

XEDAPEN OROKORRAK

LEHENDAKARITZA

2853

3/2015 LEGEA, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.

Eusko Legebiltzarrak 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena onartu duela jakinarazten zaie Euskadiko herritar guztiei

ZIOEN AZALPENA

I

Etxebizitza izateko eskubidea nahitaezkoa da gizakiarentzat, funtsezko beste eskubide batzuk baldintzatzen baititu; adibidez, enplegua izatekoa, botoa ematekoa, prestazio eta zerbitzu publikoak jasotzekoa, seme-alabak eskolaratzekoa, kulturaz eta ingurumen egokiaz gozatzekoa, bizipenak senideekin eta lagunekin partekatzekoa, eta beste hainbat ere, itzal handieneko doktrinak eta justizia-auzitegiek behin eta berriz nabarmendu dutenez. Etxebizitza izateko eskubideak eta eskubide hori benetan gauzatzeak bizitza duin bat eramatea errazten eta ahalbidetzen diote gizakiari.

Duela zenbait hamarkadatik, 1948ko abenduaren 10eko Giza Eskubideen Aldarrikapen Unibertsalean (25.1 artikulua), 1966ko abenduaren 16ko Ekonomia, Gizarte eta Kultura Eskubideen Nazioarteko Itunean (11.1 artikulua) eta Europako Parlamentuak, Kontseiluak eta Batzordeak 2000ko abenduaren 7an onartutako Europar Batasunaren Oinarrizko Eskubideen Gutunean (34.3 artikulua), hiruretan, etxebizitzaren garrantzi soziala azpimarratzen da eta pertsonen eta haien familien bizi-baldintzak hobetzearekin eta gizarte-bazterketa saihestu eta gainditzeko posibilitatearekin lotzen da.

Nazioarteko xedapen horiei lotuta, 1978ko Konstituzioak aurrerapen handia ekarri zuen, esplizituki aitortzen baitu, 47. artikuluan, herritar guztiek daukatela eskubidea etxebizitza duin eta egokia izateko, eta botere publiko guztiei exijitu eta agintzen die beharrezko baldintzak susta eta arau egokiak ezar ditzatela eskubide hori benetan gauza dadin.

Konstituzioaren manu horrek interes orokorrarekin lotuta agertzen ditu etxebizitzaren gaia eta lurzoruaren erabilera, espekulazioa saihesteko, eta era berean hori lotuta dago erkidegoak hirigintza-jarduerak sortutako gainbalioetan parte hartzearekin. Etxebizitzaren, lurzoruaren eta hirigintzaren arteko lotura estu hori islatuta agertzen da bai Estatuko oinarrizko legerian (Lurzoruari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretua, zeinaren 4.1 artikuluan azpimarratzen baita etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izateko eskubidea), bai gaiari buruz autonomia-erkidegoetako ia legebiltzar guztiek onartutako lege-arau ugari eta askotarikoetan ere.

Arau-multzo horrek, esan bezala, azpimarratu egiten du etxebizitzaren funtsezko balio eta garrantzi soziala, etxebizitza, zentzu zabal batean, bizitoki gisa ulertuta, eta lege honi dagokio, hain zuzen ere, zehaztea aipatutako arauetako terminoak, gutxi edo aski abstraktu eta generikoak.

II

Nabarmentzekoa da esplizituki aitortzen zaiela, eskubide subjektibo gisa, etxebizitza bat legez modu egonkorrean okupatzeko eskubidea etxebizitza duin eta egokirik ez dutenei –aipatutako zentzuan–, etxebizitza lortzeko diru-baliabiderik ez badute. Eskubide bat aitortzen da, beraz, administrazio-auzotasuna duten egoiliar atzerritarrei ere badagokiena, nazioarteko itunek eta legeek xedatutakoaren arabera, Konstituzio Auzitegia aspalditik esaten ari denaren haritik (KAaren 107/1984 epaia, 3. OJa). Eskubide horretan, etxebizitzaren arloan legezkotasuna errespetatzeko eskakizunaren inguruan legitimazioa handiagoa izan dadin ezartzen den akzio publikoaz gain, haren titularrei bide juridikzionalera jotzeko aukera ematen zaie eskubidea eraginkorra izan dadin, behartuta dauden botere publikoek eskubide hori urratzen duten kasuetarako. Aurreikuspen hori guztiz berria da espainiar legerian.

Era berean, gizarteak botere publikoei eskatu die lehenbailehen erreakzionatu dezatela hipoteka-exekuzioen ondoriozko etxegabetzeek eragindako pertsonen etxebizitza-eskubidea ziurtatzeko, beren etxebizitzan jarraitu ahal izan dezaten. Eskakizun horren eraginez, etxebizitzaren erabileraren aldi baterako desjabetzearen kontzeptua gehitu da, aurreikusitako baldintzak betetzen direnerako, betiere. Modu horretan, interes sozialeko deklaritzen da etxegabetze-prozeduretan sartuta eta gizarte-larrialdiko egoera berezietan dauden pertsonen etxebizitza-premiari erantzuna ematea. Hori sartuta, bi alderdi artikulatzen dira: alde batetik, aintzat hartzea giza dramek eragindako gizarte-larrialdiko egoera, bizitzeko eskubidea bera ere zapuztu egin baita ohiko etxebizitzaz gabetzearen ondorioz; beste aldetik, Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren 2013ko martxoaren 14ko epaia (C-415-11 gaia), agerian uzten duena beharrezkoa dela botere publikoek lehenbailehen esku hartzea, dagozkien eskumen-esparruetan, zeinak ohiko etxebizitzaren erabilera eta gozamenari lotutako oinarrizko eskubideak eta eskubide estatutarioak babestera zuzenduta baitaude.

Lege honek, ohartuta babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien kopurua nahikoa ez dela premiari epe laburrean erantzuteko, bidea irekitzen du, ordezkio aukera gisa, eskubidea betetzeko eskakizunari prestazio ekonomiko batez erantzuteko. Prestazio horren bitartez, onuradunari aukera eman nahi zaio merkatu babestutik kanpoko etxebizitza bat alokatzeko.

Eskubide subjektiboa aitortzen zaien eskatzaileek bete beharreko baldintzak ere finkatzen ditu, eta eskubidea pixkanaka ezartzeko irizpideak zehazten dira. Eskubidea erregelamendu bidez definitzen joango da, eta hartzaileen kopurua arian-arian handitzeari ekingo zaio, horretarako erabilgarri dauden ekonomia-baliabideek eta bizitokiek ahalbidetzen duten heinean.

Lege-testu hau idazteko unean eskariari buruz eginda dauden ikerketa eta analisisiei erreparatuta, eskubide subjektiboa betetzea aurreikusten da lege-testu honetan, presa handieneko etxebizitza-premiei erreparatuta batez ere. Horretarako, babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak fede-emaile publikoren aurrean esleituko dira, esleipen-prozeduran eskabideak barematu egingo dira, eta, lehentasunak zehazteko, kontuan hartuko dira eskatzaileen errenta erabilgarria eta bizikidetzaren unitateko kide-kopurua, bigarren mailako baremazio-irizpidetzat hartuta Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroko inskripzioaren antzinatea; hori gorabehera, kupoak ezarri ahal izango dira, gizarte-kohesioa bermatzeko asmoz.

Bestalde, aipatutako eskubide subjektiboari dagokionez, nahiz eta hura Administrazioaren eskura dauden legezko modu guztien bitartez berma daitekeen, lege-arau honek lehentasuna ematen dio alokatzeari, konponbiderik egokiena eta justuena delakoan. Hala, legeak aukera ematen du hirigune berean edo, are gehiago, eraikuntza-unitate berean batera egon daitezen alokatzeko eta jabetzako etxebizitzak eta nahas daitezen diru-sarrera maila eta adin eta familia-osaera diferentetako bizikidetzaren unitateak, eta are konbina daitezen ekimen publikoko eta pribatuko etxebizitza babestuak.

Era berean, zuzkidura-bizitokiak bultzatzen dira, bizileku egokitzat jotzen baitira aldi bateko beharrian sozialei erantzuteko (gazteen emantzipazioa, pertsona bananduak, etorkinak...). Zuzkidura-ekipamendu izaerarekin, horretarako aurreikusitako jabari publikoko zuzkidura-lurzoruetan ezarri ahal dira, eta orobat plangintzan ekipamendu generiko edo komunitario gisa kalifikatuetan, bizitoki-erabilera hori ekipamenduarenarekin ere bateragarria bada. Zuzkidura-izaera dutenez, bizitoki hauek ez dira etxebizitzatzat jotzen eta, ondorioz, ez zaizkie aplikatzen Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezarritako estandarrak eta legezko erreserbak.

Alderdi objektibo batetik, bestalde, bizitzeko espazio egoki batez, bizileku batez edo egoitza batez gozatzeko eskubideaz gain, legeak inguru eta hiri- edo landa-ingurune duin eta egokia izateko eskubidea ere jasotzen du, hau da, Europako Zuzenbide konparatuari jarraiki «habitata» esaten zaiona izatekoa, halakotzat ulertuz etxebizitzaz gain pertsonaren eta erkidegoaren bizitzan behar diren zerbitzu, jarduera, ekipamendu eta gainerako elementuak kokatzen diren leku konplexu hori. Horrela, eraikinak birgaitzeak eta hiriguneak berroneratu eta ekonomikoki eta sozialki biziberritzeak, hirigintzako erabileren mestizajearen ikuspuntutik (gizarte-kohesioa), berebiziko garrantzia hartzen dute. Joan-etorrien premia txikiagotzeko jarduerak bultzatzea, zerbitzu- eta azpiegitura-kontsumoaren eskakizuna gutxitzea eta lurraldean gutxiago esku hartzea jardun publikoaren nahitaezko ildoak dira, eta horrela eman ziren aditzera Etxebizitzaren aldeko Euskadiko Gizarte Itunaren foroaren deliberamenduetan ere.

Gainera, etxebizitzan eta lurzoruaren erabileran, aurreikusi egin behar dira zainketa-lanak (zeinak, batez ere, etxeko esparruan eta etxearen inguruko esparruan egiten baitira) eta bizi-proiektu pertsonalen garapena errazten dituzten aldaketa sozialak. Azken batean, gizarte-antolaketa hobe bat ezarri beharra dago, ardura partekatuan eta ordaindutako eta ordaindu gabeko lana uztartzean oinarritua.

Ildo horretatik, eta kontuan izanik gure geografian bizitegi-lurzorua urria dela, hiri barreiatuaren orde hiri trinkoaren eredia sustatuko duten mekanismoak ezartzearen aldeko apustua egiten da, lekuan lekuko bereizgarriak errespetatu eta ingurunearekiko harmonizazioa gordeko duen ereduaren alde, horrela lurzoru modu arrazoizkoagoan okupatuko baita eta, ondorioz, hazkunde jasangarriago, homogeneoago eta harmonizatuagoa erraztuko.

Horretarako, lege honek, Etxebizitzaren aldeko Euskadiko Gizarte Itunaren espiritura moldatuz, etxebizitzaren eta ondare eraikiaren arloko eskumenak ematen dizkie toki- eta lurralde-administrazioei eta erakundeen arteko lankidetzat bultzatzen du.

Badira hainbat arazo garrantzitsugure ingurunean aspalditik eta sistematikoki errepikatzen direnak: etxebizitza lortzeko zailtasuna, bereziki larria gizarteko sektorerik ahulenetan; eraikitzeo lurzoru egoki eta prestaturik ez egotea, eta lurzoruak kudeaketa- eta prestaketa-prozesuaren ondoren hartzen duen balioa, etxebizitzaren azken prezioan eragin handia duena.

Biztanleen bizi-kalitatea hobetzeko konpromiso aktiboa da Etxebizitzaren aldeko Euskadiko Gizarte Itunak ezarritako erronken eta konpromisoen helburu nagusia, betiere biztanleon bizitzako jarduerak gertatzen diren ingurunea errespetatuz. Itun horrek ematen duen ikuspegi berriaren erdigunean dago hirietan esku hartzea, hiri-espazioak birkualifikatuz, auzoak biziberrituz (alderdi sozialak eta ekonomia-jarduerari lotuak barne) eta dauden eraikinen parkea hobetuz (gizarteak eraikin berriei eskatzen dizkien baldintzekin homologatzeko), eta horixe da lege-arau honek artikulatzen duena.

Helburu hori kontuan izanda, etxebizitzaren funtzio sozialaren helmenean eta edukia zehazten dira, eta partikularren eskubide eta eginbeharrei lotutako zenbait alderdi, lehen aintzat hartu

gabeak, sartu dira; horien artean dago higiezinak hobetzeko edo birgaitzeko eginbeharra, baita mantentzekoa ere, haien egokitzapen energetiko eta funtzionala lortzeko.

Jenderik gabeko etxebizitzari buruzko araudia ere ezartzen da, ustez eta justifikaziorik gabe erabiltzen ez direnek ez dutela betetzen funtzio soziala. Hala ere, onartu behar da ezinbestekoa dela populazioan era naturalean gertatzen diren mugimenduei erantzuna emango dieten higiezin erabilgarriak egotea, higiezin merkatuak portaera behar bezain malgua izan dezan, tentsio handiegirik gabe eskaintzaren eta eskariaren artean. Etxebizitzaren errolda zorrotz aztertzen bada, argi ikusten da jenderik gabeko etxebizitzaren kopurua ez dela oso esanguratsua etxebizitza izateko eskubide subjektiboa betetzeari dagokionez.

III

Arau honek 10 kapitulu ditu. I. kapituluaren esfortzu bat egiten da definitzeko etxebizitzaren kontzeptua bera eta etxebizitzak duin eta egokitzat joa izateko bete behar dituen gutxienezko parametroak, definizio horretarako dauden zailtasunak zailtasun. Ondoren, zehazten dira botere publikoek dagokien autonomia zabalaren barruan errespetatu eta garatu behar dituzten printzipio gidariak eta ildo dogmatikoak; besteak beste, diskriminazioak desagerraraztea, lurralde- eta gizarte-kohesioa lortzea, eta planifikatzea eta programatzea, betiere etxebizitza bat legez okupatzeko eskubideari estu-estu loturik.

I. kapituluaren funtsezko elementuetako bat funtzio soziala da, zeinak jabetza bera eta eraikinei lotutako bestelako eskubide pribatuak definitzen eta ezaugarritzen baititu. Gainera, kapitulu horretan, babes publikoko etxebizitzari buruzko politika guztiak interes orokorreko zerbitzu deklaratu dira berariaz, lotura eginez Europar Batasunaren Itunarekin eta europar erakundeek emandako ebazpenekin, hala nola interes orokorreko zerbitzuen liburu berdeari buruz Europako Parlamentuak 2004ko urtarrilaren 13an emandakoarekin.

II. kapituluaren hasiera-hasieran, esplizituki aitortzen zaie etxebizitza bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa etxebizitzarik izan ez eta lortzeko beharrezko baldintzerik ere ez duten guztiei. Eskubide horri lotuta, egoera berezian diren pertsona jasotzen da, hipoteka-exekuzioen ondoriozko etxegabetze-prozeduretan sartuta egonda gizarte-bazterketako egoeran gerta litezkeen pertsona. Ikuspegi soziala, inondik ere, guztiz lotua Eusko Legebiltzarrak gizarteratzeko eta diru-sarrerak bermatzeko onartutako legeriari. Hor agindu zehatza ematen zaie botere publikoei eta, gainera, eskatu behar diren baldintzak zeintzuk diren eta eskubidea nola bete daitezkeen ere zehazten da, alegia etxebizitza edo bizitoki bat eskura jarritz, ahal dela alokairuan, edo, bestela, prestazio ekonomiko bat emanez etxebizitzaren orde, edo erabileraren aldi baterako desjabetzera iritsiz denbora-bitarte jakin baterako.

Ildo horretatik, legeak bat egiten du nazioarteko joerarik aurreratuenekin, eta etxegabearen kontzeptu ireki bat ezartzen du, horren barruan sartzen baititu bai aterperik edo babeslekurik ez dutenak, bai etxebizitzarik ez dutenak edo etxebizitza ez-segurua edo desegokia dutenak, edo hipotekaren ondoriozko etxegabetze-prozesu batean sortutako etxebizitza-premiagatik gizarte-bazterketako egoeran gerta daitezkeenak. Hori guztia, erabilgarri dauden etxebizitza-baliabideak, ahal dela, alokairuko etxebizitzak sustatzera bideratuko direla aurreikusita, eta erosteko aukerarekin alokatzeko bidea irekita, orobat, erosteko diren etxebizitzentzat.

III. kapituluaren, eskumen-banaketa ereduaren funtza ezartzen da, etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea betetzeko behar den erakunde arteko lankidetzak gisa defini daitezkeena. Lurralde-administrazio guztien arteko itunek eta udalez gaindiko entitate publikoen esku-hartzean subsidiarotasun-printzipioa berariaz aldarrikatzeak bidea libre uzten dute planifikazio- eta progra-

mazio-tresna ezinbestekoak ezartzeko, etxebizitzaren arloan toki-erakundeek plan zuzentzaileak sortuz, betiere erabat aukerakoak izango direlarik erakunde horientzat. Era berean, lege-mailako xedapen honetara ekarri dira jada badauden Babes Publikoko Etxebizitzaren eta Zuzkidura Bizitokiaren Erregistroa eta Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokiaren Eskatzaileen Erregistroa, zeinak, aukerakoak halaber, toki-erakundeetan ere sortu ahal izango baitira.

IV. kapituluan, Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa sortzen da, eta, horrela, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako aukera gauzatzen da, etxebizitza-eskubidea betetzeko nahitaezkoa den legezko tresna hori sustatuz. Ildo horretatik, proposatzen da Lurzoru Ondare Publikoko higiezinak, oro har, titulartasun publikokoak izan daitezela gerora ere, eta, ahal dela, ondoriozko etxebizitzak alokairukoak izan daitezela, dagokien funtzio soziala betetzeko.

V. kapituluan, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko modu berria arautzen da. Lehen, esku-hartzea etxebizitzan bertan, elementu fisikoan, zentratu izan da; lege honetan, ordea, pertsona eta haren ekonomia-egoera jartzen dira erdi-erdian. Hori, jakina, aldaketa nabarmena da, eta baditu bere arriskuak. Aldaketa horren oinarri izan dira Etxebizitzaren aldeko Euskadiko Gizarte Itunaren foroan eta 2010-2013 aldirako Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailea egiteko sortutako herritarren parte-hartze prozesuan bildu ziren hausnarketak. Horrekin sistema justuago eta solidarioago bat ezarri nahi da, hainbat faktoreri lotua, hala nola finantza-ahalmenari, familia- edo bizikidetzaren unitate esleipenduneko kideen kopuruari eta eskatzaileen erregistroan izena emanda igarotako denborari; horrela, gainera, etxebizitzaren prezioa eraikuntza egitearen benetako kostuari egokitzen zaio, sustapenaren bideragarritasuna eta eraikuntza-kalitatea bermatuz.

VI. kapituluan, etxebizitza eta lokal babestuen eta zuzkidura-bizitokiaren berezko araubide juridikoa garatzen da, baina lege-maila behar duten alderdiak baino ez dira sartu, geroagoko erregelamendu bidezko garapenaren jokoak errespetatuz. Bizitegiari lotutako esku-hartze babestuen lege-panorama argitzeko, honako esku-hartze hauek definitzen dira: babes sozialeko etxebizitzak (araubide bereziko babesaren eta araubide orokorrekoaren arteko diferentzia desagertzen da), etxebizitza tasatuak (udalenak edo Autonomia Erkidegoarenak) eta zuzkidura-bizitokiak. Merkataritzako lokalak ere kalifikatu ahal izango dira, gizarte-kohesioa eta ekonomia-jarduera hasi berrien ezarpena bultzatzeko eta sustatzeko modu gisa, bereziki berroneratzen ari diren hiri-eremuetan.

Hain zuzen ere, eraikinen birgaitzeaz eta hiri-eremuen berroneratzeaz ari da VII. kapitulua. Horretarako, ekintza publikoa bideratuko da –itundua, jakina–, pilotutako esperientzia aberatsa ahalik eta gehiena aprobetxatuz beharrezko bitarteko juridikoak izango dituen, hala nola jabetza horizontalaren barruan kargak eta onurak ekitatez banatzeko prozesua, birgaitzeko eta hiri-berroneratzearen prozesuetan okupazioa edo nahitaezko salmenta ahalbidetzea, irisgarritasuna edo bizigarritasuna hobetzeko lurzoru publikoen okupazioa baimentzea, eraikinen ingurutzatzea hobetzen esku hartzeko aukera bermatuko duten neurriak hartzea, dauden etxebizitzak zatitu ahal izatea, eta abar, horrelakoak sarritan eskatu baitira ondare eraikia birkualifikatzeko prozesuetan. Politika publiko horiek lehentasunezkoak dira etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea bermatzeko, eta ingurumenaren eta gizartearen ikuspegitik jasangarriagoak dira lurzoru berrien hedapen eta kontsumo atzerazina baino.

Kontuan hartu behar da dagoeneko eraikita dagoen parkearen % 70ek baino gehiagok 30 urteko gorako antzinatasuna duela eta eraikinak lehenengo araudi termikoa baino lehenagokoak direla eta, beraz, oso urruti daudela gaur egun energia-eraginkortasunerako nahi diren eskakizunak betetzetik.

Aintzat hartu behar da, halaber, energia-kontsumoaren eta berotegi-efektuko gasen zati handi bat bizitegi-sektorean sortzen dela. Europako azken direktibak, hain zuzen ere, energiaren kontsumoa eta karbono dioxidoaren isurketak murriztearen alde agertzen dira, eta energia berriztagarrien erabilera bultzatzen dute, erregai fosiletatik datozen energiekiko mendekotasuna gutxitzeko; dena ere, erabilgarri dauden baliabideak errespetatzeari eta datozen belaunaldien garapena arriskuan ez jartzeari begira. Beraz, nahitaezkoa da lege-mekanismo egokiak ezartzea bai eskakizun horiek betetzeko, bai eraikinen funtzio sozialak haien gainean dakartzan eskubide eta betebeharrak betetzeko.

Ondoren, VIII. kapituluan, baiezko erantzuna ematen zaio hiri-errentamenduei buruzko lege-riatik datorren gonbitari, hiri-finkak errentan ematen dituzten pertsonak edo entitateek jarri behar dituzten fidantzak ezarri eta arautzeko. Ildo horretatik, aintzat hartu behar da zenbaterainoko garrantzia duten interesik gabeko gordailu horiek, etxebizitza-politika publikoak sustatzeko erabiltzen direnez gero, horri erreparatuta ulertzen baita fidantzok lege-xedapen honetan sartzea bidezkoa dela guztiz.

IX. kapituluan, zehazten da etxebizitza zein kasutan den desegokia bere funtzio soziala betetzeko, dela okupatu gabe edo gainokupatuta dagoelako, dela bestelako gabeziengatik. Egoera horiek gainditzeko, administrazio publikoek, beren eskumen eta erantzukizunen barruan, pertsona eta entitate pribatuekin ere jardun beharko dute sustapen- eta lankidetzak neurriak hartu eta inplementatzeko orduan, betiere eragindako herritarren eskubide besterenezinak errespetatuz, are gehiago nahitaez bete beharreko manuen bitartez dihardutenean. Kapitulu honetan, etxebizitza-eskubideari lotutako ohiko esku-hartze modu guztiak sartu dira: desjabetzea, erabileraren aldi baterako desjabetzea barne; deklaratzeko ezen interes sozialekoa eta presakoa dela erantzuna ematea hipoteka-exekuzioen ondoriozko etxegabetze-prozeduretan sartuta eta gizarte-larrialdiko egoera berezietan dauden pertsonen etxebizitza-premiari; eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea; nahitaezko ordezpena, eta etxegabetze administratiboa, hertsapen-isunez gainera.

Azken kapituluan, X.ean, ikuskapen-, diziplina- eta zehapen-araubideak ezartzen dira, lege-maila behar baitute ezinbestean. Ildo horretatik, beharrezko eginbideak eta horiek bideratzeko har daitezkeen behin-behineko neurriak zehazten dira; arau-hauste oso larriak, larriak eta arinak tipifikatzen dira, eta, orobat, zehazten dira erantzuleak, preskripzio- eta iraungitze-kasuak, administrazio eskudunak eta, besteak beste, zehapenen zenbatekoak, jakina, zeinak urtero eguneratu ahal izango baitira.

Lege-testuaren amaieran bestelako xedapen saihetsezinak daude: xedapen gehigarriak, higiezin-zerbitzuen eskaintzako bitartekaritzaren arautze zehatza egiteko eta, bizitegi-premiak asetzeko asmoz, kooperatiba bidezko autosustapenaren araubidea jasotzeko ere; xedapen iragankorrak, horien helburua delarik, batetik, beharrezko malgutasunez bateragarri egitea aurreko lege-araubideak eta lege honetan ezartzen den esparru berria, eta, bestetik, legea indarrean sartzeko denetik harik eta dagokion erregelamendua onartu arteko epean etxebizitza izateko eskubidea betetzeko baldintzak ezartzea eta orobat etxebizitzaren erabileraren aldi baterako desjabetzearen onuradunek bete beharreko baldintzak ere ezartzea hipoteka-exekuzioen ondoriozko etxegabetze-prozeduretan sartuta eta gizarte-larrialdiko egoera berezietan dauden pertsonen etxebizitza-premiaren kasuetan; xedapen indargabetzaileak, eta, bukaeran, azken xedapenak, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean beharrezko egokitzapenak egiteko, baita legea indarrean sartuko den eguna zehazteko.

I. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.– Xedea.

1.– Konstituzioaren 47. artikuluko agindua garatzeko eta betetzeko, eta Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan aitortutako eskumen oso eta eskusiboak gauzatzuz, lege honen xedea da etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea arautzea Euskal Autonomia Erkidegoan.

2.– Botere publikoek aipatutako eskubidea gauzatzeko egoki diren neurriak sustatuko dituzte, honako irizpide hauen arabera:

a) Etxebizitza egoitza, bizileku edo etxe egonkorra izatea, eta haren hartzaile edo erabiltzaileek modua edukitzea bertan duintasunez bizitzeko, beren intimitatea babesteko eta familia- eta gizarte-harremanez gozatzeko, hura okupatu eta erabiltzeko legezko eskubidea dutelarik.

b) Tamainari dagokionez, bertan biziko den pertsona, familia edo bizikidetzaren ezauzgarrietarako egokia izatea, horien bizitzako aldiak eta bizitegi-premiak kontuan hartuta eta gizonen eta emakumeen arteko tratu- eta aukera-berdintasuna errespetatuta.

c) Eraikinen antolamenduari buruzko legerian eta aplikatu beharreko araudi teknikoan aurreikusitako baldintza objektiboak betetzea, funtzionaltasunari, bizigarritasunari, segurtasunari eta osasungarritasunari dagokienez.

2. artikulua.– Euskadiko etxebizitza-politikaren printzipio gidariak.

Lege hau betetzeko sustatuko diren politika publikoek honako printzipio hauei jarraituko diete:

a) Etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izateko eskubidea bermatzeko, lankidetzan eta koordinatuta aritzea botere publiko guztiak, Estatuko Administrazio orokorraren mendeko organoak eta euskal sektore publikoa barne, zeina osatzen baitute Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrak, foru-aldundiek, toki-erakundeek eta haien mendeko titulartasun publikoko erakunde guztiak.

b) Erabakiak hartzeko eremuetan gizonen eta emakumeen ordezkaritza orekatua izatea, berdintasunari buruzko legeriarekin bat etorritik.

c) Etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubidearen eraginkortasunaren inguruko ekimenetan jarduketa publikoak eta pribatuak koherenteak izatea.

d) Etxebizitzari eta zuzkidura-bizitokiei buruzko politika publikoak planifikatu eta programatzea, kontuan hartuta alokairuko etxebizitza dela Konstituzioan ezarritako etxebizitza-eskubideari erantzuteko funtsezko tresna.

e) Etxebizitza edo bizitoki babestu bat izateko eskubidea erabiltzerakoan edozein diskriminazio desagerraraztea, kolektibo ahulen aldeko ekintza positiboko neurriak ezarrita eta jokabide diskriminatzaileak zigortuta.

f) Bizi-ziklo bakoitzean bizilagunen egoerara ondoen egokitzen den etxebizitza lortu edo bertan egoteko modu legala hautatzeko askatasuna sustatzea.

g) Lurralde-kohesioa egotea sustapen- eta birgaikuntza-neurrien aurreikuspen eta aplikazioaren banaketa orekatuan, eta, aldi berean, etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren eskaintza zabal eta behar bestekoa lortzea.

h) Kontuan hartzea ezen etxebizitza babestua jabetzan esleitzeko beharrezkoa dela autofinantzatzea, baliabide publikorik kontsumitu gabe, halako baliabideak alokatze-programetara bideratu ahal izateko. Jabetzako etxebizitzaren hartzailea, hartarako lege-baldintzak betez gero, etxebizitza araubide horretan edukitzearen aldeko hautua egiten duen biztanleria-sektorea izango da.

i) Udaleko eta udalez gaindiko plangintza eta etxebizitza-politika koordinatzea, horrela, babes publikoko etxebizitzaren jarduera-eremuetan, urbanizatzeko jarduketa egokiak eta etxebizitza-tipologia horrekin bat datozenak aurreikus daitezten.

j) Dibertsitatea eta gizarte-kohesioa egotea hiri, herri eta landaguneetako auzo eta bizitegi-sektoreetan, integrazio egoki bat bermatuz hiri- edo landa-ingurunean, baita segregazioa, bazterketa, diskriminazioa edo jazarpena prebenituz, eragotziz edo zigortuz ere, jokabide horiek arrazoi sozioekonomikoengatik, demografikoengatik nahiz belaunaldi, genero, kultura, erlijio edo beste zernahigatik sortuak izan.

k) Herritarrek etxebizitzari eta zuzkidura-bizitokiei buruzko politika publikoak formulatzeko prozesuan benetan parte hartzea eta lankidetzan jardutea, bai eta bizitegiak sustatu, eraiki, kontserbatu, birgaitu, berroneratu eta berritzen edo horien administrazio edo kudeaketako zereginetan aritzen diren izaera sozialeko eta irabazi-asmorik gabeko entitateek ere.

l) Dagoen etxebizitzaren eta bizitoki publiko nahiz pribatuen parkea kontserbatu, birgaitu, eraberritu eta berritu dadin bultzatzea eta sustatzea, bai eta auzoen, hiriguneko multzoen, landaguneeen eta eremu degradatuen suspertze sozioekonomikoa eta berroneratzea ere.

m) Etxebizitza babestu eta zuzkidura-bizitoki berrien eraikuntzako esku-hartze guztiak nahiz etxebizitza horien birgaitze- edo eraberritze-jarduketak bizigarritasun-, funtzionaltasun- eta segurtasun-baldintzak hobetzera bideratzea, arreta berezia jarrita irisgarritasunean, baliabide naturalen erabilera eraginkorrean eta gizarte-, finantza- eta ingurumen-jasangarritasunean, diseinu unibertsalaren printzipioei jarraiki.

n) Jarduera produktiboak eta pertsonen bizitza indibiduala eta familiakoa erantzunkidetasunez bateratzen lagunduko duen hiri-planifikazio bat bultzatzea, erantzunkidetasunezko gizarte-antolaketa bat erraztuz.

