**BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN GEHIENEKO PREZIOAK ZEHAZTEARI BURUZKO AGINDU-PROIEKTUA EGITEKO KONTSULTA PUBLIKOA.**

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak egokitzat jotzen du xedapen orokor bat egitea, babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioak arautzeko.

Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 133. artikuluaren 1. atalean ezarritakoarekin bat, legearen edo erregelamenduaren proiektua edo aurreproiektua prestatu baino lehen, kontsulta publiko bat bideratuko da administrazio eskudunaren webgunearen bitartez, eta jasoko da zer iritzi duten etorkizuneko arauak uki ditzakeen subjektuek eta antolakunderik ordezkagarrienek puntu hauei buruz:

a) Ekimenaren bitartez konpondu nahi diren arazoak.

b) Arau hori onestea beharrezko eta egoki den.

c) Arauaren helburuak.

d) Izan litezkeen bestelako aukera erregulatzaile eta ez-erregulatzaileak.

Hori dela eta, kontsulta publikoaren izapidea bete nahi da xedapenaren prestaketari dagokionez, arauak eragindako herritarrek eta gainerako erakundeek parte hartzeko eta planteatzen den arauari ekarpenak egiteko aukera izan dezaten.

Kontsulta erakunde publiko eta pertsona fisiko guztiei zabaltzen zaie, baita etorkizuneko araudi horren eraginpean egon daitezkeen erakunde, entitate edo elkarte guztiei ere.

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoaren iragarki-taulan, *Legegunean* eta *Irekian* argitaratuko da.

Hamar egun balioduneko epea ezartzen da eragindako erakundeek, herritarrek eta entitateek egokitzat jotzen dituzten iradokizun eta ohar guztiak aurkez ditzaten.

**Ekimen honen bidez konpondu nahi diren arazoak.**

Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 21.2, 25.1 eta 26.1 artikuluetan ezartzen denez, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailburuaren agindu bidez ezarriko dira babes publikoko etxebizitzak, zuzkidura-bizitokiak eta horiei atxikitako eranskinak hirugarrenen eskura jartzeko edo eskualdatzeko aplikatu beharreko erreferentziazko prezioak, errentak eta kanonak. Babes-etxebizitzen erreferentziako prezioak eta errentak ez ezik zuzkidura-bizitokiak ere erabiltzeagatik ezarri beharreko kanonek honako faktore hauek hartu beharko dituzte kontuan, besteak beste: etxebizitzaren azalera, etxebizitza mota, haren kokapen geografikoa, edukitze-erregimena, kontserbazio-egoera eta antzinatasuna. Era berean, babes-etxebizitzetan eta zuzkidura-bizitokietan, hurrenez hurren, aplikatu beharreko kanonak edo errentak eguneratzeko irizpideak ezarri beharko dira.

Babes ofizialeko etxebizitzen erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak (2008ko martxoaren 28ko EHAA) 6. artikuluan xedatzen duenez, babes ofizialeko etxebizitzen lehen eta bigarren eskualdatzeetako gehieneko prezioak kalkulatzeko, etxebizitzaren edo eranskinaren azalera erabilgarria Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez zehaztuko den bi aldagairekin biderkatuko da: a) etxebizitza mota eta b) kokatuta dauden udalerria.

Era berean, artikulu horretan adierazten da prezio-aginduek errentamendu-kontratuei aplikatu beharreko gehieneko errentak arautuko dituztela.

Aurreikuspen hori garatuz, babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioak zehazteari buruzko Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2010eko azaroaren 3ko Agindua eman zen (2010eko azaroaren 18ko EHAA). Geroago, etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzko Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduaren azken xedapenetako lehenengoak partzialki aldatu zuen agindu hori (2012ko urriaren 31ko EHAA).

Data horretatik gaur arte ez dira eguneratu babes ofizialeko etxebizitzen prezioak.

**Onartzeko beharra eta egokitasuna.**

Arauaren beharra arrazoitzen eta justifikatzen duen faktoreetako bat Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak berak gehieneko prezioak eta errentak finkatzeari dagokionez ezartzen dituen jarraibideetan dago, eta hori Legeak babes publikoko etxebizitzei erreserbatzen dien izendapenari berari dagokionez, babes sozialeko etxebizitza deituko baitira, erregimen autonomikoko etxebizitza tasatuetatik bereizita, 21.1 artikuluan xedatzen den bezala.

Bestalde, eta prezioen azken berrikuspenetik igaro den denbora kontuan hartuta (10 urte baino gehiago), egungo egoerara egokitu behar dira, babes sozialeko etxebizitzen eta erregimen autonomikoko etxebizitza tasatuen prezioa modulatuz, etxebizitza-eskatzaileen kostuen eta erosteko ahalmenaren bilakaera erreala ikusita, edozein erregimenetan.

**Arauaren helburuak**

Etorkizuneko aginduak 2010eko azaroaren 3ko Agindua eta 2012ko urriaren 15eko Aginduaren azken xedapenetako lehenengoak egindako aldaketa ordeztuko ditu, prezioak eguneratuz egungo egoerara egokitzeko.

Etxebizitza babestuen prezioak etxebizitzen sustapenaren benetako kostuetara egokitu behar dira; beraz, ez dute baliabide publikorik kontsumitzen; aldi berean, etxebizitza-politikak herritarren benetako premiekin lotu behar dira, arlo ekonomikoan, eta horrek gehieneko prezioak herritarren erosteko ahalmenaren arabera ezartzea haztatzera behartzen du.

Bestalde, etxebizitzen gehieneko prezioak kalkulatzeko sistema gorantz doitu nahi da, etxebizitza-kopuru handiagoa eta tamaina txikiagoa duten programen sustapena bultzatzeko, etxebizitza gutxiago eta handiagoak dituzten programen aurrean, eta, aldi berean, erregimen tasatuko etxebizitza babestuen prezioa beherantz berrikusiko da.

Era berean, alokairu eskuragarriko erregimeneko etxebizitza babestuari aplika dakiokeen gehieneko prezioa arautu nahi da, normalean eta beren diru-sarreren maila dela-eta alokairu sozialetik kanpo geratzen den baina merkatuko alokairuari ere aurre egin ezin dion kolektibo bati zuzenduta.

Azkenik, aldi baterako errentamendura bideratzen diren etxebizitza babestuen salmenta-prezioen araubidea eguneratuko da.

**Izan daitezkeen bestelako aukera erregulatzaileak eta ez-erregulatzaileak**

Gizarte-babeseko etxebizitzen eta etxebizitza tasatuen prezioak eguneratzeko premian oinarrituta hausnartutako eta justifikatutako konponbidea dela uste da, aurreko paragrafoetan adierazi den bezala.