**EIBARKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZA ALDATZEA**

**ZIOEN AZALPENA**

Udal etxebizitza tasatuak arautzeko egungo ordenantza duela 12 urte baino gehiago onartu zen behin betiko, 2008ko otsailaren 25ean, eta helburu hauek zituen:

*Babes publikoko etxebizitzen tipologia espezifikoa garatzea, babes ofizialeko etxebizitzarako ezarritako diru-sarrerak baino zertxobait handiagoak dituzten herritarrentzat. Bestalde, babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko baldintza ekonomikoak beren tarterik altuenean betetzen dituzten herritarrek ere interesa izan dezakete prezio handixeagoko baina, nolanahi ere, merkatu librekoa baino askoz baxuagoko etxebizitza babestuak eskuratzeko.*

Beraz, Ordenantza higiezinen burbuilaren eta etxebizitza libreen prezioen gorakadaren goraldi betean onartu zen, eta, dakigun bezala, geroxeago amaitu zen finantza-krisia eta higiezinen merkatuaren jaitsiera orokorra. Horren guztiaren ondorioz, ordenantzaren testua zaharkituta geratu da alderdi askotan, egungo egoerarekin alderatuta.

Gainera, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea onartzeak ez dakar errotikako aldaketarik, baina beharrezkoa da Ordenantza lege berrira egokitzea. Hain zuzen ere, legearen 21. artikuluak honako hau ezartzen du:

*3. – Udal-etxebizitza tasatuen sustapenek gizarte-babeseko etxebizitzen ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte, lege honetan, erregelamendu-garapenean eta udalek horretarako argitaratzen dituzten toki-ordenantzetan ezartzen diren berezitasunekin, eta, gutxienez, honako zehaztapen hauek jaso beharko dituzte:*

*• A) Kasuan kasuko etxebizitzen, lokalen eta eranskinen ezaugarriak, babes sozialeko etxebizitzen eta bizigarritasun-etxebizitzen araudi teknikoa zorrotz betez.*

*• B) Udal-titulartasuneko etxebizitzen, lokalen eta eranskinen araubide juridikoa, honako hauek adierazita: kalifikazioa, prezioak, errentak, lurzoruaren eta urbanizazioaren gehieneko kostuei dagokien ehunekoa, esleitzeko modua eta bidezkoak diren beste edozein alderdi.*

*• C) Etxebizitza, eranskin edo lokal horien esleipendunek bete beharreko baldintzak.*

Beraz, beharrezkoa da ordenantzaren edukia eguneratzea, eta, horretarako, zenbait artikulu aldatzeko proposamena prestatu da.

1.artikulua. Xedea.

Udal-ordenantza honen xedea da Eibarko udal-etxebizitza tasatuen babes publikoko araubidea ezartzea.

Eibarko udal-etxebizitza tasatuen babes publikoko araubidea Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean figura horretarako ezarritakoa garatzeko ezartzen da.

1. artikulua. Xedea. (Aldatua)

Udal-ordenantza honen xedea da Eibarko udal-etxebizitza tasatuen babes publikoko araubidea ezartzea.

1.- Eibarko udal-etxebizitza tasatuen babes publikoko araubidea Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta Etxebizitzari buruzko Euskadiko 3/2015 Legean figura horretarako ezarritakoa garatzeko ezartzen da.

2. Udal-etxebizitza tasatuen sustapenek indarrean dagoen legerian ezarritako gizarte-babeseko etxebizitzen ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte, ordenantza honetan eta berau garatzeko ematen diren xedapen eta egintzetan jasotzen diren berezitasunak gehituta.

3. Horretarako, Eibarko udal-etxebizitza tasatuek etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute eta, ondorioz, modu iraunkorrean lotuta egongo dira bai eskualdatzeko gehieneko prezio bati, bai lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eta nahitaezko desjabetzeko eskubideak baliatzeari, helburua betetzen ez badute, bai babes sozialeko etxebizitzei aplikatu beharreko legerian ezarritako gainerako zehaztapenei.

2. artikulua. Udalaren Etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

........

