



ETXEBIZITZAREN LEGEAREN AURREPROIEKTUA

**Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren
2011ko urtarrilaren 17ko Aginduaren bitartez onartua**

Vitoria-Gasteiz, 2011ko urtarrilaren 17a

AURKIBIDEA

ZIOEN AZALPENA	5
I. KAPITULUA. Xedapen orokorrak	13
1. artikulua.- Xedea.....	13
2. artikulua. Euskadiko etxebizitza-politikaren printzipio gidariak.	13
3. artikulua. Kontzeptuen definizioa.....	15
4. artikulua. Funtzio soziala betetzea	17
5. artikulua. Interes orokorreko zerbitzua	18
6. artikulua. Ekintza publikoa eta eskubide subjektiboa	18
II. KAPITULUA Etxebizitza duin eta egokia legez okupatzeko eskubide subjektiboa	19
7. artikulua. Etxebizitza edo bizitoki bat legez okupatzeko eskubidea	19
8. artikulua. Etxebizitza-premia.....	20
9. artikulua. Eskubide subjektiboa betetzeko moduak eta baldintzak.....	20
III. KAPITULUA. Eskumenak, plangintza eta programazioa	21
10. artikulua. Etxebizitza-gaietako eskumenak.....	21
11. artikulua.- Plangintza eta programazioa	21
12. artikulua. Babes publikoko etxebizitza eta zuzkidura-bizitokien erregistroa.	22
13. artikulua. Etxebizitza babestuen edota zuzkidura-bizitokien eskatzaileen erregistroa.....	23
IV. KAPITULUA Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa	23
14. artikulua.- Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa osatzea ...	23
15. artikulua. Ezaugarriak eta xedea	24
16. artikulua. Ondarea osatzen duten ondasunak eta baliabideak.....	25
17. artikulua.- Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak xedatzeko egintzak.	26
18. artikulua.- Zuzeneko besterentzeak, doaneko besterentzeak edo berezko balioaren azpitik eginikoak.	26
V. KAPITULUA. Babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidurako bizitokien definizioa eta motak	27
19. artikulua. Babes publikoko bizitegietarako sistema.	27
20. artikulua.- Babes publikoko etxebizitzak.....	27
21. artikulua.- Babes publikoko etxebizitza-motak.....	28
22. artikulua. Zuzkidura-bizitokiak	29
23. artikulua. Lurzorua eskuratzea, zuzkidura-bizitokiak eraikitzeko.....	30
VI. KAPITULUA Babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien araubide juridikoa	31
1. ATALA PREZIOA, ERRENTA ETA BERME- ETA KONPENTSAZIO-FUNTSA.....	31

24. artikulua. Babes publikoko etxebizitzaren prezioa edo errenta eta zuzkidura-bizitokiaren errenta edo kanona	31
25. artikulua. Berme eta Konpentsazio Funtsa	31
26. artikulua. Promozioa bideragarria dela bermatzea	32
27. artikulua. Babes publikoko etxebizitzak gerora eskualdatu edo erabiltzeko lagaz gero ordaindu beharreko prezioa, errenta edo kanona	33
28. artikulua. Babes publikoko etxebizitzetarako lurzorua-ren prezioa	33
2. ATALA BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN KALIFIKAZIOA	34
29. artikulua. Babes publikoko kalifikazioa eta zuzkidura-bizitokiak	34
30. artikulua. Kalifikazioaren iraupena	34
31. artikulua. Kalifikazioa ematea	35
32. artikulua. Kalifikazioaren gutxieneko edukia	35
3. ATALA ESLEITZEKO PROZEDURA ETA SUSTAPEN-MOTAK	36
33. artikulua. Babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedura	36
34. artikulua. Ordezko etxebizitza izateko eskubidea, etxebizitza ohiko eta iraunkorra utzarazten den kasuetan	37
35. artikulua. Etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokiaren sustapen motak	38
4. ATALA.- BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN XEDAPENA. KONTRATUEI ONIRITZIA EMATEA	39
36. artikulua. Kontratuei oniritzia ematea	39
37. artikulua. Xedapen-egintzetarako aurrebaldintzak	40
38. artikulua. Etxebizitza-ibilbideak eta mugikortasun geografikoa	41
VII. KAPITULUA. Eraikuntzan eta hiriguneko eta landaguneko multzoetan esku hartzea	41
39. artikulua. Eraikuntzan eta eraikita dauden hiriguneko eta landaguneko multzoetan esku hartzeko printzipio arautzaileak	41
40. artikulua. Eraikitako ondarea kontserbatzea eta balioestea, etxebizitza duin eta egokia izateko	42
41. artikulua. Eraikitako ondarean jardutea	43
42. artikulua. Eraikinen Ikuskaritza Teknikoa (EIK)	43
43. artikulua. “Diruz lagundutako birgaitzea” kalifikazioa, eraberritu, hobetu edo birgaitzekoak diren etxebizitza eta lokaletarako	44
44. artikulua. Birgaitzeko premiaren adierazpena	45
45. artikulua. Auzotarren erkidegoetan esku-hartzea	45
46. artikulua. Lehendik baziren etxebizitzak birgaitzea	46
47. artikulua. Hiriaren birgaitzearen eta berroneratzearen planifikazioa	46
48. artikulua. Hiria birgaitu eta berroneratzeko lanaren kudeaketa: jarduteko sistemak	47
49. artikulua. Ordezko etxebizitza izateko eta lehengora itzultzeko eskubideak	47
50. artikulua. Eraikinak birgaitzeko eta Hiria Berroneratzeko lanetako kudeaketa aurreratua	48
51. artikulua. Bizigarritasun ezaren adierazpena	48
52. artikulua. Birgaitzeko hirigintza-sozietateak	49
53. artikulua. Kalitatea bultzatzea, iraunkortasuna eta energiaren efizientzia hobetzea	49

VIII. KAPITULUA. Fidantzak jartzea eta hiriko finken alokairuko kontratuen erregistroa	50
54. artikulua. Fidantzen gordailua egiteko betebeharra.....	50
55. artikulua. Hiri-finken errentamendu-kontratuak erregistratzea.....	50
IX KAPITULUA. Etxebizitzen erabilera egokiaren eta funtzio sozialaren berme juridikoak	51
ATALA JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK, ETXEBIZITZA	
GAINOKUPATUAK ETA INFRAETXEAK.	51
56. artikulua. Jenderik gabeko etxebizitza.....	51
57. artikulua. Jenderik gabeko etxebizitzen kanona.....	51
58. artikulua. Jenderik gabeko etxebizitza nahitaez alokatzea.....	52
59. artikulua. Infraetxea	52
60. artikulua. Gainokupatutako etxebizitza	53
2. ATALA ETXEBIZITZAK EGOKI ERABILTZEN DIRELA BERMATZEKO	
JARDUN PUBLIKOAK.....	53
61. artikulua. Funtzio soziala betetzen ez duten etxebizitzetan administrazioak esku hartzeko tresna publikoak	53
62. artikulua. Etxebizitzen erabilera desegokia egiaztatzeko baliabideak	54
3. ATALA ETXEBIZITZAREN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN MERKATUAN	
ESKU HARTZEKO TRESNA PUBLIKOAK	54
63. artikulua. Lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea..	54
64. artikulua. Lehentasunez erosteko -eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko prozedura	55
65. artikulua. Babes ofizialeko etxebizitzen eta haien eranskinen eskuratzeko-tituluak eskritura publikoan jasotzea eta erregistroan inskribatzea	56
66. artikulua. Eskuratzeko prezioa, lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea tartean direnean.....	56
67. artikulua. Lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiliz eskuratutako etxebizitza eta eranskinen esleipena.....	57
68. artikulua. Botatze administratiboa.....	57
69. artikulua. Botatzeko eskumena.....	58
70. artikulua. Etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki pribatua funtzio soziala ez betetzearren eta kontserbatzeko eta birgaitzeko betebeharra ez betetzearren desjabetzea	58
71. artikulua. Babes publikoko etxebizitzak nahitaez desjabetzea	59
72. artikulua. Desjabetze-prozedura eta presako okupazioaren adierazpena.....	59
73. artikulua. Nahitaezko salmenta edo ordezkpena.....	60
74. artikulua. Nahitaezko salmenta- edo ordezkpen-prozedura eta horren eragina.....	60
75. artikulua. Hertsatzeko isunak.....	61
X. KAPITULUA. Ikuskapena, diziplina eta zehapen-araubidea.....	61
1. ATALA IKUSKAPENA ETA BEHIN-BEHINEKO NEURRIAK	
76. artikulua. Ikuskapena.....	61
77. artikulua. Eginbideak hastea.....	62
78. artikulua. Behin-behineko neurriak hartzea	62
2. ATALA ARAU-HAUSTEEN TIPIFIKAZIOA.....	
	63

79. artikulua. Arau-haustearen kontzeptua.....	63
80. artikulua. Arau-hauste oso larriak.....	63
81. artikulua. Arau-hauste larriak.....	64
82. artikulua. Arau-hauste arinak.....	65
83. artikulua. Arau-hausteen arduradunak	67
84. artikulua. Preskripzioa eta iraungitzea.....	67
85. artikulua. Preskripzio- eta iraungipen-epeak etetea	68
86. artikulua. Zehapenen zenbatekoak eta xedea.....	68
87. artikulua. Diru-zehapenaren inguruko neurri osagarriak.....	69
88. artikulua. Itzulketa kalte-galerengatik	69
89. artikulua. Herri-administrazio eskudunak.....	69
XEDAPEN GEHIGARRIAK.....	70
XEDAPEN IRAGANKORRAK	73
XEDAPEN INDARGABETZAILEAK.....	75
AZKEN XEDAPENAK.....	75

Anteproyecto de Ley .../2011, de, de Vivienda.

ZIOEN AZALPENA

I

Etxebizitzaz gozatzeko 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, itzal handiko doktrinak eta justizia-auzitegiek behin eta berriz nabarmendu dutenez.

Duela zenbait hamarkadatik, 1948ko abenduaren 10eko Giza Eskubideen Deklarazio Unibertsalak (25.1 artikulua); 1966ko abenduaren 16ko Ekonomia, Gizarte eta Kulturako Eskubideen Nazioarteko Itunak (11.1 artikulua) eta Parlamentuak, Kontseiluak eta Europako Batzordeak 2000ko abenduaren 7an onartutako Batasunaren Oinarrizko Eskubideen Gutunak (34.3 artikulua), hirurak bat etorrira, etxebizitzaren garrantzi soziala azpimarratzen dute, eta pertsonen eta beren senideen bizi-baldintzak hobetzearekin eta gizarte-esklusioa saihestu eta gainditzearekin lotzen dute.

Nazioarteko xedapen horiei lotuta, 1978ko Konstituzioak aurrerapen handia ekarri zuen, berariaz aitortzen baitu, 47. artikuluan, herritar guztiek daukatela eskubidea etxebizitza duin eta egoki batez gozatzeko, eta botere publiko guztiei exijitu eta agintzen die beharrezko baldintzak sustatzeko eta arau egokiak ezartzeko eskubide hori gauza dadin.

Konstituzioaren manu horrek interes orokorrari lotuta agertzen ditu etxebizitzaren gaia eta lurzoruaren erabilera, espekulazioa saihesteko, eta erkidegoak hirigintza-jarduerek sortutako plusbalietan parte hartu behar duela ere xedatzen du. Etxebizitzaren, lurzoruaren eta hirigintzaren arteko lotura estu hori islatuta agertzen da, hala estatuko oinarrizko legerian (Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Errege Dekretua, zeinaren 4.1 artikuluan azpimarratzen baita etxebizitza duin, egoki eta eskuragarria izateko eskubidea); nola gaiari buruz autonomia-erkidegoetako ia legebiltzar guztiek onartutako lege-arau ugari eta askotarikoetan.

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, aipatutako arauetako termino abstraktu eta generikoak zehaztea.

II

Nabarmentzekoa da etxebizitza duina eta egokia ez dutenei –goian aipatutako zentzuan– berariaz aitortzen zaiela, **eskubide subjektibo gisa, etxebizitza bat legez modu iraunkorrean okupatzeko eskubidea**, etxebizitza eskuratzeko diru-baliabiderik ez badute. Eskubidea aitortzen da, beraz, eta eskubide horren hartzaileen artean sartzen dira egoiliar atzerritarrak ere, nazioarteko itunek eta legeek xedatutakoaren arabera, Konstituzio Auzitegiak aspalditik esaten ari denaren haritik (K.A.aren 107/1984 epaia, 3. O.J.a). Eskubide horren baitan, etxebizitzaren esparruan legezketasuna errespetatzeko eskakizunaren inguruan legitimazioa handiagoa izan dadin ezartzen den ekintza publikoaz gain, titularrei **bide jurisdikzionalera jotzeko aukera ematen zaie eskubidea eraginkorra izan dadin**, behartuta dauden botere publikoek eskubide hori urratzen duten kasuetarako. Aurreikuspen hori guztiz berria da espainiar legerian.

Babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien kopurua nahikoa ez denez beharri epe laburrean erantzuteko, lege honek bidea irekitzen du, ordezkotako aukera gisa, eskubidea betetzeko eskakizunari diru-prestazio 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 dira, eta eskubidea **pixkanaka ezartzeko** irizpideak ezartzen dira. Eskubidea, hortaz, erregelamendu bidez definitzen joango da, eta hartzaileen kopurua handituz joango da, horretarako ekonomia-baliabideek eta bizitokien kopuruak ahalbidetzen duten heinean.

Lege-testu hau idazteko unean eskariari buruz eginda dauden ikerketa eta analisiei erreparatuta, lege-testu honek etxebizitza-behar premia-koenak betetzea aurreikusten du, kontuan izanda, batez ere, urteko diru-sarrerak, bizikidetzaren unitateko kideen kopurua eta Eskatzaileen Erregistro Ofizialean izena emanda egondako denbora.

Bestalde, diru-sarrerak bermatzeko errentaren jasotzaileei errespetatu egingo zaie eskuratutako eskubidea baldin eta lege hau indarrean jartzean etxebizitzarako prestazio osagarria ere aitortuta badute.

Bestalde, aipatutako eskubide subjektiboari dagokionez, azpimarratu behar da administrazioaren eskura dauden legezko modu guztien bitartez berma daitekeela, baina lege-arau honek lehentasuna ematen dio alokairuari, arazoa konpontzeko modurik egokiena delakoan, betiere, ahaztu barik edukitzea-modu bakarra eskaintzen duen politikak arriskuan jar dezakeela gizarte-kohesioa. Egoera hori saihesteko, legeak aukera ematen du hirigune berean edo, are gehiago, eraikuntza-unitate berean aldi berean egon daitezkeen alokairuko eta jabetzako etxebizitzak; diru sarrera-maila, adin eta familia-

osaketa desberdineko bizikidetzak-unitateak, eta ekimen publikoko eta pribatuko etxebizitza babestuak.

Era berean, zuzkidura-bizitokiak, aldi baterako behar sozialei erantzuteko bizileku egokitzat jotzen direnak (gazteen emantzipazioa, pertsona bananduak, etorkinak...), zuzkidura-ekipamendu direnez, jabari publikoko zuzkidura-lurzoruan baino ezin ziren jarri; lege honen ondorioz, berriz, titulartasun pribatuko ekipamendu-lurzoru edo -eraikinetan ere jarri ahal izango dira. Zuzkidura-izaera dutenez, bizitoki hauek ez dira etxebizitzatzat jotzen eta, ondorioz, ez zaizkie aplikatzen 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 egokia izateko eskubidea ere aitortzen du, hau da, Europako zuzenbide konparatuari jarraiki, "habitata" deitzen duguna, etxebizitzaz gain pertsonaren eta erkidegoaren bizitzan behar diren zerbitzu, jarduera, ekipamendu eta gainerakoak kokatzen diren leku konplexu hori, izateko eskubidea. Horrela, eraikinak birgaitzeak eta hiriguneak hobetu eta ekonomikoki eta sozialki suspertzeak, hirigintzako erabileren mestizajearen ikuspuntutik (gizarte-kohesioa), berebiziko garrantzia hartzen dute. Joan-etorrien beharra txikiagotzeko jarduerak bultzatzea, zerbitzuak eta azpiegiturak kontsumitzeko beharra gutxitzea eta lurraldean gutxiago esku hartzea jardun publikoaren nahitaezko ildoak dira, eta horrela eman da aditzera "Etxebizitzaren aldeko Euskadikoltun Sozialaren" foroaren deliberamenduetan ere.

Ildo horretatik, kontuan izanik gure geografian bizitegi-lurzorua urria dela, "hiri trinkoaren" ereduak sustatuko duten mekanismoak ezartzearen aldeko apustua egiten da, "hiri barreiatuaren" ereduaren kalterako, horrela lurzoru berri gutxiago beharko baita eta, ondorioz, hazkunde iraunkorrago eta homogeneoago bat erraztuko.

Horretarako, lege honek, Etxebizitzaren aldeko Euskadiko Itun Sozialaren espirituari egokitzuz, etxebizitzaren eta ondare eraikiaren arloko eskumenak ematen dizkie toki- eta lurralde-administrazioei, eta erakundeen arteko lankidetzak bultzatzen du.

Badira hainbat arazo garrantzitsu gure ingurunean aspalditik eta sistematikoki errepikatzen direnak: etxebizitza eskuratzeko zailtasuna, bereziki larria gizarteko sektorerik ahulenetan; eraikitzeko lurzoru egoki eta prestatua 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 Itun Sozialak" ezarritako erronken eta konpromisoen helburu nagusia, betiere, biztanleontzako bizitzeko jarduerak gertatzen diren ingurunea errespetatuz. Itun horrek ematen duen ikuspegi

berriaren erdigunean dago hirietan esku hartzea, hiri-espazioak birkualifikatuz, auzoak suspertuz (arlotz sozialak eta ekonomia-jarduerari lotuak barne) eta dauden eraikinen parkea hobetuz (gizarteak eraikin berriei eskatzen dizkien baldintzetara homologatzeko), eta horixe da lege-arau honek artikulatzen duena.

Hori helburu, etxebizitzaren funtzio sozialaren helmena eta edukia zehazten dira, eta partikularren eskubide eta betebeharrei lotutako hainbat alderdi, orain arte aintzat hartu gabeak, sartu dira, horien artean higiezinak hobetzeko eta birgaitzeko beharra, energiaren eta funtzioaren aldetik egokitzeko.

Jenderik gabeko etxebizitzari buruzko araudia ere ezartzen da, ulertzen baita justifikaziorik gabe erabiltzen ez direnek ez dutela funtzio soziala betetzen. Hala ere, eztabaidak eta ika-mikak pizten dituen gaia denez, onartu behar da ezinbestekoa dela populazioan era naturalean ematen diren mugimenduei erantzuna emango dioten higiezin libreak 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 hamar kapitulu ditu. Hasieran, esfortzu bat egiten da etxebizitzaren kontzeptua bera eta "duin eta egokitzat" jotzeko etxebizitzak bete behar dituen gutxieneko parametroak definitzeko. Ondoren, botere publikoek dagokien autonomia zabalaren barruan errespetatu eta garatu behar dituzten printzipio gidariak eta ildo dogmatikoak zehazten dira; besteak beste, diskriminazioarekin bukatzea, lurralde- eta gizarte-kohesioa lortzea eta planifikatzea eta programatzea, betiere, etxebizitza bat legez okupatzeko eskubideari estu-estu loturik.

Lehenengo kapituluaren funtsezko elementuetako bat "funtzio soziala" da, zeinak jabetza bera eta eraikuntzari lotutako bestelako eskubide pribatuak definitzen eta ezaugarritzen baititu. Gainera, kapitulu horretan, babes publikoko etxebizitzari lotutako politika guztiak "interes orokorreko zerbitzu" izendatzen dira berriaz, lotura eginez Europar Batasunaren Tratatuarekin eta europar erakundeek emandako ebazpenekin, adibidez, interes orokorreko zerbitzuen Liburu Berdeari buruz Eusko Legebiltzarrak 2004ko urtarrilaren 13an emandakoarekin.

Bigarren kapituluaren hasiera-hasieran, berriaz aitortzen zaie etxebizitza bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa etxebizitzarik ez, eta eskuratzeko diru-baliabiderik ere ez dutenei. Ikuspegi soziala, inondik ere; guztiz lotua Eusko Legebiltzarrak diru-sarrerak bermatzeko eta gizarteratzeko esparruan

emandako legeriari. Legean agindu zehatza ematen zaie botere publikoei eta, gainera, eskatu behar diren baldintzak zeintzuk diren eta eskubidea nola gauza daitekeen ere zehazten da, alegia, etxebizitza edo bizitoki bat emanaz, ahal dela alokairuan, edo, bestela, diru-prestazio bat emanaz etxebizitzaren ordez. Ildo horretatik, legeak bat egiten du nazioarteko joerarik aurreratuenekin, eta “etxegabearen” kontzeptu irekia ezartzen du, horren barruan sartzen baititu, bai aterperik edo babeslekurik ez dutenak, bai etxebizitzarik ez dutenak edo etxebizitza desegokia edo segurtasunik gabea dutenak.

Hurrengo kapituluan (III), eskumen-banaketaren ereduaren funtsa ezartzen da, etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea betetzeko behar den erakundearteko lankidetzan oinarrituta. Lurralde-administrazio guztien arteko itunak eta udalaz gaindiko entitate publikoen esku-hartzean “subsidiariorotasun-printzipioa” berariaz aldarrikatzeak bidea libre uzten dute plangintza- eta programazio-tresna ezinbestekoak ezartzeko, etxebizitzaren arloko “toki-entitateen plan zuzentzaileak” sortuz, betiere, aukerakoak izango direlarik. Era berean, legezko xedapen honetara ekarri dira “Babes publikoko etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien erregistroa” eta “Etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokien eskatzaileen erregistroa”, zeinak, betiere aukeran, toki-entitateetan ere sortu ahal izango baitira.

