

HERRITARREK ETXEBIZITZA DUINA IZATEKO DUTEN ESKUBIDEA **BERMATZEKO LEGEA**

ZIOEN AZALPENA

ATARIKO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

I. KAPITULUA: XEDEA ETA APLIKAZIO-EREMUA

II. KAPITULUA. PRINTZIPIO OROKORRAK

III. KAPITULUA: ETXEBIZITZA-ARLOAN ESKUMENAK DITUZTEN HERRI-ADMINISTRAZIOAK

1. ATALA. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eskumenak.

2. ATALA. Toki-administrazioko erakundeen eskumenak

I. TITULUA: ETXEBIZITZA IZATEKO ESKUBIDEA

II. TITULUA: ETXEBIZITZA-POLITIKA PUBLIKOAK

I. KAPITULUA: ETXEBIZITZA-POLITIKA PUBLIKOAK PLANIFIKATU ETA PROGRAMATZEA

II. KAPITULUA. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO HIRIGINTZA ETA ETXEBIZITZARI BURUZKO TOPALEKUA

III. KAPITULUA: EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO ETXEBIZITZA-ZERBITZU PUBLIKOA

IV. KAPITULUA: AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIO OROKORRAREN BITARTEKOEN ARTEAN ETXEBIZITZA ZERBITZU PUBLIKOARI ATXIKITZEN ZAIZKIONAK

1. ATALAK: Printzipio orokorrak

2. ATALA: Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzua - Etxebide

3. ATALA: Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa

4. ATALA: Jabetza Horizontalaren eta Hiri-errentamenduen arloko Bitartekaritza eta Adiskidetze Zerbitzua - Bizilagun

V. KAPITULUA: HIRIGINTZAREN ARLOKO ELKARTASUNA ETA GIZARTE-KOHESIOA

VI. KAPITULUA: ETXEBIZITZEI BURUZKO ESTADISTIKA

III. TITULUA. ETXEBIZITZA BABESTUA

I. KAPITULUA: ETXEBIZITZA BABESTUEN ARAUBIDEA

1. ATALA. Definizioa eta ezaugarriak

2. ATALA. Etxebizitza motak eta klaseak

II. KAPITULUA: KALIFIKAZIOA

III. KAPITULUA: ETXEBIZITZA EDUKITZEKO ETA IRISTEKO ARAUBIDEA

1. ATALA. Etxebizitza eskuratzeko moduak

2. ATALA. Etxebizitza iritsi ahal izateko baldintzak

IV. KAPITULUA: ETXEBIZITZAK ESLEITZEKO ETA ETXEBIZITZEZ XEDATZEKO ERREGIMENA

1. ATALA. Esleipen-erregimena

2. ATALA. Etxebizitzez xedatzeko araubidea lehenbiziko eskualdaketetan

3. ATALA. Bigarren eskualdaketetako eta ondokoetako xedapen-erregimena

V. KAPITULUA. BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ESKATZAILEEN ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK

IV. TITULUA: BIRGAITZEAREN SUSTAPENA

I. KAPITULUA: XEDAPENA OROKORRAK

II. KAPITULUA: BIRGAITZEKO ESKU-HARTZEAK

III. KAPITULUA: FINANTZA-NEURRIAK

IV. KAPITULUA: BIRGAITZE-EREMUEN ERREGIMEN JURIDIKOA

1. ATALA. Birgaitze Integratuko Eremuen eta Eremu Degradatuen Araubide Juridikoa

2. ATALA. Birgaitzeko hirigintza-sozietateak

V. KAPITULUA: ORDEZKO BIZITOKIA EMATEKO ARAUBIDEA

V. TITULUA: ETXEBIZITZA PARKEAK BEHAR DUEN KALITATEA ETA INGURUMENAREN ALDETIK BEHAR DUEN IRAUNKORTASUNA

I. KAPITULUA: BIZITOKIETARAKO ERAIKUNTZEI ESKATU AHAL ZAIZKIEN KALITATEA ETA BALDINTZAK

II. KAPITULUA: BIZITEGIETARAKO ERAIKUNTZAK KONTROLATZEKO NEURRIAK

III. KAPITULUA: ETXEBIZITZAREN KALITATE, IRAUNKORTASUN ETA BERRIKUNTZAREN KONTSEILUA

VI. TITULUA: ETXEBIZITZA PARKEAREN ERABILERA ANTISOZIALA

I. KAPITULUA: ETXEBIZITZA HUTSA

II. KAPITULUA: GEHIEGIZKO OKUPAZIOA

VII. TITULUA KONTSUMITZAILEEK ETA ERABILTZAILEEK ETXEBIZITZEN ARLOAN DITUZTEN BERMEAK

I. KAPITULUA: XEDAPENA OROKORRAK

II. KAPITULUA: ETXEBIZITZAREKIN ZERIKUSIA DUTEN AGENTEAK

III KAPITULUA ETXEBIZITZARI BURUZKO PUBLIZITATEA

IV. KAPITULUA: ETXEBIZITZAREN ESKAINTZA

V. KAPITULUA: ETXEBIZITZAREN ESKUALDAKETA ETA ALOKAIRUA

**VI. KAPITULUA: ETXEBIZITZA LIBREA ESKURATZEKO DIRU-LAGUNTZAK JASO
IZANAGATIK ETXEBIZITZAZ XEDATZEARI EZARTZEN ZAIZKION MUGAK**

**VIII. TITULUA ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEAREN ERABILERA SOZIAL EGOKIA
ZIURTATZEKO BERME JURIDIKOAK**

I. KAPITULUA: APLIKAZIO-EREMUA

II. KAPITULUA: LEHENTASUNEZ ESKURATZEKO ESKUBIDEA

**II. KAPITULUA: ADMINISTRAZIO-PROZEDURAREN BITARTEZ ETXEA
UTZARAZTEA**

III. KAPITULUA: NAHITAEZKO SALMENTA

IV. KAPITULUA: JABETZA NAHITAEZ KENTZEA

V. KAPITULUA: BABESTUTAKO ETXEBIZITZA IKUSKATZEA

VI. KAPITULUA: ZIGOR ARAUBIDEA

Lehenbiziko sekzioa. Xedapen orokorrak

2. sekzioa. Arau-haustekak

3. Sekzioa. Zigorak

4. sekzioa. Prozedura, betearaztea, preskripzioa eta iraungitzea

XEDAPEN GEHIGARRIAK

XEDAPEN IRAGANKORRAK

AZKEN XEDAPENA

HERRITARREK ETXEBIZITZA DUINA IZATEKO DUTEN ESKUBIDEA BERMATZEKO LEGEA

ZIOEN AZALPENA

I

Lege honen helburu nagusia da herritarrek etxebizitza duina izateko duten eskubide soziala bermatzea, hots, etxebizitza duina prezio arazoizkoetan eskuratu ahal izateko eskubidea. Hartara, etxebizitzarik ez izatea ez da izango eragozpen Konstituzioan jasotzen diren gainerako eskubideak eta betebeharrak gozatu eta betetzeko, eta, horri esker, pertsonak beren bizi-proiektuak garatu ahal izango dituzte arrangura hori gabe.

Euskal Autonomia Erkidegoak, Konstituzioaren 47. artikulua eta Autonomia Estatutuaren 10.31 artikulua bitartez, eskumena du gai hau legez arautzeko.

Lege honek lau kontzeptu ditu oinarri. Lehenengoa da etxebizitzarako eskubideari eskubide subjektiboaren kategoria aitortzea, Euskal Autonomia Erkidegoan bizi diren pertsona guzti-guztien zinezko eskubide subjektibo gisa aitortzea, alegia. Bigarrena da etxebizitza-zerbitzu publikoaren ideia ezinbestekoa izatea arau hau ulertu ahal izateko. Horrez gain, hirugarrena, etxebizitza-politika publikoak Lege honen funtsezko osagai izatea. Eta, laugarrena eta azkena, ezin dugu inoiz ere ahortzi lege hau merkatuaren gaineko esku-hartze publikoan oinarritzen dela. Etxebizitza ezin da guztiz merkatuaren mende utzi, zeren eta horrek babes gabe utziko bailuke Euskal Autonomia Erkidegoko biztanleriaren zati handi bat. Arlo horretan esku hartzea da, lehen-lehenik, Konstituzioaren agindu bat. Baina, horrez gain, esku-hartze horretan oinarritzen dira gainerako kontzeptu nagusiak. Esku hartze publikorik gabe ez litzateke etxebizitza-zerbitzu publikorik izango, ezta etxebizitza-politika publikorik ere, eta, are garrantzitsuagoa, EAEko herritarrek ez lukete izango baldintza arazoizkoetan etxebizitza duina iristeko eskubide jakin, eraginkor eta zinezkorik ere.

Indarrean dagoen Konstituzioaren arabera ezin da bestela izan, eta, hala, Lege honek ere Estatu Sozialaren adierazpen izan nahi du.

II

Legearen egituratzeari begiratuz gero, honako atal hauetaz dago osaturik: lehenbizi, Erabateko Xedapenen Atarikoa dugu. Bertan, legearen xedea eta aplikazio-eremua, erabateko printzipioak eta etxebizitzaren arloan eskumena duten herri-administrazioen ahalak arautzen dira.

Legearen I. tituluak, EAEko herritarrek etxebizitza duina izateko duten eskubidea aitortzen da legeaz, eta eskubide horren ezaugarriak zehazten dira. Bistanenez, eskubide horixe da Lege honen xedea.

Legearen II. tituluak etxebizitza-politika publikoak ditu gai, eta politika horien planifikazioa eta programazioa jorratzen dira. Titulu honetan bertan, honako hauek ere arautzen dira: Etxebizitza-politika Publikoen gaineko Topalekua; Euskal Etxebizitza-zerbitzu Publikoa eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra zerbitzu horri atxikitako baliabideak (Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Euskal Zerbitzua – Etxebide, Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa, Jabetza Horizontalaren eta Hiri Errentamenduen arloko Bitartekaritza eta Adiskidetze Zerbitzua – Bizilagun). Era berean, II. titulu horretan bertan arautzen dira Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza-arloko eskumenak dituzten herri-administrazioek hirigintzaren arloko elkartasunari eta gizarte-kohesioari buruz dituzten betebeharrak; bistanenez, betebeharrak horiek etxebizitza-politika publikoarekin eta etxebizitza-zerbitzu publikoarekin dute zerikusia, baina, batez ere, Euskal Autonomia Erkidegoko herritarrek etxebizitza izateko duten eskubide soziala

egiaz gauzatzearekin, horixe baita garrantzitsuena. Eta, azkenik, estatistika-gaiak arautzen dira II. titulu honetan.

Legearen III. titulua, oso-osoa, babespeko etxebizitzaren berariazko araubideari buruzkoa da. Hor sartzen dira: babespeko etxebizitzaren definizioa, etxebizitza horien ezaugarriak, klaseak, motak, etxebizitza horiek edukitzeko eta iristeko araubideak, eta etxe horien esleipenari eta horiez xedatzeari dagokion oro. III. titulu honetan, orobat, babespeko etxebizitzaren eskatzaile eta erabiltzaileen eskubide eta betebeharren katalogo bat jasotzen da.

IV. tituluak etxebizitzaren birgaitzea sustatzeko politika publikoak arautzen ditu, eta, arreta berezia jartzen die birgaitze-eremuei eta ordezko bizileku bat emateko araubideari.

V. tituluak honako hau du gai: etxebizitza-parkeak ingurumenari dagokionez behar duen iraunkortasuna. Titulu honetan, Administrazioak bizitegiarako eraikuntzen kalitatea kontrolatzeko ezarri behar dituen neurriak eta betebeharrak arautzen dira. Era berean, V. titulu honetan, Etxebizitzaren arloko Kalitatearen, Iraunkortasunaren eta Berrikuntzaren Kontseilua sortzen eta arautzen da.

VI. tituluak etxebizitza-parkearen erabilera antisoziala arautzen du, eta era horretako bi jokabide nagusien kontrako neurriak ezarri eta arautzen ditu, hain zuzen ere, honako hauen kontrakoak: etxebizitza hutsa eta etxebizitza beteegia.

VII. tituluak, kontsumitzaileek etxebizitzaren arloan dituzten bermeak arautzen dira. Arreta berezia jarri zaio etxebizitzaren arloan aritzen diren agenteen profesionalizazioari. Era berean, etxebizitzaren publizitatea, eskaintzak, eskualdatzeak eta alokatzeak arautzen dira.

VIII. tituluak babespeko etxebizitzaren erabilera sozial egokiaren berme juridikoak arautzen ditu. Honako hauek, besteak beste: Administrazioak etxebizitza lehenetsunez eskuratzeko duen eskubidea; etxebizitza Administrazioak errentan emana den kasuetan maizterra administrazio-prozeduraz botatzea; babespeko etxebizitza nahitaez Administrazioari saltzea; etxebizitzaren jabetza nahitaez kentzea; babespeko etxebizitzak ikuskatzea eta babespeko etxebizitzaren arloko zigor-araubidea.

Legeak, hortaz, zortzi titulu eta 184 artikulua ditu, bai eta beste 19 xedapen gehigarri, 3 xedapen iragankor eta azken xedapen bat ere.

ATARIKO TITULUA XEDAPEN OROKORRAK

I. KAPITULUA Xedea eta aplikazio-eremua.

1. artikulua. Xedea.

Lege honen xedea da Espainiako Konstituzioaren 47. artikulua eta Euskal Autonomia Erkidegoaren autonomia-estatutuaren 10.31 artikulua garatuz honako gai hauek arautzea, Euskal Autonomia Erkidegorako:

- a) Herritarrek etxebizitza duina iristeko duten eskubidearen bermea.
- b) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioek eskubide hori egiazkoa eta gauzagarria izan dadin sustatu behar dituzten baldintza nahitaezkoak; eskubidea bereziki beharrean dauden gizataldeek goza dezaten zaindu behar dute bereziki.

- c) EAEko Etxebizitza Zerbitzu Publikoaren definizioa; zerbitzu hori Estatu sozialaren eginkizun bat da, eta etxebizitzaren arloan eskumena duten EAEko herri-administrazio guztiek dute zerbitzu hori emateko erantzukizuna, elkarrekin.
- d) Etxebizitza-politika publikoen definizioa, bai eta politika horiek garatzeko behar diren programazio- eta planifikazio-tresnak ere.
- e) Herri-administrazioek, era batekoek nahiz bestekoek, Babes publikoko Etxebizitzen gaiaren gainean dituzten eskumenak, ahalak eta betebeharrak.
- f) Babes publikoko Etxebizitzari buruzko ekintza hauen guztien araubide juridikoa: sustatzea, eskuratzea, eraikitzea, esleitzea, erabiltzea, aprobetxatzea, eskualdatzea eta zaintzea.
- g) Honako hauen antolamendua eta eginkizunak: Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Euskal Zerbitzua (Etxebide), Jabetza Horizontalaren eta Hiri-errentamenduen arloko Bitartekaritza eta Adiskidetze Zerbitzu Publikoa (Bizilagun) eta Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa.
- h) Etxebizitzen birgaitzea sustatzea.
- i) Babes Publikoko Etxebizitzak ikuskatzea, eta etxebizitzen arloko arau-hausteei buruzko legeria eta zigor-araubidea zaindu eta ezartzea.
- j) Etxebizitzen arloan gertatzen diren patologia antisozialen kontrako borroka.
- k) Etxebizitzen kontsumitzaileen eskubideak babestea, zein ere den etxebizitza-mota, eta higiezinaren merkatuaren gardentasuna.
- l) Etxebizitzek ingurumenaren aldetik behar duten iraunkortasuna.
- m) Etxebizitzen arloko estatistika.

2. artikulua. Aplikazio-eremua

Lege honen xedapenak honako hauei aplikatuko zaizkie:

- a) EAEko Etxebizitza Zerbitzu Publikoa eta Euskal Autonomia Erkidegoan babes publikoko etxebizitzen arloan eskumena duten herri-administrazioen politika.
- b) Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Euskal Zerbitzua (Etxebide), Jabetza Horizontalaren eta Hiri-errentamenduen arloko Bitartekaritza eta Adiskidetze Zerbitzu Publikoa (Bizilagun) eta Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa.
- c) Euskal Autonomia Erkidegoaren lurraldean kokatuta dauden babes publikoko etxebizitzak.
- d) Babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko lurzorua, Euskal Autonomia Erkidegoan kokatuta daudenak.
- e) Eskumena duten herri-administrazioek eta administrazio instituzionalaren barruan dauden entitate juridikoen etxebizitzen arloan aplikatzen dituzten sustapen-neurriak.
- f) Euskal Autonomia Erkidegoan babes publikoko etxebizitzen arloan gauzatzen diren ekintzak, zeinahi eratakoak direla ere, hala pertsona fisikoek nola pertsona juridikoen, publiko nahiz pribatuen, gauzatzen dituztenak.
- g) Etxebizitza guztiak eta higiezinaren merkatuko agente guztiak.
- h) Etxebizitzen arloan estatistikarako baliatzen den informazioa.

II. KAPITULUA PRINTZIPIO OROKORRAK

3. artikulua.- Printzipio gidariak.

Herri-administrazioek etxebizitzen arloan egiten duten esku-hartzea honako printzipio hauen mende egongo da:

- a) **Gizarte-arloari dagozkion printzipioak:**
 - Etxebizitza duina izateko eskubidea herritar guzti-guztiena da, gauzatu egin behar da, eta epaitegiek bermatuko dute; orobat Konstituzioan etxebizitzarekin lotuta ageri diren eskubideak.

- Behar adina babes publikoko etxebizitza eskaini beharko dira; eskaintza hori orekaz banatu beharko da lurralde guztietan, eta tipologiaren aldetik ere orekatua izan beharko da. Eskaintza hori egitean, bazterketa sozial egiturazkoa nahiz unean unekoa jasaten duten gizataldeei begiratu beharko zaie bereziki.
 - Herrietako eta hirietako auzoetan eta bizitegi-sektoreetan dibertsitatea eta gizarte-kohesioa sustatuko dira, hiri-integrazioarako berme egoki gisa eta bereizkeria, bazterketa edo diskriminazioa eragozteko prebentzio-metodo gisa, dela sozioekonomiari, demografiari, kulturari, erlojioari edo beste zernahiri dagokion arrazoiengatik eragiten den bereizkeria, bazterketa edo diskriminazioa eragozteko, hain zuzen .
- b) Konstituzioak ezarritako ingurumen-betebeharrei dagozkien printzipioak:
- Bizitegiatarako higiezinaren parkea, lehendik dagoena, zaindu, birgaitu, eraberritu edo berritzea.
 - Energia aurrezteak.
 - Etxebizitzek ingurumenaren aldetik behar duen iraunkortasuna.
- c) Herri-administrazioei dagozkion printzipioak:
- Herritarrei zerbitzua egiaz ematea, Administrazioaren laguntzarik gehien behar duten gizataldeak lehenetsiz.
 - Herri-administrazio guztien arteko lankidetzak eta koordinazioa.
 - Politika publikoen programazioa, eraginkortasuna (helburuei dagokienez eta bitartekoei dagokienez), zalusuna eta politika publikoen kudeaketaren eta emaitzen erantzukizuna eta kontrola.
 - Ekonomia, askatasuna, eta bitartekoak helburuen arabera egokitu eta doitzea.
 - Administrazio-jarduera erraztea eta arrazoizkoa izan dadila ziurtatzea.
 - Babes publikoko etxebizitzak esleitzean gardentasunez jokatzeko, guztiei aukera berdina eman eta zenbait gizatalderen aldeko diskriminazio positiboa eraginez.
 - Babes publikoko etxebizitzak gizartearenganako erantzukizunez erabiltzea.
 - Babes publikoko etxebizitzaren kalitatea.
 - Etxebizitzaren erabiltzaileen eskubideak babestea.
 - Herritarrek herri-administrazioen etxebizitza-politiken prestaketan, gauzatzean eta ebaluazioan parte hartzea.

III. KAPITULUA HERRI-ADMINISTRATIO ESKUDUNAK

1. ATALA. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eskumenak.

4. artikulua.- Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eskumenak.

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari dagozkio honako eskumen hauek:

- a) Babes publikoko etxebizitzaren arloko arauak egiteko ahalak.
- b) Babes publikoko etxebizitza motak arautzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, lege honek beronek eta Eusko Legebiltzarrak egingo dituen legeak ezarritako eremuaren barruan.
- c) Euskal Autonomia Erkidegoko Babes publikoko etxebizitza mota guztien kalifikazioa, behin-behinekoa nahiz behin betikoa.
- d) Babes publikoko etxebizitzaren politika eta lurralde-antolamenduaren, lurzoruaren eta ingurumenaren gaineko politika uztartzea.
- e) Pertsona guztiek etxebizitza duina iritsi ahal izan dezaten Euskal Autonomia Erkidegoak bultzatuko duen politika diseinatzea.

- f) Etxebizitzen arloan egin beharreko gastu publikoa programatzea, eta gastu hori autonomia-erkidegoaren ekonomia- eta aurrekontu-politikarekin uztartzea.
- g) Etxebizitzen arloari buruzko interesak, guztienak eta udalez gainekoak, eraginkortasunez babestea.
- h) Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Bideratzeko Plana onartzea, bai eta era bateko eta besteko etxebizitza-programak behin betiko onartzea ere.
- i) Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Bideratzeko Plana eta udalen etxebizitza-planak koordinatzea.
- j) Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala onartzea.
- k) Udalaz gaineko Etxebizitza-planak onartzea.
- l) Gainerako herri-administrazioekin lankidetzan aritzea, herritarrek etxebizitza eskuratu ahal izatea sustatu eta bultzatzeko neurriak eta planak garatzeko orduan.
- m) Euskal Autonomia Erkidegoko babes publikoko etxebizitzak kudeatu eta administratzea; sozietate beregainen esku ere utzi ahal izango da egiteko hori, baldin eta Eusko Jaurlaritzak sozietate horretan parte-hartzea badu.
- n) Lurzoruaren ondare bat eratzea, Euskal Autonomia Erkidegoarena berarena, babes publikoko etxebizitzak eraikitzeke; ondare hori eratzeko zeregina, oso-osorik edo hein batean, sozietate beregainen esku utzi ahal izango da, baldin eta Eusko Jaurlaritzak sozietate horretan parte-hartzea badu.
- o) Babespeko etxebizitzak sustatu eta kudeatzea, bai eta errentan emateko zuzkidura-bizitokiak ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 17. artikulua babesean gindakoak, alegia.
- p) Honako erakunde hauek arautu eta zuzentzea: Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzua (Etxebide), Jabetza Horizontalaren eta Hiri-errentamenduen arloko Bitartekaritza eta Adiskidetze Zerbitzu Publikoa (Bizilagun) eta Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa.
- q) Euskal Autonomia Erkidegoan diren babespeko etxebizitza mota guztien esleipena arautzea eta kontrolatzea, bai eta errentan emateko zuzkidura-bizitokien esleipena ere (EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 17. artikulua arabera egindako bizitokiak).
- r) Herritarrak etxebizitza iristeko eskubideaz berdintasunez baliatu behar direlako printzipioa bermatze aldera (berdina baita eskubidea guztientzat, zein ere udalerritan bizi diren), babespeko etxebizitza mota guztien esleipenaren baldintza oinarritzko eta gutxienekoak arautzea; orobat errentan emateko zuzkidura-bizitokien esleipenaren baldintza oinarritzko eta gutxienekoak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 17. artikulua babesean egindako bizitokiak).
- s) Babespeko etxebizitza mota guztiak nola eskuratzen, erabiltzen eta gozaten diren kontrolatzea, bai eta haietaz nola xedatzen den ere; orobat errentan emateko zuzkidura-bizitokiak, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 17. artikulua babesean egindakoak.
- t) Zainketa-ahalaz eta zigor-ahalaz baliatzea babes publikoko etxebizitzen arloan.
- u) Administrazioak babes publikoko etxebizitzekin eta haiei atxikitako eraikuntza-osagaiekin zerikusia duten negozio juridikoetan esku hartzeko duen ahala erabiltzea; orobat babespeko izaera hori jasotako laguntzen ondorioz iritsi badute ere.
- v) Jabetza kentzeko ahala erabiltzea autonomia-erkidegoaren edo/eta udalen etxebizitza-planak gauzatzeko; orobat etxebizitzaren eginkizun soziala ez betetzeagatik, legez hala zehaztutako kasuetan.
- w) Euskal Autonomia Erkidegoko babes publikoko etxebizitzen gaineko estatistika kudeatzea.
- x) Herritarrei aholku ematea babes publikoko etxebizitzei buruz.
- y) Herritarrei aholku ematea etxebizitza libreen salerosketa, alokairu eta erabilerari buruz, eta arlo horretan bitartekaritzan aritzea.
- z) Txostenak egitea, aginduzkoak baina behartzeko indarrik gabeak, etxebizitza-politikei eragiten dieten zerga-arloko foru-arauak aldatzeko proposamenei buruz.

Txosten hori, foru-organo eskudunei ez ezik, Tributuen arloko Koordinazio-organoari ere igorriko zaio.

- aa) Beste herri-administrazio batzuei berariaz esleitu gabeko etxebizitza-arloko eskumenak.

2. ATALA Toki-administrazioko erakundeen eskumenak

5. artikulua.- Udalen eskumenak.

1. Euskal Autonomia Erkidegoko udalek honako eskumen hauek dituzte, betiere beren interesak kudeatzeko autonomiaren printzipioaren pean eta lege honek eta Eusko Jaurlaritzak lege hau garatzeko ematen dituen arauak ezarritako esparruan:
 - a) Babes publikoko etxebizitza-politika berekiak gauzatzea pertsona guztiek etxebizitza duina irits dezaten.
 - b) Udalen etxebizitza-planak onartzea, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Bideratzeko Planaren barruan.
 - c) Babes publikoko etxebizitza motak arautzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta lege honek ezarritako esparruan.
 - d) Euskal Autonomia Erkidegoko gainerako herri-administrazioekin lankidetzan aritzea, herritarrek etxebizitza duina iristea sustatu eta bultzatzearen arloan.
 - e) Lurzoruaren ondare bat eratzea, Euskal Autonomia Erkidegoarena berarena, babes publikoko etxebizitzak eraikitze; ondare hori eratzeko zeregina, oso-osorik edo zati bat, administrazio instituzionalean sartuta dauden beste entitate juridiko batzuen esku utz daiteke, dagokion hitzarmenaren bitartez.
 - f) Babes publikoko etxebizitzak sustatu eta kudeatzea, bai eta errentan emateko zuzkidura-bizitokiak ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 17. artikulua babesean egindakoak, alegia.
 - g) Babes publikoko etxebizitzaren esleipenaren inguruko politika berekia gauzatzea, eta orobat errentan emateko zuzkidura-bizitokiaren inguruko (EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 legearen 17. artikulua babesean egindako bizitokiak), lege honek eta Eusko Jaurlaritzak lege hau garatzeko ematen dituen arauak ezarritako esparruan.
 - h) Babes publikoko etxebizitzak eta errentan emateko zuzkidura-bizitokiak (2/2006 Legearen 17. artikulua babesean egindakoak), udalen jabetzakoak, kudeatu, administratu eta zaintzea.
 - i) Babes publikoko etxebizitzak sustatzeko eta bultzatzeko finantza-neurriak ezartzea, zeinek bere udalerrirako.
 - j) Jabetza kentzeko ahalaz baliatzea udalen etxebizitza-planak gauzatzearren.
 - k) Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari proposatzea izenda ditzala eremu andeatuak udalerrri bakoitzean, baldin eta halakorik bada, birgaitzea sustatu eta bultzatzeko neurriak ezartzearen; neurri horiek eremu horien onurarako nahiz udalerrri bakoitzeko gainerako etxebizitzaren onurarako izango dira.
 - l) Udal-araudi baten arabera babes publikoa duten etxebizitzekin eta haiei atxikitako eraikuntza-osagaiekin zerikusia duten negozio juridikoetan esku hartzeko ahalaz erabiltzea, baita babespeko izaera jasotako laguntzen ondorioz iritsi badute ere.
 - m) Zainketa-ahalaz eta zigor-ahalaz baliatzea udal-araudiaren arabera babes publikoko etxebizitzaren arloan.
2. Udalek, babespeko etxebizitzaren arloan, hirigintza-arloko araudiak eraikuntza-jardueraren gainean esleitzen dizkien eskumenak baliatuko dituzte.

3. Baldin eta udalentsat zaila bada, beren tamainagatik edo baliabide aski ez izateagatik, etxebizitzaren gainean dituzten eskumenak oso-osorik erabiltzea, edo inolaz ere erabili ezin badituzte, administrazio arteko lankidetzaren eskatu ahal diote Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari .

I. TITULUA ETXEBIZITZA IZATEKO ESKUBIDEA

6. artikulua. Herritarrek etxebizitza duina iristeko eskubidea dute

1. Euskal Autonomia Erkidegoko herritarrek udalei exijitu ahal diete eman diezaiotela zuzen-zuzeneko erantzuna etxebizitza duina iristeko duten eskubideari; herritarren eskubidea da hori exijitzea, betiere Lege honetako 52. artikulutik 54. erainokoetan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.
2. Udal batek ez badio erantzuten pertsona jakin batek etxebizitza duin bat iristeko duen eskubideari, pertsona horrek Eusko Jaurlaritzara jo dezake, hark eskubide horri udalaren ordean erantzun diezaiotela.
3. Herritarrek etxebizitza duin bat izateko duten eskubidea bermatzeko politikak koordinatzeko betebeharra dute udalek eta Eusko Jaurlaritzak, batez ere lege honetan arautzen diren politikak koordinatzeko.
4. Herritarrek etxebizitza izateko duten beharrianari erantzun beharko diote politika horiek, erantzun osoa eta erabatekoa eman beharko diote, beti ere 2012ko urtarrila baino lehen. Horretarako, honako mekanismo hauetako bat erabili beharko da, gutxienez:
 - a. Zuzkidura-bizitoki bat errentan ematea.
 - b. Babes publikoko etxebizitza bat errentan ematea.
 - c. Etxebizitza hutsak babespeko errentarako programa publiko baten sartzea.
 - d. Etxebizitza libre bat errentan hartzeko diru-laguntza ematea, erregelamendu bidez ezarritako diren baldintza sozial eta ekonomikoetan.
5. Aurreko kasu horietan guztietan, herritarrek ordainduko duen errenta ezingo da izan bere diru-sarreraren % 30 baino gehiago; diru-sarrera horien zenbatekoa erregelamenduz ezarritako eran kalkulatu da.
6. Baldin eta herritarrek, behin 2012ko urtarrila igarotakoan, ezin izan badute eskuratu etxebizitza duin bat lehen azaldutako baldintzen arabera, auzitegiara jo ahal izango dute eskubide hori gauza dadin eskatzera.
7. Etxebizitza-prestazio Osagarriaren Legeak eragiten dien pertsonen kasuan, lege hau indarrean sartuz geroztik erantzun beharko zaio haien etxebizitza-beharrianari, eta ez da aplikatuko aurreko paragrafoan ezarritako bost urteko epe hori.

II. TITULUA ETXEBIZITZA-POLITIKA PUBLIKOAK

I. KAPITULUA ETXEBIZITZA-POLITIKA PUBLIKOAK PLANIFIKATU ETA PROGRAMATZEA

7. artikulua. Kontzeptua.

1. Etxebizitza-politikak planifikatu eta programatuz xede hau iritsi nahi da: herri-administrazioek herritarren etxebizitza-beharrizanei eman behar dieten erantzuna antolatzea.
2. Etxebizitza-politika publikoen planifikazioak eta programazioak herritarren parte hartzea izango dute funtsezko osagaietako bat.

8. artikulua. Etxebizitza planifikatu eta programatzeko tresnak

1. Etxebizitza-politikak planifikatu eta programatzeko tresnek zehaztu behar dute, dagokien eremurako, nola aplikatuko diren lege honen xedea eta printzipio gidariak. Hainbat bitarteko baliatuko dituzte horretarako, hala nola: ildo nagusiak, aldi baterako helburuak, eragiteko proposamenak, kontrol-adierazleak, iraunkortasun-atalaseak, gomendioak eta zuzen-zuzenean aplikatzeko arauak.
2. Lege honek honako tresna hauek ezartzen ditu etxebizitza-politikak planifikatu eta programatzeko:
 - a) Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Bideratzeko Plana.
 - b) Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldea Antolatzeko 4/1990 Legearen 16. artikuluan ezarritakoa garatze aldera, Euskal Autonomia Erkidegoan Etxebizitza sustatzeko Lurzoruaren Lurralde Plan Sektoriala onartzea.
 - c) Udalez gaineko Etxebizitza Programak.
 - d) Udalen Etxebizitza Planak.

9. artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Bideratzeko Plana.

