Nafarroako Parlamentuko Mahaiak, 2022ko urtarrilaren 24an egindako bilkuran, erabaki hau hartu zuen, besteak beste:

Nafarroako Foru Eraentza Berrezarri eta Hobetzeari buruzko Lege Organikoaren 19.1.b) artikuluak aitortzen dien legegintza-ekimena erabiliz, Nafarroako Alderdi Sozialista eta Geroa Bai talde parlamentarioek eta Podemos-Ahal Dugu foru parlamentarien elkarteak babestutako etxebizitza ordainerrazen parke bat Nafarroako Foru Komunitatean sustatzeko Foru Lege proposamena aurkeztu dute, izapidetzeko onartua izan dadin.

Oharturik foru lege proposameneko hirugarren artikuluak xedatzen duela Nafarroako Toki Ogasunei buruzko martxoaren 10eko 2/1995 Foru Legea aldatzea, eta lege hori onesteko gehiengo osoa behar dela, bere 58. artikuluan eta Nafarroako Toki Administrazioari buruzko Foru Legeko 259. artikuluan xedatutakoaren arabera, aipatu foru lege proposamenetik erauzi beharra dago Nafarroako Toki Ogasunei buruzko Foru Legeari dagokion edukia, zeina Nafarroako Toki Ogasunei buruzko martxoaren 10eko 2/1995 Foru Legea aldatzeko Foru Lege proposamen bezala izapidetuko baita.

Horregatik guztiagatik, Legebiltzarreko Erregelamenduko 148, 152 eta 153. artikuluetan ezarritakoarekin bat, Eledunen Batzarrari entzun ondoren, hona ERABAKIA:

**1.** Babestutako etxebizitza ordainerrazen parke bat Nafarroako Foru Komunitatean sustatzeko Foru Lege proposamenetik 3. artikulua erauztea, zeina Nafarroako Toki Ogasunei buruzko martxoaren 10eko 2/1995 Foru Legeari baitagokio.

**2.** Nafarroako Foru Komunitatean etxebizitza babestu eta ordainerrazen parke bat sustatzeko Foru Lege proposamena Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialean argitara dadin agintzea. (10-22/PRO-00001):

**3.** Foru lege proposamen hori Nafarroako Gobernuari igortzea, Erregelamenduko 148. artikuluan ezarritako ondorioetarako.

Iruñean, 2022ko urtarrilaren 24an

Lehendakaria: Unai Hualde Iglesias

Foru Lege proposamena,
babestutako etxebizitza ordainerrazen parke bat Nafarroako Foru Komunitatean sustatzekoa

ZIOEN AZALPENA

Etxebizitzarako eskubide subjektiboari eman beharreko erantzunean Administrazio Publikotik sakontzen segitu beharrak eta, aldi berean, eskaera gero eta handiagoari erantzutearren alokairu-etxebizitza ordainerrazaren, publikoaren nahiz librearen, eskaintza gehitzera bideraturiko neurri desberdinak taxutu beharrak ere, Nafarroako Foru Komunitatea eraman dute etxebizitza-araudian zuzenbidezko baliabide berriak mamitzera. Nafarroan etxebizitza izateko eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legearen aldaketa honek xede du behar adina etxebizitza babestu eta ordainerraz sorraraztea, merkatu librean larriagotzen ari diren disfuntzio batzuk konpentsatzeko, alokairu-araubideko etxebizitzen arlokoak batez ere, eta Administrazioak etxebizitzarako eskubide subjektiboa babesteko duen ahalmena indartu ahal izateko. Horretarako, beharrezko gertatzen da mekanismo berriak jartzea Administrazioaren esku, etxebizitza babestuaren kalifikazio mugagabea kasu –horren sustapenerako abian diren ahalegin publikoei eutsi ahal izateko–, edo Alokairu Jasangarritasunaren Indizea (AJI) bezalako figurak tankeratzea, edo Nafarroako Errentamendu Kontratuen Erregistroa eratzea, Nafarroako Etxebizitza Erregistroaren luzapen gisa, eskueran izatearren errentamendu-prezioei buruzko diagnostiko erreal bat, bai eta lanabes lagungarriak ere, alokairu-merkatuko esparru bereziki tenkatuak zehaztu eta horien arauketarako balizko neurriak hartu ahal izatekoak.

