

XEDAPEN OROKORRAK

LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA

3486

149/2021 DEKRETUA, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzei eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoa.

Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak, IX. kapituluan, etxebizitzen bizigarritasun-bal-dintzak eta funtzio soziala behar bezala erabiltzeko berme juridiko batzuk arautzen ditu, eta, bere eskumenen esparruan, etxebizitzen funtzio soziala bermatzeko neurriak ezartzen ditu; besteak beste, okupatu gabe ez geratzeko neurriak. Jenderik gabeko etxebizitzen okupazioa bultzatzeko neurriak ezartzeko, aurretiazko administrazio-prozedura bat izapidetu behar da, egiaztatzen duena betetzen direla etxebizitza jakin bat lege-ondoretarako jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko legeko kasuak. Prozedura hori berme osoz izapidetu beharko da etxebizitza erabiltzeko eskubidearen titularrentzat.

Abiapuntu gisa, lege horren 4. artikuluan aurreikusitako legeko kontsiderazioa hartzen da; hau da, etxebizitza okupatu gabe edukitzeak esan nahi du ez dela betetzen etxebizitza definitzen eta ezaugarritzen duen funtzio soziala, eta funtzio hori nahitaez bete beharrekoa da, bai etxebizitzen titularrentzat eta bai etxebizitzen edukitzarako edo gozamenerako titulu juridiko bat dutenentzat. Etxebizitzak bizitegi-erabilerarako okupatuz etxebizitzaren funtzio soziala betetzea sustatzeko, Etxebizitzaren Legeak hainbat mekanismo arautzen ditu, hala nola jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa, zeina dagokion udalak erabaki baitezake edo, bestela, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak, aldez aurretik administrazio-prozedura bat abiarazita eta entzualdia emanda etxebizitzaren erabilerari dagokionez eskubide edo interes legitimoak izateagatik interesdun direnei.

Dekretu honen bidez, jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko administrazio-prozedura arautzen da, bai eta halako etxebizitzak Jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistro autonomikoan inskribatzeko prozedura ere. Erregistro autonomiko hori tresna bat izango da, eta hari esker, baliabide elektronikoen bitartez, jenderik gabeko etxebizitzen kopurua ezagutu eta haien egoeraren kontrola eta jarraipena egin ahal izango da, eta, horrela, Legean aurreikusitako jarduketak bultzatu ahal izango dira, etxebizitzek beren helburu soziala bete dezaten eta dagokien bizitegi-erabilerara bidera daitezen.

Jenderik gabeko etxebizitzen deklarazioaren ondorioetako bat jenderik gabeko etxebizitzen kanona ezartzea da. Kanon hori zergaz kanpokoa da, eta udalek ordainarazi behar dute. Dekretu honetan arautzen dira bai likidazioa, bai bilketa, bai eta zergapetzeari eustea ere, jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa indarrean dagoen bitartean.

Jenderik gabeko etxebizitza deklaratu ondoren, eta haren okupazioa bizitoki-erabilerarako mobilizatzeko helburuarekin, batez ere alokairu-erregimenean, jenderik gabeko etxebizitzen alokairua sustatzeko neurriak ezartzen dira, bai birgaitzeari dagokionez, haien funtzio soziala betetzea ahalbidetuko duena, bai etxebizitzen alokairua erraztuko duten programa publikoetan txertatzeari dagokionez.

Azkenik, etxebizitza-eskaera eta -beharra egiaztatuta duten eremuen deklarazioaren araubidea arautzen da, baita nahitaezko alokairua ezartzeko figura eta jenderik gabeko etxebizitzen eta

babestu gabeko eranskinen nahitaezko desjabetzearen figura ere, funtzio soziala eta kontserbatzeko eta birgaitzeko betebeharra bete ezean.

Ondorioz, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren proposamenez, Euskadiko Aholku Batzorde Juridikoarekin bat, eta Jaurlaritzaren Kontseiluak 2021eko ekainaren 8an egindako bilkuran aztertu eta onartu ondoren, hau

XEDATZEN DUT:

I. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.– Xedea, aplikazio-eremua eta jenderik gabeko etxebizitza.

1.– Dekretu honen xedea da jenderik gabeko etxebizitzak arautzea eta etxebizitza horiek bizileku gisa erabiltzeko neurriak hartzea, etxebizitzaren funtzio soziala betetzen dela bermatzeko.

2.– Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedura eta Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legeak sortutako jenderik gabeko etxebizitzaren erregistroan inskribatzeko prozedura arautzen dira, bai eta jenderik gabeko etxebizitzari ezarri beharreko kanona ere. Era berean, jenderik gabeko etxebizitzak mobilizatzeko sustapen-neurriak ezartzen dira, bizitoki-erabilerarako okupatzea sustatuz.

3.– Jenderik gabeko etxebizitzatzat jo ahal izango dira Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean dauden etxebizitzak, baldin eta etxebizitza okupatu ahal izan zenetik bi urte baino gehiago jarraian hutsik jarraitzen badute, salbu eta etxebizitza ez erabiltzea justifikatzen duen arrazoirik badago, Etxebizitzaren Legean eta dekretu honetan aurreikusitakoaren arabera.

2. artikulua.– Etxebizitza okupatu gabe egotea, eta horrek jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozeduraren hasiera justifikatzea.

1.– Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedura hasi ahal izango da, baldin eta egiaztatzen bada etxebizitza okupatu gabe egon dela gutxienez bi urtez jarraian, zenbatzen hasita etxebizitza, bizigarritasun-baldintza minimoetan, bizitegitarako erabitzeko moduan dagoen egunaren biharamunetik kontatzen hasita.

2.– Eraikuntza berriko etxebizitzaren edo birgaitze- edo egokitze-prozesuen mende dauden etxebizitzaren kasuan, horiek benetan erabiltzeko baldintza egokiak betetzeko beharrezkoak direnean, haien egikaritze-egoerak aukera ematen duenean benetan okupatzeko behar diren legezko baimenak lortzeko.

3.– Lehen okupazioko edo erabilerako nahitaezko lizentzia duten etxebizitzaren kasuan, lizentzia eman dela jakinarazten den egunetik aurrera bizitzeko moduan daudela ulertuko da. Lizentzia emateko izapideak egiten ari badira, lizentzia izapidetzeko eta emateko epea zenbaketatik deskontatuko da, jakinarazi arte.

4.– Hasiera batean, bizitegi-erabilera duen eraikin orok, aplikatzekoa den hirigintza-plangintzan ezarritako zehaztapenen arabera, bizitegi-erabilera izateko gutxieneko baldintzak betetzen dituela ulertuko da. Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen direlako presuntzio horrek aurkako frogara onartzen du.

3. artikulua.– Okupaziorik eza justifikatzeko arrazoiak.

