



ORDENANTZA 17. ZK

AGURAINGO UDALA ARABAKO LURRALDEA

AGURAINGO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA

ZIOEN AZALPENA

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak etxebizitza tasatuaren araubide juridikorako lege-oinarriak ezarri zituen. Etxebizitza-tipologia horri babes ofizialeko ohiko etxebizitzatik (BOE) bereizitako araubide bat aplikatzen daki, baina, aldi berean, harekin zuzenean lotuta dago.

Aipatutako lege-erregulazioak eta udal-ordenantza honek Aguraingo udalerrirako egiten duen zehaztapenak aukera emango diote Udalari udalerriko etxebizitza-politikan eragiteko, herritarrei kalitatezko etxebizitza eskuratzeko aukera errazte aldera. Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak honako hau xedatzen du (zortzigarren xedapen gehigarria):

1. Lege honen ondorioetarako, udal-etxebizitza tasatutzat (UET) hartuko dira Euskal Autonomia Erkidegoko udalek beren babes publikoko araubidea arautzen duen tokiko ordenantza aldarrikatuz ezartzen dituztenak.
2. Udalerrri bateko udal-etxebizitza tasatua ezartzen eta arautzen duen toki-ordenantzak honako hauek zehaztuko ditu:
 - a. Etxebizitza horren ezaugarriak eta eranskinak.
 - b. Ezartzen dituzten udal-babeseko araubideak eta, hala badagokio, erregimen orokorreko eta erregimen bereziko modalitateak. Erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak ordeztu ahal izango dituzte, 80. artikuluan ezarritakoaren arabera.
 - c. Hartzaileak eta horiek esleitzeko prozedura. Prozedura horretan, nahitaez errespetatu beharko dira publizitatearen, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza-kupo bat baztertzea erabaki ahal izango da, tokiko administrazioek gizarte-premiei erantzuteko, tutoretzapeko alokairuaren edo prekarioan lagatzearen bidez, hori guztia beste bizileku bat



emateko espedienteen kalterik gabe, horiek aipatutako kupotik kanpo egongo baitira.

3. Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eta erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta-prezioa, 80. artikuluan gutxieneko gisa ezarritako estandarrak betetzean zenbatzen badira, ezin izango da erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak gehieneko prezioa baino 1,70 aldiz handiagoa izan. Harik eta xedapen erregular bidez aldatu arte, etxebizitza horien onuradunen gehieneko diru-sarrerak ezin izango dira erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarreretik 1,3ko indizea baino handiagoak izan. Hori guztia, araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatueterako udalak beste parametro batzuk ezartzeko askatasunari kalterik egin gabe ezartzen da.
4. Era berean, edozein babes-araubideri atxikitako etxebizitzek babestutako etxebizitzak kalifikazio iraunkorra izango dute. Ondorioz, modu iraunkorrean egongo dira lotuta, bai eskualdaketaren gehieneko prezioari, arau erregulatuarekin ezarritakoa, bai lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideez baliatzeari, lehenik eta behin, administrazio jardulearen alde, eta, nolatan ere, egunero azpiratzeari, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde".

Legeak (16. Artikuluan), honako hau xedatzen du: "Udaleko hirigintza-plangintzak babes publikoko araubideren bati lotutako etxebizitzak eraikitze beharrezkotzat jotzen dituen lursail guztiak kalifikatu ahal izango ditu, eta, gutxienez, 80. artikuluan aurreikusitako gutxieneko estandarrak eta zenbatekoak betetzeko lurzorua kalifikatzeko betebeharra beteko du".

16. artikulua 1. paragrafoak honela dio: "hirigintza-antolamenduak kalifikazio-egintzan zehaztu beharko du zein babes-motatarako erabiliko den".

Beraz, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak gaituta, Aguraingo Udalak ordenantza hau onartzen du.



I. TITULUA XEDEA ETA KONTZEPTUAK

1. Artikulua. Xedea.

Udal Ordenantza honen xedea Aguraingo Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena ezartzea da.

Aguraingo udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko araubidea Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean figura horretarako ezarritakoa garatzeko ezarri da.

2. Artikulua. Udal-etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

Aguraingo udalerrian, Udal Etxebizitza Tasatutzat (UET) hartuko dira Udalak, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatuta izateagatik eta Ordenantza honetan ezarritako gainerako baldintzak betetzeagatik, horrela kalifikatzen dituen etxebizitzak.

Udal Etxebizitza Tasatua (UET) etxebizitza bakoitzari atxikitako garaje eta trastelekuetara hedatzen da.

UETak sustatu ahal izango dira, bai erabilera horretarako hirigintza-plangintzak berariaz zehaztutako lurzoruetan, bai prezio-mugarik ez duten bizitegi-lurzoruetan.

