



Bidania-Goiatzko udal etxebizitza tasatuak arautzeko Udal Ordenantza

ZIOEN ADIERAZPENA

Guztion eskura dagoen etxebizitza bat lortzeko asmoz eta batik bat garestitu direlako, horiek lortzeko Euskal Herrian ditugun arazoaren aurrean, Udalak Babes Publikoko erregimenen baten menpe dauden etxebizitzak sustatzeko helburua du.

Bidania-Goiatz Gipuzkoaren erdialdean, mendian kokatuta dagoen herri txikia da. Beste herri txikietan gertatzen ari den moduan, azken urtetan biztanlegoa gutxitzen ari da, eta joerari buelta eman eta biztanleak herriak finkatzeko oso tresna egokiak dira Udal Etxebizitza Tasatuak.

Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian, Udal Etxebizitza Tasatuak aipatzen dira. Etxebizitza horiek oinarritzko bi ezaugarri dituzte: batetik, Udal etxebizitza babestua da, hau da, Udala da erregulatu, kalifikatu eta kontrolatzen duena. Bestetik, aukera handiagoak daude prezioari eta etxebizitza horiek eskuratu nahi dituztenen gehienezko diru-sarrereei dagokienez, izan ere, babes ofizialekoak baino handiagoak izan daitezke. Zentzu horretan, Legeak ahalmena ematen die Udalei, Udal Ordenantza bidez, Udal Etxebizitza Tasatuen araubide juridikoa garatzeko.

Zehazki, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean hau dago jasota, zortzigarren xedapen gehigarrian:

Babes publikoko etxebizitzak: babes sozialeko etxebizitzak eta etxebizitza tasatuak.

1.– Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira babes publikoko etxebizitzatzat (BPE): babes sozialeko etxebizitzak (BSE) eta etxebizitza tasatuak (ET), eta horien araubide juridikoa Etxebizitzaren Legean eta lege hori garatzeko ematen diren arauetan ezartzen dena izango da.

2.– Foru-aldundiek, toki-erakundeek orokorrean eta horien artean bereziki udalek mota guztietako babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak sustatu ahal izango dituzte. Sustapen horren ondoriozko etxebizitza eta bizitokiak Etxebizitzaren Legean aurreikusitakoaren arabera eta lege hori garatzeko ematen diren erregelamendu-xedapenetan ezarritakoaren arabera esleituko dira. Paragrafo honetan aipatutako instituzioek egiten dituzten deialdien oinarrietan zehaztu beharko dira, besteak beste, hartzaile-multzoak eta esleitzeko prozedura, zeinetan nahitaez errespetatu beharko baitira publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak. Aipatutako administrazioek, justifikatuta, erabaki ahal izango dute sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat bereiztea, gizarte beharrazanei erantzuteko edo, hirigintza eta



desjabetze jarduketak direla-eta edo birgaitzeko edo hiriberroneratzeko jarduketak direla-eta, ordezko etxebizitzak emateko.

3.– Araubide tasatuko babes publikoko etxebizitzak saltzeari dagokionez, baldin eta 80. artikuluan finkatutako gutxieneko estandarrak betetzeko kontatzen badute, gehienezko prezioak ezin izango du gainditu babes sozialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa bider 1,70 indizea. Legez edo erregelamenduz aldatu arte, etxebizitza horien onuradunen gehienezko diru-sarrerak ezin izango dute gainditu babes sozialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrerak bider 1,30 indizea. Nolanahi ere, udalak bestelako parametro batzuk ezarri ahal izango ditu araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuetarako.

4.– Ondorio estatistikoetarako, udalek jakinarazpena bidaliko diote Eusko Jaurlaritzan etxebizitza eskumena duen sailari beren udalerrietan babes publikoko araubidearen menpe ematen diren lizentziei buruz.

Etxebizitza Legeak, besteak beste, honako hau xedatzen du bere 21. artikuluan:

1.- Babes publikoko etxebizitzak bi motatakoak izan daitezke prezioaren edo errentaren arabera, etxebizitza legez okupatu nahi dutenek bete behar dituzten baldintzen arabera eta daukaten etxebizitza-premiaren arabera:

- a) Babes sozialeko etxebizitza.
- b) Etxebizitza tasatua, araubide autonomiko edo munizipalekoa.

...

3.– Udal-etxebizitza tasatuen sustapenak babes sozialeko etxebizitzaren ezaugarri berak eta araubide juridiko bera izango dituzte. Berezitasunak, edonola ere, lege honetan bertan, lege honen erregelamendu bidezko garapenean eta udalek argitaratzen dituzten tokiko ordenantzetan ezarriko dira, eta, gutxienez, zehaztapen hauek jaso beharko dituzte:

- a) Etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen ezaugarriak, zehatz-mehatz beteta babes sozialeko etxebizitzaren arau teknikoak eta bizigarritasunari buruzkoak.
- b) Udal-titulartasuneko etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen araubide juridikoa, zehaztuta haien kalifikazioa, prezioak, errentak, lurzorua eta urbanizazioaren gehieneko kostuei dagokien ehunekoa, esleitzeko modua eta zehaztu beharreko beste edozer.
- c) Etxebizitza, eranskin edo lokal horien esleipena lor dezaketenean bete beharko dituzten baldintzak.