Desokupaziorako arrazoi justifikatua dagoela joko da honako kasu hauetan:

a) Bigarren bizitegirako etxebizitzak, titulartasun bereko etxebizitzatzat hartzen direnak, baina ez etxebizitza nagusirako, baizik eta aldizka edo aldi baterako egonaldietan. Jenderik gabe egotea justifikatzeko arrazoi hori titulartasun bereko etxebizitza bakar bati aplikatuko zaio, gehienez ere.

b) Aldi baterako desokupazioak, lana, osasuna, mendekotasuna edo gizarte-larrialdia direla-eta etxebizitzaz aldatzeak eta antzeko egoera pertsonalek eragindakoak.

c) Merkatuko prezioetan gutxienez hiru hilabetez saltzeko edo alokatzeko eskainitako etxebizitzak.

d) Etxebizitza behar duten kolektibo jakin batzuen (nagusiki aldi baterakoak, hala nola etorkinak, tratu txarrak jasan dituzten emakumeak edo desgaitasuna duten pertsonak) bizitegi-erabilerako premiak asetzerantz bideratutako erabilera jakin bat duten irabazi-asmorik gabeko erakundeentzako titulartasuneko etxebizitzak edo erabilera-eskubidea duten etxebizitzak.

e) Hutsik dauden etxebizitzak, baldin eta horien titularrek alokairu-araubideko kudeaketa etxebizitza-gaietan eskumenak edo ahalmenak dituzten administrazio eta erakunde publikoei laga badiete, horretarako onartutako hitzarmen eta programetan zehaztutako baldintzetan. Era berean, desokupaziorako arrazoi justifikatutzat hartuko da etxebizitzak etxebizitza libreen alokairu-merkatuko bitartekaritza-programa publikoei atxikitzea, titulartasun pribatuko etxebizitzak errentarientzako arrazoizko prezioan alokairu-merkatura sar daitezzen errazteko.

f) Birgaitzeko edo egokitzeko obrak egitea, etxebizitzaren erabilera galaraziz.

g) Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituen etxebizitzaren egoera, bizitegirako erabiltzea eragotziz.

4. artikulua.– Etxebizitzak etengabe okupatu gabe daudela egiaztatzeko baliabideak.

1.– Udalek, edo, bestela, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza-arloko eskumena duen sailleko dagokion organoak, egiaztatu ahal izango dute etxebizitzak bi urtez baino gehiagoz etengabe hutsik daudela, zuzenbidean onartutako modu guztietan, eta honako alderdi hauek eskuratzeko eta egiaztatzeko eskatzeko aukera izango dute:

a) Biztanleen erroldaren eta beste erregistro publiko batzuen datuak.

b) Uraren, gasaren eta elektrizitatearen kontsumo anormalki baxuak.

2.– Aurrez adierazitako zerbitzuen konpainia hornitzaileak eta entitate kudeatzaileak behartuta daude etxebizitzak okupatu gabe daudela egiaztatzeko eskatzen diren datuak ematera, datuak babesteko araudia erabat errespetatuz.

3.– Hornidurarik ez izatea, ura, gasa edo elektrizitatea ez kontsumitzea edo pertsona bati urtero bizitegi-erabilerarako dagokion gutxienekoa baino gutxiago kontsumitzea nahikoa zantzu izango da jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedura hasteko.

4.– Pertsona eta urte bakoitzeko bizitegi-erabilerarako gutxieneko kontsumotzat hartzen da pertsona bakoitzeko urteko batez besteko ur-, elektrizitate- edo gas-kontsumoaren herena, etxebizitzaren kokapenari buruz enpresa hornitzaileek emandako datuen arabera.

5.– Aurreko atalean adierazitako daturik ez badago, eta etxebizitza hutsik egon daitekeelako zantzu gisa, pertsona bakoitzeko urteko batez besteko ur-, elektrizitate- edo gas-kontsumoaren herena hartuko da erreferentziatzat dagokion lurralde historikoan edo, halakorik ezean, Euskal Autonomia Erkidegoan, Euskal Estatistika Erakundearen azken argitalpenaren arabera.

5. artikulua.– Prozedura ez zehatzailea.

Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedurak ez du zehapen-izaerarik, eta ebazpena emateak ez du eragotziko dagokion zehapen-prozedura hastea, okupatu gabe egoteagatik eta etxebizitzaren funtzio soziala ez betetzeagatik.

II. KAPITULUA

JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZA DEKLARATZEKO ADMINISTRAZIO-PROZEDURA

6. artikulua.– Aurretiazko ikuskapen- eta ikerketa-jarduerak:

1.– Ustez etxebizitza hustuta dagoen tokiko udalak aurretiazko ikuskapen-eginbideak ireki ahal izango ditu etxebizitza husteko zantzuak dauden etxebizitzetan, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen X. kapituluaren 1. atalean xedatutakoaren arabera egin beharko da hori.

2.– Administrazioaren ikuskapen-lanetan laguntzeari uko egitea, eskatutako informazioa emateari uko eginez edo aipatutako ikuskapen-jarduerak oztopatuz, arau-hauste larritzat hartuko da, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean aurreikusitako moduan zigortuko da.

3.– Prozedura hasi aurretik, etxebizitzaren erroldatze-datuei eta higiezina hutsik dagoela adierazten duten gainerako inguruabarrei buruzko txostena egiteko eskatuko da, eta ur-, gas- eta elektrizitate-kontsumoen datuak eskatuko zaizkie konpainia hornitzaileei, prozedura hastea komeni den ala ez erabakitzeko.

7. artikulua.– Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedura hastea.

1.– Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedura ofizioz hasi ahal izango du higiezina kokatuta dagoen udaleko organo eskudunak, baldin eta hutsik egotearen zantzuak badaude.

2.– Prozedura hasteko ebazpenean, zein zantzutan oinarritzen den zehaztu beharko da, dagozkion ikuskapen-aktak edo -txostenak erantsita, eta jakinarazi egin beharko zaie erregistro ofizialetan higiezinaren titular gisa agertzen diren guztiei, higiezina erabiltzeko eskubidearen titularrei, eta udalak higiezin horrekin lotuta dituen eskubide edo interes legitimoak dituztenei, interesdunei entzuteko izapidea irekiz. Halaber, prozedura izapidetzen ari den bitartean, interesdun gisa pertsonatu edo zitatu ahal izango dira jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioak uki ditzakeen interes legitimoak dituzten pertsona guztiak. Legezko interesduntzat hartuko dira ondare-izaerako interes legitimoa dutenak, deklarazioak kalte edo onura egin ahal badie.

3.– Interesdunei 15 egun balioduneko entzunaldi-epea emango zaie alegazioak egiteko edo egokitzen jotzen duten dokumentazioa aurkezteko.

8. artikulua.– Alegazioak eta frogabideak.

