

7 UDAL ADMINISTRAZIOA

ESKORIATZAKO UDALA

Hiri lurreko bizitegi-tako eraikinetako lokalak etxebizitzak bilakatzeko udal ordenantza. Behin betiko onspena.

ESKORIATZAKO UDALA

Iragarkia

Lokaletan etxebizitzak egitea arautzeko, hiri lurzoruko bizitegi-eremu finkatueta, Udal Ordenantzak hasierako onarpenaren aurkako erreklamazio edo iradokizunik egon ez denez, Toki Erregimeneko Oinarriak Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legearen 49. artikulua c) azpitalaren azken paragrafoan zehaztutakoaren arabera, zeinari apirilaren 21eko 11/1999 Legeak gehigarri batzuk erantsi dizkion, Udalbatzak hartutako hasierako onarpena, orain behin-betiko bilakatu da. Hori horrela Toki Erregimeneko Oinarriak Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legearen 70-2 artikuluan aurreikusitakoa betetzearren, Ordenantza horren testu oso-oso argitaratzen da.

Eskoriatza, 2007ko maiatzaren 29a.—Alkatea. (6621)

Udal Ordenantza, lokaletan etxebizitzak egitea arautzeko, hiri lurzoruko bizitegi-eremu finkatueta.

ARRAZOIAK AZALTZEA

Eskoriatzako udalerrian eta inguruko herrietan dagoen gizarte nahiz ekonomiak adierazten du badela arazo orokor bat, gizartean garrantzia handia duena, alegia, ez datozela bat etxebizitza eskaintza (prezio onargarrietan) eta eskaria.

Gainera, botere publikoak beharturik daude, ahal den neurrian, behar diren egintzak egitera, oraingo euskal gizarteari dagokion bizi kalitate maila bermatzeko herritarrei. Horregatik, Eskoriatzako Udalak 2001 urtean onartu zuen «Udal Ordenantza, Hiri Lurzoruko Bizitegi-eremu finkatueta lokalaren erabilera etxebizitzara aldatzeko diren jardunak arautzeko».

Ordenantza hori indarrean jarri zenetik hainbat eskaera puntual aurkeztu dira Udalean, lokal komertzialetan etxebizitzak egiteko. Bide horrek lagunduko zuen noski etxebizitza eskaintzarik eza eramangarriago egiten, lurzoru gehiago hartu gabe, baina ikusi da beharrezkoa dela, etxebizitza librearen eta babes ofizialeko etxebizitzaren artean, hirugarren batentzako lekua egitea. Hala, etxebizitza eskuragarria lortuko litzateke herritar askorentzat, izan ere orain nekez lor dezakete etxebizitza, batetik babes ofizialeko etxeek ezartzen dituzten mugengatik, eta, bestetik, etxebizitza libreek dituzten prezio handiengatik.

Egoera honetan, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak marko berri bat sortu du babestutako - etxeak egiteko. Hala, testu arautzaileak Zortzigarren Xedapen Gehigarrian dioenari segiz, Eskoriatzako Udalak hasierako onarpena eman dio Udal Etxebizitza Tasatuen Ordenantzari.

Etxebizitza Tasatuen Udal Ordenantzak 2. artikuluan esaten duenez, Udal Etxebizitza Tasatuei zor zaien erregimena (babes publikoa) emango zaie etxebizitzari, lokal komertzial batean jarritako etxebizitzak direnean. Hala, finkatuta geratzen dira, beharrezko baldintza zehatzak, aukera emango diotenak jende askori, etxebizitza eskuratu ezinean dabilen askori, etxebizitza bat hartzeko, eta bestetik, eskaintza handituko da, lurzoru berria okupatu barik; oso lurzoru gutxi dago-eta Eskoriatzan.

Aurrekoa kontuan hartuta, Ordenantza honek etxebizitza bihurtu diren lokal komertzialentzat erregimen bat ezarri nahi du. Ordenantzak arautzen ez duen arloetan Eskoriatzako Udal Etxebizitza Tasatuen erregimen

orokorra ezarriko da eta subsidiarioki erkidegoko etxebizitza babestuaren erregimena.

1 KAPITULUA

HELBURUA ETA EREMUA

1 artikulua. Helburua.

Ordenantza honen helburua, bizitegi-eremu finkatuetan etxebizitza bihurtzen diren lokalen erabilera aldaketa arautzea da.

2 artikulua. Aplikazio eremua.