Udal Etxebizitza Tasatutzat kalifikatu ahal izango dira eraikuntza berriak edo lehendik daudenak, edo aurreko etxebizitza bat edo bestelako lokal bat birgaitu edo bereiztearen ondoriozkoak, betiere Ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

3. Artikulua. Klaseak.

Aguraingo Udal Etxebizitza Tasatuak bi motatakoak izan daitezke:

- Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak.
- Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak.

Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuek Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak ordezkatu ahal izango dituzte, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako gutxieneko estandarrak betetze aldera.



II. TITULUA

AGURAINGO UDALERRIKO ETXEBIZITZA TASATUAREN BALDINTZAK

4. Artikulua. Azalera

Aguraingo Udal Etxebizitza Tasatuek ezin izango dute 90 m² erabilgarri baino gehiago izan, salbu eta familia ugarientzako edo familiako kideren batek mugikortasun urri iraunkorra duen desgaitasun bat duten familientzako badira. Desgaitasun horiek ezin izango dute 120 m² (t) erabilgarri baino gehiago izan, eta sustapen bakoitzean, gehienez, guztizko kopuruaren % 5era arte bideratu ahal izango dira.

Familia ugarientzako eta ezinduentzako etxebizitzaren kopurua udal-etxebizitza tasatuen erregimenaren kalifikazio-akordioan finkatuko da.

5. Artikulua. Erantsiak.

Eraikuntza berriko UET guztiek aparkaleku-plaza bat eta atxikitako trasteleku bat izango dituzte, eta ezin izango dute, hurrenez hurren, 30 m² (t) eta 10 m² (t) erabilgarri baino azalera handiagoa izan, opera-etxebizitzaren kasuan izan ezik, transformazio-, bereizketa- edo birgaitze-zuzkidurak, betebeharrak horretatik salbuetsi ahal izango baitira kalifikazio-espeditentean ezinezkoa dela egiaztatzen bada. Izaera lotu hori Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

6. Artikulua. Eraikuntzako baldintza teknikoak

UETek, garaje eta trastelekuekin batera, kasuan kasuko udal-ordenantzan eskatzen diren baldintza teknikoak eta diseinukoak bete beharko dituzte, baldin eta onartu bada eta hitzarmenen bidez, eta, bestela, araubide tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituen araudian eskatzen direnak, eta horiek ezartzen ez diren bitartean, erregimen orokorreko BOEei eska dakizkiekeenak.

7. Artikulua. Destino y uso

Udal etxebizitza tasatuek titularren ohiko bizileku iraunkorra izan beharko dute, eta ezin izango zaizkie beste pertsona batzuei laga, ezin izango dira hutsik egon, ezin izango dira bigarren bizileku izan, ez eta bizitegi kanpoko beste edozein erabilera ere.

Ondorio horietarako, ohiko bizileku iraunkortzat hartuko da okupatzaileen etxebizitza-premiak zuzenean eta berehala asetzen dituen, eta, gainera, legezko egoitza dena, eskubideak egikaritzeko eta betebeharrak betetzeko lekua delako.

Nolanahi ere, berariaz kontrakorik arautu ezean, etxebizitza jakin bat ohiko bizileku izateari utzi diola ulertuko da 3 hilabete baino gehiagoz jarraian hutsik dagoenean,



etxebizitza horretan ohiko bizileku iraunkor izaten jarraitzen duela egiaztatzeko arrazoi justifikaturik ez badago behintzat.

III. TITULUA

ERREGIMEN OROKORREKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK

8. Artikulua. Klausula orokorra.

Udal etxebizitza tasatu guztietarako oro har ezarritako baldintzez gain, Erregimen Orokorreko udal etxebizitza tasatuek titulu honetan jasotako artikuluetan ezarritakoak bete beharko dituzte.

9. Artikulua. Prezioa eta errenta.

1. Udal Etxebizitza Tasatuen gehieneko salmenta-prezioak, garaje eta trasteleku lotuak barne, ezin izango du gainditu edozein administrazioak sustatutako BOEen behin-behineko udal-kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen araubide orokorreko BOEen gehieneko prezioa baino 1,40 aldiz handiagoa, enpresa publikoek edo partikularrek Udalak eraturako eta lagatuko azalera-eskubide baten arabera sustatutakoak barne. Sustapen pribatuko etxebizitzaren kasuan, 1,60ko indizera iritsi ahal izango da.
2. Alokairuaren kasuan, udal-etxebizitza tasatuen urteko errenta horien gehieneko salmenta-prezioaren ehuneko 2,5 izango da.