Legearen IV. kapituluan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren “Lurzoru Ondare Publikoa” sortzen da eta, horrela, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako aukera berresten da, etxebizitzarako eskubidea bermatzeko nahitaezkoa den legezko tresna hori sustatuz. Ildo horretatik, Eusko Jaurlaritzak ahalegina egingo du bere Lurzoru Ondare Publikoko higiezinak, oro har, titulartasun publikokoak izan daitezen gerora ere, eta etxebizitzak alokairukoak izan daitezen batez ere, dagokien funtzio soziala betetzeko.

Legearen V. kapituluan, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko modu berria arautzen da. Orain arte, esku-hartzea etxebizitzan bertan, elementu fisikoan, zentratu da; hemendik aurrera, ordea, pertsona eta bere ekonomia-egoera jarriko dira erdi-erdian. Hori, jakina, aldaketa nabarmena da, eta baditu bere arriskuak. Aldaketaren oinarria Etxebizitzaren aldeko Euskadikoltun Sozialaren” foroan eta 2010-2013 Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailea egiteko sortutako “herritarrek parte hartzeko” prozesuan egindako hausnarketak izan dira. Sistema justuago eta solidarioago bat ezarri nahi da, hainbat faktoreri lotua: finantza-ahalmenari, familia- edo bizikidetzta-unitateko kideen kopuruari eta eskatzaileen erregistroan izena emanda igarotako denborari. Horrela, gainera, etxebizitzaren prezioa eraikuntzaren benetako kostuari egokitzen zaio, sustapenaren bideragarritasuna eta eraikuntza-kalitatea bermatuz. “Berme eta Konpentsazio Funtsak”, 2011ko aurrekontuen legearen bitartez sortuak, babestutako etxebizitzen sustapenaren diru-sarrerak

bermatzen ditu, eta aukera ematen du eskuratzailleek ordaindu beharreko prezioa beren ekonomia-ahalmenari egokitzeko.

Etxebizitzen, babestutako lokalen eta zuzkidura-bizitokien berezko araubide juridikoa VI. kapituluaren garatzen da, baina lege-maila behar duten alderdiak baino ez dira sartu, geroagoko erregelamendu bidezko garapenaren jokoan errespetatuz. Bizitegiari lotutako esku-hartze babestuen lege-panorama argitzeko, honako hauek sartzen dira sail horretan: “babes sozialeko etxebizitzak” (araubide bereziaren eta araubide arruntaren arteko desberdintasuna desagertzen bada ere), “etxebizitza tasatuak” (udalenak edo autonomia-erkidegoarenak) eta “zuzkidura-bizitokiak” (bai titulartasun publikoko lurzoruan kokatuak, lagapeneko zuzkidurakoak, 2/2006 Legean aurreikusitakoak, eta baita ekipamendu pribaturako edo eraikuntza pribatuko lurzoruan kokatuak ere) Merkataritzako lokalak ere kalifikatu ahal izango dira, gizarte-kohesioa eta ekonomia-jarduera berrien ezarpena bultzatzeko eta sustatzeko, bereziki berroneratzen ari diren hiri-esparruetan.

Hain zuzen ere, eraikinen birgaikuntzaz eta hiri-esparruen berroneratzeaz ari da VII. kapituluak. Horretarako, ekintza publikoa bideratuko da, itundua jakina, pilatutako esperientzia aberatsa ahalik eta gehien aprobetxatuz beharrezko bitarteko juridikoak izango dituen jabetza horizontalaren barruan kargak eta onurak ekitatez banatzeko, herriak birgaitzeko eta berroneratzeko prozesuetan okupazioa edo nahitaezko salmenta ahalbidetzeko, irisgarritasuna eta bizigarritasuna hobetzeko lurzoru publikoak okupatzeko baimena emateko, eraikinen ingurutzaila hobetzen esku hartzeko aukera bermatzeko neurriak hartzeko, dauden etxebizitzak banandu ahal izateko 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, iraunkorrakoak dira lurzoru berrien hedapen eta kontsumo atzerazina baino.

Kontuan hartu behar da dagoeneko eraikita dagoen parkearen ehuneko hirurogeita hamar baino gehiago hogeita hamar urtetik gorako antzinatasuna duela eta eraikinak lehenengo araudi termikoa baino lehenagokoak direla eta, beraz, oso urruti daudela gaur egun eraginkortasun energetikoari buruz eskatu ohi diren eskakizunak betetzetik.

Aintzat hartu behar da, halaber, energia-kontsumoaren eta berotegi-efektuko gasen zati handi bat bizitegi-sektorean sortzen dela. Europako azken zuzentzarauk, 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, betiere, dauden baliabideak errespetatuz eta datozen belaunaldien garapena arriskuan jarri gabe. Beraz, nahitaezkoa da lege-mekanismo egokiak ezartzea eskakizun horiek eta eraikinen gaineko eskubideak eta betebeharrak betetzeko, duten funtzio sozialari erreparatuta.

Hurrengo kapituluan, VIII.ean, baiezko erantzuna ematen zaio hiri-errentamenduei buruzko legeriatik datorren gonbitari, hiri-finkak alokatzen 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 publikoen inguruko politikak suspertzeko erabiltzen direnez gero, horri erreparatuta ulertzen baita fidantzok lege-xedapen honetan sartzearen egokitasuna.

Legearen IX. kapituluan, etxebizitza bere funtzio soziala betetzeko zein kasutan den desegokia zehazten da, dela hutsik egon delako edo bertan jende gehiegi bizi delako, dela bestelako gabeziengatik. Egoera horiek gainditzeko, herri-administrazioek, beren eskumen eta erantzukizunen barruan, pertsona eta entitate pribatuekin ere jardun beharko dute suspertze- 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-hartzeko moduak sartu dira, besteak beste, desjabetzea, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak, nahitaezko ordezpena, botatze administratiboa eta hertsatzeko isunak.

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

Lege-testuaren amaieran bestelako xedapen ordezkaezinak daude: xedapen gehigarriak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean beharrezko egokitzapenak egiteko; xedapen iragankorrak, batetik, aurreko lege-araubideak eta orain ezartzen dena beharrezko mailagatasunez bateragarri egiteko eta, bestetik, legea indarrean sartzeko denetik dagokion erregelamendua onartu arteko epe iragankorrean etxebizitza bat izateko eskubideak betetzeko baldintzak ezartzeko; xedapen indargabetzaileak eta legea indarrean sartzeko egunaren zehaztapena.

I. KAPITULUA

Xedapen orokorrak

1. artikulua. Xedea

1. Konstituzioaren 47. artikulua garatzeko eta betetzeko, eta Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan aitortutako eskubide oso eta eskusiboez baliatuta, lege honen helburua da etxebizitza duin eta egokiaz gozatzeko eskubidea arautzea Euskal Autonomia Erkidegoan.

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

a) Etxebizitza egoitza, bizileku edo etxe egonkorra izatea eta erabiltzaileak bertan duintasunez bizi, intimitatea babestu eta familia- eta gizarte-harremanez gozatu ahal izatea, horiek okupatu eta erabiltzeko legezko eskubidea dutela.

b) Tamainari dagokionez, bertan biziko den pertsona, familia edo bizikidetzako unitatearen ezaugarrietarako egokia izatea, horien bizitzako aldien eta egoitza-beharrak kontuan hartuta eta gizon eta emakumeen arteko tratua eta aukera-berdintasuna errespetatuta.

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

2. artikulua. Euskadiko etxebizitza-politikaren printzipio gidariak.

Lege hau betetzeko sustatuko diren politika publikoek honako printzipio hauek beteko dituzte:

a) Botere publiko guztiak, Estatuaren Administrazio Orokorraren eta Euskal Sektore Publikoaren –Autonomia Erkidegoaren Administrazio Orokorra, foru-aldundiak, toki-erakundeak eta horien mendeko titulartasun publikoko entitate guztiak- mendeko organoak barne hartuta-, lankidetzan eta koordinatuta jardutea, etxebizitza duin eta egokiaz gozatzeko eskubidea bermatzeko.

b) Etxebizitza duin eta egokia legez okupatzeko eskubidearen eraginkortasunaren inguruko ekimenetako jarduera publiko eta pribatuak koherenteak izatea.

c) Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien politika publikoak planifikatu eta programatzea, alokairuko etxebizitza Konstituzioan ezarritako etxebizitzarako eskubide subjektiboari erantzuteko funtsezko tresna dela kontuan hartuta.

d) Etxebizitza edo bizitoki babestu bat legez okupatzeko eskubidea erabiltzerakoan edozein diskriminazio desagerraraztea, kolektibo ahulen aldeko ekintza positiboko neurriak ezarri eta diskriminazio-portaerak zigortuta.

e) Bizi-zikloan bizilagunaren egoerara hoberen egokitzen den etxebizitza edo bizileku babestua eskuratu edo mantentzeko legezko modua hautatzeko askatasuna sustatzea.

f) Etxebizitza babestua jabetzan esleitu ahal izateko autofinantzatu behar izatea, baliabide publikorik kontsumitu ez eta baliabide horiek alokairu programetara bideratu ahal izateko. Jabetzako etxebizitzaren hartzailea, lege-baldintzak betez gero, jabetza-araubide horretan edukitzearen aldeko hautua egiten duen biztanleria-sektorea izango da.

g) Sustapen- eta birgaitze-neurriak aurreikusteko eta aplikatzeko orduan banaketa orekatua egitea, lurralde-kohesioari begira, eta zuzkidura-etxebizitza eta -bizitokien eskaintza zabala egitea.

h) Hirietako, herrietako eta landaguneetako auzoetan eta bizitegi-sektoreetan dibertsitatea eta gizarte-kohesioa sustatuko dira, hiri- edo landa-integraziorako berme egoki gisa eta bereizkeria, bazterketa, diskriminazioa edo jazarpena eragozteko prebentzio-neurri gisa, sozio-ekonomiari, demografiari, belaunaldiari, generoari, kulturari, erlijioari edo beste zernahiri dagozkion arrazoiengatik eragiten den bereizkeria, bazterketa edo diskriminazioa eragozteko, hain zuzen.

i) Herritarrek etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien politika publikoak formulatzeko prozesuan parte hartu eta lankidetzan jardutea, bai eta bizitegiak sustatu, eraiki, kontserbatu, birgaitu, berroneratu eta berritzean edo horien administrazio edo kudeaketako zereginetan jarduten diren izaera sozialeko eta irabazi asmorik gabeko entitateenetan ere.

j) Etxebizitza eta bizitoki publiko nahiz pribatuen parkeak kontserbatu, birgaitu, eraberritu eta berritu daitezten sustatzea, bai eta auzo, multzo hiritar, landagune eta eremu degradatuen berreskurapen sozio-ekonomikoa eta auzoen berroneratzea ere.

k) Etxebizitza babestu eta zuzkidura-bizitoki berrien eraikuntzako esku-hartze guztiak nahiz etxebizitza horien birgaitze- edo eraberritze-jarduerak bizigarritasun-, funtzionaltasun- eta segurtasun-baldintzak hobetzera bideratzea, arreta berezia jarrita irisgarritasunean, baliabide naturalen erabilera eraginkorrean eta gizarte-, finantza- eta ingurumen-iraunkortasunean, "Diseinu unibertsaleko" printzipioei jarraiki.

l) Hiri-sare edo -egitura trinko, konpaktu eta konplexuak sustatzea, etxebizitza-beharra konpontzeko modu bakar gisa hazkunde estentsiboari kontrajarrita, horrela lurzoru berriak okupatzeko beharra gutxituta.

m) Etxebizitza eta zuzkidura-bizitokien inguruko ekintza guztietan, ingurumenari, paisaiari eta kulturari balioa eman dakion sustatzea; ekintza horiek iraunkortasunaren, baliabide naturalen, ekonomiaren eta energia-aurrezkiaren irizpideen arabera burutuko dira, arlo horretako legeriari jarraiki.

n) Eraikuntzak, etxebizitzak eta ingurune urbanizatuak arduraz erabil daitezten sustatzea, horiek duten funtzio soziala errespetatu eta betetzeko.

3. artikulua. Kontzeptuen definizioa.

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

a) **Eraikina:** hirigintzako erabilera baterako edo gehiagotarako aurreikusi, eraiki, eraberritu edo birgaitutako higiezina.

b) **Etxebizitza:** eraikin baten zatia, izaera pribatiboa izan eta bizitegi-erabilera duena xede.

c) **Etxebizitza nagusia:** udal-erroldan pertsona, familia edo bizikidetzako unitate bakarraren egoitza gisa ageri den etxebizitza.

d) **Bigarren bizitetxea:** etxebizitza nagusi bat izan eta bestea aldizka edo aldi baterako egonaldietarako erabiltzen duenaren titulartasuneko etxebizitza. Titulartasun bereko etxebizitzak, bi baino gehiago direnean, ez dira inola ere bigarren bizitetxe gisa hartuko. Ez da bigarren bizitetxetzat hartuko etxebizitza nagusiaren udalerrri berean dagoen beste etxebizitza ere.

e) **Zuzkidura-bizitokia:** eraikuntza baten zati bateko egoitza-baliabidea, bizikidetzako unitateen ostatu-beharrak aldi baterako asetzen dituen, errenta edo kanon baten truke. Titulartasun publiko edo pribatuko ekipamenduetara zuzendutako lurzoru edo eraikuntzetan egongo dira. Zuzkidura-izaera dutenez, ez zakizkie aplikatzen hirigintza-araudian ezarritako estandarrak eta legezko erreserbak.

f) **Etxebizitza edo bizitoki egokia:** tamaina, kokaleku edo ezaugarriengatik pertsona, familia edo bizikidetzako unitate baten egoitzarako egokia den etxebizitza edo bizitokia.

g) **Etxebizitza edota bizitoki duina:** bizigarritasun-baldintzen arabera ezaugarri teknikoak dituen etxebizitza edo bizitokia.

h) **Etxebizitza egoki erabiltzea:** etxebizitza bere funtzio sozialari jarraiki eta tamaina eta ezaugarrien eta erabiltzaileen arteko erlazioaren arabera erabiltzea da, jenderik gabe edo gainokupatuta dauden etxebizitzenak bezalako egoera bidegabeak gerta ez daitezen.

i) **Ordezko etxebizitza:** hirigintzako edo desjabetzeko eragiketengatik beren etxebizitza utzi behar izan duten pertsona, familia edo bizikidetzako unitateen aldi baterako etxebizitzara edo etxebizitza iraunkorrera zuzentzen den etxebizitza.

j) **Gizarteratzeko etxebizitza:** herri-administrazioak edo irabazi asmorik gabeko erakundeek kudeatzen dutena eta arreta berezia behar duten pertsonen zuzentzen zaiena.

k) **Jenderik gabeko etxebizitza:** bi urte baino gehiagoan lege honetan eta hau garatzen duten araudietan aurreikusitako baldintzetan justifikatu gabeko arrazoiren batengatik desokupatua dagoelako funtzio soziala betetzen ez duena.

l) **Gainokupatutako etxebizitza:** dituen tamaina, azalera eta zerbitzuetarako pertsona gehiegiri ostatu ematen dien etxebizitza.

m) **Infraetxea:** bizitegi-erabilera zuzentzen den baina gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ez betetzearen ondorioz erabilera horretarako legez ezarritako baldintzak betetzen ez dituen eraikuntza-zatia.

n) **Hiri-berroneratzea:** ingurumenaren eta baldintza fisiko, urbano, sozial eta ekonomikoen inguruko alderdiak integratu eta hiriguneko edo landaguneko

multzoko biztanleriaren bizi-kalitatea hobetzeko aukerak ematen dituen prozesua da.

o) **Hiri-berroneratzeko eremua:** hiriko edo landako eraikuntza-multzoa da, dagokion udalak eskatutako eta Eusko Jaurlaritzak onartutako mugaketa duena; herri-administrazioak horren gainean ekintza berezia burutu beharko du ondare urbanizatu edota eraikia eguneratu edota egokitzeko beharraren baldintzen arabera.

p) **Hiriko biziberritzea:** auzo, hirigune edo eraikuntza-multzo bat jarduera komertzial, ekonomiko eta soziala sustatzeko neurrien bidez berroneratzeko eragiketei lotutako ekintzak.

q) **Berrurbanizatzea:** lurzoru urbanizatuan esku hartzeko lanak planifikatu, kudeatu eta burutzeko ekintza, espazio libreak, eremu berdeak, bideak eta azpiegitura-sareak egokitzea duena helburu.

r) **Birgaitzea:** eraikin bat hirigintzari, egiturari edota eraikuntzari dagokionez egokitzeko lanak planifikatu, kudeatu eta burutzeko ekintza, eraikinaren iraunkortasunerako beharrezko neurriak barne hartuta, kalifikatuta duen erabilerarako baldintza egokietara itzultzeko. Lege honen ondorioetarako, birgaitzeak ondare eraikiari egingo dio erreferentzia.

s) **Etxebizitza araudira egokitzeko, mantentzeko edota hobetzeko lanak:** lege honen ondorioetarako, eraikuntzaren elementu pribatibo bati, hainbati edo guztiei eragiten dieten lanak dira, horiek birgaitu eta aplikatu beharreko araudira egokitu, eraikuntza- eta material-baldintzak mantendu edota bizigarritasun-baldintzak hobetzea dutenak helburu.

t) **Eraikuntza berritzea edo berreraikitzea:** eraikina edo ondare eraikia eraikuntza berriko beste batekin ordezkatzea.

u) **Etxegabea:** bizitzeko leku fisikorik ez duen pertsona da; etxebizitzarik ez duena; edo etxebizitza ez-segurua edota desegokia duena.

v) **Gizarte-kohesioa:** habitat edo ingurune eraiki berean hainbat hirigintza-erabilera eta gizarte-kolektibo nahastearen emaitza da; beste erabilera batzuen artean, etxebizitza babestuen hainbat motaz gain, beste kategoria batzuetako etxebizitzak, ekipamenduak, jarduera-motak eta eraikuntzak hartzen ditu barne.

w) **Lurralde-kohesioa:** lurralde osoan kohesio soziala modu orekatuan banatzea, horrela, egoitza hautatzeko askatasuna, mugikortasun geografikoa eta bizitza pertsonalaren oinarritzko baldintzak ahalbidetuta.

x) **Iraunkortasuna:** erabilgarri dauden baliabide naturalak errespetuz eta arrazionalki erabiltzea, horien iraupena edo berriztapena ziurtatzeko, egungo premiak ase eta etorkizuneko belaunaldiek berenak asetzeko aukera mantenduta. Ingurumen-, gizarte- eta ekonomia-irizpideen arteko orekari erantzun behar dio.

y) **Babes publikoko kalifikazioa:** eraikuntza-unitate bati dagokion babes publikoko araubidearen onurak eta mugak esleitzen dizkion deklarazio administratiboa da. Proiektuari behin-behineko kalifikazioa ematen zaio lanak hasi baino lehen eta, eraiki eta proiektuaren arabera dela egiaztatu ondoren, behin betiko kalifikazioa ematen zaio.

z) **Lurralde-izaerako toki-erakundeak:** lege honen ondorioetarako, udalak eta Arabako Lurralde Historikoko kontzejuak izango dira.

aa) “**Diseinu unibertsala**”: ingurunea, eraikuntzak edota zerbitzuak diseinatzea, ahalik eta pertsona gehienek erabil ditzaten; desgaitasunak dituzten pertsonak ere bai, ahalik eta modurik autonomoenean, erabilera-berdintasunean. Diseinuak erabilerraza eta guztiontzat egokia izan behar du, norberak edozein gaitasun eta trebetasun duela ere; eta malgua, diseinu intuitiboduna, ulerterraza, akatsekiko malgua, ahalegin fisiko txikiarekin erabiltzeko modukoa eta tamaina egokikoa izan behar du.

4. artikulua. Funtzio soziala betetzea.

1. Etxebizitza nahiz bizitokia eta eraikina eta gainerako elementu komunak edukitzeko eta gozatzeko titulu juridikoa duen edonork eta jabetzak berak haien ezaugarri den funtzio soziala bete behar dute, lege honetan eta aplikatu beharreko gainerako araudietan ezarritakoaren arabera.

2. Funtzio sozial hori ez da beteko honako kasu hauetan:

a) Jabeek eraikina kontserbatu, mantendu, hobetu eta birgaitzeko betebeharra ez betetzea.

b) Etxebizitza, bizitokia edo etxebizitza-eraikuntza desokupatua egotea modu iraunkorrean edo, lege honetan ezarritakoaren arabera, bidegabeki.

c) Etxebizitza edo bizitokia gainokupatua egotea.

d) Babes publikoko etxebizitza edo bizitoki babestua ez erabiltzea esleipendun edo titularraren ohiko etxebizitza gisa, baldin eta eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoaren berariazko baimen arrazoiturik ez badu.

e) Etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak eta esleipendunak gerora lortutako ahalmen ekonomikoa oso desberdinak izatea.

f) Etxebizitza, bizitokia edo eraikuntza behar bezala ez erabiltzea, alegia, bere kalifikazio urbanistikoari, baimenari eta xedeari ez dagokion eta legearen edo erregelamenduaren arabera baimendu ezin den erabilera batera zuzentzea.

g) Errentariak edo erabiltzaileak etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kontserbatu eta mantentzeko betebeharra ez betetzea.

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

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

5. artikulua. Interes orokorreko zerbitzua.

