

Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala

35. zenbakia

Data 2007-02-19

4511 orria

7 UDAL ADMINISTRAZIOA

DONOSTIAKO UDALA

Donostiako udal etxebizitza tasatuen ordenantza. Behin betiko onespena.

DONOSTIAKO UDALA

Idazkaritza Nagusia

Donostiako Udal Etxebizitza Tasatua Arautzeko Udal Ordenantzaren behin betiko onespena.

2006ko urriaren 31ean Donostiako Udalbatzak Donostiako Udal Etxebizitza Tasatua Arautzeko Udal Ordenantza behin-behinekoz onartu zituen eta informazio publikorako epea zabaldu zuen, edozein pertsonak egokitzat zituen iradokizunak eta alegazioak aurkezteko.

Epea amaituta hiru alegazio idatzi aurkeztu ziren eta hauetako alegazio batzuk Udalbatzak onartu egin zituen, 2007ko urtarrilaren 30an egindako bileran, Donostiako Udal Etxebizitza Tasatua Arautzeko Udal Ordenantza behin betikoz onartuz.

Ados ez dagoenak bi hilabete du errekurtsioa jartzeko Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietarako Sailaren aurrean.

Esandako epea argitalpen hau eta hurrengo egunetik aurrera hasiko da.

Legea 7/1985, apirilaren 2ko Toki Jaurbidearen Oinarriak Arautzeko 70.2 artikuluan agintzen duena betez, bestetik, behin-betiko onartutako Estatutuak argitara ematera goaz.

Donostia, 2006ko otsailaren 2a.—Juan Carlos Etxezarreta Villaluenga, Idazkari Nagusia.

(776) (1626)

Donostiako Udal Etxebizitza Tasatua Arautzeko Udal Ordenantza.

Donostiako Udalak jarrera aktiboa izan behar du biztanleentzako etxebizitza egokien beharrari eta arrazoizko prezioen beharrari erantzuteko garaian. Izan ere, etxebizitza da hiriko gizarte arazo garrantzitsuenetako bat.

Etxebizitzen arazoa, funtsean, prezioa da. Azken urteotan etxebizitza librean prezioak etengabe egin du gora, eta, ondorioz, premiazko neurriak hartu behar dira, egoera interes orokorrerako larria izan baino lehen. Ildo horretan, egindako azterketek adierazi dute etxebizitza eskatzen duten pertsonen % 85ek ezin dituztela hirian eskaintzen diren sustapen libreko etxebizitzak arrazoizko baldintzetan erosi.

Hainbat neurri hartu behar da, hala nola planeamenduan babes ofizialeko etxebizitzak gordetzea, etxebizitza horietako hainbaten sustapen publikoa egitea, etxebizitza hutsak erabiltzea, alokairuan diren babes ofizialeko etxebizitzen parkea sortzea, eta gaizteentzako eta adindunentzako etxebizitzak egotea.

Baina, horrez gain, sustapen libreko etxebizitzen prezioak gora egiteak eragina du bazterkeria bikoitzean egoteko gero eta arrisku handiagoa duten gizarte sektoreengan: Ez dute etxebizitza librea erosteko behar adina dirurik, eta, era berean, ez dute babes ofizialeko etxebizitza izateko aukerarik, erkidegoko arautegian ezarrita dauden gehieneko diru sarrerak gainditzen dituztelako. Horregatik, beharrezkotzat jo da babes publikoko etxebizitza mota berria sortzea, babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarrita dauden diru sarrerak baino pixka bat altuagoak dituzten pertsonentzako. Bestalde, babes ofizialeko etxebizitza eskuratu ahal izateko baldintza ekonomiko altuenak betetzen dituen hainbat pertsonak interesa izan dezake etxebizitza babestu erosteko, garestixeagoa baita, baina nolana ere merkatu libreko etxebizitzak baino askoz merkeago.

Donostiako Udalak etxebizitza tasatuak planteatu ditu hiriko hainbat esparrutako hiri antolamenduan, babes publikoko etxebizitzen erregimen espezifiko gisa, hala nola Lardi Alden, Txomin Enean edo Auditx Akularren.

Udala jabetzen zen, baina, figura berri hori erabat eraginkorra izan zedin, legez arautu behar zela.