4.– Salerosketa- eta errentamendu-kontratu pribatuetan agertuko da etxebizitza bakoitza babes publikoko zein modalitatetako den.



Babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioaren iraupenari dagokionez, Etxebizitza Legearen 29.1 artikulua honako hau xedatzen du:

1.– Babes publikoko etxebizitzek eta haien eranskinek, tipologia edo sustapena edozein dela ere, babes publikoko kalifikazio iraunkorra izango dute, lege honetan ezarritako salbuespenetan izan ezik.

Hortaz, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruei eta Hirigintzari buruzko Legeak Udalei ematen dien eskumenaz baliatuz Bidania-Goiazko Udalak «Bidania Goiazko Udal Etxebizitza Tasatuak arautzeko Udal Ordenantza» onartuko du .

1. artikulua. Xedea.

Udal ordenantza honen xedea Bidania-Goiazko Udal Etxebizitza Tasatuen (UET) babes publikoko erregimena ezartzea da.

Bidania-Goiazko udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko araubidea Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta Euskadiko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legean figura horretarako ezarritakoa garatzeko ezartzen da.

2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua eta ezaugarriak.

Bidania-Goiazko Udalerrian, udal etxebizitza tasatutzat hartuko dira, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatuta dutenez eta ordenantza honetan ezarritako gainerako betekizunak betetzen dituztenez, Udalbatzak halakotzat jotzen dituen etxebizitzak.

Udal etxebizitza tasatuen izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garaheetara eta trastelekuetara ere hedatzen da, beti ere etxebizitza babestuaren behin betiko kalifikazioan sartzen edo jasotzen badira.

Indarreko araudi autonomikoaren arabera justifikatutako arrazoirik ezean, UETek titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra eratu beharko dute, eta ezin izango dira inola ere beste pertsona batzuei laga, ezin izango dira hutsik egon, ezta bigarren bizileku gisa edo bizitegirako ez den beste edozein erabileratarako erabili ere.

UETek indarreko legerian ezarritako babes sozialeko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte, ordenantza honetan eta berau garatzeko ematen diren xedapen eta egintzetan jasotzen diren berezitasunekin. Honako hauek, hain zuzen ere:

— Lurraldeetako herri-erakundeek publikoki sustatu beharko dituzte, edo modu pribatuan Ordenantza honetako xedapenen arabera, betiere kasuan kasuko eremu autonomikoko aginduen edo udal-ordenantzen arabera onartutako diseinurako ordenantzek ezarritako ezaugarri teknikoak jarraiki.



— Eskualdatuak izan beharko dute, jabetza osoko erregimenean edo alokairuko erregimenean, betiere babestutako prezio batean, Ordenantza honetan eta babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona arautzen dituen 2022ko ekainaren 30eko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren Aginduan, edo une bakoitzean indarrean dagoen araudi autonomikoan jasotako kalkulu-sistema erreferentziatzen hartuta.

— Publizitatearen, lehiaketa publikoaren, gardentasunaren eta diskriminazio ezaren printzipioetan oinarritutako prozedura baten bidez esleitu beharko dira. Hartzailak aurrez egongo dira erregistratuta autonomia erkidegoaren edo udal baten etxebizitza eskatzaileen erregistro publiko batean, eta horretarako Ordenantza honetan edota tokian tokiko udal-ordenantzak babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko berariaz ezarritako gutxieneko baldintzak egiaztatu beharko dituzte.

— Edozein bizikidetzaren unitatek eskuratu ahal izango du halako etxebizitza bat, baldin eta esleipenaren aurretik unitate horretako edozein kidek etxebizitzarik ez badu jabetzan, jabetza soilan, azalera eskubidean edo usufruktuan. Gehieneko urte kopurua autonomia-erkidegoaren edo tokian tokiko udalaren arauak xedatuko dute, eta betiere arau horien salbuespenak hartuko dira kontuan.

— Bidania-Goiazko udalerrian erroldatuta egotea egiaztatzen duten eskatzaileek lehentasuna izango dute esleipeneko onuradunak izateko Ordenantza honetan ezarritako epeak, baldintzak eta salbuespenak kontuan hartuta.

— Jabetzako, azalera-eskubideko edo alokairuko titularren ohiko bizileku iraunkorra izan beharko du. Ohiko bizileku iraunkortzat joko da okupatzaileen etxebizitza-premia zuzenean eta berehala asebetetzen dituen, eta, gainera, legezko bizilekua dena, eskubideez baliatzeko eta obligazioak betetzeko lekua delako.

Nolanahi ere, berariazko kontrako araurik ezean, 3 hilabete baino gehiagotan jarraian hutsik dagoen etxebizitza batek ohiko bizileku izateari utzi diola pentsatuko da, etxebizitzak ohiko bizileku iraunkorra izaten jarraitzen duela arrazoituta dagoenean izan ezik.

— Eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie, eta haiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du administrazio jarduleak edo Udalak.

Udal etxebizitza tasatuak hirigintza plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikatutako lurretan nahiz prezio mugarik ez duten bizitegiarako lurzoruetan susta daitezke.