Hiri-lur gisa sailkatutako lurzoruaren bizitegi-eremu finkatuetan dauden bizitegi-eraikuntzetan dauden lokaletan bakarrik aldatu daiteke Ordenantza honetan arautzen den erabilera, honako baldintzetan izan ezik:

— PERCH-ek araututako eremuan, dokumentu horren arabera arautuko da.

— Ez da erabilera aldaketarik baimenduko, lokala dagoen eraikineko obrak bukatu zirenetik 3 urte pasa ez badira.

— Erabilera aldaketa baimenduko da, baldin eta bermatzen bada, H.I.E. bakoitzean dauden lokaletatik %50 - gutxienez lokal komertzialak izango direla.

Ordenantza honetan eremu finkatutzat hartuko da hiru baldintza hauek betetzen dituen: Xehetasun planeamenduko dokumentua onartuta izatea, gestio instrumentua onartuta eta gauzatuta izatea, eta urbanizazio obrak gauzatuta izatea.

Behe solairutzat hartuko da, eraikitako azalaren %50 baino gehiago bat datorrenean eraikinaren erreferentzia kotarekin.

Espresuki debekatuta dago ordenantza hau sotoei eta erdi-soto diren lokalei aplikatzea (beste lokalei ukitzen ez dien kanpoko perimetroaren %50 baino gehiago denean, erabilera zernahi izanik ere). Erdi-sototzat hartuko da, behe-solairutik behera dagoena, metro bat baino gehiago ateratzen dena, eraikina ukitzen duen terrenoaren sestraren batetik gora.

II KAPITULUA

BALDINTZA TEKNIKOAK

3. artikulua. Bizi-gaitasuneko baldintzak.

Erabilera aldaketari baimena eman ahal izateko, lokalak bizi-gaitasuneko baldintza hauek bete behar ditu:

Bizi-gaitasun baldintza hauek, jatorriz etxebizitza erabilerarik ez duten lokalentzat dira, orain etxebizitza bihurtu gura dutenentzat alegia, eta kasuren batean onar liteke baldintzaren bat ez betetzea, behar bezala justifikatutako arrazoiak baldin badaude.

Ordenantza honetan dauden betebeharrak eta baldintzak betetzeaz gain, eraikuntzari indarrean dagoen legeriak ezartzen dizkion araudiak bete behar dira.

a. Etxebizitzaren azalera erabilgarria eta programatua:

— Gutxieneko etxebizitza honela osatua dago, sukaldea, jangela-egoteko zona, logela bikoitza eta bainugela (konketa, komuna eta dutxa). Sukaldea eta jangela-egongela bateratu egin daitezke gela bakar batean, egoteko zona-sukalde-jangela izenekoan.

«Egoteko zona» hitzarekin ulertzen da sala edo egongela, bertan egoteko dena, eta logela ez dena, nahiz eta horretarako ere erabil daitezkeen.

Gutxieneko etxebizitzak 40,00 m² izan behar ditu gutxienez.

Ezin du 90,00 m² erabilgarri baino gehiago izan.

b. Etxebizitzetako gelen gutxieneko azalera eta zabalera:

— Etxebizitza osatzen duten gelek baldintza hauek bete behar dituzte:

Egoteko zona- jangela: Azalera erabilgarria gutxienez 12,00 m². Formari dagokionez, barruan 3,00 metroko diametroa duen zirkulua egiteko aukera eman behar du.

Sukaldea: Azalera erabilgarria gutxienez 6,00 m² eta zabalera 1,60 m.

Egoteko zona-sukaldea-jangela: Azalera erabilgarria 16,00 m² gutxienez. Formari dagokionez, barruan 3,00 metroko diametroa duen zirkulua egiteko aukera eman behar du.

Logela bikoitza: Azalera erabilgarria 10,00 m² gutxienez, zabalera 2,50 m gutxienez.

Logela –batentzat-: Azalera erabilgarria 6,00 m² gutxienez eta zabalera 2,00 m gutxienez.

Bainua: Azalera erabilgarria 2,50 m² gutxienez eta beti behar du konketa, komuna eta dutxa.

Bainua baldin badago, azaleko komunak jar daitezke, gutxienez 1,30 m² dutenak. Atondoa: Gutxieneko zabalera 1,10 m.

Pasilloak: Zabalera gutxienez 0,90 m. Egon daiteke estuguneren bat, 0,80 m duena gutxienez, luzera 0,40 m baino gehiago ez badu.

c. Gelen gutxieneko altura librea.

— Gutxieneko altura librea geletan 2,50 m izango da. Altura hau txikitu egin daiteke 2,30 m arte komun, bainu, pasillo, atondo, armairu gela, trasteleku eta luzaro bertan pertsonak egoteko ez diren piezetan.