1.– Interesdunek egoki irizitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte beren interesak defendatzeko, eta zuzenbidean onargarri den edozein frogabidez aurkeztu ahal izango dituzte prozedura ebazteko garrantzitsutzat jotzen dituzten egitateak.

2.– Etxebizitzan erroldatuta egotea bizileku-erabilerarako okupazio-presuntzioa da, eta erroldako datuak iuris tantum proba dira, udalerrian bizi dela eta ohiko bizilekua bertan duela frogatzen duena; beraz, kontrako froga onartzen duen presuntzioa da.

9. artikulua.– Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozeduran sartuta dagoen etxebizitza eskualdatzea.

1.– jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozeduran sartuta dagoen etxebizitza baten titulartasuna edo erabilera-eskubidea benetan eskualdatzen bada, eskualdatzaileak eskuratzailari jakinarazi beharko dio prozedura badagoela.

2.– jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozeduran sartuta dagoen etxebizitza baten titulartasuna edo erabilera-eskubidea benetan eskualdatu dela modu frogagarrian egiaztatzen bada, eskuratzailari entzunaldia emango zaio alegazioak eta bere eskubideak defendatzeko egokitzat jotzen duen dokumentazioa aurkez ditzan, eta prozedura ebazteko ezarritako epea eten egingo da.

3.– Etxebizitzaren titulartasuna edo erabilera-eskubidea eskuratzen dutenak, baldin eta eskualdaketa ondorio guztiekin modu frogagarrian jakinarazi bada, subrogatu egingo dira aurreko titularraren eskubide eta betebeharretan, eta, horrela, prozeduran interesdun bihurtuko dira.

10. artikulua.– Prozedura ebaztea.

1.– Prozedura ebazteko eskumena duen organoak, ebazpena eman aurretik, prozedura ebazteko beharrezkotzat jotzen dituen jarduketa osagarri guztiak eskatu ahal izango ditu. Jarduketa horiek gehienez ere hamabost egun balioduneko epean egin beharko dira, eta beste entzunaldi bat eman beharko zaie interesdunei, zazpi eguneko epean. Jarduketa osagarriek eten egiten dute prozeduraren azken ebazpenerako ezarritako epea.

2.– Jenderik gabeko etxebizitzak erabiltzeko eskubidearen titularrek etxebizitza horien kudeaketa alokairu-erregimenean lagatzen badiete gai horretan eskumenak edo ahalmenak dituzten administrazio eta erakunde publikoei, horretarako onartutako hitzarmen eta programetan zehaztutako baldintzetan, prozedura amaitu eta artxibatu egingo da, izapide gehiagorik gabe, dagokion ebazpenaren bidez.

3.– Ebazpenean adieraziko da etxebizitza jenderik gabekotzat jotzen den ala ez.

4.– Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioak ondorio hauek izango ditu, eta prozeduraren ebazpenean aipatu beharko dira:

a) Jenderik gabeko etxebizitzaren kanona urtero ezartzea eta likidatzea ekarriko du, deklarazioa administrazio-bidean egintza irmoa denetik aurrera.

b) Ebazpena jenderik Gabeko Etxebizitzen Erregistroari helaraziko zaio, etxebizitza erregistro horretan inskriba dezan.

c) Jenderik gabeko deklaraturako etxebizitzari nahitaezko alokairua ezarri ahal izango zaio, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 59. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

d) Hertsatzeko isunak jarri ahal izango dira etxebizitzaren funtzio soziala bete dadin eragozteko, funtzio hori ez baita betetzen etxebizitza okupatu gabe dagoela egiaztatzen denean, hargatik eragotzi gabe dagokion zehapen-prozedura izapidetzearen ondorioz aplikatu daitezkeen zehapenak ezartzea.

e) Etxebizitza eta eranskin babestu gabeak nahitaez desjabetzeko arrazoi nahikotzat jo ahal izango da babes publikoko etxebizitzaren eskari egiaztatua dagoen eremuetan, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 72. artikuluan xedatutakoaren arabera.

5.– Etxebizitza jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko duen edo ez duen ebazpena prozeduran interesdun gisa agertzen diren guztiei jakinaraziko zaie.

6.– Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak prozedura izapidetu ahal izango du, eta jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko edo ez deklaratzeko buruzko erabaki subsidiario bat eman ahal izango du, dagokion udalak egin ezean, dekretu honetan ezarritako prozedurari jarraikiz. Kasu horretan, espedientea hasteko, alde aurretik errekerimendua egin beharko zaio dagokion udalari, eta jakinarazi eta bi hilabeteko epean errekerimenduari erantzuten ez bazaio, prozedura hasi ahal izango da. Nolanahi ere, espedientea hasteak berekin ekarriko du entzunaldia eskatzea prozeduraren xede den etxebizitza kokatuta dagoen udalari, zeinari jakinarazi beharko zaizkion bai prozeduraren hasiera bai ebazpena.

11. artikulua.– Prozedura ebazteko epea eta iraungipena.

1.– Prozedura ebazteko gehieneko epea sei hilabetekoa izango da, aurretiazko ikuskapen- eta ikerketa-jarduerak egin ondoren espedientea hasteko erabakia hartzen den egunetik aurrera.

2.– Prozeduraren ebazpena aipatutako epearen barruan jakinarazi beharko da. Epe hori igarota, prozedura iraungi egingo da eta ofizioz deklaratu beharko da. Nolanahi ere, beste prozedura bat hasi ahal izango da, ezarritako izapideei jarraituz.

12. artikulua.– Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioaren indarraldia.

1.– Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioak indarrean jarraituko du eta ondorioak izango ditu deklarazioa eragin zuen justifikatu gabeko desokupazio-egoerak irauten duen bitartean, eta ondorioz gabe gera daiteke deklarazioa egin zuen organoak emandako errebokatze-ebazpen bidez.

2.– Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioaren ezeztapena, etxebizitza bizitoki-erabilera-rako okupatzeko betebeharra betetzeagatik, etxebizitzaren erabilera-eskubidearen titularrek edo gainerako pertsona legitimatuek eskatuta egingo da, eta hiru hilabeteko epean ebazpena eman beharko du deklarazioa eman zuen administrazio-organok, hala badagokio, hirugarren interesdunei entzun ondoren. Ezarritako epea igaro eta eskatutako ebazpena jakinarazi ez bada, baliogabetzeko eskaera onartutzat jo ahal izango da.

13. artikulua.– Jenderik gabeko etxebizitzaren urteko kanonaren likidazioa eta diru-bilketa.

1.– Jenderik gabeko etxebizitzaren kanona zergaz kanpoko karga bat da jenderik gabeko etxebizitza deklaratu gainean, eta bateragarria da beste ezarpen batzuekin, hala nola zerga-ekarpenekin, zuzkidurarako zergapetzea, likidatzea eta biltzea kudeatuko duten udalen kontura eta lurzoruaren udal-ondarearen kontura. Kanona kudeatzeko zuzeneko eta zeharkako kostuak udalaren lurzoru-ondarearen kontura ordaindu ahal izango dira.

