

ANOETAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREKO 14.
SEKTOREKO RA.A1.b LURZATIAN 18 UDAL ETXEBIZITZA TASATU
ESLEITZEKO OINARRIAK

1. Xedea.

Oinarri hauen xedea da Anoetako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Lasarbe 14. sektoreko RA.A1b lurzatian sustapen pribatuko 18 etxebizitza tasatu esleitzeko baldintzak ezartzea. Etxebizitza horien ezaugarriak oinarri hauetako 2. artikuluan zehazten dira.

Oinarri hauek Anoetako Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzeko Ordenantza garatu eta oinarritzen dute (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA 207 zk, 2025ko Urriaren 29koa). Oinarri hauetan aurreikusten ez den guztirako, Anoetako Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzeko Ordenantzari aurreikusitakoa aplikatuko da.

Etxebizitzak udal-etxebizitza tasatuen araubidearen pean egongo dira indarrean dagoen legeriak ezartzen duen denboran; beraz, horren arabera, kalifikazioa mugagabea izango da.

Era berean, esleipendunen ohiko etxebizitza izango dira kasu bakoitzean.

2. Ezaugarriak.

Sustapenak 18 etxebizitza ditu, lau solairutan banatuta (beheko solairua eta goiko hiru solairu). Etxebizitza guztietatik 16 hiru gelatakoak dira eta 2 (C Baxua eta 1º C) bat gelatakoak.

Guztiek garaje bat eta trasteleku bat dituzte eranskin gisa, hiruk izan ezik, ez baitute azken elementu hori.

Etxebizitzan, garajeen eta erantsitako trastelekuen gutxi gorabeherako azalerak honako hauek dira:

ETXEBIZITZ A	BARR. AZAL.ERABIL.	GARAJEA	AZAL.ERABIL *	TRASTELEKU A	AZAL.ERABI L
A BAXUA	74,05	5	25,66	1	3,65
B BAXUA	73,05	16	27,09	2	3,60
C BAXUA	40,00	13	27,09	7	5,80
D BAXUA	73,05	15	25,44	3	3,55
E BAXUA	74,40	14	25,44	4	3,65
1ºA	74,40	8	24,47	5	3,65
1ºB	73,05	7	23,27	6	3,70
1ºC	40,00	17	25,44	8	4,85
1ºD	73,05	6	23,44	9	3,20
1ºE	74,40	11	24,69	10	3,20
2ºA	74,40	10	25,59	11	3,35
2ºB	85,35	1	29,48	-	
2ºC	85,35	2	28,66	-	
2ºD	74,40	12	24,92	12	3,50
3ºA	74,40	9	30,00	13	3,25
3ºB	85,35	3	29,03	-	
3ºC	85,35	4	30,00	15	3,15
3ºD	74,40	18	24,24	14	3,35

