

## XEDAPEN OROKORRAK

### ETXEBIZITZA, HERRI LAN ETA GARRAIO SAILA

## 5904

*AGINDUA, 2012ko abenduaren 12koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzak erosketa-aukerarekin alokatzeari buruzkoa.*

39/2008 Dekretuak, martxoaren 4koak, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoa eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriak ezartzen ditu. Dekretu horren 2. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, babes publikoko etxebizitzaren ezaugarrietako bat da, besteak beste, jabetza osoan, azalera-eskubidean edo alokairu-erregimenean eskualdatzen direla, babestutako prezio batean. Babes ofizialeko etxebizitzek ere ezaugarri hori dute, babes publikoko etxebizitzak diren heinean.

Jabetza osoa eta azalera-eskubidea berdinak ez diren arren, bistan da, ezberdintasun handi bat dute alokairuarekin alderatuta etxebizitza bat eskuratzeko orduan. Lehen bi erregimenean etxebizitzaren prezioa ordaindu behar da eta horrek esan nahi du, gehienetan, esleipendunek hipoteka-mailegu bat eskatu behar izaten dutela. Alokairuan, berriz, etxebizitza erabili ahal izateko nahikoa da alokairu-kontratuan aurreikusitako denbora-tartean hileroko errenta ordaintzea. Hala eta guztiz ere, babes ofizialeko etxebizitzaren eskaria handiagoa izan da erosketa-erregimenean alokairukoan baino; izan ere, merkatuak (baita babes ofizialekoaren gisa araututa daudenek ere) etxebizitzak eskuratzeko prezio eraginkor oso antzekoak jarri baitizkie bi erregimenei eta horrek, gizartearekin, ekonomiarekin zein kulturarekin lotutako beste faktore batzuekin batera, etxebizitzak alokairuan hartzeari sustagarria kendu dio.

Azken bost urteetan pairatzen ari garen finantza- eta ekonomia-krisiaren ondorioz, ordea, finantza-sistemak zorrozki murriztu ditu kredituak eta, horrenbestez, etxebizitza lortzea ezinezkoa bilakatu da erosketa-erregimenean eskatzen zuten pertsona askorentzat. Egoera berri honetan, oso zaila da babestutako etxebizitza berrien sustapenak abiaraztea, baita eraikitzen ari direnak zein bukatutakoak saltzea ere, erosleak falta baitira.

Egoera are gehiago larritzen da jabetza osoko edo azalera-eskubideko etxebizitzaren esleipendunek eraikuntza-fasean nahitaezko aurrerakinak eman eta, etxebizitza behin betiko hartzeko unean, horren prezioaren gainerako zenbatekoari aurre egin ezin diotenean, kreditu-erakundeek hipoteka-mailegua ukatzen dietelako.

Azkenik, sorgin-gurpila ixteko, finantza-burbuila lehertzetik eratorritako finantza-sistemaren berregituraketak eta erreskateak ia guztiz ezabatu du alokairuko etxebizitza-sustapenentzako banku-finantzazioa, epe luzerako inbertsioak direnez arriskuak pilatzen baitituzte, salmentako etxebizitzek baino errentagarritasun gutxiagorekin, gainera.

Horren guztiaren baturak ondorio larriak ditu; ondorio horiek errazago ikusten dira azken urtean babestutako etxebizitzaren eraikuntza pilatu den udalerrietan, hala nola, Gasteizen, baina sendo eta kezkagarriki hedatzen ari da Euskal Autonomia Erkidegoko beste hiri-eremu batzuetara.

Ondorio horiek zuzenean eragiten diete hiru talde hauei:

- Etxebiden izena emandakoei, gizarte-alokairuko etxebizitza eskatu eta modalitate horretan etxebizitza nahikoa ez dagoela ikusten baitute, ezta sustapen berriak abiarazteko benetako

aukerarik ere; hori gutxi balitz, babestutako etxeak eraikita daude baina ezin dira erabili, eroslerik ez dutelako.

- Jabetza osoko edo azalera-eskubideko etxebizitzak erosleei, baldin eta beren etxebizitzak eraikitzen bukatzean ordaintzeke gelditzen denari aurre egiteko beharrezkoa izan ohi den hipoteka-mailegua lortzen ez badute; halakoetan, kontura ordaindutako aurrerakinen zati handi bat galdu, etxebizitzari gabe gelditu eta Etxebideko zerrendetatik ateratzen dituzte, izan ere, etxebizitzak esleipenduntzat hartzen baitituzte ofizialki, dagoeneko.