Babes-araubide honi atxikiko zaizkio sortu berri diren eremu finkatuetan hirugarren sektoreko erabilera edo beste erabilera bat bizitegi-erabilerara aldatzeko hitzarmenaren ondorio diren etxebizitzak.

Udal-etxebizitza tasatuak titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izango dira, eta ezin izango zaizkie inolaz ere beste pertsona batzuei laga, ez hutsik mantendu, ez bigarren bizileku gisa erabili, ez beste edozein erabilera ez.

Udal-etxebizitza tasatuak hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan nahiz prezio-mugarik ez duten bizitegi-lurzoruetan sustatu ahal izango dira.

2. artikulua. Udalaren Etxebizitza tasatuaren kontzeptua. (Aldatua)

........

Babes-araubide honi atxikiko zaizkio sortu berri diren eremu finkatuetan hirugarren sektoreko erabilera edo beste erabilera bat bizitegi-erabilerara aldatzeko hitzarmenaren ondorio diren etxebizitzak.

Higiezinak berroneratzeko, berritzeko edo birgaitzeko prozesu baten ondorio diren etxebizitzak ere hartu ahal izango dira, baldin eta hirigintza-antolamenduak bizitegi-erabilera onartzen badu.

Udal-etxebizitza tasatuak hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan nahiz prezio-mugarik ez duten bizitegi-lurzoruetan sustatu ahal izango dira.

Eskatutako ezaugarri teknikoekin bat badatoz, udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioa etxebizitza librera ere hedatu ahal izango da, sustatzaileak edo titularrak hala eskatzen duenean, etxebizitza babestuaren prezioan saltzeko edo errentan emateko edo lagatzeko

Udal-etxebizitza tasatuak titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izango dira, eta ezin izango zaizkie inolaz ere beste pertsona batzuei laga, ez hutsik mantendu, ez bigarren bizileku gisa erabili, ez beste edozein erabilera ez.

Salbuespen gisa, partikular bati jabetzan esleitutako udal-etxebizitza tasatuak epe mugatu baterako laga ahal izango dira errentamenduan, udal organo eskudunak berariazko baimena eman ondoren, ordenantza honetako 20. artikuluan jasotako kasuetan.

5. artikulua. Araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen betekizun espezifikoak.

Udal-etxebizitza tasatu guztietarako oro har ezarritako baldintzez gain, araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuek honako hauek bete beharko dituzte:

1. AOUETen gehieneko salmenta-prezioa sustapen bakoitzaren oinarri espezifikoetan ezarriko da, udal behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioarekiko indize bat erreferentziatzat hartuta.

2. AOUETen onuradunen gutxieneko eta gehieneko diru-sarrera haztatuak sustapen bakoitzaren oinarri espezifikoetan ezarriko dira, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerekiko indize baten arabera kalkulatuta.

5. artikulua. (Aldatua) Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza tasatuen berariazko betekizunak.

Udal-etxebizitza tasatu guztietarako oro har ezarritako baldintzez gain, araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuek honako hauek bete beharko dituzte:

1. AOUETen gehieneko salmenta-prezioa sustapenaren oinarri espezifikoetan, erabilera-aldaketak baimentzeko sinatutako hitzarmenean edo behin-behineko kalifikazioaren akordioan ezarriko da. Gehieneko prezioa ez da inoiz izango udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen gizarte-babeseko etxebizitzetarako edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako gehieneko prezioa halako 1,5 baino handiagoa.

2. AOUETen gehieneko errentamendu-prezioa sustapenaren oinarri espezifikoetan, erabilera-aldaketak baimentzeko sinatutako hitzarmenean eta/edo behin-behineko kalifikazioaren akordioan ezarriko da. Gehieneko prezioa finkatzeko, indarreko aginduan gizarte-babeseko etxebizitzen motetakoren baterako aurreikusitako prezioari dagokion indizea aplikatuko da. Errentamendu-prezioa etxebizitza horien eta haien eranskinen gehieneko salmenta-prezioaren ehuneko bat izango da, eta bizikidetza-unitate errentariaren urteko diru-sarreren arabera ezarriko da, autonomia-erkidegoko araudiak ezarritakoaren arabera zenbatuta.