* Garajearen azalera erabilgarria + errodaduraren zati proportzionala

3. Etxebizitza, garaje eta trasteleku multzo bakoitzaren salmenta prezioak.

ETXEBIZITZA	BARR. AZAL.ERABIL.	GEHI.PREZIOA	GARAJEA	AZAL. ERABIL*	GEHI.PREZIOA	TRASTELEKUA	AZAL. ERABIL	GEHI.PREZIOA	GEHIENEZKO PREZIOA GUZTIRA	SALMENTA PREZIOA
A BAXUA	74,05	288.378,17 €	5	25,66	23.946,68 €	1	3,65	3.405,74 €	315.730,59 €	297.158,20 €
B BAXUA	73,05	284.991,47 €	16	27,09	25.273,17 €	2	3,60	3.359,08 €	313.623,72 €	295.175,27 €
C BAXUA	40,00	162.561,97 €	13	27,09	25.273,17 €	7	5,80	5.411,86 €	193.247,00 €	181.879,53 €
D BAXUA	73,05	284.991,47 €	15	25,44	23.737,23 €	3	3,55	3.312,43 €	312.041,13 €	293.685,77 €
E BAXUA	74,40	289.563,52 €	14	25,44	23.737,23 €	4	3,65	3.405,74 €	316.706,48 €	298.076,69 €
1ªA	74,40	289.563,52 €	8	24,47	22.829,63 €	5	3,65	3.405,74 €	315.798,88 €	297.222,48 €
1ªB	73,05	284.991,47 €	7	23,27	21.712,58 €	6	3,70	3.452,39 €	310.156,44 €	291.911,95 €
1ªC	40,00	162.561,97 €	17	25,44	23.737,23 €	8	4,85	4.525,43 €	190.824,64 €	180.995,97 €
1ªD	73,05	284.991,47 €	6	23,44	21.871,37 €	9	3,20	2.985,85 €	309.848,69 €	291.622,30 €
1ªE	74,40	289.563,52 €	11	24,69	23.039,08 €	10	3,20	2.985,85 €	315.588,44 €	297.024,42 €
2ªA	74,40	289.563,52 €	10	25,59	23.876,86 €	11	3,35	3.125,81 €	316.566,19 €	297.944,65 €
2ªB	85,35	319.637,49 €	1	29,48	27.507,26 €	-			347.144,75 €	326.724,47 €
2ªC	85,35	319.637,49 €	2	28,66	26.739,29 €	-			346.376,78 €	326.001,67 €
2ªD	74,40	289.563,52 €	12	24,92	23.248,52 €	12	3,50	3.265,78 €	316.077,81 €	297.485,00 €
3ªA	74,40	289.563,52 €	9	30,00	27.992,37 €	13	3,25	3.032,51 €	320.588,39 €	303.376,86 €
3ªB	85,35	319.637,49 €	3	29,03	27.088,37 €	-			346.725,85 €	326.330,21 €
3ªC	85,35	319.637,49 €	4	30,00	27.992,37 €	15	3,15	2.939,20 €	350.569,05 €	331.593,95 €
3ªD	74,40	289.563,52 €	18	24,24	22.620,18 €	14	3,35	3.125,81 €	315.309,51 €	296.761,90 €

* Garajearen azalera erabilgarria + errodaduraren zati proportzionala

4. Prezioa ordaintzeko modua.

Prezio tasatuko etxebizitzaren sustatzaileak gehieneko aurrerakin hauek jaso ahal izango ditu esleipendunengandik, entregaren azken prezioaren kontura:

% 10, esleipena formalizatzeko kontratuak sinatu eta ikus-onestean.

% 10, Eraikuntza lanak hasi aurretik sokak botatzen direnetik urtebete igarotakoan.

Prezio tasatuko higiezinak entregatzeko eskritura publikoa formalizatzen denean, gainerako % 80a ordainduko da.

Konturako zenbateko aurreratuak sustatzailearekin negoziatu ahal izango dira, eroslearen beharrak eta egoera kontuan hartuta.

Ordaindutako aurrerakin guztiak legez bermatu beharko dira, abal edo kauzio aseguru bidez, sustapenari kalte egiten bazaio itzuli egingo direla bermatzeko.

5.- Etxebizitza hauetako baten esleipendun izateko baldintzak:

Etxebizitzak prezio tasatuan eskuratu ahal izango dituzte bizikidetza unitateek edo, bizikidetza unitatearen parte izan gabe, oinarri hauetan ezarritako baldintzak betetzen dituzten pertsona fisikoek.

a. Bizikidetza unitatea:

Pertsona fisikoek prezio tasatuko etxebizitzak eskuratu ahal izateko, dagokion bizikidetza unitateak ondoren zehazten diren baldintzak egiaztatu beharko ditu aldez aurretik.

Agiri honen ondorioetarako, bizikidetza unitatetzat hartuko da bi pertsonak edo gehiagok osatzen dutena, ezkontzaz edo ezkontzaren antzeko harreman iraunkor baten bidez elkartuta, baita adopzioz edo odolkidetasunez ere, hirugarren gradura arte, eta 2. gradura arteko ezkontza ahaidetasunez, baldin eta etxe berean bizi badira edo biziko badira.

Lehendik dauden bizikidetza unitateetako etxebizitza tasatuak eskuratzeko, ahaidetasun hori duten pertsona guztiek titularkide izan beharko dute, baldin eta adinez nagusiak badira. Etxebizitza tasatu horiek alboko lerroko odolkidetasunez (hirugarren gradura arte) eta bigarren gradura arteko ezkontza ahaidetasunez osatuta daude.

Era berean, etxebizitzaren titularkide izango dira irabazpidezko erregimenean ezkonduetako ezkontideak.