2.– Jenderik gabekotzat jotako etxebizitza kokatuta dagoen udaleko organo eskudunak erabakiko du kanona ezartzea, jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa administrazio-bidean irmoa dela egiaztatu ondoren.

3.– Kanona ordaintzeko eskatuko zaie pertsona fisikoei eta juridikoei, jaraunspen jasogabeei, ondasun-erkidegoei edo zergapetu daitekeen unitate ekonomikoa edo ondare bereizia osatzen

duen erakundeei, baldin eta jenderik gabeko etxebizitzaren jabetza-eskubidearen titularrak badira eta etxebizitza erabiltzeko eskubidea badute.

4.– Jenderik gabeko etxebizitzaren jabeak egiaztatzen badu ez duela jenderik gabeko etxebizitza ezarriko eskubiderik, kanona ezarriko zaie eskubide hori dutenei.

5.– Nolanahi ere, jenderik gabeko etxebizitza erabiltzeko eskubidea titular batek baino gehiagok badu, kanonaren ordainketaren erantzule solidarioak izango dira, aplikatzekoa den zerga-araudia-
ren arabera.

6.– Kanona ezartzen den lehenengo urtean, 10 euroko zenbatekoa likidatuko da etxebizitzaren metro koadro erabilgarri bakoitzeko, eta % 10 handituko da etxebizitzaren deklarazioak indarrean dirauen urte bakoitzeko, baina ezin izango da hasierako zenbatekoa baino hiru aldiz handiagoa izan, eta zenbateko hori eskatuko da jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa benetan baliogabetu arte.

7.– Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa baliogabetzeak kanonaren ezarpena amaitzea ekarriko du, eta likidatutako azken urteko aldiaren zenbatekoa hilabeteka hainbanatuko da, baliogabetzea onartu zen dataren arabera.

III. KAPITULUA

JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZEN ERREGISTROA

14. artikulua.– Izaera eta xedea.

1.– Jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistroa, titulartasun publikokoa eta administrazio-izaerakoa, jenderik gabeko deklaratu diren etxebizitzak ezagutzeko, kontrolatzeko eta haien jarraipena egiteko tresna gisa sortu da.

2.– Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen saila arduratuko da Erregistroan dau-
den datuak kudeatzeaz eta eguneratuta mantentzeaz, Euskal Autonomia Erkidego osoan.

3.– Erregistroak bitarteko elektronikoen bidez funtzionatuko du, eta aplikazio informatiko egokia izango du datuak inskribatzeko eta eguneratzeko prozedura automatikoki eta elektronikoki izapidetzeko euskarri gisa. Izapideak bitarteko telematikoen bidez soilik egingo dira.

4.– Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazio bakoitzak erregistro-orria irekitzea ekarriko du.

15. artikulua.– Jenderik gabeko etxebizitzen Euskal Erregistroan inskriba daitezkeen jarduketak.

1.– Jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistroan inskribatu beharko dira jenderik gabeko etxebizitza deklaratu dituzten ebazpenak, bai eta etxebizitzak okupatu gabe daudela adierazten duten edo egoera horretan eragina duten ebazpen guztiak ere.

2.– Jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistroa etxebizitzaren arloan eskumena duen sailak ofi-
zios inskribatuko ditu jenderik gabeko etxebizitzak deklaratzeko prozeduren ebazpenak, bai sailak
berak izapidetutakoak, bai udalek izapidetutakoak.

3.– Udalek bitarteko telematikoen bidez jakinarazi beharko dizkiote etxebizitza-gaietan esku-
mena duen Eusko Jaurlaritzako sailari jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioari buruzko eta
deklarazio hori baliogabetzeari buruzko ebazpenak, erregistroan inskriba ditzan.

16. artikulua.– Jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistroaren egitura.

1.– Jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistroa, gutxienez, atal hauetan antolatuko da:

- Araban deklaratu diren jenderik gabeko etxebizitzak.
- Bizkaian deklaraturako jenderik gabeko etxebizitzak.
- Gipuzkoan deklaratu diren jenderik gabeko etxebizitzak.

2.– Nolanahi ere, udalerrri bakoitzean hutsik dauden etxebizitzen erreferentziak eta banakapena jasoko dira.

17. artikulua.– Inskripzioaren edukia.

1.– Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa jaso ondoren, erregistro-orria irekiko da, eta bertan inskribatuko da administrazio-bidean irmoa den jenderik gabeko etxebizitzaren ebazpena. Gutxienez, honako hauek jaso beharko ditu:

a) Etxebizitzaren identifikazioa, helbidea, erregistroko eta katastroko inskripzioaren erreferentziak eta identifikazio-kodea adierazita, berehala aurkitu ahal izateko.

b) Jenderik gabeko etxebizitza deklaritzen duen ebazpena adieraztea, haren data eta legezko eran egindako jakinarazpena adierazita.

18. artikulua.– Ondorengo idatzoharrak.

Dagokion erregistro-orrian jaso beharko dira jenderik gabeko etxebizitza inskribatuei buruz administrazio-bidean irmoak diren ebazpen guztiak, baldin eta bizilekurik ez badute.

19. artikulua.– Ezereztea.

Ezereztu egingo dira eta ondorengorik gabe utziko dira jenderik gabeko etxebizitzen inskripzioak, bai eta ondorengo idatzoharrak ere, okupatu gabeko etxebizitzaren deklarazioa baliogabetzea edo ondoriorik gabe uztea dakarten ebazpen irmoak ematen direnean administrazio-bidean.

20. artikulua.– Erregistroarako irispidea.

1.– Jenderik gabeko etxebizitzari dagokionez, titularrek eta legezko eskubide edo interesak dituztenek une oro eskuratu ahal izango dituzte Erregistroko datuak, eta higiezinari buruz erregistraturako informazioa zuzentzeko edo eguneratzeko eskatu ahal izango dute.

2.– Erregistroko datuak beste administrazio, erakunde edo pertsona interesdun batzuei jakinarazi ahal izango zaizkie, bai estatistika-jarduera ofizialak egiteko, bai beren eskumenak edo jarduerak gauzatzeko, eta estatistikari eta datu pertsonalak babesteari buruzko araudia bete beharko dute.

3.– Udalei beren udal-mugaratean dauden jenderik gabeko etxebizitzari eragiten dieten Erregistroko datuen sarbide telematikoa erraztuko zaie.

IV. KAPITULUA

JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK MOBILIZATZEKO ETA OKUPATZEKO SUSTAPEN-NEURRIAK

21. artikulua.– Jenderik gabeko etxebizitzak birgaitzeko laguntzak.

