**ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZA ETA LOGELEI BURUZKO DEKRETUA EGITEKO PROZEDURA HASI BAINO LEHENAGOKO KONTSULTA PUBLIKOA**

**39/2015 Legearen 133.1** **artikuluak** ezartzen du izaera orokorreko xedapen arautzaileak prestatu baino lehen **kontsulta publiko** bat bideratuko dela administrazio eskudunaren webgunearen bitartez, eta jasoko dela zer iritzi duten etorkizuneko arauak uki ditzakeen subjektuek eta antolakunderik ordezkagarrienek arau horretan bertan adierazten diren alderdiei buruz.

Hori dela eta, argitalpen honen bidez, eta dagokionean praktikatuko den entzunaldiaren izapidea aparte utzi gabe, interesdun guztiei jakinarazten zaie Eusko Jaurlaritzaren Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailak **erabilera turistikoko etxebizitza eta logelak erregulatzeko Dekretua** egiteko prozedura hasiko duela, Turismoari buruzko 13/2016 Legean aurreikusitakoa garatuz.

39/2015 Legearen 133.1 artikuluan ezartzen da alderdi hauei buruzko informazioa jakinarazi behar dela:

* Ekimenaren bitartez konpondu nahi diren arazoak.

Azken urteetan, gero eta gehiago, ostatu turistikoen forma berriak agertzen joan dira, jatorrian lankidetza-ekonomian oinarritzen zirenak. Lankidetza-ekonomia hori hornitzailearen eta erabiltzailearen harreman zuzenean datza, inolako mugapen geografikorik gabe, Interneten ibiltzea ahalbidetzen duen teknologiaren bidez. Ostatu-modalitate horien artean, **jatorrian bizitoki-funtzioa betetzeko aurreikusita dauden etxebizitzei erabilera turistikoa ematea** nabarmentzen da.

Fenomenoa hainbat ikuspuntutatik azter daiteke, baina turismoaren ordenazioaren ikuspuntutik aztertzen bada, zenbait arazo eragiten ditu, eta, hori dela eta, egoera erregulatzea beharrezkoa da eta justifikatuta dago. Horien artean, honako hauek nabarmendu ditzakegu:

* Merkatuan bada baldintza egokietan dauden etxebizitzen eskaintza, baina, era berean, batzuetan, badira merkatuan, eta zuzenean erabiltzaileen eskura, erabiltzaileari **gutxieneko kalitatea edo konforta bermatzen ez dioten etxebizitzak**, kontrolik gabekoak; izan ere, ez dago haiek erregulatzen dituen berariazko araudirik.
* Era berean, ez dago **etxebizitza horien erabiltzaileen eskubideak babesteko mekanismorik**; batetik, ezin da transakzio komertzialen segurtasun minimoa bermatu, eta, bestetik, ezin da eskaintzaileak egiten duen publizitatearen egiazkotasuna kontrolatu, ez baitago kexak edo erreklamazioak aurkezteko finkatutako sistemarik, hau da, publizitatean adierazitakoa eta errealitatean eskaintzen dena bat ez datozela adierazteko biderik.
* Beste ikuspuntu batetik begiratuta, interes turistiko bereziko zenbait lekutan –bereziki, zenbait hiritako erdiguneetan– mota horretako ostatuen kontzentrazio handiak eta turismora bideratutako hainbat establezimenduren presentziak, neurri handiagoan ala txikiagoan, **fenomeno bat eragin dezake: gentrifikazioa** edo erdiguneko auzoetako betiko biztanleen lekualdatze progresiboa. Gentrifikazioaren ondorioz, desiragarriak ez diren hainbat arazo sortzen dira lurzoruaren erabilera jasangarriari dagokionez.
* Aldi berean, erabilera turistikoko etxebizitzen kopurua handia izateak **bizilagunen elkarbizitzan ere eragin dezake**; hori dela eta, agerian geratzen da interesak orekatzeko mekanismoak eratzeko beharra, horrelako egoeretan inplikatutako guztien babesa bermatu ahal izateko.
* Azkenik, arautu gabeko egoera horren ondorioz, ostatu-modalitate berri horien titularrek sarritan beren legezko betebeharrak ez dituzte zorrotz betetzen, bereziki zergen arloari dagokionez, eta, hori dela eta, ezkutuko ekonomiaren kasuak sor daitezke, eta, ondorioz, ostatu mota horiek abantailazko egoeran geratzen dira, lehiakortasunari dagokionez, ostatu tradizionalekin alderatuta.

Egoera horren aurrean, Turismo Administrazioak araudia finkatu behar du, jokoan dauden interesak orekatuz, erabilera turistikoko etxebizitzen jarduera jarraian aipatzen diren helburu zehatzekin ordenatzeko.

* Hura onartzeko beharra eta egokitasuna.

**Uztailaren 28ko 13/2016 Legean (Turismoaren Legea)** zehazten da, erabilera turistikoko etxebizitzei eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelei nahiz gainerako jarduera turistikoei dagokienez, turismo-jardueran aritzea librea dela (Turismoaren Legearen 18. artikulua), baina aplikatzekoa den indarreko legeria bete behar dela aurrez, hala nola turismo-jarduera hasteko **erantzukizunpeko adierazpena aurrez aurkeztea** eta Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan izena ematea (Turismoaren Legearen 20. artikulua).

