**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, alegia, 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, denok dakigun bezala, goraldi hori geroxeago amaitu zen finantza-krisia eta higiezinen merkatuaren jaitsiera orokorrarekin. Horren guztiaren ondorioz, ordenantzaren testua zaharkituta geratu da alderdi askotan, egungo egoerarekin alderatuta.

Gainera, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea onartzeak, errotikako aldaketarik ez badakar ere, beharrezko egiten du Ordenantza lege berrira egokitzea. Eta 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 prestatu da artikulu batzuk aldatzeko proposamena.

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 eskubideari, eta nahitaezko desjabetzeko eskubideak baliatzeari —azken kasu horretan, 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. Udal 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.

Halaber, higiezinak berroneratzeko, berritzeko edo birgaitzeko prozesu baten ondorio diren etxebizitzak ere hartu ahal izango dira udal etxebizitza tasatutzat, 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, baldin eta sustatzaileak edo titularrak hala egitea eskatzen badu, etxebizitza tasatua etxebizitza babestuaren prezioan saldu, errentan eman 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 eduki, ez bigarren bizilekutzat erabili edo bizitegirakoa ez den beste edozein erabilerarako erabili.

Salbuespen gisa, partikular bati jabetzan esleitutako udal etxebizitza tasatuak epe mugatu baterako laga ahal izango dira errentan, 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 betekizun hauek bete beharko dituzte:

1. Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen 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 babes sozialeko etxebizitzetarako edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako gehieneko prezioa baino 1,5 aldiz handiagoa

2. Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen gehieneko errentamendu-prezioa sustapenaren oinarri espezifikoetan, erabilera-aldaketak baimentzeko sinatutako hitzarmenean eta/edo behin-behineko kalifikazioaren erabakian ezarriko da. Gehieneko prezioa finkatzeko orduan, indarreko Aginduan babes sozialeko etxebizitzen tipologia horietako baterako aurreikusitako prezioari dagokion indizea aplikatuko da. Errentamendu-prezioa aipatutako 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. Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko eta gehieneko diru-sarrera haztatuak sustapen bakoitzaren oinarri espezifikoetan edo behin-behineko kalifikazioaren ebazpenean ezarriko dira, babes sozialeko 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. Araubide bereziko udal-etxebizitzen 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 babes ofizialeko etxebizitza tasatuei aplikatu beharreko araudi autonomikoan ezarritakoa baino handiagoa izan, ezta Udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen babes sozialeko etxebizitzen edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioa baino 1,70 aldiz handiagoa ere.

2. Errentaren kasuan, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen urteko gehieneko errenta sustapenaren oinarri espezifikoetan, erabilera-aldaketak baimentzeko sinatutako hitzarmenean, behin-behineko kalifikazio-akordioan edo baimenaren ebazpenean ezarriko da, eta ezingo du gainditu erkidegoko araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzei aplikatu beharreko gehieneko errenta.

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

**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 batzuek eta/edo haien erakunde instrumentalek.

c) Edozein motatako enpresek, publikoek zein pribatuek, baldin eta Udalak horretarako lursailak edo eraikigarritasuna eskualdatzen badizkie, osorik edo zati batean, jabetzan, azalera-eskubidean edo Zuzenbidean baliozkoak diren beste edozein modutan.

d) Enpresek, kooperatibek edo beste erakunde pribatu batzuek eta pertsona fisikoek, 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 adjudikatu ahal izango dira.

Udalak etxebizitza-arloan dituen baliabideak, lehentasunez, alokairuko etxebizitzak sustatzera bideratuko ditu, 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 adjudikaziodun izateko, bizikidetza-unitateko kideren batek, gutxienez, azken 5 urteetan ohiko bizilekua eta errolda Eibarko udalerrian izatea eskatuko da, oro har. Epe zehatza oinarrietan ezarriko da.

Erroldatzeko baldintza horren ordez eskatu ahal izango da antzinatasun bereko lan-kontratu bat Eibarren izatea. Baldintza hori ordezkatu ahal izango da azken 15 urteetan Eibarren gutxieneko epean erroldatuta egoteagatik ere.
Erroldatze- eta antzinatasun-baldintzak betetzen dituzten izangaien kopurua esleitu beharreko etxebizitza-kopurua baino txikiagoa bada, Eibarren erroldatutako eskatzaileak kontuan hartuko dira, haien erroldatze-antzinatasuna edozein izanda ere. Etxebizitza hutsak izaten jarraituz gero, Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan gutxienez bi urteko antzinatasuna duten eskatzaileei ere adjudikatu ahal izango zaizkie etxebizitzak.