Oso kasu berezietan, onartu egin daiteke altuera murriztea bizi-gela, sukalde, edo logeletan, egiturazko elementuak pasa behar badute edo instalazio batzuek. Kasu honetan, altura murriztua duen egoteko zonak ezin du izan azaleraren % 10 baino gehiago.

d. Etxebizitzetan gelak banatzeko baldintzak:

— Etxebizitzarako sarbidea ezin daiteke egin bainu, logela, janzgela, trasteleku edo antzerakoetatik zehar, eraikineko elementu komunetan zehar egin behar da.

Logela bakoitzera sarrera atondo, pasillo edo egoteko zonatik egingo da, sekula ez sukaldetik edo beste logelatik.

Bainurako sarrera atondotik edo pasillotik egingo da. Etxebizitzak bainu bat baino gehiago badu, aski izango da baterako sarbidea atondoa edo pasilloa izatea; gainerako bainuak egon daitezke logeletan, logelatik bertatik sarrera eginez.

e. Etxebizitzetan gelen argiztapen eta aireztatze baldintzak:

1. Etxebizitza orok izango ditu gutxienez bi bizi-gela, eraikinaren kanpoko fatxadara hutsarteak dituela, eta ez dira hutsartetzat hartuko, erabilera publikoa duten ataripe barruan daudenak. Bi pieza hauetako batean - gutxienez, egoteko zona jarriko da.

2. Egoteko zona, sukalde, jangela eta logeletarako piezak argiztapen naturaleko hutsarteak izango dituzte eta kanpora zuzen doan aireztapena. Hutsarteen azalera, piezaren azalera erabilgarriaren 1/8 izango da gutxienez eta sekula ez 1,00 m² baino gutxiago. Hutsartearen irekitasuna, aireztapena egiteko, piezaren azalera erabilgarriaren 1/12 izango da gutxienez.

3. Komunek eta bainugelek, etxe barruan egindako trastelekuek, zuzen kanporako hutsarteak izan behar dituzte, edo argi patiorako edo aireztapen patiorako, gutxieneko aireztapen azalera 0,30 m² izanik; onartzen da, ordeko, hodi bidezko aireztapen sistemak jartzea, «Osasungarritasun Instalazioak: Aireztapena» NTE-ISV teknologia araua betetzen badute. Eta onartzen da, baita ere, aireztapen artifiziala tresna mekanikoekin, 30m³ aire orduko aterako dutenak gutxienez.

f. Ordezko aplikazio araudia:

— Ordenantza hauetan arautzen ez dena, ordezko aplikazio araudian ezartzen da (Laneko Segurtasun eta Higieneko Ordenantza Orokorra, Eraikuntzako Oinarrizko Araua, IV Eranskina, etxebizitzetako eta etxebizitzak egiteko obretako bizigarritasun baldintza minimoei buruzkoa - 214/1996 dekretua, uztailaren 30ekoa, Ondare Hiritartu Eraikia Birgaitzeko jardun babestuak) Ondare Urbanizatu eta Eraikiaren Birgaitzerako aktuzio babestutakoari buruz.

Era berean, martxoaren 17ko 314/2006 errege dekretuak agintzen duena beteko da. Dekretu horrek onartzen du Eraikuntzako Kode Teknikoa.

4. artikulua. Inguruko erabilerak.

Lokalaren berezko baldintza horiez gain, lokaletik mugan eta hurbil dauden lokalek erabilera bateragarriren bat izan behar dute etxebizitzak duen erabilerarekiko; hortaz, erabilera hori jartzea ez da desegokia izango, haren inguruan dauden jarduerak direla eta.

Etxebizitza berriarekin mugakide diren lokaletako jardunen arabera -eskaera egiten den unean dauden jardunak edo erabilera aldaketa bidez etorkizunean egongo direnak-, etxebizitzatarako erabilerara egokitzeo norberak egin behar duen proiektuan, etxebizitza berri horren hosgabetzea (insonorizazioa) bermatu eta justifikatu behar da.

5. artikulua. Lokaleko sarbidea.

Azkenik, etxebizitza bihurtu nahi diren lokalek sarbide bat izango dute eraikineko komunikazio bertikaleko nukleotik, hau da, ez dute zuzeneko sarbiderik izango bide publikotik.

Dena den, salbuespenezko kasuetan eta behar bezala justifikatuta daudenean, bide publikotik sarbide zuzena duten lokalen erabilera-aldaketa ere baimendu ahal izango da, Zerbitzu teknikoek dagokien balorazioa egin eta gero.

