

BALDINTZEN ORRIA, ORDIZIAKO PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOETAKO AIU 22 "SAN JOAN" EREMUAN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN SUSTAPENAK ESLEITZEKO ARAUBIDEARI BURUZKOA

1. artikulua. Deialdiaren xedea

Ordiziako AIU 22 "San Joan" eremuan babes ofizialeko etxebizitzak erosketako araubidepean esleitzeko prozedurak amaituta, udalek esku hartzen duten babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen-prozedurei buruzko Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2008ko apirilaren 16ko Aginduaren III. tituluaren arabera (2008ko maiatzaren 12ko 88. EHAA); etxebizitzaren eta eranskinen sortak hutsik geratu dira zenbait sustapenetan, honekin batera doan zerrendaren arabera (I. eranskina).

Orain artean egindako esleipenak Ordiziako Udalean eraturako BOE Eskatzaileen Erregistro Iraunkorretik abiatu dira. Esleipen-prozedura Ordiziako Udalak kudeatu du, Ordizia Lantzen, SA haren sozietate publikoaren bitartez.

Deialdi honen helburua da erosketako araubidepean sustapenetan hutsik geratu diren sortak esleitzea. Horretarako, Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak duen Etxebizitza Eskatzaileen Erregistrora joko da.

AGIRI honen xedea da orain arte hutsik dauden sortak eta dagoeneko esleitutako sortei uko egitearen ondorioz hutsik gera litezkeen sortak esleitzeko baldintzak ezartzea.

2. artikulua. Esleipen-prozeduraren hasiera

Agiri hau Udalaren iragarki-taulan, web-orrian eta GAOan argitaratuta hasten da esleipen-prozedura. Prozedura hori esleitutako sorten salmentaren eskritura publikoarekin amaitzen da.

3. artikulua. Prozedura horren bidez esleitu beharreko etxebizitzak eta eranskinak

Prozedura horren bidez esleitu beharreko etxebizitzak eta eranskinak erantsita doan zerrendan adierazten dira, ondoko hurrenkeraz (II. eranskina):

- I) Mugikortasun urritua duten pertsonentzat egokitutako etxebizitzak.
- II) Bi logelako etxebizitzak.
- III) Hiru logelako etxebizitzak.

Horiek guztiek babes ofizialeko etxebizitzaren behin betiko edo behin-behineko kalifikazioa dute.

Sorta horiek etxebizitzez eta, hala badagokio, garajez eta trastelekuz osatuta daude. Horrenbestez, sorta bakoitza osatzen duten elementu guztiak elkarrekin

eskuratu behar dira nahitaez.

Etxebizitzak, eta horiei lotutako garajeak eta trastelekuak arautuko dira oinarri hauek onartu ziren unean babes ofizialeko etxebizitzaren arloan indarrean zegoenari jarraituta, eta indarreko legeriaren arabera araubide hori beteko dute beti.

Dokumentu honi behin-behineko eta, hala badagokio, behin betiko kalifikazioaren kopiak erantsi zaizkio. Bertan, sustapenak osatzen dituzten etxebizitza, garaje eta trastelekuz osatutako sorten azalerak eta prezioak finkatu dira.

Behin-behineko kalifikazioetan adierazten diren prezioei, une bakoitzean aplikatu behar zaien balio erantsiaren gaineko zergaren (BEZ) kopurua gehitu behar zaie.

4. artikulua. Babes ofizialeko etxebizitzaren onuradun izateko baldintzak

Pertsona fisikoek babes ofizialeko etxebizitzak eskuratu ahal izateko, eskaera egiten duen bizikidetzaren unitateak ondoren zehaztuko ditugun baldintzak egiaztatu beharko ditu alde zuzenetik.

Orri honen ondorioetarako honako hauek osatuko dute bizikidetzaren unitatea:

- a) Pertsona fisiko batez osatua, baldin eta eskaerak aurkezteko epea ixtean adinez nagusia edo emantzipatua bada. Pertsona bakar batek osatutako bizikidetzaren unitatea izango da.
- b) Hainbat pertsona fisiko. Halako unitateak hartuko da, baldin eta bi pertsonak edo gehiagok osatzen badute, eta ezkontzaz edo ezkontzaren antzeko bestelako harreman egonkorraz elkarturik badaude, edo adopzioz zein odol-ahaidetasunez, 3. maila arte, eta afinitatez, 2. maila arte; baldin eta etxe berean bizi edo biziko badira. Bazterrean utziko da bizikidetasuna, adiskidetasunagatik edo interesagatik.

3. maila arteko albo-lerroko odol-loturen bidez eta 2. maila arteko ezkontza-ahaidetasunen bidez gauzatutako egungo nahiz etorkizuneko bizikidetzaren unitateek babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko, beharrezkoa izango da ahaidetasun horren bidez lotutako pertsona guztiak titularkide izatea, betiere adinez nagusiak badira.