1.– Jenderik gabeko etxebizitzen titularrek Eusko Jaurlaritzak onartutako birgaitze-programetara bildu ahal izango dira. Programa horien artean daude dauden etxebizitzen irisgarritasuna,

bizigarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetzeko esku hartzeko proiektuetarako laguntzak ematea, horretarako ezartzen diren aginduak betez.

2.– Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. eranskinean edo horren ordezeko arauan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituzten jenderik gabeko etxebizitzetan esku hartzeko proiektuek arestian adierazitako gutxieneko baldintzak betetzeko beharrezkoak diren obrak jaso beharko dituzte.

3.– Jenderik gabeko etxebizitzak gutxieneko bizigarritasun-baldintzez hornitzeko egokitze-obretarako laguntzak emango dira baldin eta etxebizitza dagokion funtzio soziala betetzera bideratu behar bada, jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa baliogabetzea ahalbidetuko duen bizi-toki-erabilerarako okupazioa sustatuz.

4.– Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak, etxebizitzak birgaitzeko laguntza-programetan, lehentasuna emango die etxebizitza-eskaria eta -beharra egiaztatuta duten eremuetan hutsik dauden etxebizitzak egokitzeko obrei, etxebizitza horiek alokairu babestuko bizi-toki-erabilerarako okupatu ahal izateko.

22. artikulua.– Bizigune programa, jenderik gabeko etxebizitzaren alokairua sustatzeko.

1.– Jenderik gabeko etxebizitzaren titularrek Bizigune etxebizitza hutsen programari heldu ahal izango diote, etxebizitza horiek alokairu babestuaren merkatuan jar daitezten bultzatzeko, abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuan (Bizigune Etxebizitza Hutsen Programa arautzen duena) edo hura ordeztzen duen arauan aurreikusitakoaren arabera.

2.– Alokabide SA sozietate publikoak bere gain hartutako Bizigune Etxebizitza Hutsen Programaren kudeaketak, etxebizitzaren arloan eskumena duen sailaren zuzendaritzapean eta kontrolpean, aurreikusten du titularrek Alokabide SAr lagako diotela etxebizitza, alokairu babestuko erregimenean alokatzeko, aldizkako kanon bat lortzearen truke.

3.– Udalak eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako saila elkarlanean arituko dira jenderik gabeko etxebizitzak Bizigune Etxebizitza Hutsen Programan sartzeko mobilizazioa bultzatzeko, bai etxebizitzak egokitzeko esku-hartze jarduketak bultzatuz, bai jenderik gabeko etxebizitzak daudela detektatzeko eta programa hedatzeko koordinazio-arloan.

4.– Administrazio eskudunek eta etxebizitzaren arloan eskumena edo ahalmenak dituzten erakunde publikoek hitzarmenak sinatu ahal izango dituzte jenderik gabeko etxebizitzaren titular diren pertsona eta erakundeekin, Bizigune programaren bidez alokairu babestuaren merkatuan jartzeko.

23. artikulua.– Jenderik gabeko etxebizitzak ASAP (Alokairu segurua, Arrazoizko Prezioa) merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programan sartzea.

1.– Jenderik gabeko etxebizitzaren titularrek merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programari heldu ahal izango diote. Programa horren helburua da titulartasun pribatuko etxebizitzak alokairuko merkatura bideratzea arrazoizko prezioan errentarientzat, erregelamendu bidez ezartzen diren baldintzetan.

2.– Programa honen bidez, etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak etxebizitzak alokatzea bultzatzen du, aseguru-polizen bidezko berme-sistema bat ezarriz, errenta ez ordaintzearen, kalte posibleen eta laguntza juridikoaren jabeak estaltzeko, errentek ezarritako gehieneko zenbatekoak ez gainditzearen truke. Era berean, etxebizitza-eskatzaileen erregistroan izena emanda dauden

pertsoneri bermatzen zaie etxebizitzaren hasierako errentek ez dituztela gaindituko programan ezarritako mugak.

3.– Administrazio eskudunek eta etxebizitzaren arloan eskumena edo ahalmenak dituzten erakunde publikoek hitzarmenak sinatu ahal izango dituzte jenderik gabeko etxebizitzaren titular diren pertsona eta erakundeekin, merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartzeko.

24. artikulua.– Jenderik gabeko etxebizitzak udalek alokairu babestua sustatzeko bultzatutako bitartekotza-programetan sartzea.

Jenderik gabeko etxebizitzaren edo horien gaineko erabilera-eskubidearen titularrek aukera izango dute udalek bultzatutako alokairu-merkatuko bitartekotza-programetara eta jenderik gabeko etxebizitzak alokairu babestura mobilizatzeko programetara biltzeko, beren funtzio soziala betetzen dutela bermatzeko helburuarekin.

V. KAPITULUA

NAHITAEZKO ALOKAIRUA ETA JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZEN DESJABETZEA

25. artikulua.– Etxebizitza-eskari eta -premia egiaztatua duten eremuak.

1.– Dekretu honen ondorioetarako, eremu bat etxebizitza-eskari eta -premia egiaztatuko egoeran deklaratu ahal izango da, honako bi baldintza hauek betetzen direnean:

a) Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura bizitokien Eskatzaileen Erregistroan izena emanda dauden alokairuko etxebizitzaren gutxienez 100 eskatzaile daudela egiaztatu beharko da, eta horien eskaerei aurreko bi urteetan ezin izan zaiela erantzun eremu horretan eskuragarri dagoen etxebizitza publikoaren parkearekin.

b) Eremuko batez besteko alokairu-prezioak, Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroan dauden datuetatik lortuak, herriko batez besteko errenta edo kokatuta dauden udalerriko eremu funtzionaleko batez besteko errenta baino % 10 handiagoak izan beharko dira gutxienez.

2.– Etxebizitza-eskari eta -premia egiaztatua duen eremua hauei buruzkoa izan daiteke: udalerririak, bizitegi-lurzoruaren hiri-sektoreak, berroneratze-eremuak, hirigune historikoak, hiriguneak, hiri-auzoak edo urbanizazioak finkatutako eremuak.

3.– Eremu bateko etxebizitza-eskaera eta -premia egiaztatua deklaratzeko espedienteak Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen saileko sailburuaren agindu bidez hasiko da, aldeztu aurretik justifikazio-memoria bat eginda, etxebizitza-premiaren egoerak eragindako eremua aintzatzat hartzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzeko, eta eremuaren mugaketa bat eginda.

4.– Espedienteak ofizioz ireki ahal izango du Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak berak, edo eragindako udalek eskatuta; udal horiek, eskaerarekin batera, justifikazio-memoria eta etxebizitza-premiaren egoerak eragindako eremuaren mugaketa aurkeztu beharko dituzte.