**Lehen artikulua.** Aldatzea Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legea.

Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legeari honako aldaketa hauek egiten zaizkio:

Bat. Artikulu bat gehitzen da, 3. quinquies artikulua:

«3. quinquies artikulua. Alokairu Jasangarritasunaren Indizea.

1. Etxebizitza ordainerrazen alokairuratzea sustatu eginen da. Halako etxebizitzatzat joko dira AJI-Alokairu Jasangarritasunaren Indizearen arabera kalkulaturiko urteko errenta baino handiagoa ez den batean alokatzen direnak.

2. Alokairu Jasangarritasunaren Indizea errentamendu-prezioak arautzeko sistema gisa ezartzen da, eta honela kalkulatuko da:

A.J.I.= Vr x j, halako moduz non Vr izanen baita prezio libreko etxebizitza erreformadunaren balioa, kalkulatua azaroaren 26ko 334/2001 Foru Dekretuaren arabera, zeinaren bidez onesten baita Nafarroako Foru Komunitatean dauden zenbait ondasun higiezin baloratzeko prozedura, merkatuko batez besteko prezioak egiaztatzeko metodoaren bitartezkoa, edo foru dekretu hori ordezten duen arauaren arabera. Balio hori biderkatuko da j koefizientearekin, ehuneko hainbestekotan adierazia, zehazte aldera etxebizitzaren urteko errenta ordaingarriaren zenbatekoa edo Alokairu Jasangarritasunaren Indizearen balioa.

J koefizientea urtero zehaztuko da etxebizitza alorraren gaineko eskumena duen departamentuko kontseilariak jaulkitako fortu agindu baten bitartez, eta balio desberdinak izan ahalko ditu herri edo zona zehatzetarako. Haren balioa zero denean, ulertuko da Alokairu Jasangarritasunaren Indizea ez dela herri zehatz horri eta urtealdi zehatz horretan aplikatzeko modukoa.

3. Indarreko bizigarritasun-zedula eta zeroz bestelako j koefizientea dauzkan Nafarroako edozein etxebizitzatarako Alokairu Jasangarritasunaren Indizearen gutxieneko balioa urteko 3.600 eurokoa izanen da.

Indarreko bizigarritasun-zedula eta zeroz bestelako j koefizientea dauzkan Nafarroako edozein etxebizitzatarako Alokairu Jasangarritasunaren Indizearen gehieneko balioa izanen da kide bakarreko familia-unitate batentzako Errenta Bermatuaren urteko zenbatekoa halako 1,5.

4. Salmenta-prezioari eta errentari dagozkien mugak dituzten etxebizitza babestuen kasuan, haien Alokairu Jasangarritasunaren Indizea izanen da legez baimendutako gehieneko errentamendu-prezioaren zenbateko berekoa».

Bi. 7. artikuluko 6. apartatua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«6. Babes publikoa jaso ahalko dute, ezartzen diren ondorioetarako, etxebizitza indibidualaren eta kolektiboaren tarteko erdibide moduko bizitoki direnek; konparazio batera, elkarlaneko etxebizitzek, edo 60 urte beteta dituzten pertsonentzako, ezgaitasunen bat dutenentzako edo beren ezaugarriengatik aholkuzko duten beste kolektibo batzuentzako tutoretzapeko apartamentuek edo laguntzadun bizitokiek».