Sarbidea eraikinaren kanpoaldetik egiten bada, bermatu egin behar da betetzen direla apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko V Eranskinean ezarritako arauak. Dekretu honek onartzen ditu irisgarritasun baldintzak herri-guneetan, espazio publikoetan, eraikinetan eta informazio-komunikazio sistemetan.

Baldintza hauek salbuetsi egin daitezke zenbait kasutan, helburuetatik asko urruntzea gertatzen bada. Hori aztertu eta espresuki justifikatuko dute Udaleko Zerbitzu Teknikoek.

6. artikulua. Soto eta erdi-sotoko lokalak.

Ordenantza honetako aplikazio eremutik kanpo geratzen dira, eta hortaz, etxebizitza bihurtzeko aukeratik, jatorrian soto izaera duten lokalak, eta erdi-soto izaera dutenak, beste lokal batzuekin loturan ez dauden kanpoaldeko perimetroaren %50 baino proportzio handiagoan, berdin diolarik zein erabilera duten.

Ondorio hauetarako, erdi-sototzat hartuko da beheko solairutik behera dagoena eta metro bat baino gehiago irtetzen duena, eraikinarekin lotura duen lursailaren sestrako edozeinetan.

7. artikulua. Baldintza estetikoak.

Ingurua aintzat hartze aldera, fatxadako tratamendua egiterakoan etxebizitza berriko fatxadak egokitu egin beharko du eraikinaren osaketa eta materialetara. Ekartzen den proiektuan grafikoki adierazi behar da, - fatxada bakoitzarentzat zein tratamendu erabaki den.

Fatxada berriko materialak bat etorri behar du lehendik daudenekin, baina ez du zertan izan berdin-berdina. Fatxadan dagoen material bera aukeratzen bada, aparailua eta juntura Berbera eraman behar du.

7.1. Instalazioak fatxadan.

Hozteko instalaziorik, haize egokiturik, keak ateratzeko hodi edo gailurik ezin da irten fatxadatik kanpora, eta ezin du fatxadako estetika kaltetu.

7.2. Arropa esekitzekoa.

Debekatuta dago arropa esekitzea kalera begira edo sarbide publikoa duen patiora, eta baita espazio hauetara begiratzen duten balkoi eta terrazetan ere.

Aurreikusita izan behar da arropentzako lehorgailuak jartzea.

8. artikulua. Instalazioentzako baldintzak.

8.1. Sukaldearen baldintzak.

Sukaldeak aireztapen naturala izan behar du, kanporako leiho batekin edo kanporako ate batekin, eta sistema osagarri bat keak ateratzeko eta eltzean sortutako gasak ateratzeko. Estraktore mekaniko bat da sistema hau, behetik gorako hodi batera doana.

8.2. Bainugelaren baldintzak.

Bainugela edo komunak aireztapen naturala izango du, hibridoa edo mekanikoa. Azken bi kasu hauetan, estrakzioa egiteko irekidurak eduki behar ditu estrakzioa egiteko hodira, eta hori ezin bada hodi zeharkako bat barruko patioraino.

8.3. Keak ateratzea.

Inongo etxebizitzatan ez da onartuko keak, gasak eta lurrunak fatxadatik ateratzea, sukaldeak aireztatzeko jadanik erabiltzen diren patio komunitatik ateratzea, balkoi eta leihoetatik ateratzea, nahiz eta irteera hau behin-behinekoa izan; derrigorrez teilatutik aterako dira gas horiek denak.

Gasezko galdara edo berogailuek fatxadara keak ateratzea onar liteke, behar bezala justifikatuta dagoenean, ezarri beharreko araudi sektorialak jarritako neurri teknikoak betetzen direnean.

Galdara estankoa izango da edo tiro behartuzkoa.

III KAPITULUA

ETXEBIZITZEN ERREGIMEN JURIDIKOA

9. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatu kalifikazioa.

Etxebizitza bihurtzen den lokala, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatua izango da, babes publikoa duena. Kalifikazio hau betiko izango da eta horrek esan gura du, ordenantza honetan datorrena eta Eskoriatzako Udal Etxebizitza Tasatuen Ordenantzan datorrena aplikatuko zaiola. Ezin zaio etorkizunean kalifikazio honi uko egin.

10. artikulua. Etxebizitzaren Erabilera Erregimena.

Etxebizitza jabetzan eduki daiteke edo errentan eman, eta erosleak edo maizterrak ohiko bizileku izan behar du beti, eta guztiz debekatuta dago bigarren etxebizitza gisa erabiltzea edo beste erabilerarik ematea.