- Eraikuntzari aurre egiteko hartutako maileguak ezeztatu ezin dituzten eraikuntza- eta sustapen-enpresei, beren produktuak saldu ezin dituztenez are gehiago larritzen baita beren egoera.

Administrazioaren betebeharra da, batetik, etxebizitza behar dutenek horixe lortzeko modu berriak bilatzea eta, bestetik, krisiak hainbeste gaztigatu duen eraikuntzaren sektorea bideragarri bilakatzen laguntzea, horrek eragin zuzena baitu enplegu-sorkuntzan.

Labur esanda, gizarte batean ezin da utzi erosgai dauden egoitza-baliabide batzuk erabili gabe gelditzea, baldin eta, paradoxikoki, eskaintza hori estaltzeko adinako eskaria badago. Gainera, egoera hori eskaintza eta eskariaren arteko harreman egokia eragozten duten araudi-akatsak eragiten dute, besterik gabe; hori dela eta, egungoa baino beste oreka hobe bat lortu behar da, guztien ongizatearen ikuspuntutik.

Erosleei jabetza osoan edo azalera-eskubidean esleitutako babes ofizialeko etxebizitzak eman eta kanpo-finantzaketara jotzeko unea atzeratzea da, hain zuzen ere, babestutako etxebizitzak eskaintza eta eskariaren arteko harreman hobe hori lortzeko modu bat. Hori egin daiteke, egin, erosketa-aukera duen alokairura joz.

Modalitate hori aurreikusita dago gure legedian, baina ez dago araututa. Alokairu-modalitate honek berriaz araututako bestei bi moduetatik hartzen du: alokairutik eta erosketatik (azken hori jabetza osokoa edo azalera-eskubidekoa izan daiteke). Hala eta guztiz ere, indarrean jarriko duen arau bat behar du.

Hori guztia dela eta, gabezia horrekin bukatzera zuzenduta dago agindu hau, eta babes ofizialeko etxeentzat erosketa-aukera duen alokairuaren funtsezko osagaiak arautzera, hala nola, gehienezko errenta, horren eguneraketa eta salerosketaren prezioa. Horrela, Dekretuan jasotako aurreikuspenak garatuko dira, horren lehenengo azken xedapena aplikatuta.

Horrenbestez, honako hau

#### XEDATZEN DUT:

##### 1. artikulua.– Definizioa.

1.– Erosketa-aukera duen alokairua babes ofizialeko etxebizitzak jabetza osoan edo azalera-eskubidean eskualdatzeko erregimen mota bat da.

2.– Ezingo dira erosketa-aukerarekin alokatu alokairu-erregimenean eskualdatzeko kalifikatu diren babes ofizialeko etxebizitzak.

##### 2. artikulua.– Sustapenak erosketa-aukera duen alokairu-modalitatean kalifikatzea.

1.– Sustapenaren behin-behineko kalifikazio-eskarian jaso behar da erosketa-aukera duen alokairu-modalitatea.

2.– Kalifikazio-ebazpenetan berariaz jaso behar da etxebizitzetara jotzeko erregimena eta hasierako erabilera erosketa-aukera duen alokairu-modalitatean egiten den, edo ez.

3. artikulua.– Esleitu ez diren etxebizitzaren kalifikazioa aldatzea, bai eta esleitutakoena ere, baldin eta erosleek zailtasunak badituzte salerosketa-kontratuan hitzartutako baldintzetan etxebizitzaren ordainketari aurre egiteko.

1.– Sustatzaileraren batek babes ofizialeko etxebizitza batzuk esleitu gabe baditu bere sustapenean, eta etxebizitza horiek jabetza osoan edo azalera-eskubidean eskualdatzeko behin-behineko kalifikazioa badute, eska dezake behin betiko kalifikazio-ebazpenean erosketa-aukerako alokairu-modalitatea jartzea esleitu gabe dauden etxebizitzetara dagokienez.