10. Artikulua. Diru sarrerak.

1. Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren onuradunen gehieneko diru-sarrerak haztatuak, euskal araudi autonomikoan xedatutakoaren arabera kalkulaturik, ezin izango dira izan erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarreretik 1,5eko indizea baino handiagoak.
2. GEETen onuradunen gutxieneko diru-sarrerak haztatuak ezin izango dira erregimen orokorreko BOEak eskuratzeko ezarritako gutxieneko diru-sarrerak baino txikiagoak izan. Diru-sarreraren baldintza betetzat jotzeko, lan-etekinetatik eta/edo jarduera ekonomiko, profesional eta artistikoen etekinetatik eta/edo beketatik ez datozen diru-sarreraren zatiak ez du gainditu beharko UETA eskuratzeko aurreikusitako diru-



- sarrerren gehieneko zenbatekoaren ehuneko 10.
3. Genero-indarkeriaren biktima direla egiaztatzen duten emakumeei ez zaie eskatuko gutxieneko diru-sarrerren baldintza betetzea, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzako etxebizitzaren arloko ekintza positiboko neurriei buruzko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2006ko urriaren 4ko Aginduan eta ondorengoetan eskatzen den bezala.
 4. Dibertsitate funtzional maila aitortzeko, deklaratzeko eta kalifikatzeko prozedurari buruzko abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuaren 1.A eranskinaren 15. eta 16. kapituluetan xedatutakoaren arabera, etxebizitza-premiaren inguruabarrak arautzen dituen Aginduan horrela definitutako mugikortasun urri iraunkorreko dibertsitate funtzionala dutenen kasuan, ez da eskatuko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatzea alokairu-erregimenean, eta jabetza osoko erregimenean edo azalera-eskubidean eskuratzeko, nahikoa izango da 3.000 euroko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatzea.

IV. TITULUA

ERREGIMEN BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK

11. Artikulua. Klausula orokorra.

Udal etxebizitza tasatu guztietarako oro har ezarritako baldintzez gain, Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuek (UET) titulu honetan jasotako artikuluetan ezarritakoak bete beharko dituzte.

12. Artikulua. Prezioa eta errenta.

1. Babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioa, garajeak eta horiei lotutako trastelekuak barne, babes ofizialeko etxebizitzari aplikatu beharreko autonomia-araudian ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, ezin izango dute 1. indizea gainditu udal-kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.



2. Alokairuaren kasuan, etxebizitza tasatuen urteko errenta horien gehieneko salmenta-prezioaren % 2,5 izango da gehienez.

13. Artikulua. Diru sarrerak.

1. Euskal Autonomia Erkidegoko araudian xedatutakoaren arabera kalkulaturako ABEEen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak ezin izango dira 1,3 indizea baino handiagoak izan Araubide Orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerei dagokienez.

2. ABEEen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ezingo dira izan etxebizitza sozialak (erregimen bereziko BOE) eskuratzeko ezarritako gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak.

3. Diru-sarreraren baldintza betetzat jotzeko, lan-etekinetatik eta/edo jarduera ekonomiko, profesional eta artistikoetatik eta/edo beketatik ez datozen diru-sarreraren zatiak ez du gainditu beharko ABEEa eskuratzeko aurreikusitako diru-sarreraren gehieneko zenbatekoaren ehuneko 10.

4. Genero-indarkeriaren biktima direla egiaztatzen duten emakumeei ez zaie eskatuko gutxieneko diru-sarreraren baldintza betetzea, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzako etxebizitzaren arloko ekintza positiboko neurriei buruzko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2006ko urriaren 4ko Aginduan eta ondorengoetan eskatzen den bezala.

5. Dibertsitate funtzionalaren maila aitortzeko, deklaratzeko eta kalifikatzeko prozedurari buruzko abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuaren 1.A eranskinaren 15. eta 16. kapituluetan xedatutakoaren arabera, etxebizitza-premiaren inguruabarrak arautzen dituen Aginduan horrela definitutako mugikortasun urri iraunkorreko dibertsitate funtzionala dutenen kasuan, ez da eskatuko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatzea alokairu-erregimenean, eta jabetza osoko erregimenean edo azalera-eskubidean eskuratzeko, nahikoa izango da 3.000 euroko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatzea.



V. TITULUA SUSTAPENA ETA LAGAPENA

14. Artikulua. Sustapena.

1. Aguraingo udal-etxebizitza tasatuak, edozein motatakoak direla ere, Udalak sustatu ahal izango ditu, zuzenean edo bere erakunde instrumentalen bidez, edo zuzenbide publikoak onartutako beste edozein kudeaketa-moduren bidez.
2. Beste administrazio batzuek zuzenean edo haien erakunde instrumentalek, lankidetzaz hitzarmena egin ondoren.
3. Edozein enpresa publiko edo pribatuk edo kooperatibak, baldin eta Udalak lurzoruaren titulartasuna osorik edo zati batean eskualdatzen badie, eta enpresa, kooperatiba eta beste erakunde pribatu edo pertsona fisiko batzuek, titulartasuneko lurretan.