ñ) Bizitegien hazkunde homogenea, jasangarria eta inguruneari egokituia sustatuko duten hiri-sare edo -egiturak sustatzea, lurzoru berrien okupazioa gutxituz.

o) Etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki inguruko ekintza guztietan ingurumenaren, paisaiaren eta kulturaren balioa aintzat har dadin sustatzea, ekintza horiek jasangarritasunaren, baliabide naturalen ekonomiaren eta energia aurreztearen irizpideak izan beharko dituztelarik gidari, sektoreko legeriari jarraiki.

p) Eraikinak, etxebizitzak eta haien ingurune urbanizatua gizarte-erantzukizunez erabil daitezten bultzatzea, duten funtzio soziala errespetatu eta betetzeko.

q) Etxebizitzaren arloan planifikazio bat ezarri, garatu eta exekutatzeko herritarren premia errealen eta haien egoera pertsonal, sozial, ekonomiko eta laboralen arabera.

3. artikulua.– Kontzeptuen definizioa.

Lege honetan aurreikusitakoaren ondorioetarako, honako definizio hauek hartuko dira kontuan:

a) Zuzkidura-bizitokia: Eraikuntza baten zati bateko bizitegi-zuzkidura bat da, pertsonen edo bizikidetzaren unitateen bizileku-premiak aldi baterako asetzeko, errenta edo kanon baten truke.

Titulartasun publikoko ekipamenduetara zuzendutako eta zerbitzu publikoari atxikitako lurzoruan edo eraikin edo lokaletan kokatuta egongo da. Zuzkidura-izaera duenez, ez zaizkio aplikatuko hiri-gintza-arauditik datozen estandarrak eta legezko erreserbak, eta etxebizitza-erabilerarekin pareka daiteke araudi teknikoa aplikatzearen ondorioetarako.

b) Hiri-berroneratzeko eremua (HBE): Hiriko edo landako eraikin-multzo bat da, dagokion udalak eskatu eta Eusko Jaurlaritzak onartutako mugaketa duena eta Administrazio publikoaren ekintza berezi bat jaso beharko duena, kontuan hartuta haren ondare urbanizatu edo eraikia eguneratu edo egokitzeko premia eta helburu diren herritarren egoera sozioekonomikoa.

c) Babes publikoko kalifikazioa: Unitate eraiki bati, edo haren zati bati, dagokion babes publiko araubidearen onurak eta mugak esleitzen dizkion deklarazio administratiboa da.

d) Gizarte-kohesioa: Habitat edo ingurune eraiki berean hirigintza-erabilera eta gizarte-kolektibo diferenteak nahastearren edo batera egotearen emaitza da; beste erabilera batzuen artean, mota diferenteetako etxebizitza babestuez gain, beste zenbait etxebizitza-kategoria, ekipamendu, jar-duera-mota eta eraikuntza hartzen ditu barnean.

e) Lurralde-kohesioa: Lurralde osoan gizarte-kohesioa modu orekatuan banatzea, horrela egoitza hautatzeko askatasuna, mugikortasun geografikoa eta bizitza pertsonalaren oinarritzko baldintzak ahalbidetuz.

f) Diseinu unibertsala: Ingurunea, eraikinak edo zerbitzuak diseinatzea ahalik eta pertsona gehienek erabili ahal izan ditzaten, baita edozein desgaitasun duten pertsonak ere, ahalik eta modurik autonomoenean, erabilera-berdintasunean. Diseinuak erabilerraza eta guztientzat egokia izan behar du bakoitzaren gaitasunak eta trebetasunak gorabehera, hainbat printzipio aplikatuta, hala nola malgutasuna, diseinu intuitiboa, ulerterraztasuna, akats-tolerantzia, ahalegin fisiko txikiarekin erabili ahal izatea eta tamaina egokikoa izatea.

g) Eraikina: Hirigintzako erabilera baterako edo gehiagotarako proiektatu, eraiki, eraberritu edo birgaitutako higiezia.

h) Lurralde-izaerako toki-erakundeak: Halakotzat hartuko dira bai udalerriak, bai toki-erakunde txikiak eta kontzejuak.

i) Infraetxea: Bizitegi-erabilerara zuzentzen den baina gutxieneko bizigarritasun-baldintzetara ez heltzearen ondorioz erabilera horretarako legezko baldintzak betetzen ez dituen eraikuntza-zatia.

j) Genero-ikuspegiaren integrazioa: Emakumeen eta gizonen egoera, baldintza, jomuga eta beharizan diferenteak modu sistematikoan aintzat hartzea, eta, horretarako, berariazko helburu eta jarduketak txertatzea politika eta ekintza guztietan, maila guztietan eta horien planifikazio-, exekuzio- eta ebaluazio-fase guztietan, desberdintasunak ezabatzeko eta berdintasuna sustatzeko.

k) Etxebizitza araudira egokitzeko, mantentzeko edo hobetzeko obrak: Lege honen ondorioetarako, eraikinaren elementu pribatibo bati, hainbati edo guztiei eragiten dieten obrak dira, helburu dutenak elementu horiek birgaitzea eta aplikatu beharreko araudira egokitzea, eraikuntza- eta material-baldintzak mantentzea edota bizigarritasun-baldintzak hobetzea.

l) Erantzunkidetasunezko gizarte-antolaketa: Emakumeei eta gizoni bizitzaren alor guztietan beren premiak asetzea errazten dien gizarte-antolaketarako eredua da, eta, era berean, eremu pribatuan eta publikoan dituzten erantzukizunei aurre egiteko aukera ematen diena.

m) Etxegabea: Bizitzeko leku fisikorik ez duen pertsona da, edo etxebizitarik ez duena, edo etxebizitza ez-segurua edo desegokia duena.

n) Merkatuko prezioa: Alokatzeko eta salerosketako zenbateko ekonomikoak dira, unean-unean merkatu askera egokituta daudenak, ingururik hurbilenean.

ñ) Hiri-berroneratzea: Ingurumenaren eta baldintza fisiko, urbano, sozial eta ekonomikoen inguruko alderdiak integratzen dituen esku-hartze publikoko prozesua da, eta hiriguneko multzo bateko edo biztanlegune bateko biztanleriaren bizi-kalitatea eta eraikinen, urbanizazioaren eta zuzkiduren baldintzak hobetzeko aukerak ematen dituena.

o) Birgaitzea: Eraikin bat hirigintzari, egiturari edo eraikuntzari dagokionez egokitzeko obrak edo lanak planifikatu, kudeatu eta exekutatzeko ekintza da, eraikinaren jasangarritasunerako beharrezko neurriak barne direlarik, kalifikatu zaion erabilerarako baldintza egokietara itzultzeko. Lege honen ondorioetarako, birgaitzeak ondare eraikiari egiten dio beti erreferentzia.

p) Eraikina berritzea edo berreraikitzea: Eraikina edo ondare eraikia eraikuntza berriko beste batez ordeztea.

q) Berrurbanizatzea: Lurzoru urbanizatuan esku hartzeko obrak edo lanak planifikatu, kudeatu eta exekutatzeko ekintza da, espazio libreak, berdeguneak, bideak eta azpiegitura-sareak egokitzeko duena helburu.

r) Hiri-biziberritzea: Auzo, hirigune edo eraikin-multzo bat jarduera komertzial, ekonomiko eta soziala sustatzeko neurrien bidez berroneratzeko eragiketei lotutako ekintza edo ekintza-multzoa.

s) Jasangarritasuna: Erabilgarri dauden baliabide naturalak errespetuz eta arrazionalki erabiltzea, haien iraupena edo berriztapena ziurtatzeko moduan, egungo premiei erantzunda eta etorkizuneko belaunaldiak berenak asetzeko aukera mantenduta. Ingurumen-, gizarte- eta ekonomia-parametroen arteko orekari erantzun behar dio.

t) Etxebizitza egoki erabiltzea: Etxebizitza bere funtzio sozialari jarraiki eta bere tamainaren eta ezaugarrien eta erabiltzaileen arteko erlazioaren arabera erabiltzea da, jenderik gabe edo gainokupatuta dagoen etxebizitzarena bezalako egoerarik gertatzen ez delarik arrazoirik gabe.

u) Etxebizitza: Eraikina edo eraikin baten zatia, izaera pribatibokoa eta bizitegi gisa erabiltzekoa.

v) Etxebizitza edo bizitoki egokia: Bere tamainagatik, kokalekuagatik eta ezaugarriengatik pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate jakin baten bizitegitarako egokia den etxebizitza edo bizitokia.

w) Etxebizitza edo bizitoki duina: Bizigarritasun-irizpideen arabera ezaugarri teknikoak dituen etxebizitza edo bizitokia.

x) Jenderik gabeko etxebizitza: Jarraituki bi urtean baino gehiagoan okupatu gabe dagoelako bere funtzio soziala betetzen ez duena, hura ez erabiltzea justifika dezakeen arrazoirik egon gabe, lege honetan eta lege hau garatzen duen araudian aurreikusitako baldintzen arabera.

y) Gizarteratzeko etxebizitza: Administrazio publikoak edo irabazi-asmorik gabeko entitateek kudeatzen dutena eta arreta berezia behar duten pertsonen zuzentzen zaiena.

z) Etxebizitza nagusia: Udalerroldan pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate baten egoitza gisa ageri den etxebizitza.

aa) Ordezko etxebizitza: Hirigintza- edo desjabetze-eragiketengatik nahiz birgaitzeko edo hiri-berritze edo -berroneratzeko jarduketengatik beren etxebizitza utzi behar izan duten pertsona, familia edo bizikidetzaren unitateen aldi baterako bizitegi berria edo bizitegi iraunkor berria izatera zuzentzen den etxebizitza.

bb) Bigarren bizitetxea: Etxebizitza nagusi bat izan eta beste bat aldizka edo aldi bateko egonaldiarentako erabiltzen duenaren titulartasuneko etxebizitza. Titulartasun bereko etxebizitzak, bi baino gehiago direnean, ez dira inola ere bigarren bizitetzetzat hartuko.

cc) Gainokupatutako etxebizitza: Etxebizitza bat gainokupatuta dago baldin eta han bizi diren kopurua handiagoa bada bertarako egoki jotzen den gehieneko kopurua baino, kontuan hartuta azalera, bizigelen kopuru eta neurria eta bizigarritasun-baldintzak.

dd) Babes publikoko etxebizitzen sustapenaren erreferentziako prezioa edo errenta eta zuzkidura-bizitokien kanona: Sustapen bakoitzaren prezioa, errenta edo kanona da, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako saileko sailburuaren aginduaren arabera kalkulatu, aipatutako etxebizitza eta zuzkidura-bizitokiek zer azalera duten kontuan izanda, eta etxebizitza- edo bizitoki-motaren arabera nahiz kokapen geografikoaren, edukitza-araubidearen, kontserbazio-egoeraren, antzinatasunaren eta arrazoituta ezarritako beste alderdi batzuen arabera.

ee) Bizikidetzaren unitatea: Gizarteratzeko eta Diru Sarrerak Bermatzeko abenduaren 23ko 18/2008 Legearen 9. artikuluan adierazitako moduan definitzen da.

4. artikulua.– Funtzio soziala betetzea.

1.– Etxebizitzaren edo bizitokiaren nahiz eraikinaren eta gainerako elementu komunen jabe denak, eta haien edukitza eta gozamenarako titulu juridikoa duen edonork, horiek definitzen eta ezaugarritzen dituen funtzio soziala bete behar dute, lege honetan eta aplikatu beharreko gainerrako araudian ezarritako moduan.

2.– Funtzio sozial hori ez dela betetzen iritziko zaio honako kasu hauek gertatzen badira, besteak beste:

a) Jabeek ez betetzea kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko eginbeharrak.

b) Etxebizitza, bizitokia edo etxebizitzen eraikina okupatu gabe egotea modu iraunkorrean edo, lege honetan ezarritakoaren arabera, arrazoirik gabe.

c) Etxebizitza edo bizitokia gainokupatua egotea.

d) Babes publikoko etxebizitza edo bizitoki babestua ez erabiltzea esleipendun edo titularraren ohiko bizileku gisa, salbu eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoaren berariazko baimena badago, erregelamenduz zehaztuko den arrazoi justifikatuan oinarritua.

e) Etxebizitza babestua lortzeko exiji daitezkeen baldintzak eta esleipendunak edo esleipendunek gerora iritsitako ekonomia- edo ondare-ahalmena oso diferenteak izatea.

f) Etxebizitza, bizitokia edo eraikina behar bezala ez erabiltzea, haren kalifikazio urbanistikoari, baimenari eta xedeari ez dagokien eta legearen edo erregelamenduaren arabera baimendu ezin den erabilera bat emanaz.

g) Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kontserbatzeko eta mantentzeko eginbeharra ez betetzea errentariak edo erabiltzaileak.

3.– Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak eta toki-erakundeek sustapen- eta ituntze-ekintzak bultzatuko dituzte, bai eta beharrezkoak diren ohartarazpeneko eta pertsuasioko esku-hartzeak ere, bakoitzak bere eskumenen esparruan, etxebizitza, bizitoki eta eraikinen funtzio soziala bete dadin.

4.– Halaber, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako saila eta toki-erakundeak lankidetzan jardungo dira funtzio soziala betetzen ez duten esparru eta egoera bakanak identifikatu, zedarritu eta deklaratzeko, bai eta aipatutako funtzio soziala betetzen dela bermatzeko legez egoki diren neurriak hartzeko ere.

5. artikulua.– Interes orokorreko zerbitzua.

1.– Babes publikoko polituketara zuzendutako etxebizitzaz eta bizitokiz hornitzeari lotutako jarduera guztiak interes orokorreko zerbitzu gisa eratzten dira, herritar guztiei etxebizitza duin eta egokia ziurtatzeko. Aipatutako zerbitzua martxan jartzeko, erakunde autonomo bat sortuko da, helburu duela haren barruan biltzea lege hau onartzeko unean etxebizitza arloan dauden enpresa publiko eta erakunde guztiak. Eusko Jaurlaritzak, dekretu bidez, haren funtzioak eta antolaketa zehaztuko ditu.

2.– Etxebizitza-gaietako Europako araudiarekin homologatzeko, etxebizitza sozialak izango dira lege honetan babes publikoko etxebizitza gisa definitutakoak nahiz zuzkidura-bizitokiak, alde batera utzita eraikuntza berrikoak edo birgaituak diren edo bitartekotza edo lagapeneko gizarte-programen bitartez lortu diren.

3.– Artikulu honetako aurreko paragrafoetan aurreikusi diren ondorio beretarako, interes orokortzat joko dira ondare eraiki edota urbanizatua berroneratzea, berritzea eta birgaitzea sustatzeko jarduera publikoak ere. Esku-hartze horien eraginpean dauden etxebizitza guztiak etxebizitza sozialtzat hartuko dira laguntza publikoak jaso ahal izateko ondorioetarako.

6. artikulua.– Akzio publikoa eta eskubide subjektiboa.

1.– Publikoa izango da administrazio-organoetan eta eskumena duen jurisdikzioaren epaitegi eta auzitegietan lege hau eta lege honen garapen eta exekuziorako arau, xedapen, plan eta programak bete daitezen exijitzeko akzioa.

2.– Lege-arau honetako 9. artikulua eta artikulu hori garatzeko emango diren xedapenen arabera etxebizitza eta bizitoki babestu bat legez okupatzeko eskubidea duten pertsonak etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailari erreklamatu ahal izango diote eskubide hori betetzea, eta administrazio horren ebazpenak administrazioarekiko auzien jurisdikzioan errekurritu ahal izango dira.

3.– Zuzkidura-bizitokiak eraikitzeko aukera ematen duen bizitegi- edo ekipamendu-lurzorua, etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak dituzten udal-administrazioak etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailarekin lankidetzan jardungo dira eta lurzoru, etxebizitza eta bizitoki horiek aipatutako sailaren eskura jarriko dituzte, aurreko paragrafoan aurreikusitako erreklamazioari erantzuteko, dagokion udalerrian erroldatutakoren batek aurkezten duenean erreklamazio hori.

II. KAPITULUA

ETXEBIZITZA DUIN ETA EGOKI BAT LEGEZ OKUPATZEKO ESKUBIDE SUBJEKTIBOA

7. artikulua.– Etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea eta etxebizitza edo bizitoki bat legez okupatzeko eskubidea.

1.– Administrazio-auzotasuna Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan duen pertsona orok eskubidea du lege honen 1. artikuluan ezarritako parametroen araberrako etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izateko.

2.– Eusko Jaurlaritzak, bere organo eskudunen bitartez, bai eta toki-erakundeek eta etxebizitza-gaietan eskudunak diren gainerako instituzio publikoek ere, aurreko paragrafoan aurreikusitako eskubidea betetzen dela zainduko dute. Horretarako, xedapen eta neurri egokiak sustatu eta hartuko dituzte etxebizitza bat edo, hala badagokio, zuzkidura-bizitoki bat lortu eta legez okupa dezaten egoitza bizigarririk ez dutenek edo, izanda ere, segurua edo beren premien araberakoa ez dutenek.

3.– Artikulu honen ondorioetarako, etxebizitza lortzeko legezko modalitateak legeria zibilarren edo administratiboaren arabera legez egingarriak eta bideragarriak diren oro izango dira, eta barnean sartzen dira bai jabari-titulartasuna eta bai erosteko aukera daukan edo ez daukan errentamendua, nahiz aipatutako eskubidea betetzeko egokia den edozein eskubide erreal edo erabilera-eskubide.

4.– Eusko Jaurlaritzak eta lurralde-izaerako administrazio publikoek erabilgarri dauden etxebizitza-baliabideak, lehentasunez, egoera txarrean dauden kolektiboentzako alokairuko etxebizitzak sustatzera bideratuko dituzte. Lehentasun horrek esan nahi du etxebizitza-baliabideen % 80, birgaitzera bideratutako baliabideak salbuetsita, alokatze-politiketara bideratuko dela eta babes publikoko araubidean eraikitakoaren bolumena ez dela ehuneko hori baino txikiagoa izango.

8. artikulua.– Etxebizitza-premia.

1.– Pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate batek etxebizitza baten premia duela joko da bizitoki egonkor edo egokirik gabe eta halakorik lortzeko bitarteko ekonomikorik gabe dagoenean eta horregatik gizarte-bazterketako egoeran erortzeko arriskua duenean.

2.– Hurrengo artikuluko 4. paragrafoaren ondorioetarako, etxebizitza-premian daudenak honako hauek direla joko da: beren ohiko etxebizitzaren titularrak izanda eta etxebizitza hori hipoteka-exekuzioaren ondoriozko etxegabetze-prozedura batean sartuta egonda, hipoteka-mailegua ordaindu ezin dutenak gizarte-bazterketaren arriskuan gertatu gabe. Era berean, joko da etxebizitza-premian daudela gizarte-bazterketaren arriskuan gertatu gabe errenta ordaindu ezin duten eta, egoera berean izanda, etxegabetuak diren errentariak, bizileku-konponbiderik jaso gabe.

3.– Etxebizitza edo bizitoki babestu bat legez modu egonkorrean okupatzeko eskubidea aitortzen zaio, lege honetan ezarritako moduan eta 73.6 artikuluan jasotako baldintzetan, premia duen pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate orori.

4.– Aurreko paragrafoan aurreikusitakoa eragotzi gabe, lege hau garatzeko emango diren xedapenek ezarriko dituzte, besteak beste, babes publikoko araubide bakoitzerako gehieneko eta gutxienezko diru-sarrerak nahiz dagozkien prezio, errenta edo kanonen zenbatekoak.

9. artikulua.– Eskubide subjektiboa betetzeko moduak eta exijitzeko baldintzak.

1.– Etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubidea bete ahal izango dute horretarako eskumena duten euskal administrazio publikoek, alokairuan eskura jarrita etxebizitza babestu bat edo bizitoki babestu bat, edo baita etxebizitza libre bat ere baldin eta erabilgarri badago bitartekaritza-programaren batengatik edo beste arrazoi batzuegatik, kasu bakoitzean egoki den errenta edo kanonarekin.

2.– Etxebizitza edo bizitokirik ezean, eta izaera subsidiarioarekin, eskubidea prestazio ekonomikoaren sistema bat ezarrita bete ahal izango da.

3.– Administrazio publiko eskudunei etxebizitza-eskubidea exijitzeko, honako baldintza hauek guztiak bete beharko dira:

a) Etxebizitza edo bizitoki egonkor edo egokirik gabe egotea. Etxebizitza egokia ez izatearen arrazoiak izan daitezke bizigarritasuna, tamaina, ahalmen ekonomikoa, arrazoi juridikoak edo eguneroko bizitegi normalizatua izatea zailtzen duen beste edozein.

b) Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroan baliozko eran izena emanda egotea, alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa soilik, erregelamenduz ezarritako gutxienezko antzintasunarekin, zeinaren kontaketarako errespetatu egingo baita lege hau indarrean sartzean jada eskuratuta eta indarrean dagoena.

c) Urteko diru-sarrerak erregelamenduz ezarritako mugen artean daudela frogatzea.

4.– Hipoteka-exekuzioen edo errenta ez ordaintzearen ondoriozko etxegabetze-prozeduretan sartuta eta gizarte-larrialdiko egoera berezietan dauden pertsonen etxebizitza-premiaren kasuetan, etxebizitzaren erabileraz aldi baterako desjabetzeko prozedura aplikatu ahal izango da, 74 eta 75. artikuluetan ezarritakoaren arabera eta aurreko paragrafoan adierazitako baldintzak exijitzekoak izan gabe.

III. KAPITULUA

ESKUMENAK, PLANIFIKAZIOA ETA PROGRAMAZIOA

10. artikulua.– Etxebizitza-gaietako eskumenak.

1.– Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek izango dituzte, dagozkien organoen bitartez, etxebizitza-gaietako eskumenak eta ardurak, lege honetan eta aplikatu beharreko araudian ezarritakoaren arabera.

2.– Udalei dagozkie beren titulartasuneko zuzkidura-bizitokien antolamendu, sustapen, kudeaketa, esleipen eta kontroleko eskumenak, bai eta udal-araubide tasatuko etxebizitza, lokal eta eranskinenak ere, eraikuntza berrikoak izan edo birgaitzeko eta hiri-berroneratzeko berariazko planen ondoriozkoak izan.

3.– Lege honetan aurreikusitakoaren arabera, halaber udalei dagozkie ikuskatzeko, behin-behineko neurriak hartzeko eta eraikinak egoki erabiliko direla bermatzeko esku-hartze publikoko ahalmen eta ahalak, baita etxebizitzaren merkatuan eragitekoak ere, eta orobat beraiei dagokie etxebizitza-gaietan zehatzeko ahala erabiltzea.

4.– Lurralde-izaerako toki-erakundeek, duten neurriगतिक edo baliabide faltagatik, arazoak baldin badituzte etxebizitza-gaietako beren eskumenak bakarka nahiz elkartuta gauzatzeko, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari edo dagokion foru-aldundiari agindu ahal izango diote edo haren esku utzi eskumenen gauzatzea, administrazio-prozedurari buruzko legerian aurreikusitakoaren arabera.

11. artikulua.– Planifikazioa eta programazioa.

1.– Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko legerian aurreikusitakoaren arabera.

b) Etxebizitzen lurraldearen arloko plana, zeina Eusko Jaurlaritzak prestatu eta onartuko baitu Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldearen antolamenduko legeriari jarraiki.

c) Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren plan zuzentzailea, etxebizitzari buruzko politika publikoetarako gida- eta orientazio-izaerarekin. Jaurlaritzak hiru urtean behin bidali beharko dio plan hori Eusko Legebiltzarrari, komunikazio gisa izapidetzeko.

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

e) Lurralde-izaerako toki-erakundearen plan zuzentzaileak, borondatezkoak erakunde horientzat; koherenteak izango dira Eusko Jaurlaritzaren plangintza zuzentzailearekin, eta, horrez gain, hirigintza-plangintzarekin koordinatuko dira.

2.– Erregelamendu bidez ezarriko dira plangintzaren fase guztietan kontuan izan beharreko genero-irizpideak, eta irizpide horien irismena, edukia, erregistroa, jarraipena eta baliozkotzea arautuko dira; halaber, beharrezko gutxienezko zehaztapenak eta aurreko paragrafoan aurreikusitako planifikazio- eta programazio-tresnak izapidetzeko prozedura ezarriko dira.

12. artikulua.– Babes Publikoko Etxebizitzen eta Zuzkidura Bizitokien Erregistroa.

1.– Babes Publikoko Etxebizitzen eta Zuzkidura Bizitokien Erregistroa sortzen da, aurreko antzeko administrazio-erregistroa ordeztu edo, hala badagokio, hari jarraipena emango diona. Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak kudeatuko du administrazio-erregistro gisa, eta haren helburua izango da bertan inskribatzea Euskal Autonomia Erkidegoan dauden etxebizitza babestu eta zuzkidura-bizitoki guztiak edo sustatu, eraiki edo hala kalifikatzen direnak eta haien titularrak. Erregistroaren funtzionamendua eta araubide juridikoa erregelamendu bidez garatuko dira.

Etxebizitza babestuen edo zuzkidura-bizitokien sustatzaile publiko nahiz pribatu ororen betebeharra izango da haiek Babes Publikoko Etxebizitzen eta Zuzkidura Bizitokien Erregistroan inskribatzea.

2.– Erregistroak ahalik eta informaziorik zehatzena izan dezan, beste erregistro publiko batzuetako datuak ere bildu ahal izango dira bertan jasotzeko, hala nola biztanleen udal-errola, eraikinen errola, katastro edo jabetza-erregistroak, bai eta beste administrazio publiko batzuen artxiboetakoak ere, betiere izaera pertsonaleko datuak babesteari buruzko araudia errespetatuta.

3.– Erregistro horren gardentasuna eta izaera publikoa bermatuko dira, baita hartara iristeko erraztasuna ere.

13. artikulua.– Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroa.

1.– Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroa sortzen da, aurreko antzeko administrazio-erregistroa ordeztu edo, hala badagokio, hari jarraipena emango diona eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren mende egongo dena. Izena emanda dauden eskatzaileak unean-unean ezagutzea izango du helburu, eta etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokien esleipenaren kudeaketa eta kontrola egiteko tresna izango da. Datu pertsonalak eta berdintasunaren eta diskriminaziorik ezaren printzipioak errespetatuz jardungo da.

2.– Aipatutako erregistroan, argi bereiziko dira erosteko interesa duten etxebizitza-eskatzaileen zerrenda eta alokairuko etxebizitza eskatzen dutenena. Alokairuko etxebizitza eskatzen duten pertsona edo bizikidetzta-unitateek, etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboaren eskatzailetzat hartuko badira, lege honen 9. artikuluan aurreikusitako diru-sarrerak dituztela frogatu beharko dute eta bertan eskatzen diren beste baldintzak bete. Etxebizitza baten

esleipendunak uko egiten badio esleitutako etxebizitzari, lege hau garatzeko araudian salbuetsita ez dagoen arrazoiren batengatik, baja emango zaio erregistroan eta ezin izango du berriz ere izena eman uko egiten duenetik urtebete igaro arte.

3.– Lurralde-izaerako toki-erakundeek ere eskatzaileen erregistroak eduki ahal izango dituzte, aldi baterako nahiz modu iraunkorrean, eta Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokiaren Eskatzaileen Erregistroarekin koordinatu beharko dituzte.

Toki-erakundeek eskatzaileen erregistroak beren borondatez Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokiaren Eskatzaileen Erregistroan sartuz gero, jatorrizko erregistroko inskripzioen antzintasuna errespetatuko du hark.

4.– Administrazio-erregistroak direnez, sektore publikoko erakundeek artikulua honetan aurreikusitako erregistroetako informazioa eman edo trukatu ahal izango dute elkarren artean, baina etxebizitzaren inguruko eskudantziak erabiltzeko soilik, eta betiere izaera pertsonaleko datuak babesteari buruzko araudia errespetatuz.

IV. KAPITULUA

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAREN LURZORU ONDARE PUBLIKOA

14. artikulua.– Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa osatzea.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren barruan, Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa sortzen da, nortasun juridikorik gabe, lurzoruaren eta etxebizitzaren merkaturia arautzeko asmoz, bai eta ekimen publikoko jarduketarako eta, bereziki, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitzeke lurzoru lortzeko ere. Xedea du ekimen publikoko jarduketak indartzea, horiek zerikusia dutenean babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak sustatu, urbanizatu eta eraikitzearekin, alokairuko etxebizitzak sustatzearekin, hiri-berroneratze eta -berritzearekin eta bizitegitarako eraikinak eta ondare eraikia birgaitzearekin.