Berriki onartu den Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Lege berrian (2006ko ekainaren 30eko), besteak beste, Donostiako esperientzia hori dago jasota. Hain zuzen, figura hori azaltzen eta arautzen du, orain ezar dadin ahalbidetzen duen oinarritzko erregimen juridikoari dagokionez.

Gainera, udalak etxebizitza gaietan duen eskumena eta autonomia onartzen da, ez soilik sustapenari dagokionez, bai eta tokian arautzeari dagokionez ere. Hain zuzen ere, lege berriak udalei ahalmena eman die Udal ordenantzen bitartez udal etxebizitza tasatuen erregimen juridikoa gara dezaten.

Zehazki, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Lege berrian (2006ko ekainaren 30ekoa) honako hau dago jasota, zortzigarren xedapen gehigarrian:

4. Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira udal etxebizitza tasatutzat (UET): Euskal Herriko udalek ezartzen dituztenak, dagokion udal ordenantzaren bidez erabakita eta ordenantza horretan beren babes publikoko araubidea erregulatuta.

5. Udalaren etxebizitza tasatua ezartzeko eta erregulatzeko udal-ordenantzak gauza hauek zehaztuko ditu:

a) Etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak.

b) Ezartzen diren udal babeseko araubideak eta, hala badagokio, araubide orokorreko eta araubide bereziko modalitateak. Araubide berezikoak, inola ere, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak ordezkatu ahal izango ditu, 80. artikuluan xedatzen den bezala.

c) Etxebizitzon eskuratzailak, eta etxebizitzok esleitzeko prozedura. Horri dagokionez, publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bete beharko dira nahitaez.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza-kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, tokiko administrazioek beharizan sozialei alokairu tutelatu bidez edo prekarioan lagata erantzuna eman diezaien. Horrez gainera, beste bizileku bat emateko espedienteetarako ere bereizi ahal izango dira, goragoko taldetik kanpo baitaude.

6. Etxebizitza tasatuak eta araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak saltzeari dagokionez, baldin eta 80. artikuluan finkatutako gutxieneko estandarrak betetzeko kontatzen badute, gehienezko prezioak ezin izango du gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa bider 1,70 indizea. Legez edo erregulamenduz aldatu arte, etxebizitza horien onuradunen gehienezko diru-sarrerak ezin izango dute gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean duden gehienezko diru-sarrerak bider 1,30 indizea. Nolanahi ere, udalak bestelako parametro batzuk ezarri ahal izango ditu araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuarako.

Halaber, lege berrian honako hau ere badago jasota (16. artikulua): «Udalaren hirigintza plangintzaren bidez, etxebizitzak babes publikoko araubide bati atxikita eraikitzeak kalifikatu ahal izango dira lursailak. Betiere, ordea, legearen 80. artikuluan aurreikusita dauden gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzeko behar den lurzoru kalifikazioa egin beharko da gutxienez.»

16. artikuluko 1. atalaren amaieran, honako hau dago jasota: «Kalifikazio egintzan, lurzoru horretarako izendatutako babes mota zehaztu beharko du hirigintza antolamenduak».

Azkenik, nabarmentzekoa da lege horren xedapen gehigarrian honako hau dagoela jasota: «Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzek etxebizitza babestuaren kalifikazio iraunkorra edukiko dute» eta, «ondorioz, eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie bere erregulazio arauan eta haiek lehenik, administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak».

Hortaz, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruei eta Hirigintzari buruzko Lege horrek eskumena ematen diolarik, Donostiako Udalak honako hau onartu du:

Donostiako udal etxebizitza tasatua arautzeko udal ordenantza.

1. artikulua. Xedea:

Udal ordenantza honen xedea Donostiako udal etxebizitza tasatuen babes publikoko erregimena ezartzea da.

Donostiako udal etxebizitza tasatuen babes publikoaren erregimena ezartzen da figura horretarako 2/2006 Legean (Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, 2006ko ekainaren 30ekoa) jasota dagoena garatzeko.

2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

Donostiako udalerrian, udal etxebizitza tasatutzat hartuko dira, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatuta dutenez eta ordenantza hauetan ezarritako gainerako betekizunak betetzen dituztenez, Udaltzak halakotzat jotzen dituen etxebizitzak.

Udal etxebizitza tasatuen izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garaiektara eta trastelekuetara ere hedatzen da.