Halaber, irabazien ezkontza-erregimenean ezkonduetako kideek etxebizitzaren titularkide izan behar dute.

Ondasunen banaketa-erregimenean ezkonduetako kideak edo izatezko bikoteak izanez gero, esleipendunek erabaki ahal izango dute titularkidetasunaren ehunekoa.

Egiaztatu beharreko baldintzak:

1. Adinez nagusia edo emantzipatua izatea: NANA aurkeztuta egiaztatuko da.
2. Egoitza: eskatzaileak edo, hala badagokio, gutxienez eskatzaileetako batek Euskal Autonomia Erkidegoan erroldatuta egon beharko du.
3. Diru-sarrerak: 2011ko irailaren 14ko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduan (2011ko irailaren 30eko 187. EHAA) ezarritako urteko diru-sarrera haztatuetaarako baldintzak betetzea.

Prozedura honen hasiera-data dela eta, sustapen hauetarako, urteko errentaren aitopenen dagozkion diru-sarrerak zenbatuko dira.

2.11. Gutxieneko diru-sarrera haztatuak 9.000 euro izango dira, eta gehieneko diru-sarrera haztatuak 39.000 euro.

4. Etxebizitzaren beharra

- a) Bizikidetzaren unitateko kide guztiek ezin dute jabetzan inolako etxebizitzarik, jabetza soilik, azalera-eskubiderik edo -usufrukturik izan, esleipen-prozedura honen xede den sustapen bakoitza behin-behineko kalifikatzeko datoren aurreko bi urteetan. Egoera horretan jarraitu beharko dute salerosketaren eskritura publikoa egiten den arte.

Esleipen-baldintzak betetzen ez direla egiaztatuz gero, prozeduraren edozein unetan kanporatu ahal izatea eragingo du.

5. artikulua. Informazioa

Prozedura honi lotutako edozein informazio udaletxeko iragarki-taulan eta udalaren web orrian (www.ordizia.org) argitaratuko da.

6. artikulua. Esleitzeko era

Etxebizitzak Ordiziako notarioaren aurrean egingo den zozketa publiko bidez esleituko dira. Zozketa berean, zozketan onuradun suertatu ez direnen artean, itxarote-zerrendaren hurrenkera ezarriko da.

Zozketaren emaitza eta itxarote-zerrenda notarioaren aktan jasotzeko dira. Horren kopia Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzan aurkeztuko da 15 eguneko epean.

7. artikulua. Zozketan parte hartuko dutenak

Zozketan parte hartuko dute:

- a) Euskal Autonomia Erkidegoko Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren mendeko Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroko zerrendan sartutako pertsonak edo bizikidetzak-unitateak. Zerrenda hori adierazitako sailak emango du.
- b) 2013ko apirilaren 5a baino lehen, Ordiziako Udalean ezarritako Eskatzaileen Erregistro Iraunkorrean sartutako pertsonak edo bizikidetzak-unitateak.

8. artikulua. Zozketan onartutako eta baztertutako behin-behineko zerrenda

Zozketarako baimendutako zerrenda honako hauek osatuko dute:

- a) Euskal Autonomia Erkidegoko Enplegu eta Gizarteko Politiketako Sailak emandako zerrenda.
- b) Ordiziako Udalak ezarritako BOE Eskatzaileen Erregistro Iraunkorreko zerrenda.

Zerrenda horiekin, Alkatetzaren ebazpenaren bidez, onartutako eta baztertutako behin-behineko zerrenda ezarriko da.

Onartutako eta baztertutako behin-behineko zerrendan, datu hauek jasoko dira:

- a) Eskatzaile guztien izen-abizenak, genero-indarkeriaren biktimen kasuan izan ezik.
- b) Bizikidetzak-unitateko kideen kopurua.
- c) Eskaera sailkatu deneko erreserbaren edo kupoaren zehaztapena.
- d) Hala badagokio, baztertu izanaren arrazoia(k).
- e) Onartutako eskaera bakoitzari esleitu beharreko zenbakiak guztira.

Zerrenda hori udaletxeko iragarki-taulan eta bertako web-orrian argitaratuko da Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak etxebizitza-eskatzaileen zerrenda argitaratu ondoren, eta 10 egun balioduneko epean jendearentzako ikusgai egongo da.

Hamar egun balioduneko epe horretan eskatzaileek erreklamazioa ezartzeko aukera izango dute, baldin eta eurak baztertzeko arrazoiak desegokiak direla uste badute.

Hiru zerrenda egingo dira:

1. Mugikortasun murriztuko pertsonentzako zerrenda.

Etxebizitzaren premia arautzen duen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduaren 3.6. artikuluan egiten den deskribapena kontuan hartuta, titularrak edo bere ondorengoetakoren batek mugikortasun murriztu iraunkorraren baldintza betetzen badu, zerrenda honetan sartzeko aukera izango du.