2.– Horretarako, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak ustiapen-erregistro bat egingo du, eta horrek, erregelamendu bidez ezarritako eran, ondasunen inbentario bat izango du. Inbentarioan, gutxienez jaso beharko dira hura osatzen duten ondasunen eta baliabideen zerrenda eta haiek administratzeko eta xedatzeko eragiketen zerrenda, ondasun eta baliabide horien azken xedea zehaztuta. Ustiapen-erregistro hori lege honetan ezarritako kontrol-mekanismoen mende egongo da.

15. artikulua.– Ezaugarriak eta xedea.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa osatzen duen ondarea independentea izango da, gainerako ondaretik banandua, eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak kudeatuko du, helburu hauek betetzeko:

a) Lurzoru edo bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna eskuratzea, etxebizitzak, bizitokiak, lokalak eta eranskinak sustatzeko edo eraikitzeko.

b) Eraikin babestu horiek eta jarduketari berari lotutako ekipamendu publikoak sustatzea edo eraikitzea bera.

c) Hiri-eremuak, auzoak, eremu degradatuak, biztanleguneak eta, orokorrean, eraikinak urbanizatzea, berroneratzea, berritzea, biziberritzea edo birgaitzea, etxebizitzak sustatzearen eta eraikitzearen eta lege honetako printzipioak, jarraibideak eta helburuak betetzearen.

d) Planifikazioa, programazioa eta lankidetzaren sustatzea eta etxebizitzari eta hiri-berroneratzeari buruzko politika publikoak garatzeko baliabide teknologiko egokiak xedatzea.

e) Alokairuko etxebizitzaren eskaintza pribatua sustatzea, betiere errentak zehazterakoan alokatze publikoaren irizpide berberak badarabiltza.

f) Beharrezko jarduketaren guztiak sustatzea eta exekutetzea, etxebizitzaren duin eta egoki bat okupatzeko eskubidea benetan gauzatzeko, arau honetan zehazturik dagoen bezala.

g) Beste edozein helburu, baldin eta betetzen baditu lege honetako 1. artikuluko 2. paragrafoko legeko parametroak eta 2 eta 40. artikuluetako printzipioak.

2.– Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak eta baliabideak ezin izango dira erabili artikuluko honetan zehaztutakoak ez diren beste helburu batzuetarako, ezta ere Lurzoru Ondare Publikoa bera administratzeak, mantentzeak eta handitzeak dakartzan gastuez bestelakoak estaltzeko.

3.– Lurzoru Ondare Publikoa administratzearen barruan sartzen dira ondare publiko horren legeko helburuak betetzeko beharrezko ahalmenak eta ahalak, xedatzekoa eta gastua egitekoa barne, bai eta haren aldeko nahitaezko desjabetzeak, ordezkariak eta birpartzelazioak egitekoa ere.

4.– Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoaren araubide juridikoa erregulamendu bidez garatuko da.

16. artikulua.– Lurzoru-ondarea osatzen duten ondasunak eta baliabideak.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoaren barruan ondasunak eta baliabide ekonomikoak sartzen dira.

2.– Lurzoru Ondare Publikoa osatzen dute Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren titulartasuneko ondasun hauek:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren titulartasuneko ondasunen artetik hartara zuzentzen direnak, bai eta etxebizitza babestuei edo zuzkidura-bizitokiei buruzko politika publikoei loturik daudenak ere.

b) Lurzoru-ondare publiko hori osatzeko, mantentzeko edo handitzeko eskuraturiko higiezinak edo eskubideak, edozein sailkapen eta kalifikazio urbanistiko dutelarik ere.

c) Lurzoru Ondare Publikoko beste ondasun batzuen truke eskuraturiko lursailak.

d) Lege honetan arauturiko eroslehetasun-erabilerak eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko ondasunak.

e) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren titulartasuneko etxebizitza babestueak eta eranskinak, zuzkidura-bizitokiak eta lokal babestueak, eta, halaber, beste etxebizitza, eranskin eta lokal batzuk, haiek xedatzeko adinako titulua izanez gero, alokatzea barne.

f) Nahitaezko desjabetzearen bidez eskuratuak.

3.– Lurzoru Ondare Publikoari loturiko baliabide ekonomikoak dira honako hauek:

a) Ekonomia- edo aurrekontu-ekitaldi bakoitzean Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorreko aurrekontu orokorretan Lurzoru Ondare Publikoaren helburuak betetzeko gordetzen den kopurua.

b) Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak administratsetik edo xedatsetik datozen diru-sarrerak, ondasun horiek eskualdatzea, errentan jartzea edo, orokorrean, haien gaineko eskubideak ezartzea dela eta.

c) Lege honetan aurreikusitako tutoretza-, diziplina- eta zehapen-ahalak erabiliz Eusko Jaurlaritza jartzen dituen hertsapen-isun eta zehapenetatik sartzen diren kopuruak.

d) Hipoteka-berme modura Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak dauzkaten kredituak.

e) Edozein pertsona fisikok edo juridikok Lurzoru Ondare Publikoa handitzearren dohaintzan ematen dituen kopuruak.

f) Jenderik gabeko etxebizitzaren kanona likidatzearen ondoriozko diru-sarrerak, Eusko Jaurlaritza etxebizitza jenderik gabeko etxebizitza deklaritzen duenean –udalek deklaratu ezean– eta dagokion kanona likidatzen duenean.

g) Hiri-finken errentamendu-kontratuaren ondorioz jarritako fidantzen zenbatekoaren % 80.

h) Fidantzak jartzean izandako atzerapenengatik sortutako errekarju eta interesen zenbatekoa.

17. artikulua.– Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak xedatzeako egintzak.

1.– Lurzoru Ondare Publikoko ondasunen xedatzea, baldin horrek berekin badakar haien jabetza eskualdatzea edo haien gaineko eskubideak ezartzea, lege honekin bat etorri hori posible denean, kostu bidezko lizitazio publikoaren bitartez egingo da orokorrean.

2.– Jabari osoko besterentzeak egiteko lizitazio publikoko oinarrietan, gutxienez honako hauek zehaztu beharko dira beti:

a) Lizitaziorako gutxienerako prezioa.

b) Direnak direlako etxebizitza edo lokal babestuen prezioa edo errenta.

c) Eraikingintzako obrak exekutatzeko eta, lursailak ez badira orubetzat hartzen, urbanizazio-obrak egiteko gehieneko epeak.

18. artikulua.– Zuzenerako besterentzea eta doako besterentzeak edo berezko balioaren azpitik eginikoak.

1.– Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak besterendu daitezke zuzenean, lizitazio publikorik gabe, eta erregelamendu bidez zehaztuko diren betekizunak eta baldintzak betez, honako kasu hauetakoren bat gertatzen denean:

a) Administrazio publikoen arteko hitzarmenek edo administrazio publikoen eta sektore publikoko erakundeen arteko hitzarmenek eragin dutenean dena delako besterentzea.

b) Ondasun-eskuratzailea irabazi-asmorik ez duen eta onura publikoko deklaraturata dagoen entitate bat denean eta babes publikoko araubideren bateko etxebizitzak eraikitzea sustatzen duenean.

c) Titulartasun publikoko etxebizitza-eraikinen edo sektore publikoko erakundeenen kasuan, eskarigileak haien legezko okupatzaileak direnean.

d) Aurreko artikuluan aurreikusitako prozedura esleitu gabe geratzen denean; kasu horretan, besterentzea zuzenean egin ahal izango da, gehienez ere urtebeteko epean, baldintza-agiri berari

jarraituta. Besterentze-prezioa ezingo da baxuagoa izan, inoiz ere, esleitu gabe geratu den prozeduran lizitazio-tipo modura aurreikusitakoa baino.

e) Ondasunak babes publikoko etxebizitzetara atxiki gabeko lokalak edo eranskinak direnean eta etxebizitzetara sustapen publikorako eskumena baliatuz eraikita daudenean, betiere Euskadiren ondareari buruzko legeriaren arabera beharrezkoa den baimenarekin.

2.– Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak doan edo beren balioaren azpitik laga daitezke, erregelamendu bidez zehaztuko diren betekizunak eta baldintzak betez, honako kasu hauetakoren bat gertatzen denean:

a) Lagapen-hartzailea administrazio publiko bat edo sektore publikoko erakunde bat denean, eta xedea, berriz, lege honetako 15. artikuluan jasota datozenetako edozein.

b) Eskarigilea irabazi-asmorik ez duen eta onura publikoko deklaraturik dagoen erakunde bat denean eta lursailak etxebizitza babestuak eraikitzeke direnean.

c) Lagapen-hartzailea kasuan kasuko etxebizitzaren legezko okupatzailea denean eta ordezkoko etxebizitza emateko xedez administrazio publiko jarduleak behar bezala onarturiko erabaki baten bidez lortua denean etxebizitza hori.

3.– Kasu guztietan, Gobernu Kontseiluaren baimena beharko da aurretik.

V. KAPITULUA

BABES PUBLIKOKO BIZITEGIETARAKO SISTEMA: BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA BIZITOKIEN DEFINIZIOA ETA MOTAK

19. artikulua.– Babes publikoko bizitegietarako sistema.

Administrazio publikoek, bakoitzak bere eskumen-esparruan, sustatu egingo dituzte lege honean aipatzen diren babes publikoko etxebizitzak, halako jarduketak bultzatzeko neurri ekonomiko, fiskal, hirigintzako eta bestelakoen bidez, zeinak erregelamendu bidez zehaztuko baitira.

Bizitegi-parke babestua planifikatu, programatu, proiektatu, sustatu edo exekutatzeko lanetan, esku-hartze publikoa babes publikoko bizitegietarako sistema gisa eratzen da. Sistema hori osatzen duten baliabideak hauek dira:

a) Babes publikoko etxebizitzak.

b) Zuzkidura-bizitokiak.

20. artikulua.– Babes publikoko etxebizitzak.

1.– Babes publikoko etxebizitza izango dira lege honetan eta lege hau garatzeko araudian etxebizitzetara bizigarritasun, kalitate, azalera, erabilera eta prezioari edo errentari buruz ezarritako betekizunak eta baldintzak betetzen dituztenak eta,aldi berean, halako kalifikazioa eman dienak etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak edo, udal-araubide tasatuko etxebizitzak baldin badira, kasuan kasuko udalak.

2.– Araubide juridikoaren, onura ekonomikoaren eta jabetza-eskubidea mugatzearen ondorioetarako, etxebizitza babestuaren kontzeptuaren barruan sartuko dira behin betiko kalifikazioan ondorio horietarako agertzen diren beste elementu guztiak, hala nola garajeak, trastelekuak, lokalak eta gainerako elementu parekagarriak.

3.– Etxebizitza babestuen ezaugarri teknikoak betetzen dituztenean, etxebizitza libreek ere jaso dezakete babestuen kalifikazioa baldin eta haien sustatzaileak edo titularrak hala eskatzen badu dagozkion laguntzak jaso ahal izatearren, etxebizitza horiek etxebizitza babestuen prezioan edo errentan saldu, alokatu edo lagatzeko.

21. artikulua.– Babes publikoko etxebizitza-motak.

1.– Babes publikoko etxebizitzak bi motatakoak izan daitezke prezioaren edo errentaren arabera, etxebizitza legez okupatu nahi dutenek bete behar dituzten baldintzen arabera eta daukaten etxebizitza-premiaren arabera:

a) Babes sozialeko etxebizitza.

b) Etxebizitza tasatua, araubide autonomiko edo munizipalekoa.

2.– Eusko Jaurlaritzak, erregelamendu bidez, babes sozialeko etxebizitzaren eta araubide autonomikoko etxebizitza tasatuen ezaugarri hauek garatuko ditu, bestek beste: dagokien prezioa edo errenta, etxebizitza legez okupatu nahi dutenek bete behar dituzten baldintzak, finantza-neurriak eta etxebizitzaren araubide juridikoa.

3.– Udal-etxebizitza tasatuen sustapenak babes sozialeko etxebizitzaren ezaugarri berak eta araubide juridiko bera izango dituzte. Berezitasunak, edonola ere, lege honetan bertan, lege honen erregelamendu bidezko garapenean eta udalek argitaratzen dituzten tokiko ordenantzetan ezarriko dira, eta, gutxienez, zehaztaperen hauek jaso beharko dituzte:

a) Etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen ezaugarriak, zehatz-mehatz beteta babes sozialeko etxebizitzaren arau teknikoak eta bizigarritasunari buruzkoak.

b) Udal-titulartasuneko etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen araubide juridikoa, zehaztuta haien kalifikazioa, prezioak, errentak, lurzorua eta urbanizazioaren gehieneko kostuei dagokien ehu-nekoa, esleitzeko modua eta zehaztu beharreko beste edozer.

c) Etxebizitza, eranskin edo lokal horien esleipena lor dezaketenean bete beharko dituzten baldintzak.

4.– Salerosketa- eta errentamendu-kontratu pribatuetan agertuko da etxebizitza bakoitza babes publikoko zein modalitatetako den.

22. artikulua.– Babes publikoko etxebizitzaren xedea.

1.– Etxebizitza babestuak ohiko egoitza iraunkorra izateko erabiliko dira. Ez da inoiz ere onartuko bigarren bizileku izateko erabiltzea. Esleitu edo eskualdatzen direnetik gehienez sei hilabetera okupatu beharko dira, eta erregelamendu bidez zehazten diren baldintzetan.

2.– Egoitza iraunkortzat hartuko da urte natural osoan bizitzeko benetan erabiltzen den tokia, salbu etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak emandako berariazko bai-mena badago, erregelamendu bidez zehaztuko diren arrazoiengatik.

23. artikulua.– Zuzkidura-bizitokiak.

1.– Zuzkidura-bizitokitza joko da bertan bizitzeko egokia den eraikina, ekipamendu edo zuzkidura gisa eratzen dena eta pertsonen edo bizikidetzaren bizileku-premia aldi baterako konpontzeko erabiltzen dena, errenta edo kanon baten truke. Bertan biziko direnei bizileku batek ohiko premia pertsonalak asetzeko eduki behar dituen lekua eta instalazioak eskainiko dizkie, lege honetan eta lege hau garatzeko arauetan ezarritako baldintzak betez.

2.– Zuzkidura-bizitokiak ez dira etxebizitza babestu gisa kalifikatuko, eta honako leku hauetako batean kokatu ahal izango dira:

- a) Hirigintza-plangintzak zuzkidura-bizitokitarako kalifikatutako lurzoruetan.
- b) Hirigintza-plangintzak komunitate-ekipamendutarako edo zuzkidura-bizitoki gisa erabiltzea ahalbidetzen duen beste ekipamenduren baterako kalifikatutako lurzoruetan.
- c) Lehendik dauden titulartasun publikoko eraikin edo lokaletan, baldin eta erabilera horretara zuzentzen badira.

3.– Etxebizitza bat legez okupatzeko zailtasunak dauzkatenei aldi baterako bizitokia eskaintzeko erabiliko dira, hala nola gazteei, immigranteei, etxebizitza partekatua erabiltzeko eskubidea galdu duten bananduei edo dibortzietuei, hirigintzako eragiketak direla-eta beste bizitoki baten zain daudenei eta antzeko beste batzuei. Erabili ahal izango dira, halaber, aldi baterako bizitokia eskaintzeko bai gizarteratzen ari diren kolektiboetako pertsoneri, bai babes berezia behar dutenei, hala nola genero-indarkeria jasan duten emakumeei, adinekoei, etxegabeei, desgaitasun fisiko, psikiko edo intelektuala dutenei eta antzeko egoeran dauden beste batzuei.

4.– Zuzkidura-bizitokiak haien erabiltzaileek aldi batean okupatzeko izango dira. Haien ezau-garriak eta araubide juridikoa lege honetan eta lege hau garatzeko onartzen diren xedapenetan zehaztutakoak izango dira, eta, besteak beste, zehaztu beharko dituzte horrelako bizitokiak okupatzeko baldintzak eta modua, bai eta okupazioaren hasierari eta bukaerari buruzko arauak ere. Edonola ere, ezin izango zaizkie inoiz ere aplikatu ez nahitaezko luzapena, ez hiri-errentamenduei buruzko legeriako gainerako zehaztapenak.

Udal-titulartasuneko zuzkidura-bizitokiak arautzen dituzten udal-ordenantzetan jasota egon beharko dute aurreko artikuluko 3. paragrafoan aurreikusitako zehaztapenek gutxienez, egokitu beharrekoa egokiturik.

5.– Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta udalek hitzarmenak egin ahal izango dituzte, premia duten gizarte-sektoreentzat arian-arian zuzkidura-bizitokiaren udalez gaindiko sare bat eratzeko.

6.– Kontuan hartuta zuzkidurakoak direla, zuzkidura-bizitokiei ez zaizkie aplikatuko hirigintzako legeetan etxebizitzak planifikatzeko eta kudeatzeko jasota dauden eraikigarritasun-mugak, ez eta lursailetan eta etxebizitza babestuetan erreserbatu beharreko gutxieneko estandarrak ere. Edonola ere, dagokion araudi teknikoa aplikatu behar zaienean, etxebizitzaren bizitegi-erabilera dutela joko da.

24. artikulua.– Lurzorua lortzea, zuzkidura-bizitokiak eraikitzeko.

1.– Udal-plangintzan zuzkidura-bizitokitarako hornidura publiko modura kalifikaturik dauden lursailak bi eratarik lor daitezke, halakoak ezartzeko ardura duen administrazioaren alde: jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita baldin badaude, derrigor eta doan lagaz; edo, jarduketa integratuetan sartu gabe eta haiei atxiki gabe badaude, nahitaez desjabetuz. Lege honetan eta lege hau garatzeko arauetan jasotako baldintzak betetzen badituzte, lursail horien gainean jasotzen diren eraikinak zuzkidura-bizitokitzat joko dira.

2.– Aurreko paragrafoan zehaztutako kasuetan, lursailak eta haien gainean jasotzen diren eraikinak dagokion lurzoru-ondare publikora bilduta geratuko dira eta zerbitzu publiko bati atxikita dauden jabari publikoko ondasuntzat hartuko dira. Ezin izango dira eskualdatu; hala ere, zuzenean laga ahal izango dira etxebizitza-arloko eskumenak dauzkaten administrazio publikoen artean,

edo administrazio horien eta mendeen dituzten sektore publikoko entitateen artean, lege honetan eta lege hau garatzeko arauetan jasotako kasuetan eta baldintzetan. Zuzkidura-bizitokiak lurzoruaren titularra den administrazioak edo erakunde publikoak eraiki eta kudea ditzake, zuzenean, edo hirugarren batzuei emakida-eskubidea eman, eraiki eta kudea ditzaten.

3.– Artikulu honetako aurreko paragrafoetan jartzen duenaz gainera, eta salbuespenez, behin-behinean zuzkidura-bizitokitarako erabil daitezke titulartasun pribatuko edo publikoko eraikinak, eraikin-zatiak edo lokalak ere, baldin eta une jakin bateko edo egoeraren arabera premiak direla-eta jendeari bitarte batean ordezkotze edo bizitegia emateko badira, eta, betiere, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak behar den deklarazioa eginda. Behin-behineko erabilera horien udal-baimena lortzeko ez da beharrezkoa izango informazio publikoko izapidea, ezta beste konpromiso batzuk frogatzea ere, baizik eta, bakarrik, jabeak onartzea etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak egindako deklarazioa. Dena dela, prekarioan emandakotzat joko da, eta eraikina uzteko betebeharra egongo da, inolako kalte-ordainik hartzeko eskubiderik gabe, hirigintza-araudian ezarritako eran.

VI. KAPITULUA

BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA BIZITOKIEN ARAUBIDE JURIDIKOA

1. ATALA

PREZIOA ETA ERRENTA EDO KANONA

25. artikulua.– Babes publikoko etxebizitzen prezioa edo errenta eta zuzkidura-bizitokiaren errenta edo kanona.

1.– Babes publikoko etxebizitzen eta atxikitako eranskinen erreferentziako prezioa edo errenta, baita zuzkidura-bizitokiaren kanonaren zenbatekoa ere, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako saileko sailburuaren agindu bidez ezarriko dira, duten azalera kontuan hartuta. Ondorio horietarako, etxebizitza- edo bizitoki-mota ere kontuan hartuko da, baita kokapen geografikoa, edukitza-araubidea, kontserbazio-egoera, antzinatasuna eta arrazoituta ezarritako beste alderdi batzuk ere.

2.– Era berean, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako saileko sailburuaren agindu bidez, babes publikoko etxebizitzak eta araubide autonomikoko etxebizitza tasatuak esleitzeko eskatzen duten pertsonen edo bizikidetzaren unitateen gehieneko finantza-ahalmenaren zenbatekoak ezarriko dira. Errenta estandarizatuari dagokionez, kontuan izan beharko da Familiei Laguntzeko 13/2008 Legeko 6. artikuluan ezarritakoa.

26. artikulua.– Babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak gerora eskualdatu edo erabiltzeko lagaz gero ordaindu beharreko prezioa eta errenta edo kanona.

1.– Babes publikoko etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokiaren prezioak eta errentak edo kanonak eguneratzeko irizpideak erregelamendu bidez garatuko dira. Babesak irauten duen legezko epean, etxebizitza babestuen lehenengo eta ondorengo eskualdatzeetako edozein xedatze- edo alokatze-egintzak gehieneko salmenta- edo errenta-prezio bat izango du, zeina lege hau garatzen duen araudiaren bidez zehaztuko baita.

2.– Debekaturik daude gainprezioa eta prima, baita aplikatzekoak diren arauen arabera prezio, errenta edo kanona aldatzen duen kopuru oro jasotzea. Deusezak izango dira, erabat, kasu

bakoitzean aplikatu beharreko arauetan baimendurik dauden gehieneko kopuruak baino prezio, errenta edo kanon handiagorik ezartzen duten klausulak eta estipulazioak.

3.– Aurreko paragrafoan jasota dauden kasu horietan, higiezina eskualdatzeko edo haren erabilera lagatzeko gainerako baldintzak betetzen baldin badira, eskualdaketa edo erabilera-lagatze hori legezko gehieneko prezioan egin dela iritziko zaio, eta kontratuaren gainerako zatiak baliozko-tzat joko dira. Behar baino gehiago ordaindu duen eskuratzailerak edo okupatzaileak dirua itzultzea erreklama dezake, eta, gainera, ikusi egin beharko da beste erantzukizunik badagoen, lege hone-tako X. kapituluaren –arau-hausteei eta zehapenei buruzkoan– xedaturik dagoenaren arabera.

27. artikulua.– Babes publikoko etxebizitzetarako lurzoruaren prezioa.

1.– Babes publikoko etxebizitzak sustatzeko lurzoruaren prezioan, ezin dira gainditu dagozkien babes-arauetan bai lurzorurako eta bai urbanizaziorako jarrita dauden gehieneko jasanarazpen-balioak. Lege honetako 21. artikuluan zehaztu diren etxebizitza-mota guztietan bete beharko da arau hau.

2.– Gehieneko jasanarazpen-balio horiek gehieneko prezio-muga batzuk dira, bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun babestua duten partzelen kostu bidezko eskualdatzeetarako jartzen direnak. Gai honetan indarrean dagoen legerian xedaturikoaren arabera halako eskualdatzeak islatzen diren egintza eta kontratu guztien eskritura publikoetan jasoko dira gehieneko prezio-muga horiek.

2. ATALA

BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN KALIFIKAZIOA

28. artikulua.– Babes publikoko gisa kalifikatzea.

1.– Etxebizitza bat babes publikoko etxebizitzatzat har dadin, halakoentzat jarrita dauden onurak lor ditzakeelarik eta duen araubidearen mugak beretzen dituelarik, beharrezkoa izango da etxebizitza babestuaren kalifikazioa lortzea. Atxiki gabeko eranskinak edo kalifikatu gabeko lokalak ez dira babestutzat hartuko, eta, hortaz, libretzat joko dira lege honen eta lege hau garatzeko arauen ondorioetarako.

2.– Kalifikazioa administrazio-deklarazio bat da, zeinaren bidez etxebizitza, eranskin edo lokal batek, banaka edo besterekin batera sustapen batekoa izanez, dagokion babes publikoko araubideak dituen onurak lortzen baititu eta haren mugak beretzen.

3.– Babes publikoko etxebizitzak eta haien eranskinak kalifikatzeko administrazio-prozeduran bi fase bereizten dira:

a) Behin-behineko kalifikazioa. Kalifikazio hori emateko, eskumena duen administrazioak egiaztatzen du proiektuak betetzen duela etxebizitza babestuei buruz indarrean dagoen araudia, eta espresuki edo isiltasunaren bidez kalifikazio hori eman izanak ahalmena ematen dio interesdunari finantziazio kualifikatua eskatzeko.

b) Behin betiko kalifikazioa. Horren bidez, Administrazioak aitortzen du, egiaztatu ondoren, eraikitako errealitatea behin-behineko kalifikazioa lortu zuen proiektuaren arabera dela, edo proiektuari behar bezala baimenduta egindako aldaketen arabera.

29. artikulua.– Kalifikazioaren iraupena.

1.– Babes publikoko etxebizitzek eta haien eranskinek, tipologia edo sustapena edozein dela ere, babes publikoko kalifikazio iraunkorra izango dute, lege honetan ezarritako salbuespenetan izan ezik.

2.– Nolanahi ere, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak erregelamendu bidez ezarritako betekizunen, baldintzen eta prozeduraren arabera, kalifikazioa kendu ahal izango zaie, edo, hala badagokio, urte-kopurua zehaztuta kalifikazio-epe bat ezarri, honelako etxebizitzak badira:

a) Hirigintza- edo desjabetze-jarduketa batek eragindako etxebizitza libre baten titularrari ordezkotxebizitza izateko eskubidea bermatze aldera jabetzan esleitutako babes publikoko etxebizitzak.

b) Berroneratze-, berritze- edo birgaitze-prozesu bat dela-eta babes publikoko kalifikazioa borondatez hartu duten etxebizitza, eranskin eta merkataritza-lokalak.

3.– Behar bezala justifikatutako arrazoirik ezean, artikulua honetako aurreko paragrafoan aurreikusitakoaren arabera kalifikazioa kentzea edo kalifikazioarentzat iraunaldi berri bat ezartzea baimentzen duen aginduak baldintzatzat jarriko du dena delako higiezinaren kontura jasotako laguntza guztiak edo batzuk itzuli beharra, laguntza horiek erregelamendu bidez ezarri bezala eguneratuta edo zuzenduta, eta haien zenbatekoa zehaztuta.

30. artikulua.– Kalifikazioa ematea eta kalifikazio-agiriaren gutxieneko edukia.

1.– Etxebizitza bati eta haren eranskinei babestu kalifikazioa ematea edo ukatzea, zer dagokion, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak erabakiko du, edo dagokion udalak, udal-etxebizitza tasatuak badira.

2.– Horretarako, eta aipatutako behin-behineko eta behin betiko kalifikazio bakoitzerako, artikulua honetako aurreko paragrafoan ezarritakoaren arabera dagokion administrazioak hiru hilabeteko epea izango du ebazpena emateko, agiri guztiak aurkezten direnetik. Hala ere, eskumena duen organoak, arrazoituta, erabaki dezake epea beste bi hilabetez luzatzea.

3.– Baldin eta lege ezarritako hiru hilabeteko epea edo, hala badagokio, luzapena amaitu eta artean ebazpenik eman ez bada, iritziko zaio kalifikazioa eman egin dela administrazio-isiltasun positiboa bitarteko. Hala eta guztiz ere, isiltasunaren bidez ezingo da eskuratu ahalmen edo esku-biderik baldin eta kalifikazioa lortzeko lege ezarritako baldintzak betetzen ez badira.

4.– Bai behin-behineko kalifikazioaren agirian, bai behin betikoarenean, honako eduki hauek jaso beharko dira gutxienez:

a) Sustatzailearen identitatea, hartan sarturik izena edo sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta egoitza.

b) Babes publikoko etxebizitza-mota, lege honetan ezarritako tipologiaren arabera, edo, hala badagokio, merkataritzako lokala edo ekipamendua.

c) Etxebizitzen edo lokalen eta garaje, trasteleku eta eranskinen kopurua eta azalera erabilgarria, zehaztuz horiek etxebizitzari atxikita dauden ala ez, eta horietako bakoitzaren azalera erabilgarria.

d) Etxebizitzak edo lokalak lortzeko araubidea eta hasierako erabilera.

e) Berriaz aipatzea kalifikazio iraunkorra, edo, hala badagokio, kalifikazio-epea lege honetan jasotako salbuespenezko kasuetan.

f) Esleitzeko prozedura.

g) Eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzea dagokion entitatea.

h) Behin betiko kalifikazioan, gainera, eskualdatu diren etxebizitzen eta haiei atxikitako eranskinen salmenta-prezioa zehaztuko da. Eskualdatu ez direnetan, eutsi egingo zaie behin-behineko kalifikazioaren parametroei.

31. artikulua.– Lehen erabilerako udal-lizentzia eta behin betiko kalifikazioa batera gertatzea.

1.– Babes publikoko etxebizitzaren sustatzaileek, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailari dagokionean etxebizitza babestuaren kalifikazioa ematea, lehen erabilerako udal-lizentziaren eskaerarekin batera aurkeztu beharko dute Eusko Jaurlaritzan eskumena duen organoari babes publikoko etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa eskatu izana ziurtatzen duen agiria edo eskaera horren kopia zigilatua.

2.– Udalak, eskaera hori behar bezala aurkeztuta jasotakoan eta dagozkion berrikuspenak eta egiaztapenak egin ondoren, eman egingo du, hala badagokio, lehen erabilerako lizentzia, baina etxebizitza-gaietako eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailetik behin betiko kalifikazioa lortzeko baldintzarekin, lizentzia hori eraginkorra izango bada.

