

PROIEKTUA:

.../2017 DEKRETUA, .....KOA, ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEI ETA ETXEBIZITZA PARTIKULARRETAKO LOGELEI BURUZKOA.

Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoaren 13/2016 Legeak, sektorea antolatzeko berrikuntza gisa, etxebizitza partikularretan ostatua hartzea arautuko duela iragartzen du, eta, horren bitartez, komunikazioaren teknologia berrien erabilerarekin azken aldian indar handiz ugartzen ari den figura bat berreskuratzen du.

Hain zuzen ere, legeak xedatzen du erabilera turistikoko etxebizitzak eta etxebizitza partikularretako logelak ostatu-enpresa turistikoa direla, eta 53. eta 54. artikuluen bidez bideratzen du figura horien legezko kontzeptua. Beste jarduera turistikotan bezala, kasu honetan, jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu behar da, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan izena ematea baimentzen duena, bai eta Legearen garapenak ezartzen duen araubide espezifikora egokitu.

Ostatu hartzeko figura horietan Administrazioak esku hartzea merkataritzako bide elektronikoa azaltzarekin lotuta dago; izan ere, tresna horien bidez ondasun edo zerbitzuen titularrak zuzenean jartzen dira harremanetan erabiltzaile potentzialekin. Kontaktuan eta harremanetan jartzeko aukera berri horiek agertzearekin, beraz, nabarmen aldatu da merkaturak, eta arauzko neurri espezifikoak behar dira. Alde horretatik, kontsideratu daiteke plataforma birtualek ahalbidetuko dutela ohiko ostatu-establezimenduek adinako baliabiderik ez duten norbanakoak orain merkatura iristeko moduan egotea; haien etxebizitzak erabili nahi dituenaren eskura jartzen dituzte, baldintza oso lehiakorretan eta gizartearentzat modu eskuragarriago batean

Beste ikuspuntu batetik begiratuta, eragile berri horiek, nahi baino gehiagotan, "ezkutuko ekonomia" delakoaren bidez agertu dira; hau da, aplikatu beharreko arautegia bete gabe, zerga-arloko arautegia bete gabe batez ere. Egoera horrek, gainerako ostatu-enpresekin baldintza berdinetan egonik izan beharreko lehiaren kontra egoteaz gain, kalte egiten dio interes orokorrari ere, altxor publikoa zerbitzu publikoei eusteko beharrezkoak dituen zenbait baliabideren faltan uzten baitu.

Gauzak horrela, erabilera turistikoko etxebizitzetan eta etxebizitza partikularretako logeletan ostatu hartzea arautzen du dekretu honek, establezimenduak libreki kokatzeko askatasunetik abiatuz eta legezkotasun-printzipioa eta eragindako interes guztiak behar bezala neurtzen direla bermatzeko helburuarekin. Hori dela eta, dekretuak zenbait baldintza eta betekizun zehazten ditu, beharrezkoak eta proportzionaltasunaren printzipioak gordez, merkaturak sartzeko justifikaziorik gabeko murrizketarik ezarri gabe, baina ahaztu gabe, ostatu turistikoa bizitegi-

inguruneetan gauzaten dela eta ingurune horietan auzoen arteko bizikidetzak normala eta gainerako pertsonen beren etxebizitzak inolako asaldurarik gabe gozatzeko daukaten eskubidea bermatzea beharrezkoa dela.

Arau honen helburua, alde batetik, ostatu erabiltzaileak babestea da, zeinak turismo-jardueraren izaeratik beragatik bereziki kalteberak baitira. Hain zuzen ere, informazioaren teknologiei esker merkatu berri honetan erabilgarri dauden zerbitzuei buruzko urrutiko informazio asko zuzenean eta berehala lor daitekeen arren, kontratuen kontua tentuz ibiltzeko izaten da, zerbitzu-ematea ezin luzatzeko izaten baita eta, horrez gain, pertsona horiek normalean beren ohiko ingurumari fisikotik eta harreman-ingurutik kanpo egoten baitira. Helburu horrekin, etxebizitzari eskatu beharreko baldintzak arautzen ditu dekretu honek, berehala egon daitezkeen egokiro erabiltzeko moduan, segurtasun fisikoa bermatuz erabil daitezkeen eta interesatuen arteko erlazioak segurtasun juridiko handiagoarekin izan daitezkeen laguntzeko..

Bestalde, hizpide dugun erabilera turistikoko etxebizitzaren arauketak badu beste helburu bat, lehen adierazi dugun bezala: turismo-jarduera eta gainontzeko auzokideen eskubideak bateragarri egitea, jabetza horizontalaren araubidean eratuta dauden higiezin kasuetan; jarduera-mota horrek aplikagarria den araudia bete dezala bultzatzea, arreta berezia jarriz hirigintza eta ingurumen arloetan, eta, azkenik, erraztea etxebizitzaren titularrek, eragile ekonomikoak diren aldetik, behar bezala bete ditzatela zerga betebeharrak.

Hain zuzen ere, hirigintza eta ingurumen arloei dagokienez, dekretu honetako arauketak guztiz errespetatzen du udal-autonomiaren printzipioa, eta Euskadiko Toki Erakundeei buruzko 2/2016 Legeak udalei ematen dizkien udal-eskudantziak aitortzen ditu, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeari, Euskal Herriko ingurugiroa babesteko 3/1998 Lege Orokorrari eta Estatuko oinarrizko arautegiari dagokienez.