Udal etxebizitza tasatuek titularren edo maizterren ohiko etxebizitza iraunkorra izan behar dute, eta inolaz ere ezin zaie beste pertsona batzuei laga, eta ezin dira hutsik utzi edota bigarren etxebizitza gisa edota bizitegitarako ez diren bestelako erabilerearako erabili.

Udal etxebizitza tasatuak hirigintza plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikatutako lurretan nahiz

prezio mugarik ez duten bizitegiarako lurzoruetan susta daitezke.

3. artikulua. Motak.

Donostiako udal etxebizitza tasatuak bi eratakoak izango dira:

Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak.

Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuak.

Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordeztuz, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean (2006ko ekainaren 30eko) jasota dauden gutxieneko estandarrak betetze aldera.

4. artikulua. Donostiako Udal Etxebizitza tasatuen baldintza orokorrak

Donostiako udal etxebizitza tasatuek ezin izango dute 90 m² (s) baino gehiagoko azalera erabilgarria izan; salbuespena izango dira, bereziki familia ugariarentzat direnak izanik, 120 m² (s) edo gutxiagoko azalera dutenak. Sustapen bakoitzean, halako etxebizitzak izango dira etxebizitza kopuru guztiaren 100etatik 5, gehienez ere. Udal sustapeneko udal etxebizitza tasatuek ezin dute 85 m² (s) erabilgarri baino gehiago izan.

Udal etxebizitza tasatu guztiek aparkaleku plaza eta trastelekua izango dute atxikita. Bi horien azalera ezingo ditu izan, hurrenez hurren, 30 m² (s) eta 10 m² (s) erabilgarri baino gehiago. Etxebizitzari atxikiak direla jaso beharko da Jabetza Erregistroan.

Udal etxebizitza tasatuek, garaje eta trastelekuekin batera, autonomia erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitza tasatuarako ezarritako baldintza teknikoak zein diseinuko baldintzak bete beharko dituzte, eta, baldintza horiek ezartzen ez diren bitartean, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzei eskatzen zaizkienak bete beharko dituzte.

5. artikulua. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza tasatuen baldintza zehatzak.

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

1. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen eta haiei atxikitako garajeen eta trastelekuen gehieneko salmenta prezioak ezingo du gainditu 2 indizea, edozein Administrazioak sustaturiko etxebizitzetarako behin behinoko udal kalifikazioa lortzeko unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez. Udalak eratu eta lagatako azalera eskubide baten ondorioz enpresa publikoek edo partikularrek sustatzen dituzten etxebizitzek ere baldintza hori bete beharko dute. Sustapen pribatuko etxebizitzaren kasuan 2,2 indizea iritsi ahal da.

2. Alokaturaz gero, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren % 4,5 izango da gehienez.

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

4. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko diru sarrera haztatuak ezin dira izan gizarte etxebizitzak (erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak) eskuratzeko ezarrita dauden gehieneko diru sarrerak baino txikiagoak.

6. artikulua. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen baldintza zehatzak.

Udal etxebizitza tasatuarako oro har ezarrita dauden baldintzez gain, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

1. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen (garaje eta trasteleku atxikiak barne) gehieneko salmenta prezioa, babes ofizialeko etxebizitza tasatuei autonomia erkidegoan aplikagarri zaien arauak ezarriko dute. Nolanahi ere, ezingo dute gainditu 1,7 indizea, udal kalifikazioa eskuratzen den unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

2. Alokaturaz gero, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren % 4,5 izango da gehienez.

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

4. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko diru sarrera haztatuak ezin dira izan gizarte etxebizitzak (erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak) eskuratzeko ezarrita dauden gehieneko diru sarrerak baino txikiagoak.

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

Donostiako udal etxebizitza tasatuak, edozein motatakoak izanik ere, Udalak berak susta ditzake – Donostiako Etxegintza erakunde publikoaren bitartez– edota Udalak bere titulartasuneko lursailen azalera eskubidea –eraikitze aldera– lagatzen dien enpresa publiko edo pribatuek, beste administrazio publiko batzuek

nahiz haien tresna erakundeek, eta kooperatibek edo enpresa pribatuek.