Hiru. 7. artikuluari 9. apartatua gehitzen zaio. Hona edukia:

«9. Zilegi izanen da eraikin berean etxebizitza libreak eta etxebizitza babestuak egotea, halako moldez non etxebizitzen kalifikazioak barne hartu ahalko baitu eraikin osoa nahiz horren parte bat, berria nahiz lehenagotikoa izanda. Aurrekoa gorabehera, suertatzen diren etxebizitza babestu guztiek bete beharko dituzte oin berriko etxebizitzei eskatzen zaizkien baldintza teknikoak, eta beren egiturazko egokitzea frogatu.

Etxebizitza libreak eta babestuak egon daitezkeen eraikinetan sustatutako etxebizitzen kasuan, ez da aplikatzekoa izanen lurzoruaren eta urbanizazioaren kostuaren gehieneko jasanarazpenaren betebeharra.

Halaber, lurzoruaren eta urbanizazioaren kostuaren gehieneko jasanarazpenaren betebeharra ez da aplikagarri izanen lehenagotiko eraikin, establezimendu edo lokal baten osotasunaren edo parte baten erabilera-aldaketatik abiatuta sorturiko etxebizitza babestuen kasuan».

Lau. 10. artikuluko 2. apartatuaren e) letra aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«e) Ezin izanen da abalik edo berme gehigarririk eskatu etxebizitza babestua alokatzeko kontratua egiteko».

Bost. 15. artikulua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«15. artikulua. Zaharberritzearen sustapena.

1. Nafarroako administrazio publikoek, zeinek bere eskumenen esparruan, sustatuko dute etxebizitzak zaharberritu daitezela eraikinen etxegintza- eta egitura-elementuak berritzeko, finkatzeko, ordezteko edo handitzeko lanen bitartez, lortze aldera baliagarriak izan daitezen beren erabiltzaileen beharretarako, baina beren balio arkitektonikoa, historikoa edo kulturala kaltetu gabe, eta aintzat harturik irisgarritasun unibertsalari eta ororentzako diseinuari dagozkien irizpideak. Zaharberritze handiko eta taldekako edo baterako zaharberritze lanak sustatuko dira, bai eta zaharberritze lehenetsikotzat kalifikaturiko eremuetako jarduketak ere.

2. Nafarroako administrazio publikoek, zeinek bere eskumenen esparruan jardunez, herritarrei emanen dizkiete zaharberritze babestuaren alorrean babesteko modukoak diren jarduketak egiteko beharrezkoa eta behar adinakoa den informazioa eta sostengu- eta aholku-emate integraleko zerbitzuak.

3. Etxebizitza-parkearen mapa bat eginen da, eraikuntza-irizpideetan eta irizpide sozioekonomikoetan oinarrituta, eta lehentasuna eman ahalko zaie eremu behartsu gisa edo larrialdiko zaharberritzearen premiadun eremu gisa aurreko sailkapenaren arabera deklaratutakoei. Haietan zilegi izanen da egin beharreko obren aurrekontu babesgarriaren ehuneko ehuneraino diruz laguntzea, erregelamenduz zehazten diren kasuetan eta baldintzekin, edo aplikatzekoak diren oinarri arautzaileek xedatzen dutenari jarraituz.

4. Zaharberritze ekologikoko prozesuak ere sustatuko dira, baldin bioeraikuntzaren, bioklimatismoaren eta efizientzia energetikoaren alorretako irizpideak aintzat hartzen badituzte. Eta, batez ere, klima-aldaketari aurre egiteko onesten diren xedapen orokorrekin lerrokatuta egonik karbono urriko ekonomia batean oinarrituriko energia-eredu berri bateranzko trantsizioa errazten dutenak. Era berean, zaharberritzearen alorreko jarduketa babesgarriek ahalegina eginen dute garapen jasangarriko helburuekin lerrokatuta egoteko, bai eta Nafarroako Foru Komunitatean onetsitako plan eta estrategia desberdinekin ere; besteak beste, Irisgarritasun Plana, Desgaitasun Plana, Inklusio Plana, Ekonomia Zirkularreko estrategia eta Hondakin Plana, Amiantoa Kentzeko Plan Zuzendaria eta Energia Plana».

