

*39/2008 DEKRETUA, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriei buruzkoa.*

1996-1999, 2000-2003 eta 2003-2006 ekitaldietako lau urteko etxebizitza-planak gauzatzean hartutako esperientziak eta Eusko Jaurlaritzak babestutako etxebizitzaren sustapen, erosketa, erabilera eta aprobetxamenduaren arloan orain arte onartutako xedapen eta neurriak gaur egungo beharretara egokitu izanak ahalbidetu eta aholkatzen dutenez, botere publikoek babestutako etxebizitzak bultzatzen jarraituko dute; horretarako, 2006-2009 Etxebizitza Bideratzeko Plan berria onartu eta hura gauzatzea xede duten arauak (Dekretua edo garapenerako Aginduak) eguneratu dira.

Hain zuzen, arauak eta, bereziki, babestutako etxebizitzaren araubidea eta lurzoruen eta etxebizitzaren inguruko finantza-neurriak arautzen dituen Dekretua berritzea are beharrezkoagoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, indarrean sartu zenetik, lehendik zeuden tipologiak zabaltzeko.

2/2006 Legearen 8. Xedapen Gehigarriak, zehazki, babestutako etxebizitzaren sailkapena aldatu du, eta, horren ondorioz, «etxebizitza tasatu autonomikoak» eta «udal-etxebizitza tasatuak» tipologia berriak sortu dira. Nolanahi ere, biak ala biak «babes publikoko etxebizitzak» izango dira ondorio guztietarako. Honenbestez, babes publikoko etxebizitzak dira 8. Xedapen Gehigarriaren kategorietako batean sartzen diren guztiak, espresuki hala izendatutako «babes ofizialeko etxebizitza» kategoria zehatzekoak barne, haiek baitira Euskadin zeuden bakarrak 2/2006 Legea indarrean sartu arte.

Gainera, Lege honek babestutako bizileku-tipologia berri bat sortu du, «zuzkidura-bizitoki» izeneko, eta, 9. Xedapen Gehigarriaren arabera, haien sustapen eta eraikuntzarako etxebizitzaren arloko araudi sektorialean ezarritako laguntza publikoak dagozkie.

Bistan da terminologia dezente aldatu dela; alegia, orain babes publikoko etxebizitzak adierazi beharra dago, eta batzuetan zuzkidura-bizitokiak, babestutako etxebizitzaren arloko jardun guztiak ez baitatoz bat nahitaez babes ofizialeko etxebizitzaren tipologiarekin.

2006-2009 Etxebizitza Bideratzeko Plan berria Gobernu Kontseiluak onartu zuen, 2006ko urriaren 3an egindako bilkuran. Plan horren helburu nagusia da Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren etxebizitzaren alorreko jardunetarako Jarraibideak aldi horretarako ezartzea, estrategia-plangintzarako irizpideak, sustapena, eta estrategikoak ez diren baina etxebizitzaren alorreko eragileentzat eta babes publikoko etxebizitza behar duten herritarrentzat oso garrantzitsuak diren beste orientabide batzuk aintzakotzat hartuta.

Etxebizitza Bideratzeko Planaren oinarritzko ardatzetako bat, funtsezkoena ez bada, babestutako etxebizitza zabaltzeko ahalegin handia egitea da, hala kopuruari nola tipologiei dagokienez. Horretarako, dirulaguntza eta finantza-neurri egokiak erabiltzen dira.

Beraz, araudi berriak udal etxebizitza tasatuen, autonomikoen eta zuzkidura-bizitokiaren tipologia berrien erregimena arautu behar du, eta era berean haiek eskuratu eta erabili ahal izateko oinarritzko baldintzak ezarri eta haien eraikuntza finantza-neurri egokien bidez sustatu.

Etxebizitza Bideratzeko Planak baditu beste jardun-ardatz estrategiko batzuk: esaterako, babestutako etxebizitzaren alokairuaren sustapena; erabilitako etxebizitza askeetarako dirulaguntza programaren definizio berria, landa-ingurune, Zaharberritze Integraleko Eremuetako eta degradatutako eremuetako etxebizitzaren erosketa sustatzea bilatzen duena; zaharberritze-jardunen sustapena, batez ere Eraikinen Ikuskaritza Teknikoek eskatutakoak (2/2006 Legeak sortuak);

edo herri-administrazioek, herri-ondareak eratzeko lurzorua erosiz, babestutako etxebizitza sustatzeko esku hartzea bultzatzeko borondatea.

Jardun-ildo hauek guztiek finantza-xedapen eta -neurri sorta osatzen dute, eta Dekretu hau da multzo horretako oinarritzko araudia. Nolanahi ere, xedapen eta neurri horietako batzuk berriki onartu dira, eta beste zenbaiten izapidetzea oraindik ez da burutu.

Azkenik, bereziki nabarmentzekoa da Eusko Jaurlaritzaren konpromiso irmoa babes publikoko etxebizitzak egiatan baliabide gutxien duten pertsoneri helarazten zaizkiela bermatzeko eta behar hori urtetan mantentzen dela egiaztatzeko; izan ere, ez da ahaztu behar aurreko Dekretuak ezarri zuela etxebizitza horiek «behin betiko kalifikazioa» dutela, eta horrek esan nahi du ohiko bizileku iraunkorra izan behar dutela beti.

Halaber, urte hauetako eskarmentuak erakusten digu zenbait hobekuntza egin behar direla aurreko Dekretuaren idazkeran, batez ere «ohiko bizileku iraunkorra» bezalako zenbait kontzeptu juridikoren definizioetan, azalera-eskubidearen inguruko araudian, etab.

Dekretuaren egitura honako hau da: zazpi kapitulu, xedapen iraunkorrak, xedapen indargabetzailea eta azken xedapena, eta, horrez gain, babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko hitzarmenetan nahitaez agertu behar duten klausulen inguruko hiru eranskin. I. kapituluari aplikazio-eremua zehazten du –barestutako etxebizitza-tipologia guztiak eta zuzkidura-bizitokiak–, babestutako etxebizitza guztien ezaugarriak definitzen ditu, ohiko bizileku iraunkorraren definizioa hobetzen du, eta 3 hilabete baino gehiagotan jarraian hutsik dagoen etxebizitza bat ohiko bizileku izateari utzi diolako presuntzioa ezartzen du.

Berrikuntzarik nabarmenena Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroaren sorkuntza da. Erregistro horrek Euskal Autonomia Erkidegoan dauden babestutako etxebizitza guztien datuak jasoko ditu, eta babestutako etxebizitzak eskuratzearen eta erabiltzearen inguruko legedia betetzen den ala ez egiaztatzeko oinarritzko tresna fiskalizatzailea da.

Babestutako etxebizitzen ezaugarri teknikoak dagokienez, babes ofizialeko etxebizitzak baino ez dira aipatzen, helburua ez baita inolaz ere gainerako babestutako etxebizitzen diseinua mugatzea. Gainera, aurreko araudian ez bezala, Dekretuaren xedea ez da alderdi tekniko horiek xeheki arautzea. Dekretu berri hau, ordea, diseinuaren inguruko Aginduez aritzen da gehienbat. Halaber, araudia oso antzekoa da babes ofizialeko etxebizitzen baldintza ekonomikoak eta lurzoruaren eta urbanizazioaren prezioari dagokienez. Nolanahi ere, lurzoru urbanizatuen ordain-trukeko eskualdatzetan muga horiek ez betetzeak behin-behineko kalifikazioa ukatzea ekarriko du.

Ondoren, Dekretuak «kalifikazioa»ren erregimena ezartzen du, orain ere soilik babes ofizialeko etxebizitzari dagokienez. Aipatzeko moduko berrikuntzen artean hauek ditugu: behin-behineko eta behin betiko kalifikazioaren definizioaren hobekuntza eta behin-behineko kalifikazioaren epearen zabalpena, aldeko isiltasun administratiboagatik; azken neurri horren helburua da behin-behineko kalifikazioa duten espedienteak zehatzago aztertu ahal izatea. Azkenik, hemendik aurrera, behin-behineko kalifikazioak espresuki ezarri behar du babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedura zehatza.

Hurrengo atalean babes ofizialeko etxebizitzak –sustapen publikoak, tasatuak edo hitzarmen-bidez sustatutakoak– eskuratzeko araubidea ezartzen da, eta, nolahi ere, publikitatearen, lehiaketa publikoaren eta gardentasunaren printzipioak bermatzen dituen prozedura baten bidez esleitzeko dira.

Babes publikoko etxebizitza autonomikoak esleitzeko prozedura Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak zuzenduko du Etxebide – Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Zerbitzu Publikoaren bidez.

Gainerako prozeduretan eta beste tipologia batzuetan, udal etxebizitza tasatuetan bereziki, udal-ordenantza bidez arautu daitezke, eta, halakorik ezean, Dekretuak esleitzeko prozeduren inguruko araubide espezifikoa aipatzen du. Hala ere, Etxebideko Etxebizitzen Eskatzaileen Erregistroko berrikuntza gisa, babes publikoko etxebizitza guztietako datuak sartu ahal izango dira, batez ere babes publikoko edozein etxebizitzaren esleipenaren kudeaketa eta kontrolerako datu zehatzak erabilgarriago egite aldera, eta, halaber, arlo honetan aritzen diren Herri Administrazioek, eta bereziki udal etxebizitza tasatuak sustatzen dituzten udalek, etxebizitzen programazio publikoak unean uneko eskaerara egokitu ahal izan ditzaten.

Kapitulu berean, babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko oinarritzko baldintzak ezartzen dira.

Pertsona juridikoek ere babes ofizialeko etxebizitzak eskuratu ahal izango dituzte, baina soil-soilik etxebizitza horiek alokatzeko direnean, edo maizterra Administrazio eskudunekin itundutako gizarte-programak egiten dituen irabazi-asmorik gabeko elkartearen denean.

Halaber, erantzun egokiagoa eman nahi izan zaio babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko hitzarmenen titulartasunari, bizikidetzaren unitatearen definizioa deuseztatuta. Era honetan, irtenbidea eman nahi zaio sortu izan diren hainbat arazo praktikori.

Eskakizun positiboari eutsiko zaio, alegia, «Etxebizitzaren beharrari», eta hainbat iruzur sorrarazi dituzten infraetxeen eta antzekoen salbuespenak deuseztatu egingo dira. Ildo berean, erroldako agiriaren gain, bertan bizi dela egiaztatzen duen ziurtagiria beharrezkoa izango da.

Babes publikoko etxebizitzaren tipologia guztietarako gutxieneko eta gehienezko diru-sarrerak eguneratuko dira, udal etxebizitza tasatuetarako izan ezik, udal-ordenantzek arautuko baitituzte.

Diru-sarrerei eta haien zenbaketari dagokienez, ez da berrikuntza handirik.

Azkenik, III. kapitulu honetan, aurreko Dekretuko araubidearen zenbait alderdi berregituratu egin dira, hala nola babes ofizialeko etxebizitzaren lagapena eta baimena, babes ofizialeko kontratuen oniritzia eta konturako ordainketak.

Horrez gain, kapitulu honetan azalera-eskubidea eta babes ofizialeko etxebizitza-ibilbideak arautzen dira.

V. kapituluak aurreko Dekretuaren oso-oso antzekoa da. Helburua babes ofizialeko etxebizitzak sustatea da, hala publikoak nola pribatuak, eta bereziki itundutako sustapenen araubidea lantzen du; hartara, esleitzeko prozedura bideragarria da baldintzei dagokienez, eta gardena exekuzio eta egiaztatapenari dagokienez.

VI. kapituluak «lurzoruaren arloko jarduna» garatzen du, eta batez ere, helburu publikoak beteazaren etxebizitzak bortxaz hustea eskatzen duten jardun publiko ugaritako «beste bizileku bat eskuratzeko eskubidea» edo ezinbesteko birkokatzea arautzen du, eta xedapen hauen arabera, esleitzen zaizkien etxebizitzaren jabetza erabat eskuratzeko aukera ere aitortzen zaie. Oro har, hainbat egokitzapen egin dira artikulua hauetan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Gehigarria indarrean sartu izanak hartaratu. Egokitzapen horien helburua da legeko okupatzailearen eta ohiko etxebizitzaren definizioak zehaztea, beste bizileku bat jasotzeko eskubidea dakarren egoera zehatza mugatze aldera eta birkokatze horren araubide juridiko subjektibo eta objektiboa xedatze aldera; alegia, etxebizitzaren edukitza-erregimena, diru-sarreraren zenbaketa, birkokatze-etxebizitzaren kalifikaziorako erregimena, bigarren eta hurrengo eskualdatzeetako prezioen erregimena, etab.

VII. kapituluak, azkenik, Dekretuan ezarritako jardun guztiei zuzendutako «finantza-neurriak» ditu hizpide, baina ez dakar berrikuntza handirik, ez bada laguntza horiek zabaldu direla babes publikoko edozein etxebizitzaren eta halaber zuzkidura-bizilekuen sustapen eta eraikuntzarako. Dena den, zabalpen hori aurreko Dekretuari egindako aldaketa batean jaso zen jada.

Azkenik, Dekretu honen formulazioa eta izapidetzea Emakumeen eta Gizonen berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legearen 22. artikulua ezarritakoaren arabera egin da, eta orobat Euskadiko Gobernu Kontseiluak 2007ko otsailaren 13an onartu zituen generoaren eragina aurrez ebaluatzeko Jarraibideak kontuan hartuta.

Horrenbestez, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren proposamenez, Euskadiko Aholku Batzorde Juridikoak adierazitakoarekin bat etorriz, eta Gobernu Kontseiluak 2008ko martxoaren 4ko bilkuran eztabaidatu eta onartu ondoren, honakoa xedatu dut:

XEDATU DUT:

## I. KAPITULUA

### BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZA GUZTIETARAKO XEDAPENAK

#### 1. artikulua.– Xedea eta aplikazio-eremua.

1.– Dekretu honen xedea da babes publikoko etxebizitza guztien araubide juridikoaren printzipioak eta babes ofizialeko etxebizitzaren oinarritzko araubide juridikoa ezartzea. Zentzu honetan, babes ofizialeko etxebizitzat joko dira araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, etxebizitza tasatu autonomikoak barne.

2.– Halaber, Dekretu honen helburua da Euskal Autonomia Erkidegoaren eremuan babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko, eskuratzeko, eraikitzeko, erabiltzeko eta ustiatzeko jardueren eta halaber horrelako etxebizitzetarako lurzorua erosteko, prestatzeko eta urbanizatzeko jardueren araubide juridikoa ezartzea.

3.– Orobat, Dekretu honen xedea da jarduera horiek sustatu eta garatzeko etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriak arautzea, eta, era berean, haien arauketa-eremuaren barneko udal etxebizitza tasatuen inguruko alderdi guztiak.

4.– Halaber, Dekretu honen arauketa-eremuan sartzen dira Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen bederatzigarren Xedapen Gehigarriak aipatzen dituen eta Dekretu honen Hirugarren Xedapen Gehigarrian definitzen diren zuzkidura-bizilekuak, eta baita birkokatze-etxebizitzaren zenbait alderdi, baina ez dio eragingo haien araudi espezifikuari.

#### 2. artikulua.– Babes publikoko etxebizitza guztien definizioa eta ezaugarriak.

1.– Babes publikoko etxebizitzak izango dira araubide bereziko, orokorreko eta tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak, eta orobat Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 8. Xedapen Gehigarrian aipatzen diren araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak.

#### 2.– Hauek izan beharko dute babes publikoko etxebizitzaren ezaugarriak:

– Lurraldeetako herri-erakundeek publikoki sustatu beharko dituzte, edo modu pribatuan Dekretu honetako xedapenen arabera, betiere kasuan kasuko eremu autonomikoko aginduen

edo udal-ordenantzen arabera onartutako diseinurako ordenantzek ezarritako ezaugarri teknikoei jarraiki.

– Eskualdatuak izan beharko dute, jabetza osoko erregimenean edota azalera-eskubideko edo alokairuko erregimenean, betiere babestutako prezio batean, Dekretu honetan eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 8. Xedapen Gehigarrian jasotako kalkulu-sistema erreferentziazat hartuta.

