



INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZAKO SAILBURUAREN AGINDUA, ZEINAREN BIDEZ AURRETIAZ ONESTEN BAITA JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK ARAUTZEN DITUEN ETA ETXEBIZITZA HORIEK BENETAN OKUPATUTA HAIEN FUNTZIO SOZIALA BETETZEKO NEURRIAK EZARTZEN DITUEN DEKRETUA

2019ko apirilaren 2ko Aginduaren bidez, hasiera eman zitzaion Jenderik gabeko etxebizitzak arautzen dituen eta etxebizitza horiek benetan okupatuta haien funtzio soziala betetzeko neurriak ezartzen dituen Dekretua egiteko prozedurari.

Dekretua idatzi da, eta izenburu hau duen testua proposatu: Jenderik gabeko etxebizitzak arautzen dituen eta etxebizitza horiek benetan okupatuta haien funtzio soziala betetzeko neurriak ezartzen dituen Dekretua. 24 artikulua, hiru xedapen gehigarri eta azken xedapen bat ditu dekretuak.

Horiek horrela, Xedapen Orokorrek Egiteko Prozedurari buruzko Legeak (abenduariaren 22ko 8/2003 Legea) 7.1. artikuluan ezartzen duenez, *“xedapen-proiektu orokor guztiak idatzi ondoren, prozedura hasteko agindua eman duen organoak aldeztu aurretik onetsi beharko ditu, dagozkion negoziazio-, entzunaldi- eta kontsulta-izapideak egin aurretik”*. Horrenbestez,

EBAZTEN DUT

LEHENA.- Aurretiaz onestea Jenderik gabeko etxebizitzak arautzen dituen eta etxebizitza horiek benetan okupatuta haien funtzio soziala betetzeko neurriak ezartzen dituen Dekretua (eranskin gisara gehitu da dekretua).

BIGARRENA.- Dekretu hori egiteko prozeduraren instrukzio-izapideekin jarraitzea Etxebizitza Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan, apirilaren 11ko 77/2017 Dekretuak (Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen du) 16.1.a) eta 16.2.f) artikuluetan aurreikusitakoari jarraikiz.

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburua

IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.





**..../2019 DEKRETUAREN AURREPROIEKTUA,
.....ekoa,arena, ZEINAK JENDERIK
GABEKO ETXEBIZITZAK ARAUTZEN ETA ETXEBIZITZA
HORIEK BENETAN OKUPATUTA HAIEN FUNTZIO
SOZIALA BETETZEKO NEURRIAK EZARTZEN BAITITU.**

Vitoria-Gasteiz, 2019ko urtarrilaren 30a.

AURKIBIDEA

I. KAPITULUA. Xedapen orokorrak 5

1. artikulua.- Xedea eta aplikazio-eremua
2. artikulua.- Etxebizitza okupatu gabe egotea, zeinak jenderik gabeko etxebizitzaren deklaraziorako prozedura hastea justifikatzen duen.
3. artikulua.- Okupatu gabe egotea justifikatzen duten arrazoiak
4. artikulua. Etxebizitzak denbora luzean okupatu gabe daudela egiaztatzeko baliabideak.
5. artikulua.- Prozedura ez zehatzailea izatea.
6. artikulua.- Modu osagarrian, administrazio publikoen administrazio-prozedura erkidearen araudia aplikatzea.

II. KAPITULUA- Jenderik gabeko etxebizitzaren deklaraziorako administrazio-prozedura: 8

7. artikulua.- Aurretiko ikuskapen eta ikerketak.
8. artikulua.- Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedurari hasiera ematea. 9
9. artikulua. Alegazioak eta frogabideak.
10. artikulua- Prozedura ebaztea.
11. artikulua.- Jenderik gabeko etxebizitzaren urteko kanona likidatzea eta biltzea.
12. artikulua.- Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioaren iraunaldia.
13. artikulua.- Prozedura ebazteko epea eta iraungitzea.
14. artikulua.- Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozeduran sartuta dagoen etxebizitza eskualdatzea.

III. KAPITULUA.- Jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistroa: 13

15. artikulua.- Izaera eta helburua
16. artikulua.- Jenderik gabeko etxebizitzen erregistroan inskribatu daitezken jarduerak.
17. artikulua.- Jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistroaren egitura.
18. artikulua.- Inskripzioaren edukia.
19. artikulua.- Geroko idatzoharrak.
20. artikulua.- Ezereztea.
21. artikulua.- Erregistroarako sarbidea.

IV. KAPITULUA.- Jenderik gabeko etxebizitzak mugiarazteko eta okupa daitezen bultzatzeko neurriak. 16

22. artikulua.- Jenderik gabeko etxebizitzak birgaitzeko laguntzak.

23. artikulua.- Bizigune Programa, jenderik gabeko etxebizitzaren alokairua bultzatzeko.

24. artikulua.- Jenderik gabeko etxebizitza Merkatu Libreko Etxebizitzak Alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan txertatzea.

XEDAPEN GEHIGARRIAK 18

AZKEN XEDAPENA 25

..../2019 DEKRETUA,ekoa,arena, ZEINAK JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK ARAUTZEN ETA ETXEBIZITZA HORIEK BENETAN OKUPATUTA HAIEN FUNTZIO SOZIALA BETETZEKO NEURRIAK EZARTZEN BAITITU.

Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak etxebizitzaren erabilera egokiaren, bizigarritasun-baldintzen eta funtzio sozialaren zenbait berme juridiko arautzen ditu IX. Kapituluaren, eta, horretarako, legearen eskumenen esparruan, etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko neurriak ezartzen. Neurri horietako bat da, ahal dela, okupatu gabeko etxebizitzarik ez edukitzea. Jenderik gabeko etxebizitzak okupatzeko neurriak hartzeko, administrazio-prozedura bat izapidetu behar da aurrez, zeinetan egiaztatu behar baita badaudela lege-ondorioetarako jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa justifikatzen duten legezko egoerak. Etxebizitzaren erabilera-eskubidea duten titularrentzako berme guztiekin izapidetu behar da prozedura hori.

Aipatutako legearen 4. artikuluan jasotzen den lege-ardura da abiapuntua: hau da, etxebizitza okupatu gabe edukitzea etxebizitza definitzen eta ezaugarritzen duten funtzio soziala ez betetzea dela, eta funtzio sozial hori bete beharrekoa dela, bai etxebizitzaren titularrentzat, bai etxebizitza bat edukitzea edo gozatzea ahalbidetzen duen titulu juridikoa duen edonorentzat. Etxebizitzaren funtzio soziala bete dadin bultzatzeko, bizitoki izateko benetan okupatuta, zenbait mekanismo arautzen ditu Etxebizitzaren legeak; mekanismo horietako bat da jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa egitea. Dagokion udalak erabaki dezake deklarazio hori egitea edo Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen sailak bestela, aurretik dagokion administrazio-prozedura izapidetuta, non etxebizitza erabiltzeko legezko eskubide edo interesak dituzten pertsona guztiei entzun beharko zaien.