1. Eusko Jaurlaritzak etxebizitza-politikari buruz dituen proposamenak eta konpromisoak zehazten ditu Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Bideratzeko Planak.
2. Etxebizitza Bideratzeko Planak honako hauek zehaztu behar ditu, gutxienez:
 - a. Aurreikuspen demografikoak eta etxebizitza-beharrizanen aurreikuspenak, etxebizitza iristeko zailtasuna duten edo etxebizitza kolokan daukaten biztanle-segmentuak zeintzuk diren adieraziz.
 - b. Politika sozialetarako balia daitezkeen mota guztietako etxebizitzaren eskaintzaren analisia.
 - c. Babes publikoko etxebizitzaren eta errentan emateko zuzkidura-bizitokiaren (2/2006 Legearen 17. artikulua) babesean egindakoak) ahalezko eskaintzaren analisia.
 - d. Euskal Autonomia Erkidegoaren etxebizitza-politika publikoen ardatz estrategikoak, arreta berezia jarriz honako hauei: alokairu publikoko politikak, birgaitzekoak, etxebizitza hutsak baliaraztekoak eta hirigintzak eta egoitzek ingurumenaren aldetik behar duten iraunkortasuna.
 - e. Etxebizitza Bideratzeko Planerako finantzaketa publikorako eta pribaturako konpromisoak.
 - f. Planaren nola gauzatzen den zaindu eta ebaluatzeko tresnak, eta kudeaketaren kalitatearen adierazleak ezartzea.
3. Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Bideratzeko Plana Eusko Jaurlaritzaren Kontseiluak onartuko du, Euskal Autonomia Erkidegoko Hirigintza eta Etxebizitzari buruzko Topalekuari jakinarazi ostean.
4. Herritarrek eta toki-administrazioko erakundeek parte hartu behar dute plan hori egiteko prozeduran, gai horretan zerikusia duten interes publiko eta pribatuak ezagutu eta haztatze aldera.
5. Etxebizitza Bideratzeko Planak bat etorri beharko du Lege honen helburuarekin eta printzipio gidariekin.

10. artikulua.- Etxebizitzaren Sustapen Publikorako Lurzoruaren Lurralde Plan Sektoriala, Euskal Autonomia Erkidegokoa.

1. Etxebizitzaren Sustapen Publikorako Lurzoruaren Lurralde Plan Sektoriala da Euskal Autonomia Erkidegoaren lurralde osoan lege honetan aurreikusitako politikak aplikatzeko gida, eta Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan eta Lurralde Plan Partzialetan jasotako aurreikuspenak garatuko ditu, politika horiek gauzatzen laguntzarren, berariaz arrazoituz aurreikuspen horien egokitasuna.
2. Etxebizitzaren Sustapen Publikorako Lurzoruaren Lurralde Plan Sektorialak etxebizitzaren arloan diren beharriaren, defiziten eta desoreken kalkulua edo neurketa bat eduki behar du. Alde horretatik, Etxebizitzaren Sustapen Publikorako Lurzoruaren Lurralde Planak honako analisi hauek jaso beharko ditu:
 - a. Bizitegiarako zenbat lurzoru sortu den zehaztu behar du, garapen berrietarako aukera ematen duen lurzoru, alegia.
 - b. Lehendik babes publikoko zenbat etxebizitza dagoen zehaztu behar du, zer motatakoak diren, nola eskura daitezkeen eta non dauden kokaturik lurraldean.
 - c. Etxebizitzarekin zerikusia duten datu demografiko oinarritutako analizatzea, batez ere gizatalde ahulenekin zerikusia dutenak.
 - d. Eraikitako etxebizitza-parkeari buruzko datuak analizatzea, bai eta parke horren zainketa-, hobekuntza- edo ordezkapen-beharrei buruzkoak ere, arreta berezia jarriz ez-etxeen egoera eta prozesuei.
 - e. Eusko Jaurlaritzak eta eskumena duten gainerako herri-administrazioek etxebizitzaren arloan baliatu dituzten politiken eta estrategien analisia.
3. Analisi horiei dagokienez, Etxebizitzaren Sustapen Publikorako Lurzoruaren Lurralde Plan Sektorialak honako aurreikuspen hauek jaso beharko ditu:
 - a. Datozen 16 urteetan babes publikoko etxebizitzaren beharriaren zenbatekoa izango den zehaztu behar du.
 - b. Epe horretan bertan zuzkidura-bizitokiaren beharriaren zenbatekoa izango den zehaztu behar du.
 - c. Etxebizitza eta bizitoki horiek non kokatu behar diren erabakitzeke irizpideak eman behar ditu; orobat zehaztu behar du zein parametro eta estrategia hartu behar dituen aintzat udal-planeamenduak, behar den lurzoru eskuratuko dela ziurtatzearen.
 - d. Beharrezkoak izango diren inbertsioak programatzea eta ekonomia- eta finantza-ikerketak bat egitea, proposatutako inbertsioak bideragarriak ote diren eta zein eratan gauza daitezkeen adierazteko.
 - e. Planaren aplikazioa zaintzeko irizpideak zehaztea, bai eta hura aldatu eta berrikusteko irizpideak ere.
4. Etxebizitzaren Sustapen Publikorako Lurzoruaren Lurralde Plan Sektoriala egiteko prozeduran honako hauek parte hartu beharko dute, planaren izapideetan dagokien parte hartzea alde batera utzi gabe: Eusko Jaurlaritzan planarekin zerikusia duten eskumenak dituzten gainerako sailek, herritarrek eta toki-administrazioeko erakundeek; orobat, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Topalekuak, zerikusia duten interes publiko eta pribatuak ezagutu eta haztatze aldera.

11. artikulua.- Udalez gaineko Etxebizitza Programak.

1. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen Sailak udalez gaineko

interesei eragiten dieten ekintzak programatu ditzake, bizitegiatarako lurzoruaren eta etxebizitzaren arloetako ekintzak, alegia. Programatutako ekintza zehatzak epe jakin baterako izan behar dira, eta, ahal den guztietan, hitzarmenak egingo dira toki-administrazioako erakundeekin, dagokienekin.

2. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, berak zuzenean edo sozietate publikoen bitartez eta/edo beraren parte-hartzea duten sozietateen bitartez, lursailak eskura ditzake, edozein eratako lurzorutan, lurzorutarako eta etxebizitzatarako ondare publikorako erreserbak eratze aldera; betiere hirigintzari buruzko legeriak ezarritakoaren arabera eskuratuko ditu.
3. Artikulu honetan aurreikusitako ekintzak udalerriekin batera koordinatuz gauzatuko dira, ekintzek eragingo dieten udalerriekin batera, alegia.

12. artikulua.- Udalen Etxebizitza Planak.

1. Udalek etxebizitza-politikaren arloan dituzten politikak eta konpromisoak zehaztuko dituzte Udalen Etxebizitza-Planek.
2. Honako udalerrri hauek onartu beharko dituzte Etxebizitza Planak: 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriek, bai eta hiri-lurzoruko gune jarraituetan guztira 2.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriek ere.
3. Udalen Etxebizitza Planek honako hauek zehaztu behar dituzte, gutxienez:
 - a) Udalerriko demografiari eta etxebizitza-beharrizanei buruzko aurreikuspenak, etxebizitza iristeko edo aldatzeko zailtasunak dituzten biztanleria-segmentuak zeintzuk diren zehaztuz.
 - b) Babes publikoko etxebizitzaren eta errentan emateko zuzkidura-bizitokiaren (2/2006 Legearen 17. artikuluan babesean egindako bizitokiak) ahalezko eskaintzaren analisia, honako hauek zehaztuz: kopurua, motak, etxebizitzak iristeko araubidea eta ekimen publikoa edo pribatua.
 - c) Udalaren etxebizitza-politikaren ildo estrategikoak, arreta berezia jarriz honako hauei: alokairu publikoko politikak, birgaitzea, etxebizitza hutsak baliaraztea, eta hirigintzak eta bizitegiek ingurumenari dagokionez izan behar duten iraunkortasuna.
 - d) Udalerrian babestutako alokairuko etxebizitzaren eta alokairu libreko etxebizitzaren eskaintza egiteko betebeharrak nola bete behar diren, lege honetako 23. artikulutik 30.era artekoetan araututakoa betetze aldera.
 - e) Udalen Etxebizitza Planerako finantzaketa publikoari eta pribatuari buruzko konpromisoak.
 - f) Plana nola gauzatzen den zaindu eta ebaluatzeko tresnak, eta kudeaketaren kalitatearen adierazleak ezartzea.
4. Udalen Etxebizitza Planak Toki-administrazioako Erakundearen Araubideari buruzko legeriaren arabera izapidetu eta onartu beharko dira, legeria horrek toki-administrazioako erakundearen jarduteko moduari eta erabakiak onartzeko moduari buruz xedatutakoaren arabera, hain zuzen.
 - a) Aurreko horretaz gain, izapideek honako hauek eduki beharko dituzte: espedientea jendaurrean jartzeko aldi bat; herritarrek parte hartzeko programa baten garapena; 20.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietan, Udal Planeamendurako Aholku Batzordearen txostena, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 109. artikuluan arautua, eta 3.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietan, Euskal

Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Topalekuaren txosten bat.

b) Udalbatzari dagokio, beti, Udalaren Etxebizitza Plana onartzea.

5. Udalaren Etxebizitza Plana bat etorri beharko da Lege honen xede eta printzipio gidariek, bai eta Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Bideratzeko Planaren ildo estrategikoekin, Lege honetako 9.2 d) artikuluan aipatutakoekin, alegia.

II. KAPITULUA

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO HIRIGINTZARI ETA ETXEBIZITZARI BURUZKO TOPALEKUA

13. artikulua.- Euskal Autonomia Erkidegoko Hirigintzari eta Etxebizitzari buruzko Topalekua.

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Hirigintzari eta Etxebizitzari buruzko Topalekua, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11. xedapen gehigarrian sortua, Eusko Jaurlaritzaren, Udalen eta herritarren kontsulta- eta aholku-erakundea izango da etxebizitzaren gaiari buruz, lege honetan ezarritakoen ondorioetarako.
2. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari atxikita dago, eta honako eginkizun hauek izango ditu:
 - a) Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-planei buruzko informazioa eman beharko zaio, bai eta udalen etxebizitza-planei buruzkoa ere, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udallerrietakoak badira.
 - b) Eusko Jaurlaritzari eta udalei etxebizitza-arloko proposamenak egitea, egoki iritzi hainbat.
 - c) Txostenak egin eta irizpenak ematea honako hauek eskatzen diotenean: Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailburuak, alkateak, udal-taldeak 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udallerrietan eta Topalekuko gainerako kideak.
 - d) Etxebizitzaren gaiari buruz indarrean dagoen legeriak esleitzen dion beste edozein eginkizun.
3. Euskal Autonomia Erkidegoko Hirigintzari eta Etxebizitzari buruzko Topalekuaren osaera erregelamendu bidez zehaztuko da. Topalekuan honako hauek eduki behar dute ordezkariak: Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumenak dituen sailak, udalek, gazteak, kontsumitzaileak, eta etxebizitzaren sektorearekin zerikusia duten lanbide-elkargoak, gizataldeak, sindikatuek eta enpresek.
4. Euskal Autonomia Erkidegoko Hirigintzari eta Etxebizitzari buruzko Topalekuaren presidentea Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailburua izango da.

III. KAPITULUA

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO ETXEBIZITZA-ZERBITZU PUBLIKOA, ETXEBIDE

14. artikulua.- Etxebizitza-zerbitzu publikoa

1. Honako hauek eratzen dute Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Zerbitzu Publikoa: Euskal Autonomia Erkidegoko herri-administrazioek lege honen xedeari eta printzipio gidariei begira gauzatzen dituzten politikek eta politika horiei atxikitako giza baliabide eta baliabide materialek.

2. Etxebizitza Zerbitzu Publikoa eratzen dute, besteak beste:

- a) Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumenak dituen saila.
- b) Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzua (Etxebide), Jabetza Horizontalaren eta Hiri-errentamenduen arloko Bitartekaritza eta Adiskidetze Zerbitzu Publikoa (Bizilagun) eta Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa.
- c) Eusko Jaurlaritzaren sozietate publikoak edo Eusko Jaurlaritzaren parte-hartzea duten sozietateak, hain zuzen ere etxebizitza, lurzorua, alokairua, birgaitzea, etxebizitza hutsak baliaraztea edo gai horiei buruzko interes publikoko beste xede batzuk dituztenak.
- d) Euskal Autonomia Erkidegoko udaletako zerbitzuak, hain zuzen ere etxebizitza, hirigintza edo kidekoei buruzkoak.
- e) Udalen sozietate publikoak edo udalen parte-hartzea duten sozietateak, hain zuzen ere etxebizitza, lurzorua, alokairua, birgaitzea, etxebizitza hutsak baliaraztea edo gai horiei buruzko interes publikoko beste xede batzuk dituztenak.
- f) Artikulu honetako zerrenda honetan aipatu ditugun ordez ezarriko diren zerbitzuak edo pertsona juridiko edo pribatuak, edo etorkizunean haien lanarekin jarraituko dutenak.

15. artikulua. Funtzionamendua.

Etxebizitza Zerbitzu Publikoaren bitarteko guztiak Lege honetan aipatutako xedeak eta printzipio gidariak gauzatzeko eginkizunari atxikiko zaizkio.

16. artikulua. Lankidetzaren

Eusko Jaurlaritza eta Euskal Autonomia Erkidegoko udalak lankidetzan aritu beharko dira Etxebizitza Zerbitzu Publikoa kudeatzeko eginkizunean, Lege honetan zehaztutako xedeak eta printzipio gidariak gauzatzearren, bereziki hirigintzaren arloko elkartasunari eta gizarte-kohesioari dagokion guztia gauzatzearren.

IV. KAPITULUA

**AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIO OROKORRAREN BITARTEKOEN ARTEAN
ETXEBIZITZA ZERBITZU PUBLIKOARI ATXIKITZEN ZAIZKIONAK**

1. atala: PRINTZIO OROKORRAK

17. artikulua.-

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak honako bitarteko hauek eratzikitzen dizkio Etxebizitza Zerbitzu Publikoari:

- a) Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumenak dituen saila.
- b) Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumenak dituen sailari atxikitako sozietate publikoak edo Eusko Jaurlaritzaren parte hartzea duten sozietate pribatuak.

2. atala.

BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZA ESLEITZEKO ZERBITZUA - ETXEBIDE

18. artikulua. Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzua - Etxebide

- 1. Zerbitzu honen xedea da Euskal Autonomia Erkidegoko herritarrek babes publikoko etxebizitzak iristeko egiten dituzten eskaerak jasotzea.
- 2. Eusko Jaurlaritzak erregelamendu bidez zehaztuko ditu Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuaren (Etxebide) antolaketa- eta jardun-arauak.

19. artikulua.- Zerbitzuan izena emateko baldintzak:

1. Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuan (Etxebide) izena eman nahi duen pertsona fisikoak edo bizikidetzaren unitateak honako baldintza hauek bete beharko ditu:
 - a) Babes Publikoko Etxebizitza esleitzeko zationetako bat Euskal Autonomia Erkidegoko udalen bateko erroldan egon beharko da izena emanda.
 - b) Bizikidetzaren unitateko kideetako inork ezingo du etxebizitza baten jabetza izan, ez jabetza soilik, ez lurrazalaren gaineko eskubiderik, ez eta etxebizitzaren gaineko gozamen-eskubiderik ere, zerbitzuan izena emateko eskabidea aurkezteko orduan.
 - c) Eskaera egiten duen pertsona fisikoak, edo hala balegokio, bizikidetzaren unitateak, diru-sarrerak egiaztatu beharko ditu. Ezetsi egingo da izena emateko eskaera baldin eta eskatutako etxebizitza-motaren arabera behar diren gutxienezko diru-sarrerak egiaztatzen ez badira, edo eskatutako etxebizitza-motari dagozkion gehienezko diru-sarrerak gainditzen badira, betiere Lege honetan eta Lege hau garatzeko araudian aurreikusitakoaren arabera.
2. Eusko Jaurlaritzak erregelamendu bidez gara ditzake Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuan (Etxebide) izena emateko bete behar diren baldintzak.

20. artikulua.- Babes Publikoko Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroan (Etxebide) izena ematearen erabatekotasuna.

1. Baldin eta norbaitek izena ematen badu Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuan (Etxebide) eskatzaile izateko, eskubidea izango du, gainerako betebeharrak guztiak betetz gero, babes publikoko etxebizitza esleitzeko prozesu guzti-guztietan parte hartzeko, bai eta etxebizitza-arloko beste edozein zerbitzu publikotan ere, zein ere den etxebizitza, zerbitzu edo prestazio horiek sustatzen dituen, Eusko Jaurlaritzaren, udalak, sustatzaile pribatuak nahiz beste agente batzuk.
2. Ezingo da inor behartu inongo erregistroan, publiko nahiz pribatutan, izena ematera babes publikoko etxebizitza esleitzeko prozedura batean parte hartu ahal izateko, baldin eta Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuan (Etxebide) izena emanda badago lehendik.
3. Izena ematea eskatzen duen pertsonak bere nortasuna egiaztatu beharko du, eta zer zerbitzu eta prestazio publiko eskatzen dituen zehaztu beharko du ahalik eta ondoen, herri-administrazioek behar bezala erantzun ahal izan diezaieten eskaera horiei.

3. atala. BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ERREGISTROA

21. artikulua.- Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa

1. Erregistro honen helburua da:
 - a. Erregistro horretan jasotzea babes publikoko etxebizitza guztien eta zuzkidura-bizitoki guztien datuak, horien jabeenak eta erregelamenduz ezarriko diren beste zehaztasun batzuk.
 - b. Babes publikoko etxebizitza-parkeari buruz honako hauek bermatzea: parkearen osotasuna, parkearen erabilaren kontrola, parkearen ikuskapena eta parkeari buruzko zigor-ahalaren eta jabetza kentzeko ahalaren erabilera.
2. Aurreko paragrafo horretan aipatutako helburu horiek gauzatzeko aldera:

- a. Eusko Jaurlaritzak babes publikoko etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki guztien datuak jasoko ditu erregistroan, bai berak zuzenean nahiz beraren parte-hartzea duten sozietateen bitartez sustatutakoenak bai sustatzaile pribatuek sustatutakoenak.
 - b. Udalek Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroan jaso behar dituzte berek araututako babes publikoko etxebizitza-moten arabera sustatutako etxebizitza guztien datuak. Betebehar berbera izango dute beren zuzkidura-bizitokiei buruz.
3. Eusko Jaurlaritzak erregelamendu bidez zehaztuko ditu Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroaren antolaketa- eta jardun-arauak.

4. atala. JABETZA HORIZONTALAREN ETA HIRI-ERRENTAMENDUEN ARLOKO BITARTEKARITZA ETA ADISKIDETZE ZERBITZUA - BIZILAGUN

22. artikulua.- Jabetza Horizontalaren eta Hiri-errentamenduen arloko Bitartekaritza eta Adiskidetze Zerbitzua - Bizilagun

1. Zerbitzu honen helburua da:
- a. Norbanakoen artean jabetza horizontalagatik eta etxebizitza libreen hiri-errentamenduengatik sortzen diren gatazketan bitartekaritza eta adiskidetzen aritzea.
 - b. Herritarrei aholku ematea etxebizitza libreen salerosketa, alokairu eta erabilerari buruz, eta arlo horretan bitartekaritza aritzea.
 - c. Etxebizitza-arloko eskumena duen sailak birgaitzeko emandako laguntza publikoak eta kidekoak kudeatzea, eta herritarrei horiei buruzko informazioa ematea.
2. Eusko Jaurlaritzak zehaztuko ditu, erregelamendu bidez, Jabetza Horizontalaren eta Hiri-errentamenduen arloko Bitartekaritza eta Adiskidetze Zerbitzuaren antolaketa- eta jardun-arauak.

V. KAPITULUA HIRIGINTZAREN ARLOKO ELKARTASUNA ETA GIZARTE-KOHESIOA

23. artikulua.- Gizarte-kohesioaren xedea

- 1. Gizarte-kohesioa da, lege honen ondorioetarako, alokairuko bizitegi-parke publiko bat izatea Euskal Autonomia Erkidegoko gizartearen zerbitzu iraunkorrerako, herritar guztiek etxebizitza izateko duten konstituzio-eskubideari erantzuteko aski handia eta egokia.
- 2. Gizarte-kohesioaren xede hori iristeko betebeharrak izango dute udalek, legeak hala ezarrita; izan ere, hirigintzari buruzko legeriak babes publikoko etxebizitzen estandarrak eta gutxienezko kopuruak aplikatzera behartzen ditu.

24. artikulua.- Erakundeen arteko lankidetzak eta gizarte-kohesioa

- 1. Herri-erakunde guztiek aritu behar dute lankidetzan beren politikak gauzatzeko orduan, eta gizarte-kohesioaren helburua iristeko behar diren ekintza guztiak adostu behar dituzte.
- 2. Udalez gain, beren etxebizitza-planak egin behar baitituzte eta etxebizitza-kopuru gutxienezko bat eskaini behar baitute alokairuan, herri-erakunde guztiek dute erantzukizuna, guztiek batera, gizarte-kohesioaren helburu hori gauzatzeko.

25. artikulua.- Udalen Etxebizitza Planak eta gizarte-kohesioa.

1. Udalen Etxebizitza Planen helburua da, besteak beste, udal bakoitzak alokairu babestuko eta alokairu libreko etxebizitzaren eskaintza egiteko betebeharrak nola bete behar duen zehaztea.
2. Udalaren Etxebizitza Planak honako hau aurreikusi eta bermatu behar du: udalerrian hirigintza-planeamendu bakoitzaren arabera eraikitako babes publikoko etxebizitzaren kopuru bat, gutxienez % 50, alokairu babestuko etxebizitza gisa eskainiko dela iraunkorki. Alokairu iraunkorraren baldintza kalifikazio-egintzan adierazi beharko da, eta Jabetza Erregistroan ere idatziko da.
3. Udalaren Etxebizitza Planak honako hau aurreikusi eta bermatu behar du: udalerrian hirigintza-planeamendu bakoitzaren arabera eraikitako etxebizitza libreen kopuru bat, gutxienez % 15, alokairuko etxebizitza gisa eskainiko dela iraunkorki. Alokairu iraunkorraren baldintza lizentzia esleitzeko egintzan adierazi beharko da, eta Jabetza Erregistroan ere idatziko da.
4. Artikulu honetan zehaztutako betebeharrak udalerrira osoan gauzatzekoak izan daitezke, hain zuzen ere Udalaren Etxebizitza Planean ezarritako moduen eta epeen arabera gauzatzekoak, betiere Lege honetan xedatutakoaren kalterik gabe.

26. artikulua. Zuzkidura-bizitokiak eta gizarte-kohesioa

Erabateko planeamenduan zuzkidura-bizitokiei buruz egindako aurreikuspenak ezingo ditu ordeztu artikulu honetan ezarritako betebeharrak.

27. artikulua. Udalaren Etxebizitza Plana egin eta izapidetzea.

1. Udalaren Etxebizitza Plana nahitaezko agiria da hirigintzari buruzko legeriak babes publikoko etxebizitzaren estandar eta gutxieneko kopuruak aplikatzera behartzen dituen udalerrira guztien erabateko hirigintza-planetan.
2. Udalaren Etxebizitza Plana egin, izapidetu eta onartzean, erabateko planeamendurako tresnak ezarritako urrats eta epeak beteko dira; hain zuzen ere, erabateko planeamendurako dena delako tresna horrek jaso egingo du Udalaren Etxebizitza Plan hori.
3. Betebehar hori duten udalerriek zerrenda bat egin beharko dute babestutako alokairurako eta alokairu liberarako izendatutako etxebizitzekin, hartarako ezarritako metodologiaren arabera, egin ere. Zerrenda hori eguneratu egin beharko da etengabe, gizarte-kohesioaren helburua betetzen dela egiaztatu ahal izateko.

28. artikulua. Hirigintzaren arloko elkartasunaren xedea

1. Hirigintzaren arloko elkartasuna, lege honen ondorioetarako, honako hau izango da: herri-erakunde guztiek, gizarte-kohesioaren helburua iriste aldera, elkarri laguntza eta baliabideak ematea.
2. Udalek hitzarmena egin dezakete Eusko Jaurlaritzarekin lege honetan aipatzen diren alokairurako babes publikoko etxebizitzaren parke osoaren edo zati baten kudeaketa elkarrekin egiteko; orobat egin dezakete hitzarmena Eusko Jaurlaritzaren sozietate publikoekin edo Eusko Jaurlaritzaren parte-hartzea duten sozietateekin.

29. artikulua. Lurzoruaren Ondare Publikoak eta Hirigintzaren arloko Elkartasuna

1. Hirigintzaren arloko elkartasunaren betebeharra dela eta, foru-diputazioek eta Eusko Jaurlaritzak Udalen Etxebizitza Planetan ezarritako aurreikuspenak betetzeko eskainiko dituzte beren lurzoru-ondareak, bereziki gizarte-kohesioari dagozkion helburuak betetzeko.
2. Udalaren Lurzoru Ondareko bizitegiarako lurzoria gizarte-kohesioaren helburua betetzeko eta Udalaren Etxebizitza Planaren helburuak betetzeko izango da.

30. artikulua. Hirigintzaren arloko Elkartasunerako Funtsa eta Gizarte Kohesioa

1. Eusko Jaurlaritzak hirigintzaren arloko elkartasunerako diru-funts bat sortuko du, berariazkoa, 23. artikuluan ezarritako helburuak lortzeko zailtasun bereziak dituztela egiaztatzen duten udalerriei laguntzeko. Etxebizitza-arloko eskumena duen sailak kudeatuko du funts hori.
2. Hirigintzaren arloko Elkartasunerako Diru-funtsa osatuko duten baliabideak Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak izendatuko ditu bere aurrekontu-baliabideetatik.
3. Diru-funts horretan sartuko dira, orobat, Lege honen 168., 169. eta 170. artikuluetan ezarritako zigorren ondorioz biltzen diren diru-kopuruak.

VI. KAPITULUA ETXEBIZITZAREN ARLOKO ESTADISTIKA

31. artikulua.- Eskumena.

1. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen Sailaren estatistika-organoak du eskumena etxebizitzari buruzko estatistikak egiteko, EUSTATen Estatistika-planean eta Urteroko Estatistika Programetan sartzen ez diren estatistika berekiak egiteko, hain zuzen ere. Orobat du eskumena Sailaren Estatistika Plana egiteko.
2. Euskal Autonomia Erkidegoko Estatistikari buruzko 4/1986 Legearen 33. artikuluan ezarritako eskumenen ondorioetarako, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen Sailaren estatistika-organoak datuak eska diezazkieke udalei, sustatzaile pribatuei eta babestutako etxebizitzaren merkatuko gainerako agentei, etxebizitzari buruzko estatistika egiteko egoki iritzi adina datu.
3. Udalek, sustatzaile pribatuek eta babes publikoko etxebizitzaren merkatuko gainerako agenteek betebeharra dute estatistika-informazio hori Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumenak dituen sailari emateko.
4. Arau hori urratuz gero, Euskal Autonomia Erkidegoko estatistikari buruzko 4/1986 Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritako zigor-araubidea aplikatuko zaie.

32. artikulua.- Xedea

1. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen Sailak egindako estatistiken xede nagusia izango da Euskal Autonomia Erkidegoko bizitegi-parke babestuaren ezaugarriak ezagutzeko, bai eta parke horren erabiltzaileen ezaugarriak ere.
2. Halaber, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak era guztietako etxebizitzaren merkatua ezagutzeko estatistikak egingo ditu, ez babes publikoko etxebizitzena bakarrik.

3. Estatistika-informazio hori guztia herri-administrazioen eta etxebizitzaren merkatuko agenteen eskura egongo da, etxebizitzaren eta etxebizitza-merkatuaren politika publikoei buruzko erabakiak hartzen laguntzeko.

II. TITULUA ETXEBIZITZA BABESTUA

I. KAPITULUA ETXEBIZITZA BABESTUEN ARAUBIDEA

1. ATALA Definizioa eta ezaugarriak

33. artikulua.- Definizioa.

Bi betekizun hauek betetzen dituztenak hartuko dira babes publikoko etxebizitzatzat: lege honetan eta lege hau garatzeko araudian etxebizitzen luze-zabal, bizi-egokitasun, zertarako, erabilera, kalitate eta gehienezko prezioari buruz ezarritako baldintzak betetzea eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak edo udalek (berek araututako etxebizitza-moten kasuan) halakotzat jo izana.

34. artikulua. Erabilera eta zertarakoa.

Babes Publikoko etxebizitzak beren jabeek bizileku ohiko eta iraunkor gisa erabiltzeko dira, eta erregelamenduz ezarritako epeak eta baldintzak betez okupatu beharko dira.

35. artikulua.- Prezioa.

1. Babes publikoko etxebizitzak gehienezko prezio bat izango dute, hala saltzeko nola errentan emateko.
2. Erregelamenduz ezarriko dira prezio horiek kalkulatzeko irizpideak, bai eta prezio horiek gehitzeko edo gutxitzeko irizpideak ere. Honako printzipio hauek eduki beharko dira kontuan kasu guzti-guztietan:

a) Etxebizitzak saltzeko:

- Babes publikoko etxebizitzaren azken prezioa ezartzeko, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen oinarritzko prezioa hartuko da abiapuntu, eta babes publikoko gainerako etxebizitza moten azken prezioa horren arabera gehituko edo gutxituko da.
- Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen prezioa nahiz babes publikoko gainerako etxebizitza motena ezartzeko, etxebizitzaren luze-zabal erabilgarria hartuko da kontuan, baina beste ezaugarri batzuk ere hartu ahal izango dira kontuan, hala nola kokaleku geografikoa, eraikuntza-kalitatea, funtzionalitatea eta ingurumenaren aldetik duen iraunkortasuna.
- Aurreko hori gorabehera, babes publikoko etxebizitzen azken salmenta-prezioa zehazteko, etxebizitzek erabiltzaileentzako duten erabilera-balioa hartuko da kontuan lehen-lehenik.
- Alokairu babesturako diren babes publikoko etxebizitzen sustapenak saldu behar direnean, salmenta-prezioa une horretan indarrean den modulua baino handiagoa izan daiteke, baldin eta etxebizitza horiek

hamabost urte ematen badituzte alokairu babestuaren araubidearen pean. Erregelamendu bidez garatuko dira alokairurako diren babes publikoko etxebizitzaren salmenta-prezioari buruzko zehaztasunak.

b) Etxebizitzak alokairuan emateko:

- Babes publikoko etxebizitzak, mota batekoak eta bestekoak, alokairuan eman behar direnean, errentaren zenbatekoa ezartzeko, maizterren diru-sarrerak hartu ahal dira kontuan, eta diru-sarrera txikiak dituzten maizterren alde egin; etxebizitzaren ezaugarriak ere hartu ahal izango dira kontuan errentaren zenbatekoa ezartzeko.

36. artikulua. Babes publikoko etxebizitzetarako lurzorua.

1. Hirigintza-antolamenduak babes publikoko etxebizitzetarako izendatu dituen lurzoruek, zein ere den aurreko artikuluan aipatutakoen artetik babes publikoko etxebizitza horietarako hautatzen den mota, errespetatu egin behar dituzte lurzoru urbanizatuaren jasanarazpenerako ezarritako gehienezko balioak, dagokion babes-araudiak ezarritakoak, alegia.
2. Lurzoru urbanizatuaren balio jasanarazi gehienezko hori gehienezko prezioa izango da bizitegi-eraikigarritasun babestua duten partzelen kostu bidezko eskualdatzeetan Gehienezko prezioaren baldintza hori eskualdaketa horien eskritura publikoetan jasoko da, arlo horretan indarrean dagoen legeriak xedatutakoaren arabera.

2. ATALA Etxebizitza motak eta klaseak

37. artikulua.- Babes Publikoko Etxebizitzaren motak.

- 1) Babes publikoko etxebizitzak honako mota hauetakoak izan daitezke:
 - a) Araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak.
 - b) Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak.
 - c) Araubide tasatuko etxebizitzak; honako era hauetakoak izan daitezke:
 - Autonomikoak
 - Udalenak; bestalde, araubide tasatuko udal-etxebizitzak honako era hauetakoak izan daitezke:
 - Udal-etxebizitza tasatua, araubide bereziko.
 - Udal-etxebizitza tasatua, araubide orokor edo hitzartukoa
- 2) Eusko Jaurlaritzak, erregelamendu bidez eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezarritako esparruan, autonomia-arauketakoak diren babes publikoko etxebizitza moten oinarritzko ezaugarriak zehaztuko ditu; gainera, babes publikoko etxebizitza mota guztiek errespetatu behar dituzten gutxienezko baldintzak ere zehaztuko ditu, dela erosiz dela errentan hartuz eskuratzeko bete behar dituzten baldintzak, alegia.
- 3) Udalek, beren ordenantzen bitartez eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 legeak ezarritako esparruan, udal-arauketakoak diren babes publikoko etxebizitza mota guztiek bete behar dituzten oinarritzko ezaugarriak zehaztuko dituzte; orobat zehaztuko dituzte udal-arauketako babes publikoko etxebizitza mota bakoitza iristeko -dela errentan hartuz, dela erosiz-bizikidetzaren unitateek eduki behar dituzten gutxienezko nahiz gehienezko diru-sarrerak.
- 4) Berariazko arauketarik ez, babes publikoko araubidea zuzkidura-bizitokiei ere aplikatu ahal izango zaie analogiaz, eta, zuzkidura-bizitoki horien artean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 17. artikulua babesean egindako alokairuko apartamentuei.