– Publizitatearen, lehiaketa publikoaren, gardentasunaren eta diskriminazio-ezaren printzipioetan oinarritutako prozedura baten bidez esleitu beharko dira. Hartzaileak aurrez egongo dira erregistratuta autonomia erkidegoaren edo udal baten etxebizitza-eskatzailen erregistro publiko batean, eta horretarako Dekretu honetan edota tokian tokiko udal-ordenantzak babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko berariaz ezarritako gutxienerako baldintzak egiaztatu beharko dituzte.

– Edozein bizikidetzaren unitatek eskuratu ahal izango du halako etxebizitza bat, baldin eta esleipenaren aurretik unitate horretako ezein kidek etxebizitzarik ez badu jabetzan, jabetza soilean, azalera-eskubidean edo usufruktuan. Debekuaren urte-kopurua autonomia-erkidegoaren edo tokian tokiko udalaren arauak xedatuko dute, eta betiere arau horien salbuespenak hartuko dira kontuan.

– Euskal Autonomia Erkidegoko udalerrri batean erroldatuta egotea egiaztatzen duten onuradunek eskuratu ahal izango dituzte, Dekretu honek –babes ofizialeko etxebizitzari dagokienez– edota tokian tokiko udal-ordenantzek –udal etxebizitza tasatuei dagokienez– ezarritako epeak, baldintzak eta salbuespenak kontuan hartuta.

– Jabetzako, azalera-eskubideko edo alokairuko titularren ohiko bizileku iraunkorra izan beharko du. Ohiko bizileku iraunkortzat joko da okupatzaileen etxebizitza-premia zuzenean eta berehala asebetetzen dituen, eta, gainera, legezko bizilekua dena, eskubideez baliatzeko eta obligazioak betetzeko lekua delako.

Nolanahi ere, berariazko kontrako araurik ezean, 3 hilabete baino gehiagotan jarraian hutsik dagoen etxebizitza bat ohiko bizileku izateari utzi diola pentsatuko da, etxebizitzak ohiko bizileku iraunkorra izaten jarraitzen duela arrazoituta dagoenean izan ezik.

– eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie, eta haiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du administrazio jarduleak, eta, betiere, modu subsidiarioan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak.

### 3. artikulua.– Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa.

1.– Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa sortuko da, eta haren helburua izango da Euskal Autonomia Erkidegoko babes publikoko erregimenean batean dauden etxebizitza guztiak jasotzea. Ondorengo Liburuak izango ditu gutxienez:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak.
- Erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak edo etxebizitza sozialak.
- Erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzak.
- Erregimen orokorreko udal-etxebizitza tasatuak.
- Erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuak.
- Zuzkidura-bizilekuak, nahiz eta etxebizitzatzat joak ez izan.

2.– Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistro horren xedea, helburuak eta funtzionamendua Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduaren bitartez garatuko dira.

3.– Halaber, Udalek babes publikoko edozein erregimenetako etxebizitzen –eragin publikoek zein pribatuek sustatuak izan– inguruko informazioko erregistroak izan ditzakete.

4. artikulua.– Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroa.

1.– Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuaren funtzioak betetze aldera, Eusko Jaurlaritzak Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroari eutsiko dio. Haren xede nagusia da babes publikoko etxebizitzen esleipenaren kudeaketa eta kontrolerako beharrezkoak diren datuak hornitzea da, eta era berean herri Administrazio jarduleei informazio eguneratua ematea, beren etxebizitza-programazio publikoak dagoen eskaerara egokitu ahal izan dezaten.

2.– Erregistro horren funtzionamendua Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindua-ren bitartez arautuko da.

3.– Etxebide – Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Zerbitzu Publikoak lankidetzak-hitzar-menak izenpetu ahal izango ditu Tokiko Administrazioekin, haiek sustatzen edo ituntzen dituzten babestutako etxebizitzak esleitzeko prozeduretan elkarlanean aritze aldera.

## II. KAPITULUA

### BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAREN OINARRIZKO ARAUBIDE JURIDIKOA

#### 1. ATALA

##### BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRI TEKNIKOAK ETA PREZIOA FINKATZEA

5. artikulua.– Babes ofizialeko etxebizitzen ezaugarri teknikoak.

Babes ofizialeko etxebizitzen diseinuari buruzko Ordenantzetan ezartzen diren ezaugarri teknikoak bete beharko dituzte Babes Ofizialeko Etxebizitzek.

6. artikulua.– Babes ofizialeko etxebizitzen gehienezko prezioak.

1.– Babes ofizialeko etxebizitzen eskualdatzeetako gehienezko prezioak kalkulatzeko etxebizitzaren edo eranskinaren azalera erabilgarriaren metro koadroa Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren agindu bidez zehaztuko den zenbaki batekin bidertuko da, betiere etxebizitzaren motaren eta Euskal Autonomia Erkidegoan duen kokapenaren arabera.

2.– Halaber, prezioa finkatzeko, azalera erabilgarriari zenbaki bat aplikatzearen ondoriozko erregelaz gain, beste zenbait irizpide osagarri ezar daitezke Agindu bidez behin betiko prezioa finkatzeko, hala nola etxebizitzen kokapen geografikoari, eraikinaren kalitateari, funtzionaltasunari eta ingurumen-iraunkortasunari buruzkoak.

3.– Prezioak urtero berrituko dira Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez.

Hala eta guztiz ere, bigarren eskualdatzerik bada hasierako esleipena gertatu zenetik urtebete igaro baino lehen, haren salmenta-prezioa lehen eskualdatzearena izango da.

Era berean, prezioen inguruko urteroko Aginduek alokairu-kontratuari aplikatu beharreko gehienezko prezioak arautuko dituzte.

Orokorrean, babes ofizialeko etxebizitza guztien gehienezko salmenta-prezioa salerosketa-kontratuari oniritzia emateko aurkezten den unean indarrean dagoena izango da, lehen eskualdatzean izan ezik, behin-behineko kalifikazioan jasotakoa izango baita orduan.

Sustapen bateko babes ofizialeko etxebizitzaren lehen eskualdatzea egiten bada behin betiko kalifikazioa egin zenetik urtebete igaro ondoren, salmenta- edo esleitze-prezioa eguneratu ahal izango da urtebeteko epea amaitzen denetik salerosketako kontratua edo esleipenaren agiria sinatzen den arte indarrean dagoen azalera erabilgarriko m<sup>2</sup>ko salmenta-prezio aplikagarria berri-kosten den proportzio berean.

Hasieran alokairu-erregimenean egon diren babes ofizialeko etxebizitzaren jabetzaren eskualdatzea behin betiko kalifikazioa egin zenetik urtebete igaro ondoren egiten bada, salmenta- edo esleitze-prezioa eguneratu ahal izango da, eskualdatzearen unean babes ofizialeko etxebizitzaren duten gehienezko prezioa kontuan hartuta.

4.– Kooperatibek edo jabe-kideen komunitateek sustatutako babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, kooperatibistak edo komunitateko kideak egindako ordainketen multzoa, sustapena eta berorren indibidualizazio fisikoa eta juridikoa egin ahal izateko ezinbestekoak direlako etxebizitzaren kostuei egotz dakiekena –hala badagokio, kudeaketako ordainsariak barne–, ezin izango da izan Dekretu honetan eta berori garatzen duten arauetan ezarritakoaren arabera finkatutako etxebizitzaren eta eranskinen gehienezko salmenta- edo esleipen-prezioa baino handiagoa.

Horri dagokionez, honakoak joko dira ezinbesteko gastutzat: lurzorua eskriturak egiteko eta erregistratzeko gastuak, obra berriaren deklarazioaren eta banaketa horizontalaren gastuak, hipoteka-maileguaren gastuak, konturako kopuruak jasotzeko eta kreditua amortizatzekeko aseturak eta antzeko beste batzuk. Ez dira halakotzat joko sozietatearen kapitalerako ekarpenak, sozietatearen kuotak eta kooperatibak edo jabe-kideen komunitateak izan ditzakeen bestelako jardueretako partaidetza-kuotak.

Aurreko muga hori ez betetzea nahikoa arrazoi izango da kalifikazioa ez lortzeko, baina horrek ez du eraginik izango kooperatibaren edo komunitatearen organoei eta, hala badagokio, kudeaketa-entitateari egotz dakiekeen erantzukizunean.

7. artikulua.– Oihartzun-balioaren eta lurzorua eskualdatze-prezioaren mugak.

1.– Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenetara zuzendutako lurzorua balioa arlo honetan aplikatu daitekeen legediak ezartzen dituen lurzoru baloratzeko erregelak aplikatzearen ondoriozkoa izango da. Horrenbestez, berdin banatzeko prozesuetan, babes ofizialeko etxebizitzarako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa sustatu beharreko produktu higiezinaren errentagarritasuna haztatuz kalkulatu da. Nolanahi ere, babes ofizialeko etxebizitzaren lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioak ez ditu inolaz ere muga hauek gaindituko:

a) Etxebizitzaren eta, erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, gainerako eraikinen gehienezko prezioaren % 15.

b) Etxebizitzaren eta, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, gainerako eraikinen gehienezko prezioaren % 20.

c) prezio horren % 25, erregulazio autonomikoko erregimen tasatutako babes ofizialeko etxebizitzak direnean.



Etxebizitzarekin lotuta ez dauden lokalen eta eranskinen gehienezko prezioa kalkulatzeko merkatuko prezioak erabiliko dira.

2.– Aurreko paragrafoan aurreikusitako ondorioetarako, urbanizazioaren gastutzat joko dira Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147. artikuluan xedatutakoak.

3.– Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenera zuzendutako lurzoru, orube, partzela eta jada urbanizatutako hirigintza-eraikigarritasunen kostu bidezko eskualdatzearen gehienezko prezioak ezin izango ditu artikuluko honen lehenengo paragrafoan gehienezkotzat jotako portzentajezko mugak gainditu. Kostu bidezko eskualdatzean muga hauek gainditzea arrazoi nahikoa izango da kalifikazioa ukatzeko.

## 2. ATALA

### BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN KALIFIKAZIOA

8. artikulua.– Babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazioa.

1.– Kalifikazioa administrazio-prozedura da, eta horren bitartez, babes ofizialeko etxebizitzetarako eskatutako ezaugarriak betetzen direla eta legezkoak direla egiaztatzen da, eta, hala egokituz gero, kalifikazio hori emango da, horrekin loturik dauden ondorioen eta aplikagarri den araudiaren arabera.

2.– Kalifikazio-prozedura horretan, gutxien-gutxienik, ondorengo administrazio-ekintzak bereizten dira:

a) Behin-behineko kalifikazioa: hasierako izapide honen bitartez egiaztatzen da indarrean dagoen araudiaren arabera babes ofizialeko etxebizitzetarako ezaugarri horiek betetzen dituen ala ez, eta interesatuek kalifikazioaren eskabidea aurkeztu ondoren emango da.

b) Behin betiko kalifikazioa: haren bitartez, higiezin batek babes ofizialeko etxebizitzetarako ezaugarriak betetzen dituen ala ez adierazten da, eta ebazpen bidez emango da eraikuntza eta urbanizazio-obra amaitu ondoren.

3.– Eraikuntza-obra ezin izango dira hasi etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa lortu arte.

4.– Babes ofizialeko etxebizitzaren sustatzaileak behartuta egongo dira beren erosle edo errentarieri etxebizitzaren giltzak ematera gehienez ere hiru hilabeteko epean behin betiko kalifikazioa eman denetik.

Salbuespen gisa, epe hau luzatu ahal izango da eskatzailerik ez dagoela egiaztatzen bada, edo beste edozein arrazoi egiaztaturengatik.

9. artikulua.– Kalifikazioaren eskaera.

1.– Babes ofizialeko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa haien sustatzaileak eskatu beharko du eraikin osoak hartzen dituzten eta indarrean dauden erregimenetako bakar bati lotzen zaizkion eraikuntzen kasuan. Kalifikazioa erregistro-finka osoak hartzen dituzten sustapenetarako eskatuko dira, eta halakotzat joko dira, gutxienik, kanpotiko sarbidea atari osoen bidez duten bizi-tegi-erabilerako eraikin-unitateak.

Salbuespen gisa, higiezin-multzoen kasuan, etxebizitzekin lotutako eranskinak erregistro-finka desberdin batean sartu ahal izango dira, baldin eta bermatzen bada fisikoki integratuta daudela



unitate jarraitu batean, eta, ahal dela, etxebizitzaren eraikinaren bertikalean; horrez gain, onargarria da eranskin horiek kalifikatu beharreko eraikinaren gune komun mugakideen azpian egotea; azkenik, eraikuntzan beste aukerarik ez dagoenean soil-soilik, elementu hauetako bat eraikin mugakideen sestraren azpian kokatu ahal izango da.

Ez da onartuko erregistro-finka bereko erregimen desberdinetako sustapen bateraturik, honakoak izan ezik: mankomunatatuko aparkalekuen eremuak eta erregistro-finka berean sartutako gizarte-ekipamenduak.

2.– Norberaren erabilerarako babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenaren edo autosustapenaren kasuan, aipatutako etxebizitzaren kalifikazioa ukatu egingo da, baldin eta eskatzaileak ez baditu betetzen Dekretu honetako 16. artikuluan eskatzen diren baldintzak babes ofizialeko etxebizitzak lortzeko.

3.– Etxebizitzaren eta Ondasun Erkidegoen Sozietate Kooperatiboek autosustapena egiten duten kasuetan, banaka-banaka egiaztatuko da bazkide edo erkide bakoitzak betetzen ote dituen artikulua horretan eskatutako betebeharrak, dagokion etxebizitzaren esleipen-kontratuari oniritzia emateko unean.

4.– Babes ofizialeko etxebizitzak kalifikatzeko eskaera aurkeztu eta hilabeteko epean ez bada berariazko erabakirik eman, behin-behineko kalifikazioa onartu dela ulertuko da, hala kalifikazioa behin-behinekoa denean nola behin betikoa denean.

5.– Artikulu honetan ezarritakoa aplikagarria izango da orobat birkokatze-etxebizitzetan, eta ez du eraginik izango haien araudian sor daitezkeen berezitasunetan.

6.– Eraikuntza berriko etxebizitzaren sustapen osoen kalifikazioa hizpide duten aurreko zenbakietan araututako prozeduraren salbuespen gisa, babes ofizialeko etxebizitzatzat jo ahal izango dira etxebizitza solteak edo sustapen kalifikatu baten barnean ez daudenak, eta, kasu horretan, dagokion lege-erregimenaren menpe egongo dira.

Kalifikazio individual hau emango da etxebizitzaren titularrak hala eskatzen duenean, eta honako kasu hauek har ditzake:

a) Dagoeneko eraikitako etxebizitzak, baldin eta administrazioaren esku utzi behar badira haien titularrari babes ofizialeko beste etxebizitza esleitu zaiolako.

b) Moldaketa berriko etxebizitzak, lokalak etxebizitza gisa moldatzeko edo etxebizitza bat bitan edo gehiagotan banatzeko obren ondorioz.

c) Eraikuntza berriko etxebizitzak, kalifikazio hori beharrezkoa denean lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikulua ezarritako babes publikoko erregimenen baten menpeko estandarrak eta gutxieneko zenbatekoak betetzeko.

Azken bi kasuetan, kalifikazioa eman aurretik, egiaztatuko da eragindako etxebizitzek babes publikoko etxebizitzaren araudi teknikoak ezarritako gehienezko azalera betetzen dituztela.

10. artikulua.– Kalifikazioaren gutxieneko edukia.