Ondasunen banantze erregimenean ezkonduetako ezkontideen eta izatezko bikoteen kasuan, titularkidetasunaren ehunekoa erabaki ahal izango dute esleipendunek.

b. Hauek dira egiaztatu beharreko baldintzak:

b.1.- Adin nagusikoa edo emantzipatua izatea:

NANa aurkeztuz egiaztatzea.

b.2.- Etxebizitza-premia

Bizikidetza unitateko kide guztiek ezin izango dute etxebizitzarik eduki jabetzan, etxebizitza berriaren eskriturak egiterakoan.

Baldintza hori betetzen ez dela egiaztatuz gero, egindako esleipena indarrik gabe geratuko da, eta etxebizitza hori zozketatuko da.

Nolanahi ere, sustatzailea eta eroslea ados jartzen badira, salerosketa eskrituraren sinadura atzeratu ahal izango da jabetzako etxebizitza saldu arte; kasu horretan, egindako esleipenari eutsiko zaio.

b.3 Atzerritarrentzako betekizunak:

Atzerriko nazionalitatea duten pertsonak etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa inskribatu ahal izango dira, baldin eta, gainerako baldintzak beteta, bizileku baimena indarrean badute.

c. Diru-sarrerak:

c.1.- Gehieneko eta gutxieneko diru sarrera haztatuak honako kopuru hauen arabera izango dira:

- Gutxieneko diru sarrerak: 15.000 euro urtean.

- Gehieneko diru sarrerak: 65.000 euro urtean.

Diru sarrera horien haztapena babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 23. artikuluan ezarritako irizpideen arabera egingo da.

c.2.- Diru-sarreraren jatorria:

Diru-sarreraren baldintza betetzat jotzeko, diru-sarreraren % 90 gutxienez lan-etekinetatik eta/edo jarduera ekonomiko, profesional eta artistikoen etekinetatik

eta/edo beketatik eta/edo errenta sozialetatik (oinarrizko errenta) etortzea eskatuko da.

c.3.- Diru sarrera konputagarriak:

c.3.1. – Euskal Autonomia Erkidegoan Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitorpena aurkeztu behar duten pertsonentzat eta egin behar izan gabe ere egin dutenentzat, 2024ko ekitaldiko Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitorpenaren edo aitorpenen zerga oinarri orokorrak eta aurrezki oinarriak zenbatuko dira, bai eta lan etekinei aplikatutako hobariak eta, hala badagokio, egon litezkeen errenta salbuetsiak ere, hurrengo paragrafoan ezarritakoaren arabera zenbatuta.

c.3.2. – Euskal Autonomia Erkidegoan errentaren gaineko zergaren aitorpena aurkeztu beharrik ez duten pertsonen kasuan, honako diru sarrera hauek zenbatuko dira:

a) Lan etekinen eta langabezia prestazioen kasuan, kontzeptu guztiengatik egiaztatutako diru sarrera gordinen % 95.

b) Pentsioen eta langabezia subsidioen kasuan, bai eta kargatik salbuetsitako dieten kasuan ere, kontzeptu guztiengatik egiaztatutako diru sarrera gordinen % 100.

c.3.3. – Banandutako, dibortziatutako eta alargunen eta izatezko bikoteko kideen diru sarrerak zehazteko, horietako bat hiltzen bada edo bikotea desegiten bada, egiaztatu beharreko diru sarrerak ezkontuta edo bikote egoeran zegoen aldi batekoak badira, irizpide hauei jarraituko zaie:

a) Erregimen ekonomikoa ondasun banantzekoa bada, eskatzailearengandik datozen diru sarrerak bakarrik zenbatuko zaizkio.

b) Gainerakoetan, ezkontzaren edo izatezko bikotearen diru sarreren % 50 zenbatuko da.

c.3.4. – Era berean, konpentsazio pentsioak ordaintzeko betebeharra duen ezkontide ohiaren diru sarreren gutxitze gisa hartuko dira kontuan, bai eta jasotzen duen ezkontide ohiaren diru sarrera gisa ere, baldin eta konpentsazio pentsioa ordaindu behar duen ezkontide ohiak agiri bidez frogatzen badu benetan ordaindu duela.