II. KAPITULUA KALIFIKAZIOA

38. artikulua.- Kalifikazioa.

Kalifikazioa administrazio-prozedura bat da, etxebizitza bat bakarka edo sustapen bateko etxebizitzak multzoka babes publikoko etxebizitzatzat jotzekoa, horrek dakartzan lege-ondorio guztiekin.

39. artikulua. Kalifikazioa ematea.

1. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen saila da lege honetako 37. artikuluan aipatzen diren babestutako etxebizitza autonomikoen motei kalifikazioa emateko edo ukatzeko eskumena duen organoa, den kalifikazioa behin-behinekoa edo den behin-betikoa.
2. Udalek dute eskumena lege honetako 37. artikuluan aipatzen diren udal-etxebizitza babestuen motei behin-behineko edo behin betiko kalifikazioa emateko. Lehen adierazitako horietarako, beraz, sustatzaileari eraikitze baimena ematen dion udal-lizentziak izaera eta eduki bikoitza izango du, zeren eta, hirigintza-lizentziaren legezko betebeharrak ez ezik, babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioaren legezko betebeharrak ere bete beharko baititu, bereziki 40. artikulukoak eta hurrengoetakoak.
3. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak eta udalek bi hilabete izango dituzte ebazpena emateko; nolana ere, epe hori eten egingo da, baldin eta eskabideak zuzendu beharreko akatsak dituela jakinarazten bazaio eskabideari. Dena den, organo horrek berak epea beste bi hilabetez luzatzea erabaki dezake, baldin eta ezinezkoa bada, zerbitzu-arrazoiengatik, eskabidea hasierako epe horretan aztertzea. Bi hilabeteko epe hori ebazpenik eman gabe iragaroten bada, kalifikazioa eman egin zaiola uste izango da.

40. artikulua. Kalifikazioaren gutxieneko edukia.

Kalifikazioan honako datu hauek zehaztu beharko dira:

- a) Sustatzailearen nortasuna, izena eta sozietate-egoitza, zerga-kontuetarako nortasuna eta bizilekua. Sustatzailea honako hauetako bat izan daiteke:
 - Eusko Jaurlaritza, haren sozietateak edota erakunde autonomoak.
 - Udala, haren sozietateak edota erakunde autonomoak.
 - Sustatzaile pribatuak
 - Kooperatibak.
 - Eusko Jaurlaritzarekin, haren sozietateekin edo erakunde autonomoekin hitzarmena egindako erakunde pribatua.
 - Udalarekin, haren sozietateekin edo erakunde autonomoekin hitzarmena egindako erakunde pribatua.
- b) Etxebizitza mota, Lege honetako 37. artikulua ezartzen duen sailkapenaren arabera.
- c) Sustapeneko etxebizitzaren kopurua eta etxebizitza horien luze-zabal erabilgarria; garaje eta trastelekurik baduten edo ez eta horiek etxebizitzei atxikituta dauden edo ez, eta horietako bakoitzaren luze-zabal erabilgarria.
- d) Etxebizitzak iristeko araubidea eta hasierako erabilera.
- e) Prezioa ezartzeko kontuan hartu diren irizpideak, Lege honetako 35. artikuluan aipatzen direnen arabera.
- f) Etxebizitzaren eta etxebizitzari atxikitako osagaien salmenta-prezioa edo/eta errenta; prezioa ezingo da izan Lege honetako 35. artikulua arabera sustapen bakoitzari aplikatu ahal zaion gehienezko prezioa baino handiagoa.

- g) Kalifikazio-epea mugarik gabekoa dela aipatzea berariaz, Lege honetako 43. artikulua ezarritako eran.

41. artikulua.

Aurreko artikuluan ezarritakoaren ondorioz, honako klase hauetakoak izan daitezke babes publikoko etxebizitzari eman ahal zaizkien kalifikazioak:

a) Sustatzailearen arabera

- Gobernuaren babes publikoko etxebizitza.
- Udalaren babes publikoko etxebizitza.
- Babes publiko pribatuko etxebizitza.
- Babes publiko kooperatiboko etxebizitza.
- Eusko Jaurlaritzarekin hitzartutako babes publiko pribatuko etxebizitza
- Udal batekin hitzartutako babes publiko pribatuko etxebizitza
- Beste eragile batzuen babes publikoko etxebizitza

b) Babes publikoko etxebizitza motaren arabera:

- Araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak edo etxebizitza sozialak.
- Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak.
- Araubide tasatuko babes publikoko etxebizitza
 - Autonomia Erkidegoarena
 - Udalarena
 - Araubide berezikoa
 - Araubide orokor edo hitzartukoa
- Orobat txandaka aldatzeko bizitokiak, baldin eta babes publikoko etxebizitzaren araudia aplikatzen bazaie analogiaz.

c) Etxebizitza iristeko araubidearen arabera:

- Alokatzekoak
- Gainazal-eskubidearen bitartez iristekoak
- Jabetzan hartzekoak.
- Lagatakoak
- Etxebizitza iristeko beste araubide batzuk

42. artikulua.-Bizi-egokitasuna.

3. Babes publikoko etxebizitzek bizi-egokitasunari dagozkion baldintza guztiak bete beharko dituzte, edozein etxebizitzak bete behar dituenak ezezik, baita babes publikoko etxebizitzari eskatzen zaizkienak ere.
4. Eusko Jaurlaritzak zehaztuko ditu erregelamendu bidez bi baldintza-mota horiek.

43. artikulua.- Babes publikoko etxebizitzaren araubidearen iraupena.

1. Sustapen bakoitzeko etxebizitzak eta sustapen bakoitza osatzen duten gainerako osagaiak Lege honetan aurreikusitakoaren arabera kalifikatu direnean, babes publikoko etxebizitzaren izaera iraunkorra izango da, eta, beraz, araubide horren pean izango dira iraunkorki.
2. Babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatu diren etxebizitzari ezingo zaie gero kalifikazio hori kendu, edozein dela ere etxebizitza mota, sustatzailea edo etxebizitza edukitzeko araubidea.

III. KAPITULUA ETXEBIZITZA EDUKITZEKO ETA IRISTEKO ARAUBIDEA

1. atala Etxebizitza iristeko moduak

44. artikulua. Etxebizitza iristeko moduak.

Babes Publikoko Etxebizitza era hauetan irits eta balia daiteke:

- a) Alokairuaren bitartez.
- b) Gainazal-eskubidearen titularitatearen bitartez.
- c) Jabetza osoaren bitartez.
- d) Legeria zibilean aurreikusitako tituluetakako edozeinen bitartez.

45. artikulua. Alokairua.

1. Babes Publikoko etxebizitzak alokairuan esleituko dira, baldin eta kalifikazioak etxebizitza erabiltzeko eta edukitzeko araubide hori ezarri badu.
2. Herri-administrazioek, alokairuko etxebizitzaren erabilera esleitzerakoan, Lege honetako 23. artikulutik 30.era arteko betebeharrak bete beharko dituzte.

46. artikulua. Gainazal-eskubidea.

1. Pertsona bat gainazal-eskubidearen arabera denean etxebizitza baten eta hari atxikitako eranskinen jabe, ez da izango horiek eraikita dauden lurzorua jabe, lehengo jabearena izango baita, eta hala jarraituko baitu izaten.
2. Gainazal-eskubidearen arabera eskuratutako etxebizitza gehienez ere 75 urterako eskuratzen da. Epe hori igarotakoan, lurzorua jabeak etxebizitzaren eta sustapeneko gainerako osagaien jabetza berreskuratuko du. Gainazal-eskubidea nahi adina aldiz era daiteke berriro.
3. Gainazal-eskubidearen arabera eskualdatuko dira babes publikoko etxebizitzak sustapenaren kalifikazioak araubide hori ezartzen duenean.
4. Gainazal-eskubidearen epea luzatu egin daiteke erregelamendu bidez, baldin eta Estatuko legerian aldaketak egiten badira.
5. Herri-administrazioek, gainazal-eskubidearen arabera jarduten direnean, errespetatu egin beharko dute Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 128. artikulutik 130.era artekoek ezarritakoa.

47. artikulua. Jabetza osoa.

1. Babes publikoko etxebizitzak alokairuan esleituko dira, kalifikazioak etxebizitza erabiltzeko eta edukitzeko araubide hori ezarri duenean.
2. Babes publikoko etxebizitzaren jabetza osoa eskuratzen denean, Babes publikoko etxebizitzaren araubideak ezarritako erabilera- eta xedapen-muga guztien pean eskuratuko da jabetza hori, Lege honek eta lege hau garatzeko arauak ezarritako eran.

48. artikulua.- Bestelako titulu batzuk.

1. Babes publikoko etxebizitza baten eta haren eranskinen erabilera aurreko 45. artikulutik 47. era artekoetan zehaztutakoez bestelako araubideen arabera eskuratu ahal izango da, salbuespen gisa; batez ere lagapen-araubidearen arabera.

2. **Salbuespenezko araubide horiek babes publikoko etxebizitza bakoitzari aplikatzekoak dira, ezin zaie sustapen osoei aplikatu, eta sustapen baten kalifikazioan ere ezingo dira sartu, ez behin-behinekoetan ez eta behin betikoetan ere.**
3. **Araubide hori, herri-administrazio batek pertsona fisiko bati etxebizitza bat lagatzen dionean, behin-behinekoa izango da beti, eta albuespenezko egoerengatik baizik ezingo da eman, hots, ezinezkoa denean, aldi batez, etxebizitza errentan, gainazal-eskubidearen arabera edo jabetzan hartzea; araubide horien jatorria Euskal Autonomia Erkidegoko politika sozialak izango dira beti.**
4. **Araubide horiek, herri-administrazio batek pertsona juridiko bati etxebizitza bat lagatzen dionean, herri-administrazioek politika sozialetarako ezarritako programa batekin egon behar dute lotuta.**

49. artikulua.

1. **Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioek, bai eta haren sozietate publikoek eta erakunde autonomoek ere, alokairuaren edo gainazal-eskubidearen araubidearen arabera baizik ezin dituzte esleitu jatorria beren Lurzoruaren Ondare Publikoan duten babes publikoko etxebizitzak.**
2. **Tratamendu berbera jasoko du erakunde pribatu batek sustatutako babes publikoko etxebizitzak, baldin eta lurzoria eskuratzeko edo eraikitze laguntza publikoak jaso baditu; kasu horretan, diru-laguntza ematen duen herri-administrazioak lurzoruaren jabetzari eutsiko dio, bai eta lurzoru horren gainean eraikitako etxebizitzaren eta gainerako osagaien erabilera berreskuratzeko eskubideari ere.**

50. artikulua. Babes Publikoko Etxebizitza baten gaineko gainazal-eskubidearen titularrek edo jabeek beren jabetza edo eskubide horretan dituzten mugak.

1. **Babes publikoko etxebizitza baten gaineko jabetza-eskubidea edo gainazal-eskubidea dutenek, babes publikoko etxebizitza hori esleitu zaielarik, ezingo dute ondoren inter vivos negozio juridiko baten bitartez etxebizitza libre bat eskuratu, Estatuaren lurraldean inon ere ez.**
2. **Baldin eta aurreko pasartean aipatu den era horretan etxebizitza libre bat eskuratzeko bada, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari itzuli beharko zaio babes publikoko etxebizitza, eta Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroan (Etxebide) izena emandako eskatzaile bati esleituko zaio.**
3. **Erregelamendu bidez garatuko da babes publikoko etxebizitza Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari itzultzeko prozedura. Erregelamendu bidezko garapen horretan, geografia-eremua artikulua honen 1 idatz-zatian aipatzen dena baino zabalagoa izan ahalko da.**

2. ATALA Etxebizitza iritsi ahal izateko baldintzak

51. artikulua.- Babes publikoko etxebizitzaren onuradunak.

1. **Pertsona fisikoek, Babes publikoko etxebizitza bat iritsi ahal izateko, lege honetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. Lege honek eta lege hau garatzeko arauak ezarritako eran egiaztatu beharko dute baldintza horiek betetzen dituztela.**

2. Pertsona juridikoen lege honetako 48. artikuluan ezarritako eran baino ezingo dute eskuratu babes publikoko etxebizitza bat.

52. artikulua.- Aurretiazko baldintzak.

1. Pertsona fisikoek, babes publikoko etxebizitza bat, edozein motatakoa, iritsi nahi badute esleipen bidez, honako baldintza hauek bete behar dituzte:
 - a. Adin nagusikoa edo emantzipatua izatea.
 - b. Euskal Autonomia Erkidegoko udalerrietako batean erroldaturik egotea.
 - c. Gutxieneko diru-sarrerak gainditzea, eta araudiak kasu bakoitzerako ezarritako gehienezko diru-sarrera ez gainditzea.
 - d. Etxebizitza behar izatea, arauak ezarritako eran.
 - e. Ez eskuratu izana esleipen bidez babes publikoko beste etxebizitzarik indarrean den araudiak ezarritako epean.
 - f. Ez izatea etxebizitza libre baten titular indarrean den araudiak ezarritako epe eta baldintzen arabera, ez babes publikoko etxebizitza bat esleitu aurretik ez ondoren.
2. Udalek, lege honetan babes publikoko etxebizitza mota guztietarako ezarritako gutxieneko baldintzez gain, beste batzuk ere ezarri ahal izango dituzte udalaren babes publikoko etxebizitzak iristeko, kalterik egin gabe lege honetan eta lege hau garatzeko arauetan babes publikoko etxebizitza guztietarako ezarritako baldintza gutxieneko eta orokorreki eta ordenamendu juridikoaren erabateko printzipioak errespetatu beharri.

53. artikulua. Etxebizitzaren beharra.

1. Bizikidetzaren unitateko kide guzti-guztiek bete behar dute etxebizitza baten gaineko jabetza-eskubidearen, gainazal-eskubidearen edo usufruktu-eskubidearen titular ez izateko betebeharra, honako data hauetako baten osteko bi urteko epean:
 - a) Etxebizitza sailburuak esleipen-prozedura hasteko emandako agindua argitaratzen den eguna.
 - b) Udalaren esleipen-prozedura hasteko udalbatzaren erabakia edo administrazio-egintza argitaratzen den eguna.
 - c) Sustapen pribatuetan, babes publikoko etxebizitza lehenbiziko aldiz eskualdatzen den kasuetan, behin-behineko kalifikazioaren eguna.
 - d) Etxebizitza bigarrenez edo aurreragoko aldiz eskualdatzen denean, salerosketa- edo errentamendu-kontratua ontzat emateko aurkezten den eguna.
2. Egoera horretan jarraitu behar da harik eta salerosketa-kontratuaren edo errentamendu-kontratuaren eskritura publikoa egiten den arte.
3. Dena den, babes publikoko etxebizitzaren onuradun izan ahal izango dira etxebizitza bat gainazal-eskubidez, usufruktu-eskubidez edo jabetza hutsaren eskubidez eduki arren Eusko Jaurlaritzak erregelamendu bidez ezarritako salbuespenetakoren batean daudenek.
4. Salbuespen horietako batean egonik etxebizitza baten titular denak, babes publikoko etxebizitza bat iritsi ahal izateko, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailaren esku edo dagokion udalaren esku utzi behar du bere etxebizitza hori, aldez aurretik.
5. Herri-administrazioen esku utzitako etxebizitza libreak babes publikoko etxebizitzatzat kalifikatuko dira, eta Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuan (Etxebide) izena emanda duten pertsonen esleitzeko zaizkie. Etxebizitza

hori administrazioaren esku ipini eta hark errentan hartzen badu, etxebizitza hori ez da babes publikokotzat joko.

6. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailburuak erabaki dezake, agindu baten bitartez, etxebizitza baten titular izanik ere pertsona batek (hainbat pertsona ere izan daitezke) baduela etxebizitza baten beharrezana, eta, hortaz, betetzen duela etxebizitza behar izateko betebeharra, egoera sozial berezi batengatik hala komeni den kasuetan.

54. artikulua. Gehienezko eta gutxieneko diru-sarrerak.

1. Gutxieneko diru-sarrerak.

- a) Bizikidetzaren unitateko kide guztien urteko diru-sarrerak ezingo dira izan, batez beste, honako hauek baino txikiagoak:

- i. 3.000 € alokairutarako babes publikoko etxebizitzetarako.
- ii. 9.000 € araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak gainazal-eskubidez edo jabetza osoko eskubidez hartzeko.
- iii. 12.000 € autonomia-erkidegoaren araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak gainazal-eskubidez edo jabetza osoko eskubidez hartzeko.

- b) Udalak zehaztuko dituzte gutxieneko diru-sarrerak udalaren araubide bereziko etxebizitza tasatua gainazal-eskubidez edo errentan hartzeko.

- c) Etxebizitza bat iritsi nahi duen pertsonak mugitzeko ezintasun iraunkorra duenean, ez zaio gutxieneko diru-sarrerarik eskatuko, babes publikoko etxebizitza errentan hartu nahi badu. Etxebizitzaren gaineko jabetza edo gainazal-eskubidea eskuratu nahi denean, gutxieneko diru-kopurua 3.000 € izango da.

- d) Etxebizitza iritsi nahi duen pertsona genero-indarkeria pairatutako emakumea bada, ez zaio gutxieneko diru-sarrerarik eskatuko, babes publikoko etxebizitza errentan hartu nahi badu.

2. Gehienezko diru-sarrerak. Bizikidetzaren unitateko kide guztien urteko diru-sarrerak ezingo dira izan, batez beste, honako hauek baino handiagoak:

- a) 20.000 € etxebizitza sozialetarako.
- b) 30.000 € erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako.
- c) 43.000 € autonomia-erkidegoaren erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako, eta
- d) 43.000 € udalaren erregimen bereziko etxebizitza tasatuetarako
- e) Udalen etxebizitza tasatuetarako, erregimen orokorreko nahiz erregimen hitzartutakoetarako, Euskal Autonomia Erkidegoko udalek askatasunez ezarritakoa.

3. Diru-sarrera horiek -artikulu honetako 2 d) eta e) zenbakietan aipatutakoak izan ezik-, hala gutxienekoak nola gehienezkoak, eguneratu egin daitezke une bakoitzeko errealitate sozioekonomikoaren arabera, diru-sarrerok gutxituz nahiz gehituz. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailburuak agindua eman beharko du horretarako.

55. artikulua. Babes Publikoko Etxebizitzen parkearen kudeaketa osoa eta erabiltzaileak parke horren barruan mugitzea

Babes publikoko etxebizitzen erabiltzaileak babes publikoko etxebizitza-parkearen barruan mugi daitezten sustatuko dute Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko

eskumena duen sailak eta udalek, parke osoa erabiltzen dela eta era egokian erabiltzen dela ziurtatzeagatik, eta herri-interesa, Lege honen printzipio gidariak nahiz xedea eta babes publikoko etxebizitza-parkearen erabiltzaileek unean-unean dituzten beharrianak babesteagatik.

IV. KAPITULUA ETXEBIZITZAK ESLEITZEKO ETA ETXEBIZITZEZ XEDATZEKO ERREGIMENA

1. ATALA. Esleipen-erregimena

56. artikulua.- Esleitzeko modua.

1. Babes publikoko etxebizitza guztiak, zein ere den beren erregimen juridikoa, sustapen-modua eta erabiltze- eta edukitze-erregimena, notario aurreko zozketa publikoaren bidez esleituko dira, eta salbuespen bakarrak lege honetan ezarritakoak izango dira.
2. Esleitu beharreko sustapenaren behin-behineko kalifikazioa lortutakoan baizik ezingo da zozketa egin, edo udalak araututako babes publikoko etxebizitzaren kasuan, udal-baimena emandakoan, kalifikazioaren balioa baitu.

57. artikulua. Etxebizitza iristeko moduak.

1. Gobernuaren zozketak: Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak honako etxebizitza hauek esleituko ditu Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Zerbitzuaren (Etxebide) bitartez:
 - a) Eusko Jaurlaritzak berak zuzenean sustatutako babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak.
 - b) Ekimen pribatuarekin hitzartuta sustatutako babes publikoko etxebizitzak.
 - c) Eusko Jaurlaritzaren parte hartzea (zeharkakoa nahiz zuzenekoa) duten sozietate publiko nahiz pribatuek sustatutako babes publikoko etxebizitzak.
 - d) Diru-laguntza publikoak jasotzeko hitzarmenarekin egin diren sustapenetako babes publikoko etxebizitzak.
 - e) Gainerako kasuetan, baldin indarrean dagoen araudiak hala ezartzen badu edo hartarako hitzarmena sinatzen bada.
2. Udalaren zozketak: Udalek beren baliabideez edo Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuaren bitartez (Etxebide) esleituko dituzte honako etxebizitza hauek:
 - a) Udalak zuzenean sustatutako babes publikoko etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak.
 - b) Udalaren sozietate publiko batek edo udalaren erakunde autonomo batek sustatutako babes publikoko etxebizitzak.
 - c) Udal-administrazioarekin hitzarmena sustatu duen enpresa pribatu batek sustatutako babes publikoko etxebizitzak.
3. Sustatzaile pribatuen zozketak: Sustatzaile pribatuek, hurrengo artikuluan zehazten diren pertsonen artean notario aurreko zozketa eginez, beren titularitateko babes publikoko etxebizitzak esleituko dituzte, salbu eta herri-administrazioekin hitzartutako sustapenetako etxebizitzak direnean; nolahi ere, zozketa eta esleipena Eusko Jaurlaritzaren edo Udal baten esku uztea erabaki dezakete, eta, kasu horretan, gobernuak edo udalak egindako esleipentzat joko dira.

4. **Kooperatiben zozketak:** Babes Publikoko etxebizitzak sustatzen dituzten kooperatibek zuzenean esleituko dituzte etxebizitzak, notario aurreko eta jendaurreko zozketaren bitartez, hurrengo artikuluan zehazten diren pertsonen artean.

58. artikulua. Parte-hartzaileak.

Honako pertsona hauek parte hartu ahal izango dute zozketetan, prozedura-motaren arabera:

1. **Eusko Jaurlaritzak zozketa bidez esleitzen dituen etxebizitzak:** Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuan (Etxebide) izena emandako pertsona guztiek hartuko dute parte, baldin eta sustapena gauzatu den udalerrian eskatu badute etxebizitza, non eta sustapen horretako esleipen-prozedura hasteko aginduak besterik agintzen ez duen.
2. **Udalek zozketa bidez esleitzen dituen etxebizitzak:** Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuan (Etxebide) izena emandako pertsona guztiek parte hartuko dute zozketan, baldin eta sustapena gauzatu den udalerrian eskatu badute etxebizitza eta udalerrri horretan erroldaturik daudela egiaztatzen badute; orobat parte hartu ahal izango dute Udalak eraturako zerrendetan ageri direnek. Udalak baimena eman dezake bereaz besteko udalerrietan erroldaturik dauden eskatzaileek parte har dezaten, egoki irizten badio. Beti emango dute baimen hori, Lege honetako 61. artikuluan sortutako betebeharrak betetzeko hala behar bada..
3. **Udalek zozketa bidez esleitzen dituzten etxebizitzak:** Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuan (Etxebide) izena emandako pertsonak hartuko dute parte zozketa hauetan, baldin eta sustapena gauzatu den udalerrian eskatzen badute etxebizitza, nahiz eta beste udalerrri batean erroldaturik egon.
4. **Kooperatibek sustatutako etxebizitzak:** Kooperatibak zozketarako deialdia egin baino lehen kooperatibako kide ziren pertsonak parte hartuko dute zozketa hauetan; gainera, Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuan (Etxebide) izena emanda dauden pertsonak ere eskaini behar zaie kooperatibako kide egiteko eta etxebizitzaren zozketan parte hartzeko aukera, baldin eta sustapena gauzatu den udalerrian eskatu badute etxebizitza; erregelamendu bidez arautuko dira pertsona horiek zein epe, baldintza eta modutan parte hartuko duten zozketa horietan.
5. **Auto-sustapeneko etxebizitzak, erkidegoak:** Eskatzaileak esleitu beharreko etxebizitzak baino gehiago direnean, zozketa notario aurrean egingo da, sustapena beren gain hartu duten edo erkidegoa osatzen duten pertsonen artean. Baldin eta sustapena beren gain hartu duten pertsonak edo erkidego bateko kideek ez badituzte betetzen etxebizitza babestu baten onuradun izateko betebeharrak, esleitu ezin diren etxebizitzak zozketa bidez esleitu beharko dira Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Zerbitzuan (Etxebide) izena emandako pertsonen artean, betiere sustapena gauzatu den udalerrian eskatu badute etxebizitza.

59. artikulua.- Prozedura.

1. **Erregelamendu bidez zehaztuko da 57.1 artikuluan aipatzen diren babes publikoko etxebizitzak esleitzeko prozedura.** Betiere, Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuan (Etxebide) izena emandako pertsonen artean egingo da jendaurreko zozketa, notario aurrean. Nolanahi ere, pertsona horiek zozketan parte hartzeko onartuak izan behar dute, lege hau garatzeko araudiaren arabera eta sustapen bakoitzeko esleipen-prozedura hasteko dena delako Aginduan ezarritako zehaztasunen arabera (onartua izateko epea, etxebizitza-kopurua, kopuru bakoitzerako izendatutako etxebizitzak, interesdun izendatutako udalerriak eta bestelako zehaztasunak).

2. Notarioaren aurrean egin beharreko jendaurreko zozketaren bidez esleituko ditu udal-administrazioak Lege honetako 57.2 artikuluan zehaztutako babes publikoko etxebizitzak. Zozketa honako era hauetakoren batean egingo da:
 - a. Udalaren zozketak: Dena delako sustapeneko etxebizitzak esleitzeko arauketa-ordenantzaren bitartez.
 - b. Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko zerbitzuarekin (Etxebide) hitzartutako zozketa: Zerbitzu horrekin egindako hitzarmenaren bitartez.
3. Notario aurrean egin beharreko jendaurreko zozketaren bitartez esleituko dituzte sustatzaile pribatuek hitzarmenez besteko sustapenetako etxebizitzak.
 - a. Zozketaren emaitza esleipendunen zerrenda baten eta itxaron-zerrenda ordenatu baten arabera jakinaraziko da. Bi horiek eta notarioaren akta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari igorriko zaizkio, gehienez ere zozketa egin eta hamar egun naturaleko epean, eta enpresa sustatzailearen bulegoetan emango dira argitara.
 - b. Halaber, esleipendun atera den pertsonari jakinarazi egin behar zaio hautatua izan dela, frogatu ahal izateko moduan jakinarazi ere, eta 15 eguneko epea emango zaio onartzeko edo uko egiteko, eta, hala balegokio, babes publikoko etxebizitza baten esleipendun izateko betebeharrak betetzen dituela egiaztatze agiriak aurkezteko.
 - c. Norbaitek uko egiten badio esleipenari, edo norbait zerrendatik kentzen badute betebeharrak ez betetzeagatik, itxaron-zerrenda ordenatuak erabiliz egingo da esleipena.
 - d. Horren guztiaren berri emango zaio Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari, erregelamenduz zehaztutako era, epe eta beste prozedura-kontu batzuen arabera.
4. Kooperatibek, auto-sustapenek eta jabe-erkidegoek aurreko 3. idatz-zatian ezarritako prozedura berberari jarraituko diote 58. artikuluko 4. eta 5. idatz-zatietan zehazten diren parte-hartzaileen artean zozketa egiteko.

60. artikulua.- Diskriminazio positiboko politikak

1. Eusko Jaurlaritzaren eta Udalen babes publikoko etxebizitzak esleitzeko prozeduretan, diskriminazio positiborako kopuruak ezarriko dira etxebizitza iristeko zailtasun berezia duten eta erakundeen babesa bereziki behar duten gizataldeentzat.
2. Erregelamendu bidez ezarriko dira zeintzuk diren diskriminazio positiboarekin lagundu beharreko gizatalde horiek, bai eta zeintzuk diren diskriminazio horren baldintzak ere Lege honetako 57.1 artikuluan ezarritako esleipen-prozedurei dagokienez.
3. Udalek askatasunez hautatuko dute zein politika aplikatu babes publikoko udal-etxebizitzan zozketetan gizatalde jakin batzuentzat gordetako etxebizitza-kopuruei buruz eta diskriminazio positiboari buruz; Lege honetan eta lege hau garatzeko arauetan ezarritako aginduak dira muga bakarra.

61. artikulua. Mugikortasun geografikoko politikak

1. Babes publikoko etxebizitzak esleitzeko Eusko Jaurlaritzak eta udalek baliatu behar dituzten prozedurek Euskal Autonomia Erkidegoko herritarren mugikortasun geografikoa erraztu behar dute.

2. Eusko Jaurlaritzak eta udalek ezingo diote eskatu dena delako erroldan urtebete baino gehiago egin izana Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuan (Etxebide) izena emanda duten pertsoneri, edo, hala balegokio, udal-etxebizitzaren eskatzaileen erregistroetan izena emanda dutenei.
3. Eusko Jaurlaritzaren eta udalen esleipen-prozeduretan, babes publikoko etxebizitza guztien % 20, gutxienez, sustapena gauzatu den eremu funtzionaleko eskatzaileentzat gorde behar da.
4. Erregelamendu bidez garatuko dira mugikortasun geografikoari laguntzeko neurriak.

62. artikulua. Zozketatik kanpo uztea.

1. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailburuaren aginduz, Lege honetako 57.1 artikuluko esleipen-prozeduratik kanpo utz daitezke etxebizitzaren arloko edo politika sozialaren arloko beharrezko etxebizitzak edo ordezeko bizilekua emateko etxebizitzak.
2. Lege honetako 57.2 artikulua aipatzen duen arauketa-ordenantzaren bitartez, udalak artikuluko horretako esleipen-prozeduratik kanpo utz ditzake udalaren etxebizitza-arloko edo politika sozialaren arloko beharrezko etxebizitzak edo ordezeko bizilekua emateko etxebizitzak.
3. Bi kasu horietan, 57.1 eta 57.2 artikuluetako esleipen-prozeduretatik kanpo utzitako etxebizitza babestuak erakundeen babes bereziki behar duten gizabanakoei edo pertsona juridikoei baizik ezingo zaizkie esleitu; errentan edo lagata esleituko zaizkie, betiere Lege honetako 48. artikuluan ezarritako baldintzen arabera.

2. ATALA Etxebizitzaz xedatzeko araubidea lehenbiziko eskualdaketetan

Babes Publikoko Etxebizitzaren gaineko kontratuei oniritzia ematea

63. artikulua. Babes Publikoko Etxebizitzaren gaineko kontratuei oniritzia ematea

1. Autonomia Erkidegoaren arauketako babes publikoko etxebizitza baten eta haren eranskinen jabetza eskualdatzeko eskritura publiko bat egin baino lehen, edo horien gainean eskubide errealak eratu baino lehen, beharrezkoa izango da, hipotekaren kasuan izan ezik, dagokion agiri pribatua aurkeztea Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailaren lurralde-ordezkaritzei, oniritzia eman diezaioten. Etxebizitza eskualdatzen duenak aurkeztu beharko du agiria.
2. Baldin eta etxebizitza babestuekin lotu gabeko garaje eta trastelekuak, etxebizitza babestuen sustapen berekoak, etxebizitza babestuen titularrei eskualdatu behar bazaizkie, beharrezkoa izango da alde aurreko oniritzia, edozein dela ere eskualdatzeko titulua.
3. Lege honen ondorioetarako, udal-baimenak ere kalifikazioaren balioa izango du, udalaren arauketako babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioarena, alegia.
4. Udalek bete egin beharko dituzte Lege honetako 68. eta 69. artikuluetan oren interesa babesteko ezarritako bermeak eta babes publikoko etxebizitzak eskuratzen dituztenentzat ezarritako eskubideak, batez ere notarioek eta jabetza-erregistroko erregistrozaileek honako hauek egiaztatu beharra: ea udal-araubideko babes publikoko etxebizitzaren sustapenentarako udal-baimenik eman den edo ez, eta ea etxebizitza jakin bat esleipendun jakin bati esleitu zaiola egiaztatzen duen udal-agiri publikoa eman den edo ez.

5. Babes publikoko etxebizitzetarako hirigintza-kalifikazioa duen lurzoru, partzela edo orube bat kostu bidez eskualdatzeko, edozein dela ere titulua, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailaren lurralde-ordezkaritzaren oniritzia beharko da alde aurretik, baldin eta etxebizitza babestua autonomia-erkidegoak araututakoa bada, edo udalaren baimena, gainerako kasuetan. Ez da udalaren baimenik beharko udala bera denean eskualdatzailea.
6. Aurreko paragrafoetan aipatutako baimen eta agiri horiek gabe, notarioek ez dute eskritura publikorik egingo, eta erregistratzaileek ezetsi egingo dute inskripzioa egiteko eskaera. Biek ala biek, hala notarioak nola erregistratzaileak, dagokion udalari eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari jakinaraziko diete eskualdaketa.

64. artikulua. Epea.