3.– Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak behin betiko kalifikazioa emandakoan, dagokion udalari jakinaraziko dio, eta orduan etxebizitza babestuaren obra berriaren deklarazioaren eskritura publikoa egin ahal izango da, bi ebazpen horiek aurkeztuta.

4.– Urez, gasez, elektrizitatez, telekomunikazioez eta beste zerbitzu komunitario batzuek hornitzen duten konpainiek ez dute zerbitzuz hornituko baldin eta aurretik frogatzen ez bada etxebizitza edo bizitoki babestuaren lehen erabilerako lizentzia badela, bai eta, hala badagokio, etxebizitza babestuaren behin betiko kalifikazioa ere.

3. ATALA

ESLEITZEKO PROZEDURA ETA SUSTAPEN MOTAK

32. artikulua.– Babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedura.

1.– Babes publikoko etxebizitzak fede-emaille publikoaren aurrean esleituko dira, erregelamenduz ezarritako prozeduraren bidez, non eskabideak barematu egingo baitira eta, lehenetsunak zehazterakoan, kontuan hartuko baitira eskatzailearen errenta erabilgarria eta haren bizikidetzaren unitatearen kide-kopurua, eta bigarren mailako irizpide modura izango baita kontuan etxebizitza-eskatzaile gisa duen antzintasuna; dena den, kupo batzuk ere ezarri ahal izango dira beharizan sozialei erantzuteko. Betiere bermatu egingo dira publikotasunaren eta lehia askearen printzipioak, eta esleitzeko prozedura ezin izango da hasi, inoiz ere, sustapenaren behin-behineko kalifikazioa lortu aurretik.

2.– Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak, foru-aldundiek, udalek, kontzejuek eta toki-erakunde txikiek beraiek sustatutako babes publikoko etxebizitzak esleitzeko prozeduratik kanpo utz ditzakete ordezkio etxebizitza izateko eskubidea bermatzera bideratutako etxebizitzak eta edozein desgaitasunek eragindakoko mendetasun-egoerak edo gizarte-bazterketaren arriskuko egoerak konpontzera bideratuak.

3.– Halaber, esleipen-prozeduratik kanpo utz daitezke eroslehenetsun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiliz lortutako babes publikoko etxebizitzak, baldin eta, beren antzintasuna, kontserbazio-egoera edo eraikuntza berrikoetatik bereizten dituzten beste ezaugarri batzuk direla-eta, komeni bada berriazko esleipen-prozedura izan dezaten edo behin-behineko erabileretarako izenda daitezten, dela ekipamendutarako, dela zuzkidura-bizitokitarako, dela egokitzat jotzen diren eta interes publikoaren edo funtzio sozialaren arabera diren beste batzuetarako.

4.– Foru-aldundiek, udalek eta kontzejuek, bai eta, hala badagokio, toki-erakunde txikiek ere, beraien sustatutako babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzeko oinarriak ezarriko dituzte, betiere errespetatuz lege honetan, lege honen erregelamendu bidezko garapenean eta diskriminazio positiboko kupoei buruz indarrean dagoen araudi sektorialean ezarritako prozedura eta mugak.

5.– Babes publikoko etxebizitzak esleitzeko oinarrietan onarpen-baldintzat jar daiteke aurrez eta antzinasun jakin batekin udalerrian erroldatuta egotea, betiere errespetatuz norbanakoaren eskubideak eta gizartearen eta lurraldearen kohesioak dakartzan premiak, bai eta mugikortasun geografikoak dakartzanak ere, horiek denak lege-arau honek babesten ditu eta. Oinarri horietan, halaber, aurreikus daiteke erroldaturik egotearen baldintza horren ordeztu antzinasun eta iraupen jakin bateko lan-kontratu bat izatearen baldintza ezartzea, udalerrian bertan edo haren eremu funtzionalean dagoen lanpostu baterako lan-kontratu bat izatearena.

6.– Bizitokiak esleitzeko, alokairuko babes sozialeko etxebizitzentzat zehaztuta dauden printzipio berberak erabiliko dira. Nolanahi ere, kontuan izanik gizartearen premien zerbitzurako dauden zuzkidurak direla, berariazko prozedurak ezarri ahal izango dira jarduketa bakoitzerako, haren ezaugarriak eta berezitasunak aintzat hartuta. Prozedura horiek etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak onartu beharko ditu.

33. artikulua.– Desgaitasun-egoerara egokitutako etxebizitza edo bizitokia esleitzea.

1.– Egokitutako etxebizitza babestu bat edo bizitoki egokitu bat esleitu behar zaienean desgaitasun-egoera batean aurkitzen denari edo direnei, baldin eta egokitu gabeko etxebizitza baten titular badira eta egokitutakoa behar badute, esleipenarekin batera edo haren aurretik, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako Sailaren eskura jarri beharko dute beren titulartasuneko etxebizitza, errentan emana izateko.

2.– Eusko Jaurlaritzak haren esku jarri den etxebizitza onartu ahal izateko, etxebizitzak gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete behar ditu indarrean dagoen araudiaren arabera. Edonola ere, etxebizitza edo bizitoki egokitua lortzearen bere etxebizitza uzten duenari edo dutenei dagokie errenten zenbatekoa, hargatik eragotzi gabe zenbateko hori, osorik edo partez, esleitutako etxebizitza edo bizitokiaren errenta konpentsatzeko erabiltzea.

34. artikulua.– Ordezko etxebizitza izateko eskubidea etxebizitza ohiko eta iraunkorra utzarazten den kasuetan.

1.– Eskumena duen zeinahi administrazio publikok izapidetu eta Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean gauzatutako hirigintza-jarduketa baten, desjabetze-jarduketa baten edo birgaitzeko nahiz hiri-berroneratze edo -berritzeko jarduketa baten ondorioz beharrezkoa bada ohiko bizilekua den etxebizitza utzaraztea haren legezko okupatzaileei, orduan administrazio jarduleak edo desjabetzearen onuradunak beharrezkoak diren kudeaketak egin beharko ditu legezko okupatzaileek ordezko etxebizitza izateko duten eskubidea bermatzeko, salbu eta frogatzen bada ez direla betetzen etxebizitza-premiarentzat lege honetan eta lege hau garatzeko araudian ezarritako baldintzak.

2.– Hirigintza-jarduketan kasuan, hirigintza-gaietan indarrean dagoen araudiak xedatutakoa beteko da. Hirigintzakoak ez diren desjabetzeen kasuetan, berriz, administrazio jarduleak edo desjabetzearen onura jasoko duen entitateak desjabetuari jakinarazi beharko dio hark ohiko bizileku zuen etxebizitzaren edukitza-araubide bereko etxebizitzarik badela gertueneko inguruan eta antzeko ezaugarriekin. Etxebizitza horiek eskura jartzeko gutxienez bi eskaintzaren jakinarazpena egin dela frogatu beharko da: okupazioaren aurreko akta sinatu baino lehen, presako desjabetzeen kasuan, edo desjabetutako etxebizitzaren okupazio-akta sinatu baino lehen.

3.– Ordezko etxebizitza izateko eskubidea etxebizitza librean edo babes publikoko etxebizitzan gauza daiteke. Ordezko etxebizitza gisa etxebizitza babestu bat izateko eskubidea edukiko dute hirigintza- edo desjabetze-jarduketak eragindako etxebizitzaren legezko okupatzaileek, soilik baldin eta etxebizitza horiek ohikoak eta iraunkorrak badira eta ordezko etxebizitza izateko baldintzak, aplikatzekoa den araudian ezarritakoak, betetzen badira.

4.– Erregelamenduz garatuko da babes publikoko etxebizitzaren esleipenetan ordezko etxebizitza izateko eskubidea bermatuko duten etxebizitzak erreserbatzeko prozedura, eta orobat etxebizitza horiek lortzeko hautagaiek bete beharreko betekizunak eta baldintzak. Nolanahi ere, eragindako pertsonen egoera ekonomikoaren eta etxebizitza-premiaren arabera emango dira ordezko etxebizitzak, prezioa, errenta edo kanona zehazteko orduan bizikidetzaren unitatearen diru-sarrerak kontuan izanda eta eragindakoen familiaren osaera aintzat hartuta.

35. artikulua.– Etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokien sustapen-motak.

1.– Babes publikoko etxebizitzaren sustapena titulartasun publikokoa nahiz titulartasun pribatukoa izan daiteke.

a) Titulartasun publikoko sustapena da administrazio publiko batek edo sektore publikoko entitateek egindakoa.

b) Titulartasun pribatuko sustapena da pertsona fisiko edo juridiko pribatuek egindakoa, baita sektore publikoko entitateek eta sustatzaile pribatuek sinatutako lankidetzaren hitzarmenen bidez egindakoa ere.

2.– Sustapenenei buruzko dokumentu, baldintza-agiri edo hitzarmenek, besteak beste eta gutxienez, honako zehaztapen hauek jaso behar dituzte:

a) Sustapenaren prezioa eta esleipen-sistema.

b) Alokatzeko errenten zenbatekoak eta esleipendunek bete beharreko baldintzak, hala badagokio.

3.– Zuzkidura-bizitokien sustapena titulartasun publikokoa izango da beti, halako bizitokiatarako, ekipamendu komunitariarako edo aukera ematen duen zerbait parekagarritarako kalifikatua dagoen zuzkidura-lurzoru publikoan, eta orobat lehendik dauden titulartasun publikoko eraikinetan edo lokaletan, erabilera horretara zuzentzen badira.

4.– Babes publikoko etxebizitza edo zuzkidura-bizitokien salmentari buruzko publizitatea egin hasi baino lehen, haren testua etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak onartu beharko du, eta publizitateak aplikagarri diren erregelamendu-arauak bete beharko ditu.

36. artikulua.– Esleitzeko beharrezkoak diren betekizunak gerora ez betetzea.

1.– Babes publikoko etxebizitza bat jabetzan edo azalera-eskubidean esleitzeko beharrezko baldintzak gerora urratu egin direla joko da babes publikoko etxebizitza esleitu ondoren etxebizitza libre bat «inter vivos» eskuratzen denean.

2.– Etxebizitza libre bat kostu bidez eskuratuz gero, babes publikoko etxebizitza Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrari itzuli beharko zaio, Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroan inskribaturik dagoen etxebizitza-eskatzaile bati esleia dakion.

3.– Babes publikoko etxebizitzak Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrari itzultzeko prozedura erregelamendu bidez garatuko da.

4. ATALA

BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN XEDAPENA. KONTRATUEI ONIRITZIA EMATEA

37. artikulua.– Etxebizitzak eskualdatzeko kontratuei oniritzia ematea.

1.– Oniritzia ematearen xedea da egiaztatzea ezen babes publikoko kalifikazioa duten sustapen publikoko etxebizitzak zein haien eranskinak eta lokal edo higiezinak –zuzenbidean onargarri den edozein tituluren bidez– lehenengo edo ondorengo aldietan eskualdatzeko edo erabiltzen lagatzeko egintzak eta kontratuak legearen arabekoak direla, honako alderdi hauei erreparatuz:

a) Eskuratzailleek edo okupatzaileek betetzen dituzte eskuratu edo okupatzeko baldintza orokorrak.

b) Kontratuek badituzte nahitaez ezarri beharreko klausulak eta zehazten dute kalifikazioaren iraupena eta modalitatea.

c) Salmenta-prezioak, errentak edo kanonak betetzen du indarrean dagoen legeria.

2.– Aurreko paragrafoan ezarritakoari dagokionez, oniritzia lortzeko honako agiri hauek aurkeztu behar dira:

a) Eskualdaketa edo erabilera-lagapena formalizatzen den agiria.

b) Etxebizitza eskuratzen duenak edo lagapen-hartzaileak mota horretako etxebizitzak lortzeko eskatzen diren baldintzak betetzen dituela frogatzen duen agiria.

3.– Eskualdatze-kasuetan oniritzia emango da soilik baldin eta frogatzen bada ezen lege hone-tan eta lege hau garatzeko araudian ezarritako formalitateak bete direla eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea Administrazioaren mesedetan erabiltzeari dagokionez.

4.– Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren edo, hala badagokio, kasuan kasuko udalaren oniritzia beharko da aurrez xedapen-egintza hauetarako:

a) «Inter vivos» edo «mortis causa» eskualdatzea babes publikoko etxebizitzak eraikitze-ko kalifikazio urbanistikoa duten lursail, partzela edo orubeen jabetza edo azalera-eskubidea, edo horien gaineko eskubide errealak eratzea, hipotekaren kasuan izan ezik.

b) «Inter vivos» edo «mortis causa» eskualdatzea babes publikoko etxebizitzaren nahiz eranskin edo lokal kalifikatuen jabetza edo azalera-eskubidea, edo horien gaineko eskubide errealak eratzea, hipotekaren kasuan izan ezik.

c) Etxebizitzei atxikita ez dauden garaje, trasteleku eta eranskin babestuak sustapen bereko etxebizitza babestuen titularrei eskualdatzea.

d) Babes publikoko etxebizitzak zein atxikitako eranskinak –zuzenbidean onargarri den edozein tituluren bidez– erabiltzen lagatzeko egintzak.

e) Sozietateen, ondasun-erkidegoen edo nortasun juridikorik gabeko bestelako erakunde-akzioak, partaidetzak edo kuotak eskualdatzea, gutxienez aktibo- $\% 50$ sustapen bereko babes publikoko etxebizitzek osatzen badute.

5.– Notarioek, eskritura publikoak egin aurretik, egiaztatuko dute kontratuek oniritzia jaso dutela, eta erregistratzaileek uko egingo diote inskribatzeari, oniritzia jaso dutela frogatzen ez bada. Biek etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren lurralde-ordezkaritzari edo, hala balegokio, dagokion udalari jakinaraziko diote kontratuak ez duela oniritzirik jaso.

6.– Oniritzi-eskaera aurkeztu eta hiru hilabete igaro eta gero ez bazaio artean ebazpen espre-
surik jakinarazi eskatzaileari, oniritzia administrazio-isiltasun positiboaren bitartez eman dela joko
da. Ez da inoiz joko administrazio-isiltasunaren bitartez ahalmenik edo eskubiderik eskuratu denik
babes publikoko etxebizitzetara aplikatzekoa zaien araudiaren kontra.

38. artikulua.– Xedapen-egintzetarako aurrebaldintzak.

1.– Ezingo da formalizatu babes publikoko etxebizitzak eta, hala badagokio, haiei atxikitako
eranskinen jabaria eskualdatzeko edo erabilera lagatzeko egintzarik, aurrez behin betiko kalifika-
zioa eman ez bazaie. Debeku hori hausten duten egintzak deusezak izango dira.

2.– Jabetzan edo azalera-eskubidean esleitu diren babes publikoko etxebizitzak, sustapen-mota
edozein dela ere, esleipendunak ezin izango ditu laga alokairuan, prekarioan edo erabilera-laga-
peneko beste titulu baten bidez baldin eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako
organoak berariaz horretarako baimena ematen ez badio. Nolanahi ere, etxebizitzako gela bat edo
batzuk behin-behinean berralokatu ahal izango dira eta aldi batez erabiltzeko laga ere bai, betiere
etxebizitzak esleipendunaren bizileku ohiko eta iraunkor izaten jarraitzen badu eta lege-arau hone-
tan jasotako funtzio soziala urratzen duen egoerarik sortzen ez bada horregatik.

3.– Sustapen publikoko etxebizitza eta, hala badagokio, haren eranskinak legez okupatu badira
alokairu-araubidean edo erabilera-lagapeneko beste edozein tituluren bidez, esleipendunak ezingo
dio erabilera hirugarren bati laga beste ezein tituluren bitartez.

39. artikulua.– Etxebizitza-ibilbideak eta mugikortasun geografikoa.

1.– Babes publikoko etxebizitza baten legezko okupatzaileek eskubidea dute, artikulua honetan
ezarritako baldintzetan, beren bizitzako garai diferenteetan sortzen zaizkien premiei egokitutako
etxebizitza bat legez okupatzeko.

2.– Aldaketak gertatzen badira babes publikoko etxebizitza bat legez okupatzen duten familien
edo bizikidetzak-unitateen egoeran, barruan sartuta arrazoi laboral edo profesionalengatik lekual-
datzeak ere, pertsona edo bizikidetzak-unitate interesdunek eskabidea aurkeztu ahal izango diote
etxebizitza esleitu zien administrazio publikoari edo, subsidiarioki, etxebizitza-gaietan eskumena
duen Eusko Jaurlaritzako organoari, eskatuz aitor dezala etxebizitzaz aldatzeko premia, bai eta
sortzen den kupoan sartzeko aukera ere, trukatzeko-prozeduraren ondorioetarako.

3.– Eskabideari erantzunez emandako administrazio-ebazpenak, hala badagokio, aldaketa
beharrezkoa dela deklaratu du eta zein baldintzatan egin behar den zehaztu du. Espedientea
bultzatu duen pertsonari inolako ebazpenik jakinarazten ez bazaio hiru hilabeteko epean, hark iritzi
ahal izango dio eskabidea onartu egin zaiola eta, ondorioz, dagokion kupora bilduta geratu dela
aurreko paragrafoan aipatzen den trukatzeko.

VII. KAPITULUA

ERAIKINETAN ETA ERAIKITA DAUDEN HIRIGUNEKO ETA LANDAGUNEKO MULTZOETAN ESKU HARTZEA

40. artikulua.– Eraikinetan eta eraikita dauden hiriguneko eta landaguneko multzoetan esku
hartzeko printzipio arautzaileak.

Lehenengo artikuluan jasotakoaren arabera lege honen xede den konstituzio-agindua betetzeko
jarduera publikoa, eraikinen baldintzak eta eraikinen inguruarenak egokitzeari edo moldatzeari
dagokionez, honako irizpide hauek gidatuko dute, gainera:

a) Hiri-eredu jasangarriago bat definitzea, jadanik dagoen hiria hobetuz eta finkatuz.

b) Eraikitako ondarea modu jasangarrian erabil dadin sustatzea, erabilera intentsiboa bultzatuz eta obra berrien aldean birgaitzea sustatuz.

c) Dibertsitatea eta gizarte-kohesioa sustatzea, etxebizitza legez modu diferenteetan lortzeko aukera emanaz sustapen berean, hala nola jabetzaren bidez eta alokairuaren bidez; hiriko espazio publikoen kalitatea eta egokikortasuna sustatzea, irisgarritasun unibertsala bultzatuz, eta irizpide bioklimatikoaren ezarpena sustatzea bai espazio irekietan eta bai eraikietan.

d) Generoaren arloko ekitatea, hala hiri-espazioaren nola ekipamenduen erabileran.

e) Energia-kontsumoa optimizatzea eta murriztea sistema pasiboak erabiliz, energia ekoizteko sistema zentralizatuaren erabilera sustatzea eta energia berriztagarriak erabiltzea, bai eraikinetan eta bai hiriguneko multzoetan.

f) Eraikinetan esku hartzeko jarduketetan, energia-eraginkortasunari eta energia- eta baliabide-kontsumoari dagozkien betekizunak eta baldintzak betetzea, aplikatzekoa den araudi sektorialean eta klima-aldaketaren kontrako legerian ezarritakoaren arabera.

g) Baliabide naturalen kudeaketa egokia sustatzea, batez ere uraren kontsumoa optimizatu eta murrizteari dagokionez.

h) Eraikuntzan material biodegradagarri eta birziklagarrien erabilera sustatzea.

41. artikulua.– Eraikitako ondarea kontserbatzea eta balioestea, etxebizitza duin eta egokia izateko. Babes publikoko etxebizitzak kontserbatzeko berariazko eginbearra.

1.– Lege honen 4. artikuluan zehaztutako funtzio soziala betez, lursail, eraikuntza, instalazio eta eraikinen jabeek nahitaez mantendu behar dituzte ondasun horiek segurtasun, osasungarritasun, energia-eraginkortasun, txukuntasun eta apaintasun publikoko egoera onean, zor den gisan; hala, kontserbatzeko edo hobetzeko behar diren lan eta obrak egingo dituzte, leku horien bizigarritasuna, irisgarritasuna eta erabilera eraginkorra bermatzeko, betiere energia eta baliabideak erregelamendu bidez ezarritako mugen barruan kontsumituz. Kasuan kasuko udalari dagokio baldintza horiek betetzen diren ikuskatzea, hirigintzako legerian ezarritakoaren arabera, eta, subsidiarioki, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari.

2.– Eskualdatzearen kasuan, eskuratzailleek aurreko jabearen eskubide eta eginbeharrak jasotzen dituzte subrogatuta, bai eta hark administrazio eskudunaren aurrean bere egindako eta erregistro-inskripzioan jasotako betebeharrak ere.

3.– Administrazio publiko eskudunek, eta bereziki toki-erakundeek, bakoitzak bere kabuz edo elkar hartuta eta Eusko Jaurlaritzaren zein foru-aldundien laguntzarekin, bultzatu egingo dute eraikitako ondarea birgaitu, berritu eta biziberritzea, herritarrek etxebizitza izateko duten eskubidea bete ahal izan dadin, bizigarritasun, funtzionaltasun, energia-eraginkortasun, irisgarritasun eta segurtasuneko baldintza egokietan.

4.– Lege honetan ezarritako kontserbatze-, hobetze-, birgaitze- edo berroneratze-eginbeharrak betetzen ez badira, Udal Administrazioak edo, bestela, Eusko Jaurlaritzak gaitasuna izango du egin beharreko obren edo lanen exekuzio subsidiariorako, baita ere nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren araubidea aplikatzeko, edo jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatik desjabetzeko, hargatik eragotzi gabe lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legerian jasotako beste neurri batzuk ezartzea. Agindutako obrak edo lanak exekutatu ezean eta ez exekutatzeko arrazoirik egon ezean, dagokion eraikuntza edo eraikina lehengoratzeak izango lukeen kostuaren % 75 izango da kontserbatzeko eginbeharraren gehieneko muga.

5.– Horrez gain, babes publikoko etxebizitzak eta haien eranskinen jabe eta erabiltzaileek nahiz zuzkidura-bizitokiak erabiltzaileek kontserbazio, segurtasun, osasungarritasun, erosotasun termiko, energia-eraginkortasun eta apaintasun publikoko egoera onean eduki beharko dituzte ondasun horiek. Eginbehar horietako edozein bete ezean, bidezko neurriak har ditzake etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak.

6.– Partikularren artean sustapena, eraikuntza, salmenta, alokatzea edo gisa horretako beste edozer dela-eta auziak sortuz gero, aplikatzeko den araudi zibilaren arabera ebatzi beharko dira.

42. artikulua.– Birgaitzeko premiaren deklarazioa.

1.– Udalek edo, haiek ekin ezean, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak deklaratu ahal izango dute, betiere arrazoituz, birgaitzeko premian daudela eraikin zehatz batzuk edo eraikin-multzo batzuk, hiri-berroneratzeko eremu baten barruan edo hirigintza-figura parekagarri batean sartuta daudenez gain. Deklarazio horrekin batera, eragindako higiezin bakoitzaren balorazio ekonomikoa eta beharko lukeen konponbide teknikoaren deskribapena ere egin beharko da, birgaitzeko lanei ekiteko.

2.– Eraikin bat hiri-berroneratzeko eremu batean sartzen bada, edo hirigintzako legeriaren arabera parekagarri den figuraren batean, edo aurreko paragrafoan aipatu den birgaitzeko premia deklaratu bada, horrek inplizituki ekarriko du berekin eraikina onura publikoko deklaratu eta beharrezkoak izango diren ondasun eta eskubideak okupatzeko premia deklaratu, eta, horrekin batera, okupazioa gauzatzeko beharrezkoak diren legezko zortasunak ezartzea; hori guztia, nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren araubidea aplikatzeko edo, hala badagokio, nahitaezko desjabetzea egiteko.

43. artikulua.– Birgaitzearen eta hiri-berroneratzearen planifikazioa.

1.– Birgaitzeko edo hiri-berroneratzeko premiaren deklarazioak zein eraikuntzak eta eraikinak birgaitzeko lana antolatzeko programa, plan eta gainerako tresnak, hirigintza-arloko planetan egon edo haien xede izan daitezkeen arren, bakoitza bere aldetik ere onar daitezke, tokiko ordenantzen edo erregelamenduen onarpenerako ezarritako prozeduraren bitartez, eta haien jarduketa-eremuak etenik gabeak edo etenak izan daitezke. Interes kulturalerako deklarazioa duten higieziinei edo beste edozein babes-araubideren mende dauden higieziinei eragiten badiete, behin betiko onarpena eman aurretik beharrezkoa izango da babes-araubide hori kudeatzeko eskumena daukan organoak aldeko txostena ematea. Txostena aipatutako plan eta tresnen informazio publikoaren eta entzunaldiaren izapideetarako epeen barruan eman ahal izango da, eta, halako izapiderik ez bada, eskatzen denetik hilabete igaro baino lehen eman eta jakinarazi beharko da; epe hori igarotakoan, jarduketek aurrera jarraitzeko modua izango dute. Txostena epez kanpo ematen bada, ez da nahitaez kontuan hartu beharko dagokion ebazpena ematerakoan.

2.– Aurreko paragrafoan ezarritakoa eragotzi gabe, hiri-berritze edo -berroneratzeko eremuen, barne-eraberrikuntzako eremuen edo hiri-eraberritzeko eremuen antolamendu xehatua egin nahi bada, edo hirigintzako legeriatik sortutako beste edozein kategoriarena, eta antolamendu xehatuaren xedea bada eraikitako ondarea birgaitzea edo ingurune urbanizatua hobetzea artikulua honetan jasotakoaren arabera, plan berezia izango da antolamendu horretarako tresna.

3.– Birgaitzeko premia deklaratu zaien eremu edo eraikinetan sustatzen eta gauzatzen diren birgaitzeko esku-hartzeak lehentasunezkoak izango dira ekintza publikoaren sustapen eta kudeaketan.

4.– Baterako jarduketa-eremuak mugatzen dituen erabaki administratiboak, edo bakarka exekutatu beharreko jarduketak identifikatzen dituenak, eremu horiek etenik gabeak edo etenak izan

daitezkeelarik eta betiere informazio publikoaren izapidea eta aplikatzekoa den legeriak eskatzen dituen jakinarazpenak bermatu beharko direlarik, gutxienez ere dagokion espazio-mugaketa jaso beharko du, honako alderdi hauekin batera:

a) Bilatzen dituen helburu eta interes publikoen justifikazioa, bai eta esku hartzeko proposamenaren premiarena eta komenigarritasunarena ere.

b) Aplikazio-eremuan sartutako higiezin guztien identifikazioa, barnean direlarik haien katastro-erreferentzia eta katastro-ziurtagiri deskriptibo eta grafikoa; orobat, aipatutako higiezin jabe eta legezko okupatzaileen identifikazioa.

c) Esku-hartzearen egokitasun teknikoa eta bideragarritasun ekonomikoa justifikatzen duen memoria, kontuan izanda kargen eta lortutako onuren arteko proportzioa jarduketa-eremuan dau den jabeentzat.

d) Jarduketaren exekuzioak sortzen dituen kostuak eta hari egotz dakizkiokeen onurak eraginpeko guztien artean ekitatez banatzeko moduaren aurrerapena, onura horietan sartzan direlarik laguntza publikoak eta eragiketari lotutako diru-sarreraren bat sortzeko bidea ematen duten onura guztiak. Ekitatezko banaketaren oinarri izango dira jabe bakoitzari dagozkion partaidetza-kuotak, bai eta, lortzen den akordioaren arabera, eragiketan parte hartuko duten enpresa, entitate edo sozietateei beren esku-hartzearen ordainsari gisa dagokien partaidetza ere.

e) Ordezko etxebizitza aldi baterako eta behin betiko emateko planaren aurrerapena, eta, hala badagokio, lehengo etxebizitzara itzultzekoarena.

f) Deskripzioa, egin beharreko jarduketena, jarduketarako aukeratutako kudeaketa-moduarena eta obrak exekutatzeko proiektuena –baldin proiektuok beharrezkoak badira–, dena ere lurralde- eta hirigintza-antolamenduko legeriaren eta jarduketarako egutegiaren arabera.

5.– Jarduketa horietan, eraikigarritasun haztatua handituko dela aurreikusten denean, ez da exijitzekoa izango zuzkidura publiko gehiago eraikigarritasun-handitze horren proportzioan.

44. artikulua.– Eraikitako ondareko ekintzak.

1.– Eraikitako ondarea kontserbatu, hobetu, egokitu, moldatu eta balioesteko, honako ekintza hauek egin daitezke:

a) Eraikinak birgaitzea, helburu hauek lortzeko:

1) Hirigintzaren, egituraren edo eraikuntzaren aldetik egokitzea.

2) Elementu komunen edo instalazio teknikoen bizigarritasun, segurtasun eta energia-eraginkortasun baldintzak hobetzea.

3) Irisgarritasuna hobetzea eta egoiliarren edo erabiliko dituztenen premia funtzionaletara egokitzea.

4) Eraikinen eta etxebizitzan bizigarritasun-baldintzak lortzea.

b) Berroneratze-eremuetan esku hartzea, ondare urbanizatu edo eraikia eguneratzeko edo egokitzekeo premia dela-eta Administrazio publikoaren ekintza berezi bat jaso beharko duten hiriguneko eta landaguneko multzoetan. Erregelamendu bidez ezarriko dira esku-hartze horren baldintzak eta ezaugarriak.

2.– Eraikitako ondarea kontserbatzeko eta balioesteko ekintzak hiri-lurzoruetan zein lurzoru urbanizaezinetan egin ahal izango dira, eta, bizitegi-erabilerak nagusi direnean ere, sartu ahal izango dira halaber horiei lotutako beste erabilera batzuk, hala nola kultura-ondarea babestu eta sustatzekoak, eta orobat berritzeko premia duten hirugarren sektoreko edo industriako erabilerak.

3.– Artikulu honetako aurreko paragrafoetan ezarri den ekintza publikoaren koherentzia, efizientzia eta eraginkortasuna bermatzeko xedez, gaian eskumena duten administrazio publikoek elkarrekin jardun beharko dute, eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari egokituko zaio haien esku-hartzea koordinatzea.