15. Artikulua. Lagapena.

1. Udalak eraikitzeko azalera-eskubidea lagatzen duen sustapen publiko edo itunpeko etxebizitza tasatuak errentamenduan edo azalera-jabetzan lagako dira.
2. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, beste administrazio batzuek edo haien erakunde instrumentalek eta kooperatibek edo enpresa pribatuek beren titulartasunpeko lurretan sustatutakoak jabetza osoan laga ahal izango dira, lurzoruaren hirigintza-kalifikazioak hala aginduta edo udalarekin beste zerbait hitzartuta dagoenean izan ezik.

VI TITULUA ONURADUNAK ETA BALDINTZAK

16. Artikulua. Baldintzak betetzea.

1. Pertsona fisikoak bakarrik izan daitezke etxebizitza tasatuaren esleipendun, edozein kategoriatakoak direla ere.



2. Udal-etxebizitza tasatuen onuradunei eska dakizkiekeen baldintzak bizikidetza-unitateko kide guztiek bete beharko dituzte, baldintza zehatz bakoitzean ezartzen denaren kalterik gabe.
3. Bizikidetza-unitateko kide guztiek izan beharko dute etxebizitzaren titular. Nolanahi ere, titulartasun-ehunekoa kide guztien esanbidezko adierazpenaren bidez zehaztuko da, eta hori ez badago, guztiak erdibana titularrak direla ulertuko da, betiere sustapen bakoitzerako hautaketa-oinarriek ezar dezaketinari kalterik egin gabe.

17. Artikulua. Gutxieneko baldintzak.

1. Etxebizitza babestu baten onuradunek baldintza hauek bete eta egiaztatu beharko dituzte:
 - a) Adinez nagusia edo adingabe emantzipatua izatea. Adingabe emantzipatuak familiatik kanpo bizi dela egiaztatu beharko du, eta bere lan-egoerak bere bizi-beharrei erantzuteko baliabide ekonomikoak izateko aukera ematen diola. Horretarako, errentamendu-kontratuak edo familia-gunetik kanpo bizi dela egiaztatzen duen beste edozein dokumentu aurkeztu beharko du. Era berean, lan-bizitza eguneratua aurkeztu beharko du eskabidea aurkezteko unean. Bizikidetza-unitateko kide guztiek adinari eta/edo adingabe emantzipatuari buruzko baldintzak bete beharko dituzte.
 - b) Etxebizitza-premia. Bizikidetza-unitateko kide guztiek ezin izango dute etxebizitzarik eduki jabetzan, jabetza soilean, azalera-eskubidean edo usufruktuan, etxebizitzaren onuradunak hautatzeko prozedura hasteko erabakia argitaratzen den egunaren aurreko 2 urteetan.
 - c) Aguraingo udalerrian erroldatuta egotea. Prozesu bakoitzaren oinarrietan ezarriko da gutxieneko iraupena. Erroldatzearekin batera, nahitaezkoa izango da benetan bizitzea. Kontrako frogarik ezean, benetako bizilekua erroldatuta dagoen etxebizitzarena dela ulertuko da. Ondorio horietarako,



benetako bizilekutzat hartuko da Ordenantza honetako 7. artikuluan ezartzen den ohiko bizileku iraunkorra.

- d) Diru sarrera maximoak eta minimoak.
- e) Era berean, bizikidetz-unitateak egiaztatu beharko duen ondareak ez duela gainditzen prozesu bakoitzaren oinarrietan ezarritako zenbatekoa.
- f) Onuradun diren pertsonen, gainera, baldintza hau bete beharko dute: babes ofizialeko edo tokiko babeseko beste etxebizitza baten esleipendun ez izatea, sustapen publikokoa edo pribatukoa, edo aurreko bi urteetan etxebizitza librearen titular ez izatea, etxebizitzen onuradunak hautatzeko prozedura hasteko erabakia argitaratzen den egunetik zenbatzen hasita.

2. Agindu honetan ezarritako betekizunak Eusko Jaurlaritzaren babes ofizialeko etxebizitzen araudiarekin osatu eta handitu ahal izango dira, hautaketa-lehiaketa bakoitza arautuko duten oinarrien bitartez.

18. Artikulua. Etxebizitza premia.

- 1. UETen onuradun guztiek, hau da, bizikidetz-unitateko kide guztiek, baldintza hau bete beharko dute: ez dute beste etxebizitzarik izango, ez jabetzan, ez erabateko jabetzan, ez azaleran, ezta biziarteko gozamen-eskubide errealaren bidez ere, jarraian kasu bakoitzerako adierazten diren daten aurreko bi urteetan, eta hori etxebizitza-premia definitzen duen autonomia-erkidegoko araudian ezarritako baldintzetan eta salbuespenekin, edo salbu eta etxebizitza horrek gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituenean.
- 2. Etxebizitza-premiaren baldintza betetzen dela egiaztatzeko, honako data hauek hartuko dira kontuan:
 - a) Behin-behineko kalifikazioaren data, babes ofizialeko etxebizitza lehen aldiz eskualdatzen edo errentamenduan lagatzen denean.
 - b) Babes ofizialeko etxebizitzen edo errentamendu-kontratuaren bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan salerosketa-kontratua ikus-onesteko aurkeztu den eguna, ondorengo errentamenduetarako.