Izan ere, lurzorua erabileraren arauketari dagokionez, diseinatutako sistemaren abiapuntua da turismorako erabiltzen diren etxebizitzek udal-plangintzako tresnetatik eratorritako betekizunak konplitu behar dituztela, zeren eta haien bitartez egin baitiezaioke aurre udal bakoitzak jarduera-mota horrek udal-mugartean eragiten duen egoera zehatz bakoitzari. Ingurumen-betekizunei dagokienez, arauketari segurtasun juridiko handiagoa ematea da Dekretuaren helburua, eta, horretarako, ostatu-mota hau espresuki sartzen du jarduera sailkatuaren aurretiazko komunikazioa behar dutenen artean, eta udal bakoitzari dagokio horren aplikazio zehatza.

Horregatik guztiagatik, erabilera turistikoko etxebizitzetan eta etxebizitza partikularretako logeletan ostatu hartzea arautzeko, dekretu honek 22 artikulua ditu –lau kapitulutan banatuta–, eta xedapen gehigarri bat, xedapen iragankor bat eta hiru azken xedapen.

I. kapituluak (“Xedapen orokorrak”) dekretuaren helburua eta aplikazio-eremua jasotzen ditu, eta ostatu-figura hauen kontzeptuak eta elementu arautzaileak definitzen ditu.

II. kapituluak (“Administrazioak esku-hartzeko araubidea”) turismo-jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenaren edukia jasotzen du; adierazpen horren titularra nor izan daitekeen azaltzen du; Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan izena nola eman behar den arautzen du, eta jarduerak bete behar dituen baldintzak betetzen direla egiaztatzeko Administrazioak duen prozedura adierazten du –bertan jasotzen da udal-eskumenei buruz udalei txostenak eskatzeko aukera; dokumentazio justifikatzailea interesdunen esku egotea, eta aurkezten den erantzukizunpeko adierazpenean edo bestelako dokumentazio osagarrian dauden datuak zehaztugabeak edo faltsuak badira edo daturik falta bada zer nolako prozedura abiarazi behar den–; azkenik,aldaketak eta jarduerari baja ematea arautzen ditu.

III. kapituluak “Ostatu-jardueraren baldintzak eta funtzionamendu-araubidea” ezartzen ditu. Turismorako erabiltzen diren etxebizitzek aplikagarriak zaizkien arauak nahitaez bete behar dituztela adierazten da, batez ere azpimarratuz eraikuntza-betekizunak eta gehieneko ostalari kopurua; berehala erabiltzeko baldintzak zehazten dira; etxebizitza segurtasunez erabiltzeko berme-baldintzak; ostatu-mota hauek identifikatuko dituen bereizgarri ofiziala erabiltzeko beharra; erantzukizun zibileko aseguruia kontratatzeko modua; herritarren segurtasunaren alorreko informazio-betebeharrak, eta, azkenik, jabetza horizontalaren araubidea betetzea.

Amaieran, IV. kapituluak “Turismo-jardueraren zerbitzua emateko betebeharrak” arautzen ditu. Etxebizitzetan edo logeletan ostatu hartzea sustatzeko, merkaturatzeko edo laguntzeko edozein jardueratan erregistro-zenbakia identifikatu beharra ezartzen du; bestalde, ostatuaren erabiltzaileek informazioa jasotzeko dituzten eskubideak adierazten ditu (eskaintzaren baldintzez; zerbitzuen prezioaz; salaketak, kexak eta erreklamazioak aurkezteko aukeraz), eta, bukaeran, azken artikulua turismo-ostatuen erabiltzaileek dituzten betebeharrak azaltzen ditu.

Xedapen gehigarriaren helburua da genero-ikuspegia txertatzea dekretua aplikatzearen ondorioz sortzen diren datu-bilketari buruzko dokumentu guztietan.

Xedapen iragankorrak sei hileko epea ematen die, dekretua indarrean jartzen denean eratzukizunpeko adierazpena aurkeztua duten eta Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan izena emana duten etxebizitzak eta logelen titularrei, araudi berrira egokitu daitezen.

Amaitzeko, lehengo azken xedapenak aldaketa bat sartzen du Ingurumena Babesteko 3/1998 Lege Orokorraren II. eranskinen B. 7 atalean, eta espresuki sartzen ditu erabilera turistikoko etxebizitzak eta etxebizitza partikularretako logelak aurretiazko komunikazioa behar duten

jarduera sailkatuen artean; bigarrenak baimena ematen dio Turismo, Merkataritza eta Kontsumoko sailburuari dekretua garatzeko; eta azken xedapenetatik hirugarrenak dekretua indarrean noiz jarriko den agintzen du.

Horrenbestez, Euskadiko Aholku Batzorde Juridikoarekin bat eta Turismo, Merkataritza eta Kontsumoko sailburuaren eta Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuaren proposamenez, Gobernu Kontseiluak 2017ko .....aren .....(e)an egindako bilkuran eztabaidatu eta onetsi ondoren,

## XEDATZEN DUGU:

### I. KAPITULUA

#### Xedapen orokorrak

#### *1. artikulua.- Helburua eta aplikazio-eremua.*

1.1.-Dekretu honen helburua da erabilera turistikoko etxebizitzek eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelek ematen duten ostatua arautzea; ostatu mota hori Euskadiko Turismoaren 13/2016 Legeko 31.1 artikuluan agerri da, b) eta c) letretan.

Arau honen mendean geratzen dira Euskal Autonomia Erkidegoaren lurralde-esparruan kokatuta dauden erabilera turistikoko etxebizitza guztiak eta etxebizitza partikularretako logela guztiak, haien titularra den pertsona fisiko edo juridikoak bizitokia edonon egonda ere.