1. Babes publikoko politiketara zuzendutako etxebizitza eta bizitokiak hornitzeari lotutako jarduera guztiak herritar guztiei etxebizitza duina eta egokia ziurtatzeko interes orokorreko zerbitzu gisa antolatzen dira.

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

3. Artikulu honen aurreko paragrafoetan aurreikusitako ondorioetarako, ondare eraiki edota urbanizatua berroneratzea, berritzea eta birgaitzea sustatzeko jarduera publikoak ere interes orokorrekotzat joko dira.

6. artikulua. Ekintza publikoa eta eskubide subjektiboa.

1. Publikoa izango da administrazio-organoen eta administrazioarekiko auzien auzitegietan lege hau eta berau garatu eta burutzeko arau, xedapen, plan eta programak betearazteko ekintza.

2. Lege-arau honen eta berau garatzeko emango diren xedapenen arabera etxebizitza eta bizitoki babestu bat legez okupatzeko eskubidea duten pertsonak etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari erreklamatu ahal izango diote xedapen horiek betetzeko, eta administrazio horren ebazpenak administrazioarekiko auzien jurisdikzioan kontrolatu ahal izango dira.

3. Zuzkidura-bizitokiak eraikitzeke aukera ematen duen bizitegi- edo edo ekipamendu-lurzorua, etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak dituzten udal-administrazioak etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoarekin lankidetzan jardungo dira, aurreko paragrafoan aurreikusitako erreklamazioari erantzuteko, erreklamazio hori dagokion udalerrian erroldatutakoren batek aurkezten duenean.

II. KAPITULUA

Etxebizitza duin eta egokia legez okupatzeko eskubide subjektiboa

7. artikulua. Etxebizitza edo bizitoki bat legez okupatzeko eskubidea.

1. Administrazio-auzotartasuna Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan duen pertsona orok lege honen lehen artikuluan ezarritako parametroen arabera etxebizitza duin, egoki eta irisgarriaz gozatzeko eskubidea du.

2. Eusko Jaurlaritzak, bere organo eskumendunen bitartez, bai eta toki-erakundeek eta etxebizitza-gaietan eskumendunak diren gainerako erakunde publikoek ere, aurreko paragrafoan aurreikusitako eskubidea betetzen dela zainduko dute. Horretarako, egoitza bizigarririk ez dutenek edo, etxebizitza izanda ere, segurua edo beren beharren arabera ez bada, etxebizitza bat edo, hala badagokio, zuzkidura-bizitoki bat eskuratu eta legez okupatzeko xedapen eta neurri egokiak sustatu eta hartuko dituzte.

3. Artikulu honen ondorioetarako, etxebizitza eskuratzeko legezko modalitateak legeria zibilaren edo administratiboaren arabera legez egingarriak eta bideragarriak diren oro izango dira, jabari-titulartasuna nahiz erosteko aukera daukan edo ez daukan errentamendua edo aipatutako eskubidea betetzeko egokia den edozein eskubide erreal edo erabilera-eskubide barne hartzen ditu.

4. Eusko Jaurlaritzak eta lurralde-izaerako herri-administrazioek etxebizitza-arloko erabilgarri dauden baliabideak egoera txarrean dauden kolektiboentzako alokairu-araubideko etxebizitzak sustatzera bideratuko dituzte.

8. artikulua. Etxebizitza-premia.

1. Pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate batek etxebizitza baten beharra duela joko da bizitoki egonkor edota egokirik izan ez eta hori lortzeko bitarteko ekonomikorik ere ez duenean, horregatik gizarte-esklusioa jasateko arriskua badu.

2. Etxebizitza edo bizitoki babestu bat legez modu egonkorrean okupatzeko eskubidea aitortzen zaio, legean ezarritako baldintzetan, beharra duen pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate orori.

3. Aurreko paragrafoan aurreikusitakoaren kalterik gabe, lege hau garatzeko emango diren xedapenek ezarriko dituzte, besteak beste, babes publikoko araubide bakoitzerako gehieneko eta gutxieneko diru-sarrerak nahiz prezio, errenta edo kanonen zenbatekoak.

9. artikulua. Eskubide subjektiboa betetzeko moduak eta baldintzak.

1. Etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubidea bete ahal izango dute horretarako eskubidea duten euskal herri-administrazioek,

etxebizitza babestu edo bizitoki babestu bat eskuragarri jarrita, ahal bada alokairu-araubidean, kasu bakoitzean egoki den prezio, errenta edo kanonarekin.

2. Etxebizitzarik ezean eta izaera subsidiarioarekin, eskubidea prestazio ekonomikoen sistema bat ezarrita bete ahal izango da.

3. Herri-administrazio eskumendunei artikulua honetan aipatzen den etxebizitzarako eskubidea exijitzeko, honako baldintza hauek guztiak bete beharko dira:

a) Etxebizitzarik edo bizitoki iraunkor edo egokirik ez izatea. Etxebizitza egokia ez izatearen arrazoiak bizigarritasuna, tamaina, gaitasun ekonomikoa, arrazoi juridikoak edo egoitza normalizatua izatea zailtzen duen beste edozein izan daitezke.

b) Babes publikoko etxebizitzaren eskatzaileen erregistroan baliozko eran izena emanda egotea, alokairuko eskatzaile gisa soilik, arauz ezarritako antzintasunarekin; horren kontaketarako, lege hau indarrean sartu aurretik eskuratutako antzintasuna errespetatuko da.

c) Arauz ezarritako mugen arteko urteko sarrerak egiaztatzea.

III. KAPITULUA

Eskumenak, plangintza eta programazioa

10. artikulua. Etxebizitza-gaietako eskumenak.

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

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

3. Lege honetan aurreikusitakoaren arabera, udalei dagozkie ikuskaritzako, behin-behineko neurriak hartzeko eta eraikuntzak egoki erabiliko direla bermatzeko esku-hartzeak nahiz etxebizitzaren merkatuan eragiteko eta etxebizitza-gaietako zigorrek ezartzeko interbentzio publikoko gaitasun eta ahalmenak ere.

4. Lurralde-izaerako toki-erakundeek, etxebizitza-gaietako beren eskumenak bakarrik nahiz elkartuta bete ezin dituztenean, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako edo dagokion foru aldundiko organoari agindu edo eskuordetu ahal izango dizkiote, administrazio-prozedurari buruzko legerian aurreikusitakoaren arabera.

11. artikulua. Plangintza eta programazioa.

1. Etxebizitza-gaietako plangintza eta programazioko tresnak honako hauek dira:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldea Antolatzeko Gidalerroak eta lurraldearen arloko 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 eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailea; etxebizitzen, zuzkidura-bizitokien eta hiri-berroneratzearen eta ondare eraikiaren birgaitzearen arloko politika publikoetarako jarraibide izango da.

d) Etxebizitzaren inguruko hirigintza-plangintza, hirigintzako legezketasunaren ikuspegitik.

e) Lurralde-izaerako toki-erakundeen aukerako plan zuzentzaileak, Eusko Jaurlaritzaren plangintzarekin bat egiten dutenak; horrez gain, hirigintza-plangintzarekin koordinatuko dira.

2. Arauz ezarriko dira beharrezko gutxieneko zehaztapenak eta aurreko paragrafoan aurreikusitako plangintza eta programazioko agiriak izapidetzeko prozedura.

12. artikulua. Babes publikoko etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien erregistroa.

1. Babes publikoko etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien erregistroa sortuko da; etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak kudeatuko du administrazio-erregistro gisa eta Euskal Autonomia Erkidegoan dauden edo sustatu, eraiki edota horrela kalifikatzen diren etxebizitza babestu eta zuzkidura-bizitoki guztiak bertan biltzea du helburu, horien titularrekin eta arauz ezarritako gainerako baldintzekin batera.

2. Etxebizitza babestuen edo zuzkidura-bizitokien sustatzaile publiko nahiz pribatu guztiek aipatutako babes publikoko etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien erregistroan inskribatzeko betebeharra izango dute.

3. Erregistroak ahalik eta informaziorik zehatzena izan dezan, beste erregistro publiko batzuetako datuak ere –biztanleen udal-errolda, katastroa edo jabetza-erregistroa– sartu ahal izango ditu, bai eta beste herri-administrazio batzuen artxiboetakoak ere, betiere izaera pertsonaleko datuak babesteari buruzko araudia errespetatzen badu.

4. Toki-erakundeek beren erregistroak eduki ahal izango dituzte eta babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren erregistroarekin koordinatuko dituzte.

13. artikulua. Etxebizitza babestuen edota zuzkidura-bizitokiaren eskatzaileen erregistroa.

1. Etxebizitza babestuen edota zuzkidura-bizitokiaren eskatzaileen erregistroa sortuko da, aurreko administrazio-erregistroa ordezkatu edo, hala badagokio, horri jarraipena emango diona; etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoaren mende egongo da eta izena emandako eskatzaileak unean-unean ezagutzea izango du helburu, eta etxebizitza babestuak eta zuzkidura-bizitokiak datu pertsonalak eta berdintasunaren eta diskriminazio-ezaren printzipioak errespetatuta esleitzeko tresna egokia izango da.

2. Aipatutako erregistroan, argi bereiziko dira erosteko prest dauden etxebizitza-eskatzaileen zerrenda eta alokairua eskatzen dutenena. Lege honen bederatzigarren artikuluan aurreikusitako diru-sarrerak eta baldintzak betetzen dituzten eta alokairu-eskatzaile diren pertsona edo bizikidetzaren unitateak soilik hartuko dira etxebizitza duina eta egokia legez okupatzeko eskubide subjektiboaren eskatzaile gisa. Esleitutako etxebizitzari uko egingo balio etxebizitza baten esleipendunak, lege hau garatzeko araudian salbuetsita ez dagoen arrazoiren batengatik, erregistroan baja emango zaio eta ezin izango du berriz ere izena eman, uko egiten duenetik bi urteko epean.

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.

4. Administrazio-erregistroak direnez, erakunde publikoek artikulua honetan aurreikusitako erregistroetako informazioa eman edo trukatu ahal izango dute etxebizitzaren inguruko eskudantzez baliatzeko soilik, betiere izaera pertsonaleko datuak babesteari buruzko araudia errespetatzen badute.

IV. KAPITULUA

Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa

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

1. Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa sortzen da, lurzoruaren eta etxebizitzaren merkatua arautzearen. Autonomia-erkidegoko administrazio orokorraren barruan egongo da, eta ez du izaera juridikorik izango. Xedea du babes publikoko sistemaren baten peko etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak sustatzearekin, urbanizatzearekin edo eraikitzearekin zerikusia duten ekimen publikoko jarduerak bultzatzea; alokairuko etxebizitzak bultzatuz, hiria berroneratuz eta berrituz, eta bizitegitarako eraikinak eta ondare eraikia birgaituz.

2. Horretarako, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak lurzoru-ondare publikoaren inbentarioa egingo du. Bertan, gutxienez, bi gauza jaso beharko dira: inbentarioa osatzen duten ondasunen eta baliabideen zerrenda; eta ondasun eta baliabide horiek administratzeko eta xedatzeko eragiketen zerrenda bat. Bakoitza azkenean zertarako izango den ere zehaztu behar da.

15. artikulua. Ezaugarriak eta xedea.

1. Autonomia-erkidegoko lurzoru-ondare publikoa osatzen duen ondarea independentea izango da, gainerako ondaretik banandua, eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak kudeatuko du, helburu hauek betetzearren:

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

b) Eraikin babestu horiek eta ekipamendu publikoak sustatzea eta/edo eraikitzea.

c) Hiri-eremuak, auzoak, eremu degradatuak, herriguneak eta, orokorrean, eraikinak urbanizatzea, berrurbanizatzea, berroneratzea, berritzea, suspertzea eta/edo birgaitzea, lege honetako printzipioak, jarraibideak eta helburuak betetzearren.

d) Planifikazioa, programazioa eta lankidetzak sustatzea, eta etxebizitza-arloko eta hiriak berroneratzeko politika publikoak garatzeko baliabide teknologiko egokiak xedatzea.

e) Berme eta Konpentsazio Funtza finantza bidez laguntzea.

f) Beharrezko jarduera guztiak sustatzea eta exekutatzeko, etxebizitza duina eta egokia okupatzeko eskubidea benetan gauzatzeko, arau honetan zehazturik dagoen bezala.

g) Beste edozein helburu, baldin eta lege honetako lehen artikuluko bigarren paragrafoko legezko mugak eta bigarren eta hogeita hemeretzigarren artikuluetako printzipioak betetzen baditu.

2. Debekatuta dago autonomia-erkidegoko lurzoru-ondare publikoko ondasunak eta baliabideak artikuluko lehen zehaztutakoak ez diren beste xede batzuetarako erabiltzea eta, orobat, lurzoru-ondare publikoa bera administratzeak, mantentzeak eta areagotzeak dakartzanak ez diren beste gastu batzuk betetzeko erabiltzea.

3. Lurzoru Ondare Publikoa administratzeak bere baitan dakartza ondare publiko horren legezko helburuak betetzeko beharrezko eskumenak eta ahalmenak, xedatzekoa eta gastua egitekoa barne, eta baita haren aldeko desjabetzeak, ordezkapenak eta derrigorrezko birpartzelazioak egitekoak ere.

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

16. artikulua. Ondarea osatzen duten ondasunak eta baliabideak.

1. Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoaren barruan ondasunak eta baliabide ekonomikoak dauzkagu.

2. Hona hemen lurzoru-ondare publikoa osatzen duten ondasunak (titularitatez, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio orokorrarenak edo haren menpeko erakundeek dira):

a) Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio orokorraren titulartasunpeko ondare-ondasunen artetik lurzoruaren ondarrera zuzentzen direnak, eta babespeko etxebizitza-politika edo zuzkidurako bizitoki-politika publikoetara loturikoak.

b) Lurzoru-ondare publiko hau osatzeko, mantentzeko edo areagotzeko eskuraturiko higiezinak edo eskubideak, edozein hirigintza-sailkapen dutelarik ere.

c) Lurzoru-ondare publikoaren baitako beste ondasun batzuen truke lortutako lur-sailak.

d) Lege honetan arauturiko eroslehetasun eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiliz lortutako ondasunak.

e) Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio orokorraren edo haren menpeko edozein erakunderen titulartasunpeko etxebizitza babestuak eta eranskinak, zuzkidura-bizitokiak eta babespeko lokalak.

3. Eta hona hemen lurzoru-ondare publikora loturiko baliabide ekonomikoak:

a) Ekonomia-urtealdi edo aurrekontu-urtealdi bakoitzean Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio orokorreko aurrekontu orokorretan lurzoru-ondare publikoaren helburuak betetzeko gordetzen den kopurua.

b) Lurzoru-ondare publikoaren baitako ondasunak administratzen eta/edo xedatzen datozen sarrerak, dela haiek eskualdatzen, edo errentan jartzen, edo, orokorrean, dela haien gaineko eskubideak ezartzen.

c) Lege honetan aurreikusitako tutoretza-, diziplina- eta zehapen-ahalmenak erabiliz Eusko Jaurlaritzak jartzen dituen 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 ugaritzearen dohaintzan ematen dituen kopuruak.

17. artikulua.- Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak xedatzeko egintzak.

1. Lurzoru-ondare publikoko ondasunen xedatzea, baldin haien jabetza eskualdatzea edo haien gaineko eskubideak ezartzea badakar, orokorrean, kostu bidezko lehiaketa publiko bidez egingo da.

2. Jabari osoko besterentzeak egiteko lehiaketetako oinarrietan, gutxienez gauza hauek zehaztu beharko dira, beti:

a) Licitaziorako gutxienerako prezioa.

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

c) Eraikitze-lanak exekutatzeko eta, lur-sailak ez badira orubetzat hartzen, urbanizazio-lanak egiteko gehienezko epeak.

18. artikulua.- Zuzeneko besterentzeak, doaneko besterentzeak edo berezko balioaren azpitik eginikoak.

1. Batzuetan, lurzoru-ondare publikoko ondasunak zuzenean besterendu daitezke, lehiaketarik gabe. Betekizunak eta baldintzak erregelamendu bidez zehaztuko dira. Kasu hauetan erabil daitezke bide hori:

a) Herri-administrazioen arteko hitzarmenek edo herri-administrazioen eta arlo publikoko erakundeen arteko hitzarmenek eragin dute dena delako besterentzea.

b) Ondasunak eskuratzen dituen irabazi-asmorik gabeko erakundea da, onura publikoko dago deklaraturik, etxebizitzak eraiki behar ditu, eta etxebizitza horiek babes publikoko araubideren baten pean egongo dira.

c) Titulartasun publikoko etxebizitza-eraikinetan edo arlo publikoko erakundeetan, legezko okupatzaileek egiten badute eskariaurreko

artikuluaren aurreikusitako lehiaketa hutsik geratzen baldin bada. Besterentzea, gehienez ere, urtebeteko epean egingo da, baldintzen plegu berari jarraituta. Besterentze-prezioak ezin du, inoiz ez, lehiaketan lizitazio-tipo modura aurreikusitakoa baino baxuagoa izan.

2. Batzuetan, lurzoru-ondare publikoko ondasunak doan edo berezko balioaren azpitik laga daitezke. Betekizunak eta baldintzak erregelamendu bidez zehaztuko dira. Kasu hauetan erabil daiteke bide hori:

a) Lagapen-hartzailea herri-administrazio bat edo arlo publikoko erakunde bat da, eta xedea, berriz, lege honetako hamabosgarren artikuluan jasota datozenetako edozein.

b) Eskari-egilea irabazi-asmorik gabeko erakundea da, onura publikoko dago deklaraturik, eta lur-sailak babespeko etxebizitzak eta/edo zuzkidura-bizitokiak eraikitzeko dira.

c) Dena delako etxebizitzako legezko okupatzailea da lagapen-hartzailea, ordeko etxebizitzarako akordio baten bidez dauka, eta akordio hori administrazio publiko jarduleak behar bezala onarturik dago.

V. KAPITULUA

Babes publikoko bizitegiarako sistema: Babes publikoko etxebizitzen eta zuzkidurako bizitokiaren definizioa eta motak

19. artikulua. Babes publikoko bizitegiarako sistema.

Babespeko bizitegi-parkea planifikatzeko, programatzeko, proiektatzeko, sustatzeko eta/edo exekutatzeko lanetan, esku-hartze publikoa babes publikoko bizitegiarako sisteman hezurmamitu da. Sistema horretan, baliabide hauek aurkituko ditugu:

- a) Babes publikoko etxebizitzak.
- b) Zuzkidura-bizitokiak.

20. artikulua.- Babes publikoko etxebizitzak.

1. Bi betekizun hauek betetzen dituztenak hartuko dira babes publikoko etxebizitzatzat: lege honetan eta lege hau garatzeko araudian etxebizitzen bizi-egokitasun, kalitate, luze-zabal, erabilera eta prezioari edo errentari buruz ezarritako betekizunak eta baldintzak betetzea eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak edo dena delako udalak (udal-arabide tasatuko etxebizitzak baldin badira) halakotzat jo izana.

2. Babes publikoko etxebizitzak legezko okupazio-eskubidedunen ohiko eta etenik gabeko bizitokitarako erabiliko dira. Esleipena eskuratzen dutenek

erregelamenduetan zehazturik datozen epe eta baldintzetan hasi beharko duten bertan bizitzen.

3. Garaje, traste-leku eta etxebizitzetara atxikitako beste elementu batzuk ere izan daitezke babes publikoko kalifikatuak, eta merkataritzako lokalak eta dirua irabazteko ekipamenduak ere bai.

4. Etxebizitza libreak ere jar daitezke kalifikazio horren pean, betiere, sustatzaileak edo titularrak dagozkion laguntzak jaso ahal izatearren hala eskatzen baldin badu eta etxebizitza babestuen ezaugarri teknikoak betetzen badituzte; etxebizitza horiek etxebizitza babestuen prezioan edo alokairuan saldu edo lagako dira.

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 dauzkaten etxebizitza-premien arabera. Hona hemen bi mota horiek:

- a) Babes sozialeko etxebizitza.
- b) Etxebizitza tasatua.

2. Autonomia-araubidearen pean dauden babes sozialeko etxebizitzen eta etxebizitza tasatuen ezaugarri hauek Eusko Jaurlaritzak garatuko ditu, erregelamendu bidez: prezioa edo errenta, etxebizitza legez okupatu nahi dutenek bete behar dituzten baldintzak, noiz arte egongo diren babes publikoko modura kalifikaturik, eta finantza-neurriak eta etxebizitzen erregimen juridikoa.

3. Udal-etxebizitza tasatuek babes sozialeko etxebizitzen ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte. Berezitasunak, edonola ere, lege honetan bertan, lege honen garapenean eta udalek kasuan kasu onartzen dituzten tokiko ordenantzetan izango dira, eta, gutxienez, zehaztasun hauek jaso beharko dituzte:

a) Etxebizitzen, lokalen eta eranskinen ezaugarriak. Bizi ahal izateko arau teknikoak zehatz-mehatz bete beharko dira.

b) Titularitate publikoko etxebizitzen, lokalen eta eranskinen araubide juridikoa. Gauza hauek denak ere zehaztu beharko dira: kalifikazioa, prezioak, errentak, lurzoruaren eta urbanizazioaren gehieneko kostuei dagozkien portzentajeak, esleitzeko modua, eta zehaztu beharreko beste edozein.

c) Etxebizitza, eranskin, lokal edo bitoki horien esleipena lortzen dutenek bete beharko dituzten baldintzak.

22. artikulua. Zuzkidura-bizitokiak.