3.3.5. – Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitorpena aurkeztu behar ez duten pertsonen kasuan, lan etekinetatik datozen diru sarrerak egiaztatzeko, PFEZren atxikipenengatiko ziurtagiri ofizialak bakarrik hartuko dira kontuan.

d. Erroldatzea:

Bizikidetza unitateko kideren batek, gutxienez, baldintza hau bete behar du: azken 2 urteetan Anoetako udalerrian erroldatuta egon behar du, edo azken 10 urteetan Anoetan erroldatuta egon behar du, gutxienez 5 urtez, eta eskaera egiten den egunean ez da beharrezkoa izango Anoetako Biztanleen Udal Erroldan inskribatuta egotea.

Hala ere, baldintza horiek betetzen dituzten parte hartzaileen kopurua esleitu beharreko etxebizitzaren kopurua baino txikiagoa bada, Anoetan erroldatuta dauden eskatzaileak ere hartuko dira kontuan, erroldatuta dauden antzinatasuna edozein dela ere; eta hutsik jarraitzen badute, Tolosaldeko edozein udalerritan erroldatutako pertsonak ere izan daitezke esleipendun.

6. Esleitzeko prozedura eta modua:

a.- Inskripzioa:

Esleitu beharreko etxebizitzetara sartu nahi duen orok Anoetako Udalaren bulegoetan eman beharko du izena, eta eskabide orrian zehaztutako dokumentazioa aurkeztu beharko du.

Izena emateko eskabideak bulegoko orduetan aurkeztuko dira, HOGITA HAMAR EGUN NATURALEKO epean, deialdia eta oinarri hauen onarpena iragarri eta hurrengo egunetik kontatzen hasita. Deialdia Alkatetzaren Dekretu bidez egingo da, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, Udaletxeko iragarki taulan, Udalaren webgunean eta Gipuzkoako gehien saltzen den egunkarietako batean argitaratuko da. Epea egutegiko azken eguneko 14:00etan amaituko da.

Eskaintzak aurkezteko aurreikusitako epearen azken eguna larunbata edo jaieguna bada, epe hori hurrengo egun balioudunera arte luzatuko da.

b.- Onartuen eta baztertuen behin behineko zerrenda.

Esleipenera jo duten eta zozketan parte hartzeko baldintzak dituzten interesatuekin zozketan parte hartzeko onartuen eta baztertuen behin behineko zerrenda egingo da. Zerrenda hori, Alkatetzaren Dekretu bidez onartua, jendaurrean jarriko da Udaletxeko iragarki oholean eta Udalaren webgunean, 15 egun baliouduneko epean. Epe horretan, interesdunek alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte behin behineko zerrendetan sartzeari buruz.

c.- Onartuen eta baztertuen behin betiko zerrenda.

Alegazioei erantzun ondoren, behin betiko zerrendak onartuko dira, eta iragarki taulan eta udalaren webgunean jarriko dira ikusgai.

Onartuen eta baztertuen behin betiko zerrendaren aurka berraztertzeke errekurtsua aurkeztu ahal izango da hilabeteko epean, jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera, edo zuzenean administrazioarekiko auzien jurisdikzioan, Donostiako Administrazioarekiko Auzietako Epaitegian.

d. Zozketa.

Etxebizitzak zozketa bidez esleituko dira, jendaurreko ekitaldian eta fede emaile publikoaren aurrean.

Parte hartzaile bakoitzak zenbaki bat izango du esleituta, ausaz, zozketan parte hartzeko. Zenbaki hori zozketa egin aurretik jakinaraziko zaio.

Onartuak izan diren eskabide guztien artean, etxebizitza aukeratzeko lehentasun ordena ezarriko duen zerrenda osatuko da.

Esleipendunen zerrenda udaletxeko iragarki oholean eta udalaren webgunean jarriko da.

Onartuen behin betiko zerrenda osatu arren etxebizitzaren esleipendun izan ez diren eskatzaileek ateratze ordenaren arabera osatuko dute itxarote zerrenda.

Onuradunek uko egiteagatik edo arau hauek ez betetzeagatik sor daitezkeen postu hutsak itxaron zerrendaren bidez beteko dira.

Esleipendun eta itxarote zerrendak, zozketaren emaitzaren arabera, Alkatetza Dekretu bidez onartu eta iragarki taulan eta Udalaren webgunean argitaratuko dira.

Etxebizitzaren esleipendun izateko hautatutako bakoitzari jakinarazpen pertsonala egingo zaio.