Atari osoz izaera berdineko elementuz osaturiko bizitegi multzo baten parte izan gabe, jarraiko arrazoiengatik Udala Etxebizitza Tasatuen erregimena lortzea beharturik dauden etxebizitzak ere izaera hau izango dute.



3. artikulua. Motak.

Bidania-Goiatzko udal etxebizitza tasatuak erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak izango dira (UETO).

4. artikulua. Bidania-Goiatzko udal etxebizitza tasatuen baldintza orokorrak.

Hirigintza-garapenaren ondorioz sortuko diren Bidania-Goiatzko udal etxebizitza tasatuak indarrean den legeriak une bakoitzean zehaztuko dituen gehieneko azalera-neurrietara mugatuko dira.

Baina orokorrean, Bidania-Goiatzko Udal etxebizitza tasatuak 90 m² inguruko azalera erabilgarrikoak izango dira. Bere azalera eraikia 100 m² ingurukoa izango da (egongela, sukaldea, 3 logela, 2 komun, korridorea eta balkoia).

Udal etxebizitza tasatu guztiek garaje plaza edo aparkaleku dagokion errodadura bidea barne eta trastelekua izango dituzte atxikita. Bi horien azalera ezingo ditu izan, hurrenez hurren, 30 m² eta 10 m² erabilgarri baino gehiago. Etxebizitzari atxikiak direla jaso beharko da Jabetza Erregistroan.

Udal etxebizitza tasatuek, aparkaleku edo garaje eta trastelekuekin batera, ezingo dute inolaz ere, 220.000 €-ko (BEZ edo dagokion zerga kanpo) salneurria gainditu. Salneurri hau eguneratuko da, Euskadiko Autonomia Erkidegoan BOEak saltzeko gehienezko salneurria aldatzen denean.

Etxebizitzek, autonomia erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako (ATBO) ezarritako baldintza teknikoak zein diseinuko baldintzak bete beharko dituzte, eta, baldintza horiek ezartzen ez diren bitartean, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari eskatzen zaizkienak bete beharko dituzte.

5. artikulua. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen baldintza zehatzak.

Udal etxebizitza tasatu guztietarako izaera orokorrekarekin ezarrita dauden baldintzez gain, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Udal etxebizitza tasatuen (bere garaje eta trastelekuen batera) salmenta prezioak, ezin izango dute inolaz ere, 220.000 euroko salneurria (gehi BEZa edo dagokion zerga) gainditu eta ezta edozein Administrazioak sustaturiko etxebizitzetarako behin behineko udal kalifikazioa lortzeko unean 1,5 indizea gainditu ere, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez. Udalak edo partikularrek sustatzen dituzten etxebizitzek ere baldintza hori bete beharko dute, beraien prezioa, azalera, eraikitze egitasmoa eta eskuratze baldintzak udalak egiten duen behin-behineko kalifikazioan zehaztuko dira.



2. Alokaturaz gero, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren % 2,5 izango da gehienez.

3. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko araudian jasotakoarekin bat kalkulatorik, ezin dira erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerei dagokien (gaur egun 67.533,85 €) 1,5 indizea baino handiagoak izan.

UETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ezin izango dira etxebizitza sozialak (Erregimen Bereziko OPEE) eskuratzeko ezarritako gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

4. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko araudian jasotakoarekin bat kalkulatorik, ezin dira 0,85 indizea baino txikiagoak izan, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gutxieneko diru sarrerei dagokienez (gaur egun 10.200 €).

6. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak sustatzeko eta lagatzeko erak.

Bidania-Goiazko Udal etxebizitza tasatuak, edozein motatakoak izanik ere, Udalak berak susta ditzake edo beste administrazio publiko batzuek nahiz haien tresna erakundeek, eta bere jabetzako lursailetan dauden kooperatibek edo enpresa pribatuek, edo udalak egindako eraikitze zesioaren bidez enpresa publiko edo pribatuak. Etxebizitzaren eskualdatzea jabetza-erregimenean, azalera-eskubidean alokairuko erregimenean edo erosketa aukera duen alokairu erregimenean egingo da, beti ere babestutako prezio batean.

7. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen onuradunentzako etxebizitza beharraren baldintza.

Udal etxebizitza tasatuen onuradun guztiek (halakotzat hartuko dira bizikidetzaren unitateko kide guztiak) bete beharko dute beste etxebizitzarik ez izateko baldintza (jabetza osoan edo azalerakoak, zein bizi artean erabiltzeko eskubide errealean), etxebizitzaren beharrezana definitzen duen autonomiako araudian ezarritako terminoen arabera eta bertako salbuespenak salbuespen, edo jabetzan duen bizitzak bizitza izateko gutxieneko baldintzak betetzen ez direnean.

8. artikulua. Herrian bizitzeko baldintzak.

Lehentasuna emango zaie Bidania-Goiazko erroldatutakoei, hau da:

— Lehen taldean, udalerrian erroldatuta egotea azken 3 urteetan edo azken 10 urteetan 3 urtez gutxienez Bidania-Goiazko erroldatuta egon izana bietako edo unitateko bat gutxienez.