1.– Behin-behineko kalifikazioan nahiz behin betikoan ondorengo alderdiak adierazi beharko dira:

a) Kalifikatuko diren jardunen finantziario-erregimena zehazten duten arauak.

b) Sustatzailearen identifikazioa (izena edo sozietatearen izena, zerga-identifikazioa eta helbidea.

c) Etxebizitza-mota, Dekretu honetan ezarritako sailkapenaren arabera.

d) Sustapeneko etxebizitzaren kopurua eta azalera erabilgarria, eta, halakorik balitz, garaje edo trastelekuena. Azken hauek etxebizitzarekin lotutakoak izango dira baldin eta haien kopurua etxebizitzena baino txikiagoa edo berdina bada, birkokatze-operazioetan izan ezik.

e) Etxebizitzak eskuratzeko eta hasierako erabilerako erregimena.

f) Gehienezko salmenta-prezioa.

g) Babes-erregimenaren kalifikazio iraunkorra.

h) Mailegu kualifikatuaren eta kasu bakoitzari dagozkion zuzeneko dirulaguntzen zenbatekoa.

i) Mailegu kualifikatuak Dekretu honetan eta bera garatzen duen araudian ezarritako mugek baldintzatuta egongo dela, maileguak lortzeari eta horien baldintzei dagokienez.

j) Esleipen-bidea.

2.– Etxebizitzetara zuzendutako higiezinetakoko negozio-lokalek babestutako sustapenaren parte izango dira, eta beren azalera erabilgarria ez da izango azalera erabilgarri osoaren % 30 baino gehiago. Lokal hauek solairu osoetan kokatuko dira, eta ez etxebizitzetara zuzendutakoetan; gainera, ezin izango dira inolaz ere bizitegitarako erabili, non eta babes publikoaren menpe ez dauden eta higiezinaren kalifikazioaren aldaketaren bidez espresuki baimentzen ez den.

11. artikulua.– Babes ofizialeko erregimenaren iraupena. Deskalifikazioa.

1.– Dekretu honetan aurreikusitakoaren arabera, behin betiko kalifikazioa erdiesten duten etxebizitza eta lokalek betiko edukiko dute kalifikazio hori, eta, beraz, baita babes ofizialeko izaera.

2.– Babes ofizialeko etxebizitzak ezin izango dira gerora deskalifikatu, beste bizileku bat emateko erabiltzen diren etxebizitzak izan ezik; izan ere, horiek deskalifikatu ahal izango dira, etxebizitza eskuratu duten pertsonak edo beren kausadunek hala eskaturik, behin betiko kalifikazioa eman zitzaien egunetik 20 urte igaro ondoren.

3.– Behin betiko kalifikazioa lortu duten babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazio-epea luzatu ahal izango da Lurralde Ordezkararen Ebazpen bidez, haren titularrak hala eskatuta.

4.– Kalifikazioan agertzen diren etxebizitzaren lagapen-erregimena ezin izango da aldatu, kalifikazio hori emateko organo eskudunak espresuki baimendu ezean. Lagapen-erregimena alokairua denean, gutxienez, 10 urtean mantendu beharko da, sustapen horretarako eskaerarik ez dagoela behar bezala egiaztatuta ezean.

5.– Kalifikazioa aldatu ahal izango da, eta, ondorioz, erregimen bereziko, erregimen orokorreko eta erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimen juridiko espezifikoarekiko lotura, Etxebizitza sailburuordearen Ebazpenaren bidez. Horren ondoren, esleitu zaien erregimen juridikoko babes ofizialeko etxebizitzatzat joko dira ondorio guztietarako. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak partikularrekin egindako trukeen bitartez lortutako etxebizitzak babes ofizialeko etxebizitzatzat joko dira Etxebizitza sailburuordearen Ebazpen bidez.

### III. KAPITULUA

#### ERREGIMEN OROKORREKO BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK ESKURATZEKO ERREGIMENA

##### 12. artikulua.– Babes Ofizialeko Etxebizitzak Esleitzeko Prozedurak.

1.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez, babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedura guztiak arautuko dira.

2.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez, esleitzeko prozeduretatik kanpo utzi ahal izango dira etxebizitza-premia espezifikoa asebetetzera zuzendutako babes ofizialeko etxebizitzak.

3.– Udaletako edo foru-aldundietako organo eskudunek beren-beregi eskatuta, etxebizitzaren arloan eskumena duen sailean zeregin hori duen organoak, ebazpen bidez, artikuluko honetako 1. zenbakian araututako esleipen-prozeduretatik kanpo utzi eta zuzenean esleitu ahal izango dizkie etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak terrorismoaren biktimei, genero-indarkeriaren biktimei eta eremu degradatuetako jarduera-eremuetan bizi direnei, horiek arautzen dituen araudian sartzen direnak hartuko direla horrelakotzat. Eskaerarekin batera, dagokien gizarte-zerbitzuen txostena ere aurkeztu beharko da.

Udaletako organo eskudunek beren-beregi eskatuta, eta errentamendurako edo erabilera-lagatzeko kontratua sinatu osteko urtean errenta edo kanona ordaintzeko lankidetzak-konpromisoa hartuta onuradunek ordainduko ez balute, aipatutako organoak zuzenean esleitu ahal izango dizkie etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak egoera bereziki larrian dauden kolektiboak (Hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriak buruzko maiatzaren 14ko 1/2013 Legearen 1. artikuluan aipatzen direnak), bizi ziren etxebizitzatik botatzeko eskaera judiziala jaso dutenean. Eskaerarekin batera, oinarrizko gizarte-zerbitzuen txosten bat aurkeztu beharko da, gizarte-bazterkeriaren arriskua frogatu beharko duena; era berean, eragindako familia-unitateari bideratutako esku hartzeko plana ere txertatu beharko da.

Halaber, organo horrek etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak esleitu ahal izango ditu zuzenean, Etxebizitzako lurralde-ordezkaritzek, etxebizitzaren arloan eskumena duen sailak eta Euskal Autonomia Erkidegoaren Administrazioari beste sail batzuek modu arrazoituan eskatzen dutenean, etxebizitza-premia berezia duten kasuetan, hau da, dekretu honetako hirugarren xedapen gehigarriko 2.c) apartatuan aurreikusten diren kasuetan eta Gobernu Planak bete ahal izateko.

Horrez gain, prozedura horietatik salbuetsi eta etxebizitzak eta lokalak zuzenean esleitu ahal izango zaizkie administrazio publikoak eta birgaitzeko hirigintza-sozietateei, baita irabazi-asmorik gabeko erakunde pribatuei ere, horiek etxebizitzarekin lotutako gizarte-programak garatzen dituztenean beste administrazio publiko batzuekin.

##### 13. artikulua.– Etxebide – Babestutako Etxebizitzak Esleitzeko Zerbitzu Publikoa.

Etxebide – Babestutako Etxebizitzak Esleitzeko Zerbitzu Publikoak aztertu eta kudeatuko du Euskal Autonomia Erkidegoan dauden babestutako etxebizitzak eskatzaileen zerrenda, eta era berean etxebizitzak esleitzeko dituen, aurreikusitako aukeraketa-prozeduren bitartez.

##### 14. artikulua.– Babes Ofizialeko Etxebizitzak Eskuratzeko Prozedurak.

1.– Pertsona fisikoek babes ofizialeko etxebizitzak eskuratu ahal izateko, beharrezkoa izango da dagokion pertsona fisikoak edo bizikidetzak-unitateak aldeztu aurretik jarraian zehaztutako diren

baldintzak egiaztatzea. Nolanahi ere, baldintza horiek gutxienero izaera dute, eta garatu edo zabaldu ahal izango dira Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez, dagozkion dokumentuak izapidetuta.

2.– Pertsona juridikoen babes ofizialeko etxebizitzak jabetzan eskuratzea bi egoeratan bakarrik egin ahal izango da: etxebizitzak alokatzeko badira, edo Administrazio eskudunekin itundutako gizarte-programak egiten dituen irabazi-asmorik gabeko elkarrekin kasuan.

15. artikulua.– Babes Ofizialeko Etxebizitzak Eskuratzeko hitzarmenen titulartasuna.

1.– Matrimonio bidez elkartuta edo Elkarketa Zibilen Erregistroan inskribatuta dauden pertsonen babes ofizialeko etxebizitza eskuratzekotan, titulartasunak partekatua izan beharko du. Etxebizitza erostekotan, bion partaidetza-ehunekoa berbera izango da, non eta matrimonioaren edo izatezko bikotearen erregimen ekonomikoa ondasunen banaketa-erregimena ez den. Kasu horretan, kide bakoitzak etxebizitzaren titulartasunean duen partaidetza-ehunekoa desberdina izan daiteke.

2.– Babes publikoko etxebizitza bat erosten duen bizikidetzaren unitateko adin nagusiko gainerako kide guztiek haren titularrak izan beharko dute, partaidetza berberarekin, odol bidezko zuzeneko ahaideak direnean izan ezik.

3.– Pertsona ezinduentzat egokitutako etxebizitzak soilik eskuratu ahal izango dituzte mugikortasun urri iraunkorra duten pertsona ezinduek edo mugikortasun urri iraunkorra duen pertsona ezinduren bat beren kontura guraso-ahal edo tutoretzaren bidez duten pertsonen, betiere jabetza eksklusiboan edo titularkidetasunean, edo bestela alokairuan, norberaren izenean edo partekatuta.

4.– Esleipenaren ondoren bikote izateari utzi dioten izatezko bikoteen kasuan, etxebizitza bi kideetako zeini esleitu behar zaion erabakitze aldera, honako arau hauek ezarriko dira, familiaren egoitzaren erabileraren etorkizunaren inguruko epai irmorik ez dagoen kasuetan aplikatzeko:

a) Bikoteko bi kideetako bakoitzak banaka betetzen baditu esleipen zehatzerako eskatutako baldintzak, bion artean erabakitako kideari esleitu zaio, eta adostasunik egon ezean, esleipenak ez du ondorioz izango. Adostasunik ez dagoela pentsatuko da, baldin eta akreditaziorako emandako epea beteta, Administrazioari adostasuna dagoela jakinarazi ez zaionean.

b) Banandutako bikoteko pertsona batek bakarrik betetzen baditu eskatutako baldintzak, etxebizitza behin betiko esleitu zaio baldintzak betetzen dituen pertsonari.

5.– Esleipenaren ondoren banandu edo dibortziatu diren senar-emazteen kasuan, epai finkorik baldin bada, hark ezarritakoa bete egingo da.

16. artikulua.– Babes ofizialeko edozein etxebizitza eskuratzeko ezinbesteko baldintzak.

1.– Babestutako etxebizitza-tipologia bakoitza eskuratzeko eskatutako baldintza espezifikoa gorabehera, babes ofizialeko edozein etxebizitza eskuratzeko ezinbesteko eta oinarritzko baldintzak izango dira:

a) adin nagusikoa edo emantzipatua izatea.

b) Etxebizitza-premia izatea, horretarako ezarritako arauen arabera.

c) Euskadin erroldatuta egotea, gutxienez etxebizitzak izango duten titularretako bat.

d) Arauek ezarritako gutxienero eta gehienezko diru-sarrerak betetzea.

2.– Babes ofizialeko etxebizitzaren titularren arteko trukeen kasuan, ez da eskatuko artikuluko honetan ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatzea.

3.– Etxebizitza sailburuordearen Ebazpen bidez, baldintza hauetako edozein betetzeaz salbuetsi ahal izango dira premia-egoera berezian dauden kolektiboetako kideak, baldin eta premia horrek etxebizitzarekin zerikusirik badu eta kolektibo horien eskubideak babesten dituen erakunde esku-dunak egiaztatzen badu.

4.– Kontratua jardun publiko batean sorburu duen etxebizitza baten errentariari babes ofizialeko beste etxebizitza bat esleitzen zaionean –salmentan zein errentan–, kontratua izenpetu aurretik egiaztatu beharko du errentan okupatzen ari zen etxebizitzan zor zituen diru-kopuru guztiak guztiz kitatu dituela.

#### 17. artikulua.– Etxebizitza-premia.

1.– Babes ofizialeko etxebizitza bat azalera-eskubidean eskuratu ahal izateko, bizikidetza-unitateko ezein kidek ezin izango du izan inolako etxebizitzarik jabetzan, jabetza soilean, azalera-eskubidean edo usufruktuan, artikuluko honen 3. paragrafoan kasu bakoitzerako ezarritako data bakoitza baino bi urte lehenago.

2.– Babes ofizialeko etxebizitza bat alokairuan eskuratu ahal izateko, bizikidetza-unitateko ezein kidek ezin izango du inolako etxebizitzarik izan jabetzan, azalera-eskubidean edo usufruktuan, artikuluko honen 3. paragrafoan kasu bakoitzerako ezarritako data bakoitza baino bi urte lehenago.

3.– Etxebizitza-premiaren baldintza betetzen dela egiaztatzeko datak honakoak izango dira:

a) Dekretu honetako 12. artikulua aitutzen dituen onuradunen esleipen-prozedurari hasiera ematen dion Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindua argitaratzen den eguna.

b) Behin-behineko kalifikazioaren eguna, babes ofizialeko etxebizitzaren lehen eskualdatzearen edo alokairuko lagapenaren kasuan.

c) Salerosketa-kontratuari oniritzia emateko aurkezten den eguna, babes ofizialeko etxebizitzaren bigarren edo ondorengoaren eskualdatzeetan, edo alokairuko kontratuan, ondorengo alokairuetarako.

4.– Egoera horretan jarraitu beharko da salerosketa hori eskritura publikoan jaso arte edo alokairu-kontratua gauzatu arte.

5.– Aurreko paragrafoetan ezarritakoa gorabehera, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindu bidez, etxebizitza-premiaren baldintzarako salbuespenak ezarri eta garatu ahal izango dira.

#### 18. artikulua.– Euskal Autonomia Erkidegoan erroldatuta egotea.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoan erroldatuta egotea eskatuko da babes ofizialeko edozein etxebizitzaren onuradun izateko.

2.– Lehen eskualdatzeko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratu behar direnean, bizikidetza-unitatea osatzen duen titularretako bat gutxienez egongo da erroldatuta, kasuan kasuko araudiak ezarritako gutxieneko antzintasunarekin.

3.– Lehen eta bigarren eskualdatzeen kasuan, antzintasuna gorabehera, ezinbesteko baldintza izango da Euskal Autonomia Erkidegoan erroldatuta egotea.

4.– Kasu guztietan, erroldatuta egoteaz gain, ezinbesteko baldintza izango da bertan beneratzen bizi izatea. Hala, kontrako frogarik ezean, erroldako etxebizitza joko da egiazko bizilekutzat. Ondorio hauetarako, egiazko bizilekutzat joko da Dekretu honen 2.2 artikuluan ezartzen den ohiko bizilekuaren kontzeptua.

19. artikulua.– Gutxieneko eta gehienezko diru-sarrerak.

1.– Egiaztatu beharko da urteko diru-sarrera haztatuak gutxieneko eta gehienezko kopuru hauen artean egongo direla:

a) erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizilekuen alokairurako: 3.000 eta 21.000 euro artean.

b) erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren erosketarako: 9.000 eta 21.000 euro artean.

c) erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren alokairurako: 3.000 eta 33.000 euro artean.

d) erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erosketarako: 9.000 eta 33.000 euro artean.

e) etxebizitza tasatu autonomikoen erosketak eta alokairurako: 12.000 eta 43.000 euro artean.

Mugikortasun urriko ezinduen kasuan –etxebizitza-premiaren baldintzak arautzen dituen Aginduak hala definituta– edo ezindu psikikoen kasuan –ezintasun-maila aitortu, deklaratu eta kalifikatzeko prozedurari buruzko abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuaren 1.A eranskineko 15. eta 16. kapituluetan ezarritakoaren arabera– ez da eskatuko gutxieneko diru-sarrerarik egiaztatzea, eta jabetza osoko edo azalera-eskubideko erregimenean eskuratzeko, berriz, aski izango da 3.000 euroko gutxieneko diru-sarrerak egiaztatzea.

Halaber, ez zaie gutxieneko diru-sarrerarik izatea eskatuko genero-indarkeriaren biktima izatea egiaztatzen duten emakumeei, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzat etxebizitzaren arloko ekintza positiboko 2006ko urriaren 4ko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduan eskatutakoaren arabera.

2.– Aurreikusitako diru-sarreraren mugak eguneratu ahal izango dira Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduz.

20. artikulua.– Diru-sarreraren jatorria.