Sei. 20. artikuluko 3. apartatuaren h) letra aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«h) Kasua bada, sustapenaren kokaleku den udalerrian gutxienez ere bi urteko antzinatasunez eta etenik gabe benetako bizilekua duten erroldatuak. Erreserba hori gaitzeko, erosteko aukerarik gabeko alokairu-araubideko babes ofizialeko etxebizitzen kasuan, udalaren titulartasuneko lurzoruan udalak edo sozietate publiko batek sustatuak, udalari zilegi izanen zaio udalean erroldaturiko pertsonei erreserbatutako etxebizitzen kopurua ezartzea. Eta, gainerako kasuetan, honako hiru betekizun hauek aldi berean bete beharko dira:

Lehena. Udalak banaketa eremuan nahitaezko eta doako lagapenaren bidez lortutako hirigintza-aprobetxamendu osoa etxebizitzetarako lurzatietan gauzatzea.

Bigarrena. Erreserba honek aipatzen dituen etxebizitza babestuak egiazki eraikiak izatea lagapenez lortutako lurzati horietan.

Hirugarrena. Udalak espresuki ezartzea erreserba hori, zehaztuz ea partzialki ala osoki ordezten duen Nafarroako edozein udaletan erroldaturikoentzako erreserba».

Zazpi. 24. artikulua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«24. artikulua. Puntuazioak.

Errenta tarte bakoitzeko eskatzaileei dagokien erreserba bakoitzean dagoen etxebizitza kopurua finkatu ondoren, jabetza araubideko etxebizitza babestuak, hau da, salerostekoak direnak eta, errentamendukoak izanik, erosteko aukera dutenak, puntuazio hauen arabera esleituko dira:

1. Etxebizitzaren beharra, frogatua: 55 puntu gehienez, honelaxe banaturik:

a) 7 puntu eskaera sinatzen duen eskatzaile bakoitzeko eta haien familia unitateetako kide bakoitzeko. Idatz-zati honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eskatzailearen familia unitatearen parte dira ondorengo ahaide adingabeak, haien guraso-ahala eskatzailearen esku baldin badago, partekatua bada ere.

b) 12 puntu etxebizitza libre edo babestu baten titularra izan eta bertan bizitzeagatik, aipatu etxebizitza desegokia denean azaleragatik, haren banaketagatik edo, kasua bada, desgaitasun bat duen eskatzailearen beharretara nahiz haren familia unitateko kide desgaituren baten beharretara moldatu gabe egoteagatik, erregelamendu bidez ezartzen denarekin bat.

c) 10 puntu, etxebizitza-errentamendurako kontratu bat legez eta idatziz formalizatuta edukitzeagatik Alokairu Sistema Publikoaren barrenean.

d) 5 puntu, legez eta idatziz etxebizitza-errentamendurako kontratu bat formalizatuta edukitzeagatik Alokairu Sistema Publikotik at.

e) 2 puntu, beste familia unitate batzuen etxebizitzan elkarbizitzan egoteagatik.

f) 2 puntu, alokairuko etxebizitza batean legez bizitzeagatik idatzizko kontraturik gabe, lagapenez edo partekatuta.

b), c), d), e) eta f) apartatuetako puntuazioak ez zaizkio bata besteari metatuko eskaera berean.

2. Familia unitatean 100eko 65eko edo hortik gorako desgaitasun aitortua duen pertsona bat edo gehiago egotea, salbu eta pertsona horientzako berariazko erreserbetan: 5 puntu, pertsona desgaitu bat dagoenean; 10 puntu, bi edo gehiago daudenean. Desgaitasunen bat duten pertsonentzako berariazko erreserbetan, 10 puntu horiek batu eginen zaizkio etxebizitzaren behar frogatua izateagatik eman daitekeen gehieneko puntuazioari; horrenbestez, puntuazio hori 65 punturaino iritsi ahalko da.