Oniritzia emateko edo ukatzeko ebazpena emateko epea 4 hilabetekoa izango da, interesatuak aurkeztutako eskabidea jasotzen denetik kontatzen hasita. Epe horretan berariazko ebazpenik eman ezean, oniritzia eman egin dela joko da.

65. artikulua.- Prozedura.

1. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak erregelamendu bidez garatuko du babes publikoko etxebizitzetarako lurzoruaren eta babes publikoko etxebizitzaren eskualdaketa-kontratuei buruz oniritzia emateko prozedura.
2. Udalek udal-arauketako babes publikoko etxebizitzaren eskualdaketa-kontratuei buruzko oniritzia emateko prozedura arautuko dute udal-ordenantzen bitartez.

66. artikulua.- Eskualdaketa-kontratuek nahitaez eduki behar dituzten klausulak

Babes publikoko etxebizitzetarako lurzoria eskualdatzeko kontratu guztiek eduki behar dituzte nahitaez zenbait klausula, edozein dela ere eskualdaketarako titulua; Lege hau garatzeko araudietan zehazten dira klausula horiek.

67. artikulua. Notarioek eta Jabetza-erregistroko erregistratzaileek egin beharreko egiaztapena.

1. Babes publikoko etxebizitzaren eta haren eranskinen salerosketari, errentamenduari edo horien gainean eskubide errealak eratzeari dagokion eskritura publikoa egin baino lehen, notarioek egiaztatu beharko dute ea dagokion oniritzia edo udal-baimena eman ote den; ez oniritzirik ez udal-baimenik eman ez bada ez dute eskritura egingo, eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko sailaren lurralde-ordezkaritzari jakinaraziko diote. Era berean, jabetza-erregistroko erregistratzaileek uko egingo diote babes publikoko etxebizitzaren eta haren eranskinen gaineko edozein titularitate motaren inskripzioa egiteari baldin eta egiaztatzen badute ez dela administrazioaren oniritzirik edo udal-baimenik eman.
2. Babes publikoko etxebizitzetarako lurzoru, partzela edo orubeen salerosketaren eskritura publikoa edo ondasun horien gainean ordain trukean eskubide errealak eratzeko eskritura publikoa egin baino lehen, notarioek egiaztatu beharko dute ea dagokion oniritzia edo udal-baimena eman ote den; ez oniritzirik ez udal-baimenik eman ez bada, ez dute eskritura publikorik egingo, eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari jakinaraziko diote. Era berean, jabetza-erregistroko erregistratzaileek uko egingo diote babes publikoko etxebizitzetarako lurzoruaren gaineko edozein titularitate motaren inskripzioa egiteari, baldin eta egiaztatzen badute ez dela administrazioaren oniritzirik edo udal-baimenik eman.

3. ATALA. Bigarren eskualdaketetako eta ondokoetako xedapen-erregimena

68. artikulua.- Baimena.

1. Lege honetako 57.1 artikuluaaren prozeduraren bidez esleitutako babes publikoko etxebizitzak, Lege hau indarrean sartu ostean Eusko Jaurlaritzak esleitutakoak, nahitaez saldu beharko zaizkio Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari bigarren eskualdaketetan eta ondokoetan, Lege honetako 148. artikulutik 152.era artekoetan arautzen den eran.
2. Gainerako kasuetan, ezingo da babes publikoko etxebizitzaren bigarren eskualdaketarik ez ondokorik egin, edozein dela ere eskualdaketaren araubide juridikoa, sustatzailea, erabiltze- eta edukitze-erregimena edo beste edozein ezaugarri, ezein tituluren bidez, non eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak ez duen alde aurreko baimen berariazkorik ematen.
3. Interesatuaren eskabidea jaso eta hiru hilabeteko epean baimenaren gaineko berriazko ebazpenik ematen ez bada, baimena eman egin dela joko da.

V. KAPITULUA BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ESKATZAILEEN ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK

1. Atala: Babes publikoko etxebizitzen eskatzaileen eskubideak

69. artikulua.

Administrazio-legeria orokorrean ezarritako eskubideez gain, babes publikoko etxebizitzak eskatzen dituzten pertsonak honako eskubide hauek dituzte:

- a) Etxebizitza-eskatzaile diren tartean: Euskal Autonomia Erkidegoko herri-administrazioek etxebizitzen arloan eskaintzen dituzten zerbitzu eta ondasunen gaineko informazioa jasotzea era egokian, hartara egokien deritzetena eskatu ahal izateko haiei.
- b) Babes publikoko etxebizitzak esleitzeko orduan, edo etxebizitza zehatz bat esleitzeko orduan: esleipen-prozedura gauzatzen denean, bertan izatea edo bitarteko telematikoen bidez ikustea.
- c) Babes publikoko etxebizitzen hartzaileen kasuan, esleipen-prozeduraren eta etxebizitza egiaz eskuratzeko unearen arteko tarte horretan: obrak nola doazen jakiteko eta etxebizitzak emateko eguna zein izan daitekeen jakiteko informazioa jasotzea.
- d) Errentamendu- eta salerosketa-kontratuak sinatu aurretik: babes publikoko etxebizitzaren legezko araubide jakin horretan dituzten eskubide eta betebeharren gaineko informazioa jasotzea.
- e) Etxebizitza-arloko eskumena duen herri-administrazioarekin harremana izatea une oro, bitarteko telematikoekin.

2. atala. Babes publikoko etxebizitzen eskatzaileen betebeharrak

70. artikulua.

Administrazio-legeria orokorrean aldarrikatutako eskubideez gain, babes publikoko etxebizitzak eskatzen dituzten pertsonak honako eskubide hauek dituzte:

- a) Etxebizitza-eskatzaile diren artean: datu pertsonalak eguneraturik izatea, Administrazioaren eta eskatzailearen arteko komunikazioa egon ahal izan dadin eta etxebizitza-eskaera zehatza ezagutu ahal izateko.
- b) Esleipendun izan ostean eta errenta- edo erosketa-kontratua sinatu aurretik: esleipena onartu edo errefusatzeko, Administrazioak jakinarazi eta 15 eguneko epean. Epe horretan esleipena berariaz onartu ezik, Administrazioak beste pertsona bati esleitzeko dio babes publikoko etxebizitza, Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Zerbitzuan (Etxebide) izena emandako beste pertsona bati, alegia.
- c) Behin babes publikoko etxebizitza bat errentan hartu edo erosi ondoren erabiltzaile bihurtutakoan:

Beti:

- Datu pertsonalak eguneraturik edukitzea administrazioaren eta erabiltzailearen arteko harremana egon ahal izan dadin.
- Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzak Ikuskatzeko Kidegoko kideei etxebizitzara sartzen uztea.
- Eskatutako agiriak administrazioak ezarritako epeetan ematea.

Alokairuaren kasuan:

- Zorrotz betetzea bizikidetzara-arauek eta udalak herrikidetzari buruz emandako araudia.
- Bizkidetzara-unitatearen osaeran izandako aldaketan datuak, kideen kopuruari buruzko datuak eta diru-sarrerak dituztenen kopuruari buruzkoak eguneraturik edukitzea
- Etxebizitza behar bezala erabiltzea eta bizi-egokitasunari dagokion bezala edukitzea.
- Egin beharreko ordainketetan egunean egotea.

IV. TITULUA BIRGAITZEAREN SUSTATZEA

I. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

71. artikulua. Xedea.

Titulu honen xedea da Euskal Autonomia Erkidegoko ondare urbanizatu eta eraikiaren birgaitzea -hala hirietako nola baserrialdeetako ondarearen birgaitzea-sustatzeko ekintzen araubide juridikoa arautzea, une bakoitzeko etxebizitza-parkearen bizi-egokitasuna sustatzea aldera.

72. artikulua.- Sustapen-ekintzen eremua.

Birgaitzea sustatzeko neurriek honako ekintza hauek hartuko dituzte:

- a) Nagusiki bizitegiatarako diren eraikinen egituraren eta/edo eraikuntzaren eraberritzea eta eraikin horiek hirigintzaren aldetik egokitzea.
- b) Etxebizitzak egokitzea beren bizi-egokitasuna hobetze aldera.
- c) Nagusiki bizitegiatarako diren eraikinen osagai erkide eta pribatuen bukan erabatekoa doitzea, eraikuntza-lan onaren printzipioen arabera.

- d) Nagusiki bizitegietarako diren eraikinetako eta etxebizitzetako osagai erkideak egokitzea, ezintasunen bat duten pertsoneri horiek bete-betean erabili eta gozatzea eragozten dieten hesiak kentze aldera.

73. artikulua. Egoerak.

Erregelamenduz definituko dira honako hauek, titulu honetan ezarritakoetarako:

- a) Hirigintzaren aldetik egokitzea zer den, eta eraikuntza- eta egitura-eraberritzeak zer diren, edo zer ekintza sartzen den horietan.
- b) Nagusiki bizitegietarako diren eraikuntzen kontzeptua
- c) Etxebizitzen bizi-egokitasun baldintzak.
- d) Eraikuntza onaren printzipioen arabera egokitzea zer den, zer ekintza sartzen den hor.
- e) Etxebizitzak ezintasunen bat duten pertsonen erabil ditzaten egokitzea zer den, zer ekintza sartzen den hor.

II. KAPITULUA BIRGAITZEA SUSTATZEKO ESKU-HARTZEAK

74. artikulua. Birgaitzeko ekintza babestuak.

1. Birgaitzea sustatzeko ekintza babestuak izango dira eskumena duen administrazio-organoak halakotzat jotzen dituenak.
2. Alde batera utzi gabe eraikuntzen birgaitzea sustatzeko beharrezkotzat jotzen diren neurriak, lege honetan eta lege hau garatzen duten arauetan birgaitzea sustatzeko ezarritako finantza-neurriak nagusiki bizitegietarako diren eraikuntzak birgaitzeko izango dira lehentasunez.
3. Birgaitzeko ekintza babestuek nagusiki bizitegietarako diren eraikuntzen osagai erkideak hartuko dituzte beren barruan, bai eta erabilera nagusia etxebizitzarena duten osagai pribatuak ere, edota, orobat, bizi-egokitasunari buruzko arauetan ezarritakoaren arabera eta aplikatzekoa zaien hirigintza-araudiaren arabera egindako ekintza horien ondorioz, halakotzat joko diren osagai pribatuak.

75. artikulua.- Ekintza-motak.

1. Birgaitzeko ekintza babestuak, sustapenerako finantza-neurriak zein izango diren zehazte aldera, Birgaitze Integratutzat edo Birgaitze Bakandutzat jo ahal izango dira.
2. Birgaitze Integratukotzat joko dira Birgaitze Integratuko Eremutzat jotako multzo urbanoetan egiten diren ekintzak, hain zuzen ere, Lege honetan ezarritakoaren arabera eta Birgaitzeko Plan Berezia edo Babesteko eta Kontserbatzeko Plan Berezia xedatutakoaren arabera egiten diren ekintzak.
3. Birgaitze Integratutzat joko dira, orobat, Eremu Degradatutzat jotako multzo urbanoetan gauzatzen diren ekintzak, hain zuzen ere Lege honetan ezarritakoaren arabera eta hirigintza-planeamenduan xedatutakoaren arabera gauzatzen direnak.
4. Birgaitze Bakandutzat joko dira Birgaitze Integratuko Eremutik kanpora gauzatzen diren ekintzak. Halakotzat joko dira, orobat, Birgaitze Integratuko Eremuetan izan arren hirigintza-planeamenduak birgaitzetik edo eraberritzetik kanpo utzitako eraikinetan gauzatzen direnak.

76. artikulua. Ekintza babestuen titularrak.

1. Birgaitze-ekintza babestuak pertsona fisikoek edo juridikoek egin ditzakete, pribatu nahiz publikoek; nolana ere, pertsona horrek jabe, errentari edo gozamedun izan behar du, edo birgaitu beharreko eraikina erabiltzeko edo gozatzeko bidea ematen dion beste edozein tituluren jabe, eta administrazio-prozeduran birgaitzearen tituludun gisa agertu beharko du. Eraikinaren osagai erkideetan egin beharreko esku-hartzei buruz ari garela, jabeen erkidegoa ordezkatzeko duenarekin egin beharko dira izapideak, jabetza horizontalari buruzko legeriak ezarritako baldintzen arabera.
2. Birgaitze-ekintza ondasunaren jabeaz besteko pertsona batek egin behar duenean, jabearen baimena aurkeztu beharko da, bai eta jabearen eta beste pertsona horren artean birgaitze-lanaren kostuen banaketari buruz egindako hitzarmena ere.
3. Hirigintzari buruzko legerian nagusiki bizitegietarako diren eraikinen eta etxebizitzaren jabetza nahitaez kentzeko ezarritako kasuetan, egin gabeko ekintza babestuak gauzatzeko eskumena duen administrazio-agintaritzak izendatutako pertsona pribatua edo publikoa izango da ekintza babestuen titularra.

III. KAPITULUA FINANTZA-NEURRIAK

77. artikulua.- Finantza-neurrien motak.

1. Dagokion araudiak onartutako zerga-onurak alde batera utzi gabe, birgaitze-ekintzak sustatzeko finantza-neurriak mota hauetakoak izan daitezke:
 - a. Interes-tasa berezidun finantzaketa.
 - b. Zuzeneko diru-laguntzak, birgaitze-ekintzak finantzatzeko maileguren interes-tasa osoa edo zati bat ordaintzeko.
 - c. Udalek, birgaitzeko eta hiria zaharberitzeko hirigintza-sozietateek edo Eusko Jaurlaritzak (etxebizitza-arloko eskumena duen sailburuaren aginduz) ezarritako beste edozein.
2. Eraikinen osagai pribatuak birgaitzeko zuzeneko diru-laguntzak ematen direnean, onuradunak itzuli egin beharko du jasotako dirua itzultzeko egunaren arabera eguneraturik, baldin eta etxebizitzaren jabetza edo haren gainean eratutako beste edozein eskubide diru-laguntza horiei buruzko araudian ezarritako epea igaro baino lehen eskualdatzen bada; epe hori bost urtekoa izango da, gutxienez.

78. artikulua. Diru-laguntzak jasotzeko baldintzak.

1. Erabilera nagusia etxebizitzarena duten eraikinei dagozkien birgaitze-ekintzak ekintza babestutzat joko badira, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - a. Eraikinak hamar urte baino gehiago izan behar ditu, honako kasu hauetan izan ezik: ezintasunen bat duten pertsonentzat egokitzeko lanak egin behar direnean, etxebizitzaren bizi-egokitasunaren baldintzak hobetzeko sareak ezartzeko lanak egin behar direnean edo instalazioak indarrean den araudi tekniko aplikagarriari egokitzeko egin beharreko lanak direnean.
 - b. Erabilera nagusia etxebizitzarena duten eraikinetan, hirigintzaren aldetik egokitu gabe daudenean edo egitura edo eraikuntza egokitu gabe dutenetan, ez dira babestuko baldintza horiek betetzeko beharrezkoak diren lanak aurreikusten ez dituzten obrak, alde batera utzi gabe hirigintza-araudian ordenamenduz kanpoko kasuetarako edo aurri- edo hondatze-kasuetarako ezarritakoa.
 - c. Eraikina hirigintzaren aldetik egokitzea edo haren eraikuntza edo egitura egokitzea xede duten birgaitze-ekintzetan, eraikinak bizi-egokitasunari buruz

araudian ezarritako baldintzak betetzen ez dituzenean, eraikinak espazioaren antolamendu eta eraikuntza-ezaugarri jakin batzuk izan ditzan eskatuko da, hain zuzen ere bizi-egokitasunari dagozkion baldintza horiek izan ditzala bermatzeko. Etxebizitzak eduki beharreko luze-zabal erabilgarri gutxienezkoa, bizi-egokitasunaren baldintza gisa ezarritakoa, ez da eragozpen izango birgaitzea babestuzat jo dadin, baldin eta eraikinaren luze-zabala ezin bada handitu kultur intereseko eraikina izateagatik edo eraikinaren tipologia- edo eraikuntza-ezaugarriengatik ezinezko izateagatik; ezaugarri horiek berariaz arrazoitu beharko dira espedientean, eta birgaitzeko diru-laguntzen eskabideari buruz ebatziko duen administrazio-egintzan aipatu eta agerian jarri behar dira. Eraikinak, behin birgaitze-ekintzak egindakoa, luze-zabal erabilgarri erabatekoaren bi heren eduki behar ditu gutxienez etxebizitzatarako. Baldintza hori osagai erkideak birgaitzeko ekintzetarako baizik ez da eskatuko.

- e. Eraikina ez dadila egon hondaturik, antolamenduz kanpo, hein batean eraitsirik edo barnea husturik, edo birgaitzeko lanen barruan etxeen aurrealdea eraistea edo eraikina erabat hustea egon daitezela aurreikusirik. Dena den, baserrialdeetan dauden etxebizitzetan, beren eraikuntza-tipologia inguruko usadiozko eraikuntzari badagokio, edo herri-arkitekturako ofiziale- eraikuntzen tipologiari badagokio, edo kultur interesa dela-eta babesturik badaude, eraikuntza birgaitzeko ekintza babestuzat jo ahal izango da, beti ere eraikinaren jatorrizko bolumen-ezaugarriak ezagutzeko moduan uzten badira eta birgaitzeko ekintzaren xedea jatorrizko bolumetria aldatu gabe berreraikitzea baizik ez bada.
 - f. Birgaitzeko ekintzek aginduzko udal-baimena eduki behar dute, eta birgaitzeko ekintzaren ondoriozko etxebizitzek bizi-egokitasunari buruz garapen-araudiak ezarritako baldintza guztiak bete behar dituzte, eta, gainera, etxebizitzaren luze-zabal erabilgarriak ezin du izan dagozkion babes-araudiak ezarritakoa baino handiagoa metro koadrotan.
2. Terrazak ixtea ez da joko birgaitze-ekintza babestuzat, salbu eta ekintza horretarako baimena erdietsi bada eta gainera ekintzaren xedea etxebizitzaren luze-zabala handitzea bada, bizi-egokitasunari buruzko gutxienezko baldintzak betetze aldera.
 3. Birgaitze-ekintza babestu guztiek bete behar dituzte hirigintza-planeamenduari buruzko legeriak ekintza bakoitzerako unean-unean aurreikusitako zehaztapenak.

IV. KAPITULUA BIRGAITZE-EREMUEN ARAUBIDE JURIDIKOA

1. ATALA. Birgaitze Integratuko Eremuen eta Eremu Degradatuen Araubide Juridikoa

79. artikulua. Birgaitze Integratuko Eremuak.

1. 79. artikulua. Birgaitze Integratuko Eremutzat jo ahal izango dira arkitektura- edo hirigintza-balio nabarmenarengatik edo ondare urbanizatu eta eraikiaren degradazioarengatik arreta berezia behar duten hirialdeko eta baserrialdeko multzoak, alegia, babestuak, kontserbatuak edo hobetuak izateko herri-administrazioen arreta berezia behar dutenak.
2. Halaber, Birgaitze Integratuko Eremutzat jo ahal izango dira bizitegiatarako multzo berriki sortuak, artean ere arkitektura- edo hirigintza-balioa nabarmena ez izan arren eremuaren degradazio-egoera dela-eta hala komeni bada. Eremu degradatuaren izaera hori sozioekonomiaren, hirigintzaren eta arkitekturaren

egoera degradatuaren ezaugarriengatik emango da, eta ezaugarri horiek erregelamendu bidez zehaztuko dira.

3. Multzo urbanoak birgaitze integratuko eremu gisa izendatzeko udalek Eusko Jaurlaritzan abiarazi beharreko prozedura erregelamendu bidez arautuko da, eta, orobat, Eusko Jaurlaritzak izendapen hori egiteko egin beharreko adierazpena eta izendapen horren ondorioak.
4. Eusko Jaurlaritzak birgaitze-ekintzetarako edo hiria zaharbertzeko ekintzetarako sustapen-neurriak ezarri nahi dituzenean, kontuan hartu beharko du multzo urbano bat Birgaitze Integratuko Eremutzat izendatzea. Eremu horiek kontuan hartu ahal izango dira, orobat, etxebizitza eskuratzeko beste sustapen-neurri batzuk ezarri behar direnean.

80. artikulua.- Hiria Birgaitzeko eta Berroneratzeko Plan Bereziak.

1. Birgaitze Integratuko Eremutzat jotako multzo urbanoetan herri-administrazioek gauzatuko duten ekintza berezian honako birgaitze-ekintza hauek sartzen dira: hiri-ehuna eta eraikin-ehuna kontserbatu, zaharberritu eta hobetzea, eremu horretan bizi den biztanle-kopuruari eustearren eta biztanle horien bizi-baldintzak hobetearren, eta, bereziki, etxebizitzaren kalitatea, erkidego-ekipamenduak sustatzea eta xede horiekin bateragarria izango diren ekonomia-jarduerei eutsi eta sustatzea.
2. Planeamendu-tresna, herri-administrazioek Birgaitze Integratuko Eremuetan gauzatuko dituzten birgaitze- eta berroneratze-ekintzak zehaztuko dituzenean, hirigintzari buruzko legerian aipatuetakoa plan berezietako edozein izango da, bereziki Birgaitzeko, Babesteko eta Kontserbatzeko Plan Bereziak eta Hiri-berrikuntzako Planak.
3. Administrazioen ekintza berezi hori planifikatzeko eta gauzatzeko behar diren neurriak jaso beharko dira gutxienez Plan Berezietan, betiere hirigintzari buruzko araudian eta lege honetan eta lege hau garatzeko arauetan ezarritakoaren pean.
4. Hiria birgaitzeko edo berroneratzeko behar diren hirigintzako neurriak zehazten dituzten Plan Bereziek ondoren aipatzen diren agiri hauek eduki beharko dituzte gutxienez (agiri horien edukia erregelamendu bidez garatuko da):
 - a. Gizarte- eta hirigintza-azterlana.
 - b. Deskribatze- eta arrazoitze-txostena
 - c. Hirigintza-arloko araudia
 - d. Ekonomia- eta finantza-azterlana
 - e. Ekintza-programa, beharko diren inbertsio publiko eta pribatuak eta programa hori gauzatzeko epeak eta lehentasunak zehaztuz.
 - f. Babestu beharreko ondasunen katalogoa, baldin eta birgaitze-ekintzak gauzatuko badira.

2. ATALA Hiria Birgaitzeko eta/edo berroneratzeko hirigintza-sozietateak.

81. artikulua. Hiria Birgaitzeko eta/edo Berroneratzeko Hirigintza-sozietateak

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrek eta toki-administrazioek Hiria Birgaitzeko eta/edo Berroneratzeko Hirigintza-sozietateak eratu ahal izango dituzte, elkarrekin edo zeinek bere aldetik, kasuan kasuko plan berezietan jasotako neurriak egikaritzeko.
2. Dagokion planeamendu berezia oso-osorik edo hein batean kudeatzeko administrazio-kontzesioa eman ahal izango diete zuzen-zuzenean herri-

administrazioek beren hirigintza-sozietateei, hiria birgaitzeko edo/eta berroneratzeko hirigintza-sozietateei alegia.

3. Administrazio-kontzesio horrek berekin darama jabetza nahitaez kentzen den kasuetan onuradun izatea, bai eta administrazioak dena delako neurriak gauzatzeko dituen ahalmenak subrogazio bidez eskuratzea.
4. Hiria Birgaitzeko edo/eta Berroneratzeko Hirigintza-sozietateen xedeak honako eginkizun hauetako bat izan beharko du, bederen:
 - a. Hirigintza-azterlanak egin eta nola gauzatzen diren zaintzea.
 - b. Hirigintzako planak eta egitasmoak egitea, kargei eta onurei dagozkienak eta plan horiek izapidetzeko eta onartzeko ekimenari dagozkionak ere zehaztuz, hirigintzari buruzko araudiaren arabera.
 - c. Era guztietako eraikuntzei buruzko birgaitze-proiektuak idaztea.
 - d. Ekintza bakanduei edo integratuei dagozkien lanak gauzatea, hala urbanizazio berriak egitekoak nola lehendik zeuden urbanizazio eta eraikuntzak berritu edo hobetzekoak, bai eta Plan Bereziak egikaritzeko behar den beste edozein obra ere.
 - e. Plan Bereziak gauzatzeko behar den lurzoruaren programazioa eta prestaketa; hor sartzen da eskubideak eta ondasunak lehentasunez erosteko eta eskuratzeko eskubideak gauzatea ere, baldin eta hirigintzari buruzko araudiaren arabera egokiak badira.
 - f. Jabetza nahitaez kentzeko espedienteen idazketan eta kudeaketan lankidetzan aritzea, sozietate hori jabetza kentzearen onuradun ez denean.
 - g. Plan Bereziak egikaritzeko behar diren ondasun, obra eta zerbitzuak kudeatu, ustiatu eta zaintzea; orobat Birgaitze Integratuko Eremuetan sartzen diren gainerako ondasun, obra eta zerbitzuak.
 - h. Lizentziak emateko eskumenak eta hirigintza-diziplinaren arloko eskumenak gauzatea, Udalak sozietateen esku utzirik; beti ere toki-administrazioaren araubideari buruzko legeriak ezarritako baldintzen arabera, eta Plan Berezi horien eraginpeko esparruetan bakarrik.
 - i. Hirigintza-sozietate horrek edo Administrazioak bere ahalmenak gauzatzeko behar duen beste edozein agiri tekniko edo juridiko egitea.
 - j. Aurreko eginkizun horiekin zerikusituz zuzena edo zeharkakoa duen beste edozein eginkizun.
5. Hiria birgaitzeko Hirigintza-sozietateek Birgaitze Integratuko Eremu batean baino gehiagotan gauzatu ahal izango dute beren sozietate-xedea, eta eremu horiek udalerrri batean edo hainbatetan egon daitezke, eta udalerrri osoa ere har dezakete.

82. artikulua. Hiria Birgaitzeko Hirigintza-sozietateen eginkizunak.

Hiria Birgaitzeko eta/edo Berroneratzeko Hirigintza-sozietateek beste eginkizun hauek ere izan ditzakete, aurreko artikuluko horretan zehaztutako onorioz gauzatu beharrekoek gain:

1. Hiria birgaitzeko edo berroneratzeko ekintza publikoekin loturik:
 - a) Lehentasunezko auzo-ekipamendua gehitu eta hobetzeko eta urbanizatzeko ekintzak gauzatzeko inbertsio-plan bereziak egitea.
 - b) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioarekin, toki-administrazioarekin eta autonomia-erkidegoko beste edozein organismo publikoekin lankidetzan-hitzarmenak egitea.
 - c) Erakunde publikoen baliabideak eta ekintzak koordinatu eta bideratzea.
2. Hiria birgaitzeko edo berroneratzeko ekintza pribatuekin lotuta:

- a) Diru-sarrera gutxi dituzten etxebizitza-erabiltzaileekin hitzarmenak egitea, eta sozietateari ahalmena ematea erabiltzaile horien etxebizitzetan birgaitzeko ekintzak egiteko. Birgaitu beharreko etxebizitzaren erabiltzaileentzat onuragarriagoak izango dira horrela hitzartutako ekonomia-baldintzak lege honetan eta lege hau garatzeko araudietan ezarritakoak baino.
- b) Hiria birgaitzeko eta berroneratzeko ekintzetarako ekimen pribatuari eman beharreko laguntzei buruzko planak egitea.
- c) Birgaitzerako eskabideak jaso eta egiaztatzea, ondoren eskumena duen erakundeari bidaltzeko.
- d) Ekimen pribatuko ekintzak kontrolatu, sustatu, kudeatu eta koordinatzea eta horiei buruzko aholkua eta informazioa ematea.
- e) Birgaikuntza-obren eragina jasaten duten pertsonentzat ordezeko bizitokia emateko planak egitea.
- f) Ekimen pribatuarekin lankidetzan aritzea Plan Berezian ezarritako neurrien ondorioz desagertu behar duten etxebizitzaren erabiltzaileekin hitzarmenak egiteko, haientzat ordezeko bizitokia bideratze aldera indarrean den araudian ezarritako kasu eta baldintzetan.

V. TITULUA
ETXEBIZITZA PARKEAK BEHAR DUEN KALITATEA ETA INGURUMENAREN ALDETIK
BEHAR DUEN IRAUNKORTASUNA

I. KAPITULUA
BIZITOKIETARAKO ERAIKUNTZEI ESKATU AHAL ZAIZKIEN BALDINTZAK ETA
KALITATEA

83. artikulua. Etxebizitza baten kalitatearen kontzeptua

1. Etxebizitza baten kalitatea da etxebizitza horrek erabiltzaileen beharrezanaketarako eduki behar dituen ezaugarriak eta eman behar dituen zerbitzuak, unean-unean behar diren segurtasun- eta erosotasun-estandarrei egokituak.
2. Etxebizitzek legez eta erregelamenduz ezarritako oinarrizko baldintzak bete behar dituzte, funtzionalitate, segurtasun, bizi-egokitasun, irisgarritasun eta ingurumenaren aldetik behar duten iraunkortasunari buruzko oinarrizko baldintzak, hain zuzen. Eraikuntza antolatzeke legeriak eta eraikuntzaren kode etikoak ezartzen dituzte arlo horretako oinarrizko baldintzak.
3. Etxebizitzek kalitateari buruzko baldintza jakin batzuk betetzen dituztela egiaztatzeke moduak eta baldintzak erregelamendu bidez garatuko dira. Halaber arautuko dira sinestamendu-erakunde edo organismoek bete behar dituzten baldintzak.

84. artikulua. Bizitegietarako eraikuntzek ingurumenaren aldetik behar duten iraunkortasunaren gutxieneke estandarrak

1. Energia aurrezteke baldintzei dagokienez:
 - Bizitegietarako eraikinak eraikitzeke, zaintzeke eta birgaitzeke prozesu orotan bermatu beharke da eskura dauden baliabideak ezin hobeto erabilike direla eta prozesu horretako dena delako ekintza hori ingurumenaren aldetik iraunkorra izango dela.
 - Bizitegietarako eraikuntzaren faseetako edozeinetan parte hartzen dutenek: Alegia, etxebizitzaren proiektugile, sustatzaile, eraikitzaile, fabrikatzaile eta erabiltzaileek dena delako ekintza hori eraginkortasunari, energiaren

aurrezpenari eta oro har ingurumenaren begiramenari zor zaizkien parametroen arabera egiten dela zaindu beharko dute.

- Balorazio-kode bat landuko da erregelamendu bidez eraikuntzaren faseetako bakoitzerako, alegia, faseetako bakoitzean honako hauek zehaztuko dituen kodea: Hirigintza-planeamendua, erabili beharreko materialak, material horien fabrikazioa eta garraioa, eraikuntza, etxebizitzaren erabilera eta etxebizitza eraisteko fasea, eraikuntzari iraunkortasun-ziurtagiria emateko kontuan hartuko diren praktika egokiak.

2. Garbitzeko zenbat ur bero sortu behar den gutxienez eguzki-energiaren bitartez

Garbitzeko ur beroak eskatzen duen energia termikoaren beharrianari erantzuteko, etxebizitzetarako eraikinetan tenperatura apaleko eguzki-energia hartzeko, biltzeko eta erabiltzeko sistemak ezarriko dira, kokalekuari dagokion eguzki-erradiazio guztizkoaren eta eraikinak behar duen ur bero kopuruaren arabera egokituak.

3. Zenbat energia elektriko sortu behar den gutxienez eguzki-energia fotovoltaiakoaren bitartez.

Etxebizitzetara buruzko legeria teknikoak zehazten dituen etxebizitza-eraikinetan eguzki-energia hartu eta prozedura fotovoltaiakoaren bitartez energia elektriko bihurtzeko sistemak ezarriko dira, norberak erabiltzekoak edo sarea elikatzekoak.

85. artikulua. Etxebizitzaren irisgarritasuna

Berrian berri eraikitako etxebizitzak eta haien eranskinak irisgarriak izan beharko dute, Irisgarritasuna Sustatzeko Legeak eta hura garatzeko erregelamenduak ezarritako irizpideen arabera. Udalek, obra-lizentzia eman baino lehenago, egiaztatu beharko dute eraikin berri proiektatu guztiek betetzen dutela araudi hori.

II. KAPITULUA BIZITEGIETARAKO ERAIKUNTZAK KONTROLATZEKO NEURRIAK

86. artikulua. Eraikinaren Liburua

1. Eraikinaren Liburua agiri bat da, osoa, eraikinaren ezaugarri fisikoak eta teknikoak eta haren araubide juridikoa ezagutzeko aukera ematen duen informazioa jasotzen duena. Agiri horretan jaso beharko dira eraikinaren ezaugarri teknikoak, instalazioak, planoak eta erabilerarako, mantentze-lanetarako eta larrialdietarako jarraibideei buruzko informazioa. Hala, eraikinaren bizi-egokitasunaren eta segurtasunaren mailak jaits ez daitezzen zein betebeharrak bete behar dituzten jakin ahal izango dute erabiltzaileek.
2. Etxebizitzetarako eraikin guztietan, eraikuntza berrikoetan, Eraikinaren Liburua egin beharko da; erregelamendu bidez zehaztuko diren baldintzen eta moduen arabera egin beharko da, eta eraikinaren datu nagusiak jaso beharko ditu.
3. Sustatzaileak Eraikinaren Liburua eman beharko dio eraikina eskuratzen duenari eraikinaren jabetza eskualdatzeko egintzan, baldin eta eraikinaren jabea bakarria bada; jabetza horizontaleko eraikina bada, jabeen erkidegoaren presidenteari eman beharko zaio, erkidegoa eratzen denean, eta hark liburua hartu duelako adierazpena sinatuko du. Nolanahi ere, kasu batean zein bestean, Liburuaren

Eraikinaren berri eman beharko da salerosketa-eskrituraren agirietan. Eraikinaren Liburua guztiz eguneraturik egon beharko da eraikina ematen den unean.