1.– Gutxieneko eta/edo gehienezko diru-sarreraren baldintza betetzat jotzeko diru-sarreraren % 90 lan-etekinetatik eta/edo jarduera ekonomiko, profesional eta artistikoetatik etorritako diru-sarrera izatea eskatuko da.

Alokairuko erregimeneko etxebizitza babestu bat eskuratzeko duten pentsiodunei ez zaie baldintza hau betetzea eskatuko.

2.– Herri Administrazioen gizarteratze-politiketarik etorritako errenten kasuan, alokairuetan soilik zenbatuko dira.

21. artikulua.– Kontuan hartu beharreko diru-sarrerak.

1.– Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpena Euskal Autonomia Erkidegoan egin behar duten pertsonentzat, eta, egin behar izan gabe ere, egin dutenentzat, honakoak hartuko dira kontuan: dagokion Zergaren gaineko aitortpenaren zerga-oinarria, aurrezki-oinarria eta

oinarri orokorra, lan-etekinei aplikatutako hobariak, eta, hala badagokio, egon litezkeen zergarik gabeko errentak, hurrengo paragrafoan ezarritakoaren arabera.

2.– Euskal Autonomia Erkidegoan errentaren gaineko zergaren aitorpena aurkeztu behar ez duten pertsonen kasuan, honako diru-sarrerak hartuko dira kontuan:

a). Lan-etekinei eta langabezia-prestazioei dagokienez, kontzeptu guztietan egiaztatutako diru-sarrera gordinen % 95.

b) Pentsioei eta langabezia-sorospenei eta halaber zergarik gabeko dietei dagokienez, kontzeptu guztietan egiaztatutako diru-sarrera gordinen % 100.

3.– Banandutako, dibortziatutako eta alargundutako pertsonen diru-sarrerak zehazteko orduan, edota izatezko bikoteetako kideenak, haietako bat hil edo bikotea desegin bada, egiaztatu beharreko diru-sarrerak matrimonioa edo izatezko bikotea indarrean zegoen aldi bati dagozkionean, honako irizpide hauek jarraituko dira:

a) Erregimen ekonomikoa ondasun-banaketakoa baldin bada, eskatzailearengandik datozen diru-sarrerak bakarrik hartuko dira kontuan.

b) Gainerakoetan, senar-emazteen edo izatezko bikotearen diru-sarreraren % 50 bakarrik hartuko da kontuan.

4.– Era berean, pentsio osagarriak diru-sarrera gisa hartuko dira kontuan hura ordaindu behar duen ezkontide ohiaren diru-sarreraren minorazio gisa jasotzen duen ezkontide ohiaren diru-sarrera gisa, baldin eta pentsio osagarria ordaindu behar duen ezkontide ohiak agirien bidez egiaztatzen badu benetan ordaindu duela.

5.– Euskal Autonomia Erkidegoan errentaren gaineko zergaren aitorpena aurkeztu behar ez duten pertsonen kasuan, lan-etekinei dagozkien diru-sarrerak egiaztatzeko, PFEZren atxikipenen ziurtagiri ofizialak soilik hartuko dira kontuan.

22. artikulua.– Diru-sarrerak jasotzen dituzten pertsonak eta kontuan hartu beharreko epealdia.

1.– Bizikidetzaren unitatea osatuko duten eta babes ofizialeko etxebizitzaren titularkide izango diren pertsona guztiak hartuko dira kontuan diru-sarrera zenbakarrien jasotzaile gisa.

2.– Kontuan hartu beharreko epealdia.

Aurreko azken zergaldia, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitorpena egiteko epea amaitu ondoren. Honakoak hartuko dira hasierako data gisa:

a) Esleipen-prozedurari hasiera emateko Aginduaren argitalpen-data, lehen eskualdatzeetarako, esleipeneko prozedurari buruzko Aginduaren I. kapituluko II. tituluaren edo hura ordezkatzeko duen araudian aurreikusitako etxebizitzak eta eranskinak erosketako edo alokairuko erregimeneko babes publikoko etxebizitzaren esleipenerako prozeduren bidez esleitzen direnean. Udalen esleipenetako prozeduren kasuan, zozketaren Oinarri arautzaileen onarpenak hasiera emateko Aginduak duen balio bera izango du.

b) Alokairuko babes ofizialeko etxebizitzak esleitzen direnean, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza lortzeko gehienezko diru-sarreraren baldintza betetzen dela egiaztatu behar da alokairu-kontratu pribatua sinatzen den egunean, edo alokairu-kontratua Administrazioarekin formalizatzen den egunean. Eta diru-sarrera horiek hartuko dira kontuan hasierako gehienezko errenta finkatzeko.



c) Behin-behineko kalifikazioaren data, babes ofizialeko etxebizitzaren salmentako edo azalera-eskubideko lehen lagapenerako, salbu eta urtebete igaro bada behin betiko kalifikaziotik; kasu horretan, babes ofizialeko etxebizitzaren salmentako edo azalera-eskubideko lehen lagapenerako kontratuak oniritzia emateko aurkeztu diren eguna hartuko da kontuan.

d) Alokairuko kontratuak oniritzia emateko aurkezteko eguna, salbu eta errentaria Euskal Autonomia Erkidegoa denean; kasu horretan, erreferentzia-data babes ofizialeko etxebizitzaren alokairuko kontratuaren formalizazio-eguna izango da. Interesdunak hala eskatuta, azken 3 zerga-ekitaldien batez bestekoa hartuko da kontuan.

e) Babes publikoko etxebizitzaren salerosketa-kontratuak oniritzia emateko aurkeztu diren eguna, babes ofizialeko etxebizitzaren bigarren edo ondorengo eskualdatzeetan. Interesdunak hala eskatuta, azken 3 zerga-ekitaldien batez bestekoa hartuko da kontuan.

23. artikulua.– Diru-sarreraren haztapena.

1.– Diru-sarreraren haztapena honako irizpide hauen arabera egingo da:

a) Haztatu beharreko elementuak:

– Diru-sarrerak, Dekretuaren 21. artikuluan ezarritakoaren arabera.

– Etxebizitzan biziko den bizikidetzaren unitateko kideen kopurua.

– Diru-sarreraren % 20 gutxienez irabazten duten bizikidetzaren unitateko kideen kopurua.

b) Aurreko zenbakian aipatutako diru-sarreraren haztapena honako formula honen arabera egingo da:

$DH = DK \times N \times A$ , honako hauek izanik:

DH: diru-sarrera haztatuen zenbatekoa.

DK: Diru-sarrera konputagarriak, Dekretu honen 21. artikuluan ezarritakoaren arabera.

N: haztapan-koefizientea, bizikidetzaren unitateko kide-kopuruaren arabera.

A: Haztapan-koefizientea, diru-sarreraren % 20 gutxienez irabazten duten bizikidetzaren unitateko kideen kopuruaren arabera.

c) N eta A haztapan-koefizienteak, urteko diru-sarrera haztatuak zehazteko aplikatu beharrekoak, honako hauek izango dira:

N

1 kide: ..... 1,00

2 kide: ..... 0,95

3 kide: ..... 0,90

4 kide: ..... 0,85

5 kide: ..... 0,75

6 kide: ..... 0,65

7 kide: ..... 0,55

7tik gora: ..... 0,50

A

1 Hartzaile: .....1,00

2 hartzaile: .....0,90

3 hartzaile edo gehiago: .....0,85

2.– Diru-sarrereren haztapenak ez du ekarriko, inola ere, aipatutako haztapen horren ondorioz Dekretu honen 19. artikuluan aurreikusitako gutxieneko diru-sarreretara iristen ez diren hartzaileak baztertea.

24. artikulua.– Babes ofizialeko etxebizitzak lagatzea eta beharrezko baimena.

1.– Bai sustapen publikoetan eta bai pribatuetan ere jabetzan edo azalera-eskubidean esleitu diren babes ofizialeko etxebizitzak ezin izango dira ez alokairuan ez eta prekarioan eman, dago-kion Lurralde Ordezkariek horretarako berariazko baimena ematen duenean izan ezik.

2.– Dagokion Lurralde Ordezkariek baimendu edo ukatu ahal izango du, behar bezala arrazoituta, alokairuan edo prekarioan emateko egindako eskaera. Soilik baimenduko da titularrak etxebizitzan bizitzea ezinezkoa egiten duten behin-behineko arrazoiak agiriz egiaztatzen dituenean.

3.– Hauek izango dira etxebizitza ez erabiltzeko behin-behineko arrazoiak:

a) Behin-behineko lan-arrazoiak (gutxienez urtebete, eta gehienez 5 urte).

b) Behin-behineko osasun-arrazoiak (gutxienez urtebete, eta gehienez 5 urte).

c) Senide batekiko mendekotasuna (gutxienez urtebete, eta gehienez 5 urte).

d) Deskribatutako horien antzeko beste edozein arrazoi, betiere denbora-muga berdinekin.

4.– Ez da baimenik emango babestutako etxebizitzaren titularra, haren ezkontidea edo afektibotasun-harreman bertsuarekin harekin bizi den pertsona beste etxebizitza baten jabe bada.

5.– Baimendutako alokairu-kontratuen gehienezko iraupena ez da bost urtetik gorakoa izango.

Alokairurako hitzartutako iraupena bost urtetik beherakoa denean, espresuki jasoko da kontratuan ez dela egokia izango nahitaezko luzapena, errentatzaileak bost urte bete baino lehen okupatu behar duelako etxebizitza bertan bizitzeko.

6.– Etxebizitza alokairuan esleitu bada, erabilera ezin izango da ezein tituluren bidez laga.

7.– Dagokion eskabidea aurkezten denetik hiru hileko epea igaroz gero inorenganatzeko berariazko baimena jaso gabe, baimendutzat joko da.

8.– Eusko Jaurlearitzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren sustapen publikoko babes ofizialeko etxebizitzak bigarren eskualdatzean besterentzeko, ezinbestekoa izango da ordainduta izatea eskualdatutako etxebizitzari dagozkion Administrazioaren aldeko zenbateko guztiak. Nolanahi ere, hirugarren bat subrogatu ahal izango da eskualdatze bidez zordunaren lekuan, nahiz prezioa erabat ordainduta ez egon, betiere Ordezkariaren alde aurreko baimena baldin badu, eta hala ez baldin bada, zorraren epea aurretiaz eta automatikoki beteko da.

Dagokion eskabidea aurkezten denetik hiru hileko epea igaroz gero inorenganatzeko berariazko baimena jaso gabe, baimendutzat joko da.

9.– Dagokion Lurralde Ordezkariek baimendu edo ukatu ahal izango du babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioak arautzen dituen Aginduan ezarritako gehienezko prezioan babestutako etxebizitzarekin lotutako aparkalekuen alokairua.

25. artikulua.– Hitzarmenei oniritzia ematea.

1.– Babes ofizialeko etxebizitzaren eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko – lehen eskualdatzean zein bigarren edo ondorengo eskualdatzean–, edo, hipoteka eskubidea izan ezik, horien gaineko azalera-eskubide bat edo beste edozein eskubide erreal eskualdatzeko edo eratzeko edozein eskritura publiko egin baino lehen, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Lurralde Ordezkaritzetan, bertan oniritzia eman diezaioten. Agiri hori aurkezteko betebeharra hipoteka-eskubide erreal izan ezik, azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal eratzten duen jabeari edo etxebizitzak eskualdatzen dituenari dagokio.

Gauza bera egin beharko da gauza komunaren gaineko ondasun-erkidegoa iraungitzen edo deuseztatzen denean eta irabazpidezko sozietatean edo foru-komunikazioaren erregimenean ekarpenak egiten direnean.

Betebehar hori etxebizitzari lotutakoak ez diren baina eraikin, eraikuntza-unitate edo sustapen bereko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzen dituztenei besterentzen edo alokatzen zaizkien garaje eta trastelekuetara ere hedatuko da.

2.– Halaber oniritzia emateko aurkeztuko dira etxebizitzaren eta horiei lotutako eranskinen alokairu-kontratuak. Betebehar hori etxebizitzaren errentatzaileari dagokio eta berdinean eskatuko zaie Herri Administrazioei errentatzaile direnean.

3.– 1. eta 2. paragrafoetan aipatzen diren agiriarekin batera, etxebizitzaren eskuratzaileak edo errentariak era honetako etxebizitzak eskuratzeko eskatutako baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duten agiriak aurkeztu beharko ditu, eta orobat III. eranskinaren ereduarekin bat etorriko den baimen idatzi bat, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak baldintza horiek ikuskatzeko beharrezkoa den informazioa erakunde-eskudunen eskutik biltzeko.

Alabaina, ez dira agiri horiek aurkeztu beharko babes ofizialeko bi etxebizitza trukutzen direnean.

4.– Etxebizitza horiek eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen ez bada, Lurralde Ordezkaritzak oniritzirik ez ematea erabakiko du.

5.– Babes ofizialeko etxebizitzaren eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko, edo horien gaineko eskubide errealak (hipotekaren eskubidea izan ezik) eskualdatzeko edo eratzeko edozein agiri eskritura publikoan jasotzeko, Notarioek halabeharrez egiaztatu beharko dute eragiketa horiek dagokien oniritzia erdietsi dutela. Oniritzirik gabe, eskualdatzeak ezin izango dira eskritura publikoan jaso, ezta Jabetzaren Erregistroan inskribatu ere.

Halaber, aurretik oniritzia ematea beharrezkoa ez denean, Notarioek Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari jakinarazi beharko diote babes ofizialeko etxebizitzaren titulartasunean izan daitezkeen aldaketa hauek:

- a) Jabetza, azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal mortis causa eskualdatzea.
- b) Ezkontideetako baten aldeko esleipena banantze edo dibortzioaren epai irmoaren bidez.

6.– Artikulu honetan xedatutakoa babes ofizialeko etxebizitza guztietan aplikatuko da, babes ofizialeko etxebizitzaren eskualdatzeetan EAEko Administrazioak duen erosteko lehentasun-eskubideari buruzko apirilaren 15eko 7/1988 Legea gorabehera.

7.– Salerosketa-kontratuetan edo babes ofizialeko etxebizitzak lehen eskualdatzean esleitzen dituzten agirietan, edo alokairu-kontratuetan lehen esleipenean, etxebizitzak eraikin, eraikuntza-unitate edo sustapen berean kokatutako garaje edo trastelekuak ez badaude horiei atxikirik proiektuan eta erregistro mailan, indarrean dagoen araudian ezarritakoez gain, beste baldintza bat jarriko da nahitaez, eta bertan berariaz jasoko da arestian aipatutako garaje edo trasteleku horietako bat erosteko edo alokatzeko aukera izango duela eskuratzaileak. Hori, nolana ere, etxebizitzaren salerosketa- edo esleipen-kontratuari, edo alokairu-kontratuari oniritzia eman baino lehen egin beharko da.

Eraikin, eraikuntza-unitate edo sustapenean etxebizitzak garajeak edo trastelekuak baino ugariagoak direnean, horiek erosteko edo alokatzeko eskaintza egin beharko zaie etxebizitzaren erosleei, betiere eskuratu gabeko garajeak eta etxebizitzak dauden artean.

8.– Aurreko zenbakian adierazitako ondorioetarako, etxebizitzaren salerosketa- eta esleipen-kontratuei, edo alokairu-kontratuari oniritzia emateko, ezinbestekoa izango da horiekin batera aurkeztea garajearen edo trastelekuaren salerosketa- edo esleipen-kontrata eta, hala badagokio, horiei berariaz uko egin izana.

9.– Oniritzia ematen den ala ez erabakitzeke eta jakinarazteke epea 4 hilabetekoa izango da, oniritziaren eskaera izapidetua izan dadin dagokion organo eskudunaren erregistroan sartu den egunetik kontatzen hasita. Aipatutako epe horretan berariazko ebazpenik ez emateak onespena eman zaiola esan nahiko du.

10.– Babes ofizialeko etxebizitzaren salerosketa-kontratu guztiek Dekretu honen eranskinetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. Aipatutako eranskinetan xedatutakoa betetzen ez bada, aipatutako kontratuek ez dute oniritzirik jasoko. Era berean, Notarioek ez dute adierazitako konpromisoak eta egoerak jasotzen ez dituen ezein agiri publikorik baimenduko.