— Zozketarako, eskabideak aurkeztu ahalko dituzte, bigarren edo ondorengo taldeetan lehentasun mailetan parte hartzeko eta beti ere etxebizitza eskaintza eskaera baino handiagoa baldin bada, sobratzen diren etxebizitzetarako, oinarri hauetako baldintzak bete eta erroldatze baldintza betetzen ez dutenak. Ondorengo lehentasun hurrenkera jarraituko da:

- a) Bigarren taldean: Bidania-Goiazen erroldatuak.
- b) Hirugarren taldean: Bidania-Goiazen lan egiten dutenak (azken urtean gutxienez).
- c) Laugarren taldean: Urolako eta Tolosaldeko herrietan erroldatuak.
- d) Bosgarren taldean: Bestelako pertsona fisikoak.

9. artikulua. Kalifikazioa.

Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioa Udalbatza osoak hartutako erabaki bidez hartuko da, sustatzaileak eskatuta. Eskaria Bidania-Goiazko Udalari egingo dio, berak tramita dezan, hirigintza komisio informatiboak.

Hirigintza plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikaturiko lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioarekin batera, eraikitzeko baimena eskuratu behar da, eta ez da baimen hori emango ez baldin bada eskatzen edota kalifikazioa ez bada egokitzat jotzen.

Behin-behineko zein behin betiko kalifikazioen agirietan, gutxienez, honako hauek jaso beharko dira:

- a) Sustatzailearen identitatea, izena edo sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea barne.
- b) Babes publikoko etxebizitza-mota, lege honetan ezarritako tipologiaren arabera, edo, hala badagokio, merkataritza-lokala edo ekipamendua.
- c) Etxebizitza edo lokalen eta garaje, trasteleku eta eranskinen kopurua eta azalera erabilgarria, eta horiei lotuta dauden ala ez zehaztu behar da, bai eta horiei dagokien azalera erabilgarria ere.
- d) Etxebizitzak edo lokalak eskuratzeko eta hasierako erabilerako erregimena.
- e) Kalifikazio iraunkorraren berariazko aipamena, edo, hala badagokio, lege honetan jasotako salbuespenetzko kasuetako kalifikazio-epearena.
- f) Esleitzeko prozedura.



g) Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiltzea dagokion entitateak.

h) Behin betiko kalifikazioan, gainera, eskualdatu diren etxebizitzak eta horiei atxikitako eranskinen salmenta-prezioa jarriko da. Eskualdatu ez direnetan, behin-behineko kalifikazioaren parametroak mantenduko dira.

Lehen erabilerako hirigintza lizentzia eskuratzeko, beharrezkoa izango da, alde aurretik edo aldi berean eta sustatzaileak Bidania-Goiazko Udalarik hala eskatuta, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatu direla adierazten duen behin betiko kalifikazioa eskuratzeko. Horrez gain, egiaztatu egin beharko da etxebizitza behin-behineko kalifikazioan zehaztutakoaren arabera egin dela.

Hirigintza plangintzak berariaz erabilera horretarako kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak udal etxebizitza tasatutzat jo ahal izango dira edozein unetan, eta kalifikazioa lortutakoan, udal etxebizitza tasatuen erregimen juridikoa aplikatu ahal izango zaie. Kasu horretan, kalifikazioa lortzeko ez da oztopo izango autonomia erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritako baldintza teknikoak eta diseinuko baldintzak ez betetzea, edo, halakorik ezean, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritakoak.

10. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak.

Legeak xedatutakoaren arabera, udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatutakoak, aparkaleku edo garaje eta trasteleku atxikiak barne, etxebizitza babestutzat kalifikatuko dira behin betiko. Ondorioz, behin betiko egongo dira lotuta eskualdatzeko gehieneko prezioari (ordenantza honetan zehazten da), eta lehentasunez erosteko eta berriz eskuratzeko eskubideei (lehenik, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde).

Bizien artean bigarrenez edo aldi gehiagotan eskualdatutako udal etxebizitza tasatuen gehieneko prezioa izango da hurrengo irizpide hauek ezarritakoan kalkulaturakoa: Etxebizitza erosteko prezioari egindako eguneratzeari legokiokeena, Araubide Orokorreko BOEen salmentarako gehieneko salneurriak erosketaren eta salmentaren artean izan duten aldaketa ezarrita.

11. artikulua. Lehentasunez erostea eta berriz-atzera eskuratzeko.

Udal etxebizitza tasatuen titularrek, Udalarik edo administrazio jardularik eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorrari lehentasunez erosteko eta berriz edo atzera eskuratzeko eskubideen titular subsidiarioa den aldetik jakinarazi beharko die besterentzeko erabakia. Lehentasunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izan dadin, honako hauek ere adierazi beharko ditu: Aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdatzearen gainerako oinarriko baldintzak, eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori gauzatu ahal izango da bi hilabeteko epean,



jakinarazpena Udalaren edo administrazio jardulearen erregistroan eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Eskualdatzaileak ez badu jakinarazpenik egin, edo jakinarazpena akastuna bada edo osorik ez badago, edo jakinarazitako eskualdatzea eroslehentasun-eskubidea iraungi aurretik egin bada edo jakinarazitako baldintzetan egin ez bada, udalak atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du. Eskubide hori erabiltzeko epea bi hilabetekoa izango da eskuratzzaileak jakinarazpena egin eta biharamunetik kontatzen hasita; izan ere, eskuratzzaileak, kasu guztietan, jakinarazi egin beharko dio udalari funtsezko zein baldintzatan egin zen eskualdatzea, dagokion eskritura publikoaren kopia frogagarri eman.