3. Aguraingo Udalak beste ordenantza batean ezarri ahal izango du Eusko Jaurlaritzaren araudian jasotako etxebizitza-premien irismena edo hedapena.
 4. Era berean, etxebizitza horiek esleitzeko lehiaketen oinarriek zabaldu egin ahal izango dituzte kasuak.
 5. Etxebizitza-premian jarraitu beharko da hautaketa-prozesu osoa fase guztietan amaitu arte, eta salerosketa eskritura publiko bihurtzeko unearekin amaituko da.
19. Artikulua. Etxebizitza-eskatzaileen udal-erregistroan izena emateko baldintza.

UET baten onuradun izateko, etxebizitza eskatzaileen udal erregistroan izena emanda egon beharko da.

VII. TITULUA KALIFIKAZIOA

20. Artikulua. Kalifikazioa.

1. Etxebizitza tasatuaren kalifikazioa iraunkorra izango da.
2. Kalifikazio iraunkorrak esan nahi du udal-administrazioak edo Eusko Jaurlaritzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiltzeko ahalmena duela eskualdaketa guztietan, gehieneko salmenta-prezioari lotuta.

21. Artikulua. Kalifikazio prozedura.

1. Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren eta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa alkate-udalburuaren edo, hala badagokio, Gobernu Batzordearen dekretu bidez ezarriko da, sustatzaileak eskatuta.
2. Hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa eta eraikuntza-lizentzia aldi berean egin beharko dira. Lizentzia hori ez da emango eskatzen ez bada edo kalifikazioa bidezkoa ez bada.
3. Behin-behineko kalifikazioaren agirian zehaztuko da etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta-prezioa, garajearena eta atxikitako trastelekuarena, eta, hala



badagokio, alokairu-prezioa, bai eta familia ugariarentzat eta/edo desgaituentzat bideratu beharreko etxebizitza-kopurua ere.

4. Lehen erabilerako hirigintza-lizentzia lortzeko, ezinbestekoa izango da, sustatzaileak hala eskatuta, Araubide Orokorreko edo Erregimen Bereziko UETen behin betiko kalifikazioa alde aurretik edo aldi berean lortzea, eta etxebizitza behin-behineko kalifikazioaren zehaztapenen arabera egin dela egiaztatu beharko da.
5. Hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatu gabeko lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak UET gisa kalifikatu ahal izango dira edozein unetan, eta kalifikazioa lortu ondoren, horien araubide juridikoa aplikatuko zaie. Kasu horretan, kalifikaziorako ez da oztopo izango Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako ezarritako baldintza teknikoak eta diseinukoak ez betetzea, eta, halakorik ezean, Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzei eska dakizkiekeenak.

22. Artikulua. Kalifikazioaren ondorioak.

1. Horrela kalifikatutako udal etxebizitza tasatuek, garajeekin eta horiei atxikitako trastelekuekin, babestutako etxebizitzaren kalifikazio iraunkorra izango dute. Ondorioz, Ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdatze-prezioari lotuta egongo dira, bai eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiltzeari ere, lehenik eta behin Udalaren edo Administrazio jardulearen alde, eta, betiere, subsidiarioki Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren alde.
2. UETen bizien arteko bigarren edo ondorengo edozein eskualdatzeren gehieneko prezioa honako irizpide hauek aplikatuz legokiokeena izango da:
 - a) VTMG: Ezin izango du 1,4 indizea gainditi, eskualdatzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOEen gehieneko prezioari dagokionez.
 - b) UET Ezin izango du gainditi BOETei aplikatu beharreko araudi autonomikoak ezarritakoa. Nolanahi ere, ezin izango du 1. indizea gainditi eskualdaketa unean indarrean zegoen erregimen orokorreko babes



ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

- c) Etxebizitzak azalera-jabetzako erregimenean lagatzen direnean, bigarren eskualdaketetan edo ondorengoetan, hasierako eskurapenerako hasieran ordaindutakoa izango da gehieneko prezioa, KPlaren aldaketa aplikatuta eguneratua eta honako murrizketa honekin:
 - i. Urteko 100eko 0,5 lehenengo 30 urteetan.
 - ii. Urtean 100eko 1, hurrengo 20 urteetan.
 - iii. Urteko, 100eko 2,6 azken urteetan.
 - d) Nolanahi ere, bigarren eskualdaketa hasierako eskuraketatik urtebete igaro baino lehen gertatzen bada, salmenta-prezioa lehenengo eskualdatzearena izango da.
3. Higiezinan egin ahal izan diren hobekuntzek eta mantentze-lanek besterentze-prezioa handituko dute, baldin eta udal-administrazioak ondorio horietarako alde zurratik onartu baditu, balioespena eta balio-galera finkatuz.