1. Zuzkidura-bizitokiak eraikinak dira, bizitzeko balio dute, bizitzeko egokiak dira, ekipamendu edo dotazio modura hartzen dira, eta pertsonen edo bizikide-unitateen bizileku-beharra aldi baterako asetzeko erabiltzen dira, errenta edo kanon baten truke. Bertan bizi behar dutenei, bizileku batek ohiko premia pertsonalak asetzeko eduki behar dituen beharrezko leku eta instalazioak eskaini behar dizkie. Kasu honetan, baldintza horiek lege honetan eta lege hau garatzeko arauetan zehazturik datozenak izango dira.

2. Zuzkidura-bizitokiak udalerriko ekipamendu edo dotazioetarako lurzoru eta eraikinetan egon daitezke, eta titularitate publikokoak edo pribatukoak izan daitezke.

3. Titularitatea publikoa izan daiteke, jabari publikoko lurzoru gainean baldin badago; edo pribatua, titularitate pribatuko lurzoru gainean baldin badago.

4. Etxebizitza bat legez okupatzeko zailtasunak dauzkateni aldi baterako non bizi eskaintzeko erabiliko dira, esate baterako, gazteei, immigranteei, biren arteko etxebizitza erabiltzeko eskubidea galdu duten bananduei edo dibortziatei, hirigintzako operazioak direla-eta beste nonbaiten bizitzen hasteko zain daudenei, eta halakoei. Beste aukera bat da gizarteratzen ari diren pertsonen edo taldeen aldi batean non bizi eskaintzeko erabiltzea; edo babes berezia behar dutenei, hala nola, genero-indarkeria jasan duten emakumeei, adinekoei, etxerik gabekoei, gorputzez, buruz edo adimenez ezinduta daudenei; eta antzeko egoeran dauden beste batzuei.

5. Zuzkidura-bizitokiak aldi batean okupatzeko izango dira. Ezaugarriak eta araubide juridikoa lege honetan eta lege hau garatzeko onartzen diren xedapenetan zehazturik datozenak izango dira, eta, besteak beste, zehaztu beharko dute zein baldintzatan eta nola eskura daitekeen horrelako bizitoki bat, eta halakoak okupatzen hasteko eta bertatik alde egiteko epeei buruzko arauak. Edonola ere, ezin zaizkie inoiz ere aplikatu ez nahitaezko luzapena ez hiri-errentamenduei buruzko legediko gainerako zehaztapenak. Udal-titulartasuneko zuzkidura-bizitokiak arautzen dituzten udal-ordenantzek, gutxienez, aurreko artikuluko hirugarren lerrokadan jasota datozen zehaztapenak ekarri beharko dituzte, egokitu beharrekoa egokiturik.

6. Beste aukera bat da autonomia-erkidegoko administrazioak eta udalek hitzarmenak egitea, arian-arian zuzkidura-bizitokiaren udalez gaineko sarea eratzeke, beharrian handieneko gizarte-sektoreentzat.

7. Izan ere zuzkidurakoak direnez, hirigintzako legeetan badira etxebizitzak planifikatzeko eta kudeatzeko jasota dauden gauza batzuk zuzkidura-bizitokietan aplikatuko ez direnak, hau da, eraikigarritasun-mugak eta lur-sailetan eta babespeko etxebizitzetan gorde beharreko gutxieneko

estandarrak. Edonola ere, dena delako araudi teknikoa betetzeko orduan, bizitzeko erabili behar direla joko da.

23. artikulua. Lurzorua eskuratzea, zuzkidura-bizitokiak eraikitze.

1. Udal-planeamenduan zuzkidura-bizitokitarako dotazio publiko modura kalifikaturik dauden lur-sailak bi eratara eskura daitezke, halakoak inplantatzeko ardura duen administrazioaren alde: jarduketa integratuetan bilduta baldin badaude, derrigor eta doan lagata; edo, jarduketa integratuetan bilduta ez badaude, nahitaez desjabetuz. Lege honetan eta lege hau garatzeko arauetan jasota datozen baldintzak betetzen badituzte, terreno horien gainean jasotzen diren eraikinak “zuzkidura-bizitoki” modura kalifikatuko dira. Kalifikazio hori etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak edo dena delako udalak egingo du.

2. Aurreko lerrokadan zehaztu ditugun kasuetan, lur-sail horien gainean jasotzen diren eraikinak dena delako lurzoru-ondare publikora bilduta geratuko dira; eta besterenezinak izango dira, jabari publikoko lurzoruak berez diren moduan. Horrek ez du esan nahi zuzenean elkar laga ezin direnik, etxebizitza-arloko eskumenak dauzkaten herri-administrazioen artean, edo administrazio horien beren eta menpean dauzkaten erakunde publikoen artean, lege honetan eta lege hau garatzeko arauetan jasota dauden kasuetan eta baldintzetan. Zuzkidura-bizitokiak lurzoruaren titularra den administrazioak edo erakunde publikoak eraiki eta kudea ditzake, zuzenean; edo beste aukera bat da hirugarren bati azalerarako eskubide bat edo zuzenbidean onarturiko beste eskubide bat ematea, hark eraiki eta kudea ditzan.

3. Hirigintzako udal-planeamenduan berariaz ekipamendu modura kalifikaturik baldin badaude, titularitate pribatuko lur-sailak ere erabil daitezke zuzkidura-bizitokiak sustatzeko. Eta bizitzeko ez beste zerbaitetarako erabiltzen diren lokalak eta eraikinak ere erabil daitezke, osorik edo zatiren batean, zuzkidura-bizitokitarako, 35. artikuluan jartzen duen bezala. Halakoetan, lege honetan eta lege hau garatzeko arauetan jasota datozen baldintzak betetzen badira, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak edo, kasuan kasu, udalak, eraikin horiek titulartasun pribatuko zuzkidura-bizitoki modura kalifikatu ahal izango ditu.

Aurrerantzean ere zuzkidurarako izaten jarraitu behar badute, titulartasun pribatuko zuzkidura-bizitokiaren sustatzaileek promozio osoa besterendu egin dezakete, erregelamenduetan jasota dauden epeetan, prezioan, errentan eta baldintzetan. Dena den, aurretiaz, kalifikatu zituen administrazioaren baimena beharko da.

4. Artikulu honetako aurreko paragrafoetan jartzen duenaz gainera, bada beste aukera bat ere, salbuespen modura hartu beharrekoa: momentuko edo aldi baterako beharrak direla-eta, jendeari bitarte batean ordezeko etxebizitza

edo non bizitua jartzeko erabiltzen baldin badira, titulartasun pribatuko eraikinak, eraikin-zatiak edo lokalak ere erabil daitezke zuzkidura-bizitoki modura. Horretarako, betiere, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak dena delako kalifikazioa eman beharko du. Beharra amaitzen edo asetzen denean, higiezin horiek atzera lehengo hirigintza-kalifikazioaren pera itzuliko dira.

VI. KAPITULUA

Babes publikoko etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien araubide juridikoa

1. ATALA:- PREZIOA, ERRENTA ETA BERME- ETA KONPENTSAZIO-FUNTSA

24. artikulua. Babes publikoko etxebizitzen prezioa edo errenta eta zuzkidura-bizitokien errenta edo kanona.

1. Babes publikoko etxebizitzen prezioa edo errenta eta zuzkidura-bizitokien kanona azaleraren arabera zehaztuko dira.

2. Inor gizartetik bazterrean ez uzteko, bizikide-unitatearen sarreretatik errenta edo kanon horiek ordaintzeko zein zati erabili behar den erregelamendu bidez zehaztuko da. Bada, diru-sarreraren zati horren eta kontzeptu horien arteko aldea berdintzeko dirulaguntza batzuk ere eskainiko dira.

3. Etxebizitza gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren agindu bidez zehaztuko dira prezioak, errentak, kanonak eta laguntzen kopuruak.

25. artikulua- Berme eta Konpentsazio Funtsa.

1. Berme eta Konpentsazio Funtsa etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailera atxikita dago. Helburu hauek izango ditu:

a) Babes publikoko etxebizitzen promozioak ekonomiaz eta finantzaz bideragarriak izango direla bermatzea.

b) Etxebizitza babestuen artean prezio ezberdinak egoteko aukera uztea, eskuratu behar dituztenen ahalegin ekonomikoa diru-sarreraren arabera izan dadin.

2. Berme eta Konpentsazio Funtsa honako baliabide hauekin finantzatuko da:

a) Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoaren aldetik funts horretara bideratzen diren baliabideak.

b) Autonomia Erkidegoaren Aurrekontu Orokorretan edo beste herri-administrazio batzuenetan, kasuan kasu, egozten zaizkion baliabide ekonomiko eta finantzarioak.

c) Artikulu honetako 1.a) idatz-zatian zehazturik dauden etxebizitzaren sustatzaileengandik eskuratzen dituen diru-sarrerak.

d) Espazituki funtsaren alde izendatzen den beste zernahi baliabide.

26. artikulua.- Promozioa bideragarria dela bermatzea.

1. Parte hartzen duen promozio bakoitzean, Berme eta Konpentsazio Funtsak sustatzaileei sarrera-maila edo sarrera-kopuru finko bat bermatuko die, etxebizitzak eta eranskinak saltzeagatik.

2. Promozioko etxebizitza, eranskin eta lokal babestuak eskuratu dituztenen edo esleipendunen zerrenda Berme eta Konpentsazio Funtsak sustatzailearen eskura jarriko du. Horretarako, laguntasuna ere izango du: Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroaren laguntza eta etxebizitzagaitan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren beste baliabide eskuragarri batzuen laguntza.

3. Sustapenari eskaintzen dizkion aipatutako zerbitzuengatik, Berme eta Konpentsazio Funtsak sustapenetik zenbateko ekonomiko bat jasoko du. Kopuru hori bere funtsak elikatzeko erabiliko du. Kopuru horren zenbatekoa ere jakinikoa da: lehenengo paragrafoan aurreikusitakoaren arabera bermaturiko diru-sarreraren eta sustapenean egiten diren etxebizitza babestuen salmentagatik jasotako sarreraren arteko diferentzia. Salmenta horiek lege honetako hogeita laugarren artikuluan jasotakoarekin bat etorritik ezartzen diren prezioetan egingo dira.

4. Aldiz, salmentako prezioen bidez sortutako diru-sarrerek ez baldin badute Berme eta Konpentsazio Funtsak bermatzen duen zenbatekoa iristea ahalbidetzen, eta hori gertatu baldin bada eskuratzaileen errenta-mailek nahikoa diru-sarrera ahalbidetu ez dutelako, funts horrek sustatzaileari diferentzia dirulaguntza moduan ordainduko dio, lege-arau honetan aurreikusitako baldintzetan.

27. artikulua. Babes publikoko etxebizitzak gerora eskualdatu edo erabiltzeko lagaz gero ordaindu beharreko prezioa, errenta edo kanona.

1. Babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak legez okupatzeko prezioak eta errentak edo kanonak eguneratzeko irizpideak erregelamendu bidez garatuko dira. Babes publikoko etxebizitza baten gaineko azalera-eskubidea bigarrenez edo gehiagotan eskualdatu behar denetan, balio-galera

kalkulatzeko formula erregelamendu bidez zehaztuko da, igarotako denboraren arabera. Ezin da ahaztu, hala ere, azalera-eskubideak ezin duela laurogeita hemeretzi urtez baino gehiago iraun.

2. Debekaturik dago gainprezio, prima edo aplika daitezkeen araei begira egokitzen den prezio, errenta edo kanona aldatzen duen kopuru oro jasotzea. Kasuan kasu aplikatu beharreko arauetan baimendurik dauden gehienezko kopuruak baino prezio, errenta edo kanon handiagorik ezartzen duten klausulak eta estipulazioak erabat deusezak izango dira.

3. Aurreko paragrafoan jasota dauden kasu horietan, higiezina eskualdatzeko edo haren erabilera lagatzeko gainerako baldintzak betetzen baldin badira, eskualdaketa edo erabilera-lagatze hori legezko gehienezko prezioan egin dela ulertuko da, eta kontratuaren gainerako zatiak baliozkotzat joko dira. Behar baino gehiago ordaindu duen eskuratzailleak edo okupatzaileak dirua itzultzeko erreklama dezake, eta, gainera, ikusi egin behar beste erantzukizunik badagoen, lege honetako X. kapituluan xedaturik dagoenaren arabera (arau-hausteei eta zehepenei buruzkoa da).

28. artikulua. Babes publikoko etxebizitzetarako lurzorua-ren prezioa.

1. Babes publikoko etxebizitzak sustatzeko lurzorua-ren prezioan, ezin da dagokien babes-arauetan bai lurzorurako bai urbanizaziorako jarrita duten gehienezko jasanarazpen-balioa gainditu. Lege honetako hogeita batgarren artikuluan zehaztu diren etxebizitza-mota guztietan bete beharko da arau hau.

2. Gehieneko jasanarazpen-balio horiek gehienezko prezio-muga batzuk dira, jartzen direnak bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun babestua duten partzelen kostu bidezko eskualdatzeetarako. Gehienezko prezioaren baldintza hori eskualdaketa horien eskritura publikoetan jasoko da, arlo horretan indarrean dagoen legeriak xedatutakoaren arabera.

2. ATALA.- BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN KALIFIKAZIOA

29. artikulua. Babes publikoko kalifikazioa eta zuzkidura-bizitokiak.

1. Etxebizitza bat “babes publikoko etxebizitza” izendatzeko edo eraikin bat edo haren zati bat “zuzkidura-bizitokitza” hartzeko, eta, hortaz, horientzako ezarritako onurak jaso ahal izateko, beharrezkoa da kalifikazio hori lortzea. Kalifikazioa etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak ematen du, eta, udal-etxebizitza tasatuen kasuan, dagokion udalak.

2. Kalifikazioa administrazio-adierazpena da, zeinaren bidez etxebizitza, bizileku edo lokal batek, banaka edo sustapen batekoak badira denak batera,

dagokion babes publikoko araubideak dituen onura eta mugak eskuratzen dituen.

3. Babes publikoko etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak kalifikatzeko administrazio-prozeduran bi fase bereizten dira:

a) Behin-behineko kalifikazioa. Kalifikazio hori emateko, eskumena duen administrazioak egiaztatzen du proiektuak betetzen duela etxebizitza babestuei edo zuzkidura-bizitokiei buruz indarrean dagoen araudia, eta esanbidez zein isiltasunaren bidez kalifikazio hori aitortzeak bide 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.

30. artikulua. Kalifikazioaren iraupena.

1. Babes publikoko etxebizitzek eta zuzkidura-bizitokiek, 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 arauz ezarritako betekizunen, baldintzen eta prozeduraren arabera, kalifikazioa kendu ahal izango zaie, edo, hala badagokio, urte batzuetako kalifikazio-epe bat ezarri, honako kasu hauetan:

a) Hirigintza- edo desjabetze-jardunak eragindako etxebizitza libre baten titularrari ordezkoko etxebizitza izateko eskubidea bermatzeko xedez jabetzan esleitutako babes publikoko etxebizitzak.

b) Berroneratze-, berritze- eta/edo birgaitze-prozesua dela-eta babes ofizialeko kalifikazioa borondatez hartu duten etxebizitza, eranskin eta merkataritza-lokalak.

c) Titulartasun pribatuko zuzkidura-bizitokiak. Kalifikazioa kenduz gero, bizitegi izateari utziko diote, baina aplikatzekoa zaien hirigintza-plangintzan ezarritako beste erabilera batzuetara bideratu ahal izango dira, hala badagokie.

3. Behar bezala justifikatutako arrazoirik ezean, deskalifikazioa edo kalifikazioaren beste epe bat ezartzea baimentzen duen Aginduak, dena delako higiezinaren kontura jasotako laguntza denak edo batzuk itzultzeko betebeharra ezarriko du baldintza, arauz ezarri bezala eguneratuta edo zuzenduta, eta zenbatekoa zehaztuta.

31. artikulua. Kalifikazioa ematea.

1. Etxebizitza babestuaren eta haren eranskinen eta zuzkidura-bizitokiaren kalifikazioa ematea edo ukatzea etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailari dagokio, edo udalari, udal-etxebizitza tasatuak edo bere ekimenez sustatutako zuzkidura-bizitokiak badira.

2. Horretarako, eta aipatutako behin-behineko eta behin betiko kalifikazio bakoitzerako, dagokion administrazioak –artikulu honetako aurreko paragrafoan ezarritakoa kontuan hartuta– ebazpena emateko bi hilabeteko epea izango du, agiri guztiak aurkezten direnetik; baina epea eten egingo da, aldi horretan eskatzaileari konpondu beharreko akatsak daudela jakinarazi beharrik izanez gero. Nolanahi ere, eskumena duen organoak epea beste bi hilabetez luzatzea erabaki dezake, behar bezala arrazoituz gero.

3. Legez ezarritako bi hilabeteko epea edo, hala badagokio, luzapena, amaitu eta artean ebazpenik eman ez bada, kalifikazioa eman dela ulertuko da, administrazio-isiltasun positiboa bitarteko. Hala eta guztiz ere, isiltasun bidez ezingo dira eskuratu ahalmen edo eskubideak, baldin eta kalifikazioa lortzeko legez ezarritako baldintzak betetzen ez badira.

32. artikulua. Kalifikazioaren gutxieneko edukia.

1. Bai behin-behineko kalifikazioan bai behin betikoan, gutxienez, honako eduki hauek jaso beharko dira:

a) Sustatzailearen identifikazioa (izena edo sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta egoitza).

b) Zein motatakoa den babes publikoko etxebizitza edo bizitoki babestua, edo hala badagokio merkataritzako lokala edo ekipamendua, lege honetan ezarritako tipologiaren arabera.

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

d) Etxebizitzak edo lokalak lortzeko araubidea eta hasierako erabilera.

e) Sustatzailearekin hitzartzen diren akordio ekonomiko-finantzarioak, sustapen horretan dituen diru-sarrerak eta errentagarritasuna bermatzeko, Berme eta Konpentsazio Funtzaren aldetik.

f) Berariaz aipatzea kalifikazio iraunkorra, edo, hala badagokio, kalifikazioaren epea, lege honetan jasotako salbuespenezko kasuetan.

g) Esleitzeko prozedura.

h) Eroslehtasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzea dagokion erakundea.

2. Behin betiko kalifikazioan, horrez gain, etxebizitza babestuaren edo bizitokiaren prezioa, errenta edo kanona zehaztuko da.

3. ATALA. ESLEITZEKO PROZEDURA ETA SUSTAPEN-MOTAK

33. artikulua. Babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedura

1. Babes publikoko etxebizitzak, zeinahi tipologia, sustapen mota edo lege-okupazioko araubidekoak direla ere, fede-emaile publikoaren aurrean esleituko dira, arauz ezarritako prozeduraren bidez. Prozedura horretan, eskabideak barematu egingo dira, eta eskatzaileei lehentasuna emango zaie, familiaren edo bizikidetzako unitatearen kide-kopurua eta etxebizitza-eskatzaile gisa duten antzintasuna kontuan hartuta. Publizitatearen eta lehia askearen printzipioa bermatuko dira beti, eta esleitzeko prozedura ezingo da hasi, inolaz ere, sustapenaren behin-behineko kalifikazioa lortu aurretik.

2. Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak, foru-aldundiek, udalek eta Arabako kontzejuek beraiek bultzatutako babes publikoko etxebizitzak esleitzeko prozeduratik kanpo utz ditzakete ordezeko etxebizitza izateko eskubidea bermatzera eta mendekotasun-egoerak edo gizarte-bazterketaren arrisku-egoerak konpontzera bideratutako etxebizitzak.

3. Foru-aldundiek, udalek eta Arabako kontzejuek beraiek bultzatutako babes publikoko etxebizitzak esleitzeko oinarriak ezarriko dituzte, betiere lege honetan, legearen erregelamendu bidezko garapenean eta diskriminazio positiboko kopuruei buruz indarrean dagoen sektore-araudian ezarritako prozedura eta mugak errespetatuz.

4. Babes publikoko etxebizitzak esleitzeko oinarrietan onarpen-baldintzatzat jar liteke aurrez eta antzintasun jakin batekin udalerrian erroldatuta egotea, betiere errespetatuz norbanakoaren eskubideak, gizartearen eta lurraldearen kohesioak dakartzan beharrak, bai eta mugikortasun geografikoak dakartzanak ere, horiek denak lege-arau honek babesten ditu eta.

5.- Bizitokiak esleitzeko, babes sozialeko alokairuko etxebizitzetarako printzipio berberak erabiliko dira. Nolanahi ere, kontuan izanik gizartearen beharren zerbitzura dauden zuzkidurak direla, berariazko prozedurak ezarri ahal izango dira jardun bakoitzerako, ezaugarriak eta berezitasunak kontuan hartuta. Prozedura horiek etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzaren organoak onartu behar ditu.

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

1. Hirigintza-jardun edo desjabetze-jardun baten ondorioz –Euskal Autonomia Erkidegoan eskumena duen zeinahi administrazio publikok

izapidetutakoa– beharrezko bada etxebizitza ohiko eta iraunkorra utzaraztea legezko okupatzaileei, orduan administrazio jarduleak edo desjabetzearen onuradunak beharrezko diren gestioak egin beharko ditu legezko okupatzaileek ordezko etxebizitza izateko duten eskubidea bermatzeko, salbu eta egiaztatzen bada ez direla betetzen etxebizitza-premia aitortzeko lege honetan eta lege hau garatzeko araudian ezarritako baldintzak.