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 kalifikazioen eskaera eta gutxieneko edukia.**

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

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

b) Kalifikatu eta eraiki edo gaitu beharreko etxebizitzen zerrenda, etxebizitza, garaje eta trasteleku bakoitzaren azalera erabilgarria adierazita eta elementuen artean duten lotura zehaztuta.

c) Etxebizitzak eskuratzeko eta erabiltzeko hasierako araubidea berariaz zehaztu beharko da, eta adierazi eta onartu beharko da etxebizitzen zertarakoa adjudikaziodunen ohiko egoitza iraunkorra izatekoa 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-araubidearen kalifikazioa iraunkorra dela dioen idatzizko konpromisoa, eta, beraz, eskualdatzeko gehieneko prezio bati eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei lotuta dagoela, lehenik, 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 etxebizitzari atxikitako eranskinen errentamendu-kontratuak aurkeztuko dira, ikus-oniritzia eman dakien. 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 Udalari ematen zaion idatzizko baimena ere erakunde eskudunetatik jaso dezan beharrezkoa duen informazioa etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak betetzen direla fiskalizatzeko.

Baldintza hori ez da bete behar kontratuak Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen Sailaren ikus-onetsia badu eta ikus-onespen hori egiaztatzen bada.

Horrelako etxebizitzak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, ikus-oniritzia ukatu egingo da Udalaren ebazpen bidez.

4.- Ikus-oniritzia baiesteko edo ezesteko ebazpena emateko eta jakinarazteko epea 4 hilabetekoa izango da, oniritzi-eskaera izapidetzeko eskumena duen organoaren erregistroan sartu den egunetik zenbatzen hasita. epe horretan berariazko ebazpenik ez emateak baieste-ondorioak izango ditu.

**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 adjudikatzeko prozedura kasuan kasuko deialdiaren oinarriak onartzen dituen Alkatetzaren edo hark eskuordetzen duen organoaren ebazpenaren bidez hasiko da. Ebazpen horretan, deialdiaren alderdi guztiak zehaztuko dira, eskabideak egiteko epea adierazita.

Izapide horren berri emateko, iragarki bat jarriko da Udalaren webgunean eta tokiko prentsan.

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

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

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

4. Eskabideak aurkeztu ondoren, Udalak aztertu egingo ditu, Udalak aztertu egingo du, 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 hartuko duten eskatzaileen zerrenda egingo da, eta jendaurrean jarriko da iragarki-taulan eta Udalaren webgunean. Bertan, etxebizitzen esleipenean parte hartuko duten 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 adjudikatuko dira, sustapena arautzen duten oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztela egiaztatzen duen eskabidea aurkeztu duten eskatzaileen artean, oinarrietan zehaztuko den prozeduraren bidez. Lehentasuneko prozedura zozketakoa izango da, baina eskabideak barematzeko beste prozedura batzuk erabili ahal izango dira, betiere lehentasuna emateko orduan, eskatzaileen errenta erabilgarria eta bizikidetza-unitateko kide-kopurua kontuan hartuta; eta etxebizitza-eskatzaile gisa duten antzinatasuna irizpide osagarri gisa hartuko da. Kasu guztietan bermatuko dira publizitatearen eta lehia askearen printzipioak.

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

9.- Itxaron-zerrenda agortutakoan edo eskaera-kopurua etxebizitza-kopurua baino txikiagoa denean, baimena eman ahal izango da adjudikatu gabe geratu diren etxebizitzak, publizitatearen eta adjudikazio zuzenaren bidez, baldintzak betetzen dituzten pertsonei adjudikatzeko, 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 iraunkorrak izango dira, eta ezin izango zaizkie inolaz ere beste pertsona batzuei laga, ez hutsik eduki, ez bigarren bizileku gisa erabili, ez eta bizitegitarako ez den beste edozein erabilera eman ere.

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 egintzek eta kontratuek eta hirugarrenei erabiltzen lagatzeak salerosketa azkentzea ekarriko dute; horretarako, salerosketa suntsiarazteko bidezko baldintza ezarriko da kontratu pribatuetan eta eskualdatze-eskritura publikoetan.

