

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

ZUIAKO UDALA

Zuiako Udalaren jabetzako lurzorua, bertan udalerrian babes ofizialeko etxebizitzak azalera-eskubidean eraikita dituen, saltzeko ordenantza arautzailea behin betiko onartzea

Ez da inolako erreklamaziorik aurkeztu Zuiako Udalaren jabetzako lurzorua, bertan udalerrian babes ofizialeko etxebizitzak azalera-eskubidean eraikita dituen, saltzeko ordenantza arautzailearen behin-behineko onarpena ematen dion erabakiari; beraz, behin betiko onartzen da, eta oso-osorik ematen da argitara.

Ordenantza behin betiko onartzeko erabakiaren aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu ahal izango da, uztailaren 13ko 29/1998 Legeak, jurisdikzioarenak, ezartzen duenari jarraituz, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren Administrazio Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabeteko epea izango da, iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Murgian, 2026ko otsailaren 16an

Alkate-lehendakaria
UNAI GUTIÉRREZ URKIZA

ZUIAKO UDALAREN JABETZAKO LURZORUA, BERTAN UDALERRIAN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK AZALERA-ESKUBIDEAN ERAIKITA DITUENA, SALTZEKO ORDENANTZA ARAUTZAILEA

ZIOEN AZALPENA

Zuiako Udalak, 1990eko azaroaren 13an, lankidetzaz hitzarmen bat sinatu zuen Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailarekin, udalerrian babes ofizialeko 24 etxebizitzaren itunpeko sustapena egiteko, azalera-eskubideko erregimenean, 75 urteko epean. Horrek esan nahi du, eskubide horren iraupen-epea amaitzean, etxebizitzak Zuiako Udalaren ondarean sartuko liratekeela, azalera-eskubide hori ematen duelako, salbu eta, aipatutako hitzarmenean berariaz aitorzen den bezala, onuradunek lurzoruaren jabetza eskuratzen badute zuzenbidean baliozko den edozein bide erabiliz, kasu horretan azalera-eskubidea automatikoki iraungiko bailitzateke.

Azalera-eskubideko erregimeneko babes publikoko etxebizitzak eraikuntza etengabea izan da aurreko urteetan, egungo Etxebizitza Legea indarrean sartu arte. Lege horrek alokairua ezartzen du oinarritzko formula bakar gisa.

Azalera-eskubide horien epeak oso zabalak izan dira, eta hala dira oraindik ere. Hala ere, ziurgabetasun handia dakarte etxebizitzak jabe azaleradunentzat. Hori dela eta, emakida eman duten erakundeek formulak ezarri dituzte jabe horiei beren etxebizitzak eraikitzeke oinarri modura balio izan duten eskubideak eman dituen lurzorua erosteko aukera emateko.

Horrekin lotuta, nabarmentzekoa da 2010. urtetik 2017. urtera bitartean etxebizitza-arloan eskumena duen sailaren 6 agindu argitaratu direla, egoera horietan dauden lurzoruak erosteko eskaintza publikoen prozesuak arautzeko. Era berean, VISESA sozietate publikoak ere antzeko mekanismoak antolatu ditu.

Bide horretan, Zuiako Udalak, ordenantza honen bidez, araudi orokor bat sortu nahi du azalera-eskubideko babes publikoko etxebizitzak eraiki diren lurzoruen salmenta-prozesua arautzeko. Horrela, etxebizitzaren jabe diren azaleradunei lurzoria erosteko aukera emango zaie eta jabetza osoa finkatu ahal izango dute.

Ordenantzak bete beharreko araudia eta prozedura orokorra jasotzen ditu, eta interesdunek jabetza hori eskuratu ahal izateko deialdiak egitea ezartzen da.

Ordenantza hau kalifikazio iraunkorra duten etxebizitzetako zein aldi baterako kalifikazioa duten etxebizitzetako aplikatuko zaie, kalifikazio horren indarraldia amaituta egon edo ez. Nolanahi ere, lurzoria eskuratzeko, eskuratzailerak bere etxebizitzaren kalifikazio iraunkorra eskatu beharko du, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailaren martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 11.3 artikuluan xedatutakoaren arabera.

Zehazki, ordenantzaren bidez, salmentaren hartzaileak arautzen dira, eta banakakoak izan daitezke, baina ez da beharrezkoa higiezinaren jabe guztien adostasuna, bakoitzak dagokion lurzoriaren zatia eskuratzen baitu. Era berean, eskuratzeko-prezioaren zehaztapena arautzen da, eta autonomia-erkidegoko araudian horretarako aurreikusitako sistema bera aplikatzen da.

Eta, azkenik, erosteko prozedura zehatza arautzen da, eta hori ere araudi autonomiko horretan aurreikusitakoaren antzekoa da.