2. Hirigintza-jarduketen kasuan, hirigintza-gaietan indarrean dagoen araudiak xedatutakoa beteko da. Hirigintzakoak ez diren desjabetzeetan, berriz, administrazio jarduleak edo desjabetzearen onura jasoko duen erakundeak desjabetuari ohiko etxebizitzan zuen edukitza-araubide bereko etxebizitzen berri eman behar dio, ohiko etxebizitza horretatik ahalik eta gertuen eta antzeko ezaugarriekin. Etxebizitza horiek eskura jartzeko bi eskaintza jakinarazi direla egiaztatu beharko da okupazioaren aurretik sinatu beharreko akta egin baino lehen, presazko desjabetzeen kasuan, edo desjabetutako etxebizitzaren okupazio-akta egin baino lehen.

3. Ordezko etxebizitza izateko eskubidea etxebizitza librean edo babes publikoko etxebizitzan gauza daiteke. Ordezko etxebizitza etxebizitza babestuan izateko eskubidea edukiko dute hirigintza- edo desjabetze-jardunak eragindako etxebizitzen legezko okupatzaileek, soilik baldin eta etxebizitza horiek ohikoak eta iraunkorrak badira eta ordezko etxebizitza izateko lege honetan eta legea garatzen duen arauetan ezarritako baldintzak betetzen badira.

4. Arauz garatuko da babes publikoko etxebizitzen esleipenetan ordezko etxebizitza izateko eskubidea bermatzeko etxebizitzak erreserbatzeko prozedura, etxebizitza horiek legez okupatzeko hautagaiek bete beharreko baldintzak eta etxebizitza eskuratzeko baldintzak. Ordezko etxebizitzak desjabetutako pertsonen egoera ekonomikoaren eta etxebizitza-premiaren arabera emango dira beti.

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

1. Babes publikoko etxebizitzen eta/edo zuzkidura-bizitokien sustapena titulartasun publikokoa zein titulartasun pribatukoa izan daiteke.

a) Titulartasun publikoko sustapenak dira sektore publikoko erakundeek egindakoak.

b) Titulartasun pribatuko sustapenak dira pertsona fisiko edo juridiko pribatuek egindakoak, baita sektore publikoko erakundeek eta sustatzaile pribatuek sinatutako lankidetzeta-hitzarmenen bidez egindakoak ere.

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

- a) Sustapenaren prezioa eta esleipen-sistema.
- b) “Berme eta Konpentsazio Funtsak” bermatutako zenbatekoak, halakorik balego, bai eta esleipenen epeak eta finantza-aurreikuspenak ere.
- c) Alokairu-errenten zenbatekoa eta esleipendunek bete beharreko baldintzak, hala badagokio.

3. Zuzkidura-bizitokien sustapena ofizioz bultzatuko da beti. Kokapenaren arabera, egin daitezke:

- a) zuzkidura-lurzoru publikoan, eta orduan titulartasuna publikoa da
- b) bizitegikoaz bestelako erabilera duen ekipamendu pribatuko edo lokal pribatuko lurzorian. Kasu horretan, hitzarmena sinatuko da administrazio jardulearen eta lurzoru edo lokalaren jabearen artean, eta, beraz, titulartasuna pribatua dela ulertuko da.

4. Azken kasu horretan, hitzarmenaren baldintzak ezartzen dituen agiriak honako hauek adierazi behar ditu, gutxienez:

- a) Beharra eta hartzaileak
- b) Eraiki beharreko bizitokien azalerak, ezaugarriak eta kopuruak,
- c) Eraikitze baldintzak eta alde bakoitzaren parte-hartzea,
- d) Sustapenaren prezioa (kalkulatua),
- e) Zuzkidura-bizitokien errenta eta esleipendunek bete beharreko baldintzak.
- f) Konpentsazio-laguntzak, baldin badaude, bai eta esleipenen epeak eta finantza-aurreikuspenak ere.

4. ATALA.- BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN XEDAPENA. KONTRATUEI ONIRITZIA EMATEA

36. artikulua. Kontratuei oniritzia ematea.

1. Oniritzia ematearen xedea da babes publikoko etxebizitzak zein haien eranskinak, babes publikoko kalifikazioa duten lokal eta higiezinak eta titulartasun pribatuko zuzkidura-higiezinak –zuzenbidean onargarri den edozein tituluren bidez– lehenengoz edo gehiagotan eskualdatzeko edo erabiltzeko lagatzeko egintzak eta kontratuak legearen arabekoak direla egiaztatzea, honako alderdi hauei erreparatuz:

- a) Eskuratzailleek edo okupatzaileek betetzen dituzte eskuratzeko baldintza orokorrak.
- b) Kontratuek badituzte nahitaez ezarri beharreko klausulak, eta kalifikazioaren iraupena eta modalitatea zehazten dute.

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

2. Eskualdatze-kasuetan oniritzia emango da soilik baldin eta egiaztatzen bada eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea administrazioaren mesedetan erabiltzeari buruz lege honetan eta legea garatzeko araudian ezarritako formalitateak bete direla.

3. Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren, edo, hala badagokio, dagokion udaleko sailaren oniritzia beharko da aurrez, xedapen-egintza hauetarako:

a) Inter-vivos edo mortis causa eskualdatzea babes publikoko etxebizitzak eraikitzeke kalifikazio urbanistikoa duten lur-sail, 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, kalifikatutako lokal eranskinen eta/edo zuzkidura-bizitokiaren jabetza edo azalera-eskubidea, edo horien gaineko eskubide errealak eratzea, hipotekaren kasuan izan ezik.

c) Etxebizitzari atxikita ez dauden garaje, trasteleku eta eranskinak sustapen bereko etxebizitza babestuen titularrei eskualdatzea.

d) Babes publikoko etxebizitzak zein atxikitako eranskinak eta titulartasun pribatuko zuzkidura-bizitokiak zuzenbidean onargarri den edozein tituluren bidez erabiltzeko lagatzeko egintzak.

e) Sozietateen, ondasun-erkidegoen edo nortasun juridikorik gabeko bestelako erakundeen akzioak, partaidetzak edo kuotak eskualdatzea, gutxienez aktiboen ehuneko berrogeita hamar sustapen bereko babes publikoko etxebizitzek osatzen badute.

4. Erregelamendu bidez garatuko dira kontratuei oniritzia emateko prozedura eta babes publikoko etxebizitzak eta titulartasun pribatuko zuzkidura-bizitokiak –zuzenbidean onargarri den edozein tituluren bidez– eskualdatzeko edo erabiltzeko lagatzeko kontratu guztiek nahitaez eduki beharreko klausulak.

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

37. artikulua.- Xedapen-egintzatarako aurrebaldintzak.

1. Ezingo dira formalizatu babes publikoko etxebizitzak, haiei atxikitako lokal eranskinak eta titulartasun pribatuko zuzkidura-bizitokiak –helburu horretarako kalifikatutako lurzoruan eraikiak– eskualdatzeko edo erabiltzeko

lagatzeko egintzak, aurrez behin betiko kalifikazioa eman ez bazaie. Debeku hori hausten duten egintzak deusezak izango dira.

2. Jabetzan edo azalera-eskubidean esleitu diren sustapen publikoko etxebizitzak, sustapen mota edozein dela ere, ezin izango ditu alokairuan, prekarioan edo erabilera-lagapeneko beste titulu baten bidez laga esleipendunak, baldin eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak berariaz horretarako baimena ematen ez badio. Nolanahi ere, behin-behinean etxebizitzaren logela bat edo batzuk besteri alokatu ahal izango dizkio errentan hartu duenak eta aldi batez erabiltzeko laga ere bai, betiere, esleipendunaren bizileku ohiko eta iraunkor izaten jarraitzen badu, eta lege-arau honetan jasotako funtzio soziala urratzen duen egoerarik sortzen ez bada.

3. Arauz zehaztuko da zein kasutan baimendu daitekeen erabilera-lagapena eta zein prozedura baliatuko den horretarako.

4. Sustapen publikoko etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia eta, hala badagokio, haren eranskinak legez okupatu badira, alokairu-araubidean edo erabilera-lagapeneko beste edozein tituluren bidez, esleipendunak ezingo du erabilera osorik edo partez hirugarren bati utzi, beste titulu baten bidez.

38. artikulua. Etxebizitza-ibilbideak eta mugikortasun geografikoa.

1. Babes publikoko etxebizitza baten legezko okupatzaileek eskubidea dute, artikulua honetan ezarritako baldintzetan, bizitzako garai desberdinetan sortzen zaizkien beharrei egokitutako etxebizitza eskatzeko.

2. Egoerak aldatu egiten badira, esaterako, babes publikoko etxebizitza batean legez bizi diren familiek edo bizikidetzako unitateek, laneko arrazoiak edo arrazoi profesionalak tarteko, bizilekua aldatzen badute, eskabidea aurkeztu ahal izango diote etxebizitza esleitu zien administrazioari edo, subsidiarioki, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailari, eskatuz aitor dezan etxebizitza aldatzeko premia, bai eta dagokion kupoan sartzeko aukera ere, trukaketa-prozeduraren ondorioetarako.

3. Eskabideari erantzunez emandako administrazio-ebazpenak, hala badagokio, aldaketa beharrezko dela aitortuko du, eta zein baldintzatan egin behar den zehaztuko du. Espedientea bultzatu duen pertsonari ebazpenik jakinarazten ez bazaio hiru hilabeteko epean, eskabidea ez zaiola onartu ulertuko da, eta aukera izango du legez dagozkion administrazio- eta/edo jurisdikzio-errekurtsoak jartzeko.

VII. KAPITULUA

Eraikuntzan eta hiriguneko eta landaguneko multzoetan esku hartzea

39. artikulua. Eraikuntzan eta eraikita dauden hiriguneko eta landaguneko multzoetan esku hartzeko printzipio arautzaileak.

Lehenengo artikuluan jasotzen den eta lege honen xede den konstituzio-agindua betetzeko gauzatzen den jarduera publikoa, eraikitze-baldintzei eta bere ingurua egokitzeari dagokionez, honako irizpide hauek gidatuko dute, gainera:

- a) Hirigintza-eredu iraunkorragoa zehaztea, egungo hiria hobetuz eta finkatuz.
- b) Eraikitako ondarea modu iraunkorren erabil dadin sustatzea, erabilera intentsiboa bultzatuz eta obra berrien aldean birgaitzea sustatuz.
- c) Dibertsitatea eta gizarte-kohesioa sustatzea; hiriko espazio publikoen kalitatea eta aldakortasuna sustatzea, sarbide unibertsala eta irizpide bioklimatikoaren ezarpena bultzatuz, bai gunek irekietan zein eraikietan.
- d) Energia-kontsumoa optimizatzea eta murriztea sistema pasiboak erabiliz, energia ekoizteko sistema zentralizatuen erabilera bultzatzea eta energia berriztagarriak erabiltzea (eraikin mailan edo hiriguneko multzoan).
- e) Baliabide naturalen kudeaketa egokia bultzatzea, batez ere uraren kontsumoa optimizatu eta murrizteari dagokionez.
- f) Eraikuntzan material biodegradagarri eta birziklagarrien erabilera bultzatzea.

40. artikulua. Eraikitako ondarea kontserbatzea eta balioestea, etxebizitza duin eta egokia izateko.

1. Lege honen laugarren artikuluan zehaztutako funtzio soziala betez, lur-sail, eraikuntza, instalazio eta eraikinen jabeek nahitaez dute ondasun horiek segurtasun, osasun, begirune eta apaintasun publikoko egoera onean mantentzeko eginbeharra. Horretarako, behar diren kontserbatze- edo hobetze-lanak egingo dituzte, bertako bizigarritasuna, irisgarritasuna eta benetako erabilera bermatzeko, betiere energia eta baliabideak arauz ezarritako mugen barruan kontsumituz. Udalari dagokio baldintza horiek betetzen direla ikuskatzea, hirigintza-legedian ezarritakoaren arabera eta, subsidiarioki, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari.

2. Eskualdatzearen kasuan, eskuratzailleek aurreko jabearen eskubide eta betebeharrak jasotzen dituzte subrogatuta, bai eta hark administrazio

eskumendunaren aurrean bere egindako eta erregistro-inskripzioan jasotako obligazioak ere.

3. Administrazio publiko eskumendunek eta, bereziki, toki-erakundeek, nor bere kabuz edo elkar hartuta eta Eusko Jaurlaritzaren zein foru-aldundien laguntzarekin, eraikitako ondarea birgaitu, berritu eta suspertzea bultzatuko dute, herritarrek etxebizitza izateko duten eskubidea bete dadin, behar bezalako bizigarritasun, funtzionalitate, eraginkortasun energetiko, irisgarritasun eta segurtasun baldintzak betez.

4. Lege honetan ezarritako birgaitze-betebeharrak modu larrian ez betetzeak bide emango du jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatik desjabetzeko, edo salmentaren edo nahitaezko ordezkpenaren araubidea aplikatzeko, hargatik eragotzi gabe lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legerian jasotako beste neurri batzuk hartzea.

41. artikulua. Eraikitako ondarean jardutea.

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

a) Eraikinak birgaitzea, helburu hauek tarteko:

- Hirigintzaren, egituraren eta/edo eraikuntzaren aldetik egokitzea.
- Elementu komunen eta/edo instalazio teknikoen bizigarritasuna, segurtasuna eta eraginkortasun energetikoa hobetzea.
- Irisgarritasuna hobetzea, eta egoiliarren edo erabiltzaileen behar funtzionaletara egokitzea.

b) Berroneratzeko Eremuetan esku hartzea, ondare urbanizatu edo eraikia eguneratzeko eta/edo egokitzeko premia dela-eta administrazio publikoaren egintza bereziaren mende jarri beharreko hiriguneko eta landaguneko multzoetan. Arauz ezarriko dira esku-hartze horren baldintza eta ezaugarriak.

2. Eraikitako ondarea kontserbatzeko eta balioesteko egintzak hiri-lurzoruetan zein lurzoru urbanizaezinetan egin ahal izango dira, eta, bizitegi-erabilerak nagusi direnean ere, horiei lotutako beste erabilera batzuk (esaterako, kultur ondarea babestu eta sustatzekoak) ere sartu ahal izango dira, bai eta berritzeko beharra duten hirugarren sektoreko edo industriako erabilerak ere.

3. Artikulu honen aurreko paragrafoetan ezarritako egintza publikoaren koherentzia, efizientzia eta eraginkortasuna bermatzeko xedez, gaian eskumena duten administrazio publikoek elkar hartuta jardun beharko dute, eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari egokitu zaio esku-hartzea koordinatzea.

42. artikulua. Eraikinen Ikuskaritza Teknikoa (EIK).

1. Etxebizitzetarako eraikinak edota zuzkidura-bizitokiak unean-unean arauak exijitzen dituen kalitate-mailetara egokitu izana horretarako inskribatutako profesionalek edo enpresa ziurtatuek egindako ikuskapen teknikoen bidez egiaztatu behar da. Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako saila jardungo da ikuskapenak bultzatzen, udalekin batera.

2. Titularitatea daukaten jabe-erkidegoek –edo, halakorik ez balego edo elkarteak horretan jardungo ez balira, arauz ezartzen den antzintasuna baduten etxebizitza-eraikinetako elementu pribatiboen jabeek– egin behar dute Eraikinaren Ikuskaritza Teknikoa, arauz ezarritako edukiak eta maiztasuna betez.

3. Ikuskapena bultzatu dutenek derrigor inskribatu behar dituzte aurreko ataletan adierazitakoaren arabera egindako ikuskapenak, Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen erregistroan.

4. Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak bultzatuko ditu artikulua honetan jasotako ikuskapenak, eta ikuskapenok nola doazen gainbegiratzeaz ere arduratuko da.

5. Pertsonen eta ondasunen segurtasuna kolokan ez jartzeko, artikulua honetan jasotako ikuspen teknikoa dela-eta sortuko diren espediente administratiboak abiarazi, izapidetu, bultzatu eta ebazteko lana udalen gain geratuko da, bakoitzaren jurisdikzioaren barruan. Halaber, udalek izango dute eskumena bidezko diren zehapenak ezarri eta ordainarazteko.

43. artikulua. “Diruz lagundutako birgaitzea” kalifikazioa, eraberritu, hobetu edo birgaitzekoak diren etxebizitza eta lokaletarako.

1. Eraikin eta etxebizitza libre edo babestuak eta haien eranskin, trastetegi eta garajeek, administrazio publikoen dirulaguntzak erabiliz eraberritu, birgaitu edo hobetzekoak badira, “diruz lagundutako birgaitzea” kalifikazioa izango dute eta, hortaz, kalifikazio horri buruzko plan, programa edo tresnek ezarritako baldintzen menpe egongo dira.

2. Arau bidez zehaztuko da artikulua honetako aurreko bi paragrafoetan adierazitako elementuei ematekoa den “diruz lagundutako birgaitzea” kalifikazioak zein prozedura, baldintza eta iraupen izango duen. Arauak honako kasu hauek ere zehaztuko ditu:

a) Sustapen publikoaren bidez eskuratu diren eta birgaitutako ingurua ekonomikoki eta sozialki biziberritzeko egoki edo beharrezko jotzen diren etxabeetako merkataritza-lokalen kalifikazioa, eta lokal horiek edukitzeko araubidea.

b) Sustapen itundu bidez egindako etxebizitzak, eranskinak eta merkataritzako lokalak, edo, baita ere, soilik ekimen pribatu bidez sustatu

direnak aukera izango dute, nahi izanez gero, artikulua honetan landutako “diruz lagundutako birgaitzea” araubidearen eta araubide hori garatzeko xedapenen menpe jartzeko.

44. artikulua. Birgaitzeko premiaren adierazpena.

1. Hiri-berrikuntzarako Eremu baten barruan edo horren pareko hirigintzako irudiren batean sartuta daudenez gain, udalak –edo, udalak ez badira horretan jarduten, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak– aukera izango dute, nahiko arrazoi baldin badago, eraikin zehatz batzuk edo eraikin multzo batzuk birgaitzeko premian daudela adierazteko. Aitorpen horrekin batera, tartean den eraikin bakoitzaren balorazio ekonomikoaren eta beharko lukeen konponbide teknikoaren deskribapena ere egin beharko da, birgaitzeko lanei ekiteko.

2. Eraikinen bat Hiria Berroneratzeko Eremu batean sartzen bada, edo, hirigintzako legediaren arabera horren pareko den figuraren batean, edo aurreko atalean aipatu dugun birgaitzeko premia adierazten bazaio, horrek inplizituki ekarriko du berekin eraikina onura publikoko adierazteko eta beharrezko izango diren ondasun eta eskubideak okupatzeko premia deklaratzeko. Horren barruan, okupazioa gauzatzeko beharrezko zortasun legalak ere ezarriko zaizkio, hori guztia nahitaezko desjabetzea egin ahal izateko, edo, kasuan kasu, salmentaren edo nahitaezko ordezpeneren araubidea aplikatzeko.

45. artikulua. Auzotarren erkidegoetan esku-hartzea.

1. Kontserbatzeko eta birgaitzeko obligazioa betetzeko beharrezkoa bada zerbait desjabetzea, zortasunak ezartzea, saltzea, nahitaezko ordezpenera aplikatzea edo elementu pribatibo nahiz erkideak aldi baterako okupatzea, halakoetan, auzotarren erkidegoek edo interesatuek aukera izango dute udal-administrazioa jotzeko eta horretarako beharrezko espedientea abiarazi dezala eskatzeko. Dena delako ondasuna desjabetzen bada, aldi bateko okupatzen bada edo zortasuna ezartzen bazaio, auzotarren erkidego hori edo horiek joko dira onuradun, nahitaezko desjabetzearen legislazioan jasotako ondorioetarako.

2. Irisgarritasuna hobetzeko, energia efizienteago izateko, edo bizigarritasuna, funtzionalitatea edo segurtasuna hobetzeko egiten diren lanen kasuan, eta lan horiek egiteko beharrezkoa bada titulartasun publikoko lekuren bat aldi baterako edo behin betiko okupatzea, leku horren titulartasuna daukan herri-administrazioak emango du lan horiek egiteko baimena, betiere, interes publikoaren kaltetan ez badira eta okupazio horrek lekuaren titularitate publikoa galtzea edo aldatzea ez eragitekotan.

3. Birgaitzeko lanek eragindako jardunek –irisgarritasun-baldintzak hobetzeko, instalazioak zentralizatzeko, eta iraunkortasuna edo bizigarritasuna hobetzeko egiten badira– ez dute eraikigarritasuna handitzen, ez eta lehendik ere baziren eraikinen hirigintza-parametrorik aldatzen.

46. artikulua. Lehendik baziren etxebizitzak zatitzea.

1. Eraikitako ondarearen birgaitze-lanen barruan, gerta liteke eraikinaren funtzioa bera ere egokitzea, lehendik baziren etxebizitzak zatitu eta etxebizitza-unitate berriak sortuz. Etxebizitza berri horiek unean-unean gizarteak dituen beharretara egokitutakoak izan beharko dute, bai azaleraz bai eta konfigurazioz, bat etortzeko eraikitako ondarearen funtzio sozialarekin.

2. Etxebizitzak zatituta lortzen den 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 eraikinetarako ezarritako parametroak, zehaztapenak eta ordenantzak (kalifikazio hori hartzen badute) eta udal-ordenantzetan zehaztutako bizigarritasun-baldintza minimoak.

3. Lehendik baziren etxebizitzak jabeek, egokitzapen funtzionalaren bidez beren etxebizitzak birgaitu nahi badituzte, aukera izango dute etxebizitza edo etxebizitzak kokatuta dauden finkaren berdinbanaketako proiektua udaletxean bertan izapidetzeko. Alegia, etxebizitza-unitate berritan zatituta lortuko da egokitzapen funtzionala halakoetan.

4. Berdinbanaketako proiektu horrek honako helburuak izan ditzake:

- a) Ondoriozko etxebizitza-unitate berrien deskribapena egitea.
- b) Etxebizitza-unitate berriei dagokien partizipazio-kuotak erregularizatzea, auzotarren erkidegoko gainerako jabeek jabetza horizontalaren araubidean dauzkaten kuotei inola eragin gabe.