Aurreko idatzi-zatian adierazitako jakinarazpena egiteko, eskuratzzaileak 30 egun naturaleko epea izango du, eskualdatzea eskritura publikoan jaso eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Egindako eskualdatzearen berri jakinarazteko eginbeharra bete ez bada, udalak, beste bideren batetik jakiten badu eskualdatze hori izan dela, atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du jakiten duen unetik bertatik, artikulua honetako d) idatzi-zatian adierazitako baldintza beretan.

Eskualdatzearen gaineko jakinarazpen frogagarria garaiz eta forma egokian jaso ondoren, udalak, arrazoiak emanda, uko egin ahal izango dio eroslehentasun-eskubidea erabiltzeari, eta uko horren berri eman beharko die eskualdatzaileari eta eskuratzzaileari.

12. artikulua. Kontratuen oniritzia.

1. Udal etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratu guztiek, erabateko jabetzakoak, zein alokairuan daudenek, udal administrazioaren oniritzia jaso beharko dute. Oniritzirik gabe, ezingo dira Jabetza Erregistroan sartu.

2. Babes ofizialeko etxebizitzan eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko, lehen eskualdatzean zein bigarren edo ondorengo eskualdatzeetan, edo, hipoteka eskubidea izan ezik, horien gaineko azalera eskubide bat edo beste edozein eskubide erreal eskualdatzeko edo eratzeko edozein eskritura publiko egin baino lehen, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da Bidania-Goiazko Udalean, bertan oniritzia eman diezaioten. Agiri hori aurkezteko bete beharra hipoteka-eskubide erreala izan ezik, azalera eskubidea edo beste edozein eskubide erreal eratzan duen jabeari edo etxebizitzak eskualdatzen dituenari dagokio.

Gauza bera egin beharko da gauza komunaren gaineko ondasun erkidegoa iraungitzen edo deuseztatzen denean eta irabazpidezko sozietatean edo foru-komunikazioaren erregimenean ekarpenak egiten direnean.



1. 1. eta 2. paragrafoetan aipatzen diren agiriekin batera, etxebizitzaren eskuratzailleak edo errentariak era honetako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duten agiriak aurkeztu beharko ditu, eta orobat III. eranskinaren ereduarekin bat etorriko den baimen idatzi bat, dagokion erakundeak baldintza horiek ikuskatzeko beharrezkoa den informazioa erakunde eskudunen eskutik biltzeko.

Alabaina, ez dira agiri horiek aurkeztu beharko babes ofizialeko bi etxebizitza trukutzen direnean.

2. Etxebizitza horiek eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, Udalak oniritziarik ez ematea erabakiko du.

3. Babes ofizialeko etxebizitzaren eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko, edo horien gaineko eskubide errealak (hipotekaren eskubidea izan ezik) eskualdatzeko edo eratzeko edozein agiri eskritura publikoan jasotzeko, Notarioek hala beharrez egiaztatu beharko dute eragiketa horiek dagokien oniritzia erdietsi dutela. Oniritziarik gabe, eskualdatzeak ezin izango dira eskritura publikoan jaso, ezta Jabetzaren Erregistroan inskribatu ere.

Halaber, aurretik oniritzia ematea beharrezkoa ez denean, Notarioek Bidania-Goiazko Udalarari jakinarazi beharko diote babes ofizialeko etxebizitzaren titulartasunean izan daitezkeen aldaketa hauek:

a) Jabetza, azalera eskubidea edo beste edozein eskubide erreal mortis causa eskualdatzea.

b) Ezkontideetako baten aldeko esleipena banantze edo dibortzioaren epai irmoaren bidez.

4. Oniritzia ematen den ala ez erabakitzeko eta jakinarazteko epea 4 hilabetekoa izango da, oniritziaren eskaera izapidetua izan dadin dagokion organo eskudunaren erregistroan sartu den egunetik kontatzen hasita. Aipatutako epe horretan berariazko ebazpenik ez emateak onespina eman zaiola esan nahiko du.

5. Babes ofizialeko etxebizitzaren salerosketa kontratu guztiek Ordenantza honen eranskinetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. Aipatutako eranskinetan xedatutakoa betetzen ez bada, aipatutako kontratuek ez dute oniritziarik jasoko. Era berean, Notarioek ez dute adierazitako konpromisoak eta egoerak jasotzen ez dituen ezein agiri publikorik baimenduko.

13. artikulua. Erregistratzea.

Udalak kalifikazio hori jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna era egokian egin dadin. Alde batetik, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, edo subsidiarioki, autonomia erkidegoko Administrazio



orokorraren alde) aplikatuko zaio erregistroaren publikotasuna. Bestetik, ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehienezko prezioari era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari aplikatuko zaie. Erregistratzeak sortutako gastuak onuradunaren kontura izango dira.

14. artikulua. Udal etxebizitza tasatua eta dagozkion eranskinak esleitzeko prozedura.