11. artikulua. Lokala etxebizitza bihurtzeko promotoreak.

Lokala etxebizitza bihurtzeko promotorea edozein pertsona izan daiteke, fisikoa edo juridikoa, publikoa edo pribatua, lokalaren jabe dena.

Aldaketa sustatzen duen pertsonak (promotorea) bere gain hartuko du obrak egitea eta obren gastua ordainduko du, ordenantza honek agintzen duen bezalako etxebizitza egiteko eta promotoreari Eraikuntzaren Antolamenduaren Legean aitortzen zaion erantzukizuna izango du bere gain.

12. artikulua. Etxebizitza hartuko duen pertsonaren baldintzak.

Etxebizitzaren onuradun izateko, erosle edo maizter izateko, honako betebeharrak bete behar dira:

a) Bizikidetzaren unitateko kideetako batek adinez nagusia izan behar du edo emantzipatua. Bizikidetzaren unitate-tzat ez da hartuko adiskidetasun edo komenientziak eragindakoa, eta etxebizitzaren jabeak izan behar dute adinez nagusi diren bizikidetzaren unitateko kide guztiek, seme-alabak izan ezik.

b) Etxebizitzarik ez edukitzea: Etxebizitza onuradun guztiek bete beharko dute beste etxebizitzarik ez izatearen baldintza, estatu mailan, etxebizitza erosten den urteko urtarrilaren 1 aurreko bi urteetan eta ezingo dute etxebizitzarik izan ez jabetzan (jabetza osoa edo lurrazalekoa), ez bizi arteko gozamen eskubide errealearen bidez. Hala ere, etxebizitza beharra zehazten duen erkidegoko araudian datozen salbuespenak onartzen dira. Salbuespen hauetan Administrazioari etxea lagatzea baldin badator, ulertuko da Eskoriatzako Udala dela edo honek izendatutako erakunde edo sozietate publikoa.

c) Bizilekua: Bizikidetzaren unitateko kideetako batek baldintza hauek bete behar ditu:

— Azken 2 urteetan Eskoriatzan erroldatuta egotea eta Eskoriatza ohiko bizilekua izatea. Etxebizitza adjudikatzen den urteko urtarrilaren 1a izango da erreferentzia.

— Debagoieneko eskualdeko beste herriren batean erroldatuta egotea, eskaintza handiagoa denean eskaria baino. Etxebizitza adjudikatzen den urteko urtarrilaren 1a izango da erreferentzia.

d) Diru sarrerak:

— Bizikidetzaren unitatearen onuradunen gehiengo diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko arautegian jasotakoarekin bat kalkulatorik, ezin dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerei dagokienez.

— Gutxieneko diru sarrera haztatuak ezin dira izan 12.000 € baino txikiagoak.

e) Euskal Etxebizitza Zerbitzua-Etxebideren Eskatzaileen Erregistroan inskribatuta egotea.

13. artikulua. Gehienezko prezioa eta errenta.

1. Gehienezko salmenta prezioak ezingo du gainditu 1,45 indizea, edozein administrazio sustaturiko etxebizitzetarako behin-behineko udal kalifikazioa lortzeko uanean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

2. Alokairuaz den bezainbatean, etxebizitzaren urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da gehienez.

IV. KAPITULUA

PROZEDURA ARAUAK

14. artikulua. Lokala etxebizitza bihurtzeko behar den baimena eskuratzeko prozedura. Lokalari behin-behineko kalifikazio hau ematea: Babestutako etxebizitza.

1. Prozedura hasteko lokalaren jabeak horretarako eskaria egingo du. Eskari hau eta obrak egiteko lizentzia eskaria aldi berean egingo dira.

Obrak egiteko lizentzia eskuratzeko aurkeztu beharreko dokumentuei kalterik egin gabe, lokala etxebizitza bihurtzeko baimena tramitatzeko, etxebizitzaren promotoreak hau aurkeztu behar du:

a) NANen fotokopia.

b) Jabetza erregistroko ziurtagiri eguneratua, kreditatuz promotorea dela lokalaren jabea eta lokala erostean egindako eskritura publikoaren fotokopia.

c) Promotoreak daukan borondatearen adierazpena, lokala saldu edo errentan emateko, 12. artikuluan dioena betetzen dutenei, 18. artikuluan jasotzen den norberaren erabileran izan ezik. Horretarako dokumentazioa ekarri behar da.

d) Arkitekturako goi mailako titulua duenak idatzi eta sinatutako dokumentazioa, Elkargo Ofizialak bisatutakoa, gutxienez hau eduki behar du:

— Erabilera berriaren berri ematen duen memoria zehatza, adieraziz nola beteko diren Ordenantza honetan ezarritako baldintzak.