5.– Etxebizitzaren premia eta eskari egiaztatua duen eremua deklaratzeko prozedura hasteko agindua jendaurrean jarriko da hogeit hamar eguneko epean, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuz. Prozedura Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak hasi badu ofizioz, entzunaldia eman beharko zaio etxebizitza-eskaera eta -premia egiaztatuta dagoela deklaratzeko mugatutako eremua kokatzen den udalari.

6.– Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen saileko sailburuaren agindu bidez ebatziko da prozedura, gehienez ere sei hilabeteko epean, prozedura hasten denetik. Epe hori igaro eta ebazpenik eman ez bada, espedientea iraungi egingo da, eta ofizioz deklaratu beharko da.

7.– Udalek eskatuta izapidetutako espedienteetan, eskabidea, memoria eta eremua mugatzeko planoarekin batera, aurkeztu eta sei hilabeteko epean berariazko ebazpenik ematen ez bada, administrazio-isiltasunez baietsiko da.

8.– Nolanahi ere, hirigintza-plangintzak eta etxebizitzako lurralde-plan sektorialek etxebizitza-eskari eta -premia egiaztatua duten eremuak mugatu ahal izango dituzte lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea egikaritzeko, baita dekretu honen ondorioetarako ere.

26. artikulua.– Jenderik gabeko etxebizitza nahitaez alokatzea.

1.– Jenderik gabeko etxebizitzaren nahitaezko alokairua ezarri ahal izango da, baldin eta urtebete igaro bada etxebizitza horiek administrazio-bidean irmo deklaratu zirenetik, eta eremu horietan, era berean, etxebizitza-eskari eta -premia egiaztatutzat deklaratu badira, nahitaezko desjabetzeari buruzko araudian ezarritakoaren arabera.

2.– Nahitaezko alokairua ezartzeko beharra jenderik gabeko etxebizitzak kokatuta dauden udaleko organo eskudunak erabaki ahal izango du, eta, subsidiarioki, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako saileko dagokion organoak. Azken kasu horretan, jenderik gabeko etxebizitzak kokatuta dauden herriko udalari entzun beharko zaio nahitaez.

3.– Entzunaldia eman beharko zaie nahitaezko alokairuaren ezarpenak eragindako pertsona guztiei, jenderik gabekotzat deklaraturako etxebizitzaren funtzio soziala betetzen dela bermatzeko neurri hori ezartzeko beharra deklaritzen duen erabakia hartu aurretik.

4.– Jenderik gabeko etxebizitzaren gainean nahitaezko alokairua ezartzeko beharra deklaritzen duen erabakiak, bere funtzio soziala betetzen dela bermatzeko, desjabetzeko titulu nahikotzat jotzeko gutxienez honako zehaztapen hauek jaso beharko ditu:

a) Egiaztatu beharko da nahitaezko alokairua ezartzen zaien jenderik gabeko etxebizitza deklaraturak okupatu gabe jarraitzen dutela deklarazioa administrazio-bidean irmo bihurtu eta gutxienez urtebetera, eta administrazio-bideko ebazpen irmoaren bidez etxebizitza-eskari eta -premia egiaztatua duten eremuetzat deklaraturako eremuetan kokatzen direla.

b) Etxebizitza deskribatu beharko da, eta etxebizitza alokairuan izateko baldintzak zehaztu, bai eta errentamenduaren epea ere; epe hori ezin izango da bost urtetik gorakoa izan, eta beste bost urte arteko nahitaezko luzapena ezarri ahal izango da.

c) Administrazioak kudeaketan bere gain hartutako gastuak eta etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak bermatzeko beharrezkoak diren egokitze- edo hobetze-obren kostua adierazi beharko dira, zeinak jenderik gabeko etxebizitzaren titularrak ordaindu beharko baititu.

d) Nahitaezko alokairuaren ezarpenaren eraginpean dauden titularrei hamabost eguneko epea emango zaie, adostutako baldintza batzuk ezartzeko eskatuz eta alde biek adostutako kalte-ordaina proposatuz, ezartzen den alokairuaren balioari buruz udaleko zerbitzu teknikoek aldeko txostena eman eta gastua fiskalizatuz.

5.– Ezarritako nahitaezko alokairuaren inguruan adostasuna lortzeko emandako epea igarotakoan, nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriak ezarritako prozedurari jarraituko zaio. Hala ere, espedientearen edozein unetan, dagokion Desjabetzeko Lurralde Epaimahaiak erabakia hartu

aurretik, bi alderdiak ados jarri ahal izango dira jenderik gabeko etxebizitzaren nahitaezko alokairua ezartzeko baldintzei buruz.

6.– Desjabetzearen ondorioetarako, bidezkotzat jotzen da jenderik gabeko etxebizitzak erabiltzeko eskubidea aldi baterako desjabetzea, nahitaezko alokairua ezarriz, etxebizitzaren titularrek beren helburu soziala betetzen ez dutenean babestuta, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean ezartzen den bezala.

7.– Desjabetzeari buruzko legerian eskatzen den ondasun eta eskubideen premiazko okupazioaren deklarazioaren izapidea udal desjabetzaileak emango du, edo Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak, administrazio desjabetzaile gisa jarduten badu.

8.– Administrazio desjabetzailea jenderik gabeko etxebizitzaren eskubidearen desjabetzearen onuraduntzat hartuko da.

9.– Desjabetze-jarduketak, lehenik eta behin, erregistro publikoetan jenderik gabeko etxebizitzaren jabetzaren titular edo erabilera-eskubidearen titular gisa agertzen direnekin egingo dira. Kontrako frogarik ezean, erabilera-eskubidearen titulartzat joko dira erregistro publikoetan jabetzaren titular direnak.

10.– Jenderik gabeko etxebizitzari ezarritako alokairuaren baldintzei eta errentari buruz titularrarekin akordiorik lortu ez bada, nahitaezko desjabetzea arautzen duen araudian aurreikusitako aurretiazko gordailu-orriak zehazteko prozeduraren bidez finkatuko da kalte-ordaina.

11.– Jenderik gabeko etxebizitzaren alokairua ezarriz nahitaez okupatu ahal izateko, etxebizitza erabiltzeko eskubidearen titularrek balio justua jaso beharko dute, edo aldez aurreko gordailua eta presako okupazioagatik kalte-ordaina Gordailuen Kutxa Orokorrean jaso edo kontsignatu, nahitaezko desjabetzea arautzen duen araudian xedatutakoaren arabera. Balio justua zehazteko, jenderik gabeko etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak bermatzeko beharrezkoak diren egokitzapenaren edo hobekuntzaren kostua hartuko da kontuan.

12.– Administrazio desjabetzaileak errentaria hautatuko du Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura bizitokien Eskatzaileen Erregistroko alokairu-eskatzaileen artetik, eta dagozkion errenten zenbaitakoak jasoko ditu, eta fidantza gisa hileko errenta bat gordailutu beharko da Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroan, maizterrari eskatuko zaiona.