Udal etxebizitza tasatuak eta dagozkion eranskinak udal sustapenetan edo sustapen pribatuetan esleitzeko prozedura fede-emailea publikoaren aurrean egindako zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal erregistroan sartuta dauden eta ordenantza honetan (9. artikulua) eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Bidania-Goiazko Udalak egingo ditu deialdiak Ordenantza hauen arabera edo oinarri bidez, publizitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak beti bermatuz. Nolanahi ere, zozketa jendaurrean jarri beharko da.

Udal Etxebizitza Tasatuak eta dagozkion eranskinak esleitzeko prozedura Alkatetzaren edo hark eskuordetutako organoaren ebazpenaren bidez hasiko da. Ebazpen horren bidez, dagozkion deialdiaren oinarriak onartuko dira, eta bertan zehaztuko dira deialdiaren baldintzak, eskaerak egiteko epea adierazita. Izapide horren berri emateko iragarkia jarriko da udalaren webgunean, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta, gutxienez, eskualde eremuko egunkarietako batean. Ezin izango da esleipen-prozedura hasi sustapenaren behin behineko kalifikazioa lortu arte.

Zozketa era honetan egingo da:

1. Etxebizitza eta horien erantsien zozketa orokorra (trasteleku eta aparkaleku edo garajeak) lehen taldea osatzen dutenen artean egingo da.
2. Etxebizitzak esleituta, sobratzen direnekin zozketa egingo da bigarren taldea osatzen dutenekin eta prozedura berdina erabiliz.
3. Aurreko aldiko zozketa egin ondoren, oraindik etxebizitzak gelditzen badira esleitzeko, hirugarren taldekoekin egingo da zozketa.
4. Aurreko aldiko zozketa egin ondoren, oraindik etxebizitzak gelditzen badira esleitzeko, laugarren taldekoekin egingo da zozketa.

Etxebizitzarik esleitu ez zaien pertsonekin, denak esleitu direlako, itxaron zerranda bat osatuko da prozedura berdina erabilita eta eman zaien hurrenkerarekin.

Zozketa horien eta inguruabarren akta egingo du udalbatzako idazkariak.



Etxebizitza esleitu zaien behin-behineko esleipendunen zerrenda eta itxaron zerrendan daudenena Bidania-Goiazko udalaren web orrian, [www. Bidania-Goiaz.eus](http://www.Bidania-Goiaz.eus), emango da argitara, eta baita udaletxeko iragarki oholean ere.

Etxebizitza esleituko da zozketarekin batera, hau da, pertsona bakoitzari etxebizitza bat esleituko zaio eta esleipendunen artean trukatzea egin ahalko da, beti ere, Udalari jakinarazten bazaio idatziz 15 eguneko epean adjudikazioaren hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Behin zozketa egin ondoren interesdun bakoitzari jakinaraziko zaio egokitu zaion etxebizitza eta eranskinen esleipena eta esleipendunak onartu edo uko egin ahal izango dio. Horretarako interesdunak 15 eguneko epea izango du jakinarazpena jasotzen duen egunetik kontatzen hasita Bidania-Goiazko Udaletxean idatziz aurkezteko bere onarpena edo uko egitea, erantzunik ez balego, ulertuko da berau ez dagoela interesatua esleituriko lotiarekin eta uko egiten diola.

Uko egiten badu, itxaron zerrendako ordezkoei dei egingo zaie duten hurrenkeraren arabera.

Esleipendunen zerrendan sartzeak ez die aukeratuei eskubiderik ematen, salerosketa aukera baizik, horrek ez baitu adierazten pleguan jasotako baldintzak betetzen direnik eta baldintza horiek egiaztatuko dira salerosketaren kontratu pribatua sinatu aurretik eta mantenduko dira eskriturak sinatu arte.

Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko egingo diren zozketen oinarrietan, kupoak ezarri ahal izango dira. Horrek erraztu egingo du etxebizitza kopuru jakin bat etxebizitza eskuratzeko zailtasun edo beharizan bereziak dituen gizarte talderen bateko pertsonen esleitzea.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketatik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, Udalak beharizan sozialei alokairu tutelatuen bidez edo prekarioan lagata erantzuna eman diezaien. Hori guztia bizilekua berriro hartzeko eskubideari kalterik egin gabe; horretarako etxebizitzak ez dira zozketatuko.

Udal etxebizitza tasatu baten onuradunaren bizikidetzaren unitateak familia ugariaren legezko muga gainditzen badu, haren etxebizitza trukatu ahal izango du (jabetzan, lurrazaleko jabetzan zein alokairuan izan), sustapen berri bakoitzean talde horrentzat gordetako etxeetan erregimen bera duen batez. Jabetzaren edo lurrazaleko jabetzaren kasuan, etxebizitza eskuratzen duenak udal etxebizitza tasatu berriaren eta utzitakoaren arteko prezio aldea ordaindu beharko du, ordenantza honen 11. artikuluan ezarritako zehaztapenen arabera eguneratuta. Etxebizitza eskatzen duten familia ugarien kopurua handiagoa bada talde horrentzat gordetako etxebizitzena baino, etxebizitzak zozketatu egingo dira.

15. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistroa.