5. Berdinbanaketa-proiektu hori izapidetu eta udalean onartzeko prozedura erregelamendu-bidez zehaztuko da.

47. artikulua. Hiriaren birgaitzearen eta berroneratzearen planifikazioa.

1. Hiria birgaitzeko edo berroneratzeko premiaren adierazpenak zein eraikuntzak eta eraikinak berritzeko lana antolatzeko programa, plan eta gainerako tresnak, hirigintza-arloko planen xede izan daitezkeela aparte utzita, bakoitza bere aldetik ere onartu daitezke, tokiko ordenantzak edo erregelamenduak onartzeko ezarritako prozeduraren bitartez. Birgaitze-lanek interes kulturalako adierazpena duten higiezonei eragiten badiete, edo beste

edozein babes-araubideren menpe dauden higiezonei eragiten badiete, behin betiko onarpena eman aurretik, beharrezkoa izango da dena delako babes-araubide hori kudeatzeko eskumena daukan organoak aldeko irizpena ematea.

2. Hiria Berritzeko edo Berroneratzeko Eremuen, Barne-eraberritzeko Eremuen edo Hiri-eraberritzeko Eremuen antolamendu xehatua egin nahi bada, edo hirigintza-legeditik eratorritako beste edozein kategoriarena, eta antolamendu xehatuaren xedea bada eraikitako ondarea birgaitzea edota hiri-ingurua hobetzea (kapitulu honetako berrogeita bat artikuluan jasotakoa), orduan, antolamendu-lan hori egiteko, Hiria Berroneratzeko Plan Berezia izango da tresna.

3. Europako zuzentarauak direla-eta ezarri diren helburuak betetzeko egingo diren birgaitze-lanak, birgaitzeko premia adierazi zaien esparru edo eraikinetan egitekoak badira, lehentasuna izango dute ekintza publikoa sustatu eta kudeatzeko garaian.

48. artikulua. Hiria birgaitu eta berroneratzeko lanaren kudeaketa: jarduteko sistemak.

1. Eraikinak birgaitzeko lana eta hiria berroneratzeko lana udaleko administrazioaren nahieran kudeatu daiteke, hirigintzako legedian jasotakoetatik aukeratutako jardute-sistemaren bidez.

2. Eraikinak birgaitzea, eta lurzoru ez urbanizagarrian eragina izango duten jardunetan aurreikusita dagoen birgaitze-lana, nahiz hiria berroneratzea, denak ere, tartean diren titularrekin hitzarmena edo akordioa lortuz gauzatuko dira, edo salmentaren edo nahitaezko ordezpenaren araubidea aplikatuz edo nahitaezko desjabetzearen bidez. Kasu honetan, lurzoruaren jabetzaren eskubidearen edukia bere balioaren ehuneko berrogeita hamar gutxituko da, eta diferentzia administrazio jardulearen alde izango da.

3. Nolanahi ere, higiezinaren jabeen ehuneko berrogeita hamar baino gehiago ados baldin badago administrazioarekin dagokion kudeaketako hitzarmen boluntarioa formalizatzeko, aukera egongo da birgaitzea inposatzeko tartean diren denei. Halakoetan, bakoitzari dagozkion eskubideak eta kargak berdinbanaketa-proiektuaren bidez doituko dira. Kasu horretan, dagokion birgaitze-proiektuaren bidez egikarituko dira lanak; tarteko direnekin akordioa lortzerik egon ez bada, emakidadun bati esleitu dakiok, eraikitzeko betebeharra betetzen ez denerako hirigintzako legedian aurreikusita dagoen prozeduraren bidez, birgaitze-lan horretarako beharrezko diren egokitzapenak eginda, eta egokitzapen horiek arautzea ere gerta liteke, erregelamendu bidezko garapenaren bidez.

49. artikulua. Ordezko etxebizitza izateko eta lehengora itzultzeko eskubideak.

1. Eraikin horretako elementu edo zerbitzu erkideetan birgaitze-lanak egiten ari direla-eta etxebizitza edo lokaletako legezko okupatzaileek ezin badute erabili beren etxebizitza edo lokala, eskubidea izango dute ordezko etxebizitzaren bat izateko edo eraikin horretan bertan eskura dagoen beste lokalen bat erabiltzeko, edo halako aukerarik ez baldin badago, egindako kaltea kitatzeko balioko duen diruzko konpentsazioa jasotzeko.

2. Orokorrean, ohiko egoitza birgaitzen ari diren eraikinetan dutenek edo ebazpen administratiboaren bidez aurrez izendatu diren eraikinetako legezko okupatzaileek, egoera horren eragile ez badira behintzat, eskubidea dute bertara bueltatzeko; kasu horretan, gastuak higiezinaren jabearen kontura izango dira, betiere, aplikatzekoa den hirigintza-legediak, hipoteka-legediak, hiriko errentamenduen legediak edo dena delakoak ezartzen dituen baldintzetan.

50. artikulua. Eraikinak Birgaitzeko eta Hiria Berroneratzeko lanetako kudeaketa aurreratua.

1. Eraikinak birgaitzeko lanak edo hiria berroneratzeko lanak jada antolamendu xehatuan jasota daudenean, edo ordenantza, plan, programa, birgaitzeko premiaren adierazpen edo horretarako balio duen beste edozein lege-tresnetan jasota daudenean, orduan, herri-administrazio jarduleak edo hirigintzako nahiz berritze-kudeaketako baltzuek aukera izango dute kasu horretan bidezkoa den kudeaketari aurrez ekiteko, lanak prestatu eta aurreratzeko helburuz.

2. Horretarako, herri-administrazioak aukera izango du, baita ere, hiria birgaitzeko edo berroneratzeko beharrezko izango diren ondasun eta eskubideak aurrez okupatzeko, bermatuz, edonola ere, okupatzaile legalei ordezko egoitza emango zaiela, behin-behinekoz edo behin betikoz, ez baldin badute beste etxerik; jakina, etxebizitza bat legez okupatzeko lege-testu honek berak aitortzen duen eskubidea erabat errespetatzeko eta bermatzeko moduan.

51. artikulua.- Bizigarritasun ezaren adierazpena.

1. Infraetxeen kasuan, eta etxebizitza edo bizitoki bat erabiltzeak kolokan jartzen badu jendearen osasuna edo segurtasuna, udaleko administrazioak aukera izango du infraetxe horren bizigarritasunik eza deklaratzeko, bai aldi baterako, badaezpada, bai betiko. Hortik aparte geratzen dira udalak, egoki iritzita, har ditzakeen presazko neurriak etxea utzarazteko eta lekua segurtatzeko.

2. Bizigarritasun ezaren adierazpena behin betikoa bada eta administrazio bidean irmoa, egoki diren esku-hartze neurriak hartu beharko dira higiezina berriz ere bertan bizitzeko modukoa izateko, lehentasuna emanaz beharrezko diren sustapen-, birgaitze- eta laguntza-neurriei; eta bitarte horretan aurrera segituko da egikaritze-aginduak ematen, eta aurre-adierazpenak egiten, hala egokitzen denean, eta, baita, nahitaezko salmenta edo ordezkia egiten, funtzio soziala ez bada betetzen. Edonola ere, beti errespetatu behar da etxebizitza legez okupatzeko eskubidea, lege honen eta lege hau garatzeko ezarriko den araudiaren arabera.

3. Bizigarritasun ezaren adierazpena badaezpada edo aldi baterako ematen bada, izendapen hori garbitasuna eginda edo hondakinak kenduta konpontzen diren osasun-kontuengatik eman delako, dagokion udalak, gizarte-zerbitzuari dagozkion ekintzak aparte utzita eta zerbitzu horrekin elkarlanean, behar duen baimen judiziala eskuratuta, egoitzara sartzeko eta esandako lan horiek egiteko agindu dezake, eta lan horren kostua egoera horren erantzuleei egotzi.

52. artikulua. Birgaitzeko hirigintza-sozietateak.

1. Tokiko erakundeek aukera dute kudeaketako edo birgaitzeko hirigintza-sozietateak eratzeko, horien bitartez gauzatu ahal izateko eraikitako ondarea birgaitzeko edo hiria berroneratzeko neurriak, ekintzak eta esku-hartzeak. Horretarako, Euskadiko gainerako lurralde-administrazio publikoen laguntza jaso dezakete.

2. Eraikinak birgaitzeko edota hiria berroneratzeko kudeaketarako beharrezkoa den planeamendu xehatua gauzatu ahal izateko emakida administratiboa zuzenean eman dakieke, osorik edo zatiz, kudeaketako edo birgaitzeko hirigintza-sozietate horiei, lehiaketa edo lizitazio publikorik egin gabe. Emakida-esleipen horrek hirigintzako baltzuaren alde egingo du desjabetzea, eta horrek jasoko ditu, subrogatuta, administrazioak egikaritzalantako eragiketa materialak burutzeko dauzkan ahalmenak.

53. artikulua. Kalitatea bultzatzea, iraunkortasuna eta energiaren efizientzia hobetzea.

1. Lege hau garatu beharrez, eta eraikinen kalitatea, iraunkortasuna eta efizientzia energetikoa hobetzeko helburuz, arau bidez finkatuko da betekizun horiek zenbateraino bete diren adierazteko eta bereizteko patroik, zigilu eta bereizgarriak ezartzeko balioko duten neurri eta helburuak.

2. Horretarako, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak arau bidez ezarriko ditu bizitegitarako eraikinen energia efizientziaren eta

irainkortasunaren ziurtapenak, eta ziurtapen horien irismena, edukia, erregistroa, jarraipena eta baliozkotasuna erregulatuko ditu.

VIII. KAPITULUA

Fidantzak jartzea eta hiriko finken alokairuko kontratuen erregistroa

54. artikulua.- Fidantzen gordailua egiteko betebeharra.

1. Hiriko finkak, direla etxebizitzetarakoak edo bestelakoak, errentatzen dituzten pertsonak edo erakundeek Hiriko Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 36.1 artikulua adierazten duen diruzko fidantza jarri beharko dute etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak lurralde horretan daukan lurralde-ordezkaritzan.

2. Obligazio hori eta fidantza jarri beharra exijitu daiteke, eta kontratuak indarrean dirauen artean iraungo du betebeharrak ere, inongo interesik sorrarazi gabe. Hauexek dira fidantza jarri beharreko kopuruak.

a) Hilabeteko errenta, etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren.

b) Bi hilabeteko errenta, sasoikako errentamendu-kontratuaren, kontratuak urte natural bat baino gehiagoko iraupena baldin bada. Urtebetetik beherako iraupena baldin bada kontratuak, fidantzaren zenbatekoa kontratuaren iraupenaren proportzioan joango da, aipatutako urteko bi hilabeteko errenta horretatik abiatuta.

c) Bi hilabeteko errenta, etxebizitzetarako edo sasoirako ez den beste xede nagusiren bat duten errentamendu-kontratuaren.

3. Arau bidez ezarriko da fidantza nola jarri behar den, dirua zuzenean sartuz edo kontzertu bidez; eta non, nola eta zer epetan. Fidantza jarri izana egiaztatzeko beharrezko xedapenak ere arau horretan bertan zehaztuko dira. Diru-sarrera garaiz kanpo egin bada, baina aurretiko errekerimendurik behar izan gabe, fidantzaren zenbatekoaren ehuneko biko errekerimendua ekarriko du; alabaina, errekerimendua egin behar izan bada dirua sartzeko, ehuneko hamarrekoa ere izan daiteke errekerimendua.

55. artikulua.- Hiri-finken errentamendu-kontratuak erregistratzea.

1. Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean kokatutako hiri-finken errentamendu-kontratuen Erregistroa sortzen da honen bidez. Izaera administratiboa izango du erregistroak, eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren mendekoa izango da. Bertan inskribatu beharko dira esandako hiri-finken errentamendu-kontratu guzti-guztiak.

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

IX. KAPITULUA

Etxebizitzen erabilera egokiaren eta funtzio sozialaren berme juridikoak

1. ATALA. JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK, ETXEBIZITZA GAINOKUPATUAK ETA INFRAETXEAK

56. artikulua. Jenderik gabeko etxebizitza.

1. Jenderik gabeko etxebizitza da, hain zuzen, bi urtez baino luzeago jarraian desokupatuta egon dena, jarraian desokupatuta egotea justifikatzen duen arrazoiren bat egon gabe.

2. Jarraian desokupatuta egotea justifikatuta dagoela joko da baldin etxea bigarren bizitexea bada edo lana, osasuna, dependentzia edo gizarte-larrialdia dela-eta egoitza aldatu behar izan bada, eta horregatik aldi baterako etxebizitza desokupatuta utzi behar izan bada, edo titularrak merkatuko prezioan baldin badauka eskaintzan jarrita, saltzeko edo alokatzeko.

3. Jenderik gabeko etxebizitza izendapena bertako udalak erabaki dezake edo, bestela, udalak erabaki ezean, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak.

4. Jenderik gabeko etxebizitzen titularrek aukeran daukate etxebizitza-gaietan eskumena edo ahalmena daukaten administrazio eta erakunde publikoei uzteko etxearen kudeaketa, alokairuan, horretarako onartutako hitzarmen eta programetan zehaztutako baldintzetan, betiere.

57. artikulua. Jenderik gabeko etxebizitzen kanona.

1 Jabetzaren funtzio soziala bete dadila bultzatzeko helburuz, udalek aukera daukate beren udalerrian dauden jenderik gabeko etxebizitzei kanona ezartzeko; kanona fiskalitateaz kanpokoa izango da, eta jenderik gabeko etxebizitza deklaratu diren etxebizitzak zergatuko ditu. Kanon horretatik bildutakoa udalaren lurzoru-ondarea hornitzeko izango da. Bestela, udal-administrazioak kanon hori ezartzen ez duen bitartean, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio orokorrak berak ezar dezake kanona. Eta lortutako

diru-sarrerak administrazio orokorrak garatzen dituen etxebizitza-arloko politiketarako erabiliko dira, alokairuari lehentasuna emanez.

2 Kanona pertsona naturalei nahiz juridikoei ezar dakieke, baita jarauntsi jaso gabeei, ondasun-elkarteei nahiz bestelako elkarteei ere, izaera juridikoa eduki ez arren, unitate ekonomiko edo ondare banandua osatzen badute, zerga ezartzeko modukoa, eta jenderik gabeko etxebizitzaren gaineko jabetza eskubidearen titularrak badira, eta, aldi berean, etxebizitzaren erabilera ere berena badute.

3 Baldin eta dena delako jenderik gabeko etxebizitza erabiltzeko eskubide erreala ez badauka jabeak berak, kanona eskubide erreal horren titularrari egotziko zaio.

4 Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa eman zuen administrazioak likidatuko du kanona, urtero, eta jenderik gabeko etxebizitza izendapena bide administratiboan irmoa den unetik hasita. Hauxe izango da zerga-tasa: hamar euro metro karratu erabilgarri bakoitzeko, urteko.

58. artikulua. Jenderik gabeko etxebizitza nahitaez alokatzea.

1. Aukera egongo da jenderik gabeko etxebizitza deklaratu diren etxebizitzak nahitaez alokairuan jartzeko, baldin etxebizitza horiek etxebizitza-premia eta etxebizitza-eskaera argia dagoen eremuetan kokatuta badaude, bai bizitegi-lurzoruko sektoreetan, bai eta berroneratzeko eremuetan, erdigune historikoetan eta halako eremuetan. Nahitaezko alokairua udalek berek ezarriko dute edo, haien orde, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak. Nolanahi, jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa jaso zutenetik urtebete pasa eta oraindik desokupatuta dauden etxebizitzaren kasuan bakarrik egin liteke hori. Nahitaezko desjabetzearen legediak xedatzen duenaren arabera izapidetuko da nahitaezko alokairua.

2. Nahitaezko alokairua ezartzea bidezkoa dela adierazi ondoren, etxebizitzaren titularrak berak ordaindu beharko ditu etxebizitza alokairuan jartzeko beharrezko diren egokitze- edo hobekuntza-obra egiteko kostuak eta kudeaketa dela-eta administrazioak bere gain hartutako gastuak.

3. Etxebizitza deskribatzen duen eta nahitaezko alokairua inposatzea derrigorra dela erabakitzen duen akordio edo ebazpenak irmoa izan behar du administrazio-bidean. Bertan zehaztuko dira zein baldintzatan eduki behar duten etxebizitzako titularrek alokairua, bai eta alokairuak zenbat iraungo duen ere (gehienez bost urte, baina aukera dago nahitaezko luzapena ere ezartzeko, beste bost urte arte).

59. artikulua. Infraetxea.

1. Infraetxetzat hartuko 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 sortuko den araudiak zehazten dute zein diren bizigarritasun-baldintza horiek.

2. Infraetxeak kokatuta dauden udal-barrutiko udalari dagokio infraetxe horiei bizigarritasun ezaren deklarazioa ematea, lege honen berrogeita hamaikagarren artikulua xedatzen duena oinarri hartuta.

3. Infraetxeen bizigarritasun ezaren deklarazioa behin betikoa eta administrazio-bidean irmoa denean, Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da; hortik aurrera, eraikina ezingo da bizitegiatarako erabili, harik eta egoera hori aldatu arte.

60. artikulua.- Gainokupatutako etxebizitza.

1. Etxebizitzak gainokupatuta daudela jotzen da baldin eta bertan bizi direnen kopurua handiagoa bada bertarako egoki jotzen den kopurua baino, etxearen azalera, bertan bizitzeko moduko gelen kopurua eta neurria eta bizigarritasun-baldintzak kontuan hartuta. Arau bidez ezarriko da gainokupatutako etxebizitzari aplikatu beharreko araubidea, bai eta zer egin ere gehiegizko okupazioa saihesteko eta konpontzeko.

2. ATALA. ETXEBIZITZAK EGOKI ERABILTZEN DIRELA BERMATZEKO JARDUN PUBLIKOAK

61. 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, erregelamendu bidez garatuko direnak.

2. Horrez gain, funtzio soziala ez betetzearen beharrezkoa denean – behar bezala arrazoituta–, eskumena duten administrazio publikoek neurri hauek hartu ahal izango dituzte etxebizitzaren eta titularren gainean esku hartzeko:

- a) Lehentasunez eskuratzeko eskubidea eta botatze administratiboa gauzatzea.
- b) Jabetza nahitaez kentzea funtzio soziala ez betetzeagatik.
- c) Nahitaezko salmenta edo ordezpena.
- d) Betearazteko aginduak.
- e) Jenderik gabeko etxebizitzaren gaineko kanona.

- f) Nahitaezko alokairua jenderik gabeko etxebizitzaren kasuan.
- g) Hertsatzeko isunak ezartzea.
- h) Zehapenak ezartzea.

62. artikulua. Etxebizitzaren erabilera desegokia egiaztatzeko baliabideak.

1. Etxebizitza edo bizitoki baten erabilera desegokia egiaztatzeko, eskumena duten administrazioek, lege honekin bat etorritik, zuzenbidean onartzen diren bidez 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, goitik edo behetik.

2. Artikulu honen lehenengo paragrafoan adierazitako zerbitzuen konpainia hornitzaileek eta erakunde kudeatzaileek derrigor eman beharko dituzte etxebizitzaren erabilera desegokia egiaztatzeko eskatzen zaizkien datuak, datuen babesari buruzko araudia erabat errespetatuz.

3. ATALA. ETXEBIZITZAREN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN MERKATUAN ESKU HARTZEKO TRESNA PUBLIKOAK

63. artikulua. Lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea.

1. Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango ditu lehenengo eta hurrengo eskualdatzeetan babes publikoko etxebizitzaren eta haien eranskinen gainean, baita babes publikoko gisa kalifikatutako lokal eta higiezinaren gainean ere.

2. Lehentasunez erosteko eskubidea erabili ahal izango da inter vivos edo mortis causa eskualdatzeetan, doakoetan zein kostu bidezkoetan, borondatezkoetan zein ondarearen gaineko betearazte-prozeduretatik eratorritakoetan.

3. Ezin izango dira erabili eroslelehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea ondorengoan, aurrekoan, ezkontideen edo izatezko bikote gisa erregistratutako bikote-kideen alde egindako doako eskualdatzeetan, kasu hauetan izan ezik: etxebizitza hartzailearen ohiko bizileku iraunkorrerako ez izatea edo hartzailearen gaitasun ekonomikoa guztiz neurrigabea izatea etxebizitza babestu bat lortzeko eskatzen denari dagokionez. Etxebizitza eta

haren eranskinak ezkontzaren edo behar bezala erregistratutako izatezko bikotearen irabazpidezko sozietateari lagatzea eta irabazpidezko sozietatea desegitearen ondorioz etxebizitza eta haren eranskinak ezkontideetako edo bikotekideetako bati esleitzea ez dira, era berean, eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko arrazoi izango; izan ere, ez dira eskualdaketatzat hartzen lehentasunez eskuratzeko eskubidea aplikatzeko orduan.

64. artikulua. Lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko prozedura.

Eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea Eusko Jaurlaritzak erabiliko ditu, honako prozedura honen bidez:

a) Eskualdatzaileak frogagarriro jakinarazi beharko dio eskualdatzeko asmoa etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailari, eta prezioa, ordainketa-geroratzea (balego) eta funtsezko gainontzeko baldintzak adieraziko dizkio. Era berean, eskuratzaillea nor den egiaztatuko du.

b) Ondarearen gaineko betearazte-prozeduretan egindako eskualdatzeen kasuan, esleipena egiten duen erakundeak administrazio publikoari jakinarazi beharko dio eskualdatzea, hiru eguneko epean, aurreko artikuluan ezarritakoaren arabera, eta prezioa zein izan den eta esleipenduna nor izan den adieraziko dio. Dena dela, eskuratzailleak babes publikoko etxebizitzaren esleipendun izateko ezarri diren betekizunak bete beharko ditu, lege honetan eta legea garatzeko araudian ezarritako eran.

c) Jakinarazpen oso eta frogagarria jaso eta hogeita hamar egun natural igarota, administrazioak eroslehentasun-eskubidea erabili ez badu, eskubide hori iraungi egingo da jakinarazitako eskualdatzeari dagokionez.

d) Eskualdatzaileak 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 hirurogei 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 emanez.

e) Eskuratzailleak aurreko idatz-zatian egin beharreko jakinarazpena egiteko hogeita hamar egun naturaleko epea izango du, eskualdatzea eskritura publikoan jaso eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

f) Eskualdatzea jakinarazteko betebeharra bete ezik, administrazioak, beste bideren batetik, eskualdatze hori izan dela jakinez gero, jakiten duen une beretik, atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko ahal izango du, aurreko idatz-zatiko lehen lerrokadan adierazitako baldintza beretan.

g) Eskualdatzearen gaineko jakinarazpen frogagarria garaiz eta eraz jaso ondoren, administrazioak, arrazoiak emanda, uko egin ahal izango dio

eroslehentasun-eskubidea erabiltzeari, eta horren berri eman beharko die eskualdatzaileari eta eskuratzaileri.

65. artikulua. Babes ofizialeko 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 egiaztatzen ez bada aurreko artikuluko 1.a) idatz-zatian adierazitako jakinarazpena egin dela eta administrazioak eroslehentasun-eskubidea erabiltzeko daukan legezko epea igaro dela.

2. Jabetza-erregistratzaileek ukatu egingo dute higiezin horien eskuratzeko-tituluen inskripzioa, baldin eta behar bezala egiaztatzen ez bada aurreko artikuluko 1.c) idatz-zatian adierazitako jakinarazpena egin dela eta administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzeko daukan legezko epea igaro dela.

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

4. Lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzeko agintzen duen administrazio-ebazpena behar adinako titulu izango da jabetza-erregistroan inskribatzeko, prezioaren ordainketa edo gordailua egiaztatu ondoren.

66. artikulua. Eskuratzeko prezioa, lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea tartean direnean

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

2. Lege-arau honetan jasotako Berme eta Konpentsazio Funtsetan esku-hartzearen bidez hasiera batean eskuratutako etxebizitzaren eta eranskinen geroagoko eskualdatzeetan, prezioa eskuratzaileri hasiera bateko eskuratzeko

horretan benetan ordaindutakoa izango da, erregelamendu bidez baimendutako eguneratzeak eta/edo balio-galerak aplikatuta, hala balegokio.

67. artikulua. Lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiliz eskuratutako etxebizitza eta eranskinen esleipena.

1. Babes publikoko etxebizitzek eta haien eranskinek, baita babes publikoko gisa kalifikatutako lokalek eta higiezinek ere, administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubideak erabiliz eskuratutakoak badira, beren kalifikazioari dagokion babes publikoko araubideari eutsiko diote. Kalifikazio-eparearen menpe dauden babes publikoko etxebizitzaren kasuan, etxebizitzagaitan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak haien kalifikazio iraunkorra adieraziko du.

2. Udal baten, sozietate publiko baten, autonomia edo udal administrazioari 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 babestuak eskatzen dituztenen 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 esleipenari dagokionez ezartzen dituen irizpideak.

68. artikulua.- Botatze administratiboa.

Bidezkoa izango da titulartasun publikoa duten babes publikoko etxebizitzaren, zuzkidura-bizitokien, haien eranskinen eta babes publikoko kalifikazioa duten lokal eta higiezinaren titulurik gabeko okupatzaileak, prekaristak, errentariak edo pertsona onuradunak botatzea, ondorengo arrazoiren bat dagoenean:

a) Errentamendu-kontratuan hitzartutako errentak edo kanonak, gastu edo zerbitzu erkideengatik ordaindu beharrekoak edo aplikatzekoa den araudiaren arabera ordaindu beharrekoak ez ordaintzea.

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

c) Etxebizitzari, bizitokiari eta/edo eranskinei behar ez bezalako edo baimendu gabeko erabilera ematea.

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

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

f) Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak emandako maileguen kuotak behin eta berri ordaindu gabe uztea.

69. artikulua.- Botatzeko eskumena.

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

2. Botatze administratiboa etxebizitza babestuaren titularra den administrazioak bere kabuz gauzatu ahal izango du, edo sektore publikoko erakundeek edo beste interesdun batzuek eskatuta.

3. Botatze administratiboaren prozedura, lege honetan ezarritakoa, erregelamendu bidez garatuko da.

70. artikulua. Etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki pribatua funtzio soziala ez betetzearren eta kontserbatzeko eta birgaitzeko betebeharrak ez betetzearren desjabetzea.

1. Udalek eta, horiek ezean, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak, desjabetu egin ahal izango dituzte titulartasun pribatuko etxebizitzak eta/edo zuzkidura-bizitokiak, baldin eta ez badira betetzen kontserbatzeko eta birgaitzeko betebeharrak eta haien funtzio soziala, eta hori ez betetzeak benetako arriskua badakar pertsonen segurtasunarentzat edo desjabetzea beharrezkoa bada etxebizitzaren edo zuzkidura-bizitokiaren erabilera egokia bermatzeko, eta egoera hori ezin bada legezko beste bide batzuen bidez konpondu.

2. Desjabetzea hasi aurretik, titulartasun publikoko etxebizitzaren edo zuzkidura-bizitokiaren beharrezko segurtasun- eta bizigarritasun-neurriak – bizitegitarako erabilera baldintza egokietan bermatuko dutenak– hartzeko agindua eman beharko da.

3. Birgaitzeko hirigintza-sozietateak eta sektore publikoko gainontzeko merkataritza-erakundeak, urbanizatutako eta eraikitako ondarea sustatu, eraiki eta birgaitzeko helburua dutenak, artikulua honetan adierazitako nahitaezko desjabetzearen onuradun izan daitezke.

71. artikulua.- Babes publikoko etxebizitzak nahitaez desjabetzea

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

- a) Etxebizitza babestua ez erabiltzea egoitza ohiko eta iraunkor gisa.
- b) Bidezko arrazoirik gabe etxebizitza jenderik gabe edukitzea urte bat baino gehiagoz.
- c) Etxebizitzak lege honetan ezarritako segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzetan kontserbatu eta mantentzeko betebeharrak ez betetzea.
- d) Sektoreko legerian ezarritako irisgarritasuna bermatzeko behar diren zerbitzu eta instalazioak eguneratzeko betebeharra ez betetzea.
- e) Etxebizitza edo bizitokia baimenik gabe eskualdatzea.
- f) Gainokupazioa.
- g) Etxebizitza esleitu ondoren, titularren diru-sarrerak, hiru urtean jarraian, etxebizitza babestu bat hartu ahal izateko ezarri diren gehieneko kopuruak bikoiztea.

2. Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak izango du babes publikoko etxebizitza eta/edo zuzkidura-bizitoki pribatuak desjabetzeko eskumena, aldundiek eta udalek sustatutako babes publikoko etxebizitzak kasuan izan ezik, izan ere, kasu horretan, nahitaezko desjabetzea, hasiera batean, aldundi eta udal horiena izango da, eta, subsidiarioki, aipatutako Eusko Jaurlaritzako sailarena, aurrez egindako errekerimendua bete ezik.

72. artikulua. Desjabetze-prozedura eta presako okupazioaren adierazpena

1. Funtzio soziala ez betetzearen, titulartasun pribatuko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak nahitaez desjabetzeko, hirigintza-araudian ezarritako prozedura eta nahitaez desjabetzeko prozedura bete beharko dira.

2. Ondasunen eta eskubideen presako okupazioa deklaratzeko izapidea, desjabetze-legerian eskatutakoa, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak emango du, edo, bestela, aldundiek edo udalek: desjabetzean jarduten duen administrazioak, hain zuzen ere.

73. artikulua. Nahitaezko salmenta edo ordezpena.

1. Lege honetan adierazitako eraikitze edo birgaitzeko betebeharrak bete ezik, dagokion udalak edo, bestela, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak desjabetzeko eskumena izango du, jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatik, edo nahitaezko salmenta edo ordezpen araubidea aplikatzeko eskumena. Nolanahi ere, administrazioak esku hartzeko

gainontzeko tresnei dagokienez lege-arau honetan ezarritakoa errespetatuko da.

2. Honako ahalmen publiko hau hartzen da nahitaezko ordezpentzat: administrazio publikoak higiezin baten titularra ordezte, eta zuzenean bereganatzea higiezina eraiki edo birgaitzeko ahalmena, aipatutako titularren kargura, eta lanak lehiaketa publiko bidez esleituta. Kasu horretan, lehiaketaren oinarrietan, esleipenerako aplikatzekoak diren irizpideak eta nahitaezko ordezenaren xede den eraikinaren jabeari edo jabeei esleitu beharreko sabai eraikiaren gutxieneko portzentajea zehaztuko dira.

3. Artikulu honetan jasotako nahitaezko desjabetze, salmenta edo ordezen kasuetan, lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukia balioaren ehuneko berrogeita hamar murriztuko da, eta diferentzia administrazio jardulari egokituko zaio. Hortik ateratzen diren etxebizitzak eta lokalak babestu gisa kalifikatu ahal izango dira, lege-arau honetan ezarritako tipoetariko batean, dela kalifikazio iraunkorrarekin dela behin-behineko kalifikazioarekin.

74. artikulua. Nahitaezko salmenta- edo ordezen-prozedura eta horren eragina.

1. Nahitaezko salmenta edo ordezena administrazioak bere kabuz edo interesatuak eskatuta hasiko du, eta publizitate eta lehiadun prozedura bidez esleituko da, hirigintza-araudian ezarritakoarekin bat etorritz.

2. Lurzoruaren jabetza-araubidearen betebeharrak ez direla bete adierazten duen ebazpena eman eta nahitaezko salmenta edo ordezenaren araubidea aplikatzea erabaki ondoren, administrazio jarduleak dagokion egintzaren edo egintzen ziurtagiria bidaliko du jabetza-erregistroa, azken jabari-inskripzioaren bazterreko ohar batean idatziz jaso dadin. Ematen diren finkaren erregistro-ziurtagirietan nahitaezko salmenta edo ordezen egoera jasoko da.

3. Prozedura ebatzi ondoren, administrazio jarduleak esleipenaren ziurtagiria emango du, eta ziurtagiri hori jabetza-erregistroan inskriba daitekeen titulua izango da. Erregistro-inskripzioan jaso egin beharko dira, eskurapena desegiteko arrazoi gisa, eskuratzaila zein baldintza eta eraikitze-epetara beharturik geratzen den.

75. artikulua. Hertsatzeko isunak.

1. Zehapen moduan ezarritako isunak alde batera utzita, eskumena duten administrazioek emandako aginduak oztopatuz gero, desobedituz gero edo bete ezik, administrazioak hertsatzeko isunak jarri ahal izango ditu. Gehienez

bost jarriko ditu, eta hilean behin. Horien helburua izango da lege honetan jasotako betebeharrak benetan bete daitezen bultzatzea.

2. Era berean, hertsatzeko isunak jarri ahal izango dira jenderik gabeko etxebizitzan –administrazio-bidean ezarritako ebazpen irmo bidez hala izendatutakoan– benetako okupazioa bultzatzeko. Hertsatzeko isun horiek aurreko paragrafoan adierazitako isunen ezaugarri eta aldizkakotasun bera izango dute, eta behar beste jarri ahal izango dira.

3. Isunaren zenbatekoa ondoko kopuruetatik handiena beste izango da gehienez: egin beharreko lanen (hala balegokio) kostuaren % 30, edo 300 euro hilean.

4. Hertsatzeko isunetatik lortutako zenbatekoa administrazio jardulearen lurzoruaren ondare publikoan sartuko da.

X. KAPITULUA

Ikuskapena, diziplina eta zehapen-araubidea

1. ATALA IKUSKAPENA ETA BEHIN-BEHINEKO NEURRIAK

76. artikulua.- Ikuskapena.

1. Lege honetan aurreikusitako gai guztietan ikuskapen-lanak egitea egokitzen zaien edo berariaz egozten zaien administrazio eskudunetako enplegatu publikoek agintaritzaren agentearen izaera izango dute aipatutako ondorio horietarako; hori dela eta, enplegatu publiko horien egintzek egiazkotasun- eta egokitasun-presuntzioa izango dute, eta lege-arau hau eta hura osatzen edo garatzen duten xedapenak betetzen direla egiaztatzen bideratzen diren jarduketa guztiak gauzatu ahal izango dituzte ikuskatzaile horiek.

2. Administrazio publikoek, bestalde, zaintzako eta kontroleko ahalmen jakin batzuk eman ahal izango dizkiete behar bezala egiaztatutako erakunde

publiko edo pribatuei, eta erregelamenduz ezarriko dira garatu beharreko eginkizunak eta ahalmen horietaz baliatzeko baldintzak.

77. artikulua. Eginbideak hastea.

1. Ikuskapen-lanek bidezko eginbideak irekitzea ekarriko dute, baldin eta susmatzen bada ikuskapena egin dutenek antzematen dituzten jokabideak araudi honen kontrako arau-hauste edo ez-betetze izan daitezkeela edo jokabide horiek arau-hauste administratibo moduan tipifikatuak izan daitezkeela.

2. Behin aipatutako eginbide horiek izapidetuz gero, bidezko ebazpena hartu ahal izango du organo eskudunak, dela jarduketak artxibatuz, aipatutako lege-hauste edo arau-hauste hori gertatzen ari dela egiaztatzen ez bada, dela kasu bakoitzean bidezko irizten diren kautelazko neurriak hartuz eta zehazpen-prozedurari hasiera emanez.

3. Baldin eta, legedi hau edo garapeneko araudia urratzeagatik izapidetzen diren prozedurak direla-eta, delituzko edo zigor-hutsegitezko zantzurik antzematen bada, zehapena jartzeko organo eskudunak Fiskaltzari jakinaraziko dio hori, eta zehapen-prozedura administratiboa eten egingo da, harik eta jurisdikzio penalak epaia ematen duen arte. Zehapen penalak, betiere, horrelakorik izaten bada, zehapen administratiboa jartzea salbuetsiko du, alde batera utzita arau-haustea egin aurreko egoerara lehengoratzeko neurriak hartzea, bai eta administrazio publikoari eragindako kalte-galerak eskatzeko aukera ere.

78. artikulua. Behin-behineko neurriak hartzea.

1. Aurreko artikuluan aurreikusitakoaren arabera ikuskapen-prozeduran hartuak izan daitezkeen kautelazko neurriak, honako hauek dira:

a) Kautela-neurriak obra berriko sustapenetan edo birgaitzeko jardueretan, besteak beste, honako hauek: obra edo lanak etenaraztea; materialak ateraraztea; pertsonen ostatu ematea debekatzea; argi-indarraren, uraren edo gasaren hornidura etetea.

b) Arrisku-egoeran dauden bizitegirako eraikinak itxiaraztea.

2. Era berean, sortu den egoera birbideratzeko neurriak ere hartu ahal izango dira. Besteak beste, ondoren aipatuko direnak:

- a) Bizigarritasunerako beharrezko neurriak galdatzea.
- b) Hertsatzeko isun ez-zehatzaileak.
- c) Gainprezioaren zenbatekoa itzultzea.
- d) Fidantza, kauzioa, abala edo bermea eskaintzea.

2. ATALA ARAU-HAUSTEEN TIPIFIKAZIOA

79. artikulua. Arau-haustearen kontzeptua.

Etxebizitzaren arloko arau-hausteak dira honako lege honek halakotzat tipifikatutako egintza edo ez-egite guztiak, bai eta zehapen arloan aplikagarri den legedian ezartzen diren mugen barruan erregelamenduz aurreikusten direnak ere.

80. artikulua.- Arau-hauste oso larriak.

Etxebizitzaren arloko arau-hauste oso larriak dira honako hauek:

a) Etxebizitza eta bizitokietan eraikuntzari eta etxegintzari buruzko arau teknikoak edo instalazioei, materialei, produktuei, isolamenduei, suteen kontrako babesari eta energia- eta ingurumen-iraunkortasunari buruzkoak urratzea, arrisku larriko edo osasunaren kalterako egoerak sortu badira.

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

c) Etxebizitza edo bizitokiak konpontzeko edo berreraikitzeko egikaritze-aginduak edo administrazio-aginduak, edo kasu bakoitzean hartzen diren behin behineko neurriak, ez betetzea; baldin eta, ez-betetze hori dela eta, bizilagunentzat arrisku larria eragiten bada.

d) Gainokupazioari edo infraetxeari buruzko debeku-arauak ez betetzea, bai eta etxebizitzaren edo bizitokiaren erabilera desegokiari buruzkoak ere, bizilagunentzat arriskua dagoenean.

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

f) Babes publikoko etxebizitza etxejabeen edo etxebizitza hori okupatzeko betebeharraren titularren bizileku ohiko eta iraunkorrerako ez bideratzea, baldin eta hori beharrezko administrazio-baimenik gabe egiten bada.

g) Etxebizitza babestuaren zein zuzkidura-bizitokien zertarakoa eta erabilera ez betetzea.

h) Babes ofizialeko etxebizitza baimenik gabe eskualdatzea edo lagatzea, etxebizitza horri dagokion araudiaren aurka eginda.

i) Babes ofizialeko etxebizitza edo zuzkidura-bizitokien salmentari buruzko publizitatea egitea, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak testua alde aurretik onartu gabe edo aplikagarri diren erregelamendu-arauetara egokitu gabe.

j) Aldi berean babes ofizialeko etxebizitza bat baino gehiago erabiltzea edo etxebizitza baten baino gehiagoren esleipendun izatea, salbu eta sustatzailea alokairu babesturako etxebizitza baten baino gehiagoren titularra bada.

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

l) Etxebizitza, lokal eta zuzkidura-bizitokiak behin-behineko kalifikazioa lortu zuen proiektutik modu nabarmenean apartatuz eraikitzea.

m) Kasuan kasuko administrazio publikoari datu faltsuak edo nabarmenki okerrekoak ekartzea edo eskaintzea, etxebizitza eta zuzkidura-bizitokiaren sustapenaren eta eraikuntzaren inguruan esku hartzen duten teknikariek emandako dokumentu eta ziurtapenetan.

n) Higiezin babestuen eskualdaketen gainprezioa debekatzen duen araudia urratzea.

o) Babes ofizialeko etxebizitza eta/edo zuzkidura-bizitokiei buruzko dirukopuru aurreratuak beharrezko administrazio-baimenik gabe jasotzea.

p) Etxebizitzaren eta/edo birgaitzearen arloan jasotzen diren laguntzak laguntzok ematea eragin zutenez bestelako xede batzuetara bideratzea.

q) Hirigintza-plangintzak etxebizitza babestu edo zuzkidura-bizitokiaren sustapenerako kalifikatzen dituen lursailen zertarakoa ez betetzea.

r) Konpainiek urez, gasez, elektrizitatez, telekomunikazioez eta beste erkidego-zerbitzu batzuez hornitzea, lehenengo okupazioko lizentziarik egon gabe eta, hala badagokio, etxebizitza edo bizitoki babestuaren behin betiko kalifikazioaren ebazpenik gabe.

s) Lurzoru-ondare publikoko ondasunak legez aurreikusitakoez bestelako xede batzuetara bideratzea.

81. artikulua.- Arau-hauste larriak.

Arau-hauste larriak dira honako hauek:

a) Etxebizitza eta bizitokietan eraikuntzari eta etxegintzari buruzko arau teknikoak edo instalazioei, materialei, produktuei, isolamenduei, suteen kontrako babesari eta energia- eta ingurumen-iraunkortasunari buruzkoak urratzea, arrisku larriko edo osasunaren kalterako egoerak sortu ez badira.