2.– Sustapenak behin betiko kalifikazioa badu dagoeneko, sustatzaileak eska dezake kalifikazio horretan eskuratze-erregimenari eta hasierako erabilerrari dagokiona aldatzea, erosketa-aukera duen alokairuaren aukera eransteko, hala esleitu gabeko etxebizitzetara, nola esleitutakoei, baldin eta erosleek ezin badiete aurre egin salerosketa-kontratuan hitzartutako baldintzei, eta horretarako baimena idatziz ematen badute.

4. artikulua.– Diru-sarreraren muga.

Modalitate honetan kalifikatutako etxebizitzetara joan izateko, urteko diru-sarrera haztatuen gehieneko eta gutxieneko mugak babes ofizialeko etxebizitzak jabetza osoan zein azalera-eskubidean eskualdatzeko erregimenetan eskuratzeko aurreikusitako berberak dira.

5. artikulua.– Erosketa-aukera duen alokairu-kontratuaren gutxieneko edukia.

Erosketa-aukera duen alokairu-kontratuan alderdi hauek ezarri behar dira, gutxienez ere:

a) alokairuaren iraupena eta hori iraungitzeko arrazoiak.

b) etxebizitzaren alokairua eta, hala badagokio, horren eguneraketa.

c) aukera-eskubideagatik ordaina, dagokionean.

d) aukera-eskubidearen iraupena.

e) salmentaren prezioa eta aurreratutako ordainketa partzialen dedukzioak.

f) sustatzailearen betebeharra, idatziz jaso, etxebizitzaren gaineko beste aukera-eskubiderik ez eskualdatzeko, kargatzeko ez eta emateko ere, kontratuan ematen dena iraungitzen den egunera arte.

g) errentariaren betebeharra, idatziz jaso, aukera-eskubidea hirugarren bati ez emateko.

h) kontratua eskritura publiko bihurtzeko eta Jabetzaren Erregistroan erregistratzeko hitzarmena, idatziz jaso.

6. artikulua.– Kontratuei oniritzia ematea.

Eskritura publiko bilakatu aurretik eman beharko zaie oniritzia babes ofizialeko etxebizitzentzako erosketa-aukera duten alokairu-kontratuei.

7. artikulua.– Alokairuaren iraupena eta iraungitzea.

1.– Alokairuaren iraupena ez da eroste-aukerarako eskubidea gauzatzeko epea baino motzagoa izango.

2.– Alokairua erosketa-aukera gauzatzearekin iraungiko da, araudi aplikagarrian aurreikusitako beste arrazoiez gainera.

8. artikulua.– Errenta.

1.– Hasierako gehieneko urteko errentak ez du gaindituko etxebizitzaren eta horren eranskinen gehieneko salmenta-prezioaren % 5; prezio hori behin-behineko kalifikazio ebazpenean jasotakoa izango da.

2.– Kontratuan hala hitzartzen bada, urteko errenta eguneratu ahalko da, Kontsumorako Prezioen Indizeak Euskal Autonomia Erkidegoan urtetik urtera izandako ehuneko-hazkundea aintzat hartuta. Indize hori eguneraketaren urteko sortzapena egiteko unean ofizialki eskuragarri dagoena izango da.

9. artikulua.– Aukera-eskubideagatiko ordaina.

1.– Aldeek hala adosten badute, ordain bat ezarri daiteke sustatzaileak errentariari ematen dion erosketa-aukerarako eskubidearen truke.

2.– Ordain horrek ez du gaindituko etxebizitzaren eta horren eranskinen gehieneko salmenta-prezioaren % 4.

3.– Errentariak erosteko aukera gauzatzen badu, ordainaren zenbateko osoa salmenta-prezioaren guttizkoari kenduko zaio.

4.– Erosketa-aukera gauzatu ezean, ordainaren zenbateko osoa sustatzailearentzat izango da.

10. artikulua.– Aukera-eskubidearen iraupena.

1.– Aukera-eskubideak 5 urteko iraupena du.

2.– Epe horretan gauzatzen ez bada, aukera-eskubidea iraungitzen da.

11. artikulua.– Salmenta-prezioa.

1.– Behin-behineko kalifikazio-ebazpenean jabetza osoan edo azalera-eskubidean eskualdatzeko kalifikatutako babes ofizialeko etxebizitzari dagozkienak izango dira erosketa-aukerako alokairu-modalitatean kalifikatutako etxebizitzaren gehieneko prezioak.