Dekretu honen bidez jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko balio duen administrazio-prozedura arautzen da, bai eta hala deklaraturako etxebizitzak jenderik gabeko etxebizitzaren EAEko Erregistroan inskribatzea ere. Erregistro hori tresna bat izango da, baliabide elektronikoen bidez, zenbat etxebizitza huts dauden jakiteko, etxebizitza hutsak kontrolatzeko eta haiei jarraipena egiteko, era horretan izango baita aukera Legean aurreikusitako jarduerak bultzatu eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko, eta inoren bizitokitarako erabiltzeko, hori baita haien zeregina.

Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioaren ostean, kanon bat ezarriko zaie hala deklaratu diren etxebizitzetzi. Zergaz bestekoa izango da, eta udalek ezarriko dute.

Hala ere, Dekretu honetan arautzen da kanonaren likidazioa eta bilketa nola egin, eta etxebizitza hutsaren deklarazioak indarrean jarraitzen duen bitartean kanona ezartzen jarraituko dela.

Etxebizitzak jenderik gabeko gisa deklaratu ostean, bizitoki izateko okupa daitezten, batez ere alokairuan, etxebizitza horien alokairua bultzatzeko zenbait neurri ezarri dira, bai etxebizitzak birgaitzeko –etxebizitzak egokituta errazagoa izango baita haien funtzio soziala betetzea–, bai etxebizitzak errazago alokatzeko balio duten programa publikoetan sartuta.

Azkenik, alderdi hauek ere arautzen dira xedapen gehigarrien bidez: etxebizitza-eskaria eta -beharra dagoela egiaztatuta duten eremuak deklaratzeko araubidea, nahitaezko alokairua ezartzea eta etxebizitzak zaintzeko eta birgaitzeko obligazioa eta funtzio soziala betetzen ez duten etxebizitzaren eta eranskinen nahitaezko desjabetzea. Izan ere, etxebizitzaren erabilera egokia bermatzeko Etxebizitzaren Legean aurreikusitako esku hartzeko neurriak dira horiek, aukera ematen baitute etxebizitzaren funtzio soziala benetan bete dadin.

I. KAPITULUA. Xedapen Orokorrak.

1. artikulua.- Xedea eta aplikazio-eremua.

1.- Dekretu honen xedea da jenderik gabeko etxebizitzak arautzea eta zenbait neurri hartzea etxebizitza horiek bizileku izateko okupa daitezten, horrela bermatuko baita etxebizitzaren funtzio soziala beteko dela.

2.- Alderdi hauek arautzen dira: jenderik gabeko etxebizitzaren deklaraziorako prozedura, hala deklaraturako etxebizitzak Jenderik gabeko Etxebizitzaren Erregistroan inskribatzea –Etxebizitzaren 3/2015 Legeak sortu zuen erregistroa– eta jenderik gabeko etxebizitzari ezarri beharreko kanona. Sustapen-neurri batzuk ere ezarri dira jenderik gabeko etxebizitzak mugiarazteko, bizitoki izateko okupa daitezten.

3.- Jenderik gabeko etxebizitza gisa deklaratu daitezke Euskal Autonomia Erkidegoan bi urtean baino gehiagoan jarraian okupatu gabe dauden etxebizitzak, betiere etxebizitza ez erabiltzea justifikatzen duen arrazoirik ez badago Etxebizitzaren Legean eta lege hori garatzeko araudian ezarritakoaren arabera.

2. artikulua.- Etxebizitza okupatu gabe egotea, zeinak jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedurari hasiera ematea justifikatzen duen.

1.- Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedurari hasiera emango zaio, baldin eta egiaztatzen bada etxebizitza bat okupatu gabe dagoela jarraituki bi urte baino gehiago, etxebizitza hori gutxieneko bizigarritasun-baldintzekin bitoki gisa erabil zitekeen egunaren hurrengotik hasita.

2.- Eraikuntza berriko etxebizitzen kasuan edo benetako erabilerarako baldintza egokiak izan ditzan birgaitze- edo egokitze-prozesuetan dauden etxebizitzen kasuan, berriz, etxebizitzaren exekuzio-egoerak aukera ematen duenean etxebizitza benetan okupatzeko beharrezkoak diren lege-baimenak eskuratzeko.

3.- Lehen okupazioko edo erabilerako baimena duten etxebizitzen kasuan, inor bizitzeko moduan daudela joko da lizentzia eman dela adierazteko jakinarazpena egiten den egunetik. Lizentzia emateko izapideak egiten ari badira, zenbaketa horretatik kendu egingo da lizentzia jakinarazi bitartean lizentzia izapidetzeko eta emateko igaro den denbora.

4.- Printzipioz, pentsatuko da jendea bizitzeko diren eraikin guztiek betetzen dituztela bitoki izateko gutxieneko baldintzak, aplikagarria den hirigintza-plangintzak ezarritako arauekin bat eginez. Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzearen presuntzio horrek aurkako frogak onartzen du.

3. artikulua.- Okupatu gabe egotea justifikatzen duten arrazoiak

Okupatu gabe egotea justifikatuta dagoela joko da kasu hauetan:

- a) Bigarren bizitxe diren etxebizitzen kasuan. Titulartasun bereko etxebizitzak izan behar dute, baldin eta etxebizitza nagusi ez badira, baizik eta aldizkako etxebizitza edo aldi baterako egonaldiatarako etxebizitza. Ez dira inola ere bigarren bizitxetzat joko etxebizitza-eskaria eta -beharra egiaztatuta duten eremuetan dauden titulartasun bereko etxebizitzak, bi baino gehiago badira.
- b) Aldi batean okupatu gabe daudenak, lana, osasuna, gizarte-mendekotasun edo -larrialdia eta egoera horien pareko izaera pertsonaleko beste arrazoi batzuk direla eta bizilekuz aldatu behar delako.
- c) Gutxienez sei hilabeteetan saltzeko edo alokatzeko merkatu-prezioan eskainita dauden etxebizitzak.
- d) Etxebizitzaren titularra edo erabilerak eskubidea duena irabazi-asmorik gabeko entitatearen bat denean, eta etxebizitza erabilerak zehatz baterako denean; hau da, kolektibo jakin batzuei zuzenduta daudenean.

- e) Etxebizitzen titularrek etxebizitza-gaietan eskumena edo ahalmena duten administrazio eta entitate publikoei etxebizitzak alokairuan kudeatzeko ahalmena eman dieten okupatu gabeko etxebizitzak direnean, horretarako onartutako hitzarmen eta programetan zehaztutako baldintzetan, betiere.
- f) Etxebizitza birgaitzeko edo egokitzeko obrak gauzatzen ari direnean, zeinak ezinezkoa egiten duen etxebizitza bizitoki gisa erabiltzea.

4. artikulua. Etxebizitzak denbora luzean, jarraian, okupatu gabe daudela egiaztatzeko baliabideak.

1.- Etxebizitzak segidako bi urtean baino gehiagoan okupatu gabe dauden egiazta dezakete udalek edo, besterik ezean, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen saileko dagokion organoak, zuzenbidean onartzen diren edozein baliabideren bidez. Horretarako, datu hauek eskuratu eta alderdi hauek egiaztatzeko eska dezakete:

- a) Biztanleen erroldaren eta beste erregistro publiko batzuen datuak.
- b) Uraren, gasaren eta elektrizitatearen kontsumo ohi baino txikiagoak.