11.– Babes ofizialeko etxebizitza bateko titularra etxebizitza libre bateko titular batekin ezkondu edo izatezko bikotea osatuz gero, babes ofizialeko etxebizitza ematen den agiriak ez du oniritzirik jasoko.

26. artikulua.– Prezioaren kontura jasotako zenbatekoak entregatzea.

Konturako zenbateko gisa eta uztailaren 24ko 2114/1968 Dekretuak onartutako Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Araudiaren 114. artikulua ezarritako baldintzak bete ondoren, babes ofizialeko etxebizitzaren sustatzaileek horiek eskuratzen dituztenei eskatu ahal izango dizkiete etxebizitzaren prezioaren % 20 arteko eta eranskinen prezioaren % 40 arteko zenbatekoak. Eskuratzaileek berariaz eskatzen badute, ehuneko horiek handitu ahal izango dira, dagokion Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzak baimendu ondoren. Sustatzaileak aseguru-kontrata edo banku-abala aurkeztu beharko du, kontura jasotako zenbatekoen berme gisa.

Herri-administrazioek eta babes ofizialeko etxebizitzak sustatzea xede duten sektore publikoko erakundeek ez dute artikulua honetan xedatutako bermea eratzeko betebeharririk.

## IV. KAPITULUA

### BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN PARKEAREN EGINKIZUN SOZIALA

27. artikulua.– Babes Ofizialeko Etxebizitzaren salmenta-eskaintza.

1.– Edozein unetan, babes ofizialeko etxebizitzaren titularrak haren salmenta eskaini diezaioteko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari, bai Euskal Autonomia Erkidegoak bai haren menpeko Erakunde Administrazioaren beste edozein Entitatek erosteko.

2.– Salmenta-eskaintza dagokion Lurralde Ordezkaritzan aurkeztu beharko du. Eskaintza hau Etxebizitza sailburuordearen Ebazpen bidez edo Lurralde Ordezkarriaren ebazpen bidez onartu ahal izango da, non eroslearen izena adieraziko den. Hori guztia, finkatuko diren arauekin bat etorritik.

3.– Salmenta-eskaintza ez da onartuko ondorengo kasuetan:

a) Dagokion Lurralde Ordezkaritzako teknikariaren txosten teknikoaren arabera etxebizitzaren egoera eskasa denean.

b) Dagokion udalerrriaren etxebizitzaren eskaintza-eskariak hala aholkatzen duenean.

4.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak artikulua honetan ezarritakoa garatzeko eta aplikatzeko beharrezkoak diren arauak finka ditzake.

5.– Artikulu honetan xedatutakoa gorabehera, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian aipatzen den lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango da.

28. artikulua.– Azalera-eskubidea.

1.– Herri Administrazioek azalera-eskubideak eratu ahal izango dituzte haienak diren lurren gainean, babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko. Eskubidea, nolana ere, azalera-eskubidedunarena izango da.

2.– Azalera-eskubidea eskualdatu ahal izango da eta karga ezarri ahal izango zaio eratzera-koan finkatutako mugen arabera, eta artikulua honetako xedapenek, eskubidea eratzeko tituluak eta, subsidiarioki, Zuzenbide pribatuko arauak arautuko dute. Hori guztia, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 116.1 eta 130. artikuluetan ezarritakoa salbu.

3.– Azalera-eskubidea eskritura publiko bidez eratu beharko da, eta, eraginkorra izateko, jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

4.– Azalera-eskubidea iraungi egingo da eratze-akordioan aurreikusitako epean eraikitzen ez bada.

5.– Azalera-eskubidearen epeak ez du 75 urteko epea edo estatuko oinarritzko araudiak lege ezarritako gehieneko epea gaindituko.

6.– Epea bukatuta azalera-eskubidea iraungitzen denean, Administrazioak, lurzoruaren jabea den aldetik, bereganatuko du eraikitakoaren jabetza, eta ez du horregatik kalte-ordainik ordaindu behar izango, eskubide hura eratzeko titulua edozein dela ere.

7.– Administrazioek eta gainerako erakunde publikoek emandako azalera-eskubideak babes ofizialeko etxebizitza publikoen araudiaren onurak izango ditu, betiere araudi horretako baldintzak betetzen badira.

29. artikulua.– Ibilbideak Babes Ofizialeko Etxebizitzaren parkean.

1.– Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak bermatu beharko du babes ofizialeko etxebizitzak azalera erabilgarrira eta etxebizitza horien titularren edo errentarien bizikidetzaren unitateen beharretara egokitzen direla.

Babes ofizialeko etxebizitzaren bizikidetzaren unitate esleipendunetan aldaketak izanez gero, interesdunek eskubidea aurkeztu beharko dute dagokien Lurralde Ordezkaritzan, etxebizitza aldatu behar duten ala ez erabakitzeko.

2.– Etxebizitza aldaketa eskatzeko beharrezkoak diren baldintzak:

a) Pertsona bakoitzeko 15 metro koadroko ratioa betetzen ez duten bizikidetza-unitateak izan beharko dute. Hori egiaztatzeko, etxebizitzan gutxienez urtebete daramaten bizikidetza-unitatearen kide guztien errolda-ziurtagiria aurkeztu beharko da.

b) Eskuratu beharreko babes-erregimenerako finkatu diren gehienezko diru-sarrerak betetzen direla egiaztatu beharko da.

c) Halaber, egiaztatu beharko du ohiko bizilekua duen etxebizitza babestuz gain ez duela bestelako etxebizitzarik.

3.– Hauek dira aurreko paragrafoan aurreikusitako helburua bermatze aldera hartuko diren neurriak:

a) EAEko Administrazioak partaidetza duen sozietateek kudeatzen dituzten errentamendu-kontratuen titularren artean babes ofizialeko etxebizitzak aldatzeko laguntza administratiboa, etxebizitzaren azalera erabilgarria bizikidetza-unitatera egokitzeko. Errentari batek, behinik behin, etxebizitza aldatzeko premia espezifikoa aitortuta izan beharko du artikuluko 1. paragrafoan aipatzen den ebazpenaren bidez.

b) Babes ofizialeko etxebizitza zuzenean esleituko da Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza sailburuordearen Ebazpen bidez; dagokion Lurralde Ordezkaritzak etxebizitza aldatzeko premia espezifikoa aitortu eta gero. Ondoren, truke bidez formalizatu beharko da etxebizitza-aldaketa. Horretarako emandako epean uko eginez gero edo sinadura faltaz gero, esleipen zuzena baliogabetu egingo da, eta etxebizitza aldatzeko premia espezifikokoaren aitortpena bertan behera geratuko da bi urtez uko egin duenetik edo epea amaitu denetik kontaktzen hasita.

## V. KAPITULUA

### BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN SUSTAPENA

#### 1. ATALA

#### SUSTAPEN MOTAK

30. artikulua.– Sustapen motak.

1.– Babes publikoko etxebizitzaren sustapena publikoa edo pribatua izan daiteke.

a) Publikoa izango da lurraldeko erakunde publikoek sustatuta denean.

b) Sustapen pribatua izango da gainerako pertsona fisikoek edo juridikoek sustatutakoa, itundutako sustapenak barne. Azken sustapen hauen erregimen juridikoa eta esleitzeko modua hurrengo artikuluan arautzen dira.

2.– Estatistikak egitean, Administrazio Publiko bakoitzak edo beren lurraldeko ente publikoek bultzatutako sustapenak bereiziko dira.

## 2. ATALA

### EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK SUSTATZAILE PRIBATUEKIN ITUNDUTAKO SUSTAPENA

31. artikulua.– Sustatzaile pribatuekin itundutako sustapena.

Itundutako sustapentzat joko da, Administrazioaren lurzoruaren gainean sustatzailearen alde azalera-eskubidea eratuz, edo sustatzaileari lehiaketa publikoan edo, hala badagokio, hitzarmenean ezarritako onurak emanez, Euskal Autonomia Erkidegoak bultzatutako sustapen pribatu oro.

32. artikulua.– Esleitzeko prozedura. Salbuespena.

1.– Oro har, itundutako sustapenak lehiaketa ireki bidez esleituko dira. Horren harira, arau honek arautzen ez duen orotan, kontratazio administratiboaren arloan indarrean dagoen legeria aplikatuko da.

2.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragilean Zuzendaritza izango da babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko proposamenak aurkezteko lehiaketa publikoa deituko duena.

3.– Sailak esleipen zuzenaren bidez erabaki ahal izango du onuradunaren nortasuna, esleipenduna irabazi asmorik gabeko entitate asistentziala edo soziala –hala nola, fundazioak, mutualitateak, kooperatibak eta antzekoak– izanez gero, betiere babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko helburua badu. Horrelakoetan, sustatzailearen eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren artean izenpetu beharreko Hitzarmenaren bidez finkatuko dira onurak.

Hitzarmenak, gutxienez, eduki hau izan beharko du:

a) Jarduera-esparrua.

– Sustapenaren deskribapena.

– Sustatu beharreko etxebizitza-kopurua, eta dagokien babes ofizialeko erregimena.

– Aprobetxamendua.

– Etxebizitzen salmenta-prezioa.

– Burutzeko epea.

– Gehienez emandako dirulaguntza.

b) Kalitate-irizpideak.

c) Baldintza ekonomikoak.

– Diruz lagundu beharreko kontzeptuak.

– Berezitasunak dirulaguntzen ordainketan (portzentajea eta ordaintzeko unea...)

– Eman beharreko hipoteka-maileguen baldintzak eta gehienezko zenbatekoa.

d) Hitzarmenaren garapena eta jarraipena.



33. artikulua.– Deialdia eta gutxieneko edukia.

1.– Deialdi bakoitza Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta Lurralde Historikoko hedapen handieneko egunkari batean argitaratuko da.

2.– Deialdi (proiektuarekin edo gabe), kontratu-programa edo hitzarmen bakoitzak eduki hau izango du gutxienez:

a) Sustapena egingo den lurraren identifikazioa eta deskribapena.

b) Sustapenaren ezaugarri teknikoak, edonola ere, babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuaren inguruan indarrean dauden ordenantzekin bat etorriko direnak. Proiekturik gabeko lehiaketak sustatzen direnean, zehaztapen teknikoak dagokien udal-planeamenduan finkaturik egongo dira.

c) Atxikitako urbanizazio-lanak dauden ala ez zehatu beharko da.

d) Eraiki beharreko gehienezko etxebizitza-kopurua.

e) Sustapenean eraiki beharreko aparkalekuak, trastelekuak eta merkataritza-lokalen azalera, eta horiek eskualdatzeko erregimena.

f) Lanak hasteko eta sustapen osoa burutzeko gehienezko epeak, eta orobat sustapenaren martxa ona bermatzeko kasu jakin bakoitzean egoki irizten diren agiriak aurkezteko epeak ere.

g) Proiektua duten lehiaketak sustatzen direnean, kontrataren aurrekontua.

h) Esleipenaren edo salmentaren gehienezko prezioa, edo, hala badagokio, errentaren gehienezko prezioa, lehen eskualdatzean, etxebizitzaren metro koadro erabilgarri bakoitzeko.

i) Sustapenaren aldi bereko onurak.

j) Azalera-eskubidea eratzeko baldintza teknikoak eta juridikoak.

k) Berariaz adierazi beharko da Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak indarrean dagoen araudiaren arabera aukeratuko dituela etxebizitzaren esleipendunak.

l) Aipatutakoez gain, epigrafe hauek azalduko dira sustapena lehiaketa bidez esleitzen denean:

– Lehiaketa arautuko duten administrazio-baldintza partikularrak.

– Proposamenak aurkezteko epea, lehiaketa Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu ondoren.

3.– Deialdi horietara pertsona naturalak nahiz juridikoak aurkez daitezke, espainiarrak zein atzerriarrak, jarduteko gaitasun osoa dutenak eta dagozkien erregimen juridikoen arau erregulatzailen arabera eraturakoak, baldin eta ekainaren 16ko 2/2000 Errege Dekretu Legegileak onartutako Herri Administrazioen Kontratuen Legearen Testu Bateginaren 15. artikulua eta hurrengoek, edo hura ordezkatzeko duen ondorengo araudiak ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

Lanak zuzenean sustatu-eraiki ahal izango dira, edo bestela, eraikuntza-enpresa bat kontratatu ahal izango da lan guztiak egiteko. Edonola ere, aukeratutako sistema eskaintzan zehaztu beharko da. Lehiatzailearena ez den beste eraikuntza-enpresa bat kontratatzen bada obra osoa egiteko, eskaintzan enpresa hori zein den adierazi eta kontratuaren agiriak aurkeztu beharko dira. Halaber, eraikuntza-enpresa horiek egiaztatu beharko dute Administrazio Publikoarekin aurrekontu berdineko obrak kontratatzeke eskatzen den sailkapen bera dutela, eta zergen eta gizarte-segurantzaren alorrean egin beharreko ordainketak egunean dituztela.

34. artikulua.– Proposamenak eta esleipena.

1.– Proposamenak Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailean aurkeztuko dira deialdi bakoitzean adierazitako epean, eta deialdian zehazten den dokumentazioa izango dute, baita honakoak ere:

a) Proposamena aurkezten duen pertsonaren nortasuna eta, hala badagokio, ordezkaritza egiaztatzen duen agiria, ondorengo artikuluen eta araudiaren arabera: ekainaren 16ko 2/2000 Errege Dekretu Legegileak onartutako Herri Administrazioen Kontratuen Legearen Testu Bateginaren 15. artikulua eta hurrengoak, eta Herri Administrazioen Kontratuen Legearen Erregelamendu Orokorra onartzen duen urriaren 12ko 1098/2001 Errege Dekretuaren 21., 22. eta bat datozen artikulua, edo hura ordezkatzeko duen ondorengo araudia.

b) Zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak egunean dituela ziurtatzen duen agiria, ondorengo artikuluen eta araudiaren arabera: ekainaren 16ko 2/2000 Errege Dekretu Legegileak onartutako Herri Administrazioen Kontratuen Legearen Testu Bateginaren 20. artikulua, eta Herri Administrazioen Kontratuen Legearen Erregelamendu Orokorra onartzen duen urriaren 12ko 1098/2001 Errege Dekretuaren 13tik 16ra bitarteko artikulua, edo hura ordezkatzeko duen ondorengo araudia.

c) Sustapenaren balorazio teknikoa, urbanistikoa eta arkitektonikoa baloratzeko deskribapena.

d) Kontzeptu guztien gastuak eta diru-sarrerak.

e) Xedapen librekoak ez diren elementu pribatiboen, eranskinen eta etxebizitzaren lehen eskualdatzeko esleipenaren edo salmentaren prezioa edo, hala badagokio, alokairuaren gehienezko errenta.

f) Finantzaketa-sistema eta eskuratzailen ordainketa-baldintzak.

g) Estatutuak eta barne-jarduerako araubidea, kooperatiba, Elkarte edo Fundazio bidezko sustapena denean.

2.– Plikak aurkezteko epea amaitu eta hurrengo hiru hilabeteetan, Lurzoru eta Hirigintza zuzendariak ebazpena emango du, deialdiaren onurak eskaintza onuragarrienari emanez, edota deialdia eman gabe utziz.

Onurak esleitzeko, deialdiari dagozkion pleguetan finkatutako irizpideen arabera baloratuko dira aurkeztutako proposamenak.

3.– Sustapen bakoitzean aurreikusitako onurak lotuta daude abenduaren 17ko 698/1991 Dekretuan araututako Autonomia Erkidegoaren Aurrekontu Orokorren kontura ematen diren dirulaguntzen bermeen eta itzulketen erregimen orokorrari.

### 3. ATALA

#### EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK SOZIJETATE PUBLIKO EKIN ITUNDUTAKO SUSTAPENA

35. artikulua.– Sozietate publikoekin itundutako sustapena.