3. Babes sozialeko etxebizitzen onuradunen gutxieneko eta gehieneko diru-sarrera haztatuak sustapen bakoitzaren oinarri espezifikoetan edo behin-behineko kalifikazioaren ebazpenean ezarriko dira, gizarte-babeseko etxebizitzak edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerekiko indize baten arabera kalkulatuta.

**6. artikulua. Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen berariazko betekizunak.**

Udal-etxebizitza tasatu guztietarako ezarritako baldintzez gain, araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuek honako hauek bete beharko dituzte:

1. Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta prezioa, babes ofizialeko etxebizitza tasatuei autonomia erkidegoan aplikagarri zaizkien arauek ezarriko dute. Nolanahi ere, ezingo dute gainditu 1,7 indizea, behin behineko udal kalifikazioa eskuratzen den unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioari dagokionez.

2. Alokatuz gero, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da gehienez.

3. Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko arautegian jasotakoarekin bat kalkulatuta, ezin dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerei dagokienez.

**6. artikulua. Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen berariazko betekizunak. (Aldatua)**

Udal-etxebizitza tasatu guztietarako ezarritako baldintzez gain, araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuek honako hauek bete beharko dituzte:

1.TMEen gehieneko salmenta-prezioa sustapenaren oinarri espezifikoetan, erabilera-aldaketak baimentzeko sinatutako hitzarmenean eta/edo behin-behineko kalifikazioaren akordioan ezarriko da. Gehieneko prezio hori, nolanahi ere, ezin izango da BOETei aplikatu beharreko araudi autonomikoan ezarritakoa baino handiagoa izan, ezta udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen gizarte-babeseko etxebizitzen edo araubide orokorreko BOEen gehieneko prezioa halako 1,70 baino handiagoa ere.

2. Alokairuaren kasuan, Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen (ABUET) urteko gehieneko errenta ezarriko da sustapenaren oinarri espezifikoetan, erabilera-aldaketak baimentzeko sinatutako hitzarmenean, behin-behineko kalifikazio-akordioan edo baimen-ebazpenean, eta ezingo du gainditu araubide tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzei aplikatu beharreko gehieneko errenta.

3. Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko arautegian jasotakoarekin bat kalkulatuta, ezin dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, babes sozialeko edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerei dagokienez.

**7. artikulua. Udal-etxebizitza tasatua sustatzeko eta lagatzeko moduak.**

Eibarko udal-etxebizitza tasatuak, edozein motatakoak direla ere, Udalak sustatu ahal izango ditu, zuzenean edo IMESA udal higiezinen agentziaren bidez, edo Udalak eraikitzeko azalera-eskubidea lagatzen dien enpresa publiko edo pribatuek, beste administrazio publiko edo erakunde instrumental batzuek eta kooperatiba edo enpresa pribatuek beren titulartasuneko lurretan.

Udal-etxebizitza tasatuak jabetza osoan edo azalera-jabetzan laga ahal izango dira.

**7. artikulua. Udal-etxebizitza tasatua sustatzeko eta lagatzeko moduak. (Aldatua)**

Eibarko udal-etxebizitza tasatuak honako hauek sustatu ahal izango dituzte:

A) Udalak edo Eibarko Udal Administrazioaren menpeko beste erakunde edo organismo publiko batzuek, hala aginduta badute.

B) Beste administrazio publiko batzuk eta/edo horien erakunde instrumentalak.

C) Edozein motatako enpresak, publikoak zein pribatuak, baldin eta Udalak horretarako lursailak edo eraikigarritasuna eskualdatzen badie, 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 lursail edo higiezinetan.

Udal-etxebizitza tasatuak errentamenduan, jabetza osoan, azalera-jabetzan edo etxebizitza duin eta egoki bat izateko eskubidea betetzeko egokia den legezko beste edozein modalitatetan esleitu ahal izango dira.

Udalak etxebizitza-arloko bere baliabide erabilgarriak alokairuko etxebizitzak sustatzera bideratuko ditu lehentasunez, kolektibo behartsuenentzat izan daitezen.