2.- Aurretik adierazitako zerbitzuak hornitzen eta kudeatzen dituzten konpainiek eta entitateek nahitaez eman beharko dituzte etxebizitzak okupatu gabe daudela egiaztatzeko eskatzen zaizkien datuak, betiere datuen babesari buruzko araudia erabat errespetatuz.

3.- Ur-, gas- eta elektrizitate-hornidurarik ez edukitzea, urik, gasik eta elektrizitaterik ez kontsumitzea edo pertsona bati bizitzeko dagokiona baino gutxiago kontsumitzea nahikoa seinale izango dira jenderik gabeko etxebizitza bat dela deklaratzeko prozedurari hasiera emateko.

4.- Hau da etxebizitza bat bizitoki gisa erabiltzen dela jotzeko gutxieneko kontsumoa pertsonako: etxebizitza dagoen herrian pertsonako kontsumitzen den uraren, elektrizitatearen edo gasaren batez besteko kontsumoaren herena, ura, elektrizitatea edo gasa hornitzen dituzten enpresek ematen dituzten datuen arabera.

5.- Aurretik aipatutako daturik ez badago, eta etxebizitzan inor bizi den jakiteko, kontsumoei buruzko datu hauek har daitezke erreferentzia gisa:

- a) 0,21 metro kubiko ur baino gutxiago kontsumitzea etxebizitza eta hilabeteko, edo 2,47 metro kubiko baino gutxiago, etxebizitza eta urteko.
- b) 24 kilowatt-ordu baino elektrizitate gutxiago kontsumitzea etxebizitza eta hilabeteko, edo 291 kilowatt-ordu baino gutxiago, etxebizitza eta urteko.

5. artikulua.- Prozedura ez zehatzailea izatea.

1.- Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedura ez da zehatzailea, baina prozedura ebazteak ez du galaraziko etxebizitza okupatu gabe eduki eta haren funtzio soziala ez betetzeagatik dagokion zehapen-prozedura abiaraztea.

6. artikulua.- Modu osagarrian, administrazio publikoen administrazio-prozedura erkidearen araudia aplikatzea.

Dekretu honetan ezarritako zehaztapenen osagarri izango da administrazio publikoen administrazio-prozedura erkidea arautzen duen legea.

II. KAPITULUA- Jenderik gabeko etxebizitzaren deklaraziorako administrazio-prozedura:

7. artikulua.- Aurretiko ikuskapen eta ikerketak.

1.- Inor ez dela bizi uste den etxebizitza dagoen herriko udalak jenderik ez dela bizi susmatzen den etxebizitzak ikuskatzeko eginbideak abiaraz ditzake. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak X. kapituluaren 1. atalean xedatutakoa betez egin beharko da ikuskapena.

2.- Administrazioaren ikuskapen-lanetan laguntzeari uko egitea, eskatutako informazioa emateari uko eginez edo aipatutako ikuskatze-jarduerak oztopatuz, arau-hauste astuntzat jo daiteke, eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean aurreikusitako zehapena jarri.

3.- Prozedura hori hasi aurretik, etxebizitzaren erroldatze-datuei buruzko eta etxea hutsik dagoela adierazi dezaketean gainerako egoerei buruzko txostena egiteko eskatuko da, eta ur-, gas- eta elektrizitate-kontsumoei buruzko datuak ere eskatuko zaizkie horien hornitzaile diren konpainiei, ikuskapen-prozedurari ekin behar zaion erabakitzeko.

8. artikulua.- Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedurari hasiera ematea.

1.- Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedura ofizioz has dezake okupatu gabe dagoela susmatzen den etxea dagoen udaleko alkateak.

2.- Prozedura abiarazteko ebazpenean, prozedurari hasiera emateko zer susmo dauden zehaztu behar da, eta egin diren ikuskapenen aktak edo txostenak erantsi behar dira; era berean, ebazpen horren berri eman behar zaie erregistro ofizialetan etxearen titular gisa ageri diren guztiei, etxearen erabilera-eskubidearen titular direnei eta udalak etxearekin erlazionatutako eskubide edo interes legitimoak dituztela dakien guztiei, eta interesdunei entzuteko izapideak ere abiatu behar dira. Horietaz gain, prozedura izapidetzen ari den bitartean, interesdun gisa pertsonatu edo deitu daitezke interes legitimoak izanik jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioak eragin diezaiekeen pertsona guztiak. Interesdun legitimoztat joko dira ondare-izaerako interes legitimoa izanik deklarazioarengatik kalteren bat edo etekinen bat izan dezaketenak.

3.- 15 egun baliodun izango dira interesdunei entzuteko, alegazioak aurkez ditzaten edo egoki irizitako dokumentazioa aurkez dezaten.

9. artikulua. Alegazioak eta frogabideak.

Interesdunek beren interesak defendatzeko beharrezko iruditzen zaizkien alegazio guztiak aurkez ditzakete. Zuzenbidean onargarri den edozein frogabideren bidez aurkez ditzakete prozedura ebazteko ezinbesteko iruditzen zaizkien egitateak.

10. artikulua- Prozedura ebaztea.

1.- Prozedura ebazteko eskumena duen organoak, prozedura ebazteko beharrezko jotzen dituen jarduketa osagarriak egiteko eska dezake ebazpena eman aurretik. Gehienez ere 15 egun baliodun izango dira jarduketa horiek egiteko, eta interesdunei zazpi eguneko beste entzunaldi bat emango zaie. Jarduketa osagarriak egin bitartean eten egingo da prozeduraren azken ebazpena emateko ezarritako epea.

2.- Jenderik gabeko etxebizitzaren erabilera-eskubidea duten titularrek alor honetako eskumenak dituzten administrazioei edo erakunde publikoei etxebizitza horiek alokairuan kudeatzea lagatzen badie, betiere etxebizitzak alokairuan kudeatzeko hitzarmen eta programetan ezartzen den baldintzetan, amaitu eta artxibatu egingo da prozedura beste izapiderik egin gabe, horretarako emango den ebazpenaren bidez.

3.- Prozedura eten egingo da, baldin eta inor bizi ez den etxebizitzaren erabilera- eskubidea duten titularrek prozedura izapidetzen ari den bitartean etxebizitza bizitoki izateko okupatu dela egiaztatzen badute. Hala ere, etxebizitza hori gutxienez sei hilabetean jarraian okupatuta dagoela egiaztatu beharko dute, eta hala bada, espedientea artxibatu egingo da. Prozedura eten eta urtebetera sei hilabetean jarraian etxebizitza okupatuta egon dela egiaztatzen ez bada, eta berriz ere etxebizitza okupatu gabe egoteko arrazoi justifikaturik ez dagoela egiaztatzen bada, jenderik gabeko etxebizitza dela deklaratzeko prozedura abiaraziko da.