3. Aurrezpen-kontu, kontu korronte, gordailu edo antzeko produktu finantzario baten titulartasuna, bertako saldoa 8.000 euro edo gehiagokoa denean urte bakoitzeko abenduaren 31n: urteko 3 puntu, gehienez ere 15 puntu bitarte. Ondorio horietarako, gehieneko puntuazio bera emanen zaie bananduta edo dibortziatuta dauden edo bikote egonkorra desegin duten eskatzaileei, familiaren etxebizitzaren hipoteka kargak beren gain hartu dituztela frogatzen badute, halako moldez non 3 puntu emanen baitira ezkon-lotura edo bikote egonkorra desegin zenetik igaro den urte bakoitzeko, 15 puntuko gehienekora iritsi arte.

4. Nafarroako udalerri bateko edo gehiagotako erroldatzea: 4 puntu, baldin eta 4 urte baino gehiagokoa bada; 8 puntu, baldin eta 8 urte baino gehiagokoa bada.

5. Aplikagarri den tributu-araudiak aitorpenetarako ezartzen duen borondatezko aurkezpen-epearen barrenean Nafarroako Zerga Ogasunari azken bost urteetan aurkeztutako pertsona fisikoen errentaren gaineko zergaren aitorpen bakoitzeko: puntu bat.

6. Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak jaulkitako familia gurasobakarraren agiriaren titular izateagatik: zazpi puntu».

Zortzi. 25. artikulua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«25. artikulua. Puntuazioak.

Erreserba bakoitzean errenta-tarte bakoitzeko eskatzaileei dagozkien etxebizitzak zehaztu ondoren, errentamendu-araubideko babes ofizialeko etxebizitzak honako puntuazio hauen arabera esleituko dira:

1. Etxebizitzaren behar frogatua: 55 puntu gehienez, honela banaturik:

a) Zazpi puntu, eskaera sinatzen duen eskatzaile bakoitzeko eta haien familia-unitateetako kide bakoitzeko. Apartatu honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eskatzailearen familia-unitatearen parte izanen dira ondorengo ahaide adingabeak, haien guraso-ahala eskatzailearen esku baldin badago, partekatua denean ere.

b) Hamabi puntu, etxebizitza libre edo babestu baten titularra izan eta bertan bizitzeagatik, aipatu etxebizitza desegokia denean azaleragatik, haren banaketagatik edo, kasua bada, desgaitasun bat duen eskatzailearen beharretara nahiz haren familia-unitateko kide desgaituren baten beharretara moldatu gabe egoteagatik, erregelamendu bidez ezartzen denarekin bat.

c) Hamar puntu, eskatzaileak bananduta edo dibortziatuta egonik etxebizitza baten titular edo haren zati alikuota baten titular badira, baldin hura ezin bada erabili bi urte baino gehiagoko epe batez banantze- edo dibortzio-epai baten ondorioz.

d) Hamar puntu, legez eta idatziz etxebizitza-errentamendurako kontratu bat formalizatuta edukitzeagatik Alokairu Sistema Publikotik at.

e) Bost puntu, etxebizitza-errentamendurako kontratu bat legez eta idatziz formalizatuta edukitzeagatik Alokairu Sistema Publikoaren barrenean.

f) Hamar puntu honako pertsona hauentzat, baldin eta deskribaturiko kasuak, gertatuak izanik Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena emandako egunetik kontatzen hasitako bi urteko epearen barrenean, ez badagozkio Alokairu Sistema Publikoari atxikitako etxebizitza bati:

– Hipoteka-zorraren ordainean beren ohiko etxebizitza entitate mailegu-emaileari edo entitate horrek izendaturiko pertsona juridikoari eman diotenak.

– Beren ohiko etxebizitza saltzearekin hipoteka-zorraren kita erabatekoa edo partziala egin dutenak.