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

c) Etxebizitza edo bizitokiak konpontzeko edo berreraikitzeko egikaritze-aginduak edo administrazio-aginduak, edo kasu bakoitzean hartzen diren behin-behineko neurriak, ez betetzea; nahiz eta, ez-betetze hori dela eta, ez den eragiten arriskurik edo bizigarritasun-ezarik.

d) Gainokupazioari edo infraetxeari buruzko debeku-arauak ez betetzea, bai eta etxebizitzaren edo bizitokiaren erabilera desegokiari buruzkoak ere, nahiz eta bizilagunentzat arriskurik ez antzeman.

e) Administrazioaren ikuskapen-lanekin elkarlanean aritzeari uko egitea, eskatutako informazioa ematea ukatuz edo aipatutako ikuskatze-jarduerak oztopatuz.

f) Horretarako onartutako proiektuan aurreikusitakoaz bestelako modu batean gauzatzea etxebizitza eta zuzkidura-bizitokien eraikuntza-lanak, baldin eta alde hori funtsezkoa ez bada.

g) Eraikuntzako nahitaezko kalitate-kontrolak ez egitea.

h) Etxebizitza edo bizitoki babestua bere bizigarritasun-baldintzez gabetzea edo azalera erabilgarria gehitzea edo murriztea dakarten lanak nahitaezko baimenik gabe egitea.

i) Etxebizitza eta zuzkidura-bizitokien eraikuntzan dauden ezkutuko gabezia eta akatsak direla-eta egiten diren errekerimenduetatik ondorioztatzen diren eginbeharrak ez betetzea, egitez edo ez egitez.

j) Etxebizitza eta zuzkidura-bizitokiak behar ez bezala esleitzea, hau da, araudi aplikagarriak ezarritako esleipeneko prozedura modu larrian edo errepikatuan bete gabe esleitzea.

k) Administrazioarentzako jakinarazpen frogagarriaren eginbearra, eroslehentasun-eskubideari edo atzera eskuratzeko eskubideari atxikitako etxebizitza, eranskin edo lokalak eskualdatzeko borondateari buruzkoa, ez betetzea, edo etxebizitza babestu edo zuzkidura-bizitokien edozein xedapen-egintza administrazioari jakinarazteko betebeharra ez betetzea.

l) Babes ofizialeko higiezinaren eskurapen-tituluak eskritura publikoan jasotzeko edo erregistroan inskribatzeko araudia ez betetzea.

m) Kontratuaren eta behin betiko kalifikazioaren kopia ez entregatzea etxebizitza babestuaren edo bizitoki babestuaren eskuratzaileri, errentariari edo gozamendunari.

n) Eraikinaren ikuskapen tekniko nahitaezkoa ez edukitzea, ikuskapen hori erregelamenduz ezarrita dagoenean.

o) Babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko legeaz aurreikusitako prozedurak ez betetzea.

p) Administrazioari datu okerrak ematea, etxebizitza babestu baten legezko okupazio edo sustapenerako, eraikuntzarako, urbanizaziorako edo birgaitzerako laguntza publikoak eskuratzeko.

q) Kooperatibek edo erakunde ongileek estatutu-xedeak aldatzea, aldaketa hori administrazio-baimenik gabe egiten denean.

r) Etxebizitza edo bizitoki baten erabilaren lagapen partzialetik onura ekonomikoa lortzea, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren baimenik gabe edo udalaren baimenik gabe, udal-etxebizitza tasatuen edo udalaren titulartasuneko bizitokien kasuan.

s) Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kontserbatzeko eta mantentzeko betebeharra ez betetzea errentariak edo erabiltzaileak.

82. artikulua. Arau-hauste arinak.

Arintzat kalifikatuko dira honako arau-hauste hauek:

a) Titulartasun pribatuko etxebizitza babestu edo zuzkidura-bizitokien lehenengo eta ondorengo eskualdaketa edo erabilera-lagapeneko

kontratuak, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren oniritzi-izapidetik ez pasaraztea.

b) Babes publikoko etxebizitzen eskualdaketa eta erabilera-lagapeneko egintza eta kontratuetan, nahitaez txertatu beharreko klausulak eta bidezko lege-ohartarazpenak ez txertatzea.

c) Obra egikaritzen ari den bitartean, etxebizitza babestu edo zuzkidura-bizitokien sustapenari eta eraikuntzari buruzko iragarpen-kartela ez erakustea.

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

e) Etxebizitza babestuak eta zuzkidura-bizitokiak, hala badagokie, suteen aurkako kasuan kasuko poliza formalizatu baino lehenago okupatzea.

f) Esleituak izan zaizkien babes ofizialeko etxebizitzak modu eraginkorrean eta horretarako ezarritako epean ez okupatzea, edo etxebizitzaren okupazioa aurreratzea.

g) Higiezinak babes publikoko etxebizitza eta zuzkidura-bizitokien erregistroan inskribatzeko eginbeharra ez betetzea.

h) Etxebizitza eta bizitokien eskatzaile eta esleipendunek honako betebeharrak ez betetzea: datuak jakinaraztea eta eguneratzea; eskatutako dokumentazioa entregatzea; elkarbizitzako eta auzotasuneko arauak betetzea, behin esleipendun bihurtzen direnean eta etxebizitza edo bizitokia eskuratzen dutenean; kasuan kasuko higiezina kontserbatzea, eta, hala badagokie, aipatutako higiezin babestu horien inguruan egin behar dituzten ordainketak.

i) Hiri-finken errentamendu-kontratuak kontratu horietarako aurreikusitako erregistroan inskribatzeko eginbeharra ez betetzea pertsona edo erakunde errentatzaileek.

j) Hiri-finken pertsona edo erakunde errentatzaileek bidezko fidantza gordailatzeko eginbeharra ez betetzea, behin horretarako berariazko errekerimendua jasotzen dutenean, eta epez kanpokotasun hori dela-eta ezarritako errekareruak alde batera utzita.

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

l) Etxebizitza eta zuzkidura-bizitokien eraikuntza-lanetan, agindu- eta bisita-libururik ez edukitzea.

m) Administrazio-baimenik gabe, etxebizitza eta bizitoki babestua sei hilabetetik gora desokupatzea, hori okupazioa amaitzeko kausa ez denean.

n) Behin-behineko kalifikazioa eduki gabe, etxebizitza eta/edo zuzkidura-bizitokien publizitatea egitea.

o) Aurreko artikuluetan aurreikusitakoak, arau-hauste horiek egitea ez bada garrantzi esanguratsukoa etxebizitza edo bizitoki babestuari dagokionez, funtzio sozialean.

83. artikulua. Arau-hausteen arduradunak.

1. Lege honetan tipifikatutako arau-hauste administratiboen ondorioz, egile diren pertsona fisiko eta juridikoei bakarrik ezarriko zaizkie zehapenak, bai eta arau-haustea arauak ez betetze hutsa bada ere. Higiezinaren erabilera

okerrari dagozkion arau-hausteetan, higiezin jabe edo titularrei ere jarri ahal izango zaizkie zehapenak.

2. Arau-hauste administratiboa pertsona juridiko bati egotzi beharrekoa denean, arau-haustea itxuratzen duen jardun edo ez-egite konkretu horretan pertsona juridiko haren borondatea eratu duten pertsona fisikoak ere jo ahal izango dira erantzuletzat.

3. Zehapen-espeditente baten instrukzioan ez bada posible banakako erantzukizunak zehaztea, erantzukizun horiek modu solidarioan gertatzen ari direla joko da.

4. Arau-haustea edo arau-hausteak egitea, erantzule gertatzen direnei zehapenak ezartzea, bai eta hartzen diren neurri osagarriak eta kalte eta galerak lehengoratzeko eskatzea ere, behin administrazio-bidean irmo direnean, erasandako finikaren Jabetzaren Erregistroko orri-bazterrean idatzi ahal izango dira. Era berean, kasuan kasuko aldizkari ofizialean edo autonomia-erkidegoko zabalkunde handieneko egunkari edo egunkarietan argitaratu ahal izango dira, nahiz eta gastuak zehatua izan denaren kontura izango diren.

84. artikulua.- Preskripzioa eta iraungitzea.

1. Lege honetan tipifikatutako arau-hauste administratiboak, lau urtera preskribituko dira, oso larriei dagokienez; hiru urtera, larriei dagokienez, eta bi urtera, arinei dagokienez, betiere arau-haustea egin denetik zenbatzen hasita. Behin eta berriz egindako arau-hausteetan, arau-haustea burutzen duen azken egintza amaitzen denean hasiko da epearen zenbaketa.

2. Administrazio-zehapenak, behin ezarriz gero, lau urtera preskribituko dira, oso larriei dagokienez; hiru urtera, larriei dagokienez, eta bi urtera, arinei dagokienez, betiere zehapenen administrazio-irrotasunetik zenbatzen hasita.

3. Lege honen arabera irekitzen diren zehapen-espeditente administratiboak espeditente-irekitze horretatik sei hilera iraungiko dira, baldin eta aipatutako epean inolako ebazpenik jakinarazten ez bada. Hori guztia administrazio-prozedurako legediarekin bat etorrita. Gainera, prozedura berriz hasi ahal izango da, arau-haustea oraindik preskribitu ez bada.

85. artikulua. Preskripzio eta iraungipen epeak etetea.

1. Arau-hausteen preskripzio-epeak eten egingo dira zehapen-espeditentea hastea, izapidetzea edo ebaztea ekarriko duen edozein administrazio-jardun egiten bada. Erruztatuari formalki emango zaio horren berri, jakinarazpen pertsonalaren bidez edo ediktu bidez, hala badagokio. Epeak eten egingo dira, halaber, erruztatuek erreklamazioa edo errekurtsioa aurkeztuz gero.

2. Zehapenen preskripzio-epeak eten egingo dira administrazio-zehapena gauzatzea xede duen administrazio-jarduna egiten bada. Zehatuei formalki emango zaie horren berri, jakinarazpen pertsonalaren bidez edo ediktu bidez, hala badagokio. Epeak eten egingo dira, halaber, zehapen-ebazpenaren aurkako erreklamazioa edo errekurtsioa aurkezten badute zehatuek.

3. Administrazio-espeditentea ez da iraungiko –aurreikusitako epea eten egingo da– administrazio-prozedurari buruzko legedian aurreikusitako kasuetan eta, hala dagokionean, jakinarazpenak ediktu bidez egin behar direnean horretarako beharrezkoa den beste denboraz.

86. artikulua. Zehapenen zenbatekoak eta xedea.

1. Arau-hauste oso larriak 90.001€tik (laurogeita hamar eta bat) 900.000€ra (bederatziehun mila) bitarteko isunarekin zehatuko dira.

2. Arau-hauste larriak 9.001€tik (bederatzi mila eta bat) 90.000€ra (laurogeita hamar mila) bitarteko isunarekin zehatuko dira.

3. Arau-hauste arinak 1.500€tik (mila eta bostehun euro) 9.000€ra (bederatzi mila euro) bitarteko isunarekin zehatuko dira.

4. Hala ere, arau-haustea egiteak onura ekonomikorik ekarri badu eta aurreko paragrafoetan zehapen mota bakoitzerako ezarritako gehieneko mugak gainditzen baditu, arau-haustearekin lortutako onura ekonomikoaren guztizko zenbatekoa gehituko zaio zehapenari.

5. Arau-haustearekin interes publikoari eragindako kalteak konpontzen baditu arau-hausleak bere borondatez, zehapenaren zenbatekoa ehuneko berrogeita hamar gutxitu edo barkatuko zaio. Beti ere, itzulketara zehapen-prozedura izapidetzen ben bitartean egiten bada eta errekurtsioa judizialik jartzen ez bada.

6. Artikulu honen babesean ezarritako zehapenengatik ingresatutako zenbatekoak udalaren lurzoru-ondarea edo Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoru-ondare publikoa finantzatzeko erabiliko dira, hurrenez hurren, dena-delako udalak edo Eusko Jaurlaritzak ezarritako zehapenak diren kontuan hartuta.

87. artikulua. Diru-zehapenaren inguruko neurri osagarriak.

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

2. Administrazio bidean ebazpen irmoa duen zehapena larritzat jo bada, urte beteko inhabilitazio epea ezarri ahal izango da.

3. Aurreko paragrafoetan aurreikusitako inhabilitazioa bertan behera utzi ahal izango da baldin eta arau-hausleek borondatez konpontzen badituzte arau-hausteei eragindako kalteak, hau da, interes publikoari eragindako kaltea konpondu edo itzulita eta administrazio- edo jurisdikzio-errekurtsioak saihestuta.

88. artikulua. Itzulketa kalte-galerengatik.

Arau-haustea egin duenari ezarritako diru-zehapena eta kasuan kasuko neurri osagarriak gora behera, arau-hausteei kalte-galerak ekarri badizkio Administrazioari, haiek balioetsi egin dira eta administrazio-ebazpenaren barne hartuko dira. Administrazio-bidez eskatuko zaio zenbatekoa eta hala beharko balitz, ondarearen gaineko administrazio-premiamendu bidez ere.

89. artikulua. Herri-administrazio eskudunak

1. Lege honetan aurreikusitako zehapenak eta neurri osagarriak ezartzeko eskumena izango duten herri-administrazioak honako hauek izango dira: Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra eta dagozkien udal-administrazioak.

2. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrean, Jaurlaritzaren Kontseiluari egokituko zaio 500.000 eurotik (bostehun mila euro) gorako zehapenak ezartzea. Zenbateko hori gainditzen ez duten zehapenetan etxebizitza gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako saila izango da eskumenduna, erregelamendu bidez ezarritako organoen bitartez, hain zuzen ere.

3. Udal-administrazioari dagokionez, Toki Araubideari buruzko legediak ezarritako organoei egokituko zaie zehapenak ezartzea, edota entitatearen beraren erregelamentazio organikoak finkatzen duen organoari, kasuan kasu.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa. Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27. artikulua aldaketa.

Beste modu batera idatzi da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27. artikulua. Honela idatzita geratu da:

1.- Herri-erakundeek hirigintzako jardunean sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari batez besteko hirigintza-erakigarritasunaren % 15ari dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze eremua egikaritze unitatea da.

2.- Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta lehendik zegoen eraikigarritasun haztatua handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, hirigintza-erakigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen % 15i dagokion lurzoru, beti ere antolamenduan finkatutako egikaritze-epeak, edo halakorik ezean, Lege honetako 189. artikuluan finkatutako epeak gainditu ez badira. Epeak gainditu badira, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.

3.- Artikulu honetan araututako lagatzeei dagokionez, partzela eraikigarriak dira lagako direnak. Partzela horiek Lurzoruaren Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

4.- Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza osoa eskuratzen ez duenean, artikulu honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, lagapen osoarena edo zati batena. Diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaio.

Bigarrena. Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikulua aldaketa.

Beste modu batera idatzi da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikulua. Honela idatzita geratu da:

80. artikulua. Gutxienerako 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 eremuetan, 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 % 40era arteko gainerakoa, tasatutako babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke.

3. Lehentasunezko 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, tasatutako babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke.

4. Artikulu honetako aurreko bi paragrafoetan aipatzen den babes publikoko etxebizitzetarako ezarritako bizitegirako hirigintza-eraikigarritasunaren banaketa espaziala area, sektore edo egikaritze-unitate bakoitzerako ezarritako hirigintza-eraikigarritasuna osoan gauzatu ahal izango da. Horren emaitzazko eraikuntza-unitate kolektiboetan erabilera ezberdinak nahastearekin kohesio soziala bultzatu nahi da.

5. Sektore, area edo egikaritze-unitate bakoitzak bere kabuz beteko du babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren gutxienezko hirigintza-eraikigarritasuna. Salbuespena izango da plangintza orokorraren berrikuspenean zehaztutako 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 etxebizitzaren gaitetako 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 lurzorua erreserbatu beharra duten udalei dagokienez, erregulamenduz ezarriko da egin daitezkeen etxebizitzaren kopuruagatik egikaritze-unitate batzuk erreserba-betebehar horretatik salbu uztea.

7. Gainera, babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak modu globalean bete ahal izango dira, etxebizitza-tranferentziak eginez. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan etxebizitza-gaietako eskumena duen sailak eman beharko du horretarako onespena, aldaketa-espedienteen 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.

Hirugarrena. Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarriaren aldaketa.

Beste modu batera idatzi da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarria. Honela idatzita geratu da:

Zortzigarrena.- Babes publikoko etxebizitzak: babes sozialeko etxebizitzak eta etxebizitza tasatuak.

1. Lege honetan ezarritako ondorioetarako babes publikoko etxebizitza gisa hartuko dira babes sozialeko etxebizitzak eta etxebizitza tasatuak, eta horien araubide juridikoa lege-arau honetan eta legea garatzeko ematen diren arauetan ezartzen dena izango da.

2. Foru aldundiek, tokiko erakundeek, eta horien artean bereziki, udalek babes publikoko etxebizitza mota guztiak sustatu ahal izango dituzte, baita zuzkidura-bizitokiak ere. Etxebizitza eta bizitoki horiek lege honetan aurreikusitakoaren eta legea garatzeko ematen diren erregelamendu-xedapenetan ezarritakoaren arabera esleituko dira. Paragrafo honetan aipatutako erakundeek egiten dituzten deialdien oinarri-arauetan, behar bezala zehaztu beharko dira, besteak beste, hartzaile-multzoak eta esleitzeko prozedura, eta gainera, prozedurak publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak errespetatu beharko ditu. Sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki ahal izango dute administrazio horiek, beharrian sozialei erantzuteko edo, hirigintza- eta desjabetze-jardunak direla-eta, ordezeko etxebizitzak behar dituztenerako.

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 duden gehienezko diru-sarrerak bider 1,30 indizea. Nolanahi ere, udalak bestelako parametro batzuk ezarri ahal izango ditu araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuetaarako.

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

XEDAPENAK IRAGANKORRAK

Lehenengoa. Lege hau indarrean sartu aurretik hasitako prozedurak.

Lege hau, indarrean sartu ondoren hasten diren prozedura guztiei aplikatuko zaie, baina aurrekoei ere aplikatu ahal izango zaizkie legea eta legea garatzeko xedapenak, baldin eta interesdunek hala nahi badute.

Bigarrena. Babes publikoko etxebizitzak arautzen dituzten erregelamenduak.

Lege hau garatuko duten eta egun indarrean daudenak ordeztuko dituzten erregelamenduak onartu eta indarrean sartzen ez diren bitartean, egungoek jarraituko dute indarrean, lege honen aurka edo legearekin kontraesanean ez dagoen guztian.

Hirugarrena. Udal-etxebizitza tasatuak arautzen dituzten tokiko ordenantzak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian jasotako aurreikuspenak garatzeko udalek onartutako tokiko ordenantzak lege honetan ezarritakora egokitu beharko dira, indarraldia hasten den egunaren biharamunetik hamabi hilabeteko epean, eta hortik aurrera ez dute ondoriorik izango lege honekin kontraesanean dagoen ezertan.

Laugarrena. Behin-behineko kalifikazioa duten espedienteak.

Lege hau indarrean sartzeko behin-behineko kalifikazioa lortuta daukaten etxebizitza babestuei aurreko araudia aplikatuko zaie ondorio guztietarako.

Bosgarrena.- Etxebizitza duina eta egokia izateko eskubide subjektiboa ezartzeko eta pixkanaka gauzatzeko behin behineko araubide juridikoa.

Lege honen 9. artikuluan aurreikusitako erregelamendu-xedapenak onartzen ez diren bitartean, (artikulu horretan etxebizitza duin eta egokia legez okupatzeko eskubide subjektiboa nola ase eta nola exijitu arautzen baita), lege hau indarrean sartzen denetik pixkanaka egoera hauei egin beharko zaie aurre:

- a) Legea indarrean sartzen den egunaren biharamunetik urtebeteko epean, hiru kide edo gehiagoko bizikidetzako unitateek izango dute eskubide hori, baldin eta urtean hamabost mila euro baino gutxiago jasotzen badute eta erregistro ofizialean gutxienez lau urte badaramatzate izena emanda alokairu-eskatzaile gisa.
- b) Legea indarrean sartu ondorengo bigarren urte naturalean, aurreko paragrafoan jasotakoez gain, bi kideko bizikidetzako unitateek izango dute eskubide hori, baldin eta urtean hamabi mila euro baino gutxiago jasotzen badute eta erregistro ofizialean gutxienez lau urte badaramatzate izena emanda alokairu-eskatzaile gisa.
- c) Lege hau indarrean sartu, eta hirugarren urte naturaletik aurrera, aurreko bi paragrafoetan aurreikusitakoez gain, kide bakarreko bizikidetzako unitateek ere izango dute eskubide hori, baldin eta urtean bederatzi mila euro baino gutxiago jasotzen badute eta erregistro ofizialean gutxienez lau urte badaramatzate izena emanda alokairu-eskatzaile gisa.

XEDAPEN INDARGABETZAILEAK

Lehenengoa. Indarrrik gabe uzten da apirilaren 15eko 7/1988 Legea, babes ofizialeko etxebizitzak eskualdatzean Euskal Autonomia Erkidegoak lehentasunez erosteko duen eskubideari buruzkoa.

Bigarrena. Indarrrik gabe uzten dira, halaber, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 200. artikulua, eraikinen ikuskatze teknikoari buruzkoa, eta bederatzigarren xedapen gehigarria, zuzkidura-bizitokiei buruzkoa, bai eta Euskal Autonomia Erkidegoko 2011. urteko Aurrekontu Orokorrak onartzen dituen abenduaren 23ko 5/2010 Legearen hamargarren eta hamaikagarren

xedapen gehigarriak, etxebizitzaren arloko Berme eta Konpentsazio Funtsa sortzeari buruzkoak.

Hirugarrena. Indarrik gabe uzten dira lege honetan xedatutakoaren aurkakoak diren lege- edo erregelamendu-xedapen guztiak.

AMAIERAKO XEDAPENAK

Lehenengoa. Erregelamendu bidez garatzeko baimena.

Baimena ematen zaio Eusko Jaurlaritzari, lege honetan berariaz aurreikusten direnez gain, legea betearazteko beharrezko diren erregelamendu-xedapen guztiak eman ditzan.

Bigarrena. Zenbatekoak eguneratzea.

Lege honetan zehazten diren urteko diru-sarreraren, hutsik dagoen etxebizitzarengatik kanonaren, eta legean tipifikaturiko arau-hausteengatik diruzko isun eta zehapenen zenbatekoak eguneratu egingo dira aldian-aldian, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-gaietako eskumena duen sailburuaren agindu bidez.

Hirugarrena. Eraikinen ikuskapen teknikoen plangintzaren eta kudeaketarako udal-mapa.

Eusko Jaurlaritzak, udalekin eta hirigintzako eta hiri-berrikuntzako sozietateekin elkarlanean, ikuskapen teknikoen plangintza eta kudeaketarako udal-mapa bat egingo du. Mapa horren helburua izango da egin beharreko ikuskapenak elkarrekin antolatu eta programatzea, eta ondoren horiek koordinatu eta jarraipena egitea. Aipatutako erakunde guztien ardura izango da ikuskapenak gainbegiratu eta kontrolatzea.

Laugarrena. Indarrean sartzea.

Lege hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen den egunaren biharamunetik hiru hilabetera sartuko da indarrean.