4. Eraikinaren liburutik aterako dira etxebizitzaren esku-liburuak; hain zuzen ere, bi agiri horien kopia bana eskuratuko ditu eraikina osatzen duen etxebizitza bakoitzaren jabe bakoitzak. erregelamendu bidez zehaztuko dira zein idatz-zati eduki behar dituzten agiri horiek.
5. Eusko Jaurlaritzak, etxebizitza-arloko eskumena duen sailaren bitartez, Eraikinaren Liburuari dagozkion betebeharrak betetzen direla zainduko du, eta ikuskatzeak ere egin ahal izango ditu, egiaz betetzen direla ziurtatzeko. Administrazioak betebeharrak betetzen direla zaintzeko egiten dituen ikuskapenen berri jasoko da Eraikinaren Liburuan bertan.

87. artikulua. Eraikinaren Ikuskatze Teknikoa

1. Etxebizitzetarako eraikinen jabeek edo erabiltzaileek etxebizitza horien zertarakoaren arabera gauzatu behar dituzte erabilera- eta zainketa-egintzak, eta etxebizitzaren funtzionalitate, segurtasun eta bizi-egokitasunari dagozkion baldintzak, indarrean den araudiak eskatzen dituenak, zaindu behar dituzte kasu guztietan.
2. Etxebizitzetarako eraikinen jabeek, lehenbiziko erabilerako baimena ematen denetik edo, halakorik ezean, eraikinak 50 urte betetzen dituenean -obrak amaitu izanaren azken agiria ematen denetik kontatzen hasita-, eta, ondoren, hamar urtez behin, eraikinaren ikuskapen tekniko bat egin beharko dute teknikari eskudunen bitartez, honako alderdi hauei buruz: eraikinaren kontserbazio-egoera erabatekoa, egitura-egonkortasuna, fatxadaren eta estalkiaren itxituraren egonkortasuna, instalazioen erabilera-segurtasuna eta bizi-egokitasunari dagozkion gutxieneko baldintzak. Ikuskatze hori egiteko modua eta baldintzak erregelamendu bidez zehaztuko dira.
3. Eraikinaren ikuskapen teknikoa egin eta haren egiturari, fatxadako osagaietan, estalkietan edo kanalizazioetan akats larriak hautematen badira, eta akats horiek arriskuan jar baditzaizkete eraikinaren segurtasuna edo/eta pertsonena, presaz hartu beharreko gutxieneko neurriak zehaztu beharko dira segurtasun hori bermatzearren, bai eta neurri horiek gauzatzeko epea ere. Jabeek ezarritako epe horretan gauzatu beharko dituzte neurriak.
4. Ikuskapen teknikoa egiteko epea hamabi hilabetekoa izango da, lehenbiziko idatz-zatian aipatzen diren epeak amaitzen direnetik kontatzen hasita.
5. Artikulu honetako 2. idatz-zatian aipatutako betebeharrak bete ezean, toki-administrazioan eskumena duen erakundeak esku hartu ahal izango du, dagokion araudian kasu horretarako ezarrita dauden hertsatze- eta gauzatze-tresnak erabiliz.

III. KAPITULUA ETXEBIZITZAREN KALITATEAREN, IRAUNKORTASUNAREN ETA BERRIKUNTZAREN KONTSEILUA

88. artikulua.- Kalitatearen, Iraunkortasunaren eta Berrikuntzaren Kontseilua

1. Aurreko artikuluetan aipatutakoak ongi gauzatu direla ziurtatzearren, Etxebizitzaren Kalitatearen, Iraunkortasunaren eta Berrikuntzaren Kontseilua sortuko da erregelamendu bidez. Kontsulta-organoa izango da, izaera tekniko izango du eta honako eginkizun hauek izango ditu: aipatutako gai horiei buruzko aholkua ematea eta proposamenak egitea administrazioari, eta eginkizun

nabarmenki teknikoago gisa, etxebizitzaren eta haren osagai materialen hobekuntza.

2. Eusko Jaurlaritzan Etxebizitzaren arloko eskumena duen sailburuak zehaztuko du Kontseilu horren osaera eta funtzionamendua. Honako hauek izan beharko dute ordezkaritza bertan: Eusko Jaurlaritzak, lanbide- eta enpresa-arloko elkargo eta elkarteek, teknologia-zentroek, unibertsitateak eta etxebizitzarekin lotutako interesak dituzten beste erakunde batzuek.
3. Kontseilu horrek batzorde berezien bidez ere lan egin ahal izango du, berariaz gai jakin batzuetarako sortutako batzorde berezien bidez, alegia; horietako bat "Eraikuntzaren Kalitatearen Batzordea" izango da, eta Kontseilu horretako kide izango da.

VI. TITULUA ETXEBIZITZA PARKEAREN ERABILERA ANTISOZIALA

I. KAPITULUA ETXEBIZITZA HUTSA

89. artikulua.- Definizioa.

1. Etxebizitzak etengabe hutsik edukitzea etxebizitzaren jabetzaren erabilera antisoziala da, eta ingurumenaren aldetik iraunkortasunik gabea.
2. Etxebizitza bat etengabe hutsik dagoen edo ez zehazteko, Administrazioak honako hauek hartuko ditu kontuan, besteak beste:
 - a) Biztanleen erroldako datuak, bai eta egoitzadunen edo etxebizitza batean bizi direnen datuen gaineko beste erregistro publiko batzuetako datuak ere.
 - b) Uraren, gasaren eta elektrizitatearen kontsumo ohi baino txikiagoak.
 - c) Posta eta jakinarazpenak beste leku batzuetan jasotzen direlako datuak.
 - d) Telefono bidezko jakinarazpenetarako eta jakinarazpen informatikoetarako beste leku batzuk baliatzea eskuarki.
 - e) Etxebizitzaren jabearen adierazpenak edo egintzak.
 - f) Herri-administrazioetan etxebizitzaren arloko ikuskapen-eginkizunak betetzen dituzten langileen adierazpen eta egiaztapenak, bai eta agintaritzaren agenteenak ere.
 - g) Hurbileko auzokideen adierazpenak.
 - h) Etxebizitzaren jabeak uko egitea Administrazioari egiaztapen-lana egiten laguntzeari, uko egiteko arrazoi sinesgarririk gabe eta etxebizitza hutsik dagoelako beste azterna batzuk badirelarik.

90. artikulua. Etxebizitzak betetzen direla ziurtatzeko sustapen-politika publikoak

Ingurumena babestearren eta bizitegiatarako baliabideak eta baliabide fisikoak gizartearen aldeko eraginkortasunez erabiltzearen, Euskal Autonomia Erkidegoko herri-administrazioek hutsik dauden etxebizitzak merkatura ateratzea sustatzeko politikak baliatuko dituzte, ahal dela alokairuan.

91. artikulua. Etxebizitza hutsen gaineko kanona.

1. Etxebizitza hutsen gaineko kanona sortzen da lege honen bidez; kanon hau gizartearen eta ingurumenaren aldeko zerga bat da, jabetzaren funtzio soziala bermatu eta hirialdeko eta baserrialdeko ingurumena zaintzeko xedez sortua.

2. Euskal Autonomia Erkidegoko udalek etxebizitza huts gisa izendatutakoen gainean aplikatuko da kanona.

92. artikulua. Kanona ordaintzeko betebeharra sortzea

Kanona ordaintzeko betebeharra sortuko da etxebizitza huts gisa izendatzeko administrazio-adierazpena, Lege honetako 91.2 artikuluan aipatutakoa, egiten den unean bertan.

93. artikulua.– Zergapeko egitatea.

1. Zergapeko egitate izango dira urtebetean hirurehun eta berrogeita hamar egun baino gehiagoz inor bizitzen ez diren etxebizitzak, Euskal Autonomia Erkidegoaren lurraldean kokatutakoak, baldin eta hutsik egotea hurrengo artikuluan arautzen diren salbuespenetako batengatik ez bada. Egitate horrek, gainera, administrazioak etxebizitza huts gisa izendatzeko adierazpena egitea eragingo du, lege honetako 91.2 artikuluan aipatutako adierazpena, alegia.
2. Etxebizitza hutsik dagoela joko da honako egoera hauetan:
 - a) Udalerriko biztanle-errodan izena emandako biztanlerik bertan bizi ez dela egotea etxea, aurreko zenbakian zehaztutako epe batez, zergaldiaren barruan.
 - b) Egoera hori egiaztatzea eraikina ikuskatzera joandako agintaritzaren agenteen txostenen bitartez, edo uraren, elektrizitatearen eta antzekoen moduko hornigaien oinarritzako kontsumoari buruzko datuetatik ateratako zantzen bitartez. Hala, etxebizitza hutsik dagoela joko da ur- edo elektrizitate-hornikuntzako kontraturik ez duenean, edo aurreko paragrafoan zehaztutako epean bertan biziz gero emango lituzkeen kontsumo-datuak baino txikiagoak emanaz gero, kontsumo-datu horiek pertsonako eta urteko ohiko batez besteko kontsumoaren arabera kalkulatu. Datu horiek udalerrian zerbitzu ematen duten horniketaren presek emango dituzte; dena dela, informazio zehatzik ezean, etxebizitza bat hutsik dagoela jo ahal izango da haren ur-kontsumoa pertsonako eta urteko 2,25 metro kubiko baino txikiagoa bada, eta/edo elektrizitate-kontsumoa pertsonako eta urteko 80 kilowatt baino txikiagoa bada, edo/eta gas-kontsumoa biztanleko eta urteko 6 metro kubiko baino txikiagoa bada.
 - c) Aurreko hizkian deskribatutako kontsumoak erregelamendu bidez aldatu ahal izango dira.

94. artikulua. Kanona ordaintzeko betebeharretik salbuetsiak.

Kanona ordaintzeko betebeharretik salbuetsiko dira beti:

- a) Lan- edo osasun-arrazoiengatik edo beste batzuegatik beren ohiko bizilekutik kanpora bizi direnen etxebizitzak; pertsona horiek agiri bidez egiaztatu beharko dute egitate hori.
- b) Errentan hartutako etxebizitzak; egitate hori agiri bidez egiaztatu beharko da.
- c) Bigarren bizileku diren etxebizitzak; agiri bidez egiaztatu beharko da egitate hori.

95. Artikulua.- Subjektu pasiboak.

1. Etxebizitza hutsen gaineko kanonaren subjektu pasibo izango dira Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren subjektu pasiboak, baldin eta etxebizitza hutsen jabe badira.

2. **Subjektu pasibo horiek etxebizitza hutsik dagoelako aitortpena aurkeztu beharko dute; hilabeteko epea izango dute horretarako, etxebizitza hutsik geratzen denetik kontatzen hasita.**

96. artikulua.– Zerga-oinarria.

Zerga-oinarria izango da etxebizitzak hutsik egindako egun-kopurua. Administrazioak zehaztuko du zenbat egun egin dituen etxebizitzak hutsik, etxebizitza hutsik egon delako adierazpena eragiten duten hasierako hirurehun eta berrogeita hamar egun horiek kanpo utzita.

97. artikulua. Zergapetze-heina eta zerga-kuota.

1. **Zergapetze-heina honako hau izango da:**
 - a. **Kanona ordaintzeko betebeharra sortzen den urtean etxebizitzak hutsik egindako egun bakoitzeko, bederatzi euro.**
 - b. **Kanona ordaintzeko betebeharra sortu ondoko bigarren urtean etxebizitzak hutsik egindako egun bakoitzeko, hamabi euro.**
 - c. **Epe horiek igarotakoan, hutsik egindako egun bakoitzeko hamabost euro.**
2. **Aurreko kopuru horiek gehitu egin daitezke pertsona bakar bat etxebizitza huts gisa izendatutako etxebizitza biren edo gehiagoren jabe denean.**
3. **Zerga-kuota izango da zerga-heina zerga-oinarriari aplikatuta ateratzen den emaitza.**

98. artikulua.- Kudeaketa.

1. **Etxebizitza hutsen gaineko kanonaren kudeaketa udalei dagokie; udalek etxebizitzen titular diren pertsonengandik edo erakundeengandik jasoko dute zuzenean kanon hori.**
2. **Kanona bilduz lortzen diren diru-sarrerak partekatu egingo dira: Eusko Jaurlaritzak eta udalek % 50 jasoko dute, kopuru horri udalek zergaren kudeaketaren ondorioz eragindako gastuak kenduz.**
3. **Udalek kanona kudeatzeko eragin kudeaketa-, likidazio- eta ikuskatze-egintzak Euskal Autonomia Erkidegoak zergeri buruz emandako araudi orokorraren pean egongo dira lege honek aurreikusi gabeko kontuetan.**

99. artikulua. Etxebizitza hutsen erregistroa

Udalek, zeinek bere udalerrian, Etxebizitza Hutsen Erregistroa sortu eta eduki beharko dute, eta erregistro horri buruzko informazioa Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak bildu eta koordinatuko du.

100. artikulua.- Preskripzioa

Lege honetan arautzen den tributu honen kudeaketa-, likidazio- eta ikuskatze-egintzen preskripzioa Tributuei buruzko Lege Orokorraren 66.etik 70.era bitarteko artikuluetan arautzen da, hori du bere araubide juridikoa.

101. artikulua. Kanonaren xedea

Etxebizitza hutsen gaineko kanona dela-eta bildutakoa etxebizitzen gaineko politika publikoen xedeetarako izango da.

102. artikulua. Etxebizitza zaintzeko betebeharra ez betetzea

Udalek, zeinek bere udalerrian, etxebizitzak hutsik egon ez daitezzen aplikatuko beharreko politiketan lagundu ahal izango dute, egitate hori jabetzaren eginkizun sozialaren kontrakoa izaki; aurreko artikuluetan sortutako kanonarekin ez ezik, etxebizitza zaintzeko betebeharra hutsegiteagatik ezarri beharreko zigorrak ezartzen ere lagundu ahal izango dute.

II. KAPITULUA GEHIEGIZKO OKUPAZIOA

103. artikulua.- Definizioa.

1. Etxebizitza baten okupazioa gehiegizkoa dela joko da etxebizitzak ahal duena baino okupazio handiagoa duenean, etxebizitzaren luze-zabala eta zerbitzuak kontuan izanik.
2. Etxebizitza batek gehiegizko okupazioa duen edo ez zehazteko, honako faktore hauek hartu ahal izango dira kontuan, besteak beste:
 - a) Biztanleen erroldako datuak, bai eta egoitzadunen edo etxebizitza batean bizi direnen datuen gaineko beste erregistro publiko batzuetako datuak ere.
 - b) Bizitokiarengatik ordaindutako prezioa.
 - c) Uraren, gasaren eta elektrizitatearen kontsumo ohi baino handiagoak.
 - d) Posta jasotzea eta jakinarazpenak,
 - e) Etxebizitza komunikazio telefoniko eta informatikoetarako erabiltzea ohikotasunez.
 - f) Etxebizitzaren jabeen edo bertan bizi direnen adierazpenak edo egintzak.
 - g) Herri-administrazioetan etxebizitzaren arloko ikuskapen-eginkizunak betetzen dituzten langileen adierazpen eta egiaztapenak, bai eta agintaritzaren agenteenak ere.
 - h) Hurbileko auzokideen adierazpenak.
 - i) Etxebizitzaren jabeak uko egitea Administrazioari egiaztapen-lana egiten laguntzeari, uko egiteko arrazoi sinesgarririk gabe eta etxebizitzak gehiegizko okupazioa duelako beste aztarna batzuk badirelarik.
3. Udalen eskumena izango da etxebizitza batek gehiegizko okupazioa duelako administrazio-adierazpena egitea.
4. Edozein modutan ere, etxebizitza batean egitezko bizilagun bakoitzeko hamar metro koadro baino gutxiago direnean, gehiegizko okupazioa dagoela joko da.

104. artikulua. Etxebizitzen gehiegizko okupazioa eragozteko politika publikoak

1. Udalek etxebizitzen gehiegizko okupazioa eragozteko kontrol-, ikuskapen- eta zigor-politikak bultzatzeko betebeharra dute.
2. Horretarako, lege honetako 170.27 artikuluan aipatzen diren administrazio-zigorrek ezarri ahal izango dituzte udalek, bai eta, kasu larrietan, jabetza nahitaez kentzeko dosierrak hasi jabetzaren eginkizun soziala hutsegiteagatik, lege honetako 153. artikuluan xedatutakoaren arabera.

VII. TITULUA KONTSUMITZAILEEK ETA ERABILTZAILEEK ETXEBIZITZEN ARLOAN DITUZTEN BERMEAK

I. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

105. artikulua. Etxebizitza bat eskuratu eta bertan bizitzen jartzeko aukera berdina guztientzat

1. Pertsona guztiek eduki behar dute aukera etxebizitza bat eskuratu eta bertan bizitzen jartzeko, beti ere dena delako harreman juridiko jakin horri aplikatu beharreko legeak eta kontratuek ezarritako betebeharrak betez; inork ez du diskriminaziorik jasan behar, ez zuzenean ez zeharka, ez eta jazarpenik ere, aukera-berdintasun hori dela eta. Agindu hau betetze aldera, herri-administrazioek neurri egokiak hartuko dituzte hala sektore publikoan nola pribatuan, pertsona eta agente guztiei aplikatzekoak.
2. Neurriak hainbat izan daitezke: pertsona eta gizatalde ahulen aldeko ekintza positiboak gauzatea, diskriminazioa eragiten duten jokabideak debekatzea eta etxebizitza izateko eskubidearen oztopoak eta murrizketak ezabatzea eta eskubide hori bermatzeko zentzuzko doiketak egitea.
3. Aurreko paragrafoetan aipatutako babes-ekintza horren xede berariazkoak dira honako egoera eta jardun hauek:
 - a) Zuzeneko diskriminazioa. Halakotzat joko da pertsona bati, etxebizitzarekin zerikusia duen alderdiren batean, egoera berean edo antzekoan dagoen beste bati ez bezalako tratua ematea, bereizkeriazko tratamendu hori ezin zuritu daitekeelarik, objektiboki eta arrazoizko era batean, bidezko xede baten bitartez eta xede hori gauzatzeko bitarteko egoki eta beharrezkoen bitartez.
 - b) Zeharkako diskriminazioa. Halakotzat joko da pertsona bati, eta ez ordea beste batzuei, desabantaila eragitea etxebizitza izateko eskubidea gauzatzeko orduan, honako hauen bitartez: arau bat, plan bat, hitzarmen edo kontratu bateko klausula bat, banakako itun bat, alde bakar batek hartutako erabaki bat edo neutroa dirudien irizpide edo jokamolde bat. Ez da izango zeharkako diskriminaziorik jardunak objektiboki eta arrazoizko era batean zuritu daitezkeenean bidezko xede baten bitartez eta xede hori iristeko baliabide egoki eta beharrezkoen bitartez.
 - c) Jazarpena; halakotzat joko da pertsona jazarriari, etsaitasunezko inguru bat eratuz, bere etxebizitza bakean erabiltzea eragozteko jokabidea, etxebizitza hori erabiltzeko bide ematen dion eskubideari buruz nahi ez duen erabaki bat hartzera behartzeko xedea duena; hainbat eratako ekintzez eta ez-egitez eragin daiteke etsaitasunezko inguru hori, are legeak babestutakoez ere. Jazarpena diskriminaziotzat joko da lege honen ondorioetarako.
 - d) Arrazoizko doiketatzat joko dira pertsona jakin batzuen behar bereziei erantzuteko hartzen diren egokitze-neurriak, haiek gizarteratzea eta etxebizitza izateko eskubideaz gainerako pertsonen baldintza berdinez baliatzea errazteko xedea dutenak, betiere neurritz kanpoko karga bat ezarri gabe. Karga neurritzkoa den edo ez ebazteko, honako hauek hartuko dira kontuan: karga horren kostua, neurri horiek ez hartzeak eragin ditzakeen diskriminazio-ondorioak, karga hori ezarri behar duen pertsonaren, erakundearen edo antolakundearen ezaugarriak eta finantzaketa ofiziala edo beste edozein laguntza eskuratzeko aukera. Eskumena duten herri-erakundeek laguntza publikoetarako erregimen bat ezar dezakete arrazoizko edo zentzuzko doiketak egiteko beharrianak eragiten dituen gastuetan laguntzeko.

106. artikulua. Frogaren zama

Baldin eta auzi-jartzaileak, prozedura batean, etxebizitza-eskubidea gauzatzea dela eta diskriminazioa izan dela uste izateko egitateak aipatzen baditu, eskumena duen organoak aztertu egingo ditu egitate horiek, eta, ondoren, salatuari eskatuko dio eman dezala justifikazio objektibo eta arrazoizko bat bere jardutean edo ez-jardutean berdintasun-eskubideari buruz erakutsitako errespetuaz; organo horrek, betiere, honako hau zaindu behar du: prozedurako alde biek izan ditzatela frogak aurkezteko aukera eta erraztasuna, eta aldean arteko berdintasunaren printzipioa errespetatzen dadila.

II. KAPITULUA ETXEBIZITZAREKIN ZERIKUSIA DUTEN AGENTEAK

1. Atala: Etxebizitzak eraikitze eta birgaitze prozesuan esku hartzen duten agenteak

107. artikulua. Agenteak eta araubide juridikoa

1. Etxebizitzak eraiki eta birgaitze prozesuan esku hartzen duten agenteak dira eraikuntza antolatzeko araudian aurreikusten direnak, nahiz eta arauketa, lege honen ondorioetarako, sustatzaileari eta eraikitzaileari buruzkoa baizik ez izan. Bai bata bai bestea lege honetan ezarritako erregimen juridikoaren eta betebeharren pean izango dira, alde batera utzi gabe sektore horretako araudi berezi horrek ezarritakoa.
2. Baldin eta sustatzaile batek edo eraikitzaile batek bere jardura eta higiezinaren transakzioa biak batera gauzatzen baditu, higiezinaren salerosketako agentea ere badela joko da Lege honen ondorioetarako.

108. artikulua.- Sustatzailea

1. Etxebizitzen sustatzaile izango da etxebizitzak eraikitze edo birgaitze lanak egitea erabakitzen, sustatzen, programatzen eta finantzatzen duen pertsona fisiko edo juridikoa, publiko nahiz pribatua. Berdin izango da jardun hori bakarka edo taldean egiten duen, edo iraunkortasunez edo tarteka baizik egiten ez duen, bere baliabideekin edo beste baten baliabideekin, eta etxebizitza horiek berak erabiltzeko edo lanak egin ostean edozein tituluren bidez eskualdatzeko, lagatzeko edo emateko egiten ote dituen.
2. Sustatzailearen betebeharrak dira:
 - a. Eraikitzen edo birgaitzen ari den orube horren gainean dagozkion lanak egiteko ahala ematen dion eskubide bat baliatzea.
 - b. Eraikitze lizentziak eta administrazio-baimenak eskuratzea, dagozkionak, eta lanaren proiektu teknikoaz erabakitzea.
 - c. Etxebizitza eskuratzen duenari beharrezkoak diren agiriak eta informazioa ematea, Lege honek ezarritako moduan. Sustapena beren gain hartu duten pertsonen kasuan, eraikitzaileari dagokio betebeharra.
 - d. Legez ezarritako aseguruak eta bermeak kontratatzea. Ez da horrelako betebeharririk izango sustapena bere gain hartu duen banakoak familia bakarrarentzako etxebizitza bakar bat sustatzen duenean, berak erabiltzeko; nolana ere, etxebizitza hori hamar urteko epearen barruan eskualdatzen bada *inter vivos* negozio baten bidez, sustapena bere gain hartu duenak 10 urteak bete arte geratzen den denbora horretarako kontratatu beharko ditu aseguruak eta bermeak, non eta etxebizitza eskuratzen duenak ez duen berariaz betebeharrak horretatik at uzten.
 - e. Aseguru-poliza edo abala kontratatzea, ondoren aipatzen diren kasuak gertatuz gero hitzartutako guztizko prezioaren kontura aurreratutako diru-

kopuruak itzuli egingo direla bermatzeko (edozein dela ere aurreratutako diru-kopuru horiei ematen zaien izena, hala nola erresak, seinalea, erreserba edo beste edozein, betiere xede berbera badute guztiek); hona hemen kasuok: etxebizitza hitzartutako baldintzetan emateko obligazioa huts egitea, eta, bereziki, lanak ez hastea edo amaitzea hitzartutako epean, edozein dela ere arrazoia; bizi-egokitasunari dagokion agiria ez eskuratzea, eta, salmenta bikoitzaren kasuan, etxebizitza erregistro-publizitateak babesten duen hirugarren bati eskualdatzea. Diru-itzultze horretan, kontura aurreratutako diru-kopuruaz gain, berandutzeagatik ordaindutako interesak ere sartu behar dira, diru-kopuruak jaso zirenez geroztik itzulketa egiten den unera bitartekoak, betiere hala dagozkiola egiaztatuta; nolana ere, saltzaileak bere betebeharra huts eginez gero eskuratzailerak hartzeko izan ditzakeen kalte-ordainak ere hartu beharko dira kontuan.

- f. Etxejabeen erkidegoaren edo kooperatiba-sozietatearen araubidearen pean egin diren sustapenen kasuan, etxebizitzak kokatzekoak diren lurzorua eskuratzeko baliatu diren diru-kopuruaren itzulketa bermatu behar da, alegia, erkidego edo sozietate hori osatzen duten pertsona fisikoek emandako diru-kopuruaren itzulketa.

109. artikulua.- Sustatzaile soziala

Lege honen ondorioetarako, honako hau izango da sustatzaile soziala: irabaziak egiteko asmorik gabe eta aurreko artikuluan ezarritako betebeharrak betez, Euskal Autonomia Erkidegoko herri-administrazioen etxebizitza-planek babestutako eraikuntza berriak edo etxebizitzak birgaitzeko lanak sustatzen dituen pertsona. Etxebizitza-plan horien xedeak izan behar du babes ofizialeko etxebizitzaren eskaintza gehitzea, halako moldez non eskaintza izango baita nagusia, denboran iraunkorra, eta, gainera, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen Sailarekin hitzartua.

110. artikulua.- Eraikitzailea

1. Eraikitzailea izango da eraikuntza- edo birgaitze-lanak egiten dituen pertsona fisikoa edo juridikoa, lan horiek bere giza baliabide eta baliabide materialekin edo inorenekin gauzatzen dituena. Pertsona fisiko edo juridiko berberak har ditzake bere gain sustatzailearen eta eraikitzailearen eginkizunak.
2. Eraikitzailearen betebeharrak dira:
 - a. Obra proiektuaren arabera gauzatzea, betiere aplikatzekoa den legeriaren pean, eta zuzendaritza teknikoak emandako jarraibideei jarraituz, proiektuan eskatzen den kalitatea iriste aldera.
 - b. Obraren eraikitzailearen ordezkari teknikoa izango den pertsona izendatzea; pertsona horrek, bere titulazioa edo esperientzia direla-eta, gaitasun egokia eduki behar du, obraren ezaugarrien eta zailtasunaren arabera dagokiona.
 - c. Dena delako obra horretarako baliabideak izendatzea, hala giza baliabideak nola materialak, obra horren garrantziaren arabera.
 - d. Zuinketa-akta edo obrak hasteko akta sinatzea, bai eta obrak ontzat eman eta hartzeko agiria ere.
 - e. Gauzatutako obraren agiriak egiteko behar diren datuak ematea obra-zuzendariari.
 - f. Legez ezarritako aseguruak eta bermeak kontratatzea.
 - g. Obra proiektuaren eta kontratuaren arabera egin delako erantzukizuna du sustatzailearen aurrean, erantzukizun zuzena, alegia, eta obraren zenbait zati edo instalazio egiteko azpikontratutako pertsona fisikoen edo juridikoen jarduna ere sartzeko erantzukizun horretan.

2. atala. Higieinei buruzko zerbitzuak ematen parte hartzen duten agenteak

111. artikulua. Agenteak eta araubide juridikoa

Lege honen ondorioetarako, higieinei buruzko zerbitzuak ematen dituzten agenteak dira finken administratzaileak eta higiezin arloko agenteak. Bai bata bai bestea lege honetan ezarritako erregimen juridikoaren eta betebeharren pean izango dira, alde batera utzi gabe sektore horretako araudi berezi horrek ezarritakoa.

112. artikulua. Finken administratzailea

1. Finken administratzailea da ondasun higiezin titularrei eta etxejabeen erkidegoei ohikotasunez eta ordainsariaren truke administrazio- eta aholkularitza-zerbitzuak ematen aritzen den pertsona fisikoa. Finka-administratzailetzat joko dira, orobat, korporazioak eta beste pertsona juridiko batzuk, ordenamendu juridikoak ezarritako eran, baldin eta ordenamendu horretan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.
2. Finken administratzaile jarduerarako beharrezkoa da lanbide-gaitasuna edukitzea eta legeak ezarritako baldintzak betetzea. Eskatzen den gaitasuna eta baimena egiaztatutzat joko dira dagozkion lanbide-elkargoetan izena emanda egonez gero, betiere lanbide-elkargo horietan izena emateko lehen aipatutako merezimendu horiek berberak eskatzen badira eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailaren aurrean egiaztatzen bada elkargo horretako kide izate hori indarrean dagoela eta ez dela eten.
3. Baldin eta finka-administratzaileak bere jarduera eta higiezin transakzioa biak batera gauzatzen baditu, higiezin salerosketako agentea ere badela joko da, Lege honen ondorioetarako.

113. artikulua. Finken administratzailearen betebeharrak

1. Finken administratzaileak eraginkortasunez jokatu behar du, profesionalari dagokion marzatasunez, indarrean dagoen legeriaren eta arlo horretarako ezarritako kode etikoaren pean, beregainki, eta bereziki aintzat hartuz kontsumitzaileen eskubideen babesa, titulu honetan ezarritakoaren arabera.
2. Kontsumitzaileen eskubideak bermatzeko, finken administratzaileak erantzukizun zibileko aseguru baten babesa eduki beharko du; aseguru hori elkargo profesionalen bitartez egin daiteke.

114. artikulua. Higiezin agentea.

1. Higiezin agentea da Euskal Autonomia Erkidegoan, ohikotasunez eta ordainsariaren truke, higiezin transakzioetan bitartekaritza-zerbitzuak ematen aritzen den pertsona fisikoa; dela ondasun higiezin salerosketari, alokairuari, trukeari edo lagapenari buruzko transakzioetan, dela ondasun higiezin gaineko eskubideei buruzkoetan, bai eta eskubide horien eraketan ere.
2. Higiezin agentearen jarduerarako beharrezkoa da lanbide-gaitasuna edukitzea eta legeak ezarritako baldintzak betetzea. Eskatzen den gaitasuna eta baimena egiaztatutzat joko dira dagozkion lanbide-elkargoetan izena emanda egonez gero, betiere lanbide-elkargo horietan izena emateko gorago aipatutako merezimendu horiek berberak eskatzen badira eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailaren aurrean egiaztatzen bada elkargo horretako kide izate hori indarrean dagoela eta ez dela eten.
3. Higiezin agentearen jardueran aritzeko betebeharrak dira:

- a. Establezimendu bat edukitzea, jendearentzat irekia, jarduera horretarako.
- b. Legeak eskatzen duen gaitasun profesionala edukitzea.
- c. Jarduera horretarako baliatzen dituen sozietate bakoitzerako berme bat eratu eta indarrean edukitzea iraunkorki, hitzartutako guztizko prezioaren kontura agenteak jasotzen dituen diru-kopuruen erantzukizunei aurre egin ahal izateko, zein ere den berme horri ematen zaion izena, dela erresak, seinalea, edo erreserba nahiz beste edozein izen, betiere xede berbera badute. Bermea honako hauetarako ezartzen da: etxebizitza hitzartutako baldintzetan entregatzeko betebeharra huts egitea eta, bereziki, lanak ez hastea edo amaitzea hitzartutako epean, edozein dela ere arrazoia; bizi-egokitasunaren agiria ez eskuratzea; eta, salerosketa bikoitzaren kasuan, erregistro-publizitateak babesten duen hirugarren bati eskualdatzea. Erregelamendu bidez zehaztu ahalko dira berme horren bidez babestuko diren arriskuen modalitateak, bai eta zein arrisku babestuko diren zehazteko irizpideak ere.
- d. Erantzukizun zibileko poliza bat egin eta iraunkorki indarrean edukitzea, bere jarduera gauzatzeko baliatzen dituen sozietateetako bakoitzak gauzatzen duen bitartekaritza-jarduera gauzatu ahal izateko. Erregelamendu bidez zehaztu ahalko dira erantzukizun-poliza horren bidez babestuko diren arriskuen modalitateak, bai eta zein arrisku babestuko diren zehazteko irizpideak ere.