1.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, 32. artikuluan aurreikusitako prozedurari jarraitu gabe, zuzenean esleitu ahal izango die Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren lurzoruaren gaineko azalera-eskubidea eratzea, edo laguntzak ematea Euskal Autonomia Erkidegoko

Administrazioak kapitalaren gehiengoaren partaidetza duen sektore publikoko Sozietateei, edo Zuzenbide Publikoko Entitateei.

2.– Esleipen hori lankidetzaz hitzarmenen edo kontratu-programen bidez egingo da, eta gutxienez, hauxe zehaztu beharko da:

a) Jarduera-esparrua.

– Sustapenen deskribapena.

– Sustapena egingo den lurralde historikoa eta udalerrria zehaztuko dira.

– Sustatu beharreko etxebizitza-kopurua, eta dagokien babes ofizialeko erregimena.

– Aprobetxamendua.

– Etxebizitzaren salmenta-prezioa.

– Burutzeko epea.

– Gehienez emandako dirulaguntza.

b) Kalitate-irizpideak.

c) Baldintza ekonomikoak.

– Diruz lagundu beharreko kontzeptuak.

– Berezitasunak dirulaguntzen ordainketan (portzentajea eta ordaintzeko unea, dirulaguntzak eskualdatzeko aukera...)

– Dirulaguntzak hainbat urtetan banatzea.

– Eman beharreko hipoteka-maileguen baldintzak eta gehienezko zenbatekoa.

d) Hitzarmenaren edo kontratu-programaren garapena eta jarraipena.

e) Kontratua eguneratzeko eta sustapenak eransteke modua.

f) Indarraldia eta berritzea.

3.– Era berean, lurzorua eskuratzeko eta urbanizatzeko dirulaguntza publikoak jaso ahal izango dituzte babes ofizialeko etxebizitzak egiteko lurzorua eskuratu duten edo eskuratuko duten artikuluko honetako lehen paragrafoko Entitateek edo Sozietateek. Horrelakoetan, izenpetu beharreko Hitzarmenean edo Kontratu Programan, dirulaguntzen onuradunak Herri Administrazioari lurzoruen jabetza soil emateko konpromisoa hartu beharko du. Lurzoruen azalera-eskubidea, gehienez, 75 urtekoa izango da.

## VI. KAPITULUA

### LURZORUAREN INGURUKO JARDUERAK

36. artikulua.– Beste bizileku bat jasotzeko eskubidea. Edukitza-erregimena.

1.– Beste bizileku bat jasotzeko eskubidea lurzoruaren erregimenari buruz indarrean dagoen araudian eta hirigintzako legedian ezartzen da, eta EAEko Administrazioaren hirigintzako jarduerak direla-eta bermatu beharko da. Hartara, etxebizitzak desjabetzen baditu, edo izenpetutako

Hitzarmenaren arabera eskubide hori bermatu behar badu, Administrazioak, edo desjabetzearen onuradunak beste etxebizitza batzuk eman beharko dizkie etxebizitzak legez okupatzen zituztenei. Etxebizitza horiek ematean, kontuan hartuko dira kaltetuen etxebizitza-premia, diru-sarrerak eta familia-osaera, eta ohiko bizilekuaren edukitza-erregimen bera (jabetza edo alokairua) bermatuko da, hurrengo paragrafoetan ezarritakoa salbu.

2.– Beste bizileku bat jasotzeko eskubidea lurzoruaren erregimenari buruz indarrean dagoen araudian eta hirigintzako legedian ezartzen da, eta Tokiko Administrazioen hirigintzako jarduerak direla-eta bermatu beharko da. Hartara, etxebizitzak desjabetzen badituzte, edo izenpetutako Hitzarmenaren arabera eskubide hori bermatu behar badute, Administrazioek, edo desjabetzearen onuradunek beste etxebizitza batzuk eman beharko dizkiete etxebizitzak legez okupatzen zituztenei. Etxebizitza horiek Udaletan finkatzen den moduan emango dira, aipatutako legedian ezarritakoa gorabehera.

3.– Jabetza-erregimena erabatekoa izango da, beste bizileku bat ematen den sustapenaren erregimena gorabehera.

4.– Kaltetuak eta EAEko Administrazioak adostuz gero, ohiko bizilekuarena ez den beste jabetza-erregimen bat finkatu daiteke:

Interesdunak nahi izanez gero, jabetza-erregimena eskatu ahal izango du alokairu-erregimenaren ordeaz, baldin eta urtero gutxienez 3.000 euroko diru-sarrera ziurtatzen badu.

Interesdunak nahi izanez gero, alokairu-erregimena eskatu ahal izango du jabetza-erregimenaren ordeaz.

5.– Interesdunei esleitu zaien etxebizitzaren edukitza-erregimena –alokairukoa zein jabetzakoa– pertsona horiek parte hartzen duten gizarteratzeko programatan zehaztutako baldintzen menpe jar daiteke, gizarte zerbitzu eskudunek hala eskatuz gero. Nolanahi ere, horrela jaso beharko da etxebizitza eskuratzeko izenpetu beharreko kontratuan.

Baldintza hori betetzea gizarte zerbitzuek finkatutako prozeduraren arabera egiaztatuko da. Hartara, pertsona interesdunari entzungo zaio, eta baliteke pertsona horrek prekarista-egoerara igaro behar izatea.

37. artikulua.– Beste bizileku bat jasotzeko eskubidearen baldintza subjektiboak. Legezko okupatzailearen eta ohiko bizilekuaren definizioa. Diru-sarreraren zenbaketa.

1.– Aurreko artikuluan aipatutako eskubidea izango dute hirigintza-jardueraren ondorioz desjabetu dituzten etxebizitzaren legeko okupatzaileak, baldin eta ohiko etxebizitzak badira.

2.– Legezko okupatzaileak joko da etxebizitza batean erroldatuta dagoen eta bertan edozein tituluren bidez –prekarioa barne– bizi den pertsona oro.

3.– Ohiko etxebizitzatzat joko da okupazioaren aurretiko akta edo okupazioa baimentzen duen titulua egin aurretik, gutxienez, urtebetez okupatu den etxebizitza. Ohiko etxebizitza dela egiaztatzeko, errolda-ziurtagiria, desjabetutako etxebizitzaren okupazioa eta, EAEk beharrezkotzat jotzen gero, besteak beste uraren, argindarraren eta gasaren kontsumoa zehazten duten konpainia hornitzaileen egiaztagiria aurkeztu beharko dira.

4.– Diru-sarrerak araudi hau kontuan hartuta zenbatuko dira, Errentaren Aitorpena aurkezteko epea bukatu, eta okupazio-akta edo Administrazioak batera tasatzeko, konpentsatzeko edo birzatzitzeko proiektua behin betiko onartzeko akta izenpetu baino lehen. Hala ere, desjabetze-prozedura bertan behera uzten denean, Administrazioak eteteko erabakia bertan behera utzi aurreko zergaldia hartuko da kontuan.

5.– Interesdunak eskatuta, diru-sarrereren erreferentzia gisa okupazio-akta edo Administrazioak batera tasatzeko edo birzatzeko proiektua behin betiko onartzeko akta izenpetu aurreko hiru urteetako batez bestekoa hartuko da kontuan, betiere batez besteko horren eta azken zerga-ekitaldiaren arteko aldea % 25etik gorakoa bada.

38. artikulua.– Beste bizileku bat emateko irizpideak.

1.– Bizilekuak desjabetutakoen egoera ekonomikoaren eta etxebizitza-premiaren arabera emango dira, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduan arautukoarekin bat etorriz:

a) Desjabetutakoek alokairuzko erregimenean eskuratu ahal izango dituzte etxebizitzak, urteroko errenta sustapenaren gehienezko salmenta-prezioaren % 1 eta % 6 artekoa bada, araudiak finkatutako esleipenaren erregimen orokorraren arabera.

b) 21.000,00 eurora arte diru-sarrera haztatuak –banakakoak nahiz bizikidetzako unitateetan integratutakoak– dituztenek jabetza-erregimenean lortu ahal izango dute etxebizitza, betiere haren prezioa ez bada sustapen pribatuko etxebizitza sozialen gehienezko prezioa baino handiagoa, ezta etxebizitza sozialen eranskinen gehienezko prezioaren halako 1,5 baino txikiagoa ere.

c) 21.000,00 eurotik gorako diru-sarrera haztatuak –banakakoak nahiz bizikidetzako unitateetan integratutakoak– dituztenek jabetza-erregimenean lortu ahal izango dute etxebizitza, sustapen pribatuko etxebizitza sozialen gehienezko prezioa baino prezio handiagoan, Dekretu honen arabera. Etxebizitzaren prezioa desjabetutako pertsonaren edo bizikidetzako unitatearen gehiegizko diru-sarrereren proportzionala izango da babes-araudian finkatutako diru-sarrereren mugarekiko.

2.– Etxebizitzaren salmenta- edo alokairu-prezioa proportzionala izango da desjabetutako pertsonaren edo bizikidetzako unitatearen diru-sarrerekiko.

3.– Aurreko paragrafoetan aipatutako gehienezko prezio aplikagarriak prezio hauei dagozkie:

a) Etxebizitza eraikitzen ari direnean, behin-behineko kalifikazioan ezarritakoari.

b) Gainerako kasuetan, okupazio-akta edo Administrazioak batera tasatzeko, konpentsatzeko edo birzatzeko proiektua behin betiko onartzeko akta izenpetu aurretik indarrean zegoenari.

4.– Aipaturiko etxebizitzari atxikitako eranskinak babes-araudiak finkatutako gehienezko prezioetan eskuratuko dira. Salbuespen gisa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduz, eta beste bizileku bat jasotzeko eskubidearen titularrak edo titularrek aurretik uko eginez gero, eranskinak bereizi ahal izango dira.

39. artikulua.– Beste bizileku bat jasotzeko modua.

1.– Dekretu honen 36. artikuluaaren arabera desjabetu beharreko etxebizitzaren legezko okupatzaileak diren bizikidetzako unitateek beste bizileku bat jasotzeko duten eskubidea bermatze aldera, Lurralde Ordezkaritzek bideratu, izapidetu eta ebatziko dituzte etxebizitza babestuen esleipenak, esleitzeko prozedura arrunten aurrean lehentasuna emanez.

2.– Zuzenean desjabetuz gero, Lurzoru eta Hirigintza Zuzendaritzak desjabetze-espeditente bakoitzean dauden eskubideen eta ondasunen titularren berri emango die Etxebizitzako Plan-gintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzari eta dagokion Lurralde Ordezkaritzari. Halaber, okupazio-akta izenpetu ondoren, legezko okupatzaileari jakinaraziko dio, 15 eguneko epean, dagokion Lurralde Ordezkaritzan aurkeztu beharko dituela beharrezkotzat jotzen diren agiriak.

3.– Aurkeztu beharreko agiriak:

- a) Nortasun-agiri nazionalaren fotokopia.
- b) Familia-liburua edo behar bezala konpultsatutako fotokopia, edo, hala dagokionean, bizikidetzaz-ziurtagiria.
- c) Beste bizileku bat jasotzeko eskubidea duten bizikidetzaz-unitatearen kideen diru-sarrerak egiaztatzen dituen agiria, balio justuaren kobrantzari dagokionez desjabetze-espeditentean azaldu behar duten pertsonak barne.
- d) Etxebizitzaren egoera egiaztatzen duen agiria, bizigarritasun-baldintzak eskasak direnean.
- e) Banantzea edo dibortzioa arautzen duen hitzarmena, eta banantze edo dibortzioarengatik emandako epai irmoa.
- f) Udal-ziurtagiria, bertan eman diren urteak egiaztatzeko.
- g) Minusbaliotasun motaren ziurtagiria, eta gurpil-aulkia behar duela ziurtatzen duen medikua-ren agiria.
- h) Etxebizitza ematen denetik gehienez sei hilabeteko epean bizikidetzaz-unitate iraunkorra osatzeko konpromisoa.
- i) Eskabidearen eta erantsitako dokumentazioaren datuak benetakoak direla eta eskatzaileen errealitate familiarrarekin eta ekonomikoarekin bat datozela dioen zinpeko aitortpena. Eskabidearekin batera aurkezten ez diren agiriak edo zehazten ez diren datuak ez dira aurrerantzean kontuan hartuko, ezkutatu nahi izan direla ulertuko baita.

4.– Hitzarmen eta/edo akordio bidez beste bizileku bat emateko ardura hartuz gero, Lurralde Administrazio Publikoak eta/edo hirigintzako sozietate publikoak epe berean aurkeztu beharko du aipatutako dokumentazioa Lurralde Ordezkaritzan.

5.– Lurzoru eta Hirigintza Zuzendaritzari jakinarazi ondoren, Lurralde Ordezkaritzek, horretarako emandako Ebazpenaren bidez, onartu edo ukatuko dute beste bizileku bat jasotzeko eskubidea eta orobat eskubide horren baldintzak, etxebizitzaren kokapena eta azalera, eskuratzeko eta erabiltzeko erregimena, erosteko edo alokatzeko prezioa, eta ordaintzeko baldintzak; legezko okupatzaileen diru-sarreraren eta osaera familiarren arabera.

6.– Etxebizitza sailburuordearen Ebazpenari jarraiki, aipatutako eskubidea bermatzera bideratutako etxebizitzak ez dira prozedura orokorraren bidez esleituko, baizik eta lege ezarritako prozeduraren bidez.

Prozedura orokorraren bidez esleitzeko etxebizitzarik ez bada, bigarren eta ondorengo esleipenetarako ezarritako prozedura jarraituko da.

7.– Babes publikoko etxebizitzak eskuratzeko eta erabiltzeko erregimena arautzen duen araudia aplikatzearen ondorioz eragozpenik balego desjabetutako pertsonari babes ofizialeko etxebizitza bat emateko, prozedura hau jarraituko litzateke:

- a) Kaltetutako etxebizitza dagoen Udalak eta, ezberdinak izatekotan, jasotzen den etxebizitza dagoen Udalak EAEko Administrazioari eska diezaioke aipatutako etxebizitza aldi baterako etxebizitzatzat jo dezala. Horrelakoetan, kalifikazio horri jarraiki, desjabetutako pertsona etxebizitzaren erregimen juridikoa eskuratzeko baldintza guztiak edo batzuk betetzetik salbuetsi dezakete. Hala-ber, EAEko Administrazioak ofiziozko kalifikazio hori sustatu ahal izango du.

b) Aipatutako etxebizitzaren ondorengo inter vivos transmisioak, alokairuak eta erabilera-xedapenak bere kalifikazioari dagokion erregimen juridikoaren eta ekonomikoaren menpe egongo dira.

c) Gehienezko diru-sarreraren baldintza betetzetik salbuetsiz gero, kalifikazioarengatik dagokion gehienezko prezio legala baino handiagoa den prezio bat finka daiteke etxebizitzarako. Prezio hori desjabetutako pertsonaren gehiegizko diru-sarrerarekiko proportzionala izango da babes-araudian finkatutako diru-sarreraren mugarekiko.

40. artikulua.– Etxebizitzen gehienezko prezioa.

1.– Bigarren eta ondorengo eskualdatzeetako etxebizitzen eta eranskinen gehienezko prezioa, lehen eskualdatzean aplikatutako bera izango da. Prezio hori eguneratu ahal izango da azalera erabilgarriaren metro koadroko gehienezko salmenta-prezioa berrikusi den proportzio berean, betiere udalerrian eta etxebizitza mota beraren arabera, Dekretu honen 2. artikulua zehazten duen sailkapenarekin bat etorriz.

2.– Dena den, aurreko paragrafoan ezarritako araua aplikatuko da, baldin eta, denborak aurrera egin duelako eta interesdunak edo bere kausadunek hala eskatu dutelako, etxebizitzak babes publikoko etxebizitza izateari utzi ez badio Dekretu honetako 11.2 artikuluan ezarritakoari jarraiki.

3.– Etxebizitza babes-araudian finkatutako gehienezko prezioa gaindituz besterenduko balitz, Dekretu honetako 39.7.c) artikuluan ezarritakoari jarraiki, etxebizitza hori aldi baterako etxebizitza-tzat jo zuen Administrazioak gainprezio hori ordaindu beharko dio etxebizitza jaso duen pertsonari edo bizikidetzaren unitateari, baldin eta babes publikoko etxebizitza den bitartean besterentzen badu.