Udalak erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistro iraunkorra mantenduko du. Horretaz gain, udalak, eskatzaileen zerrendak egingo ditu Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen zozketa egingo dela aurreikusia duenean. Ordenantza honen 13. artikuluan aurreikusiak dauden kasuetarako, UETA libreki besterendu litekeenean, ezinbesteko baldintza izango da salerosketa kontratuari Udalak oniritzia emateko aurrez etxebizitza eskuratzailerak UETn eskatzaileen zerrendan egotea.

16. artikulua. Bizilekutzat hartzeko betebeharra.

Salerosketako kontratuetan zein alokairu kontratuetan baldintzazko klausula bat gehituko da. Klausula horren arabera, onuradunak etxebizitzan bizitzeko eta han erroldatzeko betebeharra hartzen du. Horretarako, sei hilabeteko epea izango du, dokumentua sinatzen duenetik zenbatzen hasita. Baldintza hori betetzen ez bada, kontratua suntsitu egingo da, eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izatea kenduko zaio onuradunari.

Udal Etxebizitza Tasatuak euren titular edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izan behar dute, eta inola ere ezin dira utzi edo alokatu beste batzuei, ez eta hutsik eduki hiru hilabete baino gehiago, justifikatua ez badago, eta ezta bigarren etxebizitza moduan erabili ere edo bizitzeko ez den beste zernahitarako. Baldin eta udal etxebizitza tasatuaren onuradunak hala egingo ez balu, Udalak indarreko legeriak onartzen dion nahitaezko desjabetzera jo dezake, edo hala balegokio, errentamendu kontratua ezeztatzen.

Bigarren eskualdaketa ematen bada lehentasuna izango dute aurreko prozesuan kanpo gelditu diren lehenengo taldekoak.

17. artikulua. Bizilekutzat hartu gabeko etxebizitzaren desjabetzea.

Udal etxebizitza tasatuen onuradun orok du esleitutako etxebizitzan bere ohiko bizilekua ezarri eta mantentzeko betebeharra. Onuradunen batek betebehara hori betetzen ez badu, Udalak gauzatu egingo du nahitaez desjabetzeko eskubidea, indarrean den legedian onartua.

Ez betetzeak eskubidea emango dio Udalari, edo subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzari, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzeko, eta etxebizitzaren eta haren eranskinen eskuratzeko-balioaren % 30eko zehapen ekonomikoa ezarriko zaio, atzeratzen den hilabete bakoitzeko.

UET baten erabilera desegokia egiaztatzeko, Udalak, zuzenbidean onartzen diren baliabideez 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, goitik edo behetik.

Aipatutako zerbitzuen konpainia hornitzaileak eta entitate kudeatzaileak behartuta egongo dira etxebizitzaren erabilera desegokia egiaztatzeko behar diren datuak ematera, datuak babesteko araudia erabat errespetatuz. Era berean, araudi hori errespetatu beharko da datuak lortzean eta beste edozein erregistro publikotatik lortutako informazioa tratatzean.

Ikuskatzeko, zehatzeko eta desjabetzeko ahalmenak Eusko Jaurlaritzari agindu ahal izango zaizkio, hitzarmena sinatuz, bi administrazioek adosten duten moduan.

Xedapen gehigarria.

Lur hiritartuaren kostuaren gehieneko jasanarazpena ezingo da izan udal etxebizitza tasatuaren gehieneko salmenta prezioaren % 30etik gorakoa. Beste daturik ezean, balio berekotzat joko dira hiritartu gabeko luraren balioa eta etxebizitza horien hiritartze kostuak.

Lehen azken xedapena.

Ordenantza honek aurreikusi ez duen orori dagokionez, eta ordenantzaren garapenen edukiak ere kontuan hartu beharko direla, autonomia erkidegoan babes publikoko etxebizitzari buruz indarrean den araudia aplikatuko da.

Bigarren azken xedapena.

Ordenantza hau indarrean sartuko da haren behin betiko onarpena eta testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta biharamunetik 15 eguneko epea igarotzean. Egun horretatik aurrera, indargabetu egingo dira ordenantza honen aurka dauden udal xedapen guztiak. Eta haren ondorioak hedatuko dira etxebizitza tasatuetarako erreserbak aurreikusi dituzten hiri antolamenduko planetara, aurrez izapidetuta eta onartuta egon arren.

I. ERANSKINA

BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN SALEROSKETA KONTRATUETAN NAHITAEZ AGERTU BEHARREKO BALDINTZAK (LEHEN ESKUALDATZEA)

1. Erosketaren xede den etxebizitza horrek babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenaren ondorio diren debeku eta mugak bete behar ditu, eta erabilera baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira eta salmentaren prezioek ezin izango dituzte ezarritako mugak gainditu.