— Aurreikusitako obren zerrenda, lokala egokitzeko, exijitutako baldintzetara.

— Azalera eta instalazioen zerrenda, eta Ordenantzako betebeharrak betetzeko obren aurreikuspena.

— Kokapen planoak, finkaren zein lekutan dagoen adieraziz.

— Solairu eta fatxadetako planoak, 1:200 edo 1:500 eskalan, ondo ulertzeko behar diren sekzio guztiekin.

— Lokala dagoen eraikinaren argazkia.

e) Etxebizitza hori lokalaren jabearentzat edo honen senitartekoentzat bada, dokumentuekin kreditatu beharko da 18 artikulua betetzen dela.

15. artikulua. Behin-behineko kalifikazioa eta behin-betikoa.

Behin-behineko kalifikazioa eta behin-betikoa, Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuena, Udalbatzarren erabakiz emango da.

Aldi berean eskatuko dira Behin-behineko Kalifikazioa eta eraikitze lizentzia; lizentziarik ez da emango, Kalifikaziorik lortzen ez bada.

Behin-behineko Kalifikazioaren dokumentuak eta Behin-betiko Kalifikazioaren dokumentuak ezaugarri hauek izango dituzte:

- Promotorearen identifikazioa (izena edo sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea).
- Etxebizitzaren azalera erabilgarria.
- Etxebizitzaren erabilera erregimena: Salmenta edo errentamendua.
- Salmenta edo/eta errentamendu prezioa.
- Babes erregimen iraunkorra erakusten duen Kalifikazioa.

Lehendabizi erabiltzeko lizentzia eskuratzeko beharrezkoa izango da aurretik edo une horretan, promotoreak eskatuta, Erregimen Bereziko UETen Behin-Betiko Kalifikazioa lortzea, eta kreditatu egin behar da etxebizitza behin-behineko Kalifikazioaren arabera egin dela.

Behin-betiko Klasifikazioa eta lehen aldiz okupatzeko lizentzia beharrezkoak dira salerosketa edo errentamendu eskritura egiteko adjudikazio-hartzailearekin, eta honek etxebizitza okupatzea.

16. artikulua. Udal etxebizitza tasatua kalifikatzearen eraginak.

Babestutako etxebizitzaren kalifikazio iraunkorra izango du. Hortaz, beti errespetatu behar ditu transmisio prezio maximoa (Ordenantza honetakoa), eta lehenasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubidea, lehenengo jarduten duen Udal edo Administrazioaren alde, eta bestela, subsidiarioki Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde.

Bien arteko bigarren edo hurrengo transmisioko prezio maximoa, kalifikazioan jarritako indizearen arabera izango da. Indize hori, transmisio egunean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxeen prezio maximoarekiko jarriko da.

Aurreko paragrafoan esandakoa esanagatik, eraikinean egin diren hobekuntzak eta mantenimendu lanek goratu egingo dute salmenta prezioa, beti ere kreditatutako behar bati erantzuteko badira, eta ez kapritxo - hutsari erantzuteko, eta aurretik udal Administrazioak onartu badu, balio irabazia edo galera zehaztuz.

17. artikulua. Hirilurren Katastroari jakinaraztea.

Lokal izandako tokian etxebizitza erabiltzeko baimena ematen denean, Udalak jakinarazi egingo dio Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hiri-lurren Katastroari, behar dituen ondorioak izan ditzan.

18. artikulua. Adjudikazio-hartzailea izendatzea, ordaindu beharreko prezioa edo errenta, eta eskritura egitea.

Lokalari etxebizitza babestuaren Kalifikazioa –behin-behinekoa- eman zaiola jakinarazi eta 15 laguneko epean, promotoreak idatziz eskatuko dio Eskoriatzako Udalari, izenda dezala zein den etxebizitzaren adjudikazio-hartzailea (salduta edo errentan emanda), baimena eskatzean zehaztutakoaren arabera, artikulua honetan datorren suposamendua– norberaren erabilera- izan ezik.

Eskatzaileak eskarian adierazi behar du, konpromisoa hartzen duela, transmisio eskrituran lehenasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubidea sartzeko, Eskoriatzako Udalaren alde edo subsidiarioki, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren alde.