## VII. KAPITULUA

### NEURRI FINANTZARIOAK

41. artikulua.– Jarduera babesgarriak.

1.– Dekretu honetan aurreikusitako neurri finantzarioak jarraian aipatzen diren jardueretan aplikatuko dira, baldin eta EAEko lurralde-eremuan egiten badira:

a) Babes ofizialeko etxebizitza gisa kalifikaturiko eraikuntza berriko etxebizitzak errentan lagatzeko, saltzeko eta norberak erabiltzeko sustapena, eta baita etxebizitza librearen sustapena ere hura babespeko errentan jartzeko.

b) Babes publikoko etxebizitzak eta eskuratzailaren bizitoki ohiko eta iraunkor izatera bideratutako bestelako etxebizitzak (erabilitako etxebizitza libreak) eskuratzea. Eta erabilitako etxebizitzak alokatzea (maizterrentzako laguntzak).

c) Etxebizitzaren babespeko errentamendua, etxebizitzak erostea haien babespeko errentamendurako eta etxebizitzaren lagapena babespeko errentan jartzeko.

d) Ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzea, eta birgaitze-jarduketak, betiere haien helburua etxebizitzak sustatzea bada, ondoren jabetzapean edo errentamendupean lagatzeko.

e) Lurzorua urbanizatzea berehala eraikitzeko, hala dagokionean, hura kostubidez eskuratzea barne hartuta, eta orobat lurzorua kostubidez eskuratzea edozein Herri Administrazioaren menpeko lurzorua ondare publikoak eratzeko, betiere babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeari lehentasuna emanez.

f) Etxebizitza hutsak errentan jartzea.



g) Zuzkidura-bizilekuak sustatzea eta eraikitzea.

h) Landa-inguruneetan etxebizitzak birgaitzeko eta alokairuan jartzeko proiektu pilotuak mar-txan jartzea, ingurune hori sustatzeko programa publikoen lagungarri gisa.

i) Erabilera-lagapeneko erregimen kooperatiboko etxebizitzak sustatzea, 50 urtetik gorako errentamenduan, cohousing izenekoan edo errentamendua sustatzeko eremu eskusiboan formaliz-atzan den lankidetzaren publiko-pribatuaren beste edozein formulatan obra edo zerbitzuak lagatzea.

j) Etxebizitzak eta eraikinak birgaitzea. Alokairu-merkatuan bitartekaritzako programa publikoei lotuta egongo da birgaitze hori.

2.– Jarduera hauek Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduaren bidez garatuko dira.

42. artikulua.– Neurri finantzario motak.

1.– Hauek dira aurreko artikuluko jarduera babesgarrietarako dauden laguntza finantzarioak:

a) Finantziario kualifikatua:

1) Kreditu Erakundeek emandako mailegu kualifikatuak, EAEko Administrazioak Erakunde horiekin izenpetutako Hitzarmenen esparruan edo 44.4 artikulua aipatzen dituen kasuetan itundutakoak.

2) Kreditu Erakundearen obra-ziurtagiriaren banku-beherapenak. Banku-beherapenetan, Kreditu Erakundeak eraikitzaileari obra-ziurtagiriaren zenbatekoa aurreratzen dio, kobratzeko eskubidea berari emanez.

b) Zuzeneko dirulaguntzak:

1) EAEko Administrazioak emandako itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak. Dirulaguntza horiek dirutan edo gauzaz eman ahal izango ditu, lurzorua emanez, proiektua entregatuz edo erabakitzen den beste modu baten bidez.

2) EAEko Administrazioak mailegu kualifikatuen eta obra-ziurtagiriaren deskontu-eragiketen interes-tasa guztiz edo neurri batean sorostea.

2.– Finantziario kualifikatua eta, hala dagokionean, sorospena eskatzailearen egoera pertso-nala kontuan hartuta emango da. Hori dela eta, hirugarrenen alde subrogatzeko, Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragilean Zuzendaritzaren baimen administratiboa eskatu beharko da aurretik, eta, nolana ere, hipoteka-maileguaren interes-tasaren sorospena baliogabetzea eka-rriko du.

43. artikulua.– Maileguak.

Mailegu kualifikatuak ezaugarri hauek izango dituzte, jarduera babesgarrietarako finkatuko diren zenbatekoak eta gabealdiak eta amortizaziorako epeak gorabehera:

1.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioarekin finantza-lankidetzarako hitzarmena edo antzeko tresna berezia sinatu duten kreditu-establezimenduek emango dituzte, betiere horien ere-muaren barruan eta horien araberrako baldintzetan, eta 44.4 artikuluan aurreikusitakoari kalterik egin gabe.

2.– Hitzarmen edo antzeko tresna horri lotutako mailegu bat eskuratu ahal izateko, etxebizitza-ren arloan eskumena duen sailak aurretik banakako baimena eman behar du, baldin eta eragiketak

sorospena jasoko badu. Gainerako kasuetan ez da aurretiazko baimenik beharko, baina egindako formalizazioen berri eman beharko dute kreditu-erakundeek.

3.– Eusko Jaurlaritzak Dekretu bidez finkatuko du Maileguen hasierako urteko interes-tasa efektiboa.

4.– Amortizazioa eta kreditu-erakundeen interesak barne hartuko dituzten kuotak iraunkorrak izango dira (sistema frantsesa) eta sei hilabete behin sortuko dira, horiek ordaintzeko era edozein delarik ere.

44. artikulua.– Sorospenak eta dirulaguntzak.

1.– Eusko Jaurlaritzak, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren bidez, mailegu kualifikatuen-gatik eta obra-egiaztagirien deskontu-lerroengatik sortutako interes-motak sorotsiko ditu, halako moldez non haien ondoriozko tasa, betiere tasa efektibotzat joko dena, onuradunarentzat kasu bakoitzean ezarritakoa izango baita.

2.– Interes-tasak sorosteko sistema honakoa izango da:

a) Maileguaren tronkoa amortizatzeko eta interesak ordaintzeko hilerokoak kalkulatzeko amortizatorako sistema frantziarra erabiliko da (pixkanakako amortizazioa mugaeguneratutako interesekin). Interes-tasa kasu bakoitzean sorotsitakoa izango da eta hileroko ordainketak iraunkorrak izango dira.

b) Horrela kalkulatu da hilerokoa: batetik aldi horretan sortutako interesen ordainketa eta, bestetik, jasotako maileguaren zati baten pixkanakako amortizazioa.

c) Kreditu-establezimendurako aldi bakoitzeko interesak amortizatzeko dagoen kapitalaren (kapital biziaren) arabera zehaztuko dira, aldi bakoitzean indarrean dagoen interes-tasaren arabera kalkulatuta.

d) Eusko Jaurlaritzak interesak sorostea honetan datza: Kreditu Erakunde bakoitzari ordaintzean hileko kitatzealdi bakoitzean hitzarmenaren tasaren (lehenengo urteko hasierako tasa finkoaren edo berrikusteko tasa aldakorraren) arabera amortizatzeko dagoen kapitalak sortutako interesen eta sorotsitako tasa efektiboaren, onuradunaren, arabera ordaindutako interesen artean dagoen aldea.

e) Obra-egiaztagirien deskontu-lerroen kasuan sistema berdina da emandako finantziazioa dela eta. Interesak hileroko kitatzen dira lerroaren aldi baterako bizian zehar eta inoiz ez da egiten «tira-kadako» deskonturik edo interesen behar baino lehenagoko deskonturik.

Sorospenak arau honetan babes daitekeen irudi bakoitzarentzat zehaztutako iraupena izango du.

3.– Sorospenak bateragarri dira EAEko Administrazioak eta bestelako Administrazio edo Erakundeek ezar ditzaketen beste batzuekin, betiere emandako dirulaguntzen guztizkoak ez duenean gaituzten jardueraren guztizko kostua.

Araudi honetan espresuki jasotzen ez diren gorabeheretan EAEko Herriogasuntza Nagusiaren antolarauei buruzko Legearen Testu Bategina onartzen duen azaroaren 11ko 1/1997 Legegintza Dekretuaren VI. titulua aplikatuko da.

4.– Eusko Jaurlaritzak maileguen interes-tasa hauek ere sorotsiko ditu: artikulua honetan jasotako zehaztasunak izanik, EAEko Administrazioak parte harturiko merkataritzako pertsona juridikoek (baldin eta haien helburu soziala bat baldin badator babes ofizialeko etxebizitzetara buruzko politika publikoekin)

kreditu erakundeekin hitzartu ditzaketenenak, Dekretu honetako 42.1.a) eta 43.1 artikuluek aipatzen dituzten hitzarmenetan adostu ez diren baldintzetan bada ere.

a) Hitzarturiko interes-tasa handiagoa bada kreditu-erakundeek EAEko Administrazioarekin izenpetu duten indarreko hitzarmenean jasotakoa baino, azken horren eta sorotsitako urteko interes-tasa efektiboaren arteko aldea sorotsiko da.

b) Txikiagoa bada, hitzarturiko interes-tasak sorotsitako urteko interes-tasa efektiboarekiko duen aldea sorotsiko da.

45. artikulua.– Neurri finantzarioak zehaztea.

1.– Ogasun eta Herri Administrazio Saileko eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saileko sailburuek urtero eta elkarrekin finkatuko dituzten Kreditu Erakundeekin hitzartu beharreko baliabideen gehieneko bolumena, arau honetan adierazitako jarduera babesgarrien finantziazio kualifikatuari dagokionez.

2.– Zuzeneko dirulaguntzen guztizko bolumenak ez ditu gaindituko dagokion ekitaldian EAE Aurrekontu Orokorren Legean jasotako kredituak edo, kreditu-transferentziak egiten direnean, eguneratetik lortutako kreditua, Euskal Autonomia Erkidegoko Aurrekontuen Erregimenari buruzko legezko xedapenen testu bategina onartzen duen irailaren 27ko 1/1994 Legegintzako Dekretuan erabakitakoari jarraiki.

3.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari atxikitako sozietate publikoen kasuan, deskontu-lerroen bidez urtean finantzatzeko mugak dagokion EAEko Aurrekontu Orokorren Legean zehaztuko dira.

4.– Urtero, ekitaldi bakoitzeko lehen hiru hilabeteen barruan eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren agindu bidez, dirulaguntza lerro honetara zuzendutako laguntzak finantzatzeko esleitutako kredituen zenbatekoa argitaratuko da Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian.

5.– Ez da laguntzak emateko erabakirik hartuko, gastua egozteko aurrekontuak ez duenean aurrez zehaztutako xederako kreditu egoki eta nahikorik. Hori dela eta, eten egingo da arau honen eraginkortasuna laguntza berriak emateari dagokionez. Hori gertatuz gero, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu beharko da.

46. artikulua.– Jasotako zuzeneko dirulaguntzak itzultzea.

1.– Erosteko 6.000 euro edo gehiagoko zuzeneko laguntzak jaso dituzten etxebizitzak edo lokalak ezin izango dira inter vivos borondatez bereganatu ez mortis causa eskualdatu salerosketako eskritura publikoa eman eta 10 urteko epean, ez bada aldez aurretik egiaztatzen jasotako laguntzak eta dagokien legezko interesa itzuli egin direla.

Birgaitze-jarduketa babesgarriengatik –obra partikularretarako nahiz erkidegoko obretarako– 6.000 euro edo gehiagoko zuzeneko laguntzak jaso dituzten etxebizitzak edo lokalak ezin izango dituzte etxebizitza edo lokal horiek inter vivos borondatez bereganatu ez mortis causa eskualdatu obra-amaiera ziurtatu eta 10 urteko epean, ez bada aldez aurretik egiaztatzen jasotako laguntzak eta dagokien legezko interesa itzuli egin direla.

2.– Hauek ez dira itzuli behar izango:

a) 1. zenbakian adierazten diren laguntzak, 6.000 euro baino gutxiagokoak direnean.

b) Etxebizitzaren edo lokalaren titularkide baten alde esleitutakoak, ezkonduko bikoteen bana-  
ketagatik, dibortzioagatik edo hausturagatik, izatezko bikoteen erregistroan inskribatuta egon ala

ez, eta lehen mailako odol-ahaidetasun mailara arteko harremana duten kideek osatutako bizikitza-unitateen hausturagatik sor daitezkeen bestelako inguruabarrengatik.

3.– 1. zenbakian adierazten diren laguntza ekonomikoak jaso dituzten etxebizitza edo lokalen jabeek konpromisoa hartu beharko dute, dagokien lurralde-ordezkaritzaren aurrean, hipoteka aldebakarra eratzeko Euskal Autonomia Erkidegoaren alde, etxebizitza edo lokala inter vivos edo mortis causa eskualdatuz gero laguntza itzuliko dela bermatzeko.

### LEHENENGO XEDAPEN GEHIGARRIA

Dagokion araudian aurreikusitako legezko epea iragan aurretik kalifikazioa kendu ahal izango da, baldin eta birgaitzeko edo eskuratzeko jarduera babestuen ondorioz kalifikatutako etxebizitzak badira, etxebizitza horiek babes ofizialeko etxebizitzatzat jo izana hirigintza-hitzarmen batean aurreikusita egon ezean.

Etxebizitzaren jabeak hala eskatzen baldin badu onartu ahal izango da kalifikazioa kentzea, bere egungo jabeak edo aurreko edozein jabek etxebizitza birgaitzeko edo eskuratzeko jasotako zuzeneko dirulaguntzen zenbateko osoa –hura jaso zenetik sortutako interesak barne– itzuli ondoren, indarrean dagoen legezko interes-tasaren arabera.

### BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

EAEko Udalek dagokien Lurralde Ordezkaritzaren aurrean udal-etxebizitza tasatuaren salerosketa-hitzarmenen kopia aurkeztu behar dute, betiere hitzarmen horiek Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari buruz aurreikusitako ondorioetarako beren udalerrietan egiten diren sustapenen esparruan izenpetutakoak badira. Kopia hori aurkezteko gehienez hila-bete bateko epea izango dute aipatutako hitzarmenak Udalaren aurrean aurkezten direnetik.

HIRUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA.– Erregimen autonomikoko zuzkidura-bizilekuak.

Erregimen autonomikoko zuzkidura-bizilekuak horrelakoak izango dira:

1.– Diseinuari dagokionez:

a) Zuzkidura-bizileku bakoitzaren azalera erabilgarria ez da ez 25 metro koadrotik beherakoa ez 60 metro koadrotik gorakoa izango.

b) Jateko, janaria prestatzeko eta lo egiteko gela bat izango dute gutxienez, eta orobat dutxa duen komun bat.

c) Osagai komunetara eta bizilekuetara gurpil-aulkiekin sartu ahal izango da.

d) Gurpil-aulkia behar duten erabiltzaileentzat bizileku bat gordeko da 50 bizilekuko. Gauza bera egingo da etxebizitza-kopurua, 50era iritsi gabe, 25etik gorakoa denean.

e) Instalazio guztiak, telekomunikazioetakoak izan ezik, komunitarioak izango dira, banakako kontagailurik gabekoak. Hori dela eta, denon artean ordaindu beharko dira bai gastu horiek bai etxebizitzaren mantentze-gastuak.

f) Eraikinak gunek komunak izango ditu eta bizilekuek sartu ahal izango da bertara. Gune horietan honakoak egongo dira:

– Bizilekuek ez dauden instalazioak (sukaldea, arropa garbitzeko eta lehortzeko instalazioak, etab.).

– Etxebizitza mantentzeko eta kontrolatzeko gelak eta ekipoak.

g) Eraikinak edo ondoko ingurune urbanoak aparkalekuak bermatu beharko dituzte, bizileku bakoitzeko aparkaleku bat.

h) Eraikinak bizikletak aparkatzeko eta gordetzeko lokal bat izango du.