1.2.-Dekretu honetako arauak ez zaizkie aplikatuko nekazaritza ustategietan integraturiko baserrietan nekazariak eta abeltzainak ematen dituzten ostatu-zerbitzuei, ezta ere landa-eremuan tokian tokiko arkitektura bereizgarria duten eraikinetan ematen direnei. Kasu horietan, nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landetxeak arautzen dituen araudi espezifikoak aginduko du.

#### *2. artikulua.- Erabilera turistikoko etxebizitzak.*

2. 1.- Erabilera turistikoko etxebizitzak dira osorik edo etxebizitza partikularretako banakako logela gisa, turismo-arrazoiengatik eta behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomiko baten truke, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan, eskaintzen direnak.

Ondorio horietarako, barruan sartzan dira jabetza horizontalaren araubidepeko familia ugariko eraikinetan edo eraikin atxikietan dauden etxebizitza independenteak, halaber familia bakarrekoak, bakartuak edo binakakoak, eta antzeko bizitegi-eraikinak.

2. 2.- Erregulazio hau ez zaio etxebizitzaren edo logelen lagapenari aplikatuko alderdi guztiek hiri-errentamenduen araudiaren menpe badaude.

2. 3.- Orobat gelditzen dira dekretu honetatik kanpo alderdiek hiri-errentamenduei buruzko legeriaren mende jartzen dituzten etxebizitza- edo logela-lagapenak.

Kontrakoa frogatu ezean, erabilera turistikoko etxebizitzaren eta etxebizitza partikularretako logelen lagapena ez dago hiri-errentamenduei buruzko legeriaren mende; beraz, dekretu honetan agindutakoa aplikatuko da.

Dena den, lagapena turismo-eskaintzen kanalen bitartez merkaturatzen edo sustatzen bada, ostatuak nahi eta nahi ez bete beharko du dekretu honetan xedatutakoa.

Turismo-eskaintzen kanalak dira pertsona fisiko edo juridikoak, erabilera turistikoko etxebizitzaren eta etxebizitza partikularretako logelen erreserba edo lagapena modu eskusibo edo ez-esklusiboan merkaturatzen edo sustatzen dutenak. Besteak beste:

- a) Bidaia-agentziak.
- b) Erreserba-zentroak.
- c) Zerbitzu turistikoko antolatzen dituzten eta zerbitzu horien bitartekariena egiten duten bestelako enpresak –interneten edo informazioaren eta komunikazioaren teknologia berrien bidezko bitartekaritza-kanalak barne–, zerbitzu horien kontratazioa edo erreserba errazten dutenak edo bide telematikoen bitartez edukiak estekatu edo sartzen dituztenak.
- d) Higiezinaren merkaturako agentziak edo bitartekaritza-enpresak.
- e) Komunikabide sozialetan erabilera turistikoko etxebizitzaren publizitatea sartzen duten enpresak, edozein delarik komunikabide horien tipologia edo euskarria.

2. 4.- Ostatu-jarduera ohikotzat hartuko da –eta, beraz, dekretu honetan agindutakoaren mende geldituko da– baldin eta bi baldintza hauetako bat betetzen badu:

- a) Etxebizitzaren publizitatea egiten bada turismo-eskaintzarako edozein euskarri, bitarteko edo kanal erabiliz.
- b) Ostatura eskaintzen bada urtean bitan edo gehiagotan, jarraikako 31 egunez edo gutxiagoz.

*3. artikulua.- Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatua.*

3. 1.- Dekretu honetan erabilera turistikoko etxebizitzen inguruan xedatzen dena berdin aplikatuko da erabilera turistikoko logelak eskaintzen dituzten etxebizitza partikularretan.

3. 2.- Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletan ostatu hartzeko, etxebizitzak nahitaez izan behar du ostatu-jardueraren titularraren benetako bizitokia.

Hori dela eta, titularrak etxebizitzan egon behar du erroldatuta, eta bertan bizi behar du egiatan; eta baldintza hori bete beharko du, harik eta Turismo Administrazioari jarduera amaitu duela jakinarazten ez dion artean.

Artikulu honetan xedatutakoa urratuz gero, dagokion zehapen-prozedura abiarazi ahal izango da.

3. 3.- Erabilera turistikoko logelak lagatzen dituzten etxebizitzek 12 plaza eskaini ahal izango dituzte, gehienez; horien barruan daude bertan bizitoki iraunkorra dutenenak.

Etxebizitzak plaza-kopuru horretatik gorako okupazioa deklaratzeko badu, ostatua hotel-establezimendutzat joko da eta, beraz, horrelako establezimenduei ezartzen zaizkien betekizun eta baldintza berak bete beharko dira.

3. 4.- Ostatu-figura honek logela osoa baino ez du objektutzat, eta ezin izango da kontratu bat baino gehiago hitzartu logela berberarako.

*4. artikulua.- Sailkapena.*

Erabilera turistikoko etxebizitzak eta etxebizitza partikularretako logelak kategoría bakar batean sailkatzen dira.

## II. KAPITULUA

### Administrazioak esku-hartzeko araubidea

*5. artikulua.- Erabilera turistikoko etxebizitzetan eta etxebizitza partikularretako logeletan turismo-jarduera hastearen erantzukizunpeko adierazpena.*

5. 1.- Turismoaren 13/2016 Legeko 18. artikuluan eta horrekin bat datozenetan adierazitakoaren arabera, dekretu honetan arautzen den turismo-jarduera eman nahi duen pertsonak erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztu beharko du, jarduera hasi baino lehen, turismoaren alorreko eskumena duen sailean, eta bertan aditzera eman ezagutzen dituztela jarduera horretan aritzeko baldintzak eta betekizunak ezagutzen dituela.