I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Xedea

1. Ordenantza honen xedea Zuiako Udalaren jabetzako lurzoria saltzeko prozedura arautzea da. Lurzori horren gainean azalera-eskubidean eraikita daude Zuiako udalerrian babes ofizialeko etxebizitzak.

2. Ordenantza hau Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 771985 Legearen 4. artikuluan aitortutako erregelamenduak egiteko eta udalak bere burua antolatzeke ahalmenaren babesean eta Toki Erakundearen Ondasunen Erregelamendua onartzen duen 1372/1986 Dekretuaren 109. artikuluan eta hurrengoaren arabera ematen da.

2. artikulua. Aplikazio-eremu objektiboa

1. Ordenantza hau Zuiako Udalaren jabetzako lurzoruetan azalera-eskubidean eraikitako Zuiako udalerriko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenei aplikatuko zaie, etxebizitza horiek gauzatu diren modu zehatzari kalterik egin gabe, etxebizitzak egin ziren unean indarrean zegoen araudiarekin bat etorritik.

2. Aurreko paragrafoan xedatutakoaren arabera, Zuiako Udalak, Eusko Jaurlaritzak edo haren mendeko beste edozein erakunde publikok edo organismok egindako sustapen publikoei nahiz itunpeko sustapen pribatuei aplikatuko zaie.

3. artikulua. Salmentaren xedea

1. Agiri honetan araututako salmentaren xedea da azalera-eskubidearen erregistroko titular bakoitzari zuzenean eta kostu bidez besterentzea etxebizitzetako, merkataritza-lokalei, eranskinei eta garajeei dagokien lurzori-kuota, Zuiako Udalari dagozkion lurzatiaren eraikitako eraikin bakoitza osatzen duten elementu komunetan higiezin horiek esleituta dituzten kuoten proportzio berean.

2. Zuiako Udalak bere azalera-titularrei dagozkien kuotak banaka eta bereizita salduko ditu, jabeen erkidego edo mankomunitate bakoitza osatzen duten gainerako azalera-titularrak ados dauden ala ez kontuan hartu gabe.

4. artikulua. Salmentaren hartzaileak

Zuiako Udalaren jabetzako lurzoria erosi ahal izango dute:

a. Azalera-eskubidean eraikitako babes ofizialeko etxebizitzaren erregistroko titularrak. Aldi baterako kalifikazioa duten etxebizitzaren kasuan, titularrek kalifikazio iraunkorra eskatu beharko dute aldi berean, babes ofizialeko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 11.3 artikuluan xedatutakoaren arabera.

b. Etxebizitza horiek osatzen dituzten jabeen erkidegoetan dauden merkataritza-lokalen eta atxiki gabeko eranskinen erregistroko titularrak.

c. Azalera-eskubidean eraikitako etxebizitzaren erregistroko titularrak, baldin eta kalifikazio-epea igarotzeagatik babes ofiziala galdu badute eta, aldi berean, aurreko a) puntuan adierazita-koaren arabera etxebizitza horien kalifikazio iraunkorra eskatzen badute.

d. Etxebizitza horiek osatzen dituzten jabeen erkidegoetan dauden merkataritza-lokalen eta atxiki gabeko eranskinen erregistroko titularrak.

II. KAPITULUA. SALMENTAREN BALDINTZAK

5. artikulua. Besterentzearen prezioa

1. Lurzoruaren balorazioa, erosketa-prezioa finkatze aldera, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 7. artikuluan eta babes ofizialeko higiezinak baloratzeko aplikatu beharreko gainerako arauetan aurreikusitakoaren arabera egingo da.

2. Etxebizitza, merkataritza-lokal edo atxiki gabeko eranskin bakoitzari dagokion lurzoruaren prezioa kalkulatzeko prozedurak honako eragiketa hauek izango ditu:

a. Eraikinaren balio osoaren kalkulua.

Lehenik eta behin, eraikinaren guztizko balioa kalkulatu da. Horretarako, berau osatzen duten elementu guztiei dagozkien balioak batuko dira: etxebizitzak eta atxikitako eranskinak, merkataritzako lokalak eta atxiki gabeko eranskinak.

Etxebizitzak eta horiei atxikitako eranskinak jabetza osoko gehieneko prezio ofizialetan baloratuko dira, saltzeko deialdia egiten den egunean eguneratuta, eta atxiki gabeko lokalak eta eranskinak merkatuko prezioan.

Merkatuko prezioan baloratzeko, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Arabako Lurralde Historikoko garajeen eta lokalen batez besteko salmenta-prezioei buruz 2015eko bigarren hiruhilekoan argitaratzen duen Higiezinaren Eskaintzari buruzko estatistika ofizialeko datuak erabiliko dira.

b. Eraikina kokatuta dagoen lurzoruaren balio osoaren kalkulua.