115. artikulua. Higiezin agentearen betebeharrak

Higiezin agentearen betebeharrak dira:

- a. Transakzioa profesionali dagokien marzatasunez eta erantzukizunez gauzatzea, indarrean dagoen legediaren eta arlo horretarako ezarritako kode etikoen pean, beregaintasunez, eta bereziki kontuan hartuz etxebizitzaren kontsumitzaileen eskubideen babesa.
- b. Higiezin baten eskaintza egiten hasi aurretik, agenteak agindu-orria sinatu beharko du transakzioa egiteko eskatu dion higiezin-jabearekin, agindu-orri horrek emango baitio gaitasuna higiezinaren publizitatea eta eskaintza egiteko, diru-kopuru aurreratuak jasotzeko edo hirugarrenekin kontratu aurreko hitzarmen bat edo kontratua bera sinatzeko. Ezingo da hirugarren batzuen higiezinaren eskaintzarik edo publizitaterik egin agindu-orririk gabe. Agindu-orrian honako datu hauek agertu beharko dira nahitaez (eta datu horiek egiaztatzeko agiriak ere izan beharko dira han edo hemen):
 - i. Higiezin-agentearen nortasuna eta Euskal Autonomia Erkidegoko higiezin-agenteari homologatzeko erregistroko inskripzio-zenbakia, edo dena delako elkargo profesionalakoa, baldin eta agenteak elkargo profesional horretan izena emanda badu eta eskatzekoak diren baldintzak betetzen baditu.
 - ii. Higiezin-jabearen nortasuna edo, hala balegokio, zeinen ordezkari gisa jokatzeko duen.
 - iii. Aginduaren iraupen-epea.
 - iv. Agindutako eragiketaren azalpena.
 - v. Finka edo finkak ezagutzeko datuak, haren edo haien erregistro-datuak, kargak edo/eta edozein eratako atxikipean, bai eta etxebizitzaren babes-erregimena, halakorik baleuka, eta eskaintzaren prezioa. Transakzioa agintzen duen bezeroaren erantzukizuna da garrantzia eduki lezakeen beste edozein alderdi juridikoren berri ematea; bereziki artean ebatzi gabe dagoen prozedura juridikoren batean sartuta egonez gero higiezina dela-eta.
 - vi. Higiezin-agenteari dagokion ordainsaria, eta ordaintzeko modua.

Ezingo da inolaz ere ordainsaririk jaso transakzioaren bi aldeetatik eragiketa berarengatik.

- vii. Aldeen eskubideak eta betebeharrak, agenteari esleitzen zaizkion ahalmenak adieraziz.

3. atala. Etxebizitzarekin zerikusia duten agenteak homologatzeko erregistroa

116. artikulua. Erregistroen izaera

1. Etxebizitzarekin zerikusia duten agenteak homologatzeko erregistroak sortu ahal izango dira.
2. Homologatzeko erregistroak administrazio-erregistroak dira, borondatezkoak edo nahitaezkoak, eta xedetzat dute Titulu honetako II. Kapituluari aipatzen diren agenteak inskribatzea bertan. Erregistroak Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailaren menpe egongo dira, eta agenteen tipologia araberakoak izango dira.
3. Agenteak erregistroan inskribatzeko, erregelamenduz onartuko den prozedurari jarraituko zaio. Inskripzioa egiteko baldintza izango da Lege honetan eta erregelamenduetan ezarritako betebeharrak eta prestakuntzak egiaztatzea.
4. Erregelamenduak zehaztuko du inskripzioa borondatezkoa edo nahitaezkoa den.
5. Homologazio-erregistroetan ez inskribatzeak ez dio eragingo agentearen bitartez egindako kontratuen eta gainerako jarduketan balioari, etxebizitzari buruz egindako kontratu eta jarduketan balioari, alegia.
6. Erregistroen erregelamenduak zehaztuko ditu honako hauei guztiei buruzko prozedura: inskripzioak egiaztatzea, haiei buruz ebatzea eta erregistroaren funtzionamenduari buruzko beste alderdi batzuk.

117. artikulua. Erregistroetako inskripzioaren ezaugarria

Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak bereizgarri bat eta plaka bat sortuko ditu, formatu eta ezaugarri berezikiak, eta jendearen agerian jarri beharko dira inskribatutako agentearen lokaletako bakoitzean, bai eta agenteek darabilten merkataritza-paperean eta publizitatean ere; plaka horretan agenteak dena delako erregistro horretan duen inskripzio-zenbakia agertu beharko da.

III. KAPITULUA ETXEBIZITZARI BURUZKO PUBLIZITATEA

118. artikulua. Publizitatea eta publizitatearen behartzeko indarra

1. Eraikuntza- eta birgaitze-lanetan eta higiezinaren inguruko zerbitzuetan aritzen diren agente guztiek jarri behar dute legez kontrako publizitatearen erabilera debekatzen duen araudiaren pera, bai eta, bereziki, Lege honetan publizitatea arautzeko ezartzen diren arauen pera.
2. Publizitatez honako hau hartuko da: etxebizitzak zuzenean edo zeharka eskualdatu, errentan eman edo kostu bidez beste edozein modutan lagatzea sustatzeko asmoz kontsumitzaileei edo jendeari zuzentzen zaion komunikazio mota oro.
3. Publizitatea egiazkotasun- eta askitasun-printzipioen pean egon beharko da, eta ezin du eduki hartzailak tronparazten dituen edo tronparazi ahal dituen informazioak.

4. Etxebizitzen ezaugarriak, haien eranskinak, zerbitzuak eta instalazio erkideak, bai eta horiek guztiak eginik edo proiektu- edo eraikuntza-aldian ote dauden jakiteko zehaztapenak eskatu ahal izango ditu erosleak, baldin eta publizitatean halaxe eskaini baziren, nahiz eta eskualdaketa-kontratuan haiei buruzko aipamen berariazkorik egin izan ez.

119. artikulua. Nahitaez egin beharreko aipamenak

Publizitate orotan, agenteak honako hauek jakinarazi behar ditu nahitaez:

- a) Etxebizitza non dagoen kokatuta
- b) Eskainitako etxebizitzaren egoera, alegia, ea amaituta dagoen, eraikuntza-aldian dagoen edo proiektu-aldian baizik ez dagoen.
- c) Luze-zabal erabilgarriak. Eranskinen kasuan, haien luze-zabala bereiz adieraziko da.
- d) Sustapenaren erantzulea nor den, eta haren helbidea eta harengana jotzeko telefonoa.

IV. KAPITULUA ETXEBIZITZAREN ESKAINTZA

120. artikulua. Lehenbiziko eskualdaketa salmentarako eskaintza

1. Higiezin eraikuntzan, birgaitzean eta eskualdatzean aritzen diren agente guztiek jarri behar dute Lege honetan eskaintza arautzeko ezartzen diren arauen pera.
2. Eraikuntza berriko etxebizitza bat eskuratzeko interesa duenak behar beste informazio jaso behar du eskaintzen zaionari buruzko funtsezko baldintzei buruz. Azken prezio guztizkoaren aurrerakin gisa edozein diru-kopuru jaso baino lehen eman behar da informazio hori, betiere diru-kopuru horrek eskualdaketa ezarritako ehuneko bat gainditzen badu. Guztizko prezioaren zati txikiagoak ordainduz gero ere izango da betebeharrak hori, baldin eta zati guztiak batuta ateratzen den emaitza ehuneko bat horren berdina edo handiagoa bada.
3. Eskaintzari buruzko informazioak honako alderdi hauek aipatu behar ditu, gutxienez:
 - a) Etxebizitza zein den jakiteko datuak eta haren funtsezko ezaugarrien azalpena (hala nola etxebizitzaren eta haren eranskinen luze-zabal erabilgarriak), bereiz; eraikuntzarako erabilitako materialak; eraikinak nora begiratzen duen nagusiki; isolatze termikoa eta akustikoa; energia aurrezteko neurriak; zein zerbitzu eta instalazio dituen, hala etxebizitza bakoitzarenak nola erkideak, alegia, etxebizitza kokatuta dagoen eraikuntzarenak edo higiezin-komplexuarenak.
 - b) Finkaren erregistro-datuak, haren gaineko kargak eta/edo atxikipenak zehaztuz, zeinahi eratakoak direla ere. Hala badagokio, higiezinaren guztizko balioaren arabera dagokion partizipazio-kuota.
 - c) Erkidegoko gastuen kopurua, baldin eta etxebizitza jabetza horizontalaren araubidearen pean badago.
 - d) Eskualdaketa guztizko prezioa, erosleak legez ordaindu behar dituen zergak zeintzuk diren adieraziz, bai eta kontratuak eragiten dituen beste gastu batzuk ere, erosleak ordaindu beharrekoak.
 - e) Eskualdaketa ekonomia- eta finantza-baldintzak: Ordaintzeko modua eta epeak, hasierako aurrerakin eskatzen den zehaztuz; interesak, baldin eta egiaztatzen badira, eta interesak aplikatzeko modua.
4. Proiektu-aldian edo eraikuntza-aldian dagoen etxebizitza baten eskualdaketa egin

behar bada, lehen aipatutako betebeharrak horiez gain, lanak hasteko epeak eta etxebizitza entregatzeko epeak adierazi beharko dira.

121. artikulua. Bigarren eta hurrengo eskualdaketetako salmenta-eskaintza

Bigarren eta hurrengo eskualdaketetako etxebizitzaren eskaintzan honako datu hauek eman behar dira:

- a) Eraikinak zenbat urte dituen; kontserbazio-egoera; zein zerbitzu eta instalazio dituen, hala banakakoak nola erkideak.
- b) Ordaintzeko dauden erkidego-gastuak, baldin eta etxebizitza jabetza horizontalaren araubidearen pean bada.
- c) Etxebizitzaren okupazio-egoera.

122. artikulua. Alokatzeko eskaintza

1. Errentamendu baten eskaintzan, hartzaileari behar beste informazio eman behar zaio etxebizitzaren funtsezko baldintzei buruz, hala etxebizitzaren baldintza fisikoei nola juridikoei buruz, bai eta kontratuaren oinarritzko baldintzei buruz ere. Aurrerakin gisa edozein diru-kopuru jaso baino lehenago eman behar da informazio hori.
2. Bereziki, honako alderdi hauek aipatu behar ditu gutxieneko informazioak:
 - a) Etxebizitzaren deskripzioa, honako hauek aipatuz: haren luze-zabal erabilgarria, zerbitzuak, instalazioak eta hornidurak.
 - b) Errentaren guztizko prezioa, zerbitzu osagarriak xehatuz; errentariak bere gain hartzen dituen beste diru-kopuru batzuk ere bai. Likidazio-epea ere zehaztu behar da.
 - c) Alokairuaren epea.
 - d) Errentaren prezioa alokairuaren iraupen-aldian zehar eguneratzeko modua.
 - e) Kaudimena eta errentariari eskatzen zaizkion bestelako bermeak.

123. artikulua. Bizi-egokitasunaren baldintzak egiaztatzea

Kapitulu honetan arautzen diren kasuetan, honako hauetan jasotakoak joko dira etxebizitzaren baldintza fisikoei buruzko informazio baliozko eta behar bestekotzat: bizi-egokitasunaren agirian jasotzen dena; etxebizitza babestuen kasuan, behin betiko kalifikazioan aipatzen dena; edo administrazioaren erakunde laguntzaile batek, behar bezalako sinestamendudunak, bizi-egokitasunari dagozkion baldintzak betetzen ote diren kontrolatzeko emandako egiaztagirian jasotzen dena.

V. KAPITULUA ETXEBIZITZAREN ESKUALDAKETA ETA ALOKAIRUA

124. artikulua. Etxebizitzaren eskualdaketa eta alokairuetan begiratu beharko diren kontratu-printzipioak.

1. Jabetza eskualdatzeko edo erabilera lagatzeko kontratu orotan, baldin eta enpresari- edo lanbide-jarduera baten barruan egiten bada, honako betebeharrak hauek bete beharko dira klausulei dagokienez:
 - a) Zehatz, argi eta erraz idatzirik egon behar dute, zuzen-zuzenean eta inolako testu edo dokumentutara jo gabe ulertzeko moduan, baldin eta testu edo dokumentu horiek kontratua egin aurretik edo egiteko unean bertan ematen ez badira bederen.
 - b) Aldeen eskubideen eta betebeharren artean bidezko oreka izan beharko da, eta fede onez idatzi beharko dira klausulak, abusua eragozte aldera; Kontsumitzaileak eta Erabiltzaileak babesteko ekainaren 19ko 26/1984 Lege

Orokorrak definitzen duen eran ulertuko da abusua. Negoziatu gabeko xedapen guztiek, fede onaren kontra idatzitakoak izanik aldean eskubide eta betebeharren artean desoreka handi samarra eta kontsumitzailearen aurkakoa eragiten dutenek abusua eragiten dutela joko da, eta orobat kontratua enpresariaren edo profesionalaren borondate soilarekin baizik lotzen ez dutenek, kontsumitzailea oinarritzko eskubideez gabetzea eragiten dutenek eta elkarrekikotasunik eza eragiten dutenek.

- c) Klausula baten esanahiaz zalantza badago, interpretazioetan kontsumitzailearen aldekoenak izango du nagusitasuna.

2. Agindu hau bete izana honela egiaztatu beharko da: bizi-egokitasunaren agiriaren bitartez, behin betiko kalifikazioaren bitartez (etxebizitza babestuen kasuan) edo bizi-egokitasunaren baldintzak betetzen ote diren jakiteko kontrolari buruz Administrazioaren erakunde laguntzaileak (behar bezalako sinestamendudunak) emandako egiaztagiriaren bitartez.

125. artikulua. Erakitze-aldian dauden etxebizitzak eskualdatzeko edo diru-kopuru bat aurrerakin gisa jasotzeko bete behar diren baldintzak.

Eraikitzen ari den etxebizitza bat eskualdatzeko kontratua egiteko edo diru-kopuru bat aurrerakin gisa jasotzeko, honako betebeharrak bete behar dira alde aurretik:

- a) Eraikitzeko lizentzia edukitzea; lizentzia horrek eskualdatzekoa den higiezin hori deskribatu behar du.
- b) Dena delako finka horren gaineko eskubide baten titular izatea, eta eskubide horrek, finka horretan eraikitzeko edo birgaitzeko ahalmenaz gain, eskualdatzekoa ere ematea. Etxebizitzari eta etxebizitza hori zati duen eraikinaren osagai erkideei eragiten dieten kargak adieraztea berariaz.
- c) Legeak eskatzen dituen bermeak eta aseguruak edukitzea.
- d) Erregistro-finka bakoitzaren hipoteka-kreditua zehaztea, hala balegokio.

126. artikulua. Eraikuntza berriko etxebizitza amaituak eskualdatzeko edo diru-kopuruak aurrerakin gisa jasotzeko betebeharrak.

Eraikuntza berriko etxebizitza amaitu bat eskualdatzeko kontratua egiteko edo diru-kopuru bat aurrerakin gisa jasotzeko, honako betebeharrak bete behar dira alde aurretik:

- a) Eraikitzeko lizentzia edukitzea; lizentzia horrek eskualdatzekoa den higiezin hori etxebizitza gisa deskribatu behar du.
- b) Sare bidez emateko aurreikusi diren horniduren zerbitzu orokorrek banakako lotura izatea, hornidura-motak bide ematen duenean, indarrean dagoen legeriaren arabera.
- c) Eskumena duten teknikariek materialen eta zerbitzu-sareen egokitasunari buruz emandako ziurtagiria edukitzea.
- d) Etxebizitza okupatzeko beharrezkoak diren administrazio-baimenak eta agiriak edukitzea.
- e) Legeak eskatzen dituen bermeak eta aseguruak edukitzea.
- f) Eraikinaren liburua hasi eta edukitzea.
- g) Hipoteka-kreditua higiezinak dituen erregistro-entitateen artean zatitu izana, hala balegokio.

127. artikulua. Eskuratzailari eman beharreko dokumentazioa

1. Eraikuntza berrien gaineko egintza eta eskualdaketa-kontratuetan, eskualdatzaileak honako agiri hauek eman behar dizkio eskuratzailari:

- a) Ikastetxearen kokapen-planoak
- b) Etxebizitzaren luze-zabalaren planoak, eskumena duen teknikariak

- egiaztatutako neurketarekin. Eranskinik izanez gero, neurketa berezitua.
 - c) Erabilitako gaien kalitateen gaineko txostena.
 - d) Bizi-egokitasunaren agiria, edo, babes ofizialeko etxebizitza izanez gero, behin betiko kalifikazioa.
 - e) Jabetza-erregistroko informazio-ohar soila, eguneratua.
 - f) Etxebizitzaren bermeei buruzko agiriak; honako hauek zehaztu behar dituzte: berme-emailea, bermearen titularra, titularraren eskubideak eta iraupen-epea.
 - g) Hipotekari buruzko agiriak, baldin eta eratuta badago.
 - h) Hala balegokio, obra berriaren eta banaketa horizontalaren adierazpenaren eskritura, bai eta etxejabeen erkidegoa arautuko duten estatutuena ere, baldin eta eginda eta onartuta badaude.
 - i) Etxebizitzak behar dituen zerbitzuak eta hornidurak kontratatzeko behar diren agiriak.
2. Etxebizitzen bigarren eta hurrengo eskualdaketei buruzko egintza eta kontratuetan, aurreko paragrafoan aipatutako agiriei beste hau gehitu behar zaie: etxejabeen erkidegoko idazkariak etxebizitzen zorren egoeraren gainean emandako egiaztagiria, baldin eta etxebizitza jabetza horizontalaren araubidearen pean badago. Egiaztagiri horretan zehaztu behar da eraikinaren egitura-osagaietan konponketarik egin ote den eta, hala balegokio, zein obra egin behar diren geroago, hala onartuak nola onartzeke daudenak. Halaber, bizi-egokitasunari dagozkion baldintzen kontrolaren gaineko egiaztagiria beharko da.
 3. Aipatutako agiriak lortzeko gastuak ez dira izango etxebizitza eskuratzen duenaren kontura.

128. artikulua. Etxebizitzak alokatzeko bete behar diren baldintzak

1. Alokairu baten eskaintzak nahitaez eman behar duen informazioa egiaztatzeko agiriak ematea (Lege honetako 122. artikulua aurreikusten duen bezala) betebeharra da kontratua egin ahal izateko: Etxebizitzaren luze-zabala egiaztatu egin beharko da eskumena duen teknikariak sinatutako neurketa-plano baten bitartez.
2. Etxebizitzaren okupatzaileak eskubidea du kontratua sinatzearekin batera bizi-egokitasunaren agiria eman dakion, edo horren pareko egiaztagiria.
3. Hiri-finken errentamendu-kontratuak egitean nahitaezkoa da kaudimen bat ematea hiri-errentamenduei buruzko legeriak eskatzen duen eran. Kaudimen horiek Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen Sailean utziko dira gordailuan.

VI. KAPITULUA

ETXEBIZITZA LIBREA ESKURATZEKO DIRU-LAGUNTZAK JASO IZANAGATIK ETXEBIZITZAZ XEDATZEKO AHALMENARI EZARTZEN ZAIZKION MUGAK

129. artikulua. Etxebizitzaz xedatzeko muga.

1. Etxebizitza libre bat eskuratzeko Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio batek zuzenki emandako diru-laguntza jaso denean, etxebizitza hori ezingo da eskualdatu 10 urteko epean, etxebizitzaren salerosketaren eskritura publikoa egin denetik edo alokairu-kontratua egin denetik, non eta ez zaion alde aurretik Administrazioari jasotako diru-laguntza hura itzultzen, dagokion legezko korrituarekin batera. Etxebizitza libreaz xedatzeko askatasunaren muga hori Jabetzaren Erregistroan inskribatu beharko da.
2. Ez da eskualdaketatzat joko, ondorio hauetarako, etxebizitza osoa titularkideetako bati esleitzea ezkontza-bereizteen, dibortzioen, ezkontza

baliogabetzeen edo 2/2003 Legearen babespeko izatezko bikoteen hausturaren ondorioz (betiere, aldez aurretik Euskal Autonomia Erkidegoko izatezko bikoteen Erregistroan bikotearen inskripzioa ezabatzen bada)

VIII. TITULUA
ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEAREN ERABILERA SOZIAL EGOKIA ZIURTATZEKO
BERME JURIDIKOAK

I. KAPITULUA
APLIKAZIO-EREMUA

130. artikulua. Aplikazio-eremua

1. Lege honetako 57.1 artikuluan ezarritako prozeduraren bitartez Eusko Jaurlaritzak esleitutako babes publikoko etxebizitzak (Lege hau indarra izaten hasi ostean esleitutakoak) nahitaezko salmenta bidez eskualdatuko dira bigarren eta hurrengo eskualdaketetan.
2. Lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko sistema erabiliko da babes publikoko etxebizitza hauen bigarren eta hurrengo eskualdaketetarako:
 - a. Apirilaren 15eko 7/1988 Legea indarrean sartu ondoren babes ofizialeko etxebizitzaren eskualdaketetan Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehenetsunez eskuratzeko eskubidedun gisa kalifikatutakoak, bai eta lege hau indarrean sartu aurretik halakotzat kalifikatutakoak ere, edozein izanik ere haiek esleitzeko prozedura.
 - b. Udalek eta sustatzaile pribatuak, kooperatibek eta beste agente batzuek Lege honetako 57. artikuluko 2., 3. eta 4. zenbakietan ezarritako prozeduren bitartez esleitutakoak Lege hau indarra izaten hasi ostean.
 - c. Epaitegiek betearazpen-prozeduren ondorioz besterentzen dituztenak, oro har eta noiznahi.

II. KAPITULUA
LEHENTASUNEZ EROSTEKO ESKUBIDEA

131. artikulua. Kontzeptua.

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehenetsunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango ditu babes publikoko etxebizitzetarako lurzoruak, partzelak eta orubeak eskualdatzen direnean, bai eta babes publikoko etxebizitzak eskualdatzen direnean ere, diren motakoak direla.

132. artikulua. Zein eremutan balia dezakeen Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehenetsunez erosteko eskubidea.

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehenetsunez erosteko eskubidea du kostu bidez eskualdatzen diren babes publikoko etxebizitzetarako lurzoru, partzela eta orubeen gainean.
2. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, autonomia-erkidegoaren araubidearen peko etxebizitzetarako dagokienez, lehenetsunez erosteko eskubidea du babes publikoko etxebizitza guztien eta haren eranskinen gainean, bizidunen artean egiten diren eskualdaketa guztietan, diren eskualdaketa horiek doakoak nahiz kostu bidezkoak, nahitakoak nahiz ondarearen gaineko betearazte-

prozeduretatik eratorriak; eskubide hori lehentasunez dagokio, eta berak bakarrik balia dezake; udalaren araubidearen peko etxebizitzaren kasuan, udalek baliatu ezean baizik ez dagokio Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari eskubide hori.

3. Lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea ez dira aplikatuko bizidunen arteko doako eskualdaketak ondorengoan, aurrekoen, ezkontidearen edo izateko bikoteko kide baten alde egiten direnean. Etxebizitza eta haren eranskinak ezkontzako irabazpidezko sozietateari lagatzea, eta irabazpidezko sozietatea desegin ostean etxebizitza eta eranskinak ezkontideetako bati edo bikoteko kideetako bati esleitzea ez dira eskualdaketatzat joko lehentasunez erosteko eskubidearen ondorioetarako.

133. artikulua. Eskubidearen iraupen-epea.

Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea eta lehentasunez erosteko eskubidea izango ditu lurzoruak babespeko etxebizitzetarako izendaturik diren artean eta etxebizitza eta haren eranskinak babes publikoko etxebizitzaren araubidearen pean diren artean.

134. artikulua. Eskuratzeko prezioa.

1. Babes publikoko etxebizitzetarako lurzorua, partzela edo orubea kostu bidez eskualdatzen denean, eskuratzeko prezioa, Administrazioarentzat, Lege honetako 26 bis artikuluan ezarritako gehienezko prezioa izango da.
2. Doako eskualdaketetan, eskuratzeko prezioa, Administrazioarentzat, etxebizitzaren eta eranskinen legezko prezioaren gehienezko kopurua izango da.
3. Kostu bidezko eskualdaketetan, hala nahitakoetan nola ondarearen gaineko betearazte-prozedura batetik eratorrietan, babes publikoko etxebizitza eta hari atxikitako eranskinak eskuratzeko prezioa izango da lehentasunez erosteko eskubidea edo atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzen den eskualdaketarena berarena, baldin eta prezio hori ondasun horien legezko prezio gehienezkoa baino txikiagoa bada; aldiz, handiagoa bada, babes publikoko etxebizitzak eta hari atxikitako eranskinak lehentasunez eskuratzeko eskubidearen erabilera jakinarazteko unean duten hura izango da eskuratzeko prezioa.

135. artikulua.- Prozedura.

1. Babes publikoko etxebizitzetarako lurzoruen, partzelen edo orubeen jabeek, ondasunok besterendu nahi badituzte, Eusko Jurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari jakinarazi behar diote ondasun horiek besterentzeko asmoa, frogatzeko moduan jakinarazi ere, eta honako hauek zehaztuz: prezioa, ordaintzeko modua eta eskualdaketaren funtsezko baldintzak.
2. Babes Publikoko etxebizitzaren jabeek, etxebizitza besterendu nahi badute, Eusko Jurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari jakinarazi behar diote etxebizitza besterentzeko asmoa, frogatzeko moduan jakinarazi ere, eta honako hauek zehaztuz: prezioa, ordaintzeko modua eta eskualdaketaren funtsezko baldintzak. Doako eskualdaketetan, lehen aipatutako datu horiek guztiak zehaztu beharko dira jakinarazpen horretan, baina, prezioaren ordez, etxebizitzak eta hari atxikitako eranskinak legez ezarritako balioa adierazi beharko da.
3. Baldin eta Eusko Jurlaritzak ez badu atzera eskuratzeko eskubidea baliatzen frogatzeko moduan egin beharreko jakinarazpen oso hori egin eta 60 egun naturaleko epean, iraungi egingo da jakinarazitako eskualdaketaren gaineko eskubide hori.

4. Jakinarazpenik ezean, edo jakinarazpena ez baldin bada osoa, edo akatsak baditu, edo eskualdaketa atzera eskuratzeko eskubidea iraungitzeko epea amaitu baino lehen gauzatzen bada, edo jakinarazitakoez besteko baldintzetan gauzatzen bada, Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du 60 egun naturaleko epean, eskualdaketa jakinarazpena eginez geroztik kontatzen hasita -jakinarazpena beti egin beharko da-, edo ondasunaren eskualdaketa berri jakinez geroztik.
5. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehentasunez erosteko eskubideak baliatu ahal izateko, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailburuak eman behar du Agindua. Agindu horretan, honako hau erabaki ahal izango da, orobat: dena delako lurzoru edo etxebizitza hori sail horri atxikitako sozietate publiko batek eskura dezala, edo Eusko Jaurlaritzaren peko erakunde autonomo batek, edo udal batek, edo sozietate publiko batek edo udal administrazioaren peko erakunde autonomo batek, alde zuzeneko hitzarmenarekin, betiere.

136. artikulua. Administrazioari saltzeko eskaintza egitea.

1. Baldin eta babes publikoko etxebizitzatarako lurzoruen, partzelen edo orubeen jabeek, edo babes publikoko etxebizitzaren jabeek ondasun horiek besterendu nahi badituzte, Administrazioari ere jakinarazi ahal diote saltzeko beren asmo hori.
2. Horrelako kasuetan, aski izango da Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari jakinaraztea dena delako lurzoru, partzela edo orube hori edo etxebizitza eta eranskin horiek Administrazioari saltzeko asmoa, higiezinaren zein den eta higiezinaren jabea zein den jakiteko datuak beste zehaztapenik gabe.

137. artikulua. Kontratuei oniritzia ematea.

Babes publikoko etxebizitzatarako lurzoruak eskualdatzeko kontratu guztiak, babes publikoko etxebizitza bat eta hari atxikitako eranskinak eskualdatzeko kontratuak edo babes publikoko etxebizitza eta hari atxikitako eranskinak esleitzeko agiriak Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen Sailari aurkeztu beharko zaizkio, eta baimena eskatu beharko zaio negozio juridiko horiek gauzatzeko; baimen hori oniritzi gisa emango da.

138. artikulua.- Jendaurreko enkantea.

1. Ondarearen gaineko betearazpen-prozedurek, babes publikoko etxebizitzatarako lurzoruei edo babes publikoko etxebizitzari eragiten badiete, errespetatu egin beharko dute, beti, lurzoru horiei edo etxebizitza horiei dagokien legezko araubidea.
2. Enkantea egingo dela jakinarazi beharko zaio Administrazioari, hark epea izan dezan adierazi beharreko argudioak adierazteko edo, hala balegokio, prozedurara alderdi gisa aurkezteko.
3. Enkanterako deialdian, argi adierazi beharko da dena delako ondasun hori babes publikoko etxebizitzaren araubidearen pean dagoela. Halaber, berariaz adierazi beharko da Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidea duela, eta, orobat, zein duen ondasunak legez ezarritako gehienezko prezioa betearazpen-prozedura gauzatzeko unean; hain zuzen ere, horixe izango baita ondasun horrek enkantean izan ahalko duen gehienezko prezioa.
4. Enkantearen akta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari igorri beharko zaio, zein prezioan saldu den eta nork erosi duen adieraziz. Hala adierazitakoak jakinarazpentzat joko dira lehentasunez erosteko eskubidearen ondorioetarako.

5. **Administrazioak Lege honetako 134. artikuluan adierazitako prezioan erosi ahal izango du ondasuna, lehentasunez erosteko eskubidea baliatuz.**

139. artikulua. Notarioen eta erregistratzaileen kontrola.

1. **Notarioek uko egingo diote babes publikoko etxebizitzetarako lurzoruak edo babes publikoko etxebizitzak eta hari atxikitako eranskinak esleitzeko kontratu edo agiri ororen eskritura publikoa egiteari, non eta kontratu edo agiri horiek ez duten Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailaren behar bezalako baimena, haren oniritzi idatziaren bidez adierazia, edota non eta ez diren egiaztatzen, hala balegokio, jakinarazpena eta Administrazioak lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeko duen epea.**
2. **Jabetza-erregistroko erregistratzaileek uko egingo diote babes publikoko etxebizitzetarako lurzoruak edo babes publikoko etxebizitzak eta haiei atxikitakoak eskuratzeko titulu oro inskribatzeari, non eta ez den behar bezala egiaztatzen Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen Sailak eskualdaketa horietarako baimena eman duela, berariazkoa nahiz iraungipen-epea igaro izanagatik dagokiona.**

140. artikulua. Lehentasunez erosteko eskubidea.

1. **Etxebizitza babestuetarako lurzoruen jabeek Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari jakinarazi beharko diote lurzoru horiek besterentzeko nahia, Lege honetako 135. artikuluan adierazitako moduan.**
2. **Jakinarazpenaren ondorioak bi hilabeteko epean iraungiko dira. Epe hori igaro ondoren egindako eskualdatze oro jakinarazpenik gabe egindakotzat joko da, lehentasunez erosteko eskubidearen ondorioei dagokienez, bestek beste.**
3. **Baldin eta besterentzea ondarearen gaineko betearazpen-prozedura baten ondorioz egiten bada, esleipena egiten duen erakundeak Administrazioari jakinarazi beharko dio besterentzea, hiru eguneko epean, eta esleipen-prezioa zein izan den eta esleipenduna nor izan den adierazi beharko dio; esleipendunari, bestalde, jakinarazpen horren berri emango zaio.**
4. **Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak hirurogei eguneko epearen barruan baliatu ahal izango du lehentasunez eskuratzeko eskubidea, jakinarazpena jaso geroztik kontatzen hasita. Eskubideari uko egiten diola ere jakinarazi ahal izango du epe horren barruan; eskubidea iraungi egingo da epe horretan baliatu ezik.**
5. **Lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeko, eskualdatzaileari edo esleipena egin duen erakundeari jakinarazi beharko zaio asmoa, frogatzeko moduan. Jakinarazpena frogatzeko moduan egin dela ulertuko da baldin eta administrazio-prozedura arautzen duen legeriak ezarritako eran egiten bada.**
6. **Erregelamendu bidez zehaztuko dira ordaintzeko modua eta epea; nolnahi ere, epea ezingo da izan lau hilabete baino luzeagoa, lehentasunez eskuratzeko eskubidea baliatuko dela jakinarazten denetik kontatzen hasita, non eta aldeek ez duten epe luzeagoa hitzartzen.**

141. artikulua. Atzera eskuratzeko eskubidea baliatzea.