**9. artikulua. Bizileku-betekizuna.**

Udal-etxebizitza tasatu baten onuradun izateko, gainera, bizikidetza-unitateko kideren batek gutxienez bete beharko du azken 5 urteetan ohiko bizilekua eta erroldatuta egotea Eibarren.

**9. artikulua. Bizileku-betekizuna. (Aldatua)**

Udal-etxebizitza tasatu baten esleipendun izateko, bizikidetza-unitateko kideren batek, gutxienez, azken 5 urteetan ohiko bizilekua eta erroldatzea Eibarko udalerrian izatea eskatuko da, oro har. Epe zehatza dagozkien oinarrietan ezarriko da.

Erroldatzeko baldintza horren ordez, antzinatasun bereko lan-kontratu bat Eibarren izatea ahal izango da. Azken 15 urteetan Eibarren erroldatuta egon izanagatik ere ordezkatu ahal izango da.

Erroldatze- eta antzinatasun-baldintzak betetzen dituzten etxebizitzak esleitzeko izangaien kopurua esleitu beharreko etxebizitza-kopurua baino txikiagoa bada, Eibartik erroldatutako eskatzaileak ere kontuan hartuko dira, haien erroldatze-antzinatasuna edozein izanda ere. Hutsik jarraituz gero, Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan gutxienez bi urteko antzinatasuna duten eskatzaileei esleitu ahal izango zaizkie.

Era berean, agiri bidez egiaztatzen bada udal-etxebizitza tasatuak urtebete edo gehiago daramala eskaintzan emaitzarik gabe, betekizun hori salbuetsi edo murriztu ahal izango da.

**10 bis artikulua. Behin-behineko eta behin betiko kalifikazioaren eskaera eta gutxieneko edukia.**

Kalifikazio-eskaerarekin batera, gutxienez, informazio eta/edo dokumentazio hau aurkeztu beharko da, kalifikazioen funtsezko edukia izango dena:

A) Sustatzailearen identifikazioa (izena edo izen soziala, identifikazio fiskala eta helbidea).

B) Kalifikatu eta eraiki edo gaitu beharreko etxebizitzen zerrenda, etxebizitza bakoitzaren, garajeen eta trastelekuen azalera erabilgarria adierazita, elementuen artean duten lotura zehaztuta.

C) Etxebizitzak eskuratzeko eta erabiltzeko hasierako araubidea berariaz zehaztu beharko da, eta adierazi eta onartu beharko da etxebizitzen xedea esleipendunen ohiko egoitza iraunkorra izatea dela.

D) Elementu bakoitzaren salmenta-prezioa eta/edo errenta; prezioa ezingo da izan araudian ezarritako gehieneko salmenta-prezioa eta/edo errenta baino handiagoa.

E) Babes-erregimenaren kalifikazioa iraunkorra dela dioen idatzizko konpromisoa, eta, beraz, eskualdatzeko gehieneko prezio bati eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei lotuta dagoela, lehenik eta behin, Udalaren alde, eta, subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzaren alde.

**13. artikulua. Kontratuei oniritzia ematea.**

Etxebizitza tasatuen eta haien eranskinen jabetza eskualdatzen duen edo horien gaineko eskubide errealak eratzen dituen edozein eskritura publiko egin aurretik, dagokion dokumentu pribatua sinatu beharko da Eibarko Udalak bisatu edo oniritzia eman diezaion, eta ez dute Jabetza Erregistroan sartzeko aukerarik izango bisatu edo oniritzirik gabe.

**13. artikulua. Kontratuen oniritzia. (Aldatua)**

1.- Etxebizitza tasatuen eta horien eranskinen jabetza eskualdatzen duen edo horien gaineko eskubide errealak eratzen dituen edozein eskritura publiko egiletsi aurretik, dagokion dokumentu pribatua sinatu beharko da Eibarko Udalak bisatu edo oniritzia eman diezaion, eta ez dute Jabetza Erregistroan sartzeko aukerarik izango bisatu edo oniritzirik gabe.

2.- Era berean, udal-etxebizitza tasatuen eta atxikitako eranskinen errentamendu-kontratuak aurkeztuko dira, oniritzia emateko. Betebehar hori etxebizitzaren errentatzaileari dagokio.