Eskarian jarri behar da, baita ere, obrak egiteko aurreikusten den epea, adieraziz noiz geratuko den etxebizitza, adjudikazio-hartzailearen esku.

Eskoriatzako Udalak etxebizitzaren adjudikazio-hartzailea izendatuko du, jabe edo maizter.

Horretarako, zuzenean edo menpeko erakunde edo organismo bidez tramitatuko du adjudikazio-prozedura; publizitate, lehiaketa libre eta diskriminaziorik ezaren printzipioak errespetatzen dituen.

Halere, Udalak adjudikazio-hartzaile izendatetik kanpo geratzen da, eta zuzenean izango da adjudikazio-hartzaile, etxebizitza erosteko baldintza orokorrak betez, lokalaren jabea bera bada edo zuzen goranzko edo beheranzko ahaidea, ordenantza hau indarrean sartu aurreko bi urte baino lehen.

Kasu honetan, Lokalaren titularrak, edo titularraren goranzko edo beheranzko ahaideak, adjudikazio-hartzaile izendatuak izan daitezke, etxebizitza hori adjudikazio-prozesu orokorrean sartu gabe.

Hiru hilabeteko epean, eskaria egin zenetik, adjudikazio-hartzailea zein den adieraziko dio Eskoriatzako Udalak eskatzaileari, behin-behineko kalifikazioan ezarritako prezio edo errentaren arabera.

Hala ere, promotoreak etxebizitza saltzea eskatu badu, Eskoriatzako Udalak aukera izango du berak zuzenean erosteko edo menpeko entitate edo organismo bidez, alojera babestuan, realojoan, prekarioan lagatzeko, edo antzeko kasuetarako.

19. artikulua. Transmisioa edo errentamendua formalizatzea.

1. Behin-betiko kalifikazioa eman eta hilabeteko epean sinatu behar da transmisioa edo errentamendua. Transmisioa eskritura publikoan egin behar da.

Eskriturak etxearen kalifikazioa adieraziko du, eta lehentasunez erosi edo atzera eskuratzeko eskubidea, Eskoriatzako Udalaren alde edo subsidiarioki, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde.

3. Kontratua ikuskatzea: Kontratu guztiak bisatu behar ditu udal Administrazioak, eta ezin izango dira Jabetza-erregistroan sartu, bisatu gabe.

4. Etxea erosten duenak edo errentan hartzen duenak eskrituraren kopia bat emango dio Eskoriatzako Udalari, Jabetza-erregistroan jadanik inskribatuta, edo errentamenduaren kontratuaren kopia, hurrenez hurren.

20. artikulua. Jabetza-erregistroan inskribatzea.

Etxebizitzeari behin-betiko kalifikazioa ematen zaienean [Udal Etxebizitza Tasatuak] Udalak Jabetza-erregistroari jakinarazi behar dio, afektatutako ondasunetan sar ditzan, eta horrekin erregistroan publiko egin dadin behar bezala, Udalaren edo Administrazio eragilearen mesedetan lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubidea, eta subsidiarioki, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren mesedetan; eta baita transmisiorako prezio maximoa beti errespetatzeko betebeharra, ordenantza honetan zehaztutakoa.

21. artikulua. Baimena noiz arte den balioduna.

Behin-behineko kalifikazioa ematen denetik urte bete pasa eta lehenbizi erabiltzeko lizentziarik eskatzen ez bada, eta lokala etxebizitza bihurtzeko obrak egin gabe badago, baimena zaharkituta geratuko da, indarrrik gabe.

22. artikulua. Etxebizitza okupatzea.

Salerosketa egiteko eskriturak edo errentamenduko kontratua sinatuta gero, hiru hilabeteko epean, bertara joan behar da bizitzera eta etxebizitza horretan erroldatu behar da. Hori egiten ez bada, Udalak edo subsidiarioki Eusko Jaurlaritzak, lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du, eta nolana ere, zigor ekonomikoa ezarriko da, etxebizitzaren eskriturazioaren eta eranskinen balioaren %30, atzeratutako hilabete bakoitzeko.

V. KAPITULUA

ERREGIMEN OROKORRA

23. artikulua. Lehentasunez erosi eta atzera eskuratzea.

Etxebizitzaren adjudikazio-hartzaileek jakinarazi egin behar diote Udalari edo Administrazio eragileari, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari, jabe subsidiarioa denez lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko, besterentzeko (saltzeko) asmoa dutela, prezioa zein den esanez eta ordainketa mota zein den, eta transmisioko beste jakingarri funtsezkoak, eta baita helbidea ere, jakinarazpenak egiteko, lehentasunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izateko. Eskubide hau erabil daiteke hiru hilabeteko epean, komunikazioa Udaleko erregistroan edo Administrazio eragileko erregistroan eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorreko erregistroan sartzen denetik kontatzen hasita.