Eraikinaren balio osoari ehuneko 10eko portzentajea aplikatuko zaio, lurzoruak eraikinaren balioan duen eraginagatik.

c. Azken prezioa jabetza horizontalaren kuoten arabera esleitzea.

Lurzoruaren azken balorazioa egiteko, lurzoruaren dauden eranskin atxikiak, merkataritza-lokalak eta atxiki gabeko eranskinak adina zatitan zatituko da. Proportzio bakoitzaren prezioa kalkulatzeko, eraikina kokatuta dagoen lurzoruaren balio osoa biderkatuko da etxebizitza bakoitzaren jabetza horizontaleko partaidetza-kuotarekin, hala nola atxikitako eranskinekin, merkataritza-lokalekin edo atxiki gabeko eranskinekin (garajeak eta trastelekuak).

d. BEZaren aplikazioa.

Azkenik, etxebizitza, merkataritza-lokal edo eranskin bakoitzaren prezioari dagokion Balio Erantsiaren gaineko Zerga (BEZ) aplikatuko zaio.

III. KAPITULUA. SALMENTAREN PROZEDURA

6. artikulua. Lurzorua saltzeko deialdia

1. Zuiako Udalak, egoki deritzonean, bere ekimenez edo partikular interesdunen eskariz, deialdi publikoa egingo du bere udalerrian azalera-eskubidean eraikitako babes ofizialeko etxebizitzari dagokien lurzorua besterentzeko. Etxebizitza horiei dagokienez, Zuiako Udalak bere azalera-jabetzari eutsiko dio.

2. Deialdi hori publikoa izango da, eta Zuiako Udalaren webgunean eta udaleko iragarki-taulan argitaratuz jakinaraziko da. Nolanahi ere, Zuiako Udalaren datu-basean azalera-eskubidea duten esleipendunen/erosleen etxebizitzaren helbideetan banan-banan jakinaraziko dira atxikitako etxebizitza eta eranskin guztiak eta elementu libreak.

3. Deialdiak, kasu bakoitzean, azalera-eskubidea besterentzeko prozedura zehatza jasoko du, bai eta dagozkion eskaerak aurkezteko epeak ere, eta, nolanahi ere, ordenantza honen edukia errespetatuko du.

7. artikulua. Lurzorua besterentzeko prozedura

1. Zuiako Udalak dagokion deialdi espezifiko egin ondoren, interesdunek, deialdi horretan aurreikusitako epearen barruan, dagokion eskubidea aurkeztu beharko dute, eranskin gisa erantsi den ereduaren arabera, eranskin horretan zehaztutako beharrezko dokumentazioarekin batera.

2. Zuiako Udalak, dagokion deialdia amaitu eta gehienez ere hilabeteko epean, bere zerbitzu tekniko eta administratiboek aurkeztutako eskubideak aztertuko dituzte, baldintzak betetzen direla egiaztatuz eta aurkeztutako dokumentazioa egiaztatuz, eta titular bakoitzari dagokion lurzorua besterentzeko beharrezkoak diren erabakiak jakinaraziko ditu. Eskabideren batek akatsak edo omisioak baditu, 3 eguneko epea emango dio eskatzaileari akatsak zuzen ditzan.

3. Jakinarazpena banan-banan jakinaraziko zaio azalera-eskubidearen titular interesdun bakoitzari, Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen arabera, eta berariaz adieraziko du:

a. Lurzoruaren besterentzearen eta BEZaren balorazioaren azken jakinarazpena erregistroko titularrei, azalera-eskubidearen titular bakoitzaren eskuratze-ehunekoarekin. Jabetza-erregistroko ziurtagirian azalera-eskubidearen titulartasunaren ehunekoaren arabera izango da eskuratze-ehuneko hori.

b. Euskal Autonomia Erkidegoko Notarioen Elkargoak eskritura hori formalizatzeko izendatutako notarioa, eta eskritura formalizatzeko proposatutako lekua, eguna eta ordua. Eskritura gehienez ere 2 hilabeteko epean formalizatuko da, jakinarazpena egiten denetik zenbatzen hasita.

c. Besterentzearen balioespena eta dagokion BEZa ordaintzeko epea eta modua. Zenbateko hori Zuiako Udalaren kontuan sartuta ordainduko da.

d. Salmenta ordenantza honen arabera egingo dela adieraztea.

e. Notario-, erregistro-, zerga- edo bestelako gastu guztiak eskuratzailearen kontura izango direla adieraztea.

4. Lurzoruaren jabetza lurrazaleko titular bakoitzari eskualdatuko zaio eskritura publikoa formalizatzen den unean, lurrazaleko titular bakoitzari dagokion lurzoru-kuota besterentzen denean. Eskritura publikoa egiteak hobetu egiten ditu salerosketako negozio juridikoa eta erosleri kuota eskualdatzea, bai eta Zuiako Udalak prezioa jasotzea ere.