4.- Prozedura sei hilabeterako etengo da, baldin eta prozedura hasi ostean etxebizitza salgai edo alokairuan jartzen badute merkatuko prezioetan etxebizitzaren erabilera- eskubidearen titularrek, eta epe horretan halaxe edukitzen badute, salgai edo alokairuan; baina epe hori igaro eta ez bada egiaztatzen prozedura eten zenetik urtebeteko epean gutxienez sei hilabetean jarraian etxebizitza okupatuta egon dela, berrabiarazi egingo da prozedura eta etxebizitza jenderik gabekotzat deklaratu daiteke, aurreko zenbakian adierazi den moduan.

5.- Etxebizitzan erroldatzea bizitoki izateko okupatu dela pentsarazteko susmo bat da. Erroldako datuak udalerrian bizi dela eta ohiko egoitza udalerrian horretan duela adierazten duten iuris tatum frogak dira, eta horrenbestez, aurkako frogak onartzen duen presuntzio bat dela jotzen da.

6.- Etxebizitza bat jenderik gabekotzat deklaratzeko bada, ondorio hauek izango ditu, eta prozeduraren ebazpenean jaso behar dira:

- a) Jenderik gabeko etxebizitzaren urteko kanona ezarri eta likidatu beharko da, deklarazio hori administrazio bidean egintza irmo denetik aurrera.
- b) Jenderik gabeko Etxebizitzaren Erregistroari ebazpen horren berri emango zaio, etxebizitza han erregistra dezan.
- c) Jenderik gabeko deklaratu den etxebizitza nahitaez alokatu beharra ezar daiteke, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak 59. artikuluan aurreikusituenaren arabera.
- d) Hertsapen-isunak jar daitezke etxebizitzaren funtzio soziala bete dadin bultzatzeko, ez baita funtzio hori betetzen etxebizitza okupatu gabe dagoela egiaztatuta dagoenean, betiere dagokion zehapen-prozedura izapidetu eta haren ondorioz aplikatu daitezkeen zehapenak ezartzea eragotzi gabe.

7.- Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko duen ebazpena prozeduran interesdun gisa ageri diren gutzietan jakinaraziko zaie.

8.- Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen sailak izapidetu dezake jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozedura eta deklarazio hori egin ere bai

dagokion udalak egiten ez badu, betiere dekretu honetan ezarri den prozedurari jarraituz. Kasu honetan, prozedura abiarazi aurretik errekerimendu bat egingo zaio dagokion udalari, eta errekerimendua jakinarazi eta bi hilabeteko epean udalaren erantzunik ez badago emango zaio hasiera prozedurari. Edonola ere, prozedurari hasiera ematearekin batera etxebizitza dagoen udalari entzunaldia eman beharko zaio, eta hari jakinarazi beharko zaizkio, bai prozedura hasi dela, bai zer ebatzi den.

11. artikulua.- Jenderik gabeko etxebizitzaren urteko kanona likidatzea eta biltzea.

1.- Jenderik gabeko etxebizitzaren kanona jenderik gabeko deklaratu diren etxebizitzari ezartzen zaien zergaz besteko karga bat da, eta bateragarria da beste zerga-ezarpen batzuekin. Udalek ezarriko dute eta haiek kudeatuko, likidatuko eta zuzkidurarako bilduko, lurzoruaren udal ondarearen kargura. Kanona kudeatzeak sortzen dituen zuzeneko eta zeharkako kostuak lurzoruaren udal ondarearen kontura ordain daitezke.

2.-Jenderik gabekotzat deklaratu den etxebizitza dagoen udalerriko alkateak erabakiko du kanona ezartzea, jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa administrazio bidean irmoa dela egiaztatu ostean.

3.- Pertsona fisikoei eta juridikoei eskatuko zaie kanona ordaintzeko, baita jaraunspen jasogabeei, ondasun-erkidegoei eta bestelako entitateei ere, baldin eta zerga ezartzeko moduko unitate ekonomiko edo ondare bereizia osatzen badute, jenderik gabeko etxebizitzaren gaineko jabetza-eskubidearen titularrak badira eta etxebizitza erabiltzeko eskubidea ere berena badute.

4.- Inor bizi ez den etxebizitzaren jabeak egiaztatzen badu etxebizitza hori gozatzeko eskubiderik ez duela, eskubide hori duenari ezarriko zaio kanona.

5.- Edonola ere, jenderik gabeko etxebizitzaren erabilera-eskubidea titular batena baino gehiagorena bada, guztiek ordainduko dute kanona solidarioki.

6.- Kanona ezartzen den lehenengo urtean, 10 euro likidatuko dira etxebizitzak dituen metro koadro erabilgarri bakoitzeko, eta kopuru hori % 10 handituko da etxebizitzak aipatu den egoeran dirauen urte bakoitzeko, hasierako zenbatekoaren hirukoitza gainditu gabe betiere. Hala ere, kopuru hori ordaintzen jarraitzeko eskatuko da jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa errebokatu arte.

7.- Kanona borondatezko epean ordaintzen ez bada, premiamendu-bidea erabiliz jasoko da, eta dagozkion errekaratu eta berandutze-interesak gehituko zaizkio.

8.- Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa errebokatzen denean utzi egingo zaio kanona ezartzeari, eta hileka hainbanatuko da likidatutako azken urteari dagokion zenbatekoa, errebokatzeko erabakia noiz hartu den kontuan hartua.

12. artikulua.- Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioaren iraunaldia.

1.- Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa indarrean egongo da eta ondorioak izango ditu deklarazioa eragin zuen egoerak —etxebizitza okupatu gabe egotea— bere horretan irauten duen bitartean; hala ere indarrik gabe gera daiteke deklarazioa egin zuen organoak emandako errebokazio-ebazpen baten bidez. Deklarazioa errebokatu egingo da etxebizitza horiek alokairuan kudeatzeko ahalmena etxebizitza-gaietan eskumena edo ahalmena duten administrazio eta entitate publikoei ematen bazaie horretarako onartutako hitzarmen eta programetan zehaztutako baldintzetan, betiere aurrez dagokion ebazpena eginda errebokatu ere.

2.- Etxebizitza bat bizitoki gisa erabiltzeko okupatu delako jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa errebokatzeko, etxebizitzaren erabilera-eskubidearen titularrek edo gainerako pertsona legitimoek eskatu behar dute. Deklarazioa egin zuen administrazio-organoak hiru hilabete izango ditu errebokazio-ebazpena emateko, aurretik, hala badagokio, hirugarren interesdunei entzun ostean. Errebokazio-ebazpena hori ezarritako epean jakinarazten ez bada, errebokatzeko eskaera onartu egin dela joko da.

3.- Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa errebokatzeko, egiaztatu behar da etxebizitza hori urtebetean segidako sei hilabetetan baino gehiagotan egon dela okupatuta bizitoki izateko.

13. artikulua.- Prozedura ebazteko epea eta irautitzea.

1.-Gehienez ere sei hilabete izango dira prozedura ebazteko, prozedura abiarazteko hasierako erabakia hartzen denetik aurrera, zeina ikuskatze- eta ikerketa-jarduerak egin ondoren erabakitzen baita.

2.- Prozeduraren ebazpena epe horren barruan jakinarazi behar da; epe hori igaro eta ebazpena jakinarazi ez bada, iraungi egingo da ofizioz; hala ere, horrek ez du esan nahi beste prozedura bat abiarazi ezin denik ezarritako izapideak betez.