13.– Nolanahi ere, jenderik gabeko etxebizitzaren jabeak osorik ordaindu beharko ditu Administrazioak bere gain hartutako gastuak eta jenderik gabeko etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak bermatzeko egin behar izan diren egokitzapen- edo hobekuntza-obren kostua.

27. artikulua.– Jenderik gabeko etxebizitzaren eta haien eranskinen nahitaezko desjabetzea.

1.– Udalek, eta, halakorik ezean, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak, dagokion udalari entzun ondoren, desjabetu ahal izango dute babes publikoko kalifikazioa ez duten eta jenderik gabeko deklaratu diren etxebizitzaren jabetza, haien eranskinekin batera, desjabetzea beharrezkoa denean haien erabilera egokia bermatzeko, nahitaezko desjabetzeari buruzko araudian ezarritako prozeduraren arabera.

2.– Dagokion udalak, desjabetzea hasi aurretik eta pertsona interesdunei entzun ondoren, gehienez ere sei hilabeteko epean eman beharko du etxebizitza eta haren eranskinak benetan okupatzeko egikaritze-agindua, salbu eta goragoko bat egokitzen bada hurrengo zenbakian aipatzen diren segurtasun- eta bizigarritasun-neurriak hartu ahal izateko.

3.– Etxebizitzaren eta haren eranskinen segurtasun- eta bizigarritasun-neurriak hartu behar badira bizitegi-erabilera behar bezala bermatzeko, dagokion udalak, desjabetzea hasi aurretik eta interesdunei entzun ondoren, neurri horiek hartzeko agindua eman beharko du.

4.– Aurreko bi paragrafoetan aurreikusitako egikaritze-aginduak ez betetzeak etxebizitzaren desjabetzea ekar dezake, betiere justifikatzen bada haren erabilera egokia bermatzeko beharrezko esku-hartzea dela.

5.– Etxebizitzaren eta haien eranskinen segurtasun- eta bizigarritasun-neurriak hartzeko aginduak berekin badakar kontserbatzeko legezko betebeharraren muga gainditzen duten obrak egiteko betebeharra, jabeek Administrazioari eskatu ahal izango diote obrak agindu ditzala soberakinaren kostua bere gain har dezan. Nolanahi ere, Administrazio jarduleak laguntza publikoak ezarri ahal izango ditu, hitzarmen bidez higiezinaren baterako ustiapena edo alokairu-erregimeneko lagapena aurreikusi ahal izango die etxebizitzaren arloan eskumenak edo ahalmenak dituzten administrazio eta erakunde publikoei, horretarako onartutako hitzarmen eta programetan zehazten diren baldintzetan, eta, horrela, desjabetzea saihestuko da.

6.– Etxebizitzaren erabilera egokia bermatzeko eta haien funtzio soziala betetzeko desjabetzea beharrezkoa dela adierazten duen erabakia hartu aurretik, eraginpeko pertsona guztiei entzun beharko zaie.

7.– Etxebizitzak desjabetzeko beharra adierazten duen erabakiak gutxienez zehaztaperen hauek jasotzeko beharko ditu desjabetzeko titulu nahikotzat jotzeko:

a) Etxebizitzaren erabilera egokia eta funtzio soziala betetzen dela bermatzeko desjabetzearen beharra justifikatu beharko da, eta desjabetzearen xede den bizitegi-erabilera duen etxebizitzaren edo eraikinaren egoera eta baldintzak deskribatu beharko dira, etxebizitza kargatzen duten benetako eraginak barne, hala badagokio.

b) Egiaztatu beharko da jenderik gabeko deklaratu diren etxebizitzek okupatu gabe jarraitzen dutela deklarazioa administrazio-bidean irmo bihurtu eta gutxienez urtebetara, eta administrazio-bidean ebazpen irmoaren bidez deklaraturako eremuetan daudela, etxebizitza-eskari eta -premia egiaztatua duten eremuetan, hain zuzen ere.

c) 2. eta 3. zenbakietan aipatutako betearazpen-aginduak legez ezarritako moduan jakinarazi direla egiaztatu beharko da, administrazio-bideko ebazpen irmoaren bidez; halaber, neurriak hartzeko emandako epea igaro dela egiaztatu beharko da, neurriak hartu ez bada.

8.– Desjabetze adostua lortzeko emandako epea igarotakoan, nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriak ezarritako prozedurari jarraituko zaio. Hala ere, espedientearen edozein unetan, dagokion Desjabetzeko Lurralde Epaimahaiak erabakia hartu aurretik, etxebizitzaren edo bizitegi-eraikinaren nahitaezko desjabetzearen baldintzei buruzko adostasuna lortu ahal izango da.

9.– Udal desjabetzaileak, eta, halakorik ezean, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaur-laritzako organoak, ondasun eta eskubideak lehenbailehen hartu beharrekoak direla deklaratu ahal izango du, desjabetze-legerian eskatzen den moduan.

10.– Desjabetzearen onuradun izan daitezke administrazio desjabetzailea, birgaitzeko hiri-gintza-sozietateak eta ondare urbanizatua eta eraikia sustatzea, eraikitzea eta birgaitzea helburu duten sektore publikoko gainerako merkataritza-erakundeak.

11.– Desjabetze-jarduketak, lehenik eta behin, erregistro publikoetan jabetzaren titular gisa agertzen direnekin egingo dira.

12.– Okupazioa eta jabetza hartzea etxebizitzaren edo bizitegi-eraikinaren titularrek balio justua jaso ondoren edo balio justuaren zenbatekoa Gordailuen Kutxa Orokorrean kontsignatu ondoren gauzatu ahal izango da, nahitaezko desjabetzea arautzen duen araudian xedatutakoaren arabera.

XEDAPEN GEHIGARRIA.– Babestu gabeko etxebizitzaren eta eranskinen nahitaezko desjabetzea, kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko betebeharra ez betetzeagatik.

1.– Udalek, eta, halakorik ezean, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak, dagokion udalari entzun ondoren, babes publikoko kalifikazioa ez duten etxebizitzaren eta eranskinen jabetza desjabetu ahal izango dute, kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko betebeharra betetzen ez bada, desjabetzea beharrezkoa denean erabilera egokia bermatzeko, nahitaezko desjabetzearen araudian ezarritako prozeduraren arabera.

2.– Dagokion udalak, desjabetzea hasi aurretik eta interesdunei entzun ondoren, etxebizitza kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko neurriak hartzeko agindua eman beharko du, bizitegi-erabilera behar bezala bermatzeko.

3.– Gauzatzeko agindua ez betetzeak etxebizitza desjabetzea ekar dezake, baldin eta justifikatzen bada esku-hartze hori beharrezkoa dela etxebizitzaren erabilera egokia bermatzeko.