4.– Kultura-ondasun gisa kalifikatutako ondasun higiezinaren kasuan –edozein dela ere ematen zaien kategoria–, bai eta euskal kultura-ondareari buruzko legeriaren arabera inbentarioan jasotako kultura-ondasun higiezinaren kasuan ere, esku-hartzeak legezko arauketa horren arabera egin beharko dira, eta, halakorik izatera, dagokion babes-araubidearen barruan.

5.– Inbentarioan jasotako bizitegi-erabilerako ondasun higiezinak babesteko araudia bete beharragatik ezinezkoa denean irisgarritasunari, bizigarritasunari edo energia-eraginkortasunari dagozkien gutxieneko baldintzen arabera egokitzea egitea, ordezkoko soluzio jasangarriak eta eraikinaren ezaugarriei eutsiko dietenak bilatuko dira, etxebizitzak irisgarritasun- eta erosotasun-baldintza gutxienekoen arabera birgaitzeko aukera ematen dutenak, halako moldez non bizitegi-erabilera nagusituko den. Nolanahi ere, aldeztu aurretik justifikatu egin beharko zaio Eusko Jaurlaritzan kultura-ondarearen gaian eskumena duen sailari, eta sail horrek, dagokion foru-aldundiari entzun ostean, baimena eman beharko du aurkeztutako aukera gauzatzeko.

45. artikulua.– Eraikin-birgaitzearen eta hiri-berroneratzearen kudeaketa aurreratua.

1.– Eraikin-birgaitzea edo hiri-berroneratzea jada antolamendu xehatua jasota dagoenean, edo ordenantza, plan, programa, birgaitzeko premiaren deklarazio edo horretarako balio duen beste edozein lege-tresnatan jasota dagoenean, orduan administrazio publiko jarduleak edo hirigintza-kudeaketako edo birgaikuntzako sozietateek aurrez ekin diezaiokete dagokion kudeaketari, birgaitze- edo berroneratze-lanak prestatu eta aurreratzeko.

2.– Horretarako, dagokion administrazio publikoak, halaber, aurrez okupa ditzake birgaitzeko edo hiri-berroneratzeko beharrezkoak diren ondasun eta eskubideak, bermatuz, edonola ere, legezko okupatzaileei ordezkoko etxebizitza emango zaiela, behin-behinean edo behin betiko, ez baldin badute beste etxebizitzarik edo bizitoki egonkor edo egokirik, ez eta hori lortzeko bitarteko ekonomikorik ere, eta horregatik gizarte-bazterketako egoeran erortzeko arriskuan badaude; betiere, etxebizitza bat legez okupatzeko lege-testu honek berak aitortzen duen eskubidea erabat errespetatzeko eta bermatzeko moduan.

46. artikulua.– Birgaitzearen eta hiri-berroneratzearen kudeaketa: jarduteko sistemak.

1.– Eraikin-birgaitzea eta hiri-berroneratzea Udal Administrazioak hirigintzako legerian jasota daudenetatik askatasunez aukeratutako jardute-sistemaren bidez kudea daitezke; era berean, legerian onartuta dagoen edozein zuzeneko edo zeharkako kudeaketa-modu erabil daitezke araubide juridikoari, administrazio publikoen kontratazioari, toki-araubideari eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriari dagokionez.

2.– Eraikin-birgaitzea eta lurzoru urbanizaezinetan eragina izango duten jarduketetan aurreikusita dagoen birgaitzea, nahiz hiri-berroneratzea, denak ere eragindako titularrekin hitzarmena edo akordioa lortuz gauzatu dira, edo nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren araubidea aplikatuz edo nahitaezko desjabetzearen bidez. Nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren edo

nahitaezko desjabetzearen kasu horietan, lurzoruaren jabetzarako eskubidearen edukia haren balioaren % 50 gutxituko da, eta diferentzia administrazio jardulearen alde izango da.

3.– Nolanahi ere, higiezinaren jabeen % 50 baino gehiago ados baldin badaude Administrazioa-ekin dagokion borondatezko kudeaketa-hitzarmena formalizatzeko, aukera egongo da eragindako guztiei birgaitzea ezartzeko, eta horietako bakoitzari dagozkion eskubideak eta kargak ekitatezko banaketarako proiektu baten bidez doituko dira. Kasu horretan, dagokion birgaitze-proiektuaren bidez exekutatuko dira lanak; eragindakoekin akordioa lortzerik egon ez bada, emakidadun bati esleia dakioke proiektua, eraikitzeke egin beharra betetzen ez denerako hirigintzako legerian aurreikusita dagoen prozeduraren bidez, birgaitze-lan horretarako beharrezko diren egokitzapenak eginda, zeinak erregelamenduzko garapenaren bidez arautu ahal izango baitira.

47. artikulua.– Birgaitzeko hirigintza-sozietateak.

1.– Toki-erakundeek era ditzakete kudeaketako edo birgaitzeko hirigintza-sozietateak, horien bitartez exekutatu ahal izateko eraikitako ondarea birgaitzeko nahiz hiri-berroneratze edo -berritzekeo neurriak, ekintzak eta esku-hartzeak. Hori gainerako administrazio publikoekin ere egin dezakete.

2.– Eraikin-birgaitzearen edo hiri-berroneratzearen kudeaketarako beharrezkoa den plan-gintza xehatua exekutzeko kudeaketa-mandatu, osorik edo partez, zuzenean esleia dakieke kudeaketako edo birgaitzeko hirigintza-sozietate horiei, inolako lizitazio publikorik egin gabe. Kudeaketa-mandatu hori eginez gero, hirigintza-sozietatea izango da desjabetzearen onuradun, eta hark jasoko ditu, subrogatuta, Administrazioak exekuzio-lan materialak egiteko dauzkan ahalmenak.

48. artikulua.– Eraberritu, hobetu edo birgaitzekoak diren etxebizitzak eta lokalak diruz lagunduta birgaitzea

Eraikin eta etxebizitza libre edo babestuak eta haien eranskinak, trastelekuak eta garajeak, Administrazio publikoak emandako diru-laguntzekin eraberritu, birgaitu edo hobetzen badira, diruz lagundutako birgaitzeak direla joko da eta halaxe izendatuko dira, eta laguntza-programetan nahiz esku-hartzeari dagokion plan, programa edo tresnan haientzat aurreikusitako zehaztapenen pean egongo dira.

Diru-laguntzak arautzean, kontuan izan beharko da Familiei Laguntzeko 13/2008 Legearen 6. artikuluan errenta estandarizatuari buruz ezarritakoa.

49. artikulua.– Auzo-erkidegoetan esku hartzea.

1.– Kontserbatzeko eta birgaitzeko egin beharra betetzeko beharrezkoa bada zortasunak ezartzea, nahitaezko salmenta edo ordezpina egitea edo elementu pribatibo nahiz komunak aldi baterako okupatzea, edo desjabetzea, halakoetan auzo-erkidegoek edo interesdunek aukera izango dute Udal Administrazioa jotzeko eta dagokion espedientea abiaraz dezala eskatzeko, horretarako dituzten arrazoiak berariaz aipatuz. Dena delako ondasuna desjabetzen bada, aldi baterako okupatzen bada edo zortasuna ezartzen bazaio, auzo-erkidego hori edo horiek joko dira onuradun, nahitaezko desjabetzeari buruzko legerian jasotako ondorioetarako.

2.– Eraikinen irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna, bizigarritasuna, funtzionaltasuna edo segurtasuna hobetzeko esku-hartzeetan, beharrezkoa bada titulartasun publikoko lekuren bat aldi baterako edo denbora-mugarik gabe okupatzea, titulartasuna daukan administrazio publikoak berak eman dezake zuzenean esku-hartze horiek egiteko baimena, betiere interes publikoaren

kaltetan ez badira eta okupazio horrek lekuaren titulartasun publikoa galtzea edo aldatzea ez eragitekotan.

3.– Birgaitzeko esku-hartzeek eragindako jarduketek, irisgarritasun-baldintzak, instalazioen zentralizazioa eta jasangarritasuna edo bizigarritasuna hobetzeko egiten badira, ez dute handitzen eraikigarritasuna, ezta aldatzen ere lehendik dauden eraikinen eta antolamenduaren hirigintza-parametroak.

4.– Birgaitzeko esku-hartzeak dentsitatea edo eraikigarritasuna handituko balu, handitze horrek ez luke ekarriko zuzkidura eta zerbitzuetarako lurzorua emateko eginbehar berririk, ez eta hirigintzako gainbalioen erreskaterik ere.

50. artikulua.– Ordezko etxebizitza izateko eta lehengora itzultzeko eskubideak.

1.– Birgaitzeko eta hiri-berroneratze eta -berritzeko jarduketak exekutatzean higiezin legezko okupatzaileak beren ohiko bizilekuetatik aterarazi behar badira, ordezko etxebizitza izateko eskubidea bermatu beharko diete pertsona horiei, lurraldea eta hirigintza antolatze legerian ezarritakoari jarraituz, honako hauek:

a) Desjabetzen duen administrazioak edo, hala badagokio, desjabetzearen onuradunak, desjabetzea egiten denean. Horretarako, etxebizitzak haien eskura jarri beharko dituzte babes publikoko araubideren bateko etxebizitzaren kasuan indarrean dauden salmenta- edo alokatze-baldintzetan, eta haien premien arabera azalerarekin, betiere babes-legerian finkaturiko muga barruan. Ordezko etxebizitza ematea –desjabetutako etxebizitza okupatzen zen araubide berean– desjabetzearen balio justua ordaintzea beste izango da, non eta desjabetuak ez duen hautatzen balio justua dirutan jasotzea, kasu horretan ez baitu eskubiderik izango ordezko etxebizitza bat eman dakion.

b) Jarduketaren sustatzaileak, baterako kudeaketa-eremuen bitartez jarduten denean, desjabetzeaz besteko prozeduren bidez. Kasu horietan, sustatzaileak bermatu beharko du okupatzaileei ordezko etxebizitza bat ematen zaiela, aplikatu beharreko legeriaren arabera.

2.– Jarduketa isolatua denean eta desjabetzerik aplikatu behar ez denean, birgaitzeko edo eraisteko obren ondorioz etxebizitza alokatuak erabili ezin dituzten errentariak eskubidea izango dute ordezko etxebizitza eman dakien aldi baterako, bai eta, ahal denean, berriz lehengo etxebizitzara itzultzeko eskubidea ere; bi eskubide horiek eraikin berriaren jabearen aurrean baliatu ahal izango dira, kontratua amaitzeko falta den denbora guztian.

Lehengo etxebizitzara itzultzeko eskubidea gauzatzeko, finkaren jabeak beste etxebizitza bat eman beharko du. Etxebizitza horren azalera ez du aurrekoaren % 50 baino txikiagoa izan behar, eta gutxienez 90 metro karratu izan beharko ditu, edo, azalera horretara iristen ez bada, ez du izan behar lehen zeukana baino txikiagoa; halaber, aurrekoaren antzeko ezaugarriak izan beharko ditu, eta eraitsi edo birgaitu den eraikinaren orube berean edo ingurunean kokatuta egon beharko du.

3.– Ordezko etxebizitza izateko eskubidea pertsonala eta besterenezina da, nahitaezko jaraun-leen edo bizirik geratu den ezkontidearen kasuan izan ezik; horiek, betiere, frogatu egin beharko dute ordeztekoa den etxebizitza titularrarekin partekatzen zutela, ohiko bizileku gisa.

4.– Ordezko etxebizitza emateko prozedura guztietan, prozedurazko arau komun hauek beteko dira, gutxienez:

a) Administrazio jarduleak artikuluko honen 1. paragrafoan aipatzen diren legezko okupatzaileak identifikatuak ditu, zuzenbidean onartutako edozein baliabideren bitartez, eta jakinaraziko die

higiezina dena delako jarduketan sartzen dela; halaber, entzunaldiaren izapidea baliatzeko aukera emango die, eta, informazio publikorako eperik egonez gero, epe bera izango da entzunaldirako eta informazio horretarako.

b) Entzunaldiaren edo informazio publikoaren izapidean, interesdunek, ordezko etxebizitzarako eskubidearen titular izateko bete beharreko legezko baldintzak betetzen dituztela frogatzeaz gainera, eska dezakete eskubide hori aitor dakiela edo uko egin diezaiokete eskubide hori erabilteari. Erantzunik ez izateak ez dio eragotziko Administrazioari prozedurarekin jarraitzea.

c) Aurreko idatzi-zatian aurreikusitako izapidea amaitutakoan, Administrazioak ordezko etxebizitza izateko eskubidea duten pertsonen behin betiko zerrenda onartuko du, lehendik onartua ez bazuen, eta jakinarazi egingo die erabakiak eragiten dienei.

d) Aurreko lerroketan xedatutakoa gorabehera, beste pertsona batzuei ere aitortu ahal izango zaie ordezko etxebizitza izateko eskubidea, nahiz eta dagokion unea baino geroago frogatu betetzen dituztela eskubide hori izateko legezko baldintzak.

5.– Ordezko etxebizitza izateko eskubidea gauzatzeko, jarduketak eragiten dien etxebizitza bakoitzeko etxebizitza bat eskaini behar da, jarduketa-eremu berean edo, hori ezinezkoa baldin bada, ahalik eta gertuena. Halako etxebizitza bat eskaintzea berez ezinezkoa bada, ordezko etxebizitza izateko eskubidearen titularrek eskubidea izango dute haren balioa dirutan jasotzeko.

Ordezko etxebizitzaren azalera ordezko etxebizitza izateko eskubidearen titularrak dituen premien araberakoa izango da, artikuluko honen 2. paragrafoan jasotako baldintza beretan, eta, titularrak desgaitasunen bat baldin badu, etxebizitza irisgarria izango da, edo, bestela, desgaitasunaren ondoriozko premietara egokitua.

6.– Ordezko etxebizitza izateko eskubidea aitortzea eta lehenagoko eskubideak azkentzean dagokion kalte-ordaina jasotzeko eskubidea ez daude elkarri loturik, bereiz dira, artikuluko honen 1. paragrafoko a) idatzi-zatian xedatutako kasuan izan ezik.

51. artikulua.– Lehendik dauden etxebizitzak zatitzea.

1.– Eraikitako ondarearen birgaitzeak berekin ekar dezake eraikinaren egokitzapen funtzionala egitea, lehendik dauden etxebizitzak zatitu eta etxebizitza-unitate berriak sortuz edo unitate handiagoetan bilduz. Etxebizitza-unitate berri horiek gizarteak unean-unean dituen eskakizunetara egokituak izan beharko dute, bai azalera eta bai konfigurazioz, eraikitako ondarearen funtzio soziala bete dezaten.

2.– Aipatutako egokitzapen funtzionala egiteko, ezinbestekoa da zatiketak ez eragitea inongo konposizio-apurketarik eraikinaren egituran edo funtzioan, eta ondorioz sortuko diren etxebizitza berriek ondo betetzea babes publikoko etxebizitzaren diseinuarentzat ezarritako parametro, zehaztapen eta ordenantzak –baldin halako etxebizitzaren kalifikazioari heltzen badiote– eta orobat gutxieneko bizigarritasun-baldintzak, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak ezarritakoak.

3.– Lehendik dauden etxebizitzaren jabeek, egokitzapen funtzionalaren bidez beren etxebizitzak birgaitu nahi badituzte, eta egokitzapen funtzionala etxebizitzak unitate berrietan zatituta egitea eskatzen badute, udalean izapidetuko dute etxebizitza edo etxebizitzak kokatuta dauden finkaren ekitatezko banaketarako proiektua.

4.– Ekitatezko banaketarako proiektu horrek eduki hauek izango ditu:

a) Zatiketatik sortzen diren etxebizitza-unitate berrien deskribapena.

b) Etxebizitza-unitate berriei dagozkien partaidetza-kuoten erregularizazioa, auzo-erkidegoko gainerako jabeek jabetza horizontalaren araubidean dauzkaten kuotei inola eragin gabe.

5.– Ekitatezko banaketarako proiektu hori udalean izapidetu eta onartzeko prozedura erregelamendu bidez finkatuko da.

6.– Udalek, udal-ordenantza bat onartuz eta plangintza orokorra aldatu beharrik gabe, baimena eman dezakete bizitegitarako eraikinen beheko solairuen erabilera aldatzeko, hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerara, arau orokor gisa jabe-erkidegoei baimena eskatu beharrik gabe, salbu eta jabetza horizontalaren araudiaren arabera exijitzekoa denean.

52 artikulua.– Eraikinen ikuskapen teknikoa (EIT).

1.– Erabilera nagusia bizitegitarako duten eraikinak unean-unean erregelamenduz eskatzen diren kalitate-baldintzei egokitzen zaizkiela frogatu beharko da, teknikari eskudunak egindako ikuskapen teknikoen bitartez.

2.– Titulartasuna daukaten auzo-erkidegoek edo –halakorik ez balego, edo haiek betebeharra bete ezik– erregelamenduz ezarritako antzinasuna baduten etxebizitza-eraikinetako elementu pribatiboen jabeek eraikinaren ikuskapen teknikoa egin beharko dute, erregelamenduz ezarritako edukiaren eta maiztasunaren arabera. Eraikin oso bati edo higiezin-konplexu bati dagokion ikuskapenak lokal eta etxebizitza guztiak hartuko ditu.

3.– Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroa sortzen da, non aurreko paragrafoetan ezarritakoaren arabera egindako ikuskapen guztiak inskribatu beharko baitituzte sustatzaileek, nahitaez. Erregistro horren edukia eta funtzioak erregelamendu bidez garatuko dira.

4.– Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak artikulua honetan jasotako ikuskapenak bultzatuko ditu, eta ikuskapen horien jarraipena egiteaz ere arduratuko da. Era berean, bere gain hartuko ditu erregistroa sortu eta mantentzeari dagozkion eskumen eta ardurak.

5.– Erregelamenduz zehaztuko da zer epetan eta gainerako zer baldintza betez egin behar den eraikinen ikuskapen teknikoa.

6.– Artikulu honen eta seigarren xedapen iragankorraren bitartez arautzen den eraikinen ikuskapen teknikoa garaiz eta behar den moduan egiteko betebeharra ez betetzea hirigintzako arau-haustetzat joko da; eta aplikatu beharreko hirigintza-araudiak eraikinen ikuskapen teknikoaren txostena edo parekoa berariaz adierazitako epean egiteko eginbeharra ez betetzea nolako arau-haustetzat jotzen duen eta zer ondorio egozten dizkion, halakoa izango da arau-hauste hori eta halako ondorioak eragingo ditu.

7.– Artikulu honetan arautzen den ikuskapenaren txostena egitera behartuta dauden higiezin-jabeek txosten horren kopia bidali beharko diote dagokion udalari, eta hark, bere aldetik, nortasun juridikorik gabeko erregistro administratibo gisa sortu den Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroari jakinaraziko dio, informazio hori erregistro bateratu bakar baten parte izan dadin. Udalari bidaltzeko eta hark aipatu den erregistroari jakinarazteko betebeharra eraikinen ikuskapen teknikoa betetzeko egiten diren obra eta esku-hartzeetarako izango da.

53. artikulua.– Kalitatea, jasangarritasuna eta energia-eraginkortasunaren hobekuntza sustatzea.

Eraikinen kalitatearen, jasangarritasunaren eta energia-eraginkortasunaren hobekuntza sustatzeko, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak zehaztuko du zein neurri eta

helburu izango diren betekizun horiek zenbateraino bete diren adierazteko eta bereizteko patroia, zigilu eta bereizgarriak ezartzeko balioko dutenak.

VIII. KAPITULUA

FIDANTZAK JARTZEA ETA HIRI FINKEN ERRENTAMENDU KONTRATUEN ERREGISTROA

54. artikulua.– Fidantza jartzeko betebeharra.

1.– Hiri-finkak, hala etxebizitzatarakoak nola bestelakoak, errentan ematen dituzten pertsonak edo entitateek Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 36.1 artikulua adierazten duen diruzko fidantza jarri beharko dute etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren dagokion lurralde-ordezkaritzan, eta errentariari jakinarazi beharko diote jarri dutela, fidantza jartzeko edo eguneratzeko betebeharra bete dutela egiaztatzen duen dokumentazioaren kopia bat emanez hilabeteko epean, fidantza Autonomia Erkidegoko Administrazioaren dagokion organoan jartzen denetik kontatzen hasita. Fidantzaren gordailua egitea dohainik izango da eta ez du korriturik sorraraziko gordailugilearen alde.

2.– Nolanahi ere, aurreko paragrafoan aurreikusitako fidantza jarri beharrik ez dute izango administrazio publikoek, haien erakunde autonomoek, zuzenbide publikoko entitateek eta administrazioen mendeko gainerako erakunde publikoek eta alokatzeetan bitartekari-lana egiten duten titulartasun publikoko entitateek, errentatzaile gisa jarduten direnean babes publikoko etxebizitza eta haiei atxikitako eranskinen errentamendua dela-eta, edo onura publikoko edo interes sozialeko deklaraturako irabazi-asmorik gabeko entitateei errentan emandako lokalak direla-eta.

3.– Aipatutako betebeharra eta fidantzaren gordailua bera exiji daitezke eta kontratuak indarrean dirauen artean iraungo dute horiek ere, inongo interesik sorrarazi gabe. Hauexek dira fidantzan jarri beharreko kopuruak:

a) Hilabeteko errenta, etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan.

b) Bi hilabeteko errenta, etxebizitza gisa edo sasoika erabiltzeaz bestelako xede nagusiren bat duten errentamendu-kontratuetan.

c) Sasoikako errentamenduetan –zeinak, Hiri Errentamenduen Legearen arabera, etxebizitza-erabileraz bestelakoetarako errentamendutzat hartuko baitira–, fidantzaren zenbatekoa kontratuaren iraunaldiaren proportzioan joango da, kontuan izanik ezarritako bi hilabeteko errentak urtebeteko iraupena duen kontratuari dagozkiola. Ondorio horietarako, sasoikako errentamendutzat jotzen dira urtebete baino gutxiago irauten dutenak.

4.– Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak erabaki dezake fidantzen dirua etxebizitza-eskubidea sustatzeko politikak finantzatzeko baliatzea, betiere fidantzak, hala eskatuz gero, itzuli egingo direla bermatzen bada, % 20ko erreserba eginez.

5.– Erregelamendu bidez ezarriko da fidantza nola jarri behar den, dirua zuzenean sartuz edo kontzertu bidez; eta non, nola eta zer epetan. Fidantza jarri izana egiaztatzeke beharrezko xedapenak ere erregelamenduz zehaztuko dira.

6.– Nolanahi ere, fidantzaren gordailua Euskal Autonomia Erkidegoko Ogasun Nagusiaren diru-sarrera publikotzat joko da, eta, beraz, exekuzio-bidea erabili ahal izango da dagozkion epeetan jarri ez diren fidantzak ordainarazteko, bai eta fidantza jartzeko betebeharrak hori ez bete zatearren ondoriozko zehapenak ordainarazteko ere. Ordainketa garaiz kanpo egin bada, baina alde zuzeneko berariazko errekerimendurik behar izan gabe, fidantzaren zenbatekoaren % 2ko

errekargua ezarriko da; alabaina, berariazko errekerimendua egin behar izan bada fidantza jarrazteko, % 10era artekoa izango da errekargua.

7.– Behin errentamendu-kontratua azkendutakoan, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak, alde aurretik errentatzaileak eskaera eginda eta fidantzaren gordailuaren frogagiria eta kontratuaren kopia aurkeztuta, fidantza itzuliko du, gehienez ere hiru hilabeteko epean. Epe hori igaro eta artean ez bada fidantza itzuli interesdunari egotzi ezin zaion arrazoiren batengatik, diruaren legezko interesak ordaindu beharko dira, fidantza itzultzeko epe-muga igarozten denetik fidantza egiaz itzultzen den artekoak.

55. artikulua.– Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroa.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroa sortzen da. Izaera administratiboa izango du eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren mende egongo da. Bertan inskribatu beharko dira Erkidegoko lurraldean kokatutako hiri-finken errentamendu-kontratu guztiak.

2.– Erregelamendu bidez arautuko da erregistroak nola funtzionatuko duen, bai eta inskripzioak, zuzenketak eta ezabatzeak nola eta zein kasutan egingo diren ere. Erregistorako beharrezkoak izango diren gainerako xedapen guztiak ere arau horretan jasota egongo dira; betiere, konfidentzialtasuna eta datu pertsonalak babesteko aplikatu beharreko arauak zorrotz betetzen direla.

IX. KAPITULUA

ETXEBIZITZEN ERABILERA EGOKIAREN, BIZIGARRITASUN BALDINTZEN ETA FUNTZIO SOZIALAREN BERME JURIDIKOAK

1. ATALA

JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK, INFRAETXEAK ETA ETXEBIZITZA GAINOKUPATUAK

56. artikulua.– Jenderik gabeko etxebizitza.

1.– Etxebizitza jenderik gabe dagoela joko da baldin eta jarraituki bi urtean baino gehiagoan okupatu gabe egon bada, eta, betiere, etxebizitza ez erabiltzea justifikatzen duen arrazoirik izan ez bada lege honetan edo lege hau garatzeko araudian ezarritako baldintzen arabera.

2.– Jarraituki okupatu gabe egotea justifikatuta dagoela joko da baldin etxebizitza bigarren bizi-tetxea bada, edo lana, osasuna, mendetasuna edo gizarte-larrialdia dela-eta egoitza aldatu behar izan bada eta horregatik etxebizitza aldi batez desokupatu behar izan bada, edo titularrak merkaturuko prezioan baldin badauka eskaintzan jarrita, saltzeko edo alokatzeko, edo kasu horien pareko beste batzuk gertatzen badira. Halaber, okupatu gabe egotea justifikatzen duen arrazoia dela joko da titularra irabazi-asmorik gabeko entitatearen bat izatea eta etxebizitza erabilera zehatz baterako gordetzea, kolektibo jakin batzuei zuzenduta.

3.– Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa dagokion udalak erabaki ahal izango du, edo, bestela, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak, dagokion udalari entzun ondoren. Nolanahi ere, ebazpena emateko, administrazio-prozedura bati jarraitu beharko zaio, eta etxebizitzaren titularrei entzun beharko zaie prozedura horren barruan.

4.– Jenderik gabeko etxebizitzen titularrek etxebizitza-gaietan eskumena edo ahalmena duten administrazio eta entitate publikoei utzi ahal izango diete etxebizitzen kudeaketa, alokairuan, horretarako onartutako hitzarmen eta programetan zehaztutako baldintzetan, betiere.

57. artikulua.– Jenderik gabeko etxebizitzaren kanona.

1.– Etxebizitzaren jabetzaren funtzio soziala bete dadin sustatze aldera, kanon bat ezartzen da jenderik gabe dauden etxebizitzaren gainean. Kanon hori zergaz bestekoa izango da, jenderik gabeko etxebizitza deklaratu daudenen gainean ezarriko dute Euskal Autonomia Erkidegoko udalek, eta kontzeptu horrengatik lortutako diru-sarrerek lurzoruen udal lurzoru-ondarea hornituko dute.

2.– Kanona pertsona fisikoei nahiz juridikoei ezar dakieke, baita jaraunspen jasogabeei, ondasun-erkidegoei eta bestelako entitateei ere baldin eta, nortasun juridikorik izan ez arren, unitate ekonomiko edo ondare berezia osatzen badute, zerga ezartzeko modukoa, eta jenderik gabeko etxebizitzaren gaineko jabetza-eskubidearen titularrak badira eta, aldi berean, etxebizitza erabiltzeko eskubidea ere berena badute.

3.– Baldin eta dena delako jenderik gabeko etxebizitza gozatzeko eskubide erreala jabeari ez badagokio, kanona eskubide erreal horren titularrari ezarriko zaio.

4.– Kanona urtero likidatuko da eta jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa administrazio-bidean behin betiko egintza bihurtzen denetik aurrera. Kanonaren karga 10 euro izango da metro karratu erabilgarri eta urte bakoitzeko, eta % 10 handituko da etxebizitzak aipatu den egoeran dirauen urte bakoitzeko, hasierako zenbatekoaren hirukoitza gainditu gabe betiere.

58. artikulua.– Jenderik gabeko Etxebizitzaren Erregistroa.

1.– Jenderik gabeko Etxebizitzaren Erregistroa sortzen da, 56. artikuluan legez aurreikusitako kasuak gertatzeagatik jenderik gabeko deklaratu diren etxebizitzaren kontrol eta jarraipenerako tresna gisa, eta hori lege honek aitortzen dituen administrazio-ahalen zerbitzurako. Erregistro horretarako sarbidea izango dute etxebizitzak jenderik gabe daudela deklaratzeko ebazpenek, bai eta jenderik gabeko egoeran eragina duten jarduketak edo inguruabarrak islatzen dituzten bestelako ebazpenek ere.

2.– Erregistroak izaera autonomikoa du eta etxebizitza-gaietan eskumena duen sailaren barruan dago; sail hori behartuta egongo da erregistroa mantentzera.

3.– Jenderik gabeko Etxebizitzaren Erregistroa eratzeak berekin ekarriko du titulartasun publikoko datu-fitxategi bat sortzea, izaera pertsonaleko datuak babesteari buruzko araudian aurreikusitako ondorioetarako.

4.– Erregistroaren eta estatistika-organoen artean beharrezkoa den lankidetzaren bultzatzeko xedez, estatistika-planetan eta beren urteroko programetan jasotako estatistika-jarduketaren ofizialak lantzeko behar diren informazio-kanalak ezarriko dira. Erregistroko informazioa estatistika ofizialak egiteko erabiltzeko, estatistikari buruzko araudian ezarritakoa bete beharko da.

5.– Erregelamendu bidez zehaztuko dira idazpen-motak, inskriba daitezkeen ebazpenak eta egintzak, eta idazpenak ezeztatzeko edo erregistro-orriak baliogabetzeko epeak eta zioak.

59. artikulua.– Jenderik gabeko etxebizitza nahitaez alokatzea.

