartzen diena, betiere publizitatearen eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez.



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

10. Sustapen pribatuetan UETak esleitzeko prozedura, kooperatiben araubidean egiten direnak barne, zozketa ere izango da, hurrengo artikuluan aipatzen den Udal Erregistroan sartuta dauden eta Ordenantza honetan eta dagozkien oinarrietan eskatzen diren baldintzak betetzen dituzten eskatzaileen artean. Oinarri horiek behar besteko aurrerapenaz argitaratuko dira, eta prozesu osoan publizitatearen eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak errespetatuko dituzte. Zozketa, nolanahi ere, deialdi publiko bidez egin beharko da, Bizkaiko Aldizkari Ofizialean bere oinarriekin argitaratuz eta fede-emaila publikoaren aurrean.

18. artikulua. — Udal etxebizitza tasatuen erabilera edozein titulu juridikoren bidez lagatzea.

Jabetzan edo azalera-eskubidean esleitu diren udal-etxebizitza tasatuak, sustapen mota edozein dela ere, ezin izango dira laga errentamenduan, prekarioan edo esleipendunak erabilera-lagapeneko beste edozein tituluren bidez, salbu eta alkatetzak edo hark eskuordetutako organoak berariazko baimena ematen badu.

Titularrak etxebizitza bizileku gisa erabiltzeko ezintasuna justifikatzen duten aldi baterako arrazoiak agiri bidez egiaztatzen direnean bakarrik emango da baimena.

Hauek dira ez erabiltzea justifikatzen duten aldi baterako arrazoiak:

- a) Aldi baterako lan-arrazoiak (gutxienez urtebete eta gehienez 5 urte).
- b) Aldi baterako osasun-arrazoiak (gutxienez urtebete eta gehienez 5 urte).
- c) Senide baten mendekotasuna (gutxienez urtebete eta gehienez 5 urte).
- d) Deskribatutakoen antzeko beste edozein inguruabar, denbora-muga berdinekin.

Halaber, baimena eman ahal izango da udal-etxebizitza tasatua salmentan jarri bada eta urtebete baino gehiago igaro ondoren saltzea lortzen ez bada.

Inguruabar hori agiri bidez justifikatu beharko da, lehenik eta behin, eskaintza besterentzeko interesa duela jakinaraziz, eta, bigarrenik, higiezin agentzia baten ziurtagiri baten bidez, eskaintza-aldia, prezioa eta epe horretan eskaintzarik jaso ez delako ezin izan dela eskualdatu egiaztatzen duena.

Baimentzen diren errentamendu-kontratuen gehieneko iraupena urtebetekoa izango da, eta lege ezarritako gutxienekora arte luzatu ahal izango da. Kontratuan berariaz jaso beharko da ez dela beharrezkoa izango kontratu hori luzatzea, errentatzaileak errentapeko etxebizitza okupatu behar duenean beretzat etxebizitza iraunkorra izateko.

Udalak errentaria izendatu ahal izango du UETak alokairuan esleitzeko itxaron-zerrendak baditu; bestela, titularrak bilatu beharko du errentaria. Kontratuari oniritzia eman beharko zaio 16. artikuluan adierazitakoaren arabera.

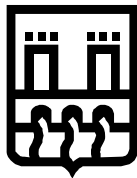
Esleipena errentamenduan egin bada, horien erabilera ezin izango da ezein tituluren bidez laga.

Lehenengo azken xedapena

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztirako, eta ordenantza hau garatzeko egin daitezkeen aldaketa eta/edo xedapenen edukiari kalterik egin gabe, babes publikoko etxebizitzaren arloko araudi autonomikoa aplikatuko da.

Azken xedapenetatik bigarrena

Ordenantza hau «Bizkaiko Aldizkari Ofizialean» argitaratu eta hurrengo egunean edo Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 65.2 artikuluan aurreikusitako hamabost eguneko epean sartuko da indarrean, behin betiko onarpena eta testua, eta horren ondorioak hirigintza-antolamenduko planetara zabalduko dira, aurretik



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

.....
Bulego Teknikoa

Oficina Técnica

izapidetu edo onartu arren, etxebizitza tasatuetaako erreserben aurreikuspena ezarrita badute, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Aginduaren 11. artikuluan jasotako salbuespena izan ezik (babes publikoko etxebizitzaren prezioak eta gehieneko errentak eta zuzkidura-bizitokiaren kanona zehazteari buruzkoa da agindu hori).