3.- Kontratu pribatuarekin batera, etxebizitzaren eskuratzaileak edo errentariak etxebizitza mota hori eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztuko da, bai eta Udalak erakunde eskudunetatik etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak betetzen direla fiskalizatzeko beharrezkoa den informazioa eskuratzeko idatzizko baimena ere.

Betebehar horretatik salbuetsita dago kontratua Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak ikus-onetsia izan badu eta ikus-onespena egiaztatzen bada.

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

4.- Bisa baiesteko edo ezesteko ebazpena emateko eta jakinarazteko epea 4 hilabetekoa izango da, bisa-eskaera izapidetzeko eskumena duen organoaren erregistroan sartu den egunetik zenbatzen hasita. Epe horretan berariazko ebazpenik ematen ez bada, baietsi egingo da.

**17. artikulua. Udal Etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura .**

Udal-sustapenetan edo sustapen pribatuetan udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura hurrengo artikuluan aipatzen den udal-erregistroan sartuta dauden eta ordenantza honetan eta deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituzten eskatzaileen arteko zozketa izango da.

Oinarri horiek behar besteko aurrerapenarekin argitaratuko dira, eta prozesu osoan zehar publikotasunaren eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak errespetatuko dituzte. Zozketa, nolanahi ere, prentsan eta udaletxeko iragarki-oholean iragarri beharko da, eta fede-emaile publikoaren aurrean egin.

Udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko egiten diren zozketen oinarrietan kupoak ezarri ahal izango dira, etxebizitza eskuratzeko behar edo zailtasun bereziak dituen gizarte-talderen baten barruan dauden pertsonei etxebizitza-kopuru jakin bat ematea errazteko.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza-kopuru bat aparte uztea edo bereiztea erabaki daiteke, tokiko administrazioek gizarte-beharrizanei alokairu tutelatuen bidez edo prekarioan lagata erantzuna eman diezaien. Hori guztia, errealojoetarako edo beste bizileku bat emateko eskubide kasuei kalterik egiteke: Horretara zuzendutako etxebizi­tzak ez dira zozketan sartuko.

Onartuen behin-behineko zerrendak, onartuen behin betiko zerrendak eta esleipendunen zerrendak udaletxeko oholean eta udalaren webgunean argitaratuko dira, eta publizitate- eta gardentasun-printzipioa betetzeko beharrezkoak diren gutxieneko datu pertsonalak jasoko dituzte.

**17. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura (aldatua).**

1. Udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura kasuan kasuko deialdiaren oinarriak onartzen dituen alkatearen edo eskuordetzen duen organoaren ebazpenaren bidez hasiko da. Ebazpen horretan, deialdiaren alderdi desberdinak zehaztuko dira, eskabideak egiteko epea adierazita.

Izapide hori iragartzeko, iragarki bat jarriko da udalaren webgunean eta tokiko prentsan.

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

2. Udal-etxebizitza tasatuen sustapen bakoitzerako oinarrietan kupoak ezarri ahal izango dira, etxebizitza eskuratzeko behar edo zailtasun bereziak dituen gizarte-talderen baten barruan dauden pertsonei etxebizitza-kopuru jakin bat bideratzen laguntzeko. Era berean, Udalak modu arrazoituan finkatu ahal izango ditu lehentasunezko esleipen-irizpideak, premia edo zailtasun bereziko taldeetan daudenentzat.

3. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketetatik etxebizitza-kopuru jakin bat baztertzea erabaki ahal izango da, Udalak beste bizileku bat emateko eskubideak gauzatzeari erantzuteko edo behar bezala egiaztatutako gizarte-premiei erantzuteko.

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

5. Eskabideetan akatsik antzemanez gero, 15 eguneko epea emango da akatsak zuzentzeko, eta adieraziko da zer bete behar den edo zer dokumentazio erantsi behar zaion eskabideari. Epe hori igarotakoan eskabidea bete ez bada edo eskatutako dokumentazioa aurkeztu ez bada, edo hortik ondorioztatzen bada datuak faltsuak direla edo ezarritako baldintzak eta betekizunak ez direla betetzen, Udalak ukatu egingo du eskaera izapidetzeko onartzea.