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 eta eranskinen eskrituratze-balioaren % 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 tasatuei ematen zaien erabilera ez dela egokia 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 baldintzetan.

**20. artikulua. Errentamendu-baimena**

Jabetzan edo azalera-eskubidean adjudikatu diren udal etxebizitza tasatuak, sustapen mota edozein dela ere, adjudikaziodunak ezin izango ditu laga errentamenduan, prekarioan edo erabilera-lagapeneko beste edozein tituluren bidez, alkateak edo hark eskuordetzen duen organoak horretarako baimena eman ezean.

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

Erabilera eza justifikatzen duten aldi baterako arrazoitzat, 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 saldu ezin izan bada. Inguruabar hori agiri bidez justifikatu beharko da, aurrenik, etxebizitza eskualdatzeko baimena eskatuz eskualdatu nahi denean, eta, bigarrenik, higiezinen agentzia batek egindako ziurtagiria aurkeztuz, non egiaztatuko den zein izan den eskaintza-aldia eta prezioa, eta ezin izan dela eskualdatu epe horretan ez delako eskaintzarik jaso.

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 udal etxebizitza tasatuak errentamenduan esleitzeko itxaron-zerrendak baditu; bestela, titularrak bilatu beharko du errentaria. Kontratuari ikus-oniritzia eman beharko zaio, 13. artikuluan adierazitakoaren arabera.

Esleipena errentamenduan egin bada, udal etxebizitza tasatuen erabilera ezin izango da edozein tituluren bidez laga.

**21. artikulua. Eragin-balioa**

Desjabetze- edo ekitatezko banatze-prozesuetako balioespenaren ondorioetarako, udal etxebizitza tasatuetara bideratutako lurzoru urbanizatuaren gehieneko kostuaren eragin-balioak ezin izango du gainditu araubide bereziko udal etxebizitza tasatuaren gehieneko salmenta- prezioaren % 30, eta % 30 araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuak direnean. Beste daturik izan ezean, zenbateko berekotzat joko dira urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio kostuak.

**Xedapen gehigarria.**

1. Aplikazio-eremua.

Erabilera-aldaketa beheko solairuetan edo beste solairu batzuetan kokatutako lokaletan bakarrik egin ahal izango da —solairuarteetan edo planeamenduaren arabera hirugarren sektoreko edo beste erabilera batzuetarako erabiltzen ziren solairuarteetan edo bestelakoetan—, egiten ari diren eraikuntzetan edo berriki sortu edo garatu diren bizitegi-eremu finkatuetan daudenetan, eta Udalak egiaztatu beharko du lokalak ez duela merkataritza-bokaziorik eta egokia dela bizitegi-erabilera hartzeko.

Ordenantza honen ondorioetarako, bizitegi-eremu sortu berritzat hartuko da xehetasun-planeamenduko Dokumentua onetsia duena, kudeaketa-tresna onetsi eta gauzatua duena, eta dagozkion urbanizazio-obrak egiten diharduena.

Hirugarren sektoreko erabilera izan eta duela 15 urte baino gehiago emandako lehen okupazioko lizentzia duten eraikinetako lokaletan denborarekin egiaztatu bada ez dutela okupatzeko aukerarik, erabilera aldatzeko aukera izango dute, ordenantza hauek aplikatuta.

**Xedapen gehigarria. (Aldatua)**

1. Aplikazio-eremua.

 Erabilera-aldaketa beheko solairuetan edo beste solairu batzuetan kokatutako lokaletan bakarrik egin ahal izango da —solairuarteetan edo planeamenduaren arabera hirugarren sektoreko edo beste erabilera batzuetarako erabiltzen ziren solairuarteetan edo bestelakoetan—, egiten ari diren eraikuntzetan edo bizitegi-eremu finkatuetan daudenetan, eta Udalak egiaztatu beharko du lokalak ez duela merkataritza-bokaziorik eta egokia dela bizitegi-erabilera hartzeko

Hirugarren sektoreko erabilera izan eta duela 6 urte baino gehiago emandako lehen okupazioko lizentzia duten eraikinetako lokaletan denborarekin egiaztatu bada ez dutela okupatzeko aukerarik, erabilera aldatzeko aukera izango dute, Ordenantza hauek aplikatuta.