2.– Guztiz debekatuta dago esleipendunek erosketa-aukera duen alokairu-modalitatean eskualdatzen diren babes ofizialeko etxebizitzaren salmenta-prezioa kontura ordaintzea.

12. artikulua.– Salmenta-prezioari kendu beharrekoak.

1.– Salmenta-prezioari kendu behar zaizkio, aurreratuko ordainketa partzial gisara, errentariak ordaindutako errenten baturaren ehuneko hauek:

a) % 50, gutxienez ere, errentariak erosketa-aukera bosgarren urtean gauzatzen badu.

b) % 55, gutxienez ere, erosketa-aukera laugarren urtean gauzatzen badu.

c) % 60, gutxienez ere, erosketa-aukera hirugarren urtean gauzatzen badu.

d) % 65, gutxienez ere, erosketa-aukera bigarren urtean gauzatzen badu.

e) % 70, gutxienez ere, erosketa-aukera bigarren urtean gauzatzen badu.

2.– Halaber, aukera-eskubideagatiko ordainaren zenbateko osoa kendu beharko zaio, hala badagokio.

3.– 3.2 artikuluan aurreikusitako egoeran, sustapena behin betiko kalifikatu aurretik sustatzailearen eta errentariaren arteko salerosketa-kontratua bazegoen, eta salmenta-prezioaren aurrerapenen bat kontura ordaindu bazen, aurrerapen horien zenbateko osoa kendu beharko zaio salmenta-prezioari.

13. artikulua.– Erosketa-aukera gauzatzea.

1.– Errentariak edozein unetan gauza dezake erosketa-eskubidea, horren iraupenaren barruan, betiere.

2.– Horretarako, bere eskubidea gauzatzeko erabakiaren berri eman beharko dio alokatzaileari, jakinarazpen frogagarriaren bitartez.

3.– Salerosketaren eskritura publikoa jakinarazpena egin eta 60 eguneko epean eman beharko da, gehienez ere, bi aldeek besterik adostu ez dutenean salbu; nolana ere, epe hori ezingo da hiru hiletik gorakoa izan.

4.– Etxebizitza eta horren eranskinak emateko unean, ondasun horiek edozein motatako karga, zerga eta errentamendutik aske egon beharko dute, sustatzaileak eskatutako hipoteka-mailegua salbu, baldin eta errentariak modu askean eta bere borondatez hipoteka-mailegua eta horren errentamendua bere gain hartu nahi baditu.

5.– Errentariari dagokio Notarioa izendatzea.

14. artikulua.– Erosketa-aukera iraungitzea, eskubide hori gauzatu gabe.

3.2 artikuluan azaldutako egoeran, sustapena behin betiko kalifikatu aurretik sustatzailearen eta errentariaren arteko salerosketa-kontratua bazegoen, eta prezioaren aurrerapen batzuk kontura ordaindu baziren, sustatzaileak aurrerapen horien zati bat (kontratuan ezarritakoa) gorde ahalko du, erosketa gauzatu ez izanaren zehapen gisara; gainerakoa, berriz, banku-abaletik edo itzulera bermatzeko aseguru-kontratutik eratortzen diren baldintzetan itzuli beharko da.

15. artikulua.– Erosi gabeko etxebizitzaren erabilera.

1.– Erosteko aukera gauzatu gabe iraungi bada, eta alokairu-kontratua ere iraungi bada, etxebizitzaren titularrak honako erabilera hauek eman ahalko dizkio:

a) erosketa-aukera duen beste alokairu bat kontratatzea, izandako errentarien edo beste batzuen alde.

b) etxebizitza saltzea, hirugarrenen alde.

2.– Kasu batean zein bestean, gehieneko erosketa-prezioa zein etxebizitzaren gehieneko alokairua kontratu berriari oniritzia emateko unean indarrean daudenak izango dira.

3.– Erosketa-aukera duten bigarren eta hurrengo alokairu-kontratuek Agindu honetan ezarritakoari men egin beharko diote, salbuespen bakarrarekin: errentariak ordaindutako errenten truke salmenta-prezioari kendu beharreko ehunekoa % 50ekoa izango dela.

2012ko abenduaren 28a, ostirala

AZKEN XEDAPENA.– Indarrean sartzea.

Agindu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta biharamunean jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteiz, 2012ko abenduaren 12a.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburua,  
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.