6. Aurreko izapidea egiaztatu ondoren, prozeduran parte hartzeko eskatzaileen zerrenda egingo da, eta jendaurrean jarriko da iragarki-taulan eta udalaren webgunean. Bertan, etxebizitzen esleipenean parte hartzeko onartutako pertsonen zerrenda jasoko da, prozedura arautzen duten oinarriek ezar ditzaketen taldeen arabera sailkatuta, bai eta esleipena egiteko eguna eta ordua ere.

7. Etxebizitzak fede-emaile publikoaren aurrean esleituko dira, sustapena arautzen duten oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztela egiaztatzen duen eskabidea aurkeztu duten eskatzaileen artean, oinarrietan ere zehaztuko den prozeduraren bidez. Lehentasuneko prozedura zozketakoa izango da, eta eskabideak barematzeko beste prozedura batzuk erabili ahal izango dira, eskatzaileei lehentasuna emanez, errenta erabilgarriaren arabera eta bizikidetza-unitateko kide-kopuruari dagokionez, eta etxebizitza-eskatzaile gisa duten antzinatasuna irizpide osagarri gisa hartuko da kontuan. Nolanahi ere, publikotasunaren eta lehia askearen printzipioak bermatuko dira.

8. Eskaera-kopurua etxebizitza-kopurua baino handiagoa bada, itxarote-zerrenda bat ezarriko da, eta esleipenen bati oniritzia eman edo ebatzi ondoren uko egiten bazaio, baja ematen bazaio edo baldintzak betetzen ez badira erabiliko da.

9.- Itxaron-zerrenda agortutakoan edo etxebizitza-kopurua baino txikiagoa denean, esleitu gabeko etxebizitzak esleitzeko baimena eman ahal izango da, publizitatearen eta esleipen zuzenaren bidez, baldintzak betetzen dituzten pertsonei, 9. artikuluan adierazitakoa kontuan hartuta.

**19. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuak okupatzeko betebeharra.**

Udal-etxebizitza tasatuak titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izango dira, eta ezin izango zaizkie inolaz ere beste pertsona batzuei laga, ez hutsik mantendu, ez bigarren bizileku gisa erabili, ez beste edozein erabilera ez.

Etxebizitzaren titularrak ez badu erabiltzen urte bakoitzeko gutxienez sei hilabetez ohiko bizileku izateko, edo udalaren baimenik gabe alokatzen badu, salerosketa Eibarko Udalaren alde ebatziko da.

Horrenbestez, etxebizitza titularraren ohiko bizileku gisa ez eratzea xede duten egintza eta kontratuek eta hirugarrenei erabilera lagatzeak salerosketa azkentzea ekarriko dute, eta, horretarako, kontratu pribatuetan eta eskualdatze-eskritura publikoetan ezarriko da salerosketa suntsiarazteko baldintza egokia.

Udalak ahalmena du aurreko paragrafoan adierazitako baldintzak egiaztatzeko. Aurreko baldintzak betetzen ez badira, dagoen edozein kontratu deuseztatuko da, eta Udalak ahalmena izango du desjabetzeko, legez ezarritako baldintzetan. Ikuskatzeko, zehatzeko eta desjabetzeko ahalmenak Eusko Jaurlaritzari eman ahal izango zaizkio, hitzarmena sinatuz, bi administrazioek adostutako moduan.

Salerosketa-eskriturak edo errentamendu-kontratua sinatu ondoren, etxebizitza hori lekuz aldatu eta bertan erroldatu beharko da hiru hilabeteko epean. Ez-betetzeak eskubidea emango dio Udalari, edo subsidiarioki Eusko Jaurlaritzari, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzeko, eta, nolanahi ere, zehapen ekonomiko bat ezarriko zaio, atzeratutako hilabete bakoitzeko etxebizitzaren eskrituratze-balioaren eta eranskinen % 30ekoa.