14. artikulua.- Jenderik gabeko etxebizitza deklaratzeko prozeduran sartuta dagoen etxebizitza bat eskualdatzea.

1.- Jenderik gabeko etxebizitza gisa deklaratzeko prozeduran sartuta dagoen etxebizitza baten titulartasuna edo erabilera-eskubidea eskualdatzen bada, prozedura horren berri eman beharko dio etxebizitza eskualdatu nahi duenak eskuratzen duenari.

2.- Jenderik gabeko etxebizitza gisa deklaratzeko prozeduran sartuta dagoen etxebizitzaren titulartasun edo erabilera-eskubidea benetan eskualdatu dela frogatzeko moduan egiaztatzen denean, entzunaldia emango zaio etxebizitza hori eskuratu duen pertsonari, alegazioak eta bere eskubideak defendatzeko egoki iritzitako dokumentazioa aurkez ditzan. Bitarte horretan, eten egingo da prozedura ebazteko ezarritako epea.

3.- Etxebizitzaren titulartasuna edo erabilera-eskubidea eskuratu duten pertsonen subrogatu egingo zaizkie aurreko titularraren eskubide eta betebeharrak, eskualdatze hori ondorio guztietarako modu frogagarrian komunikatzen denean, eta interesdun bihurtuko da prozeduran.

III. KAPITULUA.- Jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistroa:

15. artikulua.- Izaera eta helburua.

Jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistroak titulartasun publikoa du eta administrazio-izaera, eta jenderik gabeko deklaratu diren etxebizitzen berri izateko, kontrolatzeko eta haien jarraipena egiteko tresna izan dadin sortu da.

2.- Erregistroko datuak kudeatzeko eta eguneratuta edukitzeko ardura Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak du Euskal Autonomia Erkidego osorako.

3.- Erregistroak baliabide elektronikoen bidez funtzionatuko du, eta aplikazio informatiko bat izango du etxebizitzak inskribatzeko eta datuak eguneratuta edukitzeko prozedura automatikoki eta elektronikoki egin dadin. Baliabide telematikoen bidez soilik egingo dira izapideak.

4.- Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazio bakoitzeko erregistro-orri bat sortuko da.

16. artikulua.- Jenderik gabeko etxebizitzen erregistroan inskribatu daitezken jarduerak.

1.- Jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistroan jenderik gabeko etxebizitzak deklaratu dituzten ebazpenak inskribatu behar dira, bai eta etxebizitzak jenderik gabe daudela adierazten duten jardueren edo egoera hori azpimarratzen duten ebazpen guztiak ere.

2.- Etxebizitzaren arloko eskumena duen sailak, zeinari Jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistroa atxiki zaion, ofizioz inskribatuko ditu jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioen prozedurei buruzko ebazpenak, bai sailak berak izapidetzen dituenak, bai udalek izapidetzen dituztenak.

17. artikulua.- Jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistroaren egitura.

1.- Jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistroak, gutxienez, atal hauek izango ditu:

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

2.- Edonola ere, udalerrri bakoitzean jenderik gabeko deklaratu diren etxebizitzetako erreferentzia eginez eta etxebizitzaren arabera banakatuta erregistratuko dira datuak.

18. artikulua. Inskripzioaren edukia.

1.- Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa jasotzen denean, erregistro-orria irekiko da; hor inskribatuko da jenderik gabeko etxebizitzaren ebazpena; gutxienez, datu hauek izan behar ditu:

- a) Etxebizitzaren identifikazioa: helbidea, erregistroko eta katastroko inskripzioaren erreferentziak eta identifikazio-kodea, berehala lokalizatu dadin.
- b) Jenderik gabeko etxebizitza deklaratu duen ebazpenaren aipamena, ebazpena zein egunetakoa den eta jakinarazpena noiz egin den adierazita.

19. artikulua.- Geroko idatzoharrak.

Erregistro-orria idatzi beharko dira inskribatuta dauden jenderik gabeko etxebizitzetan inor ez dela bizi adierazten duten inguruabarrak islatzen dituzten ebazpen guztiak.

20. artikulua.- Ezereztea.

Ezereztu egingo dira eta ondoriorik gabe utzi, jenderik gabeko etxebizitzaren inskripzioak eta gerora egin diren idatzoharrak, okupatu gabeko etxebizitzaren deklarazioa errebotatu edo eraginik gabe utzi eta administrazio bidean irmoak diren ebazpenak ematen direnean.

21. artikulua.- Erregistroko sarbidea.

1.- Jenderik gabeko etxebizitzaren titularrak eta legezko eskubide edo interesak dituztenak edozein unetan sar daitezke Erregistroko datuetara, eta haien etxearekin erlazionatutako erregistroko informazioa zuzentzeko edo eguneratzeko eskatu.

2.- Beste administrazio, erakunde edo interesdun batzuei ere eman ahal zaie erregistroko datuen berri, bai estatistika ofizialak egiteko, bai haien eskumen edo jarduerak gauzatzeko; guztiek ere, estatistikari buruzko araudia eta datu pertsonalen babeserakoa bete beharko dute.

IV. KAPITULUA.- Jenderik gabeko etxebizitzak mugiarazteko eta okupa daitezkeen bultzatzeko neurriak.

22. artikulua.- Jenderik gabeko etxebizitzak birgaitzeko laguntzak.

1.- Jenderik gabeko etxebizitzaren titularrek Eusko Jaurlaritzak onetsitako birgaitze-programetan har dezakete parte; programa horien barruan sartzen dira irisgarritasun, bizigarritasun eta energia-eraginkortasuneko baldintzak hobetzera bideratutako esku-hartze proiektuak diruz laguntzea, betiere horretarako ezartzen diren aginduak betetzen badira.

2.- Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko Dekretuaren (abenduaren 30eko 317/2002 Dekretua) IV. Eranskinean edo haren ordezkoko araudian ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituzten jenderik gabeko etxebizitzetan esku-hartzeko proiektuetan aurretik adierazitako gutxieneko baldintzak betetzeko nahitaezkoak diren obrak egingo direla jaso beharko da.

3.- Jenderik gabeko etxebizitzak gutxieneko bizigarritasun-baldintzetara egokitzeko obrak egiteko laguntzak emango dira, baldin eta etxebizitza dagokion funtzio soziala betetzera bideratzen bada; hau da, bizitoki izateko okupa dadin bultzatzen bada, zeinak jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa ezeztatzea ekarriko duen.

4.- Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen sailak etxebizitzak birgaitzeko dirulaguntzen programetan lehentasuna emango die etxebizitza-eskari eta

-beharra dagoela egiaztatuta duten eremuetan inor bizi ez den etxebizitzak egokitzeko obrei, inor bizitzeko benetan okupatzea ahalbidetuko baitute babestutako alokairuan.

23. artikulua.- Bizigune Programa, jenderik gabeko etxebizitzen alokairua bultzatzeko.

1.- Jenderik gabeko etxebizitzen titularrek Bizigune etxebizitza hutsak alokairu babestuaren merkatuan jartzeko programan har dezakete parte, abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuan edo haren ordezkian aurreikusitakoa betez (dekretu horrek arautzen du Bizigune etxebizitza hutsen programa).

