

OIARTZUNGO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZAREN ALDAKETA

10. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak. Salneurriaren prezioaren muga.

1. Legeak xedatutakoaren arabera, erregimen berezian udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatutakoak, garaje eta trasteleku atxikiak barne, etxebizitza babestutzat kalifikatuko dira behin betiko.

Ondorioz, behin betiko egongo dira lotuta eskualdatzeko gehieneko prezioari (ordenantza honetan zehazten da), eta eroslehentasun eta atzera eskuratzeko eskubideei (lehenik eta behin, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, nolanahi ere, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde, subsidiarioki).

2. Ordenantza honetan xedatutakoaren arabera, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatu bezala kalifikatutakoak, garaje eta trasteleku atxikiak barne, etxebizitza babestutzat kalifikatuko dira behin betiko, behin-behineko kalifikazioan horrela ezartzen bada. Aipatutako administrazio egintzak aldibaterako kalifikazio bat ezarri ahal izango du.

Ondorioz, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak lotuta egongo dira, kalifikazioak ezarritako baldintzetan, eskualdatzeko gehieneko prezioari (ordenantza honetan zehazten da), eta eroslehentasun eta atzera eskuratzeko eskubideei (lehenik eta behin, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, nolanahi ere, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde, subsidiarioki).

3. Bigarrenez edo aldi gehiagotan inter vivos eskualdatutako udal etxebizitza tasatuen gehieneko prezioa izango da hurrengo irizpide hauek ezarritakoan kalkulaturakoa:

- Erregimen orokorreko zein bereziko udal etxebizitza tasatuen kasuan: Behin-betiko kalifikazioan zehaztutakoaren arabera.
- Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek gainera ezingo dute inolaz ere 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.

4. Etxebizitzak lurrazaleko jabetzaren erregimenean lagatzen baldin badira, inter vivos eginiko bigarren eskualdatzeetan nahiz geroagokoetan, prezioa hau izango da, gehienez, hasierako erosketa prezioa kontsumo prezioen indizearen aldaketak aplikatuz eguneratuta, eta honako kopuru hauek kenduta:

- Urteko %0,5 lehen 30 urteetan, behin-betiko kalifikazio datatik zenbatzen hasita.
- Urteko %1 hurrengo 30. urtetik 50. urtera arte behin-betiko kalifikazio datatik zenbatzen hasita.
- Urteko %2,6 azken urteetan 50. urtetik aurrera behin-betiko kalifikazio datatik zenbatzen hasita.

5. Ezin izango da inola ere besterentze-prezioa handitu, salbu eta udal-lizentzia lortu ondoren egindako hobekuntzak badira. Egintza horretan, haren balorazioa eta balio-galera zehaztuko dira, artikulua hau aplikatzeko.

Etxean hobekuntzak eginda edukiz gero, udalak balorazioa egingo du eta elementu horien gehieneko salmenta prezioa zehaztuko du. Beharrezkotzat joko balu, udalak fakturak eskatu ahal izango ditu. Udalak zehaztutako irizpideen arabera udal baimenarekin egindako hobekuntza obrak bakarrik hartuko dira kontutan.

Ondorioz, ezin izango da aipatu diru-kopurua gainditu edota beste kopururik eskatu. Saltzaileari nahiz erosleari ohartarazten zaie irizpide hau hautsi eta oinarririk gabeko diru-kopururik eskatu eta ordainduko balitz, udalak eragiketa atzera eginarazi ahal izango duela.

Horretaz gain, erosleari ohartarazten zaio oinarririk gabe ordaindutako diru-kopuru horiek ezin izango dituela berreskuratu, berak salmenta egiteko kasuan.

11. artikulua. Bigarren salmentak. Eroslehentasuna eta atzera eskuratzea. Prozedura

1. Udal etxebizitza tasatuak sustatzen dituen administrazio publikoak etxebizitza horien gaineko eroslehentasun eskubidea izango du, hurrengo ataletan ezarritako baldintzetan. Sustapena pribatua bada, eroslehentasun eskubidea Oiartzungo udalari dagokio. Nolanahi ere, autonomia erkidegoko Administrazio orokorrak eroslehentasun eskubide subsidiarioa du, baldin eta administrazio publiko jarduleak berari dagokiona egikaritzen ez badu.

2. Udal etxebizitza tasatuen titularrek, etxebizitza horiek edozein motatakoak direla ere, administrazio publiko jarduleari eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorrari (Etxebizitzako Zuzendaritza Orokorra) etxebizitza saldu nahi duela jakinarazi beharko die eta Udalak, eroslehentasun eskubideari uko eginez gero, gehieneko salmenta prezioa eta eroslea hautatzeko prozedura jakinaraziko ditu.

3. Udalak Oiartzungo etxebizitza tasatuen eskatzaileen udal erregistroan izena eman duten pertsonen artean zozketa egingo du, urtean lau aldiz, urtarrilean, apirilean, uztailan eta urrian. Zozketa publikoa egingo da esleipenduna hautatzeko, bai eta erreserba-zerrenda ere. Erosteko interesa duen pertsonarik ez badago, saltzaileak erosteko interesa duen eta baldintzak betetzen dituen pertsona identifikatu ahal izango du eta udalak salmenta baimentzen duen jakinaraziko dio, beti ere artikulua honen hurrengo atalean jasotakoarekin bat.

Zozketa egiteko ardura udaleko kontratazio-mahaiari esleitzen zaio.

Zozketa zuzena izango da. Hala ere, etxebizitzaren ezaugarrien, irizpideen, salgai jarri den etxebizitza-kopuruaren eta udaleko egoera sozioekonomikoaren arabera, Alkateak dekretuz zozketako irizpideak zehazteko aukera izango du.

Oiartzungo etxebizitza tasatuen eskatzaileen Udal Erregistroan izena emateko aukera urte osoan egongo da zabalik.

Etxebizitza desgaitasuna duten pertsonentzat egokituta badago edo etxebizitza behar duten beste kolektibo batzuentzat bideratzea erabakitzen bada (genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzat, egoera sozial edo ekonomiko berezietan dauden pertsonentzat, etab.), ezaugarri horiek dituzten eskatzaileen kupo bat gaituko da alde zuzenetik.

4. Prozesu hori guztia bukatuta, Udalak erosketarako eskubidearen titularraren izena jakinaraziko du.

Ezin izan bada esleipendun inor hautatu, eskualdatu nahi duen etxebizitza tasatuaren titularrak Oiartzungo etxebizitza tasatuen eskatzaileen udal-erregistroan inskribatu gabe egon arren, Ordenantza honetako 8. artikuluan arautzen diren etxebizitza tasatuen titular izateko baldintzak betetzen dituen pertsona bati eskualdatzeko baimena eman beharko dio. Udalak lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du bi hilabeteko epean, jakinarazpena erregistroan sartu eta biharamunetik hasita.

Aurreko idatz-zatian eskatutako jakinarazpena egin ez bada, edo bertan legez aginduzkoak diren edukietako bat jaso ez bada, bai eta eskualdatzeagatik ordaindutako prezioa txikiagoa bada edo lehentasunez erosteko eskubidea duten administrazio publikoei jakinarazitakoa baino kostu gutxiagoko baldintzak badaude, administrazio horiek atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango dute besterentzearen berri izan eta bi hilabeteko epean.

Nolanahi ere, kasu guztietarako, ordenantza honen 10. artikuluan ezarritakoa izanen da gainditu ezin den gehieneko salmenta prezioa.