Udal-etxebizitza tasatu baten onuradun orok esleitutako etxebizitzan bere ohiko bizileku iraunkorra ezartzeko eta mantentzeko betebeharra betetzen ez badu, Udalak indarreko legerian aitortutako nahitaezko desjabetze-eskubidea baliatuko du.

Desjabetze edo berdinbanatze prozesuetan balioztapenak egiteko, urbanizatutako lurzoruaren kostuaren gehieneko jasanarazpenak ezingo du gainditu udal etxebizitza tasatuaren (ABUET, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak direnean) gehieneko salmenta prezioaren %30 eta %30 (AOUET edo Araubide edo erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak direnean). Beste daturik ezean, balio berekotzat joko dira urbanizatu gabeko lurraren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio kostuak.

**19. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuak okupatzeko betebeharra. (Aldatua)**

Udal-etxebizitza tasatuak titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izango dira, eta ezin izango zaizkie inolaz ere beste pertsona batzuei laga, ez hutsik mantendu, ez bigarren bizileku gisa erabili, ez beste edozein erabilera ez.

Etxebizitzaren titularrak ez badu erabiltzen urte bakoitzeko gutxienez bederatzi hilabetez ohiko bizileku izateko, edo udalaren baimenik gabe alokatzen badu, salerosketa Eibarko Udalaren alde ebatziko da.

Horrenbestez, etxebizitza titularraren ohiko bizileku gisa ez eratzea xede duten egintza eta kontratuek eta hirugarrenei erabilera lagatzeak salerosketa azkentzea ekarriko dute, eta, horretarako, kontratu pribatuetan eta eskualdatze-eskritura publikoetan ezarriko da salerosketa suntsiarazteko baldintza egokia.

Udalak ahalmena du aurreko paragrafoan adierazitako baldintzak egiaztatzeko. Aurreko baldintzak betetzen ez badira, dagoen edozein kontratu deuseztatuko da, eta Udalak ahalmena izango du desjabetzeko, legez ezarritako baldintzetan.

Salerosketa-eskriturak edo errentamendu-kontratua sinatu ondoren, etxebizitza hori lekuz aldatu eta bertan erroldatu beharko da sei hilabeteko epean. Ez-betetzeak eskubidea emango dio Udalari, edo subsidiarioki Eusko Jaurlaritzari, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzeko, eta, nolanahi ere, zehapen ekonomiko bat ezarriko zaio, atzeratutako hilabete bakoitzeko etxebizitzaren eskrituratze-balioaren eta eranskinen % 30ekoa.

Udal-etxebizitza tasatu baten onuradun orok esleitutako etxebizitzan bere ohiko bizileku iraunkorra ezartzeko eta mantentzeko betebeharra betetzen ez badu, Udalak indarreko legerian aitortutako nahitaezko desjabetze-eskubidea baliatuko du.

Udal-etxebizitza tasatuen erabilera desegokia egiaztatzeko, Udalak, zuzenbidean onartutako bitartekoez gain, honako hauek eskatu eta kontuan hartu ahal izango ditu:

• A) Biztanleen erroldako eta beste erregistro publiko batzuetako datuak.

• B) Ur-, gas- eta elektrizitate-kontsumo ezohikoak, gehiegi edo gutxiegi kontsumitzeagatik.

Aipatutako zerbitzuen konpainia hornitzaileak eta erakunde kudeatzaileak behartuta egongo dira etxebizitzen 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 eman ahal izango zaizkio, hitzarmena sinatuz, bi administrazioek adostutako moduan.

**20. artikulua. Errentamendu-baimena**

Jabetzan edo azalera-eskubidean esleitu diren udal-etxebizitza tasatuak, sustapen mota edozein dela ere, ezin izango dira errentamenduan, prekarioan edo erabilera lagatzeko beste edozein tituluren bidez laga esleipendunak, alkatearen edo eskuordetutako organoaren berariazko baimena izan ezean.

Baimena emateko, agiri bidez egiaztatu beharko da titularrak ezin duela etxebizitza gisa erabili.

Ez erabiltzea justifikatzen duten aldi baterako arrazoi gisa, honako hauek ezartzen dira:

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 berberekin.