1. **Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du honako kasu hauetan:**

- a) Babes publikoko etxebizitzetarako lurzoruaren eskualdaketa edo babes publikoko etxebizitza baten eta hari atxikitako eranskinen eskualdaketa jakinarazi ez zaionean.
 - b) Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidea baliatzeko duen epearen barruan egiten denean eskualdaketa.
 - c) Administrazioari egin beharreko jakinarazpena iraungitzeko epea igaro ondoren egiten denean eskualdaketa.
 - d) Eskualdaketa Administrazioari jakinarazitakoez besteko baldintzetan egiten denean.
2. Administrazioak 60 egun natural ditu atzera eskuratzeko eskubidea baliatzeko, babes publikoko etxebizitzaren eta hari atxikitako eranskinen eskualdaketa berri jakiten duenez geroztik.
 3. Notarioek eta Jabetza Erregistroko erregistratzaileek, babes publikoko etxebizitzetarako lurzoruaren eskualdaketa baten edo babes publikoko etxebizitzen eta haiei atxikitako eranskinen eskualdaketa baten eskritura publikoa egin nahi den guztietan, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak eskualdaketa horietarako eman beharreko baimena eman ote duen egiaztatu behar dute, eta baimenik ezean, sail horri jakinarazi.

142. artikulua. Eskuratutako etxebizitzen eta eranskinen esleipena.

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehentasunez erosteko eskubideak baliatuz eskuratutako babes publikoko etxebizitza eta eranskinak lehendik zuten kalifikazioaren arabera lege-araubidearen pean jarraituko dute, eta, Eusko Jaurlaritzak, kalifikazio-epearen peko babes publikoko etxebizitzaren kasuan, epe mugarik gabekotzat jo ahal izango du etxebizitza horren kalifikazioa.
2. Etxebizitza horiek eta atxikitako eranskinak esleitzeko, Babes Publikoko Etxebizitza Esleitzeko Euskal Zerbitzuan (Etxebide) izena emandako eskatzaileen zerrendak baliatuko dira, oro har.
3. Nolanahi ere, babes publikoko etxebizitza baten onuradun izateko eskatzen diren baldintzak bete beharko dituzte etxebizitza horien esleipendunek, Lege honetan ezarritako eran, bete ere.
4. Babes publikoko etxebizitza eta hari atxikitako eranskinak erabiltzeko eta edukitzeko araubidea lehengo bera izango da, hau da, Administrazioak atzera eskuratzeko eta lehentasunez erosteko eskubideak baliatzearen ondorioz eskuratutako etxebizitzak lehendik zeukan bera.
5. Administrazioak erabakitzen badu eskubide horiek sail horri atxikitako sozietate publiko baten alde baliatzea, edo Eusko Jaurlaritzarekin lotura duen erakunde instituzional baten alde, udal baten alde, edo udal-administrazioari lotutako sozietate edo erakunde instituzional baten alde, onuradun horiek hartuko dituzte beren gain eskuratzeko-gastuak, bai eta eskualdatzaileari prezioa ordaintzeko betebeharra ere; ondoren, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak artikulua honetan ezarritakoaren arabera hautatutako pertsonari besterenduko dizkiote etxebizitza eta hari atxikitako eranskinak.

**II. KAPITULUA
ETXEA UTZARAZTEKO ADMINISTRAZIO-PROZEDURA**

143. artikulua. Kausak.

Ondoren aipatzen diren kausak kausituz gero, bidezkoa izango da etxebizitza utzarazteko administrazio-prozedura hastea babes publikoko etxebizitza edo hari atxikitako eranskinak, eremu erkideak, lokalak eta eraikuntza osagarriak okupatzen

dituzten maizterren kontra, edo lagata edo jabetzarik gabe okupatzen dituztenen kontra, horien titularra Administrazioa izan edo ez. Hona hemen kausa horiek:

- a) Alokairu-kontratuan hitzartutako errentak edo kontratuan ezarritako errentak berrikusi edo eguneratu ondokoak ez ordaintzea.
- b) Alokatzeko etxebizitza sozialen kasuan, zerbitzu erkideengatik ordaindu beharreko diru-kopuruak edo indarrean den araudiak eskatzen dituen beste batzuk ez ordaintzea.
- c) Lege honetan arau-hauste larri edo oso larritzat jotakoengatik zigortua izatea, administrazio-prozeduran ezarritako ebazpen irmoaren bitartez.
- d) Etxebizitza ez baliatzea bizileku ohiko eta iraunkortzat, etxebizitza husteko administrazioak eman beharreko baimen aginduzkoa gabe.
- e) Etxebizitza edo hari atxikitako eranskina norbaiti lagatzea, guztiz edo hein batean, edozein titulu dela medio.
- f) Etxebizitzari behar ez den erabilera edo baimenik gabeko erabilera ematea.
- g) Etxebizitza bat legezko titulurik gabe okupatzea.

144. artikulua.- Ondorioak.

1. Kapitulu honetan ezarritakoarengatik etxea utzarazten zaion pertsonak ez du eskubiderik izango administrazio-prozedura horren ondorioz etxea galdu izanagatik kalte-ordainik eskuratzeko. Etxea utzarazteko unera arte ordaindu dituen diru-kopuruak berreskuratzeko eskubiderik ere ez du izango.
2. Etxea utzarazteko administrazio-prozedurarengatik utzitako etxearen titularra Administrazioa bera denean, etxebizitzaren jabetza osoa berreskuratuko du Administrazioak, eta berriro esleituko du, Lege honetako 57.1 eta 57.2 artikuluetan babes publikoko etxebizitza esleitzeko ezarritako prozedurari jarraituz, betiere administrazio bakoitzarentzat ezarritako prozeduraren arabera (Eusko Jaurlaritzarentzat eta haren enpresa publiko edo administrazio instituzionalarentzat ezarritakoa, edo udalarentzat edo haien enpresa publiko edo administrazio instituzionalarentzat ezarritakoa).
3. Administrazio-prozeduraren bidez utzaraziko den etxebizitzaren jatorria alokairutarako sustapen pribatu bat denean, Administrazioa izango da handik hara etxebizitza horren titular, alde aurretik titularrari dagokion prezioa ordainduta; alabaina, sustatzaileak nahiago izan dezake etxebizitzaren eta haren eranskinen jabe izaten jarraitu, eta, horrelakoetan, alokairuan esleitu behar du berriro, hilabeteko epean, Lege honetako 57.3 artikuluan ezarritako esleipen-prozeduraren bitartez.

145. artikulua.- Eskumena.

1. Etxea administrazio-prozeduraren bidez utzarazteko eskumena, etxebizitzaren titulartasuna publikoa denean, utzaraziko den etxebizitzaren titular den Administrazioari dagokio.
2. Etxea administrazio-prozeduraz utzarazteko eskumena, babes publikoko etxebizitza sustapen pribatukoa denean, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari dagokio beti.

146. artikulua.- Prozedura.

Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen Sailak, erregelamendu bidez, Kapitulu honetan etxea utzarazteko aurreikusten den administrazio-prozedura arautuko du.

147. artikulua. Badaezpadako zigilatzea.

Etxea utzarazteko administrazio-prozeduraren oinarria Lege honetako 143 e) artikuluan aurreikusitakoa denean, prozedurari buruz ebazteko eskumena duen organoak etxebizitza zigilatzea erabaki dezake, badaezpadako neurri gisa, emango den ebazpenaren eraginkortasuna ziurtatze aldera.

III. KAPITULUA NAHITAEZKO SALMENTA

148. artikulua. Kausa.

Lege hau indarrean sartu ostean Eusko Jaurlaritzak esleitutako babes publikoko etxebizitzaren bigarren eta hurrengo eskualdatzeetan, babes publikoko etxebizitza edo haren eranskinak, eremu erkideak eta lokal eta eraikuntza osagarriak nahitaezko salmentaren bidez saldu beharko dira, titularra Administrazioa izan edo ez.

149. artikulua. Nahitaezko salmentarako ahalmena ematen duten tituluak

Lege honetan tipifikatutako arau-hauste larri edo oso larriengatik zigorra ezartzen duen administrazio-ebazpen irmoa izango da nahitaezko salmentarako ahalmena ematen duen titulua. Beharrezkoa izango da zigorra ezartzen duen ebazpenak berriaz ezartzea nahitaezko salmenta neurri osagarri gisa.

150. artikulua.- Ondorioak.

1. Nahitaezko salmentaren bidez saltzen diren babes publikoko etxebizitzaren gaineko jabetza osoaren eskubidearen titularrek eta gainazal-eskubidearen titularrek eskubidea izango dute etxebizitzaren eta haren eranskinen balioari dagokion kopurua jasotzeko (babes publikoko etxebizitza mota jakin horri, dena delakoari, dagokiona), honako kopuru hauek kenduta: zigor-ebazpenean ezarritako zigor ekonomikoaren kopurua eta jasotako diru-laguntzen kopurua, baldin eta halakorik jaso bazen.
2. Etxebizitza sustapen publikokoa eta epekako prezioduna denean, kalte-ordainaren kopurua honako hau izango da: ordaindutako diru-kopurua, zigor ekonomikoaren kopurua eta jasotako diru-laguntzen kopurua kenduta, baldin eta halakorik jaso bazen.

151. artikulua.- Eskumena.

Nahitaezko salmenta eskatzeko eskumena, eta orobat bidezko izan daitezkeen erresalbu-neurriak onartzekoa, Euskal Autonomia Erkidegoarena izango da beti.

152. artikulua.- Prozedura.

1. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen Sailak arautuko du, erregelamendu bidez, Kapitulu honetan jasotzen den nahitaezko salmentarako prozedura.
2. Behin nahitaezko salmentarako prozedura amaitutakoan, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak berriro esleituko du etxebizitza, Lege honetako 57.1 artikuluan ezarritako prozedurari jarraituz.

IV. KAPITULUA JABETZA NAHITAEZ KENTZEA

153. artikulua. Kausak.

1. Bidezkoa izango da jabetza kentzeko prozedura hastea babes publikoko etxebizitzaren edo hari atxikitako eranskin, eremu erkide eta lokal eta eraikuntza osagarrien jabetza osoaren eskubidedunen kontra, titularra administrazioa izan edo ez, honako kausa hauengatik:
 - a) Etxebizitza ez baliatzea bizileku ohiko eta iraunkortzat, etxebizitza husteko administrazioak eman beharreko baimen aginduzkoa gabe.
 - b) Bidezko arrazoirik gabe etxebizitza hutsik edukitzea sei hilabete baino gehiagoz.
 - c) Etxebizitza baimenik gabe eskualdatzea.
2. Bidezko izango da etxebizitza librearen jabetza osoaren titularren kontra jabetza kentzeko prozedura hastea honako kausa hauengatik:
 - a) a) Lege honetako 103. artikuluan aipatzen den gehiegizko okupazioko kasuak gertatzen direnean.

154. artikulua. Jabetza nahitaez kentzeko titulua.

1. Aurreko artikuluan aipatzen diren kasuetan, babes publikoko etxebizitzaren jabetza nahitaez kentzeko kausa izango da jabetzaren eginkizun soziala huts egitea, alde batera utzi gabe horri dagozkion zigorrak.
2. Administrazio-bidean emandako ebazpen irmoa izango da jabetza nahitaez kentzeko ahala ematen duen titulua eta jabetza nahitaez kentzeko kausa izatea eragiten duena, alegia, lege honetan tipifikatutako arau-hauste larri edo oso larriengatik zigorra ezartzea ebazten duen ebazpen irmoa. Beharrezkoa izango da zigorra ezartzen duen ebazpenak jabetza nahitaez kendu beharra ezartzea neurri osgarri gisa, eta berariaz ezartzea, gainera.

155. artikulua.- Ondorioak.

1. Jabetza kentzen zaion pertsonak kalte-ordaina jasotzeko eskubidea izango du; kalte-ordain hori izango da etxebizitzak eta haren eranskinek babes publikoko etxebizitza gisa duten balioa, babes publikoko etxebizitza mota dena delako horren balioa, alegia, baina zigor-ebazpenak ezarritako zigor ekonomikoaren kopurua eta jasotako diru-laguntzen kopurua kenduta, baldin eta halakorik jaso bazen.
2. Etxebizitza sustapen publikokoa eta epekako prezioduna denean, kalte-ordainaren kopurua honako hau izango da: ordaindutako diru-kopurua, zigor ekonomikoaren kopurua eta jasotako diru-laguntzen kopurua kenduta, baldin eta halakorik jaso bazen.

156. artikulua.- Eskumena.

Nahitaezko salmenta eskatzeko eskumena, bai eta bidezko izan daitezkeen erresalbu-neurriak onartzekoa, Euskal Autonomia Erkidegoarena izango da beti.

157. artikulua.- Prozedura.

1. Eusko Jaurjaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak, erregelamendu bidez, jabetza nahitaez kentzeko prozedura hau arautuko du, kapitulu honetan jasotzen den hau, alegia.
2. Behin jabetza nahitaez kentzeko prozedura amaitutakoan, Eusko Jaurjaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak berriro esleituko du etxebizitza, Lege honetako 59.3 artikuluan ezarritako prozedurari jarraituz.

V. KAPITULUA ETXEBIZITZA BABESTUA IKUSKATZEA

158. artikulua. Eskumenak.

Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak babes publikoko etxebizitza guztiak ikuskatzeko ahala izango du, Udalek udal-araubideko babes publikoko etxebizitzaren gainean duten ikuskatze-eskumenari kalterik egin gabe.

159. artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzaren Ikuskatzaileen Kidegoa.

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzaren Ikuskatzaileen Kidegoa Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari atxikita egongo da.
2. Kapitulu honetan ezarritakoetarako, etxebizitzaren ikuskatzailea Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzaren Ikuskatzaileen Kidegoko funtzionario publikoa izango da.
3. Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzaren Ikuskatzaileen Kidegoa Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzaren Ikuskatzaile Nagusiak zuzenduko du.
4. Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzaren Ikuskatzaileen Kidegoari atxikiko zaizkio, haren zerbitzurako, ikuskatzaile nagusiaz gain, Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzak ikusatu eta ezarri beharreko zigorrek ezartzeko behar diren bitartekoak, hala giza bitartekoak nola materialak.
5. Kidego hori eratu bitartean, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak Administrazioaren zerbitzura ari diren pertsonen bitartez baliatu ahal izango ditu bere ahalak eta bete ahal izango ditu bere eginkizunak, betiere pertsona horien kontratu-harremanak Kidego horri atxikitako ikuskatzaileena bezalako alderdikierarik eza eta prestakuntza bermatzen badu eta pertsona horien eginkizunen artean etxebizitza ikuskatzeko eginkizunak sartzen badira.

160. artikulua. Ahalak

1. Etxebizitza-arloko ikuskatzaileak agintaritzaren agente izango dira, eta, behar izanez gero, beste edozein agintaritzaren laguntza, dena delako agintaritzaren horren eskumenekoa, eskatu ahal izango dute, batez ere Ertzaintzarena eta udal polizia; horrez gain, baimena izango dute higiezinetan, etxeetan, eraikuntzetan eta ikuskatzearen pean diren gainerako lekuetan edozein unetan sartu eta bertan nahieran egoteko, betiere pertsonen eta familien intimitateari eta bizilekuaren bortxazintasunari dagozkion eskubideak errespetatuz. Etxebizitza-ikuskatzaileek hala direlako sinestamendua erakutsi beharko dute, beti.
2. Baldin eta beharrezkoa bada ikuskatze-eginkizunetarako bizileku batean sartzea, dagozkion baimena eskatu beharko zaio epaileari, non eta ikuskatzea jasan behar duenak ez duen baimena ematen.
3. Epailearen baimena behar denean, baimena eskatzeko eskabidean ahalik eta zehatzen adierazi behar da zein den ikusatu beharreko lokal edo barrutia, eta arrazoitu egin behar dira arau-hauste administratiboa egin delako susmoa eragiten duten zantzuak; horrez gain, ikuskatzea zein funtzionariok egingo duen ere adierazi behar da, bai eta eginkizun horretan zenbat lagunek lagunduko

dioten ere. Behin ikuskapena egindakoan, jarduketan akta egin beharko da, eta kopia zinezkotua igorriko zaio sartzeko baimena eman duen epaitegiari.

4. Etxebizitza-ikuskatzaileek garrantzia izan dezakeen dokumentazio oro erakusteko eska dezakete, hala interesatuak nola beste edozein erakunde publikok edo pribatuk eduki dezakeena, ikuskatzea behar bezala egite aldera. Finka, eraikuntza eta ikuskatzearen pean diren gainerako lekuen titular, legezko ordezkari edo arduradunek erraztu egin beharko diete ikuskatzaileei ikuskatu beharreko lekuak aztertze modua, bai eta ikuskatze-eginkizunari buruzko beste edozein agiri aztertze modua ere.
5. Etxebizitza-ikuskatzaileek behar duten laguntza eskatu beharko diete erakunde pribatuei, batez ere horniketa-enpresei, babes publikoko etxebizitzak behar ez bezala erabiltzen direlako zantzuak dokumentatu behar direnean.

161. artikulua.- Eginkizunak.

1. Etxebizitza-ikuskatzaileei dagozkien honako eginkizun hauek:

Lege hau eta lege hau garatzeko ematen diren xedapenak eta, oro har, Euskal Autonomia Erkidegoko babes publikoko etxebizitzari buruzko araudia betetzen dela jakiteko behar diren ikerketak eta egiaztapenak, horretarako behar diren neurketak eta frogak eginez.

b) Indarrean den legedia beteko dela ziurtatzeko behin-behineko eta behin betiko neurriak, legeria babestu eta berrezartzekoak barne.

c) Zigor-espedienteak hasteko eta legeria babestu eta berrezartzeko neurriak hartzeko proposatzea.

d) Lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeko proposamena baldin eta, beren iritziko, bidezkoa bada.

2. Ikuskatze-eginkizunek ezin dute ekarri interesatuen betebeharrak, indarrean den legeriaren arabera dagozkienak, gutxitzea edo apaltzea.

162. artikulua.- Ikuskatze-aktak.

1. Etxebizitza-ikuskatzaileek egindako aktak eta zuzemenak agiri publikotzat joko dira, eta horiek egin izana eragin duten egitateen froga izango dira, non eta ez den kontrakoa egiaztatzen.
2. Ikuskatze-aktetan honako hauek sartu beharko dira, gutxienez: ikuskatzea zein lekutan, egunetan eta ordutan egin den; ustezko arau-hausteen deskribapen zehatza, bai eta arau-haustea nola hauteman diren jakiteko behar diren zehaztasunena ere; ikuskatzea egiten esku hartu zuten funtzionarioen edo Administrazioaren zerbitzupeko langileen nortasuna; eta, azkenik, egitatei dagokien beste edozein zehaztasun, ikuskatzailearen irudiko garrantzia izan dezaketenak, are bertan ziren pertsonen nortasuna ere, hala behar balitz.
3. Halaber sartu ahalko dira, ikuskatzailearen iritzira, balizko arau-hausteen behin-behineko kalifikazio juridikoa, ustez hautsi den lege- edo arau-xedapena zein den azalduz, eta legeria babesteko komenigarri izan daitezkeen behin-behineko edo behin betiko neurrien proposamena ere.
4. Administrazio-prozedura erkideari buruzko legeriaren arabera formari dagokion betebeharren bat huts egiten duten aktak, edo etxebizitza-ikuskatzaile batek edo fede publikoa emateko gaitasuna duen funtzionario batek emanak ez direnak, salaketatzat joko dira, eta dagozkion ondorioak eta jarduketak eragingo dituzte.

163. artikulua. Ikuskatze-eginkizuna oztopatzea

Ikuskatze-jarduerak oztopatuz gero, ikuskatzaileak ohartarazpena egingo du oztopatze horren legezko ondorioez eta, beharrezkoa balitz, dagokion akta egingo du. Honako hauek ikuskatze-jarduera oztopatzen dutela joko da:

- a) Behar bezalako sinestamendua duen ikuskatzaile bati ez uztea sartzen, salbu eta epailearen baimena beharrezkoa izan eta baimen hori lortu ez bada.
- b) Aurreko paragrafoan aipatzen den dokumentazioa ez erakustea.
- c) Ikuskatzaileak ikuskapena egiteko adierazitako lekuan eta egunean ez agertzea, bidezko arrazoirik gabe.
- d) Erakunde pribatuek, bereziki horniketa-enpresek, ez ematea babes publikoko etxebizitzak behar ez bezala erabiltzen direlako zantzuak dokumentatzeko behar den informazioa.

V. KAPITULUA ZIGOR ARAUBIDEA

Lehenbiziko atala. Xedapen orokorrak

164. artikulua. Aplikazio-eremua

Lege honetan ezarritako zigor-araubidearen pean geratuko dira titulu honetan deskribatzen diren jokabideak, honako hauen gainean gauzatzen direnak:

1. Hirigintzan babes publikoko etxebizitza izateko izendatutako lurzoru, partzela edo orube ororen gainean gauzatzen diren jokabideak.
2. Babes publikoko etxebizitza guztien eta haien eranskin guztien gainean gauzatzen diren jokabideak.
3. Etxebizitza eta lokal babestu eta libre guztien gainean gauzatzen diren jokabideak, baldin eta diru-laguntza publikoak jaso badira horiek birgaitzeko, alokairu-merkatura ateratzeko edo Lege honetako I. tituluko I. kapituluko planifikazio- eta programazio-tresnetan aipatzen diren herri-xedeetako edozeinetarako.

165. artikulua.- Eskumena.

Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak zigor-ahala izango du babes publikoko etxebizitza guztiei dagokienez, udalek udal-araubideko babes publikoko etxebizitzetara buruz duten zigor-ahalaren kalterik gabe.

166. artikulua. Erantzukizuna.

1. Lege honetan tipifikatutako arau-hauste administratiboak diren egitateengatik, horien erantzule diren pertsona fisiko edo juridikoak baizik ezingo dira zigortu, nahiz eta erantzukizuna arauak ez gordetze hutsagatik izan.
2. Arau-hauste administratiboa pertsona juridiko bati egoztekoa denean, pertsona juridiko horren zuzendaritza- edo gidaritza-organoak osatzen dituzten pertsona fisikoak jo ahal izango dira erantzuletzat, pertsona juridiko gisa eratzeko hautatu zen moduari dagozkion xedapenek ezarritakoaren arabera.

2. atala. Arau-hausteak

167. artikulua. Arau-hausteak.

1. Babes publikoko etxebizitzaren arloko arau-hauste administratiboak izango dira Lege honetan zehazten diren egite edo ez-egiteak.
2. Arau-hausteak izan daitezke arinak, larriak eta oso larriak, huts egindako betebeharraren izaeraren eta kalte eragin zaion ondasun juridikoaren izaeraren arabera, betiere Lege honetan ezarritakoari jarraituz.

168. artikulua. Arau-hauste arinak.

Arau-hauste arinak izango dira:

1. Etxebizitzak eraikitzen ari diren bitartean ez jartzea agerian dagokion informazio-afixa, eredu ofizialaren arabera, babes publikoko etxebizitzaren araubidearen peko sustapena dela adierazten duena.
2. Ez jartzea agerian, ikusteko moduan, babes publikoko etxebizitzaren araubidearen peko higiezia dela egiaztatzen duen plaka, eredu ofizialaren arabera.
3. Babes publikoko etxebizitzaren eraikuntza-lanetan ez izatea aginduen eta bisiten libururik.
4. Babes publikoko etxebizitza behin betiko kalifikazioa eman aurretik okupatzea, eskumena duen administrazioak alde aurretik eman beharreko baimenik gabe.
5. Lege honetan tipifikatutako arau-hauste ustezkoak ausarkeriaz salatzea.
6. Babes publikoko etxebizitzaren legerian ezarritako arauak hausteagatik bideratzen diren jarduketara ez agertzea, bidezko arrazoirik eman gabe, salatzaile edo salatu izaki.
7. Babes publikoko etxebizitzaren titularrak bidezko arrazoirik gabe oztokatzea eskumena duen administrazioak ezarritako konponketa-obrak.
8. Babes publikoko etxebizitzak alokairuan emateko direnean, eskumena duen Administrazioaren aurrean alokairu-kaudimena eman izana egiaztatzeko betebeharra huts egitea.
9. Administrazioari etxebizitzaren eta haren eranskinen titularitateari buruz egondako edozein aldaketaren berri emateko betebeharra huts egitea.

169. artikulua. Arau-hauste larriak.

Arau-hauste larriak izango dira:

1. Ez betetzea diru-laguntzatarako eta sustapenerako ezarritako finantza-neurrietako edozein eskuratzeko ezarritako betebeharrak.
2. Ez sartzeko babes publikoko etxebizitzaren salerosketa- eta errentamendu-kontratuetan araudiak beharrezkotzat ezarritako klausulak.
3. Ez aurkeztea Administrazioari, oniritzia eman dezan, babes publikoko etxebizitzak eskualdatzeko kontratua, edozein dela ere eskualdatzeko titulua.
4. Ez aurkeztea Administrazioari, oniritzia edo baimena eman dezan, babes publikoko etxebizitzetarako lurzorua kostu bidez eskualdatzeko kontratua.
5. Babes publikoko etxebizitza bat baino gehiago erabiltzea.

6. Babes publikoko etxebizitzetan obrak egitea Administrazioan eskumena duen organoaren aldez aurreko baimenik gabe.
7. Behin betiko kalifikazioa eskuratu ondoren, proiektuan aurreikusi gabeko eraikuntza bat egitea, Administrazioaren aldez aurreko baimenik gabe, terrazetan edo higiezinaren beste osagai erkide batzuetan.
8. Babes publikoko etxebizitzaren lege-araubideari, finantzaketa babestuari eta laguntza- eta sustapen-neurriei buruzko administrazio-prozeduretan emandako ebazpen irmoetan ezarritako betebeharrak ez betetzea, egitez edo ez egitez.
9. Sustatzaileak salerosketa-kontratuaren eskritura publiko egiteko betebeharra huts egitea. Salerosketa-kontratua behin betiko kalifikazioa eman aurretik egin bada, hiru hilabeteko epean egin behar du kontratuaren eskritura publikoa, behin betiko kalifikazioa ematen denetik kontatzen hasita; aldiz, kontratua behin betiko kalifikazioa eman ondoren sinatu bada, kontratua sinatzen denetik hasiko da kontatzen hiru hilabeteko epea.
10. Etxebizitza aseguratuta gabe edukitzea.
11. Ez laguntzea ikuskatze-lanetan horretarako eskumena duen Administrazioari.
12. Ez betetzea babes publikoko etxebizitza eta eranskinak zaintzeko eta haien mantentze-lanak egiteko betebeharra.
13. Baimenik gabe eskualdatzea, edozein dela ere titulua, diru-laguntza publikoa jaso duen etxebizitza librea, jasotako diru-laguntzak itzultzeko betebeharraren kalterik gabe.
14. Alokairuan emateko diren babes publikoko etxebizitzaren kasuan, ez betetzea alokairu-kaudimena emateko betebeharra.
15. Babes publikoko etxebizitza bat errentan edo jabetzan eskuratzeko interesa duten pertsonen ez adieraztea etxebizitzak babes publikoko kalifikazioa duela, edo informazio hori ezkutatzea.
16. Ez edukitzea babes publikoko etxebizitza saltzeko edo errentan emateko behar diren agiriak.
17. Ez betetzea babes publikoko etxebizitza bat saltzeko edo errentan emateko aldeztu aurretik eskatzen diren betebeharrak, den egitasmoan dagoen etxebizitza bat, eraikitzen ari den bat edo amaitutako bat.
18. Ez adieraztea babes publikoko etxebizitzak saltzeko publizitatean legeak salmenta egiteko ezarritako betebeharrak.
19. Ezintasunen bat duten pertsonentzat egokitutako babes publikoko etxebizitzak pertsona horiei eskaintzeko betebeharra huts egitea, araudi bidez ezarritako prozeduraren arabera eskaintzeko betebeharra, hain zuzen.
20. Aurreko artikuluan aipatutako etxebizitza horiek ezintasunik gabeko pertsonen saldu edo errentan emateko baimena Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari eskatzeko betebeharra huts egitea; baimen hori eskatzeko, Etxebiden ezintasunen bat duten pertsonen eskaera aski ez egotea egiaztatuta behar da lehenik.
21. Ezintasunen bat duten pertsonentzako etxebizitza babes publikokoa ez egokitzea eslependun ezinduaren beharrezko zehatzaren arabera, betiere pertsona horrek eskaera behar besteko aurretiaz egin badu, norberaren araberrako egokitze-lan hori gauzatzeko behar besteko aurretiaz, alegia.

170. artikulua. Arau-hauste oso larriak.

Arau-hauste larriak izango dira:

1. Babes publikoko etxebizitza eta haren eranskinak baimenik gabe eskualdatzea, edozein dela ere titulua, etxebizitza eta haren eranskinak eskuratzeko jasotako diru-laguntzak itzuli behar izatearen kalterik gabe.
2. Babes publikoko etxebizitzatarako lurzoruak, partzelak eta orubeak baimenik gabe eskualdatzea.
3. Prezio handiegia edo saria eskatzea babes publikoko etxebizitzatarako lurzoruen eskualdatzeetan, hala lehenbiziko eskualdatzeetan nola hurrengoetan, edozein dela ere eskualdatze-titulua. Prezio handiegizat edo saritzat joko da eskualdatutako lurzoruen gehienezko prezio legez ezarria, une horretan indarrean dagoena, gainditzen duen edozein kopuru, hala dirutan nola salgaitan.
4. Babes publikoko etxebizitza ez okupatzea.
5. Babes publikoko etxebizitza eskuratzeko, etxebizitza mota bakoitzerako Lege honetako 42.2 artikuluan ezarritako gehienezko diru-sarrerak gainditzen direlarik.
6. Beste etxebizitzarik ez edukitzeko betebeharra, Lege honetako 53. artikuluan ezarritakoa, huts egitea.
7. Babes publikoko etxebizitzak sustatzeko, eskuratzeko, erabiltzeko edo birgaitzeko finantza-neurriez baliatzeko eskatzen diren betebeharrak faltsutzea.
8. Babes publikoko etxebizitzak eskuratzeko edo erabiltzeko eskatzen diren aitorten eta agirietan norberari, familiari edo ekonomia-egoerari buruz eskatzen diren baldintzak faltsutzea.
9. Esleitzeko arrazoi izan zirenez besteko xedeetarako erabiltzea eskuratutako diru-laguntza publikoak.
10. Ez gauzatzea babes publikoko etxebizitzaren sustapenen obrak kalifikazioan onartutako egitasmoaren arabera, alegia, egitasmo horretan luze-zabalei, diseinuari eta bizi-egokitasunari buruz ezarritakoaren arabera, eta, era horretan, behin betiko kalifikazioa eragozteak.
11. Prezio handiegia edo saria eskatzea babes publikoko etxebizitzaren eskualdatzeetan, hala lehenbiziko eskualdatzeetan nola hurrengoetan, edozein dela ere eskualdatze-titulua. Prezio handiegizat edo saritzat joko da eskualdatutako lurzoruen gehienezko prezio legez ezarria, une horretan indarrean dagoena, gainditzen duen edozein kopuru, hala dirutan nola salgaitan.
12. Etxebizitzaren prezioaren aurrerakin gisa diru-kopururen bat jasotzea, edozein dela ere kontzeptua, Administrazioaren baimenik gabe.
13. Babes publikoko etxebizitza baimendu gabeko erabileretarako baliatzea, edo etxebizitza eta haren eranskinak erabiltzeko araubidea, behin betiko kalifikazioa ematean ezarria, aldatzea.
14. Ez erabiltzea babes publikoko etxebizitza bizileku ohiko eta iraunkortzat.
15. Jasotako diru-laguntza publikoen ondorioz babes publikoko etxebizitzaren lege-erregimenaren pean sartu den etxebizitza ez baliatzea bizileku ohiko eta iraunkortzat araudiak ezarritako epean.