Anoetako Udalak egoki deritzon guztietan egiaztatu ahal izango du oinarri hauetan ezarritako baldintzak betetzen direla, batez ere etxebizitzarik ez izatea, eta baldintza hori betetzen ez duten edo aurretik betetzen ez duten pertsonen hautaketa indarririk gabe utziko du.

7. Esleitzeko prozedura.

Udalak esleipendunei jakinaraziko die zozketa ateratzeko hurrenkeraren arabera zein egunetan agertu behar duten etxebizitza tasatua aukeratzeko, eta salerosketa kontratuak sinatzeko eta aurrerakinak ordaintzeko prozedura eta datak jakinaraziko dizkie.

8. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

Sustapenaren xede diren etxebizitzak etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute. Ondorioz, eskualdaketa gehieneko prezioari ez ezik, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiltzeari ere lotuta egongo dira, Udalaren alde lehenik, eta, subsidiarioki, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea Anoetako Udal Etxebizitza Tasatuen Ordenantzaren 14. artikuluan ezarritako moduan gauzatuko da.

9. Bigarren salmenten eta ondorengo salmenta prezioa.

Sustapenaren xede diren etxebizitzaren bizien arteko bigarren eta ondorengo eskualdaketen gehieneko prezioa Anoetako Udal Etxebizitza Tasatuen Ordenantzaren 4. artikuluan ezarritakoa izango da.

10. Bizileku betebeharra.

Salerosketa kontratuetan, klausula gehigarri bat sartuko da, zeinaren bidez etxebizitzaren adjudikaziodunak/erosleak konpromisoa hartzen baitu etxebizitzan gehienez ere bi hilabeteko epean okupatzeko eta erroldatzeko, sinatzen denetik zenbatzen hasita. Baldintza hori betetzen ez bada, kontratua suntsiaraziko da, eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izateari utziko zaio.

11. Okupatu gabeko etxebizitzak desjabetzea.

Esleipendunak bere ohiko bizileku iraunkorra esleitutako etxebizitzan ezarri eta mantentzeko betebeharra betetzen ez badu, Udalak indarrean dagoen legerian aitortutako nahitaezko desjabetzeko eskubidea baliatuko du.

12. Sustatzailearen betebeharrak.

Etxebizitzaren sustatzaileak konpromisoa hartzen du salerosketako eskritura publikoan formalizatzen den unetik bertatik higiezinaren jabetza osoa eta jabetza eskualdatzeko.

Eskritura horretan Anoetako Udalaren Etxebizitza Tasatuen Ordenantzan adierazitako baldintza guztiak jaso beharko ditu eta ordenantza horretan adierazitako baldintza guztiak bete beharko ditu.

13. Jurisdikzio eskuduna.

Oinarri hauetan jatorria duten auzi edo auzi guztiak argitzeko, administrazioarekiko auzien jurisdikzioa izango da eskuduna.

Oinarri hauen aurka berraztertzeko errekurtsua aurkeztu ahal izango da hilabeteko epean, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta

hurrengo egunetik aurrera, edo zuzenean administrazioarekiko auzien jurisdikzioan, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen uztailaren 13ko 29/1998 Legean aurreikusitako moduan eta epeetan.

14. Datuen babesa.

Datu Pertsonalak Babesteari eta Eskubide Digitalak Bermatzeari buruzko abenduaren 5eko 3/2018 Lege Organikoa betez, jakinarazten da ematen diren datuak eta eskuratzeko baimena ematen direnak Udalaren titulartasuneko fitxategietan sartuko direla, oinarri hauetan ezarritako helburuarekin.

Era berean, jakinarazten da, parte hartzeko eskaera aurkeztuz, Anoetako Udalari baimena ematen zaiola iragarki-oholean eta udalaren webgunean datu hauek argitaratzeko: eskatzaileen identifikazioa, bizikidetza-unitatearen osaera, parte hartzen duten zerrenda eta kupoa, eta, hala badagokio, baztertzeko arrazoia.

15. Araudi osagarria.

Oinarri hauetan aurreikusten ez denerako, Anoetako Udal Etxebizitza Tasatua Arautzen duen Udal Ordenantza aplikatuko da. Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA 207 zk, 2025ko Urriaren 29koa, baita babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituen araudian xedatutakoa ere.