2. Kide bakar batek osatutako bizikidetza-unitate eskatzaileen zerrenda.
3. Kide batek baion gehiagok osatutako bizikidetza-unitate eskatzaileen zerrenda.

9. artikulua. Onartuen behin betiko zerrenda eta etxebizitzaren zerrenda

Aurkeztutako erreklamazioak ebatzita, onartuen eta baztertuen behin betiko zerrendak Ordiziako udaletxeko iragarki-tauletan eta udalaren web orrian egongo dira ikusgai.

Behin betiko zerrendak onartzen dituen erabakiaren aurka hautazko berraztertze-errekurtsoa edo, hala badagokio, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango da Donostiako Administrazioarekiko Auzi Epaitegian.

Behin betiko zerrendek honako datu hauek izango dituzte:

- a) Eskararen buruan denaren izen-abizenak, genero-indarkeriaren biktimen kasuan izan ezik.
- b) Bizikidetza-unitateko kideen kopurua.
- c) Zozketarako esleitutako zenbakiak.

Orokorrean, eskaera bakoitzari zenbaki bat esleituko zaio. Hala ere, ondoren aipatuko ditugun baldintzetakoren bat betetzen duten eskaerei bi zenbaki korrelatibo esleituko zaizkie:

- a) Bikoteka izenpetutako eskaerak.
- b) Norberaren kargura haurra(k) dituen aita edo ama.

Hiru zenbaki korrelatibo emango zaizkie adin txikiko haurrak euren kargura dituzten bikoteek izenpetutako eskaerei.

Parte-hartzaileen behin betiko zerrendan onartu gisa hartu izanak ez du esan nahi exijitutako gainerako baldintzak eta betebeharrak betetzen dituztela. Baldintza horiek etxebizitzak behin betiko esleitu aurretik egiaztatuko dituzte.

Behin betiko zerrendekin batera, zozketatuko diren sorten zerrenda emango da argitara. Zerrenda hori agiri honekin batera doazen kalifikazioetan sartuko da. Sortak erantsita doan zerrendan esleitutako sorta-zenbakiaren arabera izendatuko dira (II. eranskina).

10. artikulua. Zozketa

Etxebizitza, garaje eta trastelekuz osatutako sortak esleitzeko zozketa Ordiziako Herri Antzokian egingo da, Ordiziako Udaleko idazkariaren eta Ordiziako notarioaren aurrean, behin betiko zerrendak jendaurrean jarri ondoren. Zozketaren eguna eta ordua Udalaren iragarkien taulan eta web-orrian argitaratuta jakinaraziko dira.

Nahi duenak zozketan egoteko aukera izango du.

Lehendabizi, mugikortasun murriztu iraunkorra duten pertsoneri dagokien zerrenda zozketatuko da. Zaku batean sartuko dira eskatzaileei esleitutako zenbakiak dituzten bolak. Jarraian, bolak atera eta sortak esleituko dituzte ateratako hurrenkera errespetatuta. Ondoren aterako dituzten zenbakiekin gainerako eskatzaileen itzarote-zerrenda osatuko dute –ateratako hurrenkera errespetatuta–, gerta daitezkeen hutsuneak bete ahal izateko.

Jarraian, kide bakar batek osatutako bizikidetz-unitate eskatzaileen zozketa egingo da, aurreko sortan jarraitutako prozedura berberarekin. Eskatzaileei esleitutako zenbakiari dagozkien bolak zakuan sartuta, bolak banan-banan aterako dira, eta ateratze-hurrenkerari jarraituz esleituko dira bi logelako etxebizitzaren eta eranskinen sortak. Hau da, prozedura osatzen duten sortetan ezarritako 1. sorta lehendabizi ateratako zenbakiari esleituko zaio, 2.a bigarren ateratakoari eta, horrela, hurrenez hurren.

Bi logelako etxebizitzaren sortan esleitu ondoren, bolen zakuan, bi kidek edo gehiagok osatutako bizikidetz-unitate eskatzaileen zenbakiari dagozkien bolak sartuko dira. Ondoren, prozedura berari jarraituz, bolak ateratzen joango dira, eta etxebizitzaren eta eranskinen sortak atzeratze-hurrenkeraren arabera esleituko dira.

Sorta guztiak esleitu ondoren, prozeduran zehar sor daitezkeen hutsuneak betetzeko itzarote-zerrendaren hurrenkera ezarriko duten bolak ateratzen segituko da.

Itzarote-zerrenda indarrean egongo da sustapen hauetan hutsik geratutako sorten salerosketako eskritura publikoa amaitzen den arte.

Zozketaren emaitza eta itzarote-zerrenda notarioaren aktan jasoaraziko dira. Horren kopia Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzan aurkeztuko da 15 eguneko epean.