16. Babes publikoko etxebizitza hutsik edukitzea bi hilabete baino luzaroago Administrazioaren baimenik gabe.
17. Eraikuntza-proiektuetan sartuta dauden lurzoruak bizidunen arteko negozio juridikoaren bidez eskualdatzea, edo babes publikoko etxebizitzaren sustapenaren dosierraren titularitatea lagatzea, Administrazioak horretarako eman beharreko baimena gabe.
18. Sustatzaileek, eraikitzaileek eta teknikariek babes publikoko etxebizitzaren obrak gauzatzean beren erruz edo arduragabekeriaz, egitez edo ez egitez eragiten dituzten akats edo huts larriak, eraikuntzei edo etxebizitzaren bizi-egokitasunari eragiten diotenak.
19. Ez eskatzea edo eskuratzea sustapenaren behin betiko kalifikazioa, behin erregelamenduz ezarritako gehienezko epea igarotakoan Administrazioaren baimenik gabe behin-behineko kalifikazioaz geroztik.
20. Hornidura-enpresek, behin betiko kalifikazioa eta lehenbiziko erabilerako baimena eman aurretik, urez, gasez, argindarrez edo telekomunikazio-azpiegituz hornitzea, non eta Administrazioak, horretarako diratekeen arazoak behar bezala haztatu ondoren, ez duen baimena ematen.
21. Ez egitea kalitate-kontrolerako planik indarrean den araudiak ezarrita nahitaezkoa duten eraikuntza-lanetan.
22. Sustatzaileek, etxebizitzaren titularrek edo higiezin salerosketan edo alokairuan aritzen diren bitartekariak edo babestutako etxebizitzak eskualdatzeko prozesuetan beste nolabait esku-hartzen dutenek bidegabeko etekina ateratzea edo bidegabeki aberastea babes publikoko etxebizitzaren inguruko edozein motatako iruzurren bidez.
23. Babes publikoko etxebizitza baten titularrak beste etxebizitza libre bat eskuratzen duenean geroago, ez betetzea Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari babes publikoko etxebizitza itzultzeko betebeharra, hark Etxebiden izena emandako beste eskatzaile bati berresleitu diezaion.
24. Ez betetzea ingurumen arloan indarrean dagoen araudia, etxebizitzaren bizi-egokitasunari kalte eginez edo kalte egiteko arriskua eraginez.
25. Notarioek eta Jabetza Erregistroko erregistratzaileek ez betetzea Lege honetan ezarritako betebeharrak, bereziki Administrazioak kontratuei oniritzia eman gabe egiten diren babes publikoko etxebizitzaren eta haien eranskinen eskualdaketen eskritura publikoa egitekoa, hala nola eskualdaketa horiek jabetza-erregistroan inskribatzekoa. Kasu honetan, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak notarioen edo erregistratzaileen elkargoari jakinaraziko die egitateak egiaztatu ondoren zigor-espeditentea hasteko ebazpena eman duela, elkargoko organoek, dagokienez, aurrera jarrai dezaten diziplina-espeditentearen izapideekin, beren arau eta prozeduren arabera.
26. Epailak, magistratuak eta Gizarte Segurantzako organoek ez betetzea Lege honek babes publiko ofizialeko etxebizitzak ondarearen gaineko betearazte-prozeduren bitartez eskualdatzen direnerako ezarritako betebeharrak. Kasu hauetan, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak, egitatearen berri jakindakoan, Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiari edo Estatuko Administrazio Orokorrari jakinaraziko dio egitateak egiaztatu ondoren zigor-espeditentea hasteko ebazpena eman duela, dagokien organoek aurrera jarrai dezaten diziplina-espeditentearen izapideekin, beren arau eta prozeduren arabera.

27. Gehiegizko okupazioa duen etxebizitza libre batean bizitokia ezarri nahi izatea, etxebizitza horren luze-zabala eta zerbitzuak kontuan hartuz gehiegizko okupazioa duen etxebizitza batean, alegia.
28. Babes publikoko etxebizitzaren sustatzaileek etxebizitzak hutsik edukitzea, kalifikazioan etxebizitza lagatzeko ezarritako araubidea alokairua denean.

171. artikulua. Jurisdikzio penalak ere esku hartu behar izatea

1. Arau-hausteak delitu izan daitezkeenean, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak eskumena duen organo judizialari edo ministerio fiskalari emango dio horren berri, eta bertan behera utzi beharko du zigor-prozedura administratiboa, arlo penaleko prozedurari amaiera emango dioen epai edo ebazpen irmoa eman artean.
2. Deliturik ez dela izan iritziz gero, Administrazioak aurrera jarraituko du zigor-prozedurarekin, eta frogatutzat joko ditu arlo penaleko auzitegiek frogatutzat eman dituzten egitateak.

3. atala. Zigorrak

172. artikulua. Isunak.

1. Lege honetako 168., 169. eta 170. artikuluetan tipifikatutako arau-hausteengatik honako isun hauek ezarriko dira:
 - a) Arau-hauste arinengatik, 250 eurotik 750 eurora arteko isuna.
 - b) Arau-hauste larriengatik, 750 eurotik 3.000 eurora arteko isuna.
 - c) Arau-hauste oso larriengatik, 3.000 eurotik 30.000 eurora arteko isuna.
2. Arau-haustearen bidez ateratako etekina dagokion isuna baino handiagoa bada, isun handiagoa ezarriko da, ateratako etekinaren kopurua gehituz isunari.

173. artikulua.- Isunen xedea.

Isunengatik lortutako diru-sarrerak Hirigintza arloko Elkartasun eta Gizarte Kohesioaren Funtsa osatzeko izango dira, Lege honen 28. artikulua arautzen duen funtsa, hain zuzen.

174. artikulua. Isunak berrikusi eta eguneratzea.

Isunen kopurua berrikusi eta eguneratu egin ahal izango da, erregelamendu bidez.

175. artikulua.- Isunak mailakatzea.

Isunak mailakatzeko, honako hauek hartuko dira kontuan:

- a) Eragindako kaltearen nolakoa eta kostua, bai eta, hala balegokio, konponketa egin ote daitekeen eta konponketa horren kostua.
- b) Nahita egin den edo ez.
- c) Arau-haustea behin baino gehiagotan egin den edo ez. Sustatzaileek, eraikitzaileek edo teknikariek egindako arau-hausteetan, arau-hauste bera babes publikoko etxebizitzaren sustapen ezberdinetan egin bada, behin baino gehiagotan egin dela joko da, betiere arau-haustearen egilea berbera bada eta behin baino berriz egite hori bi urte baino epe laburragoan gertatzen bada, lehenbiziko zigor-ebazpen administratibo irmoa emanez gozotik.
- d) Egitatea eginez bidegabeki aberastu den edo ez.
- e) Beste hirugarren batzuei kalterik eragin zaien edo ez.
- f) Aurreko horien antzeko beste zehaztasun batzuk, organo eskudunaren iritziz arrazoituaren arabera isuna mailakatzeko orduan eragina izan behar dutenak.

176. artikulua. Neurri osagarriak.

Arau-hauste larriak eta oso larriak egin dituztenei, isunez gain, honako isun osagarri hauek ezarri ahal izango zaizkie:

- a) Etxebizitza erosi, errentan hartu, sustatu edo birgaitzeko jasotako diru-laguntza guztiak itzultzea, laguntza horien kopuruari legezko korrituak gehituz.
- b) Babes publikoko etxebizitzaren proiektuak idazten, eraikitzen edo sustatzen esku hartzeko ezgaitua izatea aldi batez, urtebetetik bost urtera arteko aldi batez, alegia.
- c) Arau-hausteak eragindako ondorioak lehengoratzeari, zigor-ebazpenak adierazitako eran eta epeetan.
- d) Prezioaren gehiegizko zatia edo saria, eta, oro har, bidegabeki jasotako diru-kopuruak eman dituenari itzultzea, betiere diru-kopuru horiek fede onez eman bazaizkio arau-hausleari. Osterantzean, isuna handitu egingo da bidegabeki jasotako diru-kopuru horiek gehituta.
- e) Hautemandako akatsak konpontzeko obrak egitea, zigor-ebazpenak ezarritako epean.
- f) Zigorra ezartzea eragin duen arau-haustea zaintze-lanak ez egitea izan bada, lan horiek egitea zigor-ebazpenak ezarritako epean.
- g) Eraikuntzei aplikatzekoak diren arau tekniko guztiak betetzeko behar diren obrak egitea, zigor-ebazpenak ezarritako epearen barruan.
- h) Hutsik dagoen etxebizitza edo titularraren bizileku ohiko eta iraunkorra ez den hura okupatzea zigor-ebazpenak ezarritako epean.
- i) Etxebizitza eta haren eranskinak administrazio-prozeduraz utzaraztea, Lege honetako 143. eta hurrengo artikuluetan ezarritako eran.
- j) Etxebizitzaren eta haren eranskinen jabetza nahitaez kentzea, Lege honetako 153. eta hurrengo artikuluetan ezarritako eran.
- k) Babestutako etxebizitza kalifikatzeko epea luzatzea. Epea hamar urtez edo hogeitun urtez luzatu ahal izango da, arau-hauste arin eta larrien kasuetan. Etxebizitza babestutako etxebizitzatzat kalifikatu ahal izango da epe mugagabe baterako, arau-hauste oso larrien kasuan.
- l) Beste edozein neurri, bidezkoa eta heinekoa, baldin eta zigorra ezartzeko eskumena duen agintaritzaren ustez arau-hauste zigortua konpontzeko balio badu eta babes ofizialeko etxebizitzaren araudia guztiz gordetzen badu.

177. artikulua. Araua hausten duen jokabidea bertan behera uztea.

Arau-haustea baldin bada arau-hausleak denboran iraunaraz dezakeen egite edo ez egite bat, zigor-espeditentzaren ebazpenak egite edo ez egite hori bertan behera uztea aginduko du, horretarako epea ere adieraziz.

178. artikulua.- Zigorrek beregain izatea.

1. Arau-hauste batek hainbat pertsona baldin baditu egile, horiei ezartzen zaizkien zigorrek beregainak izango dira.

2. Baldin eta zigor-espeditente bakar batean mota bereko hainbat arau-hauste pilatzen badira, arau-hauste horietako bakoitzari dagokion zigorra jarri ahal izango zaio.
3. Era berean, arau-hausteak edo arau-hausteez hainbat etxebizitzari eragiten badiete, nahiz eta sustapen berekoak izan, etxebizitza adina arau-hauste daudela jo ahal izango da, eta, horrenbestez, arau-hauste adina zigor ezarri ahal izango dira.

4. atala. Prozedura, betearaztea, preskripzioa eta iraugitzea

179. artikulua.- Prozedura.

1. Lege honetan babes ofizialeko etxebizitzaren arloko zigor-ahalak baliatzeko ezarritako prozedura Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioen Zigor-ahalari buruzko 2/1998 Legearen (otsailaren 20koa) aginduei egokituko zaie, betiere kapitulu honetan ezarritako berezitasunak kontuan hartuz.
2. Lege honetan arau-hauste gisa tipifikatutako egitate berberengatik auzitegietan auzi penala bideratzen denean, hasitako zigor-espeditente administratiboak bertan behera utziko dira, edo, hala balegokio, ezarritako zigorrak eurak.

180. artikulua. Ebazteko epea.

Lege honetan aipatzen diren zigor-prozedurak ebazteko epea sei hilabetekoa izango da, espeditentea hasteko egunetik kontatzen hasita.

181. artikulua. Hertsatze-isunak.

1. Zigor-ebazpenak obrak betearaztea agintzen badu, zigortzeko eskumena duen organoak hertsatze-isunak ezartzea ere erabaki dezake; ebazpenak berak ezarritako epea bete ondoko hamargarren egunetik aurrera hasiko da isuna ezartzen, eguneko berrogeita hamar eurokoa.
2. Hertsatze-isunok beregainak izango dira, eta beste zigor batzuekin batera ezar daitezke gainera.
3. Hertsatze-isunak ordaindu ezean, premiamendu-bidez ordainarazi ahal izango dira.

182. artikulua.- Preskripzioa.

1. Lege honetan tipifikatutako arau-hausteen preskripzioa honako epe hauetan gertatuko da:
 - a) Arau-hauste arinena, sei hilabetera.
 - b) Arau-hauste larriena, hiru urtera.
 - c) Arau-hauste oso larriena, bost urtera.
2. Lege honetan tipifikatutako zigorren preskripzioa honako epe hauetan gertatuko da:
 - a) Arau-hauste arinengatik ezarritakoak, urtebetera.
 - b) Arau-hauste oso larriengatik ezarritakoak, bi urtera.
 - c) Arau-hauste oso larriengatik ezarritakoak, hiru urtera.

183. artikulua. Iraungitzea.

1. Zigor-prozedura hasi eta hiru hilabeteko epean ez bazaio jakinarazten prozedura arau-haustea egozten zaionari, artxibatu egingo dira jarduketak, eragindako erantzukizunen kalterik gabe.
2. Baldin eta Lege honetako 180. artikuluan aurreikusitako epea interesatuari ebazpena jakinarazi gabe igarotzen bada, iraungitza joko dira jarduketak, eta artxibatu egingo dira, interesatuak hala eskatuta edo administrazioak bere kabuz.
3. Iraungitze-epea igaro izanagatik jarduketak artxibatzea agintzen duen erabakia jakinarazi egin behar zaio interesatuari, jakinaren gainean egon dadin, ez beste ezertarako.

184. artikulua. Zigor-prozedura erregelamendu bidez garatzea.

Babes publikoko etxebizitzaren arloko zigor-prozedura, atal honetan ezarritakoa, erregelamendu bidez garatuko da.

LEHENBIZIKO XEDAPEN GEHIGARRIA

Era berrian idazten dira Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 9. artikuluko 1 c) eta 9.2 xedapenak, "Jendaurreko informazioaren printzipioa" izenburukoa. Hona hemen idazketa berria:

c) Higiezin jakin batzuei aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduari buruzko ziurtagiriak edo kopia ziurtatuak ematea, edozein pertsonak eskatuz gero. Ziurtapen hori hiru hilabeteko epean eman beharko da, eskaera egiten denetik kontatzen hasita.

2.- Pertsona fisiko edo juridiko guztiek jokatu ahal izango dute aurreko paragrafoko c) letran ezarritakoaren arabera emandako agirietan jasotzen den informazioaren arabera. Informazio horren zinezkotasunarekin eta zuzentasunarekin fidaturik jokatea legezkoa izango da, hala behar bada, herri-administrazioaren ondare-erantzukizunaren ondorioetarako. Baldin eta erantzunarekin emandako irizpide eta aurreikuspenak aldatu egiten badira erantzunak ondorioak eragin beharreko epearen barruan, gerta liteke egin behar izan diren egitasmo alferrekoek eragindako gastuen kalte-ordaina jasotzeko eskubidea sortzea. Akatsik izanez gero, agiriez ez dute Administrazioa behartuko; hala ere, gerta liteke kalte-ordaina ordaindu behar izatea.

BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Aldatu egiten da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 21. artikuluan ("Lurzoruaren jabetzaren legezko hirigintza-edukia. Lurzoru urbanizaezinaren gaineko ahalak") 3. paragrafoa, eta 3 bis paragrafoa gehitzen. Hona hemen testua:

3.- Lehenbiziko paragrafoan aipatzen diren erabilera edo jardueretarako behar diren eraikin, eraikuntza edo instalazioak gauzatzeko lanak gai horri aplikatzekoa zaion legeria zibilak eta administrazio-legeriak ezarritako mugen pean egongo dira, eta dagokion hirigintza- eta lurralde-antolamenduaren arabera gauzatu beharko dira, aldezturik kasuan-kasuan behar diren aginduzko baimen eta lizentziak eskuratuz. Udalak hala erabakiz gero, erabilera eta lan horiek bertan behera utzi beharko dira eta, hala balegokio, obrak eraitsi egin beharko dira, inolako kalte-ordainerako eskubiderik gabe. Baimendunek berariaz onartuko dituzte baimenean adierazitako baldintzak, eta, gainera, baimenak eraginkorrak izango badira, Jabetzaren Erregistroan jaso beharko da haien berri, aplikatzekoa den legeria orokorraren arabera.

3 bis.- Aurreko paragrafoetan adierazitakoa gorabehera, ingurumenaren, kulturaren, zientziaren, historiaren, arkeologiaren eta paisaiaren aldetik balioa duten lursailen erabilera beti egongo da balio horiek begiratzeko betebeharraren pean, aplikatzekoa zaion sektore-legeriak bereziki babesten baititu lursailok; hala, erabilera horretan, legeria horrek lursailen egoera naturala aldatzeko berariaz baimentzen dituen egintzak baino ez dira sartuko.

HIRUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Era berrian idazten da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 27. artikulua, "Erkidegoak hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan parte hartzea" izenekoa:

1.- Erakunde publikoen hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoari dagokion parte hartzea gauzatzeko, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek dohainik laga behar diote udalari batez besteko

eraikigarritasunaren %15i dagokion lurzorua, urbanizatzeko kargarik gabe, 35. artikulua ezarritako baldintzen arabera.

2.- Hala hiri-lurzorua finkatugabea nola hiri-lurzorua sektorizatua, lurzoruaren jabeek dena delako antolamendu-eremu horretako edo egikaritze-unitate horretako (hala balegokio) batez besteko eraikigarritasunaren % 85erako eskubidea izango dute, betiere 35. artikuluan ezarritako baldintzen arabera.

3.- Hiri-lurzorua finkatugabea, lehendik zeukaten eraikigarritasun haztatua gehitu izanagatik finkatugabeak diren hiri-lurzoruetan, lurjabeek eraikigarritasun gehitu horren %85erako eskubidea dute, eta, hala, parte hartzea dena delako partzela horri esleitutako eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera izango da.

3 bis- Hirigintza-antolamendua aldatu ondoren ateratzen diren partzelen balioa aldaketa egin aurreko antolamenduaren arabera zeukatena baino handiagoa bada nabarmenki, hirigintzak eragindako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte hartzea gehitu egin ahal izango da, gehienez ere batez besteko eraikigarritasunaren %20 arte, eta, horretarako, hirigintza-antolamenduko hitzarmen bat egin beharko da; nolahi ere, gehitze hori salbuespena izango da, eta arrazoitu egin beharko da.

LAUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Aldatu egiten da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 28.5 a) artikulua "Lurzoru urbanizaezineko erabilerak eta jarduerak" izenekoa, eta era honetan idazten:

5. Lurzoru urbanizaezinean gauzatu ahal izango dira:

a) Hirigintza-antolamenduari eta baserrialdearen garapenari laguntzeko zuzkidura, ekipamendu eta jarduerak ezartzea beste xederik ez duten jarduketak, edo nahitaez baserrialdean kokatu beharrekoak, betiere aplikatzeko den sektore-legeriak edo lurralde-antolamenduak herri-interesekotzat jotzen baditu. Beharrezkoa izango da, horrez gain, dagokion foru-diputazioak, ebazpen baten bitartez, herri-interesekotzat jo ditzan jarduketak horiek, betiere ebazpen-asmoa hogeit egunez jendaurrean jartzeko urratsa betez, alde aurretik.

BOSGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Era berrian idazten da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 43.2 c) 3) artikulua, "Birpartzelazioaren araubidea" izenekoa. Hona hemen idazketa berria:

Behin betiko onarpenaren aurretik, proiektua jendaurrean jarriko da hilabetez, eta interesatu bakoitzari deitu beharko zaio.

SEIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Era berrian idazten da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 62.1 b) artikulua, "agiriak" izenekoa, eta f), g) eta h) letrak gehitzen zaizkio, testu honekin:

b) Ingurumenari buruzko txostena egiteko betebeharra bete dela zuzituzko azterlana; azterlan horretan, hautatutako antolamendua garapen iraunkorraren printzipioaren arabera dela erakutsi beharko da, eta, gainera, lurzoruaren ahalmena hartu beharko du kontuan, alegia, planean jasotako aurreikuspenak

betetzeko zer ahalmen duten. Bestalde, arrisku naturalen mapa bat erantsi beharko zaio azterlan horri.

f) Finantza- eta ekonomia-bideragarritasunaren azterlana

g) Iraunkortasun ekonomikoaren txostena; bertan, hirigintza-jarduketek herri-ogasunei ekarriko dizkieten ondorioak analizatu eta haztatuko dira, alegia, planaren ondorioz ezarri beharreko azpiegiturak eta zerbitzuak ezarri eta zaintzeak ekarriko dizkien ondorioak; orobat analizatu eta haztatuko da erabilera produktiboetarako lurzoruak aski ote diren eta egokiak ote diren.

h) Hirigintza-araudia

ZAZPIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Era berrian idazten da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 66 d) artikulua, “agiriak” izenekoa, eta i) eta j) letrak gehitzen zaizkio, testu honekin:

b) Ingurumenari buruzko txostena egiteko betebeharra bete dela zuzitzeko azterlana; azterlan horretan, hautatutako antolamendua garapen iraunkorraren printzipioaren arabera dela erakutsi beharko da, eta, gainera, lurzoruaren ahalmena hartu beharko du kontuan, alegia, planean jasotako aurreikuspenak betetzeko zer ahalmen duten. Bestalde, arrisku naturalen mapa bat gehitu beharko zaio azterlan horri.

f) Finantza- eta ekonomia-bideragarritasunaren azterlana

g) Iraunkortasun ekonomikoaren txostena; bertan, hirigintza-jarduketek herri-ogasunei ekarriko dizkieten ondorioak analizatu eta haztatuko dira, alegia, planaren ondorioz ezarri beharreko azpiegiturak eta zerbitzuak ezarri eta zaintzeak ekarriko dizkien ondorioak; orobat analizatu eta haztatuko da erabilera produktiboetarako lurzoruak aski ote diren eta egokiak ote diren.

ZORTZIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Era berrian idazten da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 68. artikulua, “Plan partzialetako agiriak” izenekoa. Hona hemen idazketa berria:

g) Iraunkortasun ekonomikoaren txostena; bertan, hirigintza-jarduketek herri-ogasunei ekarriko dizkieten ondorioak analizatu eta haztatuko dira, alegia, planaren ondorioz ezarri beharreko azpiegiturak eta zerbitzuak ezarri eta zaintzeak ekarriko dizkien ondorioak.

BEDERATZIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Era berrian idazten da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 69 artikulua (“Plan Berezien esparrua eta edukia” du izena artikulua) 3. paragrafoa. Hona hemen idazketa berria:

3.- Plan bereziaren zehaztapenak plan partzialetarako aurreikusitako antzeko agirietan formalizatuko dira; agirien edukia, ordea, plan berezien xedearan arabera egokitu beharko da. Horrez gain, plan bereziek urbanizaezin gisa sailkaturiko lurzoria ukitzen badute, osorik nahiz zatiren batean,

ingurumenarekiko kaltea neurtzeko arauetan eta arrisku naturalen azterlanetan eskatzen diren agiriak ere jaso beharko dituzte.

HAMARGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Aldatu egiten da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 102.1 eta 102.2 artikulua (eta 102.2 bis) artikulua sortzen "Hirigintza-antolamenduko planak berrikusi eta aldatzea. Kontzeptua eta jatorria" izeneko. Hona nola geratzen den testua:

1.- Hirigintza-planetan ezarritako antolamendua eta plan orokorrek ezarritako egiturazko antolamendua oso-osorik berraztertzeko, beharrezkoa da berrikustea egitea. Orobat izango da bidezko berrikustea egitea baldin eta lurraldearen antolamenduak hala behar badu, hiri-garapen berriak egin behar direlako eta garapen horiek egiturazko antolamenduaren funtsari eragiten diotelako. Egiturazko antolamendua oso-osorik berrikusi beharko da antolamenduaren aldaketak, berez edo aurreko beste aldaketa batzuekin batera, honako hau eragiten badu:

- a) Hirigintza-antolamendua hein jakin batean aldatzea eragiten badu, hain zuzen ere, udal-esparru baten lursailetan hiri-lurzorutzat edo lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako eremu osoaren % 20 edo hori baino hein handiagoa aldatzea eragiten badu.
- b) Udalerrian lehendik zegoen biztanleria % 25 edo gehiago haztea eragiten badu.
- c) Hirigintza-eraikigarritasuna handitzea proposatzen badu, aurreko hirigintza-antolamenduak udalerriri esleitzen zion hirigintza-eraikigarritasun osoaren % 25 edo gehiago handitzea, hain zuzen.
- d) Eremu batean lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren birsailkatzea proposatzen badu, aurreko hirigintza-antolamenduan lurzoru urbanizagarri sektorizatuak hartzen zuen eremua % 50 edo gehiago gehituz.

2.- Berrikustea partziala izan daiteke, baldin eta planak edo haren zehaztapenek antolatzen duten eremuaren zati bat baizik hartzen ez badu eta hori hala izan beharra arrazoitzen bada. Berrikuspen partziala egin beharko da baldin eta aldaketa hori aurreko paragrafoan aipatutako kasuen artean sartzen ez bada eta, gainera:

- a) Egiturazko hirigintza-antolamenduaren aldaketa osoa bada, lurralde-eremu jakin eta etenik gabeko batean eta udalerraren gainerako egiturazko antolamenduari eragin gabe egitekoa bada eta hiru antolamendu-esparru edo gehiago baditu xede.
- b) Aldaketak egiturazko antolamenduaren zehaztapen bat edo hainbat baditu xede eta, gainera, zehaztapen horiek aurreko planeamenduan aurreikusten ziren hirigintza-antolamenduko esparruen erdiari baino gehiagori eragiten badiote.

2 bis.- Hirigintza-antolamendua aldatzeko gainerako kasuetan, aldaketa zehatzaren tresna baliatu beharko da antolamendu berria proposatu, bideratu eta onartzeko.

HAMAIKAGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Beste paragrafo bat, laugarrena, gehitzen zaio Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 112. artikuluari (“Izaera eta araubide juridikoa” du izena artikulua). Hona hemen testua:

4.- Lurzoruaren ondare publikoetan sartzekoa den lursail bat herri-administrazio bati eskualdatu behar zaionean, eskualdatze-tituluan berariaz aipatu beharko da hori duela xede eskualdaketak, Jabetza Erregistroan ere halaxe jaso eta ager dadin.

HAMABIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Aldatu egiten da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 131.3 eta 131.4 artikulua, “Egikaritzeko administrazio-jardueraren edukia eta garapena”, eta honela geratzen da:

3. Zazpi mila biztanle baino gehiago dituzten udalerrietako udalek hirigintza-antolamendua egikaritzeko jardueraren garapenari buruzko txosten bat aurkeztu beharko diote beren kide anitzeko gobernu-organoen artean dagokionari, beren eskumeneko egikaritze-jarduerari buruzkoa, alegia, eta, bertan, honako hauen berri emango da, gutxienez:

a) Oraindik ondorio guztiak eragin ez dituzten tresnek antolatutako hirigintza-ekintzak nola doazen eta zenbateraino egikaritu diren.

b) Ingurumenari eragindako kalte aurreikusi gabeak eta horiek saihesteko edo zuzentzeko hartutako neurriak edo hartu asmo direnak.

c) Iraunkortasun ekonomikoari buruzko aurreikuspenak nola bete diren.

4. Plan eta egitasmo jakin batzuek ingurumenaren gainean izan ditzaketen ondorioak zaintzeko eginkizuna bete dezake aurreko paragrafoan aipatzen den txostenak, hain zuzen ere plan eta egitasmo horiek ingurumenaren gainean duten eragina ebaluatzeko legeriak aipatzen duen eginkizuna; betiere legeria horretan eskatzen diren baldintza guztiak bete beharko ditu txosten horrek.

HAMAHIRUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Beste letra bat eransten zaio, a) bis izeneko, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 190.2 artikuluari, “eraikitze eginbeharra ez betetzea” izenekoari. Hona hemen testua:

a-bis) Nahitaez eraikitzeko izendatutako partzelaren edo orubearen balioa gutxitu egingo da jabetza nahitaez kentzeko espedientean; hain zuzen ere, % 50 gutxituko zaio balioa. Agente eraikitzaileak higiezinarengatik egindako eskaintza handiagoa balitz, Udalarentzat izango da aldea, eta lurzoruaren udal-ondarean sartu beharko du dena delako diru-kopuru gehigarria.

HAMALAU GARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Era berrian idazten da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 191.1 artikulua, “nahitaezko salmenta” izeneko. Honela geratzen da:

1.- Partzela edo orube bat nahitaez eraikitzeko deklarazioa egin eta gero, udalak, eraikitze-programa eragile eraikitzaile bati esleitu beharrean, higiezinaren eraikuntza esleitzeko lehiaketa abiaraztea erabaki dezake, betiere salbuespen gisa eta hala jarduteko interes publikoko nahikoa arrazoi egonez gero. Orubearen edo partzelaren balioaren % 50 jabeari emango zaio, higiezinaren kargak eta

kudeaketa-gastuen eta ez betetzeagatik ezarritako isunen kopurua kendu ostean. Hala behar balitz, eskuratzailerak lizitazioan eskainitako diru-kopuruaren eta lurjabeak ordaindutakoaren arteko aldea Udalarentzat izango da, lurzoruaren udal-ondarerako balia dezan.

HAMABOSGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Era berrian idazten da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 193.2 artikulua, "Eraikitzeo eginbeharra ez betetzeagatiko nahitaezko desjabetzea" izenekoa. Honela geratzen da:

2.- Nahitaez eraikitzeo izendatutako partzelaren edo orubearen balioa gutxitu egingo da jabetza nahitaez kentzeko espedientean; hain zuzen ere, % 50 gutxituko da.

HAMASEIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Era berrian idazten dira Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 203.4 artikulua c) eta d) letrak, "Egikaritzeo aginduak" izenekoa. Hona hemen horien testua:

c) Jabetza nahitaez kentzeko espedientea hastea. Kasu honetan, jabetza nahitaez kentzekoa duen higiezinaren balioa gutxitu egingo da, % 50.

d) Birgaitze-programa bat egitea eta programa hori, lehiaketa bidez -lege honen 190. artikuluan ezarritakoarekin bat etorri-, eragile birgaitzaile bati esleitzea, birgaitze-lanak ordezeko egikaritzeo egiteko. Neurri hau eraikina egiturazko akatsengatik aurrigoeran gerta daitekeenean hartu ahal izango da, birgaitze-lanek egiturazko akatsok konpontzeko balio duten kasuetan. Higiezinaren balioa gutxitu egingo da jabetza nahitaez kentzeko espedientean, haren balioaren % 50, hain zuzen ere. Agente birgaitzaileak higiezinarengatik egindako eskaintza handiagoa balitz, Udalarentzat izango da aldea, eta lurzoruaren udal-ondarerako baliatu beharko du diru-kopuru soberakina.

5. Aurreko paragrafoan xedatutakoa gorabehera, egikaritzeo-aginduak arrazoi egokirik gabe bete ezean, egikaritzeo-erloto ez betetzat joko da jokabide hori, lege honetan hirigintza-diziplinari buruz ezarritako ondorioetarako.

ZAZPIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Beste era batera idazten da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zazpiagarren xedapen gehigarriaren 5bis) letra. Hona hemen testua:

5 bis. Hirigintza-hitzarmenetan ezingo da ezarri legeen arabera ezarritakoak baino betebeharrak edo prestazio pisuagorik ez eta betebeharrak edo prestazio gehigarrik ere.

HEMERETZIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Martxoaren 10eko 41/1998 Dekretuan (urriaren 10eko 195/2006 Dekretuak aldatu zuen hein batean) araututako zainpeko apartamentuak honako araubide honen pean geratuko dira Lege hau indarrean sartu ostean, baldin eta haien jabetza banan-banan eskualdatu bada, den osorik edo hein batean, eta beren apartamentu-multzotik bereizi badira horretarako:

- a) Hurrengo jabetza-eskualdatzeetako gehienezko prezioa eguneratu egingo da Kontsumoko Prezioen Indize Orokorren arabera, hain zuzen ere indize hori azken eskualdatzearen prezioari, eskritura publikoetan jasotakoari, aplikatuz.
- b) Apartamentu horren jabetza kostu bidez eskualdatu nahi duen pertsonak jakinarazi egin beharko dio bere asmo hori apartamentu guztiak kudeatzen dituen erakundeari. Kudeaketa-erakundeak, jakinarazpen hori eginez geroztik hilabeteko epean, eroslea izendatuko du. Epe hori izendapena egin gabe igaroz gero, edo izendatutako erosleak erosteko aukera errefusatuz gero, kudeaketa-erakundeak eskuratu beharko du apartamentuaren jabetza saltzailearengandik, hilabeteko epean.
- c) Edozein modutan ere, eta lehen aipatutako horren kalterik gabe, kudeaketa-erakundeak lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidea izango du berak kudeatzen dituen zainpeko apartamentuen gainean.
- d) Apartamentuaren jabetza doan eskualdatzen denean, baldin eta apartamentuaren titular izango denak ez baditu betetzen era honetako baliabideak hartzeko eskatzen diren ezaugarriak eta ez badu apartamentua egiaz hartzen eskualdaketa eginez geroztik hilabeteko epean, kudeaketa-erakundeari eskualdatu beharko dio dena delako apartamentu horren jabetza, B letran ezarritako prozeduraren bidez.

Erosteke betebeharrak horiek, xedapen honetan adierazitakoak, apartamentu horien sustatzaile izandakoaren gain utzi ahal izango ditu kudeaketa-erakundeak.

LEHENENGO XEDAPEN IRAGANKORRA

Lege hau, bera indarrean sartu ostean abiarazitako prozedura guztiei aplikatuko zaie.

BIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Babes publikoko etxebizitzari buruzko erregelamendua edo erregelamenduak onartu eta indarrean sartu artean, lege hau onartu aurretik indarrean zeuden arauak jarraituko dute indarra izaten, non eta ez doazen lege honetan ezarritako xedapenen aurka.

HIRUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA.

Planean onartutako orokorraren hasierako onarpena lege hau indarrean sartuz gero egin bada, haren lehenbiziko idazketa egiteko espedientean, edo haren berrikuspen osoa nahiz hein batekoa egitekoan, edo bertan aldaketa zehatz bat egiteko espedientean, dena delako udalaren etxebizitza-plana ere sartu beharko da, lege honetan ezarritako edukien arabera egokiturik. Espediente horietan aurreikusitako antolamenduak ez du indarririk izango harik eta agiri hori badela eta espedientean sartu dela egiaztatzen den arte.

LAUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Behin-behineko kalifikazioa lege hau indarrean sartu aurretik lortu duten espedienteak aurreko araudiaren pean egongo dira, ondorio guztietarako.

AZKEN XEDAPENA

Lege hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta biharamunean hasiko da indarra izaten.