2. Saltzailea beharturik dago etxebizitzaren giltzak hiru hilabeteko gehienezko epean ematera, behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik edo kontratua egiten den egunetik –hori gerokoa balitz– kontatzen hasita, non eta Bidania-Goiazko Udalak epe hori luzatzen ez duen.
3. Eroslea beharturik dago etxebizitza hori okupatzera sei hilabeteko gehienezko epean giltzak eman zaizkionetik kontatzen hasita, hori ez egiteko arrazoi justuren bat egon ezean.
4. Saltzailea beharturik dago eskuratzailerako edo errentariaren esku kontratu bat jartzera, Udalak behar bezala bisatua.
5. Erosleak etxebizitza horretan izango du bere ohiko etxebizitza iraunkorra sei hilabeteko epean, eta hori egiaztatzeko dagokion udal-ziurtagiria aurkeztu beharko du udaletxean, eta halaber, konpromisoa hartzen du etxebizitza horretan bere ohiko etxebizitza iraunkorra finkatzeko.
6. Etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkorrerako ez erabiltzeak normalean okupatu gabe edukiz, edo bigarren bizileku izateko edo baimendu gabeko beste xede batzuetarako erabiltzeak, egindako lege hauste oso larri horri dagozkion diru zigorrez gain, interes sozialarengatik etxebizitzaren desjabetzea eragin dezake.
7. Saltzailea beharturik dago salerosketaren kontratu pribatua eskritura publikoan jasotzera, hiru hilabeteko epean, etxebizitzaren behin betiko kalifikazioaren edo kontratuaren –hura gerokoa balitz– egunetik kontatzen hasita, epe hori Udalak luzatu ezean.
8. Obra berriaren adierazpenari eta zatiketa horizontalari buruzko gastuak, baita hipoteka-mailegua eratu eta zatitzeari dagozkionak ere, edonola ere, etxebizitzaren sustatzailearen kontura izango dira.
9. Erosleak kontratua amaiaraztea eskatu ahal izango du, etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa ezesten baldin bada.
10. Etxebizitzaren eskualdatzea ordenantza honetan aurreikusitako udal etxebizitza tasatuen eskualdatzetan erosteko lehentasun-eskubideari buruzko preskripzioen menpe dago.
11. Kontratuaren sinatzaileek berariaz onartuko dute dekretu honetako 14. artikuluan finkatutako esleipen-prozedura. Azkenean esleipendun suertatzen ez den pertsonari dagokionez, hitzarmen hori zuzenbide osoz ebatziko da.

II. ERANSKINA



BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN SALEROSKETA KONTRATUETAN NAHITAEZ AGERTU BEHARREKO BALDINTZAK (BIGARREN ETA ONDORENGO ESKUALDATZEAK)

1. Erosketaren xede den etxebizitza horrek babes ofizialeko etxebizitzen erregimenaren ondorio diren debeku eta mugak bete behar ditu, eta erabilera baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira eta salmentaren prezioek ezin izango dituzte ezarritako mugak gainditu.
2. Saltzailea beharturik dago etxebizitzaren giltzak hiru hilabeteko gehienezko epean ematera, kontratua egiten den egunetik kontatzen hasita, non eta Udalak epe hori luzatzen ez duen.
3. Eroslea beharturik dago etxebizitza hori okupatzera sei hilabeteko gehienezko epean giltzak eman zaizkionetik kontatzen hasita, hori ez egiteko arrazoi justuren bat egon ezean.
4. Saltzailea beharturik dago eskuratzailerako edo errentariaren esku kontratu bat jartzera, Bidania-Goiazko Udalak behar bezala bisatua.
5. Erosleak etxebizitza horretan izango du bere ohiko etxebizitza iraunkorra sei hilabeteko epean, eta hori egiaztatzeko dagokion udal ziurtagiria aurkeztu beharko du udaletxean, eta halaber, konpromisoa hartzen du etxebizitza hori bere ohiko etxebizitza iraunkorra izateko.
6. Etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkorrerako ez erabiltzeak normalean okupatu gabe edukiz, edo bigarren bizileku izateko edo baimendu gabeko beste xede batzuetarako erabiltzeak, egindako lege hauste oso larri horri dagozkion diru zigorrrez gain, interes sozialarengatik etxebizitzaren desjabetzea eragin dezake.
7. Etxebizitzaren eskualdatzea ordenantza honetan aurreikusitako udal etxebizitza tasatuen eskualdatzeetan erosteko lehentasun eskubideari buruzko preskripzioen menpe dago. Kontratuaren sinatzaileek aitortu behar dute Ordenantzaren 11. artikuluan jasotako betebeharrak bete dituztela eta berariaz onartuko dute dekretu honetako 14. artikuluan finkatutako esleipen prozedura. Azkenean esleipendun suertatzen ez den pertsonari dagokionez, hitzarmen hori zuzenbide osoz ebatziko da. Bigarren eskualdaketa ematean, lehentasuna izango dute aurreko prozesuan kanpo gelditu diren lehenengo taldekoak.

III. ERANSKINA

Eskuratzailerak Bidania-Goiazko Udalari baimena ematen dio etxebizitza babestuen eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzeko beharrezkotzat jotzen diren datuak erakunde eskudunei eskatzeko. Erakunde eskudunak izango dira,



behinik behin, Foru Ogasuna, Gizarte Segurantzaren Diruzaintza Orokorra, Estatistikako Institutu Nazionala eta Jabetza Erregistroak.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasua bada, jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean.

Bidania-Goiatz, 2026ko martxoaren 25a.—Iñaki Errazquin Artola, alkatea.

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

Exebizitza tasatuak arautzeko Udal Ordenantza behin betiko

Sinatzailea 1 / Firmante 1: IÑAKI ERRAZQUIN ARTOLA - 34088698F
Data / Fecha: 2026/05/21 12:11:46