TÍTULO VIII. TITULUA LEHENTASUNEZ EROSTEKO ETA ATZERA ESKURATZEKO ESKUBIDEAK

22. Artikulua Lehentasunez eskuratzea eta atzera eskuratzea.

1. UETen titularrek, edozein erregimen dutela ere, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen titular subsidiarioa den aldetik, Udalari edo Administrazio jarduleari eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari jakinarazi beharko diete besterentzeko erabakia, proiektatutako prezioa eta ordaintzeko modua, aurreikusitako eskualdatzearen gainerako funtsezko baldintzak eta jakinarazpenak egiteko helbidea adierazita, lehentasunez erosteko eskubidea erabili ahal izateko. Eskubide hori bi hilabeteko epean baliatu ahal izango da, jakinarazpena udal edo administrazio jardulearen eta autonomia-erkidegoko administrazio orokorraren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.
2. Aurreko lerrokadan aipatutako epea igaro eta lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeari buruzko ebazpen adierazirik jakinarazi ez bada, askatasunez besterendu ahal izango da proiektatutako besterentzea.



3. Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena egin ez bada edo komunikazio horretan legez nahitaezkoak diren edukietako bat aipatu ez bada, edo eskualdatzeagatik ordaindutako prezioa txikiagoa bada edo jakinarazitakoak ez diren baldintzak bete badira, azken horrek atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du besterentzearen berri izan eta bi hilabeteko epean.

4. Etxebizitzaren jabetza titularra hil delako eskualdatzen denean, ez da esleipen-prozesurik behar, eta etxebizitzaren jabetza haren legezko jaraunslerei dagokie. Hala ere, kasu horretan ere, Udalari formalki jakinarazi behar zaio etxebizitzaren titular berrien berri emanez) Etxebizitzak UET kalifikazioari eutsiko dio modu iraunkorren, eta bere titularren ohiko bizileku iraunkorra izan behar du, eta ezin izango zaie inola ere beste pertsona batzuei laga, ezin izango da hutsik egon edo ezin izango da bigarren bizileku izan edo ez den beste edozein erabilera izan) Bestela, Udalak etxebizitza desjabetu ahal izango du indarrean dagoen legeriak aitortutako interes sozialagatik. Kasu batean zein bestean, Udalak eskualdaketa baimentzen duen agiria egingo du, eta agiri horretan Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa mantenduko da, atzera bueltarik gabe. Agiri hori gabe, ezin izango da eskritura publikorik egiletsi eskualdatzailearen eta adjudikaziodunaren edo senidearen artean, eta, ondorioz, ezin izango da eskritura hori Jabetza Erregistroan inskribatu.

IX. TITULUA **UET-en ESLEIPENA**

23. Artikulua. Udal etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura.
 1. UETen esleipendunak zehazteko prozedura Ordenantza honetan eta deialdirako onartutako oinarri espezifikoeetan eskatutako baldintzak betetzen dituzten etxebizitza-eskatzailen udal-erregistroan aldeztatik aurretik inskribatuta daudenen artean egingo da, baremo-sistemaren bidez, aipatutako oinarrietan honako irizpide hauei ematen zaien puntuazioaren arabera:



- Diru sarrerak
- Erroldatzea (Aguraingo Udalerrian eta Aguraingo Koadrilan erroldatuta egotea bereizita).
- Antzintasuna etxebizitza-eskatzailen erregistroan.
- Familia-unitateko kideen kopurua eta ezaugarriak.

Irizpide horietako batek ere ezin izango du ehuneko 50etik gorako haztapenik izan, ezta guztizkoaren ehuneko 7tik beherakoa ere.

Oinarrietan zehaztuko dira sor daitezkeen berdinketak ebazteko irizpideak, publizitatearen, gardentasunaren eta diskriminaziorik ezaren printzipioen arabera.

Aurreko paragrafoan xedatutakoak (baremazio bidezko esleipen-sistema) ez du eragotziko mugikortasun urri iraunkorra duten ezinduentzako kupo bat ezartzea, baldin eta sustapenean ezaugarri horiek dituzten etxebizitzak erreserbatu badira.

Kupo horretako etxebizitzak esleitu gabe geratzen badira, kupo orokorra osatuko dute.

Hautatutako eskatzaile bakoitzari etxebizitza zehatza esleitzeko, esleipendunak hautatzeko prozeduraren ondoriozko puntuazio-hurrenkera hartuko da kontuan, kontuan hartuta bizikidetzaren unitatea programara eta etxebizitzaren azalerara egokitzen dela.