2.- Alokabide SA sozietate publikoak kudeatzen du Bizigune etxebizitza hutsen programa, etxebizitzaren arloko eskumena duen sailaren zuzendaritza eta kontrolpean. Programa horretan aurreikusten da etxebizitzen titularrek Alokabide SAri laga diezaioketela beren etxebizitza, alokairu babestuaren erregimenean aloka dadin, aldi behingo kanon baten truke.

3.- Udalak eta Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen saila elkarrekin arituko dira jenderik gabeko etxebizitzak mugiarazten, Bizigune etxebizitza hutsen programan txerta daitezen, bai etxebizitzak egokitzeko esku-hartze jarduerak bultzatua, bai inor bizi ez den etxebizitzak detektatzeko eta Bizigune programa hedatzeko lankidetzan arituta.

4.- Eskumena duten administrazioek eta etxebizitzaren arloko eskumen edo ahalmenak dituzten erakunde publikoek hitzarmenak sina ditzakete jenderik gabeko etxebizitzen titularrekin etxebizitza horiek alokairu babestuaren merkatuan jartzeko, Bizigune programaren bidez.

24. Artikulua.- Jenderik gabeko etxebizitza Merkatu Libreko Etxebizitzak Alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan txertatzea.

1.- Jenderik gabeko etxebizitzen titularrak Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programara bildu daitezke. Titulartasun pribatuko etxebizitzak alokairuko merkatura bideratzea du helburu programak errentarientzat arrazoizkoak diren prezioetan, erregelamentu bidez ezartzen den baldintzetan.

2.- Programa horren bidez etxebizitzaren arloko eskumena duen sailak konpromisoa hartzen du etxebizitzak aloka daitezen bultzatzeko. Horretarako, aseguru-polizaz osatutako berme-sistema bat ezarri da, jabeak gerta daitezkeen errenta ez ordaintzetatik eta etxebizitzan egin diezaiekeen kalteetatik babesteko eta laguntza

juridikoa emateko, errentak gehieneko prezio zehatz batzuen azpitik jartzearen truke. Horretaz gain, Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan izen emanda dauden eskatzaileei bermatzen zaie etxebizitzaren hasierako errentek ez dituztela gaindituko programan ezarritako mugak.

3.- Eskumena duten administrazioek eta etxebizitzaren arloko eskumen edo ahalmenak dituzten erakunde publikoek hitzarmenak sinatu ditzakete jenderik gabeko etxebizitzaren titularrekin (pertsonek izan zein erakunde izan) etxebizitza horiek Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartzeko.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehena. Etxebizitza-eskari eta -beharra dagoela egiaztatuta duten eremuak.

1.- Dekretu honen ondorioetarako, eremu batean etxebizitza-eskari eta -beharra dagoela joko da bi baldintza hauek betetzen baditu:

- a) Egiaztatu beharko da Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan inskribatutako etxebizitza-eskatzaileak daudela eta haien etxebizitza-eskariak ezin direla ase eremu horretan eskura dauden etxebizitza publikoaren parkearekin.
- b) Eremu horretako alokairu-prezioen batez bestekoak –Hiri-finken Errentamendu Kontratuen Erregistroan jasota dauden datuetatik aterako da– herri horretako batez besteko errenta edo etxebizitza dagoen udalerriko eremu funtzionalaren batez besteko errenta baino % 10 gehiago izan behar du gutxienez.

2.- Etxebizitza-eskari eta -beharra dagoela egiaztatuta duen eremuaren barruan hauek sar daitezke: udalerriak nahiz bizitegi-lurzoria duten hiri-sektoreak, berroneratze-eremuak, hirigune historikoak, hiriguneak, hiri-auzoak edo hirigintzak kontsolidatutako eremuak.

3.- Eremu baten etxebizitza-eskari eta -beharra dagoela egiaztatzeko deklarazio-espeditentea Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen saileko sailburuaren aginduz abiaraziko da; aurretik, ordea, etxebizitza beharra dagoen eremu bat dela jotzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla justifikatzeko memoria egin beharko da, eta eremua mugatu ere bai.

4.- Espeditentea Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen sailak ofizioz abiarazi dezake, edo egoera horrek eragiten dien udalek eskatuta abiaraz daiteke, zeinak eskaerarekin batera aurretik aipatutako justifikazio-memoria aurkeztu eta etxebizitza beharrak eragiten dion eremua mugatu beharko duten.

5.- Etxebizitza-eskari eta -beharra egiaztatuta duten eremua deklaratzeko prozedurari hasiera emateko agindua jendaurrean jarriko da hogeit egunetan, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuta. Prozedura Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen sailak hasi badu ofizioz, entzunaldia eman beharko zaio etxebizitza-eskaria eta -beharra egiaztatuta dagoen eremua deklaratzeko alorra dagoen lekuko udalari.

6.- Prozedura Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen saileko sailburuaren aginduz ebatziko da, prozedura abiatu eta gehienez ere sei hilabeteko

epean. Epe hori igaro eta ebazpenik ematen ez bada, iraungi egingo da espedientea, eta ofizios deklaratu beharko da.

7.- Udalek eskatuta izapidetzen diren espedienteen kasuan, eskabidea, memoria eta eremuaren mugak jasotzen dituen planoak aurkeztu eta sei hilabetean ebazpen espresurik ematen ez bada, baietsi egin dela joko da administrazio-isiltasunez.

8.- Hala ere, hirigintza-plangintzak eta etxebizitzaren lurralde-plan sektorialek etxebizitza-eskari eta -beharra egiaztatuta duten eremuak muga ditzakete, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak egikaritzeko, bai eta Dekretu honen ondorioetarako ere.

Bigarrena.- Jenderik gabeko etxebizitza nahitaez alokatzea.

1.- Etxebizitzak nahitaez alokarazi daitezke baldin eta administrazio-bidean jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioak irmo bihurtu zirenetik urtebete igaro, eta, aldi berean, etxebizitza horiek etxebizitza-eskari eta -beharra egiaztatuta duten eremuetan badaude, nahitaezko desjabetzeari buruzko araudian ezarritakoarekin bat eginez.

2.- Nahitaezko alokairua ezartzeko beharra dagoela jenderik gabeko etxebizitzak dauden lekuko udalaren organo eskudunak erabaki dezake, eta subsidiarioki, baita Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen saileko dagokion organoak ere. Azken kasu horretan, entzunaldia eman beharko zaio jenderik gabeko etxebizitzak dauden herriko udalari.

3.- Jenderik gabeko deklaratu diren etxebizitzaren funtzio soziala betetzen dela bermatzeko etxebizitzak nahitaez alokatu beharra dagoela adierazten duen erabakia hartu aurretik, nahitaezko alokatze horrek eragingo dien guztiei ere entzun beharko zaie.