– Beren ohiko etxebizitzaz gabetzeko ebazpen judizial baten xede izan direnak, hipoteka-exekuzioko prozesu judizial edo estrajudizialen ondorioz, edo ohiko etxebizitzaren errentaren fede oneko ez-ordaintzeagatiko utzarazpeneko prozesu judizial edo estrajudizialen ondorioz.

g) Bi puntu, beste familia-unitate batzuen etxebizitzan haiekin batera bizitzeagatik.

h) Bi puntu, lagatako edo partekaturiko alokairu-etxebizitza batean legez bizitzeagatik, idatzizko kontraturik gabe.

b), c), d), e), f), g) eta h) letretako puntuazioak ez dira metatuko eskabide berean.

2. 35 urteko edo hortik beherako eta 65 urteko edo hortik gorako adina duen eskatzaile bakoitzeko: bost puntu.

3. Familia-unitatean desgaitasun aitortuko graduren bat duten pertsonak egotea: bost puntu emanen dira familia-unitatean 100eko 33ko edo gehiagoko eta 100eko 65 baino gutxiagoko desgaitasun-gradua duen kide bakoitzeko, eta hamar puntu, 100eko 65eko edo gehiagoko desgaitasun-gradua duen kide bakoitzeko.

4. Eskatzailearekin bizi den lehen mailako aurreko ahaide bakoitzeko, zuzenekoak edo ezkontza-ahaideak izan, baldin eta pertsona fisikoen errentaren gaineko zergaren aitorpenean kenkaria egiteko eskubidea sortzen badute: bi puntu.

5. Genero-indarkeriaren biktima izateagatik: bost puntu.

6. Nafarroako udalerri bateko edo gehiagotako erroldatzea: 4 puntu, baldin eta 4 urte baino gehiagokoa bada; 8 puntu, baldin eta 8 urte baino gehiagokoa bada.

7. Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak jaulkitako familia gurasobakarraren agiriaren titular izateagatik: zazpi puntu».

Bederatzi. 27. artikulua aldatu da, eta testu hau izanen du:

«27. artikulua. Izena emateko eskabidea.

1. Foru lege honetan etxebizitza babestua lortzeko gutxieneko betebeharrak betetzen dituzten pertsonek beste inork ez du eskubiderik Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena emateko. Izen-emateak ez du sortzen, bere horretan, foru lege honek edo bera garatzeko araudiak aurreikusitakoez bestelako eskubiderik, eta berarekin ez dakar etxebizitza babestuaren esleipen automatikorik.

2. Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena emateko eskabidea behar bezala beteta aurkeztuko da, xede horrekin prestatuko den formularioari jarraikiz, eta telematikoki eginen da, baldin eta jabetza-araubideko nahiz erosteko aukeradun errentamenduaren araubideko etxebizitza babestua eskatzen bada.

3. Pertsona bera ezin da etxebizitza-eskatzaile gisa agertu Zentsuan izena emateko eskabide bat baino gehiagotan, eta eskabide bakoitzeko gehieneko eskatzaile-kopurua bi eskatzailekoa izanen da. Baldintza horiek ez badira betetzen, eskatzailea edo eskatzaileak baztertuak izanen dira.

4. Izena emateko eskaeran nahitaez adierazi beharko da zer eremu geografiko edo udalerritako etxebizitza babestua esleitua izatea nahi den, bai eta etxebixzitza-tipologia eta haren araubidea ere.

5. Zentsuan izena ematearekin, etxebizitza babestuaren eskatzaileak erantzukizuna hartzen du aurkezten dituen datuen eta eskatzen duen puntuaren egiazkotasunari buruz, bai eta etxebizitza lortzeko gutxieneko betebeharrak betetzeaz ere.

6. Izena emateko eskabidea aurkezteak berarekin dakar baimena ematea etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuari eta, kasua bada, Zentsua kudeatzen duen organoari, Nafarroako Gobernuko gainerako departamentuei edo beste administrazio publiko batzuei datuak eskatu ahal izan diezazkieten, etxebizitza esleitu eta laguntzak emateko orduan muntadun direnak.