1.– Jenderik gabeko etxebizitza deklaratu direnak nahitaez alokatu beharra ezarri ahal izango da baldin eta kokatuta dauden eremuetan etxebizitzaren eskaria eta premia badagoela frogatzen bada, bai bizitegitarako lurzoruen hiri-sektoreetan eta bai berroneratze-eremuetan, hirigune historikoetan, hiri-erdialdeetan, hiri-auzuneetan edo urbanizazioak finkatutako eremuetan, baina, betiere, jenderik gabeko etxebizitza deklaratu badira eta deklaraziotik urtebete igaro eta gero ere okupatu gabe jarraitzen badute. Udalek ezarri ahal izango dute nahitaez alokatu beharra, eta,

subsidiarioki, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak. Azken kasu horretan, dagokion udalari entzun beharko zaio.

2.– Nahitaezko desjabetzearen legeriak xedatzen duenaren arabera izapidetuko da nahitaezko alokatzea. Nahitaez alokatu beharra ezartzea bidezkoa dela deklaratu ondoren, etxebizitzaren titularrak berak ordaindu beharko ditu bizigarritasun-baldintzak bermatzeko beharrezko diren ego-kitze- edo hobekuntza-obren kostuak eta kudeaketa direla-eta Administrazioak bere gain hartutako gastuak.

3.– Etxebizitza deskribatzen duen eta nahitaezko alokatzea ezarri beharra dagoela erabakitzen duen administrazio-bideko akordio edo ebazpen irmoan, zehaztu beharko da zer baldintzatan eduki behar den etxebizitza alokatuta eta zenbat iraungo duen alokatze-aldiak, zeina bost urtekoa izango baita gehienez ere, baina beste bost urterainoko nahitaezko luzapena ezartzeko aukerarekin. Errentaria, berriz, Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroan hautatu beharko da, alokairuko etxebizitzaren eskatzaileen artetik.

60. artikulua.– Infraetxea.

1.– Infraetxetzat hartzen da etxebizitzatarako edozein eraikin edo eraikin-zati, ez baldin baditu gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen lege honek eta aplikatzekoa den araudi sektorialak edo lege hau garatzeko argitaratutako araudiak zehazten duten moduan.

2.– Euskal Autonomia Erkidegoaren eskumena da gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzea, eta administrazio publikoek onartzen dituzten plangintza-tresna guztietarako dira nahitaez bete beharrekoak baldintza horiek.

3.– Infraetxeak kokatuta dauden udal-barrutiko udalari dagokio infraetxe horien bizigarritasunik ezaren deklarazioa egitea, lege honen hurrengo artikulua xedatzen duenaren arabera.

4.– Infraetxeen bizigarritasunik ezaren deklarazioa, behin betikoa eta administrazio-bidean irmoa denean, jabetza-erregistroan inskribatu beharko da; hortik aurrera, eraikina ezingo da bizitegitarako erabili harik eta egoera hori aldatu arte.

61. artikulua.– Bizigarritasunik ezaren deklarazioa.

1.– Infraetxeen kasuan, eta etxebizitza edo bizitoki bat erabiltzeak arriskuan jartzen duenean pertsonen osasuna edo segurtasuna, edo erregelamenduz ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzen ez direnean, Udal Administrazioak higiezin horien bizigarritasunik eza deklaratu ahal izango du, bai behin-behinean eta badaezpada, bai behin betiko. Hortik aparte, dagokion udalak bidezko diren presako neurriak har ditzake higiezina utzarazteko eta segurtatzeko.

2.– Bizigarritasunik ezaren deklarazioa behin betikoa bada eta administrazio-bidean irmoa, bidezko diren esku-hartze neurriak hartu beharko dira higiezina berriz ere bertan bizitzeko modukoa izateko, lehentasuna emanez beharrezko diren sustapen-, birgaitze- eta laguntza-neurriei; eta, bitarte horretan, aukera izango da aurrera jarraitzeko exekuzio-aginduekin, edo aurri-egoeraren deklarazioarekin –hala dagokionean– eta baita ere nahitaezko desjabetze, salmenta edo ordezpenearekin, funtzio soziala betetzen ez bada. Edonola ere, beti errespetatu behar da etxebizitza legez okupatzeko eskubidea, lege honen eta lege hau garatzeko ezarriko den araudiaren arabera.

3.– Bizigarritasunik ezaren deklarazioa badaezpada edo aldi baterako ematen bada, osasungarritasunik eza konpon daitekeelako garbitasuna eginda edo hondakinak kenduta, dagokion udalak, gizarte-zerbitzuei dagozkien jarduketak eragotzi gabe eta zerbitzu horiei lagunduz, behar den baimen judiziala lortuta, egoitzara sartzeko eta aipatutako lanak egiteko agin dezake, eta lan horien kostua egoera horren erantzuleei egotzi.

62. artikulua.– Gainokupatutako etxebizitza.

1.– Etxebizitza bat gainokupatuta dagoela jotzen da han bizi direnen kopurua handiagoa bada bertarako egokitzat jotzen den gehieneko kopurua baino, kontuan hartuta bizigelen azalera, kopuru eta neurria eta etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak. Erregelamendu bidez finkatuko dira gainokupatutako etxebizitzetara aplikatu beharreko araubidea eta gainokupazioa saihesteko eta konpontzeko jarduketak.

2.– Aurreko paragrafoan aipatzen den erregelamendu bidezko garapen hori egin ezean edo egin bitartean, etxebizitza bat gainokupatuta dagoela joko da bertan bizi diren pertsonen kopuruak ratio hauen arabera dagokiona gainditzen duenean:

a) Etxebizitza batean pertsona 1 bizi bada, etxebizitzak 25 metro karratu erabilgarriko azalera eduki beharko du gutxienez.

b) Etxebizitza batean 2 pertsona bizi badira, hark 33 metro karratu erabilgarriko azalera eduki beharko du gutxienez.

c) Etxebizitza batean 3 pertsona edo gehiago bizi badira, hark 15 metro karratu erabilgarriko azalera eduki beharko du, gutxienez, pertsonako.

Honetarako ez dira kontuan hartuko terrazen, balkoien eta esekitokien azalerak.

2. ATALA

ETXEBIZITZAK EGOKI ERABILTZEN DIRELA BERMATZEKO JARDUKETA PUBLIKOAK

63. artikulua.– Funtzio soziala betetzen ez duten etxebizitzetan Administrazioak esku hartzeko tresna publikoak.

1.– Etxebizitzak egoki erabiltzen direla eta dagokien funtzio soziala benetan betetzen dutela bermatzeko, eskumena duten administrazioek behar diren sustapen-neurriak hartuko dituzte, eta horiek erregelamendu bidez garatuko dira.

2.– Horrez gain, funtzio soziala betetzen ez delako beharrezkoa denean –behar bezala arrazoituta–, eskumena duten administrazio publikoek esku-hartze administratiboko hainbat neurri hartu ahal izango dute etxebizitzak eta haien titularren gainean. Aurretiaz, edonola ere, administrazio-espeditentea osatu beharko da eta interesdunei entzun beharko zaie; espeditente horretan, esku hartzeko aukera guztiak aztertu beharko dira, eta justifikatu beharko da ezen hautatzen dela administratuen eskubideei kalterik txikiena egiten diena eta, aldi berean, dena delako kasu jakinean bermatzen duena etxebizitza egoki erabiltzen dela eta bete behar duen funtzio soziala betetzen duela. Hona hemen hartu ahal izango diren neurriak:

a) Lehentasunez eskuratzeko eskubidea eta etxegabetze administratiboa erabiltzea.

b) Jabetza kentzea funtzio soziala ez betetzeagatik.

c) Nahitaezko salmenta edo ordezpena.

d) Exekuzio-aginduak.

e) Jenderik gabeko etxebizitzak gaineko kanona.

f) Nahitaezko alokatzea jenderik gabeko etxebizitzak kasuan.

g) Hertsapen-isunak ezartzea.

h) Zehapenak ezartzea.

64. artikulua.– Etxebizitzen erabilera desegokia frogatzeko baliabideak.

1.– Etxebizitza edo bizitoki baten erabilera desegokia frogatzeko, eskumena duten administrazioek, lege honekin bat etorritik, zuzenbidean onartzen diren bideez gain, honako hauek eskatu eta kontuan hartu ahal izango dituzte:

a) Biztanleen erroldaren eta beste erregistro publiko batzuen datuak.

b) Uraren, gasaren eta elektrizitatearen ohiz kanpoko kontsumoak, ohikoak baino handiagoak edo txikiagoak.

2.– Artikulu honen 1. paragrafoan adierazitako zerbitzuen konpainia hornitzaileek eta entitate kudeatzaileek derrigor eman beharko dituzte etxebizitzen erabilera desegokia frogatzeko eskatzen zaizkien datuak, betiere datuen babesari buruzko araudia erabat errespetatuz. Datuak lortzeko orduan eta beste edozein erregistro publikotatik lortutako informazioa tratatzeko orduan ere araudi hori bera bete beharko da.

3.– Lehenengo paragrafoan xedatutakoaren ondorioetarako, ohiko kontsumoak baino txikiagoak daudela joko da baldin eta justifikatzen ez bada pertsona bati bizitegi-erabilerarako dagokion gutxieneko ur-, gas- eta elektrizitate-kontsumoa. Eta ohiko kontsumoak baino handiagoak daudela joko da baldin eta etxebizitza edo bizitoki batean gaintitu egiten bada lege honetan eta lege hau garatzeko araudian etxebizitza gainokupatuari buruz xedatutakoaren arabera haietan gehienez ere bizi daitekeen jende-kopuruari dagokion gehieneko kontsumoa.

Artikulu hau aplikatu ahal izateko, erregelamendu bidez zehaztuko da zer jotzen den, pertsona batentzat, bizitegi-erabilerarako ur-, gas- eta elektrizitate-kontsumoaren gutxieneko eta gehieneko mugatza. Erregelamendu hori egiten ez den bitartean, gutxieneko kontsumotzat joko da Estatistikako Institutu Nazionalaren azken argitalpenaren arabera pertsona bakoitzari batez beste dagokion ur-, elektrizitate- eta gas-kontsumoaren herena, eta gehieneko kontsumotzat joko da Estatistikako Institutu Nazionalaren azken argitalpen horren arabera pertsona bakoitzari batez beste dagokion kontsumoa halako hiru.

3. ATALA

ETXEBIZITZAREN ETA ZUZKIDURA BIZITOKIEN MERKATUAN ESKU HARTZEKO TRESNA PUBLIKOAK

65. artikulua.– Eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango ditu lehenengo eta hurrengo eskualdatzeetan babes publikoko etxebizitzen eta haien eranskinen gainean, eta lokal eta higiezinaren gainean ere, babes publikoko kalifikazio urbanistikoa duten lurzoru eraikigabeak edo xede parekagarria dutenak barne.

2.– Etxebizitza babestuetan eta eranskin, lokal eta higiezin babestuetan, eta urbanistikoki horretarako kalifikaturiko lurzoruetan, lurralde historikoek edo udalek sustatu badituzte edo sustatu behar badituzte, lurralde historikoek eta udalek ere izango dute eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea lehenengo eta hurrengo eskualdatzeetan. Baina entitate publiko horiek erabakitzen badute eskubide horiek ez erabiltzea, berehala jakinarazi beharko

diote etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailari, eta hark erabiliko ditu haien ordez, lege honetan jasota datozen epeetan eta moduan betiere.

3.– Eroslehentasun-eskubidea erabili ahal izango da bai jabetzaren eta bai azalera-eskubidearen «inter vivos» edo «mortis causa» eskualdatzeetan, doakoetan zein kostu bidezkoetan, borondatezkoetan zein ondarearen gaineko exekuzio-prozeduren ondoriozkoetan.

4.– Ezin izango dira erabili eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea ondorengoan, aurrekoan, ezkontideen edo izatezko bikote gisa erregistratutako bikotekideen alde egindako doako eskualdatzeetan, kasu hauetan izan ezik: etxebizitza hartzailearen bizileku ohiko eta iraunkorra bihurtzeko ez izatea edo hartzailearen ahalmen ekonomikoa edo ondare-egoera oso diferentea izatea etxebizitza babestu baten esleipenerako eskatzen denaren aldean. Era berean, eroslehentasun-eskubidetik eta atzera eskuratzeko eskubidetik kanpo gelditzen da etxebizitza eta haren eranskinak bikote ezkonduaren edo behar bezala erregistratutako izatezko bikotearen irabazpidezko sozietateari lagatzea eta irabazpidezko sozietatea desegitearen ondorioz etxebizitza eta haren eranskinak ezkontideetako edo bikotekideetako bati esleitzea, horiek ez baitira eskualdaketatzat hartzen lehentasunez eskuratzeko eskubidea aplikatzeko orduan.

5.– Babestu gabeko etxebizitzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango da batez ere bizitegi-erabilerara zuzendutako eraikin osoen gainean eta etxebizitzaren lurraldearen arloko planek etxebizitza-eskari frogatuko eremu gisa zedarrituak dituzten tokietako etxebizitza zehatzen gainean.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidean sartzen dira merkataritza-sozietateen akzio eta partaidetza sozialen eskualdaketak, baldin eta xede soziala zuzenean edo zeharka higiezinaren arloko jarduerari lotuta badago eta eraikin edo etxebizitza horietakoren baten jabeak badira sozietate horiek.

6.– Hipoteka-exekuzioen prozesuetan eskuratutako etxebizitzaren eskualdaketa, edo konpentsazio bidez edo hipoteka-bermedun zorra ordainduz eskuratutakoena, baldin eta etxebizitza horiek lurraldearen arloko planetan etxebizitza-eskari frogatuko eremu gisa zedarritutako tokietan badaude, Euskadiko Administrazio publikoaren lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen barruan sartzen dira, lege honetan ezarritako prozeduren arabera, dela zuzenean edo dela nortasun juridiko propioa duten eta etxebizitza-gaietan eskudun diren zuzenbide publiko entitateen bitartez.

7.– Titular eskualdatzaileak etxebizitza-gaietan eskumena duen sailari edo haren ordezkari den erakundeari jakitera eman beharko dio eskualdatzeko erabakiaren berri.

66. artikulua.– Eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko prozedura.

Aurreko artikuluan azaldutako eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea prozedura honen arabera erabiliko dira:

a) Eskualdatzaileak bere eskualdatzeko asmoa jakinarazi beharko dio, frogagarriro, dagokion administrazioari, eta prezioa, ordainketa-geroratzea –halakorik balego– eta funtsezko gainontzeko baldintzak adieraziko dizkio. Era berean, eskuratzailerak nor den frogatu beharko du.

b) Ondarearen gaineko exekuzio-prozeduretan egindako eskualdatzeen kasuan, esleipena egingo duen erakundeak Administrazio publikoari jakinarazi beharko dio eskualdatzearen berri aldeztu aurretik, hiru eguneko epean, aurreko artikuluan ezarritakoaren arabera, eta prezioa zein izango den eta esleipenduna nor izango den adieraziko dio. Dena dela, babes publikoko etxebizitzaren esleipendun

izateko ezarritako betekizunak bete beharko ditu eskuratzailleak, lege honetan eta lege hau garatzeko araudian jasotako eran.

c) Baldin eta aipatutako administrazioak eroslehentasun-eskubidea erabili ez badu jakinarazpen oso eta frogagarria jaso eta 30 egun naturaleko epean, eskubide hori iraungi egingo da jakinarazitako eskualdatzeari dagokionez.

d) Eskualdatzailleak ez badu jakinarazpenik egin, edo jakinarazpena akastuna bada edo osorik ez badago, edo jakinarazitako eskualdatzea eroslehentasun-eskubidea iraungi aurretik egin bada edo jakinarazitako baldintzetan egin ez bada, Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du. Eskubide hori erabiltzeko epea 60 egun naturalekoa izango da eskuratzailleak jakinarazpena egin eta biharamunetik kontatzen hasita; izan ere, eskuratzailleak, kasu guztietan, jakinarazi egin beharko dio Administrazioari funtsezko zein baldintzatan egin zen eskualdatzea, dagokion eskritura publikoaren kopia frogagarriro emanaz.

e) Aurreko idatzi-zatian adierazitako jakinarazpena egiteko, eskuratzailleak 30 egun naturaleko epea izango du, eskualdatzea eskritura publikoan jaso eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

f) Egindako eskualdatzearen berri jakinarazteko eginbeharra bete ez bada, Administrazioak, beste bideren batetik jakiten badu eskualdatze hori izan dela, atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du jakiten duen unetik bertatik, artikuluko d) idatzi-zatian adierazitako baldintza beretan.

g) Eskualdatzearen gaineko jakinarazpen frogagarria garaiz eta forma egokian jaso ondoren, Administrazioak, arrazoiak emanda, uko egin ahal izango dio eroslehentasun-eskubidea erabiltzeari, eta uko horren berri eman beharko die eskualdatzailari eta eskuratzailari.

67. artikulua.– Babestutako etxebizitzaren eta haien eranskinen eskuratzeko-tituluak eskritura publikoan jasotzea eta erregistroan inskribatzea.

1.– Notarioek ez dute baimenduko eskritura publikoan jasotzea babes publikoko etxebizitzaren eta haien eranskinen eskuratzeko-tituluak, ezta babes publikoko gisa kalifikatutako lokal eta higiezinak ere, baldin eta behar bezala frogatzen ez bada aurreko artikuluko a) idatzi-zatian adierazitako jakinarazpena egin dela eta Administrazioak eroslehentasun-eskubidea erabiltzeko daukan legezko epea igaro dela.

2.– Jabetza-erregistratzaileek ukatu egingo dute aipatutako higiezinaren eskuratzeko-tituluen inskripzioa, baldin eta behar bezala frogatzen ez bada aurreko artikuluko a) idatzi-zatian adierazitako jakinarazpena egin dela eta Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzeko daukan legezko epea igaro dela.

3.– Notarioek eta jabetza-erregistratzaileek etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaur-laritzako sailari jakinarazi egin beharko diote babes publikoko etxebizitzaren eta haien eranskinen eskualdatzeak eta babes publikoko gisa kalifikatutako lokal eta higiezinak eskritura publikoan jasotzeko edo erregistroan inskribatzeko dagoen edozein asmo, baldin eta horiek Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidearen eraginpean badaude eta aurreko artikuluan eskatzen diren jakinarazpen frogagarriak ez badituzte.

4.– Lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzea erabakitzen duen administrazio-ebazpena behar adinako titulua izango da jabetza-erregistroan inskribatzeko, prezioaren ordainketa edo gordailua frogatu ondoren.

68. artikulua.– Eskuratzeko prezioa eroslehentasun-eskubidearen eta atzera eskuratzeko eskubidearen kasuan.

Babes publikoko etxebizitzak, haien eranskinak eta babes publikoko gisa kalifikatutako lokal eta higiezinak lehentasunez eskuratzeko eskubideak erabiliz eskuratzeko prezioari dagokionez, eroslehentasun-eskubidea edo atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzen den eskualdaketan zehaztutakoa izango da prezio hori, eta bat etorriko da higiezinaren antzintasunaren eta kontserbazio-egoeraren ondoriozko balio-galera aplikatuta eguneratutako salmenta-prezioarekin.

69. artikulua.– Eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiliz eskuratutako etxebizitzaren eta eranskinen esleipena.

1.– Babes publikoko etxebizitzek eta haien eranskinak, baita babes publikoko gisa kalifikatutako lokalek eta higiezinak ere, Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubideak erabiliz eskuratutakoak badira, haien kalifikazioari dagokion babes publikoko araubideari eutsiko diote. Kalifikazio-epe bat jarria duen babes publikoko etxebizitzaren kasuan, administrazio eskudunak etxebizitza horren kalifikazio iraunkorra deklaratu ahal izango du.

2.– Beste lurralde-administrazio baten, sozietate publiko baten, Administrazio autonomiko edo municipalari lotutako erakunde baten eta, orokorrean, sektore publikoko edozein erakunderen alde erabili ahal izango ditu Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubideak.

3.– Orokorrean indarrean dagoen legeria errespetatuz, eta, bereziki, etxebizitzak esleitzeko arauak errespetatuz, Administrazioak, era berean, etxebizitza babestua eskatzen dutenen alde erabili ahal izango ditu lehentasunez eskuratzeko eskubideak.

4.– Eusko Jaurlaritzak lehentasunez eskuratzeko eskubide horiek sektore publikoko erakunde baten alde erabiltzea erabakitzen duenean, erakunde onuradunak bere gain hartuko ditu eskuratzeko-gastuak, baita eskualdatzaileari ordaindu beharreko prezioa ere, eta bete egingo ditu Eusko Jaurlaritzak etxebizitzari eman beharreko erabilerari dagokionez eta haren geroko esleipenari dagokionez ezartzen dituen irizpideak.

70. artikulua.– Etxegabetze administratiboa.

Bidezkoa izango da Administrazioak etxegabetzea titulartasun publikoa duten babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren eta haien eranskinen nahiz titulartasun publikoa eta babes publikoko kalifikazioa duten lokal eta higiezinaren titulurik gabeko okupatzaileak, prekaristak, errentariak edo pertsona onuradunak, honako arrazoi hauetakoren bat dagoenean:

a) Ez ordaintzea errentamendu-kontratuan hitzartutako errentak edo kanona, gastu edo zerbitzu komunengatik ordaindu beharreko kopuruak edo aplikatzekoa den araudiaren arabera ordaindu beharrekoak.

b) Etxebizitza edo bizitokia ez erabiltzea egoitza ohiko edo iraunkor gisa.

c) Behar ez bezalako edo baimendu gabeko erabilera ematea etxebizitzari, bizitokiari edo haien eranskinari.

d) Etxebizitza, bizitokia edo haien eranskinak okupatzea, horretarako legezko titulurik izan gabe.

e) Administrazioaren baimenik izan gabe, osorik edo partez lagatzea etxebizitzaren, bizitokiaren edo haien eranskinen erabilera.

f) Ordaindu gabe uztea, behin eta berriro, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak emandako maileguen kuotak.

71. artikulua.– Etxegabetzeko eskumena.

1.– Babes publikoko etxebizitzaren edo zuzkidura-bizitokiaren eta haien eranskinen eta babes publikoko kalifikazioa duten lokal eta higiezinaren titulartasuna duen administrazioak izango du etxegabetzeko eskumena.

2.– Etxegabetze administratiboa etxebizitza babestuaren titularra den administrazioak ofizioz gauzatu ahal izango du, edo sektore publikoko entitateek edo beste interesdun batzuek eskatuta.

3.– Lege honetan ezarritako etxegabetze administratiboaren prozedura erregelamendu bidez garatuko da. Erregelamendu bidezko garapenean aintzat hartuko dira onuradunen lan-egoera, beraien errenta eta bizikidetzaren unitatearen ezaugarri sozioekonomikoak.

72. artikulua.– Babesik gabeko etxebizitzak eta eranskinak nahitaez desjabetzea.

1.– Udalek, eta, bestela, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak, dagokion udalari entzun ondoren, desjabetu egin ahal izango dute babes publikoko kalifikazioa ez duten etxebizitza eta eranskinen jabetza, baldin eta kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharra eta haien funtzio soziala betetzen ez badira eta desjabetzea beharrezkoa bada haien erabilera egokia bermatzeko.

2.– Desjabetzea hasi aurretik, bizitegi-erabilera baldintza egokietan bermatzeko beharrezko diren etxebizitzaren segurtasun- eta bizigarritasun-neurriak hartzeko agindua eman beharko da.

3.– Artikulu honetan aurreikusitakoari dagokionez, gorabehera hauetako bat edo batzuk tartean izatea nahikoa da nahitaezko desjabetzea egin ahal izateko:

a) Kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko eginbeharra ez betetzea, baldin eta eginbehar horiek hirigintzako planetan, programetan, ordenantzetan edo horretarako lege-balioa duen beste edozein agiritan jasota badaude eta ez-betetzeak benetako arriskua badakar berekin pertsonen segurtasunerako.

b) Etxebizitza edo eraikina bertan behera utzia egotea eta, horren ondorioz, erabiltzen den edo ez alde batera lagata, aurri-egoeraren deklarazioa jasotzeko arriskua edukitzea.

c) Etxebizitza bi urtean baino gehiagoan okupatu gabe egotea, jenderik gabeko etxebizitza deklaraziotik salbuestea justifikatzeko aurreikusitako arrazoiak tartean izan gabe, eta frogaturik egotea babes publikoko etxebizitzaren eskaririk badela udalerrian edo haren eremu funtzionalean.

4.– Birgaitzeko hirigintza-sozietateak eta sektore publikoko gainontzeko merkataritza-erakundeak, urbanizatutako eta eraikitako ondarea sustatu, eraiki eta birgaitzeko xedea dutenak, artikulu honetan adierazitako nahitaezko desjabetzearen onuradun izan daitezke.

5.– Eraikinen nahitaezko desjabetzeen kasuetan, kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharra ez betetzea eta funtzio soziala ez betetzea gertatzen direnean, Administrazio publikoak lehentasuna emango dio irabazi-asmorik gabeko elkarteek eraikin horiek birgaitzeari eta ondoren erabiltzeari, erabilera-lagapeneko araubidean, baldin eta lege honen hirugarren xedapen gehigarriko eskakizunak betetzen badituzte, bermatzeko ezen eraikinen funtzio soziala betetzen dela lege honek ezartzen duen moduan.

73. artikulua.– Babes publikoko etxebizitzak nahitaez desjabetzea.

1.– Babes publikoko etxebizitzak, haiei atxikitako eranskinak, lokalak eta eraikin osagarriak desjabetzea legitimatzen duen interes soziala dagoela jotzen da kasu hauetan:

a) Etxebizitza babestua ez erabiltzea egoitza ohiko eta iraunkor gisa, salbu berariazko baimena badago.

- b) Bidezko arrazoirik gabe etxebizitza jenderik gabe edukitzea urtebetean baino gehiagoan.
- c) Etxebizitzak kontserbatzeko, birgaitzeko eta lege honetan ezarritako bizigarritasun-baldintzetan mantentzeko eginbeharrak ez betetzea.
- d) Sektoreko legerian ezarritako irisgarritasuna gauzatzeko behar diren zerbitzu eta instalazioak eguneratzeko eginbeharra ez betetzea.
- e) Etxebizitza edo bizitokia baimenik gabe eskualdatzea.
- f) Gainokupazioa.
- g) Etxebizitza baten titularrek hura okupatzea, esleipenaren ondoren haien ekonomia- edo ondare-ahalmenak, hiru urtean jarraian, % 50 baino gehiagoan gaintitu dituelarik etxebizitza babestu baten esleipendun izan ahal izateko ezarri diren gehieneko kopuruak.

2.– Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak izango du babes publikoko etxebizitzak desjabetzeko eskumena, aldundiek eta udalek sustatutako babes publikoko etxebizitzak kasuan izan ezik, kasu horretan nahitaezko desjabetzea, hasiera batean, aldundien eta udalen eskumena izango baita, eta, subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzako aipatu organoarena.

3.– Desjabetzea hasi baino lehenago, organo eskudunak interesdunari berariaz ohartarazi beharko dio epe jakin bat duela etxebizitza egokiro erabili eta funtzio soziala betetzeko beharrezkoak diren neurriak hartzeko, eta adierazi beharko dio, orobat, jarritako epean neurri horiek hartzeari uzten badio arrazoirik gabe, administrazio eskuduna gaituta geldituko dela desjabetzea egiteko.

74. artikulua.– Hipoteka-exekuzioen ondoriozko etxegabetze-prozeduretan sartuta dauden etxebizitzaren aldi baterako erabileraren nahitaezko desjabetzea.

1.– Etxebizitzaren aldi baterako erabileraren desjabetzea legitimatzen duen interes soziala dagoela jotzen da hipoteka-exekuzioaren edo errentamenduaren ondoriozko etxegabetze-prozeduretan sartuta dauden eta gizarte-larrialdiko egoera berezietan eta bizileku-konponbiderik gabe dauden pertsonen etxebizitza-premiari erantzuna ematean. Halakoetan, jurisdikzio-organoen eskudunak erabakitako kanporatze-datatik kontatzen hasita, gehienez ere hiru urterako desjabetu ahal izango da kasuan kasuko etxebizitzaren erabilera, baldin eta etxebizitzak finantza-erakundeek, haien higiezin-filialek edo aktibo-kudeaketarako erakundeek eskatutako etxegabetzearen prozeduretan sartuta badaude eta errematearen esleipenduna horietako edozein bada, eta orobat baldin etxegabetzea errentamendu-kontratu batean kuotak ez ordaintzeagatik gertatzen bada, salbu eta etxebizitza okupatu behar badu jabeak berak, ezkontideak edo bigarren mailarainoko ahaidetasuneko senide batek. Hori guztia, halere, ez da eragozpena izango Estatuko oinarrizko araudian xedatutakoa aplikatzeko.

Kasu horretan, erabileraren desjabetzearen onuradun izan ahalko dira honako baldintza hauek betetzen dituzten pertsonak:

- a) Beren bizileku ohiko eta iraunkorra hipoteka exekutatzekoa den edo errenta ez ordaintzeagatik utzaraztekoa den etxebizitzan edukitzea, beste ezein etxebizitzaren jabe izan gabe eta hipoteka exekutatzekoa den edo errentariari utzaraztekoa den etxebizitzan bizi den familia-unitateko kideetako inor beste ezein etxebizitzaren titular izan gabe.
- b) Jabe eta hipoteka-zordun eta errentari zordun izaera edukitzea, hasierako izaera gisa.
- c) Kanporatzeak gizarte-larrialdi edo -bazterketako egoera eta bizileku-gabezia sortu ahal izatea.

d) Erregelamendu bidez zehazten diren baldintza ekonomikoak betetzea.

2.– Etxebizitzaren erabileraren aldi baterako desjabetzearen prozedurak nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriaren arabera izan beharko du eta, halakorik egonez gero, aplikatzekoa den legeria sektorialean ezarritakoaren arabera. Prozedurari hasiera ematen dion ebazpena jakitera emango zaio kasuan kasuko hipoteka-exekuzioaren prozeduraz arduratzen ari den organo judizialari.