Horretarako, betekizun hauek betetzen ari direla aipatu beharko ditu erantzukizunpeko adierazpenak:

a) Etxebizitzaren gaineko gozamenaren edo kudeaketaren eskubidearen titulartasuna, eta, titular hori ez bada jabea, jabea alde egotea bertan jarduera turistikoan aritzeko.

b) Turismo-jarduera bat etortzea etxebizitzak berez duen hirigintzako erabilerarekin.

c) Etxebizitzaren eraikigarritasun- eta bizigarritasun-arauek betetzea; besteak beste, gehieneko plaza-kopurua, bai logelaka bai orotara.

d) Sailkatutako jarduerari buruzko lege-araubidea betetzea; aginduzko neurriak, besteak beste, suteen kontrako prebentzioaz eta babesaz, zaratez, hondakinez eta adierazten den beste edozein neurri zuzentzaile.

e) Dekretu honen arabera jarduerak dituen baldintzak eta funtzionamendurako araubideko betekizunak konplitzea.

f) Erabilera turistikoa bat etortzea higiezinaren jabetza horizontalaren arauekin.

g) Erantzukizun zibila bermatzea, dekretu honek agintzen duen eran.

h) Logeletan ostatu hartzeko modalitatean, jardueraren titularraren benetako egoitza.

i) Zerga-betebeharrak konplitzea.

j) Hala badagokio, higiezinaren eta laneko osasunaren arloko araudia eta laneko arriskuen prebentziorako araudia betetzea.

k) Hala badagokio, legeak eskatzen dituen autobabeserako neurriak hartzea.

5. 2.- Erantzukizunpeko adierazpena eredu ofizialaren arabera aurkeztuko da, zeina eskuragarri egongo baita, bai bide telematikoen bitartez, Eusko Jaurlaritzako egoitza elektronikoan, bai paperezko formatuan, sail horren lurralde-bulegoetan.

Etxebizitza behar bezala identifikatzeko, erantzukizunpeko adierazpenaren eredu ofizialean etxebizitzaren posta-helbidea eta katastroko erreferentzia jasoko dira, eta, horretaz gainera, fatxadaren eta barrualdearen argazkiak ere bai, eta azalera erabilgarria, banaketa eta etxebizitza bakoitzeko eta logela bakoitzeko dagoen gehieneko plaza-kopurua jasotzen dituen plano bat, eskalan egina.

Dekretu honetan agindutakoari jarraikiz jardueraren titularrak eduki behar duen dokumentazioa adieraziko du erantzukizunpeko adierazpenaren eredu ofizialak.

*6. artikulua.- Ostatu-jardueraren titularra.*

6.1.- Ostatu-jardueraren titularra izango da etxebizitzaren gaineko gozamenaren edo probetxamenduaren eskubidea egiaztatzen duen pertsona fisikoa edo juridikoa, edo jardueraren jabe, gozamendun, errentari, mandatari edo kudeatzaile delako edo antzeko eskubideren baten titular delako ahalmen horiek bere esku dituen pertsona fisikoa edo juridikoa, jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena aurkezten duena.

Ostatu-jardueraren titularrak bere gain hartuko du jarduera gauzatzearen gaineko erantzukizuna, bai Turismo Administrazioaren aurrean, bai erabiltzaileen aurrean eta bai jarduerak eragindako hirugarrenen aurrean ere.

6. 2.- Etxebizitzaren gaineko gozamenaren edo probetxamenduaren eskubidearen titularra pertsona bat baino gehiago badira batera, jabeakidetasun egoeran edo antzekoetan, pertsona horietako bat izendatu beharko da jardueraren titular, dekretu honen ondorioetarako.

6. 3.- Jardueraren titularra ez bada etxebizitzaren jabea, egiaztatu beharko du jabea ados dagoela turismo-jardueran aritzeko.

Jabetza soilaren eskubidearen titularra eta gozamen-eskubidearena ez badira pertsona bera, gozamen-eskubidearen titularrari egin beharko zaio aurreko paragrafoan aipaturiko jakinarazpena.

6. 4.- Ostatua etxebizitza partikularretako logeletan egiten denean, erantzukizunpeko adierazpenean jardueraren titular gisa ageri denari dagokio etxebizitzan nahitaez bizi beharra.

6. 5.- Kontrakoa frogatu ezean, jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena aurkezten ez bada, ulertuko da etxebizitzaren jabea eta ostatu-jardueraren titularra pertsona bera direla.

*7. artikulua.- Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroa.*

7. 1.- Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena osorik aurkezten den unetik aurrera jarduera gauzatzen has daiteke, eta horren ondorio berehalakoa da Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroko inskripzioa, non etxebizitza bakoitzari erregistro-zenbaki bat esleitzen zaion, jardueraren titularrari jakinarazten zaiona.



7. 2.- Etxebizitzaren inskripzioa ostatu-figuren arabera egingo da, bai erabilera turistikoko etxebizitza gisa, bai erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logela gisa. Azken kasu horretan, etxebizitza berean logela bat baino gehiago eskaintzen badira ere, inskripzio bakarra egingo da etxebizitza bakoitzeko, eta zehazki zenbat logela eskaintzen diren adieraziko da.

*8. artikulua.- Betekizunak egiaztatzekeo administrazio-prozedura.*

8. 1.- Erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu ostean, Turismo Administrazioak egiaztatuko du Turismoaren 13/2016 Legean eta dekretu honetan ezarritako betekizunak behar bezala konplitzen direla.