2. Udalak zuzenean edo bere erakunde instrumentalen bidez egiten dituen sustapenen oinarriak eta Udalak lurzoruaren titulartasun osoa eskualdatzetik datozen sustapen pribatuenak Udalaren Osoko Bilkuraren akordio bidez onartuko dira.
3. Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko baremo-sistemaren bidez egingo den deialdirako onartutako oinarri espezifikotan kupoak ezarri ahal izango dira, etxebizitza eskuratzeko premia edo zailtasun bereziak dituzten gizarte-talderen bateko pertsoneri etxebizitza-kopuru jakin bat bideratzeko. Horretarako, oinarri horietan errealitate horietarako egokiak diren baremazio-irizpideak gehituko dira.
4. Salbuespen gisa, erabaki ahal izango da sustapen bakoitzean lehen adierazitako baremazio-prozeduratik kanpo uztea etxebizitza-kopuru jakin bat, Udalak gizarte-



premiei erantzuteko, tutoretzapeko alokairuaren edo prekarioan lagatzearen bidez, betiere beste bizileku bat emateko eskubideei kalterik egin gabe; kasu horietan, etxebizitzak ez dira zozketatuko.

6. Bizikidetzeta-unitatea familia ugariaren legezko neurrira iristen den UET baten onuradunak bere etxebizitza trukatu ahal izango du, bai jabetzaren kasuan, bai azalera-jabetzaren kasuan, bai alokairuaren kasuan, sustapen berri bakoitzean kolektibo horrentzat erreserbatutako araubide bereko batekin. Jabetzaren edo azalera-jabetzaren kasuan, eskuratzailleak UET berriaren prezioaren eta aurrekoaren prezioaren arteko aldea ordaindu beharko du, Ordenantza honen 22. artikuluan ezarritako zehaztapenen arabera eguneratuta.
7. Kolektibo horrentzat gordetako etxebizitzak baino beren etxebizitzak trukatu nahi dituzten familia ugari gehiago izanez gero, etxebizitzak zozketatuko dira.
8. Hautaketa-prozedura egin ondoren, eta aurkeztutako datuen egiazkotasunari buruzko egiaztapen egokiak egin ondoren, alkate-udalburuak onartuen eta baztertuen behin-behineko zerrenda onartuko du. Zerrenda hori udaletxeko iragarki-taulan argitaratuko da, alegazioak egin ahal izateko, hogeit hamar egun balioduneko epean. Epe hori igaro eta, hala badagokio, txostenak egin ondoren, Alkatetzak onartuen eta baztertuen zerrendak onartuko ditu. Zerrenda horiek ediktu ohelean eta web orrian ere argitaratuko dira.

TÍTULO X. TITULUA IKUSKAPENA ETA KONTROLA

24. Artikulua. Kontratuen oniritzia.

Udal Administrazioak ikus-onetsi beharko ditu udal etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratu guztiak, jabetza osokoak zein alokairukoak, eta ez dute Jabetza Erregistroan sartzeko aukerarik izango oniritzirik gabe.

1. Udal-etxebizitza tasatuen eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzen duen edozein eskritura publiko egiletsi aurretik, lehen zein bigarren eskualdaketetan



edo hurrengoetan, edo azalera-eskubide bat edo etxebizitzaren edo eranskinen gaineko beste edozein eskubide erreal eratzten edo eskualdatzen denean, hipoteka-eskubidea izan ezik, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da Udalean, oniritzia eman diezaion, eta agiri hori aurkezteko betebeharra hartuko du azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal eratzten duen jabeak, hipoteka-eskubide errealak izan ezik.

Betebehar hori gauza erkidearen gaineko ondasun-erkidegoa azkendu edo desegiten den kasuetara hedatuko da, bai eta irabazpidezko sozietateari edo foru-komunikazioko araubideari egindako ekarpenetara ere.

2. Era berean, udal-etxebizitza tasatuen eta horiei atxikitako eranskinen errentamendu-kontratuak ere aurkeztuko dira oniritzia emateko. Betebehar hori etxebizitzaren errentatzaileari dagokio, eta administrazio publikoei ere eskatu ahal izango zaie, errentatzaile direnean.
3. 1. eta 2. paragrafoetan adierazitako ikus-onetsi beharreko dokumentuekin batera, etxebizitzaren eskuratzailerak edo errentariak mota horretako etxebizitzak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztuko da, bai eta Udalak erakunde eskudunei etxebizitza babestu hori eskuratzeko baldintzak betetzen direla ikuskatzeko beharrezkoa den informazioa eskatzeko idatzizko baimena ere.

Betebehar horretatik salbuetsita dago udal-etxebizitza tasatu biren arteko trukea.

4. Horrelako etxebizitzak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, bisatua ukatuko da alkatetzaren ebazpen bidez.
5. Udal-etxebizitza tasatuen eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzen duen edozein agiri eskritura publikoan jasotzeko, edo horien gaineko eskubide errealak eratu edo eskualdatzeko (hipoteka izan ezik), notarioek egiaztatu beharko dute, ezinbestean, eragiketa horiek dagokion oniritzia lortu dutela. Bisa hori gabe,



eskualdaketak ezin izango dira eskritura publiko bihurtu, ezta Jabetza Erregistroan inskribatu ere.