Era berean, baimena eman ahal izango da udal-etxebizitza tasatua salgai jarri bada eta urtebete baino gehiago igaro ondoren saltzea lortzen ez bada. Inguruabar hori agiri bidez justifikatu beharko da, lehenik eta behin etxebizitza eskualdatzeko baimena eskatuz, eskualdatu nahi denean, eta, bigarrenik, higiezinen agentzia baten ziurtagiria, eskaintza-aldia eta prezioa egiaztatzen dituena, eta epe horretan eskaintzarik jaso ez delako ezin izan dela eskualdatu egiaztatzen duena.

Baimentzen diren errentamendu-kontratuen gehieneko iraupena urtebetekoa izango da, eta legez ezarritako gutxienekora arte luzatu ahal izango da. Kontratuan berariaz adierazi beharko da errentatzaileak ez duela nahitaez luzatu beharko errentapeko etxebizitza, beretzat etxebizitza iraunkor gisa erabiltzeko, okupatu behar duenean.

Udalak errentaria izendatu ahal izango du, baldin eta VTM errentamenduan esleitzeko itxaron-zerrendak baditu; bestela, titularrak bilatu beharko du errentaria. Kontratuari oniritzia eman beharko zaio, 13. artikuluan adierazitakoaren arabera.

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

**21. artikulua. Eragin-balioa**

Desjabetze edo berdinbanatze prozesuetan balioztapenak egiteko, urbanizatutako lurzoruaren kostuaren gehieneko jasanarazpenak ezingo du gainditu udal etxebizitza tasatuaren (ABUET, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak direnean) gehieneko salmenta prezioaren %30 eta %30 (AOUET edo Araubide edo erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak direnean). Beste daturik ezean, balio berekotzat joko dira urbanizatu gabeko lurraren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio kostuak.

**Xedapen gehigarria.**

1. Aplikazio-eremua.

Erabilera aldatu ahal izango da soilik beheko solairuetan edo plangintzaren arabera hirugarren sektoreko edo bestelako erabileretarako erabiltzen ziren solairuetan dauden lokaletan, hau da, sortu berri diren edo garatu diren bizitegi-eremu finkatuetan dauden eraikinetan, baldin eta Udalak egiaztatzen badu merkataritza-bokaziorik ez dutela eta bizitegi-erabilera hartzeko egokiak direla.

Ordenantza honen ondorioetarako, sortu berri den bizitegi-eremutzat jotzen da xehetasunezko plangintzaren dokumentua onartuta duena, kudeaketa-tresna onartu eta gauzatuta duena eta dagozkion urbanizazio-obrak gauzatzen dituena.

Azken 15 urteetan eraikitako eraikinetan dauden eta hirugarren sektoreko erabilera duten lokalek, denboran zehar okupatzeko aukerarik ez dutela egiaztatu bada, erabilera-aldaketari heldu ahal izango diote, ordenantza hauek aplikatuz.

**Xedapen gehigarria. (Aldatua)**

1. Aplikazio-eremua.

Erabilera aldatu ahal izango da soilik beheko solairuetan edo plangintzaren arabera hirugarren sektoreko edo bestelako erabileretarako erabiltzen ziren solairuetan dauden lokaletan, ~~hau da, sortu berri diren edo garatu diren bizitegi-eremu finkatuetan dauden eraikinetan~~, baldin eta Udalak egiaztatzen badu merkataritza-bokaziorik ez dutela eta bizitegi-erabilera hartzeko egokiak direla.

~~Ordenantza honen ondorioetarako, sortu berri den bizitegi-eremutzat jotzen da xehetasunezko plangintzaren dokumentua onartuta duena, kudeaketa-tresna onartu eta gauzatuta duena eta dagozkion urbanizazio-obrak gauzatzen dituena.~~

Duela 6 urte baino gehiago lehen okupaziorako emandako lizentzia duten eraikinetan kokatutako hirugarren sektoreko erabilerako lokalek, denborarekin okupatzeko aukerarik ez dutela egiaztatu bada ere, erabilera aldatzeko aukera izango dute, ordenantza hauek aplikatuz.