5. Euskal Autonomia Erkidegoko Notarioen Elkargoak txandaka esleitutako notarioaren aurrean egiletsiko da salerosketaren eskritura publikoa, Vitoria-Gasteizko notarioen artean, eta bi hilabeteko epean egiletsiko da, besterentze-erabakia jakinarazten denetik zenbatzen hasita.

6. Eskritura Ogasun Publikoan likidatzeko eta dagokion Jabetza Erregistroan aurkezteko izapideak esleipendunaren kontura izango dira eskusiboki.

7. Azaleradunek eskrituraren kopia sinplea aurkeztu beharko dute Zuiako Udalaren Erregistroan, formalizatu eta hilabeteko epean, eta inskripzioa egiaztatzen duen informazio-ohar soila, egiletsi eta 60 egun balioduneko epean.

IV. KAPITULUA. ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK

8. artikulua. Besterentzearen ondoriozko eskubideak eta betebeharrak

1. Besterentzearen ondorioz, Zuiako Udalak eskualdatu egiten du eta azaleradunak etxebizitza eta eranskin, garaje-plaza, trasteleku edo, hala badagokio, merkataritza-lokal bakoitzari dago-kion lurzoru-kuota eskuratzen du, baldin eta besterentzeko unean eskuratzaila azalera-titula-rra bada, erregistroko inskripzioaren baldintzetan eta inskripzioan inskribatuta agertzen den araubide berean.

2. Erosleak, bere aldetik, honako hauek ordaindu beharko ditu: prezioa, eskritura publikoko gastuak, erregistroan inskribatzeko gastuak, zerga-gastuak eta, oro har, salmentaren ondorioz sortzen den beste edozein aparteko gastu. Era berean, erosleak ordenantza hau betetzetik era-torritako gainerako betebeharrak bete beharko ditu.

3. Prozedura hori izapidetzeko interesa dutenek eskubidea izango dute prozesuaren edozein unetan behar duten informazio guztia eskuratzeko, bai eta edozein zalan-tza argitu edo ebazteko ere.

4. Erosleak, halaber, kuota, lurzoru-kuota eta azalera-jabetza modu bereizian ez eskualdatzeko betebeharra hartzen dute. Destino-lotura bat ezartzen da lurzoruaren jabetzaren kuota zatiezi-naren eta azalera-eskubideko elementuaren artean, halako moldez non ez bata ez bestea ezin izango baitira ez uko egin, ez kargatu, ez enbargatu, ez eskualdatu – “inter vivos” ez “mortis causa”, ez borondatezkoa, ez nahitaezkoa – ez bereizita. Ezin izango da erkideen atzera-eskuratzea egikaritu, ez eta lurzoruaren jabetza xede duen zatiketa-akzioa ere, ohiko erkidegoaren gainean edo kuoten bidez.

9. artikulua. Azalera-eskubidearen erregimenaren likidazioa

1. Azalera-eskubidea iraungitzen denean, eratze-tituluan ezarritako indarraldia amaitu de-lako, azaleradunak, besterentze honen ondorioz eskualdatu zaion lurzoru-kuotaren jabeak, bere egingo du bere pisuaren, garajearen, eranskinaren edo lokalaren jabetza osoa, horiei dagokien lurzoruarekin batera. Elementu edo eraikuntza hori araubide berean eta jabetza horizontalaren kuota berarekin eratuta geratuko da, eta iraungitako azalera-eskubidearen gainean dauden eskubide pertsonalak edo errealak, eta, beraz, egindako eraikinak, ebatzita.

Hori dela eta, jabetza osoa une horretan finkatuko da azaleradun bakoitzarentzat, bere pi-suan, garajea, eranskinean edo merkataritza-lokalean, hala badagokio, eta, gainera, azale-ra-jabetzan orain ezartzen den jabetza horizontalaren araubide bera izango du.

2. Zuiako Udalak eta eskuratzailak konpromisoa hartu dute azalera iraungitzearekin batera eragin juridiko hori lortzeko behar diren jarduketa guztiak garatu eta betetzeko, eta konpromi-soa hartu dute, gainera, etorkizunean kuota eta azalera batera saltzen badira, eskuratzailak betebeharrak bera bere gain hartzeko.

AZKEN XEDAPENAK

Azken xedapena

Ordenantza hau ALHAOn osorik argitaratzen denetik hamabost egun balioduneko epean sartuko da indarrean, Zuiako Udalaren Osoko Bilkurak behin betiko onartu ondoren, Toki Araubi-dearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 eta 65.2 artikuluetan ezarritakoaren arabera.