8. 2.- Horretarako, Turismo Administrazioak udalei edo gaiaren arabera eskudun den beste Administrazioei eskatuko die erantzukizunpeko adierazpenean azaltzen den turismo jarduerak bete beharreko betekizunak betetzen diren edo ez jakinaraztea.

8. 3.- Dena den, dagokion Udalari ondorengo alderdiei buruzko informazioa ematea eskatuko zaio, nahitaezkoa eta loteslea.

a) Turismo-jarduera bat datorrela hirigintzako erabilerarekin, lehenengoz erabiltzeko lizentzia edo bizigarritasun-zedula duen edo ez jakinaraziz.

Higiezina zaharra delako, artxiboak aurkitzerik ez dagoelako edo beste edozein arrazoi dela-eta udalak ezin badu identifikatu lehenengoz erabiltzeko lizentzia edo bizigarritasun-zedula, nahikoa izango da etxebizitzaren jatorriko izaera bizitegirako zela egiaztatzen duen txostena.

b) Eraikigarritasun-arauak betetzen direla; etxebizitzaren gehieneko okupazioa jaso beharko da, eta, hala badagokio, logela bakoitzak gehienez ere zenbat plaza dituen.

c) Etxebizitzan bereizteak edo lanak egin direla aditzera ematen denean, egoera horiek bat datozela udal araudiarekin.

8. 4.- Era berean, Udaletxeari ondorengo alderdiei buruzko Informazioa ematea eskatu ahalko zaio:

a) Jarduera sailkatuaren aurretiazko komunikazioa aurkeztea; hala badagokio, beharrezkoak diren neurri zuzentzaileen ezarpena eta betearazpena adierazi beharko dira.

b) Logeletan ostatu hartzeko modalitatean, ea jarduera hasten den unean titularra etxebizitzan erroldatuta dagoen ala ez, eta egoera horretan jarraitzen duen. Halakorik bada, ea data horretan beste inor erroldatuta dagoen etxebizitza berean.

c) Egiaztatu beharreko beste edozein alderdiri buruzko informazioa, horren ezagutza toki-entitateari badagokio.

8. 5.- Udalak hamabost egun baliioduneko epean emango du txostena, eskaera egiten denetik zenbatuta.

Epe hori amaitu eta Turismo Administrazioak ez badu txostena jaso, eta aipatu txostenak izaera loteslea eta nahitaezkoa baldin badu, prozedura etetea erabaki ahalko da. Dena den horren jakitun jarriko du interesduna, hark dokumentazio egiaztatzailea aurkez dezan eta prozedurak aurrera egin dezan.

8. 6.- Jardueraren titularrak beti izan behar du prest dekretu honetan adierazitako betekizunak konplitzen dituela egiaztatzen duen dokumentazioa, Turismo Administrazioaren esku jartzeko.

8. 7.- Administrazioaren egiaztapena aldekoa bada, administrazio-izapideen amaiera jakinaraziko dio Turismo Administrazioak jardueraren titularrari.

8. 8.- Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenean edo bestelako dokumentu osagarrietan dauden datuak zehaztugabeak edo faltsuak badira edo daturik falta bada, 15 egun baliioduneko epea emango dio Turismo Administrazioak interesdunari alegazioak aurkez ditzan eta, hala badagokio, zuzenketa egin dezan.

Epe hori igaro eta funtsezko datuetan eraginik badago edo ikusten bada betekizunak ez direla konplitzen, turismo-jarduera eteteko eta Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskripzioaren baja emateko ebazpena emango du Turismo Administrazioak.

Ebazpen bera emango du baldin eta interesdunak ez badu funtsezko datuei eragiten dien dokumentazioa aurkezten, Turismo Administrazioak berariaz eskatu arren.

Ondorio horietarako, hauek hartzen dira funtsezko datutzat, Turismoaren 13/2016 Legearen 21.4 artikuluan xedatutakoaren arabera: turismo-jardueraren titularraren nortasuna egiaztatzeari eragiten dioten datuak; herritarren segurtasunerako arriskua ekar dezaketenak eta, bereziki, suteen kontrako prebentzio eta babesaren arlokoak, halaber autobabeserako eskuliburua ez lantzea edo ez finkatzea, nahitaezkoa bada; dekretu honen arabera nahitaezkoak diren berme eta aseguruiei buruzkoak, eta eskaintzen diren turismo-zerbitzuetako irisgarritasun-baldintzei eragiten dietenak.

Zehaztugabetasuna, faltsutasuna edo omisioa funtsezkoak ez diren datu edo betebeharrak bada, kasuan kasuko ebazpena emango du Turismo Administrazioak: akatsak zuzendutzat emango ditu edo turismo-jarduera aldatzeko edo bertan behera uzteko aginduko du, prozedurak zer egiaztatzen duen.

8. 9.- Artikulu honetan adierazitako administrazio-egiaztapenak ez du eragotziko Turismo Administrazioak egin ditzakeen beste ikuskatze- edo kontrol-jarduerarik.

*9. artikulua.- Jardueran aldaketak egotea edo jardueraren baja ematea.*

9. 1.- Titularrak nahitaez jakinarazi behar dio Turismo Administrazioari erantzukizunpeko adierazpenetan edo dokumentazio osagarrian dauden datuetan gerora egiten den aldaketa oro, bai eta bere jarduerari eragiten dioten aldaketa funtsezko eta ez-funtsezkoak ere.

Turismoaren 13/2016 Legearen 22.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, aldaketa funtsezkoak dira etxebizitzaren edukierari buruzkoak eta jarduera bertan behera uzteari buruzkoak.

9. 2.- Artikulu honetan adierazitako jakinarazpenak erantzukizunpeko adierazpen osagarri baten bitartez egingo dira, aldaketak gertatu baino lehen.

