



# ETXEBIDE

BABESPEKO ETXEBIZITZA  
ESLEITZEKO ZERBITZU PUBLIKOA  
SERVICIO PÚBLICO DE ADJUDICACIÓN  
DE VIVIENDA PROTEGIDA

## EROSKETA

Jabetzako edo lurrazal  
eskubideko Babes  
Publikoko Etxebizitzen  
(BPE) Esleipendunen  
Gida



**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA ETA GIZARTE  
GAJETAKO SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA  
Y ASUNTOS SOCIALES

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak oso argi dauka babespeko etxebizitzaren esleipendunei informazioa zuzen eta ugari ematea oso tresna eraginkorra dela baliabide publikoak taxuz erabiltzen direla bermatzeko.

Etxebizitza eskuratzea oinarrizko eskubidea dela sinetsirik gaudenez, aldarrikatu eta aintzat hartu beharra dago. Hori dela eta, etxebizitza eskuratzeak berez dituen betebeharren inguruan gero eta gehiago kontzientziatu behar ditugu herritarrak.

Gero eta gehiago dira gure Erkidegoan etxebizitza-premia aseturik daukatenak. Etxebizitza asko eta asko, gainera, prezio ez oso garestian eskuratu ahal dira, Euskadin eraikitzen diren hiri etxebizitzetatik bat babestua delako. Bolada politiko honetarako, gure Sailak helburu bat ezarri dio bere buruari: 27.000 etxebizitza babestu berri sustatu, urtero 5.000 etxebizitzaren ekoizpena sendotuz eta Euskadi merkatu librearekin lehiatu dezakeen etxebizitza parke batez hornituz. Babes publikoko etxebizitzaren eta alokairuko etxebizitza sozialen areagotze handi horrekin batera, Sailak araugintzako neurri batzuk, proiektuak eta diruz laguntzeko lerroak abian jarri ditu, gardentasuna handitzeko, erabileran eta eskualdaketan gertatzen den iruzurra gutxitzeko eta etxebizitza duina inguru duinean errazago eskuratzen laguntzeko epe ertain eta luzean.

Eskuliburu honen bidez, babespeko etxebizitzari buruzko zenbait arau eta aholku praktikoa eman nahi zaizkie babespeko etxebizitza bat jaso duten pertsonari. Espero dezagun informazio hau erabilgarria izatea, zure etxebizitza kontzienteki gozatzeko eta ondo zaintzeko.



Javier Madrazo Lavín

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburua

**VIKESA, ORUBIDE eta ALOKABIDEko lehendakaria**

Bi modalitatepean eslei daitezke erosketa bidez Babes Publikoko Etxebizitzak (BPE):

**Jabetzako erosketa:** bertan, erosleak etxebizitzaren eta hura eraikia da goen lurzoruaren zatiaren jabetza erosten du.

**Lurrazal-eskubideko erosketa: Eusko Jaurlaritzak sustaturiko BPEak eskualdatzeko ohiko modua da.** Lurzoruaren eta lurzoru horren gainean eraikitako eraikinaren jabetza bereizten da. Erosleak eraikitakoaren gaineko titulartasuna erosten du, baina ez hura finkatzen den lurzoruaren gainekoa.

Eskubidea aldi baterakoa da, **75 urteko** eperako, lurrazal-eskubidea eratu zeneko eskritura jabetza erregistroan inskribatzeko unetik zenbatzen hasita. Epearen data horrek BPEaren salerosketa-eskrituran agertu beharko luke. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Lurralde Ordezkaritzetan ere kontsulta daiteke.

75 urteko epe horretan lurrazal-eskubidearen titularraren lagunak libreki balia dezake etxebizitza (eskualdatu, hipotekatu...), betiere babes publikoko erregimenaren ondoriozko mugen baldintzapean

Behin epea amaitzean, lurzoruaren titularrari itzuliko zaio eraikinaren jabetza, normalean Eusko Jaurlaritzari.

## BOEaren titulartasuna

Eskaera egin eta zozketan esleipendun gertatu zen/ziren lagunaren/lagunen izenean egon behar du etxebizitzak. Lagun horiek sinatu behar dute erosketa-kontratu pribatua –Ordezkaritzaren oniritzia beharko du–, baita salerosketako eskriturak ere.

## Ba al da laguntzarik BPE bat erosteko?

Babes ofizialeko etxebizitzaren (BOEn) kasuan, **Eusko Jaurlaritzak, Bankuen eta Aurrezki Kutxen bidez**, gehienez ere etxebizitzaren eta garajeen eta trastelekuen prezioaren % 100ra iritsiko den mailegua lortzeko aukera eskaintzen du, Eusko Jaurlaritzak eta finantza-erakunde gehienek adosturiko interes-tasarekin.

Mailegu horren baldintzak onuragarriak badira ere, banku-erakundeetan informazioa eskatzea komeni da, unean uneko hipoteka-eskaintza onuragarriagoak egon daitezke-eta.

## Etxebizitzaren erabilera

**Titularren bizileku ohikoa eta iraunkorra** behar dute izan BPE guztiek. Hau da, ezin dira erabili bigarren bizitoki gisa edo merkataritza-xedeekin, ezta baimenik gabe alokatu edo laga ere.