4.- Etxebizitzaren funtzio soziala bete dadin bermatzeko, okupatu gabe dauden etxebizitzak nahitaez alokatu behar direla dioen erabakiak zehaztapen hauek eduki behar ditu gutxienez, desjabetzeko titulu nahikoa baduela jotzeko:

a) Egiaztatu behar da: nahitaezko alokairua ezarri zaien jenderik gabeko deklaraturako etxebizitzak okupatu gabe daudela jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa administrazio-bidean irmo izan zenetik urtebetean, eta etxebizitza horiek etxebizitza-eskari eta -beharra dagoela egiaztatuta duten eremuetan daudela (administrazio-bidean irmoa den ebazpen bidez egon behar dute deklaraturako eremua horiek ere).

b) Deskribatu egin behar da etxebizitza, eta etxebizitza alokairuan edukitzeko zer baldintza bete behar diren eta alokairu-epea zenbatekoa den zehaztu (sekula ez bost urte baino gehiago), kontuan harturik epe hori beste bost urterako nahitaez luzatzea ere ezar daitekeela.

c) Administrazioak alokairua kudeatzeko eta etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak bermatzeko egin beharko diren egokitze- edo hobekuntza-obretarako zer gastu izango dituen ere zehaztu beharko da. Gastu horiek jenderik gabeko etxebizitzaren titularrak ordaindu beharko ditu.

d) Nahitaezko alokairua ezarriko zaien etxebizitzaren titularrei hamabost eguneko epea emango zaie baldintza batzuk adosteko, eta adostutako kalte-ordain bat jasotzea proposatuko zaie. Kalte-ordain hori adosteko, kontuan hartuko dira ezarritako alokairu-balioari buruz udaleko zerbitzu-teknikoek egingo duten txostena eta kontu-hartzailetzak gastua fiskalizatzeko egingo duen txostena.

5.- Ezarriko den nahitaezko alokairurako adostasuna lortzeko emandako epea igaro ondoren, nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriak ezarritako prozedurari jarraituko zaio. Edonola ere, espedientea izapidetzen ari den bitartean, betiere dagokion Desjabetzeen Lurralde Epaimahaiak erabakia hartu aurretik, jenderik gabeko etxebizitzari ezarriko zaion nahitaezko alokairuak zer baldintza izango dituen adostu dezakete aldeek.

6.- Desjabetzearen ondorioetarako, egokia ikusten da jenderik gabeko etxebizitzak aldi baterako okupatzea nahitaez alokarazita, eta hori babestuta dago etxebizitza horien titularrek ez dutelako betetzen dagokien helburu soziala, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2017 Legean ezartzen den bezala.

7.- Udal desjabetzaileak edo Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen sailak –hura bada administrazio desjabetzailea– ondasunak eta eskubideak berehala okupatu behar direla deklaratu du, horixe ezartzen baitu desjabetzei buruzko legeriak.

8.- Administrazio desjabetzailea jenderik gabeko etxebizitzaren eskubidearen desjabetzearen onuradun izango da.

9.- Desjabetze-jarduerak erregistro publikoetan jabetzaren titular gisa edo jenderik gabeko etxebizitzaren erabilera-eskubidearen titular gisa ageri direnekin egingo dira

lehen-lehenik. Kontrako frogarik ezean, erabilera-eskubidearen titular joko dira erregistro publikoetan jabetzaren titular gisa ageri direnak.

10.- Etxebizitzaren erabilera-eskubidea duen titularrarekin ezin izan bada adostu jenderik gabeko etxebizitzari ezarri zaion alokairuak zer baldintzan izango dituen eta zenbateko errenta jasoko den, kalte-ordaina jabeari emango zaio, zeina ezarriko den nahitaezko alokairuagatik errenta izango den.

11.- Etxebizitzaren erabilera-eskubidea duten titularrek balio justua jaso ondoren okupatu ahal izango da nahitaezko alokairua ezarri zaion jenderik gabeko etxebizitza, edo, bestela, balio justuaren zenbatekoa Gordailuen Kutxa Orokorrean gordailu gisa utzi ostean, nahitaezko desjabetzea arautzen duen legerian xedatzen denarekin bat eginez.

12.- Administrazio desjabetzaileak Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroan alokairu-eskatzaile gisa inskribatuta daudenen artetik hautatuko du errentaria, eta administrazio horrek jasoko ditu errenten zenbatekoak. Errentaren zenbatekoari dagokion hileroko bat utzi beharko du fidantza gisa maizterrak EAEko Hiri-finken Errentamendu Kontratuen Erregistroan.

13.- Jenderik gabeko etxebizitzaren jabeak ordaindu beharko ditu administrazioak jenderik gabeko etxebizitza kudeatzeko eta etxebizitza horrek bizigarritasun-baldintzak izango dituela bermatzeko egin behar izaten dituen egokitze- edo hobetze-obren gastuak.

Hirugarrena.- Babesik gabeko etxebizitzak eta eranskinak nahitaez desjabetzea.

1.- Udalek, edo, bestela, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen organoak, dagokion udalari entzun ondoren, desjabetu egin ditzakete babes publikoko kalifikazioa ez duten etxebizitzak eta eranskinen jabetza, baldin eta kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharra eta haien funtzio soziala betetzen ez badira eta desjabetzea beharrezkoa bada haien erabilera egokia bermatzeko, nahitaezko desjabetzearen araudian ezarritako prozedura betez.

2.- Dagokion udalak, desjabetzea hasi aurretik eta interesdunei entzun ondoren, etxebizitzak bizitegi-erabilerarako ezinbestekoak diren baldintzak izango dituela bermatzeko eduki behar dituen segurtasun- eta bizigarritasun-neurriak hartzeko agindua eman beharko du.

3.- Etxebizitza kontserbatzeko eta birgaitzeko eta haren funtzio soziala betetzeko neurriak hartzeko agindua betetzen ez bada, etxebizitzaren desjabetzea ekarri

dezake, baldin eta haren erabilera egokia bermatzeko ezinbesteko esku-hartzea dela justifikatzen bada.

4.- Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak 72. artikuluan xedatzen duenarekin bat eginez, egoera hauetako bat edo batzuk gertatzea nahikoa arrazoi izango da nahitaezko desjabetzerako:

a) Kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko eginbeharra ez betetzea, baldin eta eginbehar horiek hirigintzako planetan, programetan, ordenantzetan edo horretarako lege-balioa duen beste edozein agiritan jasota badaude eta ez-betetzeak benetako arriskua badakar berekin pertsonen segurtasunerako.

b) Etxebizitza edo eraikina bertan behera utzia egotea eta, horren ondorioz, erabiltzen den edo ez alde batera lagata, aurri-egoeraren deklarazioa jasotzeko arriskua edukitzea.

c) Etxebizitza bi urtean baino gehiagoan okupatu gabe egotea, jenderik gabeko etxebizitza deklaratzetik salbuestea justifikatzeko aurreikusitako arrazoiak tartean izan gabe, eta frogaturik egotea babes publikoko etxebizitzaren eskaririk badela udalerrian edo haren eremu funtzionalean.