9. 3.- Funtsezko elementuak aldatzearen ondorioz jardueran aritzeko nahitaezkoa den betekizunik urratzen baldin bada, jardueraren titularrak baja eman beharko du Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan.

9. 4.- Halaber eman beharko da etxebizitzaren edo logelaren baja, jarduera behin betiko bertan behera uzten denean.

### III. KAPITULUA

#### Ostatu-jardueraren baldintzak eta funtzionamendu-araubidea

*10. artikulua.- Indarrean dagoen araudia betetzea.*

Turismoaren 13/2016 Legearen 53.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, etxebizitzek honako arlo hauei buruzko araudietan ezarritako betekizunak konplitu beharko dituzte: azpiegiturak, hirigintza, eraikuntza eta etxegintza, segurtasuna, ingurumena, osasuna eta kontsumoa, higiena eta laneko osasuna, eta laneko arriskuen prebentzioa, eta, horietaz gain, baita aplikagarri den beste araudi batek eskatzen dituen betekizun guztiak ere.

*11. artikulua.- Eraikuntza-betekizunak eta gehieneko ostalari kopurua.*

11. 1.- Etxebizitzek eraikuntzaren alorrean eta hirigintzarenean aplikagarria zaien araudia bete beharko dute.

Etxebizitzek logela, sukaldea eta bainugela izan behar dituzte, gutxienez ere. Logelak pribatuak izango dira beti, eta ate batez egongo dira banatuta. Gainera, argiztapen naturala eta kanporako zuzeneko aireztapena edo patio batera doan aireztapena eduki behar dute.

Logeletan alojamendua eskaintzen bada, etxebizitzak, gutxienez, bi logela izan beharko ditu, eta horietako bat etxebizitzan bizi den pertsonarentzat izango da.

11. 2.- Erabilera turistikoko etxebizitzari bizitegi-erabilerari buruzko irisgarritasun-betekizunak aplikatuko zaizkie.

11. 3.- Etxebizitzek eta logelek eskaintzen duten plaza-kopurua justifikatuta egon daiteke haien eraikuntza-ezaugarrien arabera, udalerrri bakoitzean lurzoruaren erabilerari buruz eta eraikuntzari buruz indarrean dauden plangintza- eta arauketa-tresnek xedatzen dutena aplikatuz.

Arau espezifikorik ezean, honako ratio hauek erabiliko dira etxebizitzaren gehieneko ostalarien kopurua kalkulatzeko, bertan bizi direnak eta erabiltzaileak barne hartuta:

a) Pertsona batentzako etxebizitza batek 25 metro karratuko azalera erabilgarria eduki behar du, gutxienez.

b) Bi pertsonarentzako etxebizitza batek 33 metro karratuko azalera erabilgarria eduki behar du, gutxienez.

c) Hiru pertsonarentzako edo gehiagorentzako etxebizitza batek 15 metro karratuko azalera erabilgarria eduki behar du, gutxienez, pertsona bakoitzeko.

Kalkulu horiek egiteko, ez dira kontuan hartuko terrazak, balkoiak edo esekilekuak.

11. 4.- Debekatuta dago etxebizitzak eta logela bakoitzak duen gehieneko edukiera baino ostalari-kopuru handiagoa hartzea, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan dauden datuei jaramon eginez.

#### *12. artikulua.- Berehala erabiltzeko baldintzak.*

12. 1.- Etxebizitzak eta logelak berehala erabiltzeko moduan laga behar dira, eta, horretarako, unean bertan erabiltzeko eta gozatzeko beharrezkoak diren altzariz guztiz jantzita egon behar dute, eta berehala erabiltzeko moduko instalazioz, zerbitzuz eta etxetresna elektrikoak egon behar dute hornituta, bai eta etxeko gauzaz ere, eta halaber garbiketa eta higiene elementuz; halako moldez non ostatu-zerbitzu egoki eta zuzena izango baita eskaintzen diren plaza guztietan, eskuarki onartu ohi diren erosotasun-arauei jarraituz.

Gainera, bermatu beharko da gela eta instalazio guztiak mantentze-baldintza egokietan daudela eta behar bezala funtzionatzen dutela.

12. 2.- Etxebizitzak eta logelak txukun eta behar bezalako garbitasun- eta higiene-baldintzetan eskainiko zaizkie erabiltzaileei. Derrigorrezkoa izango da garbiketa egitea erabiltzaileak sartu baino lehen.

*13. artikulua.- Etxebizitza segurtasunez erabiltzeko bermea.*

13. 1.- Legez autobabeserako neurri espezifikoak hartzeko betebeharra dagoenean izan ezik, etxebizitzak segurtasun-elementu hauek izan behar ditu, erraz ikusteko moduko toki batean eta sarreratik hurbil:

a) Plano bat, kanporako irteerak, gelak eta logela bakoitzaren gehieneko plaza-kopurua irudikatzen dituen.

b) Gertuen dauden larrialdi-zerbitzuen kokaguneari eta telefono-zenbakiei buruzko informazioa (suhiltzaileak eta polizia), bai eta osasun-zerbitzuena ere; halaber larrialdien 112 telefono-zenbakia.

c) Eskuzko itzalgailu bat.

Etxebizitzak, gainera, lehen laguntzetarako botika-kutxa bat eduki behar du erabiltzaileen esku, erraz ikusteko eta hartzeko moduko toki batean.