4.– Baldin eta egikaritze-aginduak berekin badakar kontserbatzeko legezko betebeharraren muga gainditzen duten obrak egiteko betebeharra, soberakinaren kostua bere gain hartzeko eskatu ahal izango diote jabeek Administrazioari. Nolanahi ere, Administrazio jarduleak laguntza publikoak ezarri ahal izango ditu, hitzarmen bidez higiezinaren baterako ustiapena edo alokairu-erregimeneko lagapena aurreikusi ahal izango die etxebizitzaren arloan eskumenak edo ahalmenak dituzten administrazio eta erakunde publikoei, horretarako onartutako hitzarmen eta programetan zehazten diren baldintzetan, eta, horrela, desjabetzea saihestuko da.

5.– Etxebizitzak kontserbatzeko eta mantentzeko legezko betebeharra betez, jabeen kontura egin behar diren obrak oin berriko higiezin baten eraikuntzaren egungo balioaren erdian ezartzen da, eraikuntza ezaugarriari eta azalera erabilgarriari dagokienez, betiere hura okupatu ahal izateko beharrezkoak diren baldintzekin eginda. Higiezin horren balioa jatorrizkoaren baliokidea izango da. Baimendu daitekeena, edo, hala badagokio, legez dagokion etxebizitza erabiltzeko moduan geratzen dena. Etxebizitza kontserbatzeko eta birgaitzeko betebeharra betetzen ez bada, kontserbatzeko betebeharraren gehieneko muga etxebizitza edo bizitegi-eraikina birjartzeko kostuaren % 75eraino igoko da.

6.– Etxebizitza kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko obrak egiteko agindua onartzeko egintza irmoak zehazten du etxebizitza horrek benetan, zuzenean eta berehala eragingo diola obrak egiteko betebeharrari, eta hori bazterreko ohar batean jasoko da Jabetza Erregistroan, berme erreala dela berriaz aipatuta eta lehentasun-araubide berarekin. Eta eraldaketa-jarduketan hirigintza-kargen ordainketari benetan eragiteko ezarritako lehentasuna.

7.– Etxebizitzaren erabilera egokia bermatzeko eta haien funtzio soziala betetzeko desjabetzea beharrezkoa dela adierazten duen erabakia hartu aurretik, eraginpeko pertsona guztiei entzun beharko zaie.

8.– etxebizitzak desjabetzeko beharra deklaratzeko duen erabakiak, gutxienez, desjabetzeko titulu nahikotzat jotzeko zehaztapen hauek jaso beharko ditu:

a) Desjabetzearen beharra justifikatu beharko da, etxebizitzaren erabilera egokia eta funtzio soziala betetzen dela bermatzeko, eta desjabetu beharreko bizitegi-erabilera duen etxebizitzaren

edo eraikinaren egoera eta baldintzak deskribatu beharko dira, baita, hala badagokio, etxebizitza kargatzen duten benetako eraginak ere.

b) Etxebizitzaren segurtasun- eta bizigarritasun-neurriak hartzeko agindua legez ezarritako moduan jakinarazi dela egiaztatu beharko da, administrazio-bideko ebazpen irmoaren bidez; era berean, neurriak hartzeko emandako epea igaro dela egiaztatu beharko da, neurririk hartu ez bada ere.

c) Egiaztatu beharko da kontserbatzeko, mantentzeko edo birgaitzeko betebeharrak ez direla bete, edo abandonatuta daudela, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 2/2015 Legearen 72. artikulua 3. apartatuaren a) eta b) azpiapartatuetan aurreikusitakoaren arabera.

9.– Bizitegi-erabilerako eraikin bat hiri-berroneratzeko eremu baten edo hirigintza-legeriaren arabera parekagarria den figura baten mugaketaren barruan sartzeak, bai eta birgaitzeko premia-egoera deklaratzeko ere, etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 42. artikuluan xedatutakoaren arabera, berekin ekarriko du onura publikoaren deklarazioa eta beharrezkoak diren ondasun eta eskubideak okupatzeko beharrezkoaren deklarazioa, desjabetzearen eskubideen ondorioetarako.

10.– Desjabetze adostua lortzeko emandako epea igarotakoan, nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriak ezarritako prozedurari jarraituko zaio. Hala ere, espedientearen edozein unetan, dagokion Desjabetzeko Lurralde Epaimahaiak erabakia hartu aurretik, etxebizitzaren edo bizitegi-eraikinaren nahitaezko desjabetzearen baldintzei buruzko adostasuna lortu ahal izango da.

11.– Udal desjabetzaileak, eta, halakorik ezean, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak, ondasun eta eskubideak lehenbailehen hartu beharrekoak direla deklaratu ahal izango du, desjabetze-legerian eskatzen den moduan.

12.– Desjabetzearen onuradun izan daitezke administrazio desjabetzailea, birgaitzeko hirigintza-sozietateak eta ondare urbanizatua eta eraikia sustatzea, eraikitzea eta birgaitzea helburu duten sektore publikoko gainerako merkataritza-erakundeak.

13.– Desjabetze-jarduketak, lehenik eta behin, erregistro publikoetan jabetzaren titular gisa agertzen direnekin egingo dira. Desjabetzearen ondorioz legezko okupatzaileak ohiko bizileku den etxebizitza batetik atera behar badira, desjabetzearen administrazio jarduleak edo onuradunak, hala badagokio, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean birkokatze eskubiderako aurreikusitako araubidea aplikatuko du.

14.– Desjabetzeko akordiorik lortu ez bada, jabearen aldeko kalte-ordaina finkatuko da, etxebizitzaren edo eraikinaren balioari dagokiona. Etxebizitza edo eraikina birgaitzeko betebeharra betetzen ez den kasuetan, lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukia bere balioaren % 50 gutxituko da, eta aldea administrazio jarduleari egokituko zaio.

15.– Okupazioa eta jabetza hartzea etxebizitzaren edo bizitegi-eraikinaren titularrek balio justua jaso ondoren edo balio justuaren zenbatekoa Gordailuen Kutxa Orokorrean kontsignatu ondoren gauzatu ahal izango da, nahitaezko desjabetzea arautzen duen araudian xedatutakoaren arabera.

AZKEN XEDAPENETAKO LEHENENGOA.– Garatzeko ahalmenak.

Etxebizitza-gaietan eskumena duen sailburuari ahalmena ematen zaio dekretu hau garatzeko behar diren xedapenak emateko, eta, bereziki, 25.1 artikuluan aurreikusitako baldintzak agindu bidez aldatzeko, eremu bat etxebizitza-eskari eta -premia egiaztatuan deklaratu ahal izateko.

2021eko ekainaren 18a, ostirala

AZKEN XEDAPENETAKO BIGARRENA.– Indarrean jartzea.

Dekretu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteizen, 2021eko ekainaren 8an.

Lehendakaria,
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburua,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.