Udalak Donostiako Etxegintza enpresa erakunde publikoaren bitartez sustatutako edota udalak azalera eskubidea –eraikitze aldera– lagatzen dien enpresa publiko edo pribatuek sustatutako udal etxebizitza tasatuen lagapena alokairuan edo lurrazaleko jabetzan egingo da. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, beste Administrazio batzuek edo haien tresna erakundeek eta kooperatibek edo enpresa pribatuek beren titulartasuneko lurretan sustatutako udal etxebizitza tasatuak jabetza osoan laga daitezke, lurzorua hirigintza kalifikazioak edo Udalarekin egindako hitzarmen batek beste zerbait ezarri ezean.

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

Udal etxebizitza tasatuaren onuradun guztiek (onuraduntzat, bizikidetzaren unitateko kide guztiak hartuta) bete beharko dute beste etxebizitzarik ez izatearen baldintza, eta ezingo dute etxebizitzarik izan ez jabetzan (jabetza osoa edo lurrazalekoa), ez bizi arteko gozamen eskubide errealearen bidez. Hori guztia betekoa da etxebizitzaren beharra definitzen duen autonomia erkidegoko arautegian zehaztuta dauden salbuespenak aintzat hartuta edota lehendik duten etxebizitzak betetzen ez dituen Donostiako Eraikuntzako Udal Ordenantzako gutxieneko etxebizitza programan jasota dauden baldintzak.

9. artikulua. Hirian bizitzeko edo lan lotura izateko baldintzak.

Gainera, udal etxebizitza tasatuaren onuraduna izan ahal izateko, bizikidetzaren unitateko kideetako batek, - gutxienez, honako baldintza hauetako bat bete behar du gutxienez:

Azken 5 urteetan, gutxienez 3 urtez Donostian erroldatuta egotea eta Donostia ohiko bizitokia izatea.

Donostian lan egitea azken 10 urtean.

Donostian lan egitea azken 3 urtean, eta Donostia ohiko bizitokia izatea eta Donostian erroldatuta egotea 5 urtez gutxienez azken 15 urteetan.

Alokairuko udal etxebizitza tasatuen kasuan, baldintza izango da Donostian erroldatuta egotea eta Donostia ohiko bizitokia izatea urtebete baino gehiagoz eskaera egin aurre aurreko aldian.

10. artikulua. Kalifikazioa.

Bai erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioa, bai erregimen bereziko kalifikazioa Tokiko Gobernu Batzarraren ebazpenaren bidez ezarriko dira, sustatzaileak eskatuta.

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

Behin behineko kalifikazioaren dokumentuan etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa zehaztuko da, garaje eta trasteleku atxikiak aintzat hartuta.

Lehen erabilerako hirigintza lizentzia eskuratzeko, beharrezkoa izango da, alde aurretik edo aldi berean eta sustatzaileak hala eskatuta, erregimen orokorreko edo erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu direla adierazten duen betiko kalifikazioa eskuratzea. Horrez gain, egiaztatuta egin beharko da etxebizitza behin behineko kalifikazioaren zehaztutakoaren arabera egin dela.

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

11. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak.

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

Bizien artean bigarrenez edo aldi gehiagotan eskualdatutako udal etxebizitza tasatuen gehieneko prezioa izango da hurrengo irizpide hauek ezarritakoan kalkulaturakoa:

Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen kasuan: Ezingo dute gainditu 2 indizea, eskualdatzeko unean indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez. Sustapen pribatuko etxebizitzaren kasuan 2,2 indizea iritsi ahal da.

Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen kasuan: Ezingo dute gainditu babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako autonomia erkidegoaren araudian ezarritakoa. Nolanahi ere, ezingo dute gainditu 1,7 indizea, eskualdatzeko unean indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

Etxebizitzak lurrazaleko jabetzaren erregimenean lagatzen baldin badira, bigarren eskualdatzeetan nahiz geroagokoetan, prezioa hau izango da, gehienez, hasierako erosketan ordaindutakoa, kontsumo prezioen indizearen aldaketak aplikatuz eguneratuta, eta honako kopuru hauek kenduta:

- Urteko % 0,5 lehen 30 urteetan.
- Urteko % 1 hurrengo 20 urteetan.
- Urteko % 2,6 azken urteetan.

Ondasun higiezinan egin diren hobekuntzek eta mantentze lanek (halakorik egin bada), handitu egingo dute besterentze prezioa, baldin udal Administrazioak ondorio horietarako aurrez onartu baditu, haien balioztapena eta balio galera zehaztuta.

12. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea

Udal etxebizitza tasatuen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo administrazio jarduleari eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorrari –lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen titular subsidiarioa den aldetik– jakinarazi beharko die besterentzeko erabakia. Lehentasunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izan dadin, honako hauek ere adierazi beharko ditu: Aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdatzearen gainerako oinarritzko baldintzak, eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori gauzatu ahal izango da bi hilabeteko epean, jakinarazpena Udalaren edo administrazio jardulearen erregistroan eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Aurreko paragrafoan adierazitako epean ez bada lehentasunez erosteko eskubidea gauzatzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi, aurreikusitako besterentzea libreki gauzatu ahal izango da.

Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin, legez nahitaezkoa den artikulu horretako edukiren bat ez bada adierazi, edo eskualdaketarengatik ordaindutako diru kopurua txikiagoa bada edo baldintzak kostubide gutxiagokoak badira dagokion administrazioari jakinarazitakoak baino, Administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du bi hilabeteko epean, besterentzearen ezagutza osoa izan eta hurrengo egunetik hasita.

13. artikulua. Kontratuen oniritzia.

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

14. artikulua. Erregistratzea.

Udal etxebizitza tasatu gisa behin betiko kalifikazioan jasoko da etxebizitzaren –eta etxebizitzari atxikitako garajeen eta trastelekuen– erregimena eta gehienezko prezioa. Udalak kalifikazio hori jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna era egokian egin dadin. Alde batetik, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, edo subsidiarioi, autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren alde) aplikatuko zaio erregistroaren publikotasuna. Bestetik, ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehienezko prezioari era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari aplikatuko zaie.

15. artikulua. Udal etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura.

Udal etxebizitza tasatuak udal sustapenetan edo sustapen pribatuetan esleitzeko prozedura –Udalak azalera eskubidea lagatzen etorriko dira esleipen horren eskubideak– zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal erregistroan sartuta dauden eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Donostiako Etxegintza erakunde publikoak ezarriko ditu deialdi bakoitzerako oinarriak, publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak beti bermatuz. Nolanahi ere, zozketa deialdia jendaurrean jarri beharko da. Hori dela eta, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko dira, eta zozketa bera udaleko idazkariaren aurrean edo ordezkari gisa fede emaile publiko denaren aurrean. Prozedura honi berari jarraitu ahal izango zaio Udalarekin hala hitzartutako sustapenetan.

Gainerako sustapen pribatuetan ere zozketa bidezkoa izango da udal etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal erregistroan sartuta dauden eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Oinarriok garaiz jakinaraziko dira eta prozesu osoan zehar errespetatuko dituzte aurrerago aipatu diren publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak. Nolanahi ere, zozketa deialdia jendaurrean jarri beharko da. Hori dela eta, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko dira, eta zozketa bera fede emaile publikoaren aurrean egin beharko da.

Udala ez beste sustatzaile publikoen kasuan, haiek ezarriko dute esleipen prozedura, betiere publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez.

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

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

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

16. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistroa.

Donostiako Etxegintza erakunde publikoaren bidez, Udalak erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistro iraunkorra mantenduko du. Aipatutako erregistroa egiteko eta mantentzeko prozedura Donostiako Etxegintzak babes ofizialeko etxebizitzak eskatzen dituztenentzat ezarritakoa izango da eta izaera orokorra izango du.

Donostiako Etxegintza erakunde publikoak, ofizioz, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistrora sartuko ditu erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaileetako zenbait. Eskatzaile horiek izango dira gizarte etxebizitzetarako (erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak) ezarritako gehieneko diru sarreraren pareko diru sarrera egiaztatuak edo haiek baino handiagoak dituzten eskatzaileak. Horrelakoetan, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen zozketan esleipendun gertatu eta uko egiten dutenak ez dira ezarritako zigor epean alde batera utziko erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren hurrengo zozketetan ezarritako zigor epean.

17. artikulua. Bizilekutzat hartzeko betebeharra.

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

18. artikulua. Bizilekutzat hartu gabeko etxebizitzaren desjabetzea.

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

Xedapen gehigarria.

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

Lehen azken xedapena.

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

Biarren azken xedapena.

Ordenantza hau indarrean sartuko da haren behin betiko onarpena eta testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean. Eta haren ondorioak hedatuko dira etxebizitza tasatuetarako erreserbak aurreikusi dituzten hiri antolamenduko planetara, aurrez izapidetuta eta onartuta egon arren.