13. 2.- Ebakuazio-baldintzak direla-eta etxebizitzak autobabeserako neurriak hartu behar baditu, azaroaren 2ko 277/2010 Dekretuak (Larrialdiei aurre egiteko, zenbait jarduera, zentro edo establezimenduren autobabes-betebeharrak arautzen dituen) edo hura ordeztzen duen arauak agintzen duenari jarraituko zaio.

13. 3.- Erabiltzaileari etxebizitzak dituen instalazioen funtzionamendurako eskuliburuak edo argibideak eman beharko zaizkio, bai eta segurtasun-baldintza zehatzei buruzko edozein informazio esanguratsu ere, eta ohiko erabileratik erator litekeen edozein arriskuri aurre egiteko neurriak.

13. 4.- Horretaz gainera, jabeen erkidegoaren funtzionamendu-arauei buruz beharrezkoa duen informazioa eskuratu behar zaio, erkidego osoarenak diren elementu eta zerbitzu edo instalazioen inguruan.

13. 5.- Ostatu-jardueraren titularrak telefono-arretarako zerbitzua eskaini behar dio erabiltzaileari, 08:00etatik 20:00etara gutxienez, eta astelehenetik igandera artean, ostatuan gerta litezkeen kontsulta eta gorabeherak konpondu ahal izateko.

*14. artikulua.- Erabilera turistikoko etxebizitzaren bereizgarria.*

14. 1.- Dekretu honek arautzen dituen etxebizitzek bereizgarri bat erakutsi behar dute kanpoaldean, erraz ikusteko moduko toki batean, erabilera turistikoko etxebizitza edo etxebizitza partikularretako logela gisa identifikatuko dituen.

Eraikin berean erabilera turistikoko hainbat etxebizitza daudenean, bai etxebizitza osoak edo logelak etxebizitza partikularretan, kanpoaldean bereizgarri bakarria jartzearekin nahiko izango da, aipatu etxebizitzak non dauden azaltzen duena. Bereizgarri horri beste bat gehituko zaio erabilera turistikoko jardueran aritzen diren etxebizitza bakoitzaren edo erabilera turistikoko logelak dituzten etxebizitza bakoitzaren sarrerako kanpoaldean

Baldin eta jardueraren titularrari egotzi ezin zaizkion arrazoiak direla-eta bereizgarriak ezin badira eraikinaren kanpoaldean ipini, etxebizitzaren sarrerako atearen kanpoaldean jarriko da.

14. 2.- Eusko Jaurlaritzan turismoaren alorreko eskumena duen sailburuaren aginduz onartuko da bereizgarri bakoitzaren eredia.

*15. artikulua.- Erantzukizun zibileko aseguru.*

15. 1.- Jardueraren titularrak behartuta daude erantzukizun zibileko aseguru kontratatzeraz, etxebizitzaren erabiltzaileen edo hirugarren pertsonen osasunerako edo segurtasun fisikorako arriskuari aurre egiteko eta ostatu-jardueraren ondorioz erabiltzaileen finantza-segurtasunaren inguruko arriskuei aurre egiteko.

Etxebizitzak onar ditzakeen gehieneko plaza-kopuruak markatuko du aseguraturako gutxieneko kapitala, plaza bakoitzeko 6.000 euroko diru-zenbatekoan.

15. 2.- Artikulu honetan aipatzen den aseguru-poliza indarrean egongo da, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan jardueraren baja eman arte.

*16. artikulua.- Herritarren segurtasunaren alorreko informazio-betebeharrak.*

Dekretu honetan araututako turismo-ostatuak behartuta daude bezeroen sarrera-irteerari buruzko dokumentu-erregistroa eta informazioa izatera, herritarren segurtasunaren alorrean indarrean dagoen legediak agintzen duen eran.

*17. artikulua.- Jabetza horizontalaren araubidea betetzea.*

Jabetza horizontalaren araubideko etxebizitzetan, ezin izango da erabilera turistikoko etxebizitzetan ostatu hartzeko jarduerarik onartu, baldin eta jabeen erkidegoaren estatutuetan – zeinak Jabetzaren Erregistroan behar bezala inskribatuta egongo baitira– horretarako debeku berariazkoa badago.

#### IV. KAPITULUA

##### Turismo-jardueraren zerbitzua emateko betebeharrak

###### *18. artikulua.- Erregistroko inskripzioaren bidezko identifikazioa.*

18. 1.- Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroko inskripzio-zenbakia beti agerraraziko da etxebizitzetako edo logeletako ostatu-zerbitzuak sustatzeko, merkaturatzeko edo laguntzeko jarduera guztietan.

Horretarako, erabilera turistikoko etxebizitzak edo logelak eskaintzeko kanal guztiek egiaztatu beharko dute Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroko inskripzio-zenbakia daramatela, eta behartuta daude zenbaki hori txertatzera etxebizitza eta logela horien inguruan egiten duten jarduera guztietan.

Turismo Administrazioak erregistro-zenbaki hori txertatu gabe egiten diren jarduera guztiak bertan behera uzteko eskatu ahal izango die bai etxebizitzen titularrei bai eskaintza-kanalei.

18. 2.- Etxebizitzetan ostatu hartzeko jardueraren titularrak behartuta daude, halaber, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroko inskripzio-zenbakia publizitatean txertatzera, bai eta fakturretan, dokumentu informatiboetan eta jardueraren ondorioz sortzen duten beste edozein dokumentutan ere, edozein dela ere euskarria, sistema edo kanala.

18. 3.- Betekizun horiek urratuz gero, dagokion zehapen-prozedura abiarazi ahal izango da.