Turismoaren Legearen 53. eta 54. artikuluetan ezartzen dira, hurrenez hurren, "erabilera turistikoko etxebizitza" eta "erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatua" legezko kontzeptuak, eta agintzen dute araudiz zehaztea honako hauek:

* + Etxebizitzen eta logelen funtzionamendu-araubidea, bai eta bete behar dituzten betekizunak eta baldintzak ere.
  + Bereizgarriak.
  + Etxebizitzen gehienezko ahalmena, bai eta etxebizitza partikularretako logeletako ostatuan zenbat plaza eskain daitezkeen gehienez ere.

Hori dela eta, **legeak berak erregelamendu bidezko garapena eskatzen du, mota horretako ostatuen araubide juridikoa osatuko duena**, funtzionamendu-baldintzak eta eska daitezkeen betekizunak zehatzago zehaztuz, **Legearen xedea gauzatu ahal izateko**. Hain zuzen ere, Legearen xedea da –hala adierazten da azalpen-zatian– erabiltzaileen eskubideen babes egokia bermatzea eta erabiltzailearen eskura haren segurtasun publikoa eta finantza-segurtasuna bermatuko duen eskaintza jartzea, bai eta EAE bisitatzen duten pertsonek jasotzen dituzten zerbitzu turistikoen kalitatea mantentzea ere.

Ildo horretan, etxebizitzentzako eskatzen diren betekizunei dagokienez, hasiera batean, honako hauek izango dira helburuak: **ostatu-eskaintzan gutxieneko kalitatea** bermatzea (hala nola etxebizitzaren azalera minimoa, bizigarritasuna, erosotasuna: beharrezko hornigaiak eta ekipamendua etxebizitzaren plaza kopururako, garbiketa-zerbitzuak edo laguntza teknikoa eta abar), **ostatu ematean segurtasuna** bermatzea (adibidez, su-itzalgailuak eskura izatea, ebakuazio-planoa, laguntza-telefonoa, erantzukizun zibileko asegurua eta abar) eta **transakzio komertzialen segurtasuna** bermatzea (zerbitzu ematearen baldintzak idatziz ematea, prezioa, erreklamazioak eta abar).

Azaldutakoaren indarrez, eta Espainiako autonomia-erkidego gehienetan egin dutenean oinarrituta, zalantzarik gabe une honetan egokia eta beharrezkoa da ostatu-modalitate berri horiek arautzeko dekretu bat egitea.

* Dekretuaren xedea.

Arestian azaldutakoarekin bat etorriz, Dekretuaren xedea erabilera turistikoko etxebizitzak eta etxebizitza partikularreko logeletako ostatuari **erregulazio-esparru espezifiko** bat ematea da, zeinaren bidez honako helburu hauek lortu nahi baitira:

* + Jarduera turistikoaren eremu horri **ziurtasun juridikoko** maila handiagoa ematea; izan ere, oraingoz ez du erregulazio espezifikorik. Horretarako, arau-esparru bat egingo da, egonkorra, argia eta gainerako legediarekin koherentea izango dena, arau-esparruaren beraren ezagutza ahalbidetuko duena, ukitutako agenteek erabakiak har ditzaten.
  + Ostatu mota horretarako gutxieneko ezaugarri batzuk ezartzea, erabiltzaileei **kalitate- eta segurtasun-maila egokia** bermatzeko.
  + **Erabiltzaile turistikoen babesa** ahalbidetzea, etxebizitzen funtzionamendu-araubide baten bidez. Funtzionamendu-araubide horrek erabiltzailearen eskubideak erabiltzea erraztuko du, jasotako zerbitzua eskasa denean edo ez datorrenean bat eskainitakoarekin.
  + Ostatu mota horiek **araudi aplikagarria osotasunean betetzea** sustatzea, bereziki lurzoruaren erabileraren hirigintza-tresna erregulatzaileei dagokienez eta ingurumen-preskripzioei dagokienez –ingurumen-preskripzioen eta zerga-betebeharren kontrola udalei dagokie–.
  + Interesen arteko oreka erraztea, jabetza horizontaleko araubideko eraikinetan sor daitezkeen **bizilagunen arteko bizikidetza-arazoei** dagokienez.

Helburu horiek lortze aldera, eta **proportzionaltasun- eta eraginkortasun-printzipioei** jarraikiz, soilik beharrezkoak diren neurriak ezarriko dira, eta, horretarako, ahalik murrizketa txikiena ekarriko duten aukerak baloratuko dira, beharrezkoak ez diren administrazio-zamak saihestuko dira eta baliabide publikoen aplikazioa arrazionalizatuko da.

* Izan litezkeen bestelako aukera erregulatzaile eta ez-erregulatzaileak.

Arestiko ataletan azaldutako nondik-norakoak direla eta, neurri arauemaile espezifiko bat egitea saihestezina da, eta ez dago gaiari heltzeko beste motako konponbiderik.

Vitoria-Gasteiz, 2017ko abuztuaren 3a.