5.- Etxebizitzen segurtasunerako eta bizigarritasunerako beharrezkoak diren neurriak hartzeko aginduak kontserbatzeko legezko eginbeharren muga gainditzen duten obrak egin behar direla agintzen badu, etxebizitzen jabeek gehiegizko kostua ordaintzeko eska diezaiokete obrak egitea agindu duen administrazioari. Edonola ere, administrazio jarduleak, desjabetzea saihesteko, dirulaguntza publikoak eman ditzake, higiezina, hitzarmen bidez, jabeen eta administrazioaren artean ustiatzea aurreikusi dezake edo, bestela, alokatzeko lagatzea, etxebizitzaren arloko eskumenak edo ahalmenak dituzten administrazio eta erakunde publikoei, horretarako onetsiko diren hitzarmen eta programetan zehaztutako baldintzetan.

6.- Etxebizitzak kontserbatzeko legezko eginbeharra betetzeko jabeen kontura egin beharreko obren muga, horretarako aplikatzekoa den lurzoruari eta hiri-birgaitzeari buruzko araudian xedatutakoarekin bat, oin berriko higiezin bat (jatorrizkoaren baliokidea) gaur egun eraikitzeak izango lukeen balioaren erdian finkatu da eraikuntza-ezaugarriei eta azalera erabilgarriari dagokienez, betiere higiezinaren okupazioa baimentzeko bete beharreko baldintzak beteta edo, hala badagokio, berez dagokion erabilerrara bideratzeko moduan utzita. Etxebizitza kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharra betetzen ez bada, dagokion etxebizitza edo bizitegi-eraikina lehengoratzeko izango lukeen kostuaren % 75 izango da kontserbatzeko eginbeharraren gehieneko muga.

7.- Etxebizitza benetan bizitoki gisa erabil dadin hura kontserbatzeko eta birgaitzeko obrak gauzatzeko agindua onesten duen egintza irmoak berekin dakar kontserbazio-

obrak gauzatu beharra etxebizitzan benetan, zuzenean eta berehala; horren berri jasoko da Jabetza Erregistroan orri bazterreko ohar batean, berme errealak dela berriaz jasota eta hirigintza-eraldaketako jarduketetan urbanizazio-kargak benetan ordaintzeko ezarritako lehentasun-araubide berari jarraituz.

8.- Etxebizitzak behar bezala erabiliko direla eta beren funtzio soziala beteko dutela bermatzeko, desjabetu egin behar direla deklaratzeko duen erabakia hartu aurretik, desjabetze horrek eragingo dien guztiei entzun beharko zaie.

9.- Etxebizitzak desjabetu beharra dagoela deklaratzeko duen erabakiak zehaztapen hauek eduki behar ditu gutxienez desjabetzeko nahikoa titulu baduela jotzeko:

- a) Etxebizitza behar bezala erabiliko dela eta dagokion funtzio soziala beteko duela bermatzeko desjabetu egin behar dela justifikatzea. Horretarako, desjabetu nahi den etxebizitza edo bizitegi-erabilerako eraikina zer egoeratan edo baldintzatan dagoen adierazi behar da, hala badagokio etxebizitza kargatzen duten afektazio errealak sartuta.
- b) Etxebizitzaren erabilera egokia bermatzeko, haren segurtasun eta bizigarritasunerako beharrezkoak diren neurriak hartzeko agindua aurrez, legeak agindu bezala, jakinarazi dela egiaztatu beharko da; agindu hori administrazio bidean irmoa den ebazpen bidez onartu beharko da. Horretaz gain, neurriak hartzeko emandako epea igaro dela eta neurririk ez dela hartu ere bai.
- c) Nahitaezko desjabetzea etxebizitza kontserbatzeko, mantentzeko edo birgaitzeko eginbeharrak ez betetzeagatik egiten bada (Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 72. artikularen a) eta b) letretan jasotzen da egoera hori), egiaztatu beharko da, edo ez-betetzeek hirigintzako planetan, programetan, ordenantzetan edo horretarako lege-balioa duen beste edozein agiritan jasotako eginbeharrak urratzen dituztela eta benetako arriskua dagoela pertsonen segurtasunerako, edo etxebizitza edo bizitoki-erabilerarako eraikina bertan behera utzia dagoela eta aurre-egoeran deklaratzeko arriskua duela.
- d) Nahitaezko desjabetzea etxebizitza okupatu gabe dagoelako egiten bada (Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 72. artikularen c) letran jasotzen da egoera hori) egiaztatu beharko da etxebizitza okupatu gabe dagoela bi urte baino gehiago, jenderik gabeko etxebizitza deklaratzetik salbuestea justifikatzeko aurreikusitako arrazoiak tartean izan gabe, eta etxebizitza-eskaria eta -beharra egiaztatuta dagoen eremuan kokatuta dagoela.

10.- Bizitoki-erabilerako eraikin bat hiri-berroneratzeko eremu batean sartzen bada edo hirigintzako legeriaren arabera parekagarri den figuraren batean, edo, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 42. artikuluan xedatutakoaren arabera, birgaitzeko premia duela deklaratzeko bada, inplizituki ekarriko du berekin eraikina onura publikoko deklaratzeko eta beharrezkoak izango diren ondasun eta eskubideak okupatzeko premia deklaratzeko, nahitaezko desjabetzea egiteko.

11.- Desjabetze adostu batera iristeko emandako epea igaro ondoren, nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriak ezarritako prozedurari jarraituko zaio. Edonola ere, espediente izapidetzen ari den bitartean, betiere dagokion Desjabetzeen Lurralde Epaimahaiak erabakia hartu aurretik, etxebizitzaren edo bizitoki-erakinaren nahitaezko desjabetzearen baldintzei buruzko erabaki adostu bat har daiteke.

12.- Administrazio desjabetzaileak edo, bestela, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen organoak ondasunak eta eskubideak berehala okupatu behar direla deklaratu dezake, desjabetzeari buruzko legerian ezartzen denarekin bat eginez.

13.- Desjabetzearen onuradun izan daitezke administrazio desjabetzailea, birgaitzeko hirigintza-sozietateak eta urbanizatutako eta eraikitako ondarea sustatu, eraiki eta birgaitzeko xedea duten sektore publikoko gainerako merkataritza-erakundeak.

14.- Desjabetze-jarduerak erregistro publikoetan jabetzaren titular gisa ageri direnekin egingo dira lehen-lehenik. Desjabetzeagatik ohiko bizilekua duten etxebizitza batetik bertako legezko okupatzaileak kaleratu behar badira, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean ordezko bizitokia izateko eskubiderako aurreikusitako araubidea aplikatuko du administrazio jarduleak edo, hala badagokio, desjabetzearen onuradunak.

15.- Desjabetzerako akordiorik lortu ez bada, kalte-ordain bat emango zaio jabeari, etxebizitzaren edo eraikinaren balioari dagokiona. Etxebizitza edo eraikina birgaitzeko eginbeharra betetzen ez bada, lurzorua jabetza-eskubidearen edukia haren balioaren % 50 gutxituko da, eta diferentzia administrazio jardulearen alde izango da.

16.-Etxebizitzaren edo bizitoki-eraikinaren titularrek balio justua jaso ostean okupatu ahal izango da etxebizitza eta jabetzan hartu, edo, bestela, balio justuaren zenbatekoa Gordailuen Kutxa Orokorrean gordailu gisa utzi ostean, nahitaezko desjabetzea arautzen duen legerian xedatzen denarekin bat eginez.

AZKEN XEDAPENA

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