3.– Gobernu Kontseiluaren dekretu bidez deklaratu da, informazio publikoa eman ondoren eta arrazoiak adieraziz, okupazioaren interes soziala eta beharra, etxebizitzaren erabileraren aldi baterako nahitaezko desjabetzearen ondorioetarako. Gobernu Kontseiluaren erabaki bidez, etxebizitza-gaietan eskumena duen sailaren esku utzi ahal izango da eskumen hori.

4.– Argitaratze-iragarkian, aurretiatzko akta egiteko zitazioa ere sartu ahal izango da.

5.– Okupazio-aktan ezarriko da jabeak nola berreskuratuko duen etxebizitzaren erabilera, behin erabileraren aldi baterako desjabetzearen epea igarotakoan. Bereziki, atzera egiteko eskubidea aitortzen da onuradunaren egoera 1. paragrafoan ezarritako hiru urteko epea igaro aurretik aldatzen den kasurako, etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea erabili ahal izango duelarik hipoteka-exekuzioaren prozedura aplikatu zitzaion etxebizitzak ahalbidetzen duen modu bertsuan. Era berean, atzera egiteko arrazoiak sortuko da onuradun-izaera galtzen denean.

6.– Onuraduna behartuta egongo da administrazio desjabetzaileari diru-kopuru bat ematera balio justuaren ordainketarako ekarpen moduan. Kopuru hori ez da izango etxebizitzan bizi den familia-unitatearen diru-sarreraren % 30 baino handiagoa, ezta % 15 baino handiagoa ere baldin diru-sarrera horiek lanbide arteko gutxieneko soldata gainditzen ez badute; orobat, ez da izango balio justuaren kopurua baino handiagoa.

7.– Onuradunak informazio faltsua eman badu edo informazioa ezkutatu badu 1. paragrafoan jasotako baldintzak betetzerakoan edo dagokion dokumentazioa aurkezterakoan, galdu egingo du onuradun-izaera. Etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak zainduko du ea onuradunak aipatu diren baldintzak betetzen dituen eta, aurreko paragrafoan adierazitako moduan, onuradun gisa dagozkion kopuruen ordainketa egiten duen.

8.– Erregelamendu bidez zehaztuko da zer dokumentazio aurkeztu behar den prozedura izapidetzeko.

9.– Eskabideak hasiera-hurrenkera berean izapidetuko dira, salbu eta, ahultasun bereziko kasuetan edo kanporatzea berehala gertatzekoa denean, bestelako lehentasun bat ezartzen duen ebazpen arrazoitua ematen bada, zeina jasota geldituko baita.

10.– Aurreko paragrafoan ezarritakoaren ondorioetarako, ahultasun bereziko kasu bat dagoela iritziko zaio kanporatzeak eragina duenean adingabeak, mendetasuna duten adinekoak, desgaitasuna duten pertsonak, genero-indarkeriaren biktimak edo prestaziorako eskubiderik gabeko langabeak dituzten familietan.

11.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak nahikoa kreditu izendatu beharko ditu Erkidegoko aurrekontu orokorretan, ekitaldi bakoitzean, etxebizitzaren erabileraren aldi baterako desjabetzeari aurre egiteko. Kredituak nahikoa izan daitezten, aurre egingo zaien desjabetzeetako etxebizitza-kopuruak, gutxienez ere, hipoteka-exekuzioen ondoriozko etxebizitza-prozesuetan Erkidegoan aurreko ekitaldian egindako kanporatzeen kopurua adinakoa izan beharko du.

75. artikulua.– Desjabetze-prozedura eta presako okupazioaren deklarazioa.

1.– Funtzio soziala betetzen ez delako etxebizitzak nahitaez desjabetzeko, hirigintzari eta nahitaezko desjabetzeari buruzko araudian ezarritako prozedura bete beharko da.

2.– Ondasunen eta eskubideen presako okupazioa deklaratzeko izapidea, desjabetze-legerian exijitutakoa, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak aginduko du, edo aldundiek edo udalek, desjabetzean jardutea egokitzen zaion administrazioaren arabera.

3.– Presako okupazioko deklaratzeko lege honetan aurreikusitako erabilera-aldi baterako desjabetzea, Nahitaezko Desjabetzeari buruzko 1954ko abenduaren 16ko Legearen 52. artikuluan aurreikusitako ondorioetarako.

76. artikulua.– Nahitaezko salmenta edo ordezpena.

1.– Lege honetan adierazten diren eraikitze edo birgaitzeko eginbeharrak betetzen ez badira, dagokion udalak edo, bestela, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak gaitasuna izango du nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren araubidea aplikatzeko, kasuan kasuko udalari entzun ondoren. Nolanahi ere, Administrazioak esku hartzeko gainontzeko tresnei dagokienez, lege-arau honetan ezarritakoa errespetatuko da.

2.– Honako ahal publiko hau hartzen da nahitaezko ordezpentzat: Administrazio publikoak higiezin baten titularra ordezte, zuzenean bereganatuz higiezin eraiki edo birgaitzeko ahalmena, aipatutako titularraren kontura, eta obrak lizitazio publikoaren bidez esleituz. Kasu horretan, esleitzeko prozeduraren oinarrietan zehaztutako dira esleipenerako aplikatzekoak diren irizpideak eta nahitaezko ordezpenaren xede den eraikinaren jabea edo jabea esleitu beharreko sabai eraikien gutxienezko ehunekoak.

3.– Artikulu honen 1. paragrafoan jasotako nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren kasuetan, jabetza-eskubidearen edukia haren balioaren % 50 murriztuko da, eta diferentzia administrazio jardulari egokituko zaio. Kasu horien ondoriozko etxebizitzak eta lokalak, gainera, babestu gisa kalifikatu ahal izango dira, lege-arau honetan ezarritako motetariko batean, dela kalifikazio iraunkorarekin, dela aldi baterako kalifikazioarekin.

4.– Nahitaezko salmenta edo ordezpena jabetza-eskubidea murriztu gabe aplikatuko da 46. artikuluan xedatutakoa baliatuz egindako jarduketetan, entitate jarduleak bere gain hartzen duenean etxebizitzaren jabea egotz dakizkiekeen kopuruen zenbatekoa, hain zuzen ere jabe horiek, beren muga sozioekonomikoengatik, zenbateko hori ordaindu ezin dutelako gizarte-bazterketaren arriskuan erortzeagatik. Kasu horretan, hitzarmen bat sinatuko da entitate jardulearen eta jabearen artean, eta bertan jasota geldituko da ordezte-prozesuan onartu diren kopuruak itzultzeko formula eta geroratu diren kopuruei aplikatzeko interes-tasa.

77. artikulua.– Nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren prozedura eta haren ondorioak.

1.– Nahitaezko salmenta edo ordezpena Administrazioak hasiko du, ofizios edo interesdunak eskatuta, eta publikotasun eta lehiadun prozeduraren bidez esleituko da, hirigintza-araudian ezarritakoarekin bat etorrituz.

2.– Jabetza-araubideko eginbeharrak ez direla bete deklaratzeko duen ebazpena eman ondoren eta nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren araubidea aplikatzea erabaki eta gero, administrazio jarduleak dagokion egintzaren edo egintzen ziurtagiria bidaliko du jabetza-erregistrora, azken jabari-inkripzioaren bazterreko ohar batean idatziz jaso dadin. Nahitaezko salmentako edo ordezpeneko egoera finkari buruz ematen diren erregistro-ziurtagirietan jasoko da.

3.– Prozedura ebatzi ondoren, administrazio jarduleak esleipenaren ziurtagiria emango du, eta ziurtagiri hori jabetza-erregistroan inskriba daitekeen titulua izango da. Erregistro-inskripzioan jasota utziko da, eskuraketa desegiteko arrazoi gisa, zein eraikitze- edo birgaitze-baldintza eta epetara beharturik geratzen den eskuratzaila.

78. artikulua.– Hertsapen-isunak.

1.– Zehapen moduan ezarritako isunak gorabehera, eskumena duten administrazioek emandako exekuzio-aginduak oztopatuz gero, desobedituz gero edo bete ezik, Administrazioak hertsapen-isunak jarri ahal izango ditu. Gehienez bost jarri ahal izango dira, segidan eta hilean behin, eta horien helburua izango da lege honetan jasotako betebeharrak benetan bete daitezen bultzatzea.

2.– Halaber, izaera bereko hertsapen-isunak jarri ahal izango dira, hilean behin eta behar diren beste, administrazio-bidean ebazpen irmoaren bitartez jenderik gabeko deklaratu diren etxebizitzaren benetako okupazioa sustatzeko.

3.– Isunaren zenbatekoa honako kopuru hauetatik handiena beste izango da gehienez: obrak egin behar badira, haien kostuaren % 30, edo 300 euro hilean.

4.– Hertsapen-isunetatik lortutako zenbatekoa administrazio jardulearen lurzoru-ondare publikoan sartuko da.

X. KAPITULUA

IKUSKAPENA, DIZIPLINA ETA ZEHAPEN ARAUBIDEA

1. ATALA

IKUSKAPENA ETA BEHIN-BEHINEKO NEURRIAK

79. artikulua.– Ikuskapena.

1.– Lege honetan aurreikusitako gai guztietan ikuskapen-lanak egitea egokitzen zaien edo berriaz hartarako ardura ematen zaien administrazio eskudunetako enplegatu publikoek agintaritzaren agentearen izaera dute aipatutako ondorioetarako; hori dela eta, haien egintzek egiazkotasun-presuntzioa izango dute, eta lege-arau hau eta osatzen edo garatzen duten xedapenak betetzen direla egiaztatzerako bideratutako jarduketak guztiak egin ahal izango dituzte enplegatu horiek.

2.– Administrazio publikoek zaintzako eta kontroleko ahalmen jakin batzuk soilik eman ahal izango dizkiete behar bezala egiaztatutako entitate publikoei, eta erregelamenduz ezarriko dira bete beharreko eginkizunak eta ahalmen horiek erabiltzeko baldintzak.

80. artikulua.– Eginbideak hastea.

1.– Ikuskapen-lanek dagozkien eginbideak hastea ekarriko dute berekin baldin eta susmatzen bada ikuskapena egiten dutenek hautemandako jokabideak araudi honen urratze edo ez-betetze izan daitezkeela edo jokabide horiek arau-hauste administratibo moduan tipifikatuak izan daitezkeela.

2.– Aipatutako eginbideak izapidetuta eta interesdunei entzuteko nahitaezko izapidea bete ostean, dagokion ebazpena onartu ahal izango da, dela jarduketak artxibatuz, aipatutako urratze

edo arau-haustea egin denik uste ez bada, dela, kasua hori bada, bidezko iritzitako kautelazko neurriak hartuz eta zehapen-prozedurari hasiera emanez.

3.– Baldin, lege hau edo garapeneko araudia urratzeagatik izapidetzen diren prozedurak direla-eta, delituaren edo falta penalaren zantzurik hautematen bada, zehapena jartzeko organo eskudunak Fiskaltzari jakinaraziko dio, eta zehapen-prozedura administratiboa eten egingo da harik eta jurisdikzio penalak epaia ematen duen arte. Zehapen penalak, horrelakorik izaten bada, zehapen administratiboa ezartzea eragotziko du, baina ez arau-haustea egin aurreko egoera berrezartzeko neurriak hartzea eta Administrazio publikoari eragindako kalte-galeren ordaina exijitzea.

81. artikulua.– Behin-behineko neurriak hartzea.

1.– Aurreko artikuluan aurreikusitakoaren arabera ikuskapen-prozeduran har daitezkeen kaute-lazko neurriak honako hauek dira:

a) Kautela-neurriak obra berriko sustapenetan edo birgaitzeko jarduketetan, hala nola obrak edo lanak etenaraztea, materialak ateraraztea, pertsonak lekuan bizitzen jartzea debekatzea eta argindarraren, uraren edo gasaren hornidurak zigilatzea edo etetea.

b) Arrisku-egoeran dauden bizitegitarako eraikinak itxiaraztea.

2.– Era berean, sortu den egoera birbideratzeko neurriak hartu ahal izango dira. Besteak beste, honako hauek:

a) Bizigarritasunerako beharrezkoak diren obrak eginaraztea, baita, hala badagokio, eraikinen ikuskapen teknikoen ondoriozko obrak ere.

b) Zehatzekoak ez diren hertsapen-isunak.

c) Gainprezioaren zenbatekoa itzultzea.

d) Fidantza, kauzinoa, abala edo bermea jartzea.

2. ATALA

ZEHAPEN ARAUBIDEA

82. artikulua.– Arau-haustearen kontzeptua.

Etxebizitzaren arloko arau-haustek dira lege honek halakotzat tipifikatutako egintza edo ez-egite guztiak.

83. artikulua.– Arau-hauste oso larriak.

Etxebizitzaren arloko arau-hauste oso larriak dira honako hauek:

a) Etxebizitza edo bizitokietan irisgarritasunari buruzko lege-xedapenak urratzea, edo orobat urratzea eraikuntzari eta eraikingintzari buruzko arau teknikoak edo instalazioei, materialei, produktuei, isolamenduei, suteen kontrako babesari edo energia- eta ingurumen-jasangarritasunari buruzkoak, arrisku larriko edo osasunaren kalterako egoerak sortzen badira.

b) Lursail, eraikuntza, instalazio, eraikin eta etxebizitzak kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko eginbeharra ez betetzea, horrek pertsonen segurtasunerako arriskua badakar.

c) Etxebizitzak edo bizitokiak konpontzeko edo berreraikitzeko exekuzio-aginduak edo administrazio-aginduak, edo, kasua hori bada, hartutako behin-behineko neurriak, ez betetzea, baldin eta ez-betetze horregatik bizilagunentzat arrisku larria eragiten bada.

d) Gainokupazioari edo infraetxeari buruzko debeku-arauak ez betetzea, edo etxebizitzaren, eranskinaren, lokalaren edo bizitokiaren erabilera desegokiari buruzko arauak ez betetzea, bizilagunentzat arrisku larria dagoenean.

e) Lege honetan ezarritakoaren arabera higiezin-jazarpena edo diskriminazioa dakarten egintza edo ez-egiteak burutzea.

f) Aldi berean babes publikoko etxebizitza bat baino gehiago erabiltzea edo halako etxebizitza baten baino gehiagoren esleipendun izatea, salbu alokatze babesturako etxebizitza baten baino gehiagoren titularra den sustatzailearen kasua.

g) Etxebizitza, lokal edo zuzkidura-bizitokiak eraikitzean, funtsezko eran apartatzea etxebizitzek eta lokalek behin-behineko kalifikazioa lortu zuten proiektutik eta zuzkidura-bizitokiei onartu zitzaizen proiektutik, aurretiaz organo eskudunak hartarako baimenik eman gabe.

h) Higiezin babestuen eskualdaketetan gainprezioa debekatzen duen araudia urratzea.

i) Babes publikoko etxebizitza edo zuzkidura-bizitokiei dagozkien diru-kopuru aurreratuak jasotzea beharrezko administrazio-baimenik gabe.

j) Hirigintza-plangintzak etxebizitza babestu edo zuzkidura-bizitokiaren sustapenerako kalifikatzen dituen lursailak xede horretara ez bideratzea.

k) Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak legez aurreikusita-koen bestelako xede batzuetara bideratzea.

l) Onura bat lortze aldera, etxebizitza edo higiezin bat bertan behera utzita edo mantenimendurik gabe edukitzea.

m) Eraikinen ikuskapen teknikoko txostenen ondoriozko konpontze- edo birgaitze-neurri eta jarduketek ez ekitea, txosten horietan agindutako epeetan, berehala edo presa handiz ekin beharreko neurri eta jarduketak direnean.

n) Higiezin-zerbitzuetako bitartekari-lanetan ari denak hornigaiak ekarri behar dituzten edo jabe-erkidegoentzat lanak egin behar dituzten hornitzaileei eta profesionalei komisioko eta ordainketak eskatzea, hertsatuki eskatzea edo haiengandik jasotzea, dirutan edo gauzatan.

84. artikulua.– Arau-hauste larriak.

Arau-hauste larriak dira honako hauek:

a) Etxebizitza edo bizitokietan irisgarritasunari buruzko lege-xedapenak urratzea, edo orobat urratzea eraikuntzari eta eraikingintzari buruzko arau teknikoak edo instalazioei, materialei, produktuei, isolamenduei, suteen kontrako babesari edo energia- eta ingurumen-jasangarritasunari buruzkoak, arrisku larriko edo osasunaren kalterako egoerak sortzen ez badira.

b) Lursail, urbanizazio, eraikuntza, instalazio, eraikin eta etxebizitzak kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko eginbeharra ez betetzea, horrek pertsonen segurtasunerako arriskurik ez badakar.

c) Etxebizitzak edo bizitokiak konpontzeko edo berreraikitzekeo exekuzio-aginduak edo administrazio-aginduak, edo, kasua hori bada, hartutako behin-behineko neurriak, ez betetzea, nahiz eta ez-betetze horregatik ez eragin bizigarritasunik ezik edo bizilagunentzako arriskurik.

d) Gainokupazioari edo infraetxeari buruzko debeku-arauak ez betetzea, edo etxebizitzaren, eranskinaren, lokalaren edo bizitokiaren erabilera desegokiari buruzko arauak ez betetzea, nahiz eta bizilagunentzat arriskurik ez hauteman.

e) Administrazioaren ikuskapen-lanetan elkarlanean aritzeari uko egitea, eskatutako informazioa emateari uko eginez edo aipatutako ikuskatze-jarduerak oztopatuz.

f) Etxebizitza, lokal eta zuzkidura-bizitokiak eraikitzekeo obrak exekutatzean, ez errespetatzea etxebizitzek eta lokalek behin-behineko kalifikazioa lortu zuten proiektuan aurreikusitakoa eta zuzkidura-bizitokiei onartu zitzaizen proiektuan aurreikusitakoa, organo eskudunak aurretiaz baimenik eman gabe, baldin eta diferentzia funtsezkoa ez bada.

g) Eraikingintzan nahitaezko kalitate-kontrolak ez egitea.

h) Etxebizitza edo bizitoki babestua bere bizigarritasun-baldintzez gabetzea, edo azalera erabilgarria handitzea edo txikitzea dakarten obrak nahitaezko baimenik gabe egitea.

i) Babes publikoko etxebizitza ez erabiltzea jabeen edo etxebizitza hori okupatzeko betebeharraren titularren bizileku ohiko eta iraunkor gisa, baldin eta hori beharrezko administrazio-baimenik gabe egiten bada.

j) Etxebizitza babestuaren zein zuzkidura-bizitokien xedea eta erabilera ez betetzea.

k) Babes publikoko etxebizitza eskualdatzea edo lagatzea baimenik gabe eta babes publikoko etxebizitzaren gaineko xedapen-egintzei buruzko araudiaren aurka.

l) Babes publikoko etxebizitza edo zuzkidura-bizitokien salmentari buruzko publizitatea egitea etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak testua alde aurretik onartu gabe edo aplikatzekoak diren erregelamendu-arauetara egokitu gabe.

m) Babes publikoko etxebizitza bat edo zuzkidura-bizitoki bat eskualdatzea, alokatzea edo haren erabilera lagatzea horretarako lege-baldintzak betetzen ez dituztenei.

n) Kasuan kasuko administrazio publikoari datu faltsuak edo nabarmenki okerrak aurkeztea edo ematea etxebizitza eta zuzkidura-bizitokien sustapenaren eta eraikuntzaren inguruan esku hartzen duten teknikariek egindako dokumentu eta ziurtagirietan.

ñ) Etxebizitzaren edo birgaitzearen arloan jasotzen diren laguntzei dagokienez, haiek ematea eragin zuten xedeez bestelako batzuetara bideratzea laguntza horiek.

o) Konpainiek urez, gasez, elektrizitatez, telekomunikazioez eta beste zerbitzu komunitario batzuez hornitzea, etxebizitza edo bizitoki babestuaren lehen erabilera lizentziarik egon gabe eta, hala badagokio, etxebizitzaren behin betiko kalifikazioaren ebazpenik gabe.

p) Babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzea araudi aplikagarrian ezarritako esleipen-prozedura modu larrian edo errepikatuan urratuz.

q) Eroslehentasun-eskubideari edo atzera eskuratzeko eskubideari atxikitako etxebizitza, eranskin edo lokalei dagokienez, ez betetzea horiek eskualdatzeko borondatea Administrazioari frogagarriro jakinarazteko betebeharra, edo ez betetzea etxebizitza babestuen gaineko edozein xedapen-egintza Administrazioari komunikatu edo jakinarazteko eginbeharra.

r) Babes publikoko higiezinaren eskuratze-tituluak eskritura publikoan jasotzeko edo erregistroan inskribatzeko araudia ez betetzea titularrek edo esku hartzen duten bitartekariak.

s) Kontratuaren eta behin betiko kalifikazioaren kopia ez ematea etxebizitza babestuaren edo bizitoki babestuaren eskuratzailari, errentariari edo gozamedunari.

t) Eraikinaren ikuskapen tekniko nahitaezkoa ez edukitzea, ikuskapen hori legez exiji badaiteke.

u) Administrazioari datu okerrak ematea etxebizitza babestu baten legezko okupazioa lortzeko edo sustapen, eraikuntza, urbanizazio edo birgaikuntzarako laguntza publikoak lortzeko.

v) Kooperatibek edo entitate ongileek estatutueta helburuak aldatzea, aldaketa hori administrazio-baimenik gabe egiten denean.

w) Etxebizitza babestu edo zuzkidura-bizitoki baten erabileraren lagapen partzialetik onura ekonomikoa lortzea, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoaren berriazko baimenik gabe, edo udalaren baimenik gabe udal-etxebizitza tasatuen edo udalaren titulartasuneko bizitokien kasuan.

x) Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kontserbatzeko eta mantentzeko eginbeharra ez betetzea errentariak edo erabiltzaileak.

y) Eraikinaren ikuskapen teknikoko txostenen ondoriozko konpontze- edo birgaitze-neurri eta -jarduketari ez ekitea, txosten horietan agindutako epeetan, presaz ekin beharreko neurri eta jarduketak direnean.

z) Higiezin-zerbitzuetako bitartekariaren edo eraikin-ikuskatzaile teknikoaren eginkizunetan jardutea, tartean interes-gatazka dagoelarik, edo beharrezko independentzia edo inpartzialtasuna errespetatu gabe.

85. artikulua.– Arau-hauste arinak.

Arin gisa kalifikatuko dira honako arau-hauste hauek:

a) Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren oniritzi-izapidera ez aurkeztea etxebizitzaren lehenengo eta hurrengo eskualdaketetako edo erabilera-lagapenetako kontratuak.

b) Babes publikoko etxebizitzaren eskualdaketako eta erabilera-lagapeneko egintza eta kontratuetan, nahitaez txertatu beharreko klausulak ez txertatzea eta egin beharreko lege-ohartarazpenak ez egitea.

c) Etxebizitza babestuen edo zuzkidura-bizitokien sustapenari eta eraikuntzari buruzko iragarpen-kartela ez erakustea obra exekutatzen ari den bitartean.

d) Etxebizitza babestuei edo zuzkidura-bizitokiei dagokien plaka ez egitea edo eraikinaren atariko fatxadan ez jartzea.

e) Etxebizitza babestuak edo zuzkidura-bizitokiak, hala badagokio, nahitaezko aseguru-polizak formalizatu baino lehenago okupatzea.

f) Esleipendunek benetan eta ezarritako epean ez okupatzea esleitu zaizkien babes publikoko etxebizitzak, edo aurretiaz okupatzea.

g) Higiezinak Babes Publikoko Etxebizitzaren eta Zuzkidura Bizitokien Erregistroan inskribatzeko betebeharra ez betetzea.

h) Etxebizitza eta bizitokien eskatzaile eta esleipendunek honako eginbehar hauek ez betetzea: dagokiona jakinaraztea; datuak eguneratzea; eskatutako dokumentazioa ematea; elkarbizitzako eta auzotasuneko arauak betetzea, behin esleipendun bihurtzen direnean eta etxebizitza edo bizitokia badutenean; kasuan kasuko higiezin kontserbatzea, eta, hala badagokio, aipatutako higiezin babestu horien inguruan egin behar dituzten ordainketak egitea.

i) Hiri-finkak errentan ematen dituzten pertsona edo entitateek errentamendu-kontratuak ez inskribatzea kontratu horientzat aurreikusitako erregistroan, hartarako betebeharra izanda.

j) Hiri-finkak errentan ematen dituzten pertsona edo entitateek dagokion fidantza jartzeko betebeharra ez betetzea, behin horretarako berariazko errekerimendua jaso ondoren eta epez kanpo jartzeagatik ezarritako errekaruak gorabehera.

k) Salaketa ausartegiak edo oinarririk gabeak aurkeztea babes publikoko araudia ez betetzeagatik.

l) Agindu- eta bisita-libururik ez edukitzea babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak eraikitzeke obretan.

m) Etxebizitza babestua edo zuzkidura-bizitokia sei hilabetetik gora okupatu gabe edukitzea administrazio-baimenik gabe, hori okupazioa amaitzeko arrazoi ez denean.

n) Babes publikoko etxebizitzaren publizitatea egitea behin-behineko kalifikazioa eduki gabe.

ñ) Aurreko artikuluetan aurreikusitako arau-hausteak, baldin eta irizten bazaio, tartean diren inguruabarrak kontuan hartuta, ez dutela eragin handirik etxebizitza edo bizitoki babestuaren funtzio sozialean.

86. artikulua.– Arau-hausteen erantzuleak.

1.– Lege honetan tipifikatutako arau-hauste administratiboen ondorioz, arau-hauste diren pertsona fisiko eta juridikoei bakarrik ezarri ahal izango zaizkie zehapenak, baita arau-haustea arauak ez betetze hutsa bada ere. Higiezin erabilera okerrari dagozkion arau-hausteetan, higiezin jabe edo titularrei ere jarri ahal izango zaizkie zehapenak. Higiezin-zerbitzuetako bitartekariak tartean diren egintzak direla-eta gertatzen diren arau-hausteetan, bitartekari horiek ere zehatu ahal izango dira.

2.– Arau-hauste administratiboa pertsona juridiko bati, jabe-erkidego bati edo kooperatiba bati egotz dakiokenean, arau-haustea den jardute edo ez-egite konkretu horretan pertsona juridiko, jabe-erkidego edo kooperatiba haren borondatea eratzen edo eratu duten pertsona fisikoei buruz egingo da erruduntasun-epaiketa. Jabe-erkidegoetan, erantzukizuna banaka bereiz badaiteke, zer edo zer egiteagatik edo ez egiteagatik araua hautsi izanaren erantzukizuna dutenek banaka erantzungo dute.

3.– Zehapen-espeditente baten instrukzioan jabe-erkidego bati ez bazaio posible banakako erantzukizunak zehaztea, jabetza horizontalari buruzko araudian zehaztutako erantzukizunen araberak jokatu da.

4.– Arau-haustea edo arau-hausteak egitea, erantzule gertatzen direnei zehapenak ezartzea, bai eta neurri osagarriak hartzea eta kalte-galerengatik itzulketak eskatzea ere, behin administrazio-bidean irmo direnean, eragindako finkaren jabetza-erregistroko orri-bazterrean idatzi ahal izango dira. Era berean, kasuan kasuko aldizkari ofizialetan edo Autonomia Erkidegoko zabal-kunde handieneko egunkarian edo egunkarietan argitaratu ahal izango dira, gastuak zehatua izan denaren kontura izango direlarik.

5.– Aurreko zenbakian xedatutakoa aplikatzeko orduan, datuak babesteko araudian ezarritakoari jarraituko zaio.

6.– Pertsona bera lege honetan tipifikatutako arau-hausteei dagozkien egitate baten baino gehiagoren erantzulea bada, egindako arau-hauste bakoitzarengatik dagokion zehapena bere aldetik ezarriko zaio. Era berean, pertsona bat baino gehiago badira arau-hauste beraren erantzuleak, pertsona horietako bakoitzari bere aldetik ezarriko zaio dagokion zehapena.

7.– Zehapen-egitateak etxebizitza bati baino gehiagori eragiten badie, nahiz eta etxebizitza horiek eraikin berekoak izan, etxebizitza bakoitzean zenbat arau-hauste egin diren, hainbat zehapen ezarriko dira.

87. artikulua.– Zehapen-prozeduretan agindutako administrazio-egintzen jakinarazpena.

Lege honetako X. kapituluaren ezarritakoa aplikatuz etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak izapidetutako zehapen-prozeduretan agintzen diren administrazio-egintzak Eusko Jaurlaritzaren Zuzenean-Herritarren Arretarako Zerbitzuko iragarki-tauletan eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio publikoaren egoitza elektronikoko iragarki-taula elektronikoan argitaratuz ordeztuko da udaleko ediktu-taulan eta aldizkari ofizialean –Herri Administrazioen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legeko 59.5 artikulua aipatuetan– jarritako iragarkien bidez egindako jakinarazpena.

88. artikulua.– Preskripzioa eta iraungitzea.

1.– Lege honetan tipifikatutako arau-hauste administratiboek dagokienez, lau urtera preskribatuko dute oso larriek, hiru urtera larriek eta bi urtera arinek, betiere arau-haustea egin denetik zenbatzen hasita. Arau-hauste jarraituetan, arau-haustea burutzen duen azken egintza amaitzen denean hasiko da epearen zenbaketa.

2.– Administrazio-zehapenei dagokienez, ezarri eta gero, lau urtera preskribatuko dute arau-hauste oso larrientzakoek, hiru urtera larrientzakoek eta bi urtera arinentzakoek, betiere zehapenek irmotasun administratiboa dutenetik zenbatzen hasita.