2.– Erabilerari dagokionez:

a) Debekatuta dago edozein lan egitea, etxebizitza konpontzeko eta mantentzeko lan arruntak izan ezik.

b) Bizileku hauen truke erabiltzaileek kanon bat ordaindu beharko dute hilero, emakida esleitzean bizilekuko prezio gorenean zehaztuko dena.

c) Erabiltzaileek ezin izango dute beste etxebizitzarik izan ez jabetzan ez hura erabili ahal izateko beste titulu baten bidez, salbu eta zuzkidura-bizitoki baten esleipena eskatzen duten pertsonak 70 urte baino gehiago dituztenean. Dena den, etxebizitza horrek pertsona nagusiei bideratuta egon behar du, eta «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programara atxikita egon.

Kasu horretan, Alokabide SARI aurkeztu beharko zaio eskaera, eta zuzkidura-bizitokia zein udalerritan eskatzen den adierazi beharko da (udalerririk bakarra edo bat baino gehiago).

Etxebizitzaren egoerari buruzko txostenak aldeko balorazioa jasotzen badu, Alokabide SAK etxebizitza-premiaren baldintzatik salbuetsita gera dadila eta zuzkidura-bizitokiaren esleipena zuzenean egin dadila eskatuko du, dekretu honetako 16. eta 12. artikuluetan aurreikusitako moduan. Horrela, bada, beharrezkoa den dokumentazioa erantsi beharko da, pertsona interesdunek babes publikoko etxebizitzak eskuratzeko gainerako baldintza guztiak betetzen dituztela egiaztatzeko.

d) Bizilekuak hilero, gehienez urtebete baterako, eskuratu ahal izango dira; urtebeteko epe hori, dena den, urtero luzatu ahal izango da, lau aldiz, gehienez ere. Zenbaki honetako c) letran adierazten den 70 urtetik gorako pertsonen kasuan, epea urtero luzatu ahal izango da zuzkidura-bizitokia haren autonomia pertsonalera egokitzen den bitartean eta Alokabide SARI lagatuko etxebizitzak «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programara atxikitze baldintzak betetzen dituen bitartean.

3.– Sustapenari dagokionez:

a) Honela sustatu ahal izango da:

– Zuzenean, Herri Administrazioaren eskutik.

– Zeharka, emakida administratiboko erregimenean.

b) Emakidaren xedea zuzkidura-bizilekuen obra eta/edo kudeaketa izan daiteke.

c) Emakidadunak emakida administratiboa hipotekatu ahal izango du zuzkidura-bizilekuen erakuntzaren sustapena eta/edo kudeaketa finantzatzeko, oinarritzko administrazio-legedian sektore publikoaren kontratazioari buruz ezarritakoaren arabera.

d) Oinarrizko altzariak eta etxetresna elektrikoak dituztela entregatuko zaizkie bizilekuak erabiltzaileei.

e) Zuzkidura-bizilekuen eta sestra-azpiko aparkalekuen sustapena eta kudeaketa batera zein banaka esleiri daiteke, eta hainbat pertsonak edo enpresak har dezakete. Era berean, zuzkidura-bizileku baten eta aparkaleku baten erabilera baterakoa zein banakakoa izan daiteke eta hainbat pertsonari edo enpresari esleiri dakieke.

4.– Hirigintza-kalifikazioari dagokionez:

a) Gutxienez hirigintza-partzela bat jabari eta erabilera publikokoa izango da.

b) Bateriaezina izango da beste edozein hirigintza-eraikigarritasun motarekin.

5.– Zuzkidura-bizilekuak esleitzeko moduari eta eskuratzeko baldintzei dagokienez, aurreikusten ez den orotan, babes publikoko etxebizitzaren arloan ezarritakoak aplikatuko dira.

**LAUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA.**– Subsidiarioki aplikatzea.

Dekretu honetako xedapenak subsidiarioki aplikatuko dira, udal-ordenantza espezifiko baten faltan, jarduera hauei buruzko erregimen juridikoa garatu ez duten udalerrietan: udal-etxebizitza tasatuak, zuzkidura-bizilekuak sustatzeko, eskuratzeko, eraikitze, erabiltzeko eta aprobetxatzeko jarduerak, eta orobat etxebizitza horietara bideratutako lurzorua eskuratzeko, egokitzeko eta urbanizatzeko jarduerak.

Xedapen horiek aplikatzeko, erreferentzia gisa hartuko dira Dekretu honetan aipatzen diren babes ofizialeko etxebizitza tasatuei buruzko parametroak.

**BOSGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA.**– Babes publikoko etxebizitzaren edo parekatutakoaren errentamendua.

Aldeek nahieran itunduko dute etxebizitza hauen errentamenduaren iraupena: babes publikoko etxebizitzak eta parekatutako etxebizitzak (Etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzko Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 2.a) artikuluan daude aipatuta), baldin eta arrazoizko prezioan eskaintzen badira alokairuan (prezioak administratiboki ezarri dituztenean Euskal Autonomia Erkidegoak edo etxebizitzaren arloan eskumena duen sailaren mendeko sozietate publikoek, bitartekaritza publikoko programen bitartez hartu ondoren). Iraupen hori bost urtetik beherakoa bada, kontratua iraungitzeko eguna iristean, nahitaez luzatuko da urtebeteko epeetan, errentamenduak gutxienez bost urte bete arte, salbu eta errentariak errentatzaileari jakinarazten badiu kontratua ez luzatzeko asmoa duela, hiri-errentamenduak arautzen dituen legerian aurreikusitako epean.

**LEHENENGO XEDAPEN IRAGANKORRA**

1.– Dekretu hau indarrean sartu aurretik behin-behineko kalifikazioaren eskaera aurkeztu duten babes ofizialeko etxebizitza-espedituek, horiek ebazteko, aurreko araudiak arautuko ditu.

2.– Dekretu hau indarrean sartu aurretik aurkeztu diren alokatzeko edo prekarioan lagatzeko kontratuei oniritzia emateko edo baimentzeko eskaerak aurreko araudiak arautuko ditu.

3.– Etxebizitza babestuaren besterentzea edo lagapena, hura besterendu edo laga zenean indarrean zegoen araudiak arautuko du ondorio guztietarako.

## BIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

1996ko abuztuaren 14tik aurrera eta 315/2002 Dekretua hau indarrean sartu aurretik egindako behin-behineko kalifikazioen eskaerei dagokienez, babes ofizialeko etxebizitzaren legezkotasunaren iraupena 20 urtekoa izango da, dagokion behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik hasita. Dena den, babes ofizialeko erregimena, hala badagokio, emandako finantza-neurriak oso-rik amortizatu arte luzatuko da.

Etxebizitzaren arloko finantza-neurriari buruzko uztailaren 30eko 213/1996 Dekretua baino lehenagoko araudiaren arabera kalifikatutako babes ofizialeko etxebizitzari dagokienez, 20 urtekoa izango da babes ofizialeko etxebizitzaren legezkotasunaren iraupena, dagokion behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik hasita. Dena den, babes ofizialeko erregimena, hala badagokio, emandako finantza-neurriak oso-rik amortizatu arte luzatuko da.

Dena dela, babes ofizialeko erregimenaren iraupena 30 urtekoa izango da ondorengo kasuetan:

- 1.– Alokairuzko babes ofizialeko etxebizitzak direnean.
- 2.– Jabetza osoan besterendutako sustapen publikoko babes ofizialeko etxebizitzak direnean.

Hirugarrena.– Dekretu honen VI. kapituluari, beste bizileku bat eskuratzeko eskubideari buruz ezarritako araudia aplikatu beharrekoa izango da desjabetutako ondasunen eta eskubideen berri emateko izapidea hasi ez den nahitaezko desjabetze-espeditante guztietan.

## LEHENENGO XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indargabeturik geratzen dira babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriari buruzko abenduaren 26ko 306/2000 Dekretua, horren babesean sortutako egoerak salbu, eta halaber, Dekretu honetan ezarritakoaren aurkakoa den maila bereko edo apalagoko beste edozein xedapen.

Halaber indargabeturik geratzen da lurzoruen eta urbanizazioaren arloko finantza-neurriari buruzko 2002ko abenduaren 30eko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena.

## BIGARREN XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Dekretu honetan xedatutakoaren kontrakoa esaten ez duten bitartean, hauek dira indarrean jarraitzen duten Aginduak:

- 2006ko abenduaren 29ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, etxebizitza erosteko finantza-neurriari buruzkoa.
- 2006ko abenduaren 29ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, etxebizitza birgaitzeko finantza-neurriari buruzkoa.
- 2006ko abenduaren 29ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, lehen-tasunez erregimen orokorreko zein erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak sustatzera bideratutako lurzoru-ondare publikoak osatzeko lurzorua kostu bidez eskuratzeari dagozkion lurzoruen inguruko finantza-neurriari buruzkoa.
- 2006ko urriaren 4ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzat etxebizitzaren arloko ekintza positiboko neurriari buruzkoa.



– 2002ko abenduaren 30eko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitza sustatzeko eta alokairua bultzatzeko neurriei buruzkoa.

– 2003ko abuztuaren 25eko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioak zehazteari buruzkoa.

#### AZKEN XEDAPENETAKO LEHENENGOA

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak behar adina xedapen eman ahal izango ditu Dekretu hau garatzeko.

#### AZKEN XEDAPENETAKO BIGARRENA

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

Vitoria-Gasteizen, 2008ko martxoaren 4an.

Lehendakaria,  
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburua,  
JAVIER MADRAZO LAVÍN.

## I. ERANSKINA, MARTXOAREN 4KO 39/2008 DEKRETUARENA

Babes publikoko etxebizitzaren salerosketa-kontratuaren nahitaez agertu beharreko baldintzak (lehen eskualdatzea)

1.– Erosketaren xede den etxebizitza horrek babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenaren ondorio diren debeku eta mugak bete behar ditu, eta erabilera-baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira eta salmentaren prezioek ezin izango dituzte ezarritako mugak gainditu.

2.– Saltzailea beharturik dago etxebizitzaren giltzak hiru hilabeteko gehienezko epean ematera, behin betiko kalifikazioa ematen den egunetik edo kontratua egiten den egunetik –hori gerokoa balitz– kontatzen hasita, non eta Ordezkaritzak epe hori luzatzen ez duen.

3.– Eroslea beharturik dago etxebizitza hori okupatzera hiru hilabeteko gehienezko epean giltzak eman zaizkionetik kontatzen hasita, hori ez egiteko arrazoi justuren bat egon ezean.

4.– Saltzailea beharturik dago eskuratzailerako edo errentariaren esku kontratu bat jartzera, Ordezkaritzak behar bezala bisatua.

5.– Erosleak etxebizitza horretan izango du bere ohiko etxebizitza iraunkorra hiru hilabeteko epean, eta hori egiaztatzeko dagokion udal-ziurtagiria aurkeztu beharko du Lurralde Ordezkaritzan, eta halaber, konpromisoa hartzen du etxebizitza horretan bere ohiko etxebizitza iraunkorra finkatzeko.

6.– Etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkorrerako ez erabiltzeak normalean okupatu gabe edukiz, edo bigarren bizileku izateko edo baimendu gabeko beste xede batzuetarako erabiltzeak, egindako legehauste oso larri horri dagozkion diru-zigorrez gain, interes sozialarengatik etxebizitzaren desjabetzea eragin dezake.

7.– Saltzailea beharturik dago salerosketaren kontratu pribatua eskritura publikoan jasotzera, hiru hilabeteko epean, etxebizitzaren behin betiko kalifikazioaren edo kontratuaren –hura gerokoa balitz– egunetik kontatzen hasita, epe hori Ordezkaritzak luzatu ezean.

8.– Obra berriaren adierazpenari eta zatiketa horizontalari buruzko gastuak, baita hipoteka-mailegua eratu eta zatitzeari dagozkionak ere, edonola ere, etxebizitzaren sustatzailearen kontura izango dira.

9.– Erosleak kontratua amaiaraztea eskatu ahal izango du, etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa ezesten baldin bada.

10.– Etxebizitzaren eskualdatzea apirilaren 15eko 7/1988 Legearen –babes ofizialeko etxebizitzaren eskualdatzeetan EAEko Administrazioak duen erosteko lehentasun-eskubideari buruzkoa– preskripzioen eta hura garatzen duten xedapenen menpe dago; Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian aipatutako lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko Tokiko Administrazioek dituzten eskubideak gorabehera.

11.– Hitzarmenaren sinatzaileek berariaz onartuko dute dekretu honetako 15. artikuluan finkatutako esleipen-prozedura. Azkenean esleipendun suertatzen ez den pertsonari dagokionez, hitzarmen hori zuzenbide osoz ebatziko da.

12.– 31/1978 Errege Dekretu-Legearen babes ofizialeko erregimenaren ondorio diren gainetako debekuak eta mugak, eta haiek garatzen dituzten gainerako xedapenak bete beharko dira.

## II. ERANSKINA, MARTXOAREN 4KO 39/2008 DEKRETUARENA

Babes publikoko etxebizitzaren salerosketa-kontratuetan nahitaez agertu beharreko baldintzak (bigarren eta ondorengo eskualdatzeak).

1.– Erosketaren xede den etxebizitza horrek babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenaren ondorio diren debeku eta mugak bete behar ditu, eta erabilera-baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira eta salmentaren prezioek ezin izango dituzte ezarritako mugak gainditu.

2.– Saltzailea beharturik dago etxebizitzaren giltzak hiru hilabeteko gehienezko epean ematera, kontratua egiten den egunetik kontatzen hasita, non eta Ordezkaritzak epe hori luzatzen ez duen.

3.– Eroslea beharturik dago etxebizitza hori okupatzera hiru hilabeteko gehienezko epean giltzak eman zaizkionetik kontatzen hasita, hori ez egiteko arrazoi justuren bat egon ezean.

4.– Saltzailea beharturik dago eskuratzailerako edo errentariaren esku kontratu bat jartzera, Ordezkaritzak behar bezala bisatua.

5.– Erosleak etxebizitza horretan izango du bere ohiko etxebizitza iraunkorra hiru hilabeteko epean, eta hori egiaztatzeko dagokion udal-ziurtagiria aurkeztu beharko du Lurralde Ordezkaritzan, eta halaber, konpromisoa hartzen du etxebizitza hori bere ohiko etxebizitza iraunkorra izateko.

6.– Etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkorrerako ez erabiltzeak normalean okupatu gabe edukiz, edo bigarren bizileku izateko edo baimendu gabeko beste xede batzuetarako erabiltzeak, egindako legehauste oso larri horri dagozkion diru-zigorrez gain, interes sozialarengatik etxebizitzaren desjabetzea eragin dezake.

7.– Etxebizitzaren eskualdatzea apirilaren 15eko 7/1988 Legearen –babes ofizialeko etxebizitzaren eskualdatzeetan EAEko Administrazioak duen erosteko lehentasun-eskubideari buruzkoa– preskripzioen eta hura garatzen duten xedapenen menpe dago, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian aipatutako lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko Tokiko Administrazioek dituzten eskubideak gorabehera.

8.– Hitzarmenaren sinatzaileek berariaz onartuko dute dekretu honetako 15. artikuluan finantziatutako esleipen-prozedura. Azkenean esleipendun suertatzen ez den pertsonari dagokionez, hitzarmen hori zuzenbide osoz ebatziko da.

9.– 31/1978 Errege Dekretu-Legearen babes ofizialeko erregimenaren ondorio diren gainerako debekuak eta mugak, eta haiek garatzen dituzten gainerako xedapenak bete beharko dira.

### III. ERANSKINA, MARTXOAREN 4KO 39/2008 DEKRETUARENA

Etxebizitza babestuak eskuratzeko baldintzak egiaztatze aldera, beste erakunde batzuei datu pertsonalak eskatzeko EAEko Administrazioari emandako baimena.

«Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari baimena ematen diot etxebizitza babestuak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla egiaztatzeko beharrezkotzat jotzen diren datuak erakunde eskudunei eskatzeko. Erakunde eskudunak izango dira, behinik behin, Foru Ogasunak, Gizarte Segurantzaren Diruzaintza Orokorra, Estatistikako Institutu Nazionala eta Jabetza Erregistroak».