Beharrezkoa da giltzak eman ondorengo —eta eskriturak sinatu ondorengo— **hiru hilabeteko** epean **BPEa okupatzea eta helbide horretan erroldatzea**. Halaber, **erroldatze-ziurtagiriaren kopia bat entregatu behar da** Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Lurralde Ordezkaritzan.

Etxebizitza Sailak **BPEen erabileraren aldizkako kontrol- eta jarraipen-ikuskatzeak egiten ditu**, sortu diren xedeez bestelakoetarako erabiltzen ez direla egiaztatzeko. Etxebizitza ez okupatzea edo baimenik gabe lagatzea edo alokatzea arau-hauste **zigorgarriak dira**.

Etxebizitzan edo eraikinaren elementu komunetan (atariak, fatxadak eta abar) **berritze-lanak** burutu ahal izateko, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Lurralde Ordezkaritzaren **aldez aurreko baimena** behar da.

## Etxebizitzako akatsak

Etxebizitzaren erosleak hutsuneak aurkitzen badizkio, lehenik idazki bidez zuzendu behar zaio sustatzaileari haiek konpontzeko eskatze aldera.

Planteaturiko hutsuneek konponbiderik ez badute, BPEaren titularrak Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Zuzendaritzara jo dezake, eta bertan aztertuko dute erreklamazioa eta dagozkion neurriak hartu. Erreklamazio-bide hori ezin liteke **bost urteko** epean erabili, BPEaren\* behin betiko kalifikazioaren datatik zenbatzen hasita.

## Babes Publikoko erregimenaren iraupena

Etxebizitza bat haren iraunaldi osoan babestuko den edo 20 urteko epean libre geratuko den jakiteko, kontuan hartu behar da **enpresa eraikitzaileak** etxebizitzaren sustapena BPE gisa **kalifikatzeko eskaera zein datatan** egin zuen, hau da:

1. Kalifikazio-eskaera **2002ko abenduaren 31 baino lehenagokoa** izan bazen, etxebizitza hori librea izango da BPE gisa behin betikotzat kalifikatu zutenetik 20 urte igaro ondoren (salbuespenak egon litezke eroslea Eusko Jaurlaritza, beste Herri Administrazio bat edo VISESA bada)
2. Kalifikazio-eskaera **2002ko abenduaren 31 baino geroagokoa** izan bazen, **modu iraunkorren babestutako kategoria edukiko du** etxebizitza horrek. Hori da sustapen berri guztien kasua.

*\*Eraikitzaileak BPE gisa kalifikatzeko eskaera noiz egin zuen eta etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa noiz izan zen kontsultatzeko, Etxebizitza eta Gizarte Gailetako Ordezkaritzara edo etxebizitzaren enpresa eraikitzaileara jo dezakezu. (hori letra-gorputz txikiagoan agertuko litzateke)*

### BPEaren gehieneko prezioa

BPEa **gehienezko salmenta- eta alokairu-prezio** baten pean dago kalifikazioak indarrean dirauen bitartean. Une oro kontsulta daiteke indarrean dagoen prezioa Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzan, BPE jakin baten salerosketa-eskrituren kopia ekarrita. Gehieneko prezio horri ezin zaio diru kopururik gehitu hobekuntza edo altzariak direla-eta.

### BPEaren salmenta

BPE baten titularrek etxebizitza hori sal dezakete, betiere ezarritako gehieneko prezioa errespetatzen badute. Bestalde, **erosleak indarrean dagoen araudian finkaturiko baldintzak bete behar ditu etxebizitza babestu bat baliatzeko.**

Era berean, **Eusko Jaurlaritzak** etxebizitza horren gaineko **erosteko lehentasunezko eskubidea du**. Lehentasunez erosteko **eskubide hori kasu guztietan baliatzen da gaur egun.**

**BPEaren erosketa zuzenean Eusko Jaurlaritzari eskaintzeko** aukera ere badago.

BPE baten osotasunaren edo zati baten titulartasunaren edozein eskualdaketak Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzaren oniritzia lortu behar du. Etxebizitza gehieneko prezioa gainditzen ez duen prezioan eskualdatzen deneko egiaztapena da oniritzia, eta erosten duenak BPE bat baliatzeko baldintzak betetzen ditueneko egiaztapena. Kontratu pribatuaren kopian hiru ale aurkeztu beharko dira oniritzia lortzeko. Eskualdatzea **eskritura publikoan formalizatu aurretik egin behar da tramite hori.**



#### Oharra:

Babes Publikoko Etxebizitzei buruzko **informazio orokorra** biltzen da soilik dokumentu honetan. **Kasu konkretuak** kontsultatzeko, **Etxebizitzako zure Lurralde Ordezkaritzara** jo dezakezu:

**Samaniego-2, Gasteizen:** **945 017 700**

**Gran Vía-85, Bilbon:** **944 031 300**

**Andia-13, Donostian:** **943 022 810**

#### Bestelako informazioa:

Honako helbide honetan kontsulta dezakezu babes ofizialeko etxebizitzei buruzko araudi osoa: [www.etxebide.info](http://www.etxebide.info)