Era berean, notarioaren akta Udalaren iragarkien taulan eta web-orrian argitaratuko da.

11. artikulua. Esleipendunak

Behin-behineko esleipenaren berri banan-banan emango zaie onuradunei. Hauek hilabeteko epea izango dute aurretik egiaztatu ez dituzten eta derrigorrez bete behar dituzten baldintzei dagozkien agiriak aurkezteko. Aipatutako baldintza betetzen

ez duten guztiak baztertu egingo dituzte. Ondorioz, itxarote-zerrendako hurrengo eskatzaileari emango zaio libre geratutako sortaren esleipendun izateko aukera.

Behin-behineko esleipendunak behin betiko izango dira hauen datu pertsonalak eta aurkeztutako agiriak zuzenak direla eta eskatutako baldintzak betetzen dituztela egiaztatzen dutenean.

. Hala izango ez balitz, hau da, esleipendun suertatu denak oinarri hauetan eta gaiaren inguruan indarrean den araudian exijitutako baldintzak eta betebeharrak betetzen ez dituela egiaztatzen bada, pertsona edo bizikidetzaren unitate horri plaza kenduko zaio eta itxarote-zerrendako aurrenekoari esleituko zaio.

12. artikulua. Ukoa

Esleitutako etxebizitzetako uko egiten dieten pertsona edo bizikidetzaren unitateak, edo ezarritako baldintzak ez betetzeagatik esleipena eskuratzetik kanpo geratzen direnak, ondorengo bi urteetan Ordiziako udalak esku hartzen duen esleipen-prozeduretan parte hartzeko aukerarik gabe gera daitezke.

13. artikulua. Behin-behineko esleipenaren ondorengo betebeharrak

Sustatzaileek esleipendunei Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren araudi bidez finkatuta dauden esleitutako sortaren prezioaren konturako kopuruak eskatu ahal izango dizkiete.

Horri lotuta, sustatzaileak uztailaren 24ko 2114/1968 Dekretu bidez onartutako Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Araudiko 114. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko ditu. Kontura entregatutako kantitateak esleipendunak bermatuko ditu banku-abal bitartez.

Kontuan dirua sartu ondoren sortari uko eginez gero edo baldintzak ez betetzeagatik baztertuta geratuz gero, ezarritako kantitatea itzuliko zaio, baina dirua sartu dutenetik itzultzen zaion arte sortutako interesik gabe. Itzulketa hori sortutako hutsunea betetzen den unean egingo da.

14. artikulua. Behin betiko esleipenaren ondorengo betebeharrak

Prozedura honen xede diren sustapenetako sorta baten esleipendun suertatutako pertsonak, jabetzarekin salerosketako kontratua egiteko formalitateak bete beharko dituzte. Ildo horretatik, oinarri hauen 4. artikuluan adierazitakoarekin bat etorruta, derrigorrez titularkide izan behar dutenek kontratua sinatu behar dute. Esleipenduna sinadurara agertzen ez bada eta horretarako arrazoirik ematen ez badu, esleipenari uko egin diola ulertu ahal izango da, eta ondorioz, itxarote-zerrendako hurrengo pertsonari edo bizikidetzaren unitateari emango zaio esleipendun izateko aukera.

1. Babes ofizialeko etxebizitzaren lagapena eta beharrezko baimena.

Esleipendunek babes ofizialeko etxebizitzak ohiko etxebizitza gisa erabili behar

dituzte. Etxebizitza horiek ezingo dira errentan edo jabetzarik gabe laga, baldin eta dagokion administrazioak horretarako baimenik ematen ez badu.

2.Kontratuen oniritzia.

Babes ofizialeko etxebizitzaren eta horien eranskinen jabetza eskualdatzeko edo horien gaineko eskubide errealak eratzeko edozein eskritura publiko egin baino lehen, hipoteken kasuan izan ezik, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Politiketako Sailaren Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritzan, bertan onar dezaten. Horiek aurkezteko betebeharra etxebizitzaren eskualdatzaileari dagokio.

3.Bizitegi-betebeharra betetzen ote den ikuskatzea.

Salerosketako kontratuetan baldintza-klausula bat jarriko da. Klausula horren arabera onuradunak etxebizitza okupatzeko eta bertan erroldatzeko konpromisoa hartzen du zozketa egiten den unean indarreko legeriak adierazitako epean. Baldintza hori betetzen ez badu kontratua ezeztatuko da eta ez da gehiago etxebizitzaren jabe edo onuradun izango.

15. artikulua. Araubide juridikoa

Baldintzen Agiri honetan espresuki aurreikusten ez den kasu guztietan, babes ofizialeko etxebizitzak erregulatzen dituen araudian xedatutakoa beteko da.

Ordizia, 2013ko otsailaren 20a