3.– Lege honen arabera hasten diren zehapen-espeditente administratiboak espeditente-hasiera horretatik sei hilabetera iraungiko dira baldin eta aipatutako epean inolako ebazpenik jakinarazten ez bada, eta hori guztia administrazio-prozedurako legeriarekin bat etorrita. Nolanahi ere, espeditentea berriz hasi ahal izango da, arau-haustea artean preskribatu ez badu.

89. artikulua.– Preskripzio- eta iraungitze-epeak etetea.

1.– Arau-hausteen preskripzio-epeak eten egingo dira zehapen-prozedura hastea, izapidetzea edo ebaztea ekarriko duen edozein administrazio-jarduketa egiten bada, erruztatuak formalki horren berri duelarik jakinarazpen pertsonalaren bidez edo ediktu bidez; epeak eten egingo dira, halaber, erruztatuek erreklamazioa edo errekurtsioa aurkeztuz gero. Alabaina, epeak aurrera egiten jarraituko du baldin eta zehapen-espeditentea hilabetetik gora geldirik badago ustezko erantzuleari ezin egotz dakioken zergatiren batengatik.

2.– Zehapenen preskripzio-epeak eten egingo dira administrazio-zehapena exekutetzea xede duen administrazio-jarduketa bat egiten bada, zehatuek formalki horren berri dutelarik jakinarazpen pertsonalaren bidez edo ediktu bidez; epeak eten egingo dira, halaber, zehapen-ebazpenaren aurkako erreklamazioa edo errekurtsioa aurkeztzen badute zehatuek. Alabaina, epeak aurrera egiten jarraituko du baldin eta zehapen-espeditentea hilabetetik gora geldirik badago ustezko erantzuleari ezin egotz dakioken zergatiren batengatik.

3.– Administrazio-espeditentea ez da iraungiko, baizik eta aurreikusitako iraungitze-epea eten egingo da, administrazio-prozedurari buruzko legerian aurreikusitako kasuetan eta, hala badagokio, jakinarazpenak ediktu bidez egiteko beharrezkoa den beste denboraz.

90. artikulua.– Zehapenen zenbatekoak eta xedea.

1.– Arau-hauste oso larriak hogeita mila eta bat (20.001) eurotik hirurehun mila (300.000) eurora bitarteko isunarekin zehatuko dira.

2.– Arau-hauste larriak hiru mila eta bat (3.001) eurotik hogeita mila (20.000) eurora bitarteko isunarekin zehatuko dira.

3.– Arau-hauste arinak hirurehun (300) eurotik hiru mila (3.000) eurora bitarteko isunarekin zehatuko dira.

4.– Hala ere, arau-haustea egitearen onura ekonomikoak aurreko paragrafoetan zehapen-mota bakoitzerako ezarri diren gehieneko mugak gainditzen baditu, arau-haustearekin lortutako onura ekonomikoaren balio bereraino handituko da isunaren zenbatekoa.

5.– Arau-hausleak bere borondatez konpontzen baditu arau-haustearekin interes publikoari eragindako kalteak, zehapenaren zenbatekoa % 50 gutxitu edo barkatuko zaio, kalteak zehapen-prozedura izapidetzen den bitartean konpontzen direnean eta errekurtsio judizialik jarritzen ez denean, berrerortzea salbuetsita betiere.

6.– Baldin eta etxebizitza-errentamenduen fidantza eta hari dagozkion eguneratzeak ez ordaintzean badatza arau-haustea, ordaindu beharreko kopuruaren bikoitza izango da gutxienez ere isuna. Arau-hausleak ordainketa-atzerapena bere borondatez eta Administrazioaren errekerimendurik gabe erregularizatzen badu, ez da zehapenik ezarriko; nolahi ere, atzerapen horrengatik legez dagozkion interesak ordaindu beharko ditu.

7.– Zehapenaren zenbatekoaren mailaketan, bereziki kontuan hartuko da zer kalte eragin den, arau-hauslea edo hirugarren batzuk bidegabeki aberastu ote diren, arau-haustea nahita edo behin baino gehiagotan egin den eta urtebeteko epean izaera bereko arau-hauste bat baino gehiago egin ote den, ebazpen irmoz hala deklaratu bada.

Inguruabar aringarritzat joko da dagokion ikuskapena edo ohararazpena egin ostean arau-hausleak bere borondatez jokaera alde batera utzi izana, bai eta zehapen-prozedura ebatzi aurretik konponketa-obra egin izana ere. Aldiz, inguruabar astingarritzat joko da Administrazioak egingandako errekerimenduak ez betetzea edota ikuskari-lana oztopatzea.

Paragrafo honetan aurreikusitako inguruabarrak ez dira kontuan hartuko zehapena mailakatzeko baldin eta jokaera tipikoetarako ezinbestekoa bada inguruabar horiek gertatzea.

8.– Artikulu hau baliatuz ezarritako isunen ondorioz sartzen diren zenbatekoak udal lurzoru-ondarea edo Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa finantzatzeko erabiliko dira, hurrenez hurren, dagokion udalak edo Eusko Jaurlaritzak ezarritako isunak diren kontuan hartuta.

91. artikulua.– Diru-zehapenaren inguruko neurri osagarriak.

1.– Arau-hauste oso larrien kasuan eta zehapen osagarri gisa, urtebete eta hiru urte bitarteko gaitasungabetzea ezarri ahal izango zaie arau-hausleei babes publikoko etxebizitzaren sustapenetan edota finantziario publikodun birgaitze-sustapenetan parte hartzeko. Zehatzeko ebazpena administrazio-bidean irmoa denean hasiko da epea kontatzen.

Gaitasungabetua pertsona juridikoa bada, arau-haustea baimendu edo onartu zuten zuzendaritza-organoetako pertsona fisikoak ere gaitasungabetu egingo dira. Pertsona juridikoa gaitasungabetze-epea amaitu aurretik desegiten bada eta hango kide ziren pertsona fisikoek beste enpresa edo sozietate batean karguren bat badute edo haien kapital sozialean parte hartzen badute –zuzenean edo beste pertsona baten bidez–, beste enpresa edo sozietate horietara ere hedatuko da gaitasungabetzea.

2.– Administrazio-bidean ebazpen irmoa duen arau-haustea larri gisa kalifikatua bada, urtebeteko gaitasungabetzea ezarri ahal izango da.

3.– Aurreko paragrafoetan aurreikusitako gaitasungabetzea bertan behera utzi ahal izango da baldin eta arau-hausleek beren borondatez konpontzen badituzte arau-haustearen ondorioak, interes publikoari eragindako kaltea ordainduta eta administrazio- edo jurisdikzio-errekurtsoak bideratzea saihestuta.

92. artikulua.– Itzulketa kalte-galerengatik.

Arau-haustea egin duenari ezarritako diru-zehapena eta –halakorik bada– neurri osagarriak gora-behera, arau-haustek kalte-galerak ekarri badizkio Administrazioari, horien ebaluazio ekonomikoa egingo da eta administrazio-ebazpenaren parte gisa txertatuko. Arau-hausleari administrazio-bidez eskatuko zaio kalte-galeren zenbatekoa, beraren ondarearen gaineko administrazio-premiamendu ere erabiliz baldin beharrezkoa bada.

93. artikulua.– Administrazio publiko eskudunak.

1.– Lege honetan aurreikusitako zehapenak eta neurri osagarriak ezartzeko eskumena izango duten administrazio publikoak honako hauek izango dira: Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorra eta dagokien udal-administrazioak.

2.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrean, Gobernu Kontseiluari egokituko zaio hirurehun mila (300.000) eurotik gorako zehapenak ezartzea, eta, zenbateko hori gainditzen ez duten kasu guztietan, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailari, erregelamendu bidez ezarritako organoen bitartez.

3.– Udal Administrazioari dagokionez, toki-araubideari buruzko legeriak ezarritako organoari egokituko zaio zehapenak ezartzea, edota, kasua hori bada, aipatutako entitatearen beraren erregelamentazio organikoan zehazten den organoari.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa.– Higiezin-zerbitzuak ematen parte hartzen duten agenteak.

1.– Lege honen ondorioetarako, finka-administratzailea eta higiezinin agentea dira higiezin-zerbitzuak ematen parte hartzen duten agenteak. Lege honetan jasotako araubide juridikoari eta betebeharrei loturik daude biak, hargatik eragotzi gabe sektoreko arau berezietan xedatzen dutena.

2.– Finka-administratzaile da ondasun higiezinin titularrei eta jabe-erkidegoei administrazio- eta aholku-zerbitzuak ematea lanbide ohiko eta ordaindutzat duen pertsona fisikoa. Korporazioak eta beste pertsona juridiko batzuk ere hartu ahal izango dira finka-administratzailetzat, ordenamendu juridikoan jasota datozen baldintzetan eta moduan.

3.– Higiezinin agente edo agentzia da Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean higiezin-transakzioetan bitartekaritza-zerbitzuak ematea lanbide ohiko eta ordaindutzat duen pertsona fisikoa edo juridikoa, eta zerbitzu horiek izan daitezke ondasun higiezinak salerostearen, erosteko aukeraren,

alokatzearen, trukatzearren edo lagatzearen inguruko eragiketei buruzkoak eta, eraketa barne, eragiketa horien inguruko eskubideei buruzkoak.

Erregelamendu bidez arautuko dira higiezin agentearen jardunerako baldintzak, eta orobat agenteak bere jardunean izango dituen betebeharrak, bereziki enkargu-ohar bat sinatu beharra profesionalaren eta zerbitzuaren erabiltzailearen artean.

Erregelamendu bidez eratuko da administrazio-erregistro bat, bertan higiezin agenteak edo agentziak inskribatzeko. Nolanahi ere, erregistroan inskribatzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

– Establezimendu bat eduki behar da jendartera zabalik, edo helbide fisiko bat baldin eta zerbitzuak bide elektroniko edo telematikoz ematen badira.

– Higiezin agenteek edo higiezin-agentzien arduradunek legez ezarritako gaikuntza profesionala izan behar dute.

– Berme batzuk eratu behar dituzte haien jarduna dela-eta kontura jasotako kopuruengatik erantzuteko.

– Erantzukizun zibileko aseguru bat kontratatu behar dute, etenik gabe indarrean egongo dena eta bitartekaritza-lanagatik erantzuteko besteko atzeraeragina izango duena.

Erregelamendu bidez bereizgarri bat eta berariazko formatu eta ezaugarriak plaka bat sortuko dira higiezin agente eta agentzientzat. Plaka jendeak ikusteko moduan jarri beharko da inskribaturiko higiezin-agentearren edo agentziaren lokal guztietan, eta bereizgarriak agenteen paper komertzialean eta publizitatean agertu beharko du; kasu bietan, agentearen dagokion erregistroko inskripzio-zenbakia ere ipiniko da.

4.– Etxebizitza- eta kontsumo-gaietan eskumena duten Eusko Jaurlaritzako sailek behar diren neurriak hartuko dituzte profesionalen eta zerbitzu-erabiltzaileen arteko harremanak gardenak direla bermatzeko.

Bigarrena.– Etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarria.

Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailari dagokio gauzatzea Gizarteratzeko eta Diru Sarrerak Bermatzeko abenduaren 23ko 18/2008 Legean etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarriaren arloan Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrari aitortzen zaizkion eskumenak.

Hirugarrena.– Irabazi-asmorik gabeko elkarteek bizitegi-multzoak sustatzea edo eskuratzea erabilera-lagapeneko araubidean.

1.– Etxebizitzak eta eranskinak partaideen artean esleitzeko asmoz kooperatiben edo bestelako elkarte batzuen bitartez autosustapena edo sustapena egiteko beste modalitate batzuk gorabehera, irabazi-asmorik gabeko elkarte pribatuek etxebizitza-multzo bat –higiezin bakar batean– sustatu edo eskuratu ahal izango dute, erabilera-lagapeneko araubidean, beren kideen bizitegi-premiak asetzeko, helburu horrekin eratutako elkarteak badira.

2.– Kasu horretan, elkarteak izango da higiezin-multzoaren jabea, eta jabari osoa izango du haren gainean, edo eraikitze aukera ematen dion beste eskubideren bat. Elkartekideak pertsona fisikoak izango dira, eta elkarteak esleitzen dizkien etxebizitzak eta lokalak erabiltzeko eskubidea izango dute baldin eta esleipena haren estatutuetan eta barne-antolakuntzako arauetan aurreikusitako erregelen arabera egiten bada.

3.– Halako elkartean erabilera-lagapeneko araubidean bazkide modura sartu nahi duenak diru-kopuru bat ordaindu beharko du, elkarteko gobernu-organoez zehaztuko dutena higiezin sustatu eta mantentzeko kostuen arabera. Sartzeko kopuru hori atzera itzuli egingo da baldin eta ordaindu duenak bere erabilera-eskubidea beste pertsona fisiko bati besterentzen badio, elkarteko gobernu-organoez fiskalizatuta, zeinek bermatu beharko baitute espekulaziozko irabazi edo etekinik ez dagoela aipatutako besterentzean.

4.– Elkartekide bakoitzaren erabilera-eskubidea denbora-mugarik gabea da eta halaber «mortis causa» eskualdatu ahal izango da, dituen baldintza eta eduki bereberekin. Ordainetan, kanon edo errenta sozial bat pagatu beharko da, eta elkarteak berak erabakiko du zenbatekoa den, hainbat kontzepturen kostuen arabera: sustapena, eraikuntza, amortizazioa, mantenimendua, hobekuntzak eta bizitegitarako higiezinari dagozkion kontzeptu parekagarriak.

5.– Erabilera-lagapeneko araubideko elkarteak, xedapen honetan eta xedapen hau garatzeko arauetan aurreikusitakoari heltzen badiote, horretarako ematen zaizkien laguntza publikoen hartzaile izan ahalko dira; elkartearen jabetzako higiezin-multzoa haren titulartasuneko izango da modu iraunkorrean eta denbora-mugarik gabe, eta ezin izango da jabetza horizontala edo beste edozein jabetza-araubide pribatu izatera igaro.

Laugarrena.– Lurzoru Ondare Publikoaren aurrekontu-araubidea eta ekonomia- eta kontabilitate-kontrolakoa.

1.– Lurzoru Ondare Publikoaren aurrekontuak etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurritzako sailak kudeatuko ditu, eta Euskal Autonomia Erkidegoko aurrekontu orokorretan sartuko dira bereizita.

2.– Lurzoru Ondare Publikoa Euskal Autonomia Erkidegoko Ekonomia Kontrolari eta Kontabilitateari buruzko ekainaren 30eko 14/1994 Legean aurreikusten den ekonomia-, finantza- eta kudeaketa-kontrolaren pean egongo da, egin beharreko eragiketa bakoitzari dagokion ekonomia- eta zerga-kontrolaz bestalde.

3.– Xedapen gehigarri honetan eta lege honetako IV. kapituluan aurreikusi ez den orori dagokionez, Lurzoru Ondare Publikoaren araubidea zuzenbide pribatuko erakunde publikoei aplikatzeko den hura izango da Euskal Autonomia Erkidegoko ogasun nagusiarekin zerikusia duten gai guztietan.

4.– Ekonomiaren eta ogasunaren alorrean eskumena duen sailburuaren aginduz garatuko da xedapen gehigarri honetan aurreikusitakoa.

5.– Kontrol Ekonomikoko Bulegoak ezarriko ditu Lurzoru Ondare Publikoarentzako kontabilitate-arauek, eta orobat haren eragiketarako erregistratzeko modua. Horiek ahalbidetu behar dute ondarearen eta ekonomia-baliabideen egoera zein den jakitea eta ondarearen ondasunak eta baliabideak administratzeko eta xedatzeko eragiketa guztiak ezagutzea, betiere ondasun eta baliabide horien azken xedea adierazita.

6.– Lurzoru Ondare Publikoa Herri Kontuen Euskal Epaitegiak fiskalizatuko du.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehenengoa.– Lege hau indarrean sartu aurretik hasitako prozedurak.

1.– Lege hau aplikatuko zaie berau indarrean sartu ondoren hasten diren prozedura guztiei. Hala eta guztiz, aurretik hasitako prozeduretan sartutako interesdunek ere heldu ahal izango diete, beren borondatez, lege honetako eta lege hau garatzeko xedapenei.

2.– Dagoeneko deklaraturik dauden eremu degradatuei, birgaitze integratuko eremuei eta figura parekagarriei, baita lege-arau hau indarrean sartu baino lehenago horretarako hasitako espedientei ere, aurreko araudia aplikatuko zaie. Horrek ez du esan nahi, ordea, lege honetako eta lege hau garatzeko xedapenei heldu ezin zaienik borondatez.

Bigarrena.– Babes publikoko etxebizitzak arautzen dituzten erregelamenduak.

Lege hau garatuko duten eta berau onartzeko unean indarrean daudenak ordeztuko dituzten erregelamenduak onartu eta indarrean sartzeko ez diren bitartean, aurretiko horiek jarraituko dute indarrean, lege honen aurka edo lege honekin kontraesanean ez dagoen guztian.

Hirugarrena.– Behin-behineko kalifikazioa duten espedienteak.

Lege hau indarrean sartzeko behin-behineko kalifikazioa baduten etxebizitza babestuen espedientei aurreko araudia aplikatuko zaie ondorio guztietarako.

Laugarrena.– Etxebizitza duin eta egokia izateko eskubide subjektiboa ezartzeko eta gradualki aplikatzeko behin-behineko araubide juridikoa.

Harik eta argitaratzen diren arte lege honen 9. artikuluan –etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa betetzeko moduei eta exijitzeko baldintzei buruzkoan– aurreikusita dauden erregelamendu-xedapenak, lege-arau hau indarrean sartzeko denetik aurrera egoera hauei egin beharko zaie aurre gradualki:

a) Lege hau indarrean sartzeko den egunaren biharamunetik kontatzen hasita lehenengo urte naturalean, hiru kide edo gehiagoko bizikidetzak-unitateek izango dute eskubidea, baldin eta urtean 15.000 euro baino gutxiagoko diru-sarrerak badituzte eta dagokion erregistro ofizialean gutxienez lau urte badaramatzate izena emanda alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa.

b) Lege hau indarrean sartu ondorengo bigarren urte naturalean, aurreko idatzi-zatian aurreikusitakoek ez ezik, bi kideko bizikidetzak-unitateek ere izango dute eskubidea, baldin eta urtean 12.000 euro baino gutxiagoko diru-sarrerak badituzte eta dagokion erregistro ofizialean gutxienez lau urte badaramatzate izena emanda alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa.

c) Lege hau indarrean sartu eta hirugarren urte naturaletik aurrera, xedapen honetako aurreko bi idatzi-zatietan aurreikusitakoek ez ezik, kide bakarreko bizikidetzak-unitateek ere izango dute eskubidea, baldin eta urtean 9.000 euro baino gutxiagoko diru-sarrerak badituzte eta dagokion erregistro ofizialean gutxienez lau urte badaramatzate izena emanda alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa.

Bosgarrena.– Hiri-finken errentamenduetan fidantzak jartzeko araubidearen aplikazioa.

1.– Lege honetan arauturik dagoen fidantzak jartzeko betebeharra ez zaie aplikatuko lege hau indarrean sartu baino lehen sinatutako errentamendu-kontratuei; bai, ordea, lege hau indarrean sartu ondorengo kontratu horien berrikuspenei.

2.– Edonola ere, errentamendu-kontratuak egitean diru-fidantza bat exijitu eta jarri beharko da, hilabeteko errenta adinakoa etxebizitzaren errentamenduan eta bi hilabeteko errenta adinakoa beste erabileretarako errentamenduan, hiri-errentamenduei buruzko araudiaren arabera.

Seigarrena.– Jenderik gabeko etxebizitza nahitaez alokatzea.

Lege honen 59. artikuluan xedatutakoari dagokionez erregelamendu bidez arautzeari ekiten ez zaion bitartean, etxebizitza-eskaria eta -premia frogaturik daudela ulertzen da baldin eta jenderik gabeko etxebizitza dagoen udalerriko hirigintza-plangintzako eremuetan ez badago eraiki

daitekeen lurzorurik eraikitzeke, babes publikoko gisa kalifikatuta, eta azken bi urtean gutxienez hamar etxebizitza-eskatzaile badaude izena emanda Babes Ofizialeko Etxebizitzen Eskatzaileen Erregistroan.

Zazpigarrena.– Etxegabetze administratiboaren prozedura.

Lege honetan ezarritako etxegabetze administratiboaren prozedura erregelamendu bidez gartuko da. Bien bitartean, administrazio jardulearen ondare-araubideari aplikatzekoa den legerian aurreikusitakoa aplikatuko da.

XEDAPEN INDARGABETZAILEAK

Lehenengoa.– Berriaz indarrik gabe uzten da apirilaren 15eko 7/1988 Legea, babes ofizialeko etxebizitzak eskualdatzean Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehentasunez eskuratzeko duen eskubideari buruzkoa.

Bigarrena.– Berriaz indarrik gabe uzten dira Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 200. artikulua eta zortzigarren eta bederatzigarren xedapen gehigarriak, eraikinen ikuskapen teknikoari, babes publikoko etxebizitzetara eta zuzkidura-bizitokiei buruzkoak, hurrenez hurren. Indarrik gabe uzten dira, halaber, Euskal Autonomia Erkidegoko 2011ko Aurrekontu Orokorrei buruzko abenduaren 23ko 5/2010 Legeko hamargarren eta hamaikagarren xedapen gehigarriak, etxebizitzaren arloko Berme eta Konpentsazio Funtzari buruzkoak.

Hirugarrena.– Indarrik gabe uzten dira lege honetan xedatutakoaren kontrakoak diren eta bertan xedatutakoarekin bat ez datozen maila bereko edo apalagoko xedapen guztiak.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa.– Erregelamendu bidez garatzeko baimena.

Eusko Jaurlaritzari baimena ematen zaio lege hau betetzeko beharrezko diren erregelamendu-xedapen guztiak eman eta argitara ditzan, lege honetan berriaz aurreikusten direnez gain.

Bigarrena.– Zenbatekoak eguneratzea.

Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailburuaren agindu bidez, aldian-aldian eguneratu egingo dira lege honetan zehazten diren zenbateko ekonomikoak urteko diru-sarrere, jenderik gabeko etxebizitzaren kanonari, diruzko isunei eta lege honetan tipifikaturiko arau-hauteengatik zehapenei dagokienez.

Hirugarrena.– 5. artikuluan aurreikusitako erakunde autonomoa sortzeko epea.

Lege hau indarrean sartzen denetik urtebeteko epean, sortuta egon beharko du etxebizitza-gaietan esku hartzen duten sozietate eta erakundeak bilduko dituen erakunde autonomoak, 5.1 artikuluan adierazitako moduan. Epe hori betetzen ez bada, lege bidez sortu ahal izango da, legebiltzar-taldeek ekimenez.

Laugarrena.– 7.4 artikuluan aurreikusitako etxebizitza-politikak aplikatzeko epea.

Lege honetako 7.4 artikuluan aipatzen diren etxebizitza-politikan, non etxebizitza arloko baliabide publikoen % 80, birgaitzera bideratutako baliabideak salbuetsita, alokatzera bideratuko baita, portzentaje hori % 100eraino handituko da lege hau argitaratu eta hurrengo bost urtean.

Bosgarrena.— Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 27. artikulua aldaketa.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 27. artikulua honela idatzita geratzen da:

«1.— Herri-erakundearen hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-eremuko eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua egikaritze-unitatea da.

2.— Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatu handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzoru, salbu gainditu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.

3.— Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

4.— Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz toki-administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza bete eskuratzen ez duenean, artikulu honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

Seigarrena.— Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 35. artikulua aldaketa.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 35. artikulua 2. paragrafoa honela idatzita geratzen da:

«2.— Eraikigarritasun fisiko edo gordina bi eratara adierazi ahal izango da: sabai-metro koadro guztizko kopuru batez, edo lurzoru-metro koadro bakoitzeko sabai-metro koadrotan; bi kasuetan, eraikigarritasun hori zehaztu beharra duen lurralde-eremuari dagokiola. Lehendik dau den orube, partzela edo eraikuntzez bezainbatean, hirigintza-antolamenduak bi aukera izango ditu eraikigarritasun fisiko edo gordinari dagokionez: profilak, garaierak edo eraikuntzaren forma edo bolumena arautzeko beste parametro batzuk jarrita adieraziko du, edo lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea aipatuko du. Kasu horietan, obrak egitea beharrezkoa bada inguratzailea hobetzeko edo lehendik dagoen eraikin bateko irisgarritasun-baldintzak edo gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko, indarrean dagoen araudiaren arabera, obra horiek ez dira aintzat hartuko eraikigarritasuna handitzearen ondorioetarako, eta ez da pentsatuko ez direla bete dagoen hirigintza-antolamenduan jasota datozen eraikigarritasun-parametroak».

Zazpigarrena.— Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 80. artikulua aldaketa.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 80. artikulua honela idatzita geratzen da:

«80. artikulua.– Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetara dagokienez.

1.– Udalaren hirigintza-plangintzak erabakiko du babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko kalifikatutako lursailen erreserba. Erreserba horrek, gutxienez, ondorengo paragrafoetan zehazturik datozen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu.

2.– Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatuko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeke. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeke.

3.– Lehenagoko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatze-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeke. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeke.

4.– Artikulu honen aurreko bi paragrafoetan aipatzen den babes publikoko etxebizitzetarako ezarritako bizitegirako hirigintza-eraikigarritasunaren banaketa espaziala area, sektore edo egikaritze-unitate bakoitzerako ezarritako bizitegirako hirigintza-eraikigarritasun babestu osoan gauzatu beharko da, eta, horrela, kohesio soziala bultzatu, ondoriozko eraikuntza-unitate kolektiboetan erabilera ezberdinak eta babes-araubide eta legezko edukitze- eta gozamen-moduak nahastuz.

5.– Sektore, area edo egikaritze-unitate bakoitzak bere kabuz beteko du babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetara gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna. Salbuespena izango da plangintza orokorraren berrikuspenean zehaztapenak ezartzen direnean lege honetan finkatutako estandarrak beste modu batera betetzeko, dela hiri-lurzoru finkatugabeak eta urbanizagarriak batera osatutako multzoan, dela lurzoru-mota bi horien artean edo egikaritze-sektore, -area edo -unitate desberdinen artean egitea. Azkenengo kasu horretan, beharrezkoa izango da Erkidegoko Administrazioan etxebizitza-eskumena duen sailak baimena ematea plangintzan hautatutako aukerarako, erreserbak modu orekatuan kalifikatzea bermatzeko eta, hala, bereizketa sozioespazialaren arriskua saihesteko.

6.– Lege honen aginduz babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako lurzoru erreserbatu beharra duten udalei dagokienez, erregelamenduz ezarriko da egin daitezkeen etxebizitzetara kopuruagatik egikaritze-unitate batzuk erreserba-betebehar horretatik salbu uztea.

7.– Gainera, babes publikoko etxebizitzetara gutxieneko estandarrak modu globalean bete ahal izango dira, etxebizitza-transferentziak eginez. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan etxebizitza-eskumena duen sailak eman beharko du horretarako onespina, aldaketa-espedituen bitartez, kasuan kasuko udalak eskatuta eta aurretiaz Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko txostena eginda. Nolanahi ere, transferentzia hori baimentzeko, lehenago edo aldi berean babes publikoko etxebizitza kopuru bera egikaritzea bermatu beharko da eskaera egiten den unean».

Zortzigarrena.– Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko zortzigarren xedapen gehigarriaren aldaketa.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko zortzigarren xedapen gehigarria honela idatzita geratzen da:

«Zortzigarrena.– Babes publikoko etxebizitzak: babes sozialeko etxebizitzak eta etxebizitza tasatuak.

1.– Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira babes publikoko etxebizitzatzat (BPE): babes sozialeko etxebizitzak (BSE) eta etxebizitza tasatuak (ET), eta horien araubide juridikoa Etxebizitzaren Legean eta lege hori garatzeko ematen diren arauetan ezartzen dena izango da.

2.– Foru-aldundiek, toki-erakundeek orokorrean eta horien artean bereziki udalek mota guztietako babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak sustatu ahal izango dituzte. Sustapen horren ondoriozko etxebizitza eta bizitokiak Etxebizitzaren Legean aurreikusitakoaren arabera eta lege hori garatzeko ematen diren erregelamendu-xedapenetan ezarritakoaren arabera esleituko dira. Paragrafo honetan aipatutako instituzioek egiten dituzten deialdien oinarrietan zehaztu beharko dira, besteak beste, hartzaile-multzoak eta esleitzeko prozedura, zeinetan nahitaez errespetatu beharko baitira publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak. Aipatutako administrazioek, justifikatuta, erabaki ahal izango dute sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat bereiztea, gizarte-beharrizanei erantzuteko edo, hirigintza- eta desjabetze-jarduketak direla-eta edo birgaitzeko edo hiri-berroneratzeko jarduketak direla-eta, ordezkoko etxebizitzak emateko.

3.– Araubide tasatuko babes publikoko etxebizitzak saltzeari dagokionez, baldin eta 80. artikuluan finkatutako gutxieneko estandarrak betetzeko kontatzen badute, gehienezko prezioak ezin izango du gainditu babes sozialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa bider 1,70 indizea. Legez edo erregelamenduz aldatu arte, etxebizitza horien onuradunen gehienezko diru-sarrerak ezin izango dute gainditu babes sozialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrerak bider 1,30 indizea. Nolanahi ere, udalak bestelako parametro batzuk ezarri ahal izango ditu araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatueterako.

4.– Ondorio estatistikoetarako, udalek jakinarazpena bidaliko diote Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-eskumena duen sailari beren udalerrietan babes publikoko araubidearen menpe ematen diren lizentziei buruz».

Bederatzigarrena.– Indarrean sartzea.

Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hiru hilabetera sartuko da indarrean lege hau.

Beraz, Lege honi men egiteko eta men eginarazteko agintzen diet, norbanako zein agintari direla, Euskadiko herritar guztiei.

Vitoria-Gasteiz, 2015eko ekaina 23a.

Lehendakaria,
IÑIGO URKULLU RENTERIA.