Halaber, aldez aurretik bisaturik lortu behar ez denez, notarioek Udalarari jakinarazi beharko dizkiote udal-etxebizitza tasatuen titulartasunean gertatzen diren aldaketak, honako kasu hauetan:

- a. Jabetzaren, azalera-eskubidearen edo veste edozein eskubide errealean mortis causa eskualdatzea.
 - b. Ezkontideetako bati esleitzea, banantze edo dibortzio epai irmoaren bidez.
6. Bisa baiesten edo ezesten duen ebazpena emateko eta jakinarazteko epea 4 hilabetekoa izango da, bisatu-eskaera izapidetzeko eskumena duen organoaren erregistroan sartu den egunetik zenbatzen hasita. Epe horretan berriazko ebazpenik ematen ez bada, baiespenezko ondorioak izango ditu.
7. Udal-etxebizitza tasatuen salerosketa-kontratu guztiek ordenantza honetan jasotako nahitaezko txertatze-klausulak izan beharko dituzte. Ez betetzeak kontratuak ikus-onestea ukatzea ekarriko du. Era berean, notarioek ez dute baimenduko adierazitako inguruabarrak eta konpromisoak jasotzen ez dituen agiri publikorik.
8. Udal-etxebizitza tasatu baten titular bat etxebizitza libre baten beste titular batekin ezkontzen bada edo izatezko bikotea osatzen badu, ukatu egingo zaio udal-etxebizitza tasatua ematen duen dokumentuari oniritzia ematea.

25. Artikulua. Erregistroko inskripzioa.

1. Etxebizitzak udal etxebizitza tasatu gisa behin betiko kalifikatzea. Kalifikazio horretan, etxebizitzaren eta horiei atxikitako garaje eta trastelekuen araubidea eta gehieneko prezioa adieraziko dira. Udalak dagokion Jabetza Erregistroari jakinaraziko dio kalifikazio hori, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta, horrela, dagokion moduan erregistra dadin, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea, lehenik eta behin, Udala edo Administrazio jardulearen alde, eta, nolana ere, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio



Orokorren alde, bai eta Ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdatze-prezioari modu iraunkorren lotuta egoteko muga ere.

2. Salerosketa-kontratuan, gutxienez, etxebizitzaren etorkizuneko titularrek hartu beharreko konpromiso hauek jaso beharko dira etorkizuneko salerosketa-eskrituran:
 - a. Espresuki debekatzea besterentzea, alokatzea, prekarioan lagatzea edo esleitutako etxebizitza veste erabilera baterako erabiltzea, baldin eta ez bada haren bizilekua ezartzeko erabilera.
 - b. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak bete direla agerraraztea.

26. Artikulua. Bizileku betebeharra.

Salerosketa- edo errentamendu-kontratuetan, baldintza-klausula bat sartuko da, zeinaren bidez onuradunak konpromisoa hartzen baitu etxebizitza okupatu eta erroldatzeko, sinatzen denetik gehienez ere bi hilabeteko epean. Baldintza hori ez betetzeak kontratua suntsiaraztea eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izaera galtzea ekarriko du.

27. Artikulua. Hutsik dauden etxebizitza tasatuak.

UET baten onuradun orok esleitutako etxebizitzan ohiko bizileku iraunkorra ezartzeko eta mantentzeko duen betebeharra betetzen ez badu, Udalak jabetza nahitaez kentzeko eskubidea baliatuko du, indarrean dagoen legerian aitortutako jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatik.

28. Artikulua. Udal-etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa.

Udalak udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistro iraunkorra izango du. Erregistro hori egiteko eta mantentzeko prozedura Ordenantza hau garatzeko Udalak onartutako araudiaren arabera arautuko da.

XEDAPEN GEHIGARRIA

Desjabetze- edo berdinbanaketa-prozesuetan, lurzoru urbanizatuaren kostuaren gehieneko jasanarazpena ezin izango da izan UETaren gehieneko salmenta-prezioaren 100eko 30 baino handiagoa. Bestelako daturik ezean, zenbateko berekotzat joko dira urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio-kostuak.



AZKEN XEDAPENETAKO LEHENA

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztirako, eta ondorengo garapenen edukiari kalterik egin gabe, Babes Publikoko Etxebizitzen arloan indarrean dagoen araudi autonomikoa aplikatuko da.

AZKEN XEDAPENETAKO BIGARRENA

Ordenantza hau 15 egun balioduneko epean sartuko da indarrean, behin betiko onarpena eta testua Arabako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen direnetik hasita, eta ondorioak hedatuko zaizkie etxebizitza tasatuetarako erreserben aurreikuspena ezarrita duten hirigintza-antolamenduko planei, lehenago izapidetu edo onartu badira ere.

Aguraingo Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen ordenantza hau Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2015eko uztailaren 29an (89. zk.).

**Vº Bº
ALKATEA**

IDAZKARIA