Aurreko paragrafoan aipatutako epea pasatakoan, lehentasunez erosteko eskubideari buruzko erabakia jakinarazi gabe, besterendu (saldu) egin daiteke.

Artikulu horretan esaten den komunikazioa egin ez denean, edo legez betebeharreko zerbait ezkutatu bada, eta transmisioagatik ordaindu den prezioa txikiagoa denean (edo kostu-bidea arinagoa denean) Administrazioari adierazi zaiona baino, honek atzera eskuratzeko eskubidea erabil dezake hiru hilabeteko epean, besterentzearen (saltzearen) berriaren ezagutza osoa izan duen egunetik kontatzen hasita.

24. artikulua. Eraikuntza berriko obrak.

Eraikuntza berriko obretan, behe solairuko lokalak, bihurtu egin daitezke, udal erregimen tasatuko sustapen publikoko, Ordenantza honetan datozen betekizunen arabera.

25. artikulua. Aprobetxamendu ponderatutik gorakoari uko egitea.

1. Behe solairuko lokal bat babestutako etxebizitza bihurtzeak, ez dakar aldaketarik aprobetxamendu homogeenan, eta hala, jatorrizko erabilerari –hau ez badu, erabilera komertzialari- dagokion koefizientea mantenduko du, babestutako etxebizitza bihurtu ala ez.

2. Etxebizitza bihurtzeko eskariak esan gura du, automatikoki uko egiten zaiola gehiagoko edo gutxiagoko aprobetxamenduari, babestutako etxeari dagokion koefizientea aplikatuzetik sortutakoari.

26. artikulua. Babestutako etxebizitzaren erregistroan inskribatzea.

Udalak etxebizitzak inskribatuko ditu Eusko Jaurlaritzaren mendeko Babestutako Etxebizitzaren Erregistroan. Inskribatze honetan Udalak kreditatu behar du: Behin-behineko eta behin betiko kalifikazioa, esanez zein babes publiko mota daukaten, adjudikatzeko eguna eta baldintzak zeintzuk diren, adjudikazio-hartzailea zein den, Erregistroari jakinaraziz aurreko paragrafoan datozen kontratuen bisatua.

27. artikulua. Erregimen zehatzailea (zigortzailea).

Ordenantza hau ez betetzeak zigorra izango du, erkidegoko babes ofizialeko etxebizitzak arautzeko araudian aurreikusitakoak.

28. artikulua. Estatutuen aldaketa edo Jabekideen Komunitateak duen jabetza horizontalaren titularen aldaketa.

Bihurtzeko udal baimenak ez die kalterik egingo hirugarren batzuen eskubideei, eta Jabekideen Estatutuen aldaketei, edo interbentzioak exijitu dezakeen jabetza horizontalaren tituluari. Bihurtzea sustatu duen pertsona izango da beti erantzule.

Lehen xedapen gehigarria.

Babestutako etxebizitzaren transmisio edo errentamendurako ezartzen diren prezio eta errenta maximoak, aldatu egin daitezke, legeak jarritako mugen barruan, udalbatzarrak erabaki eta Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen badu.

Bigarren xedapen gehigarria. Eginkizunak ematea.

Udalak egiaztatze eta kreditatze eginkizunak eman diezazkioke, etxebizitza kontuetan eskumena duen beste administrazio edo sozietate publiko bati, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen 30/92 Legeak 15. artikuluan dioenaren arabera.

Hirugarren xedapen gehigarria. Araudi gehigarria.

Ordenantza honetan aurreikusita ez dauden gauzetan, osagarri izango da erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimena, eta honen faltan, autonomiako babes ofizialeko etxebizitzaren erregimena.

Xedapen indargabetzailea.

Indargabetuta geratzen dira maila bereko edo azpiko diren ordenantzak edo xedapenak, ordenantza honetan esaten denari aurka egiten badiote edo kontraesan.

Xedapen iragankorra.

Ordenantza hau indarrean sartu arte, ez da baimenduko erabilera aldaketarik.

Lehen azken xedapena.

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztirako, eta ondorengo aurrerabideen kalterik gabe, Babes Ofizialeko Etxebizitza arloan indarrean dagoen araudia (erkidegokoa) aplikatuko da.

Bigarren azken xedapena.

Ordenantza hau indarrean sartuko da, Behin-betiko testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean.