###### *19. artikulua.- Eskaintzaren baldintzei buruzko informazio-eskubideak.*

19. 1.- Ezertan ere eragotzi gabe kontsumitzaile eta erabiltzaileen publizitate eta babesaren alorreko legedi orokorretik ondorioztatzen diren eskubideak, ez eta Turismoaren 13/2016 Legean dagoen erregulazio espezifikoa ere, dekretu honek arautzen dituen etxebizitzen edo logelen erabiltzaileek eskubidea izango dute, zerbitzua edo erreserba hitzartu baino lehen, egiazkotasun, objektibotasun eta fede onaren eskakizunak betetzen dituen informazio egokia jasotzera, ostatuaren ezaugarriei eta erabilpen-baldintzei buruzko datu nahikoak bilduz.

19.2.- Zehazkiago, jardueraren titularrak eskaintzaren baldintzei buruzko informazio hau eman beharko du, bide digitalean edo paperezko euskarrian:

- a) Jardueraren titularraren identifikazioa, haren identifikazio fiskaleko zenbakia eta Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan duen inskripzio-zenbakia.
- b) Etxebizitzaren tipologia eta ezaugarriak, inolako nahasbiderik edo errakuntzarik ez sortzeko moduan.
- c) Etxebizitzaren gehieneko okupazioa, logela bakoitzak zenbat plaza dituen adierazita.
- d) Etxeko animaliak onartzeko araubidea. Etxeko animaliarik ez dela onartzen dioen klausula espresurik ezean, ulertuko da dibertsitate funtzionala duten pertsoneri laguntzeko txakurrak onartzen direla.
- e) Erabiltzaileei harrera egiteko prozedura, etxean sartzeko eta ateratzeko orduak adierazita.
- f) Erantzukizun zibileko aseguruak zer entitaterekin hitzartu duen.
- g) Ostatuaren amaierako prezio osoa, zergak eta tasak barne, eta kontzeptuen arabera banakatua. Prezioak ez badu barruan hartzen etxebizitzaren erabileratik kanpoko beste zerbitzu bereizirik, aparte ordaindu beharrekorik, argi eta garbi adieraziko da hori.
- h) Erreserbei eta kontratuan atzera egiten den kasuei aplikatzekoak zaizkien baldintzak.
- i) Etxebizitza indarrean dagoen Kontsumoko Arbitraje Sistemari sartuta dagoen ala ez.

*20. artikulua.- Zerbitzuen prezioaren inguruko eskubideak.*

20. 1.- Eskaintzaren prezioa ostatu-egun bakoitzeko adieraziko da, erabiltzaileak amaierako prezio osoa argiro jakin dezan, zergak barne. Etxebizitza normaltasunez erabiltzeko eta gozatzeko beharrezkoak diren zerbitzuak hartuko ditu barnean, hala nola ura, elektrizitatea, gasa eta etxeko garbiketa, arropa eta tresneria.

20. 2.- Etxebizitzaren prezioek erabiltzaileen esku egon beharko dute.

*21. artikulua.- Salaketak, kexak eta erreklamazioak jartzeko eskubidea.*

Erabiltzaileek salaketak, kexak eta erreklamazioak jartzeko duten eskubidea agerraraziko da, erraz ikusteko moduko toki batean eta sarretatik hurbil.



Gainera, jardueraren titularrak erabiltzaileen esku jarriko ditu orrialde ofizialak, eta eskatzen dizkiotenean emateko betebeharra izango du.

#### *22. artikulua.- Erabiltzaileen betebeharrak.*

Erabiltzaileek gainerako auzokideekin bizikidetza gordetzeko ohikoak diren arauak errespetatu beharko dituzte etxebizitza erabiltzen eta gozatzen dutenean, bereziki auzokide horiek atsedean hartzeko duten eskubidea.

Debekatuta dago etxebizitzan erabilera turistikoa ez den beste edozein jarduera egitea.

#### XEDAPEN GEHIGARRIA

Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako 4/2005 Legearen 16. artikulua xedatutakoari jarraikiz, dekretu honetan xedatutakoa aplikatuz sortzen diren erantzukizunpeko adierazpenaren eredueta eta datuak biltzeko beste dokumentu guztietan sexu-aldagaia sartu beharko da, halako moldez non datuak bereizita jasotzeko eta ustiatzeko bidea izango baita.

#### XEDAPEN IRAGANKORRA

Dekretu hau indarrean jartzen denean eratzukizunpeko adierazpena aurkeztua duten eta Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan izena emana duten erabilera turistikoko etxebizitzaren eta etxebizitza partikularretako logelen titularrek sei hilabeteko epea izango dute araudi berrira egokitzeko, indarrean jartzen denetik zenbatuta, eta, horretarako, erantzukizunpeko adierazpen osagarri bat aurkeztu beharko dute.

#### AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa.- Ingurumena Babesteko 3/1998 Lege Orokorraren azken xedapenetatik bigarrenean jasotako baimenarekin bat, aldatu egiten da II. eranskineko B. 7 atala, eta honela idatzita geldituko da:

*“Hotelak, egoitza komunitarioak, adinekoen egoitzak, ostatuak, erabilera turistikoko etxebizitzak eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak eta antzeko establezimenduak.»*

Bigarrena.- Ahalmena ematen zaio Turismo, Merkataritza eta Kontsumoko sailburuari dekretu hau garatzeko beharrezkoak diren xedapenak emateko, bereziki 15. artikuluan aipatzen den erantzukizun zibileko aseguruaren gutxieneko diru-zenbatekoa eguneratzeko eta erabilera turistikoko etxebizitzan eta etxebizitza partikularretako logelen bereizgarri identifikagarriak argitaratzeko.

Hirugarrena.- Dekretu hau... jarriko da indarrean.