7. Izena emateko eskaeran datuak ezkutatzea edo aitorpen faltsuak egitea, bai eta dokumentu-faltsutzea ere, behar besteko arrazoi izanen dira eskatzaile-zentsutik kanporatuak izateko, zehaztuko diren ondorioekin».

Hamar. 29. artikuluari 3. apartatua gehitzen zaio:

«3. Salerosketa-araubidekotzat kalifikaturiko etxebizitzen kasuan, zilegi izanen da esleipenetik salbuetsia izatea eskatzea, eskatzaileen zentsuan izena emandako pertsonen artean, baldin eta esleikizun diren etxebizitza babestuen guztizko kopurua hirukoa edo txikiagoa bada. Etxebizitza alorreko eskumena duen zuzendari nagusiaren ebazpen bitartez salbuespena xedatzen bada, erosleek ez dute eskubiderik izanen etxebizitza babestuaren eskuratzaileentzat edo esleipen-hartzaileentzat aurreikusitako dirulaguntzak lortzeko».

Hamaika. 33. artikulua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«33. artikulua. Trukatze bidezko esleipen prozedura, etxebizitza babestua desegokia izateagatik.

1. Azaleragatik, familia-unitateko kide desgaitu baten beharrizanetara teknikoki moldatu ezinagatik edo, kasua bada, banaketagatik desegokia den etxebizitza babestu baten titularrak diren pertsonek zilegi izanen dute, etxebizitza babestuak lehenbiziko eskualdaketaren bidez jabetzan lortzeari dagokionez foru lege honek ezartzen dituen betebeharrak betetzen badituzte, esleitu zaien etxebizitza babestua beren beharrei egokitzen zaien beste batekin truka dakien eskatzea. Horretarako, etxebizitza arloan eskumena duen departamentuak eskatzaileari beste etxebizitza babestu egoki bat esleitzea ebatziko du. Etxebizitza hori udalerri berean edo gehienez hogei kilometroko erradioko eremuan egonen da, etxebizitza desegokitik lerro zuzenean neurtua. Nafarroako Gobernuari, etxebizitza hori bereganatzeari dagokionez, legezko gehieneko prezioa aplikatuko zaio.

2. Artikulu honetan aurreikusitako ondorioetarako, eskatzaileak etxez aldarazitakoentzako erreserbako partaidetzat hartuko dira.

3. Eskatzaileak uko egiten badio eskaintzen zaion etxebizitza egokiari, ezin izanen du artikulu honetan ezarritakoaren babesean beste etxebizitza trukerik eskatu, ukoaren egunetik hasita hamabi hilabete igaro arte.

4. Egiaztatzen denean eskatzailea erakunde terrorista baten jomugan dagoela edo genero indarkeriaren biktima dela, eta etxebizitza-aldaketa bere segurtasuna hobeki babesteko beharrezkoa dela, zilegi izanen da artikulu honetan jasotako ahalmena egikaritzea arau orokor gisa ezarritakoez bestelako kokaleku- eta epe-baldintzetan, kasu bakoitzean ebazten denari jarraikiz».

Hamabi. 42. septies artikulua kentzen da.

Hamahiru. 43. artikulua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«43. artikulua. Babes-araubidearen iraupena.

1. Arau orokor modura, etxebizitza babestuen araubideak iraupen mugagabea edukiko du. Ez da onartuko etxebizitza babestuak garaiz aurretik deskalifikatzerik.

2. Erosteko aukerarik gabeko errentamenduko araubidekotzat kalifikaturiko babes ofizialeko etxebizitzen kasuan, haien errentamendu-erabileraren iraupena hogeita bat urtekoa izanen da gutxienez ere, haien behin betiko kalifikazioaren egunetik aurrera zenbatuta. Gutxieneko epe hori igarota, zilegi izanen da salmentara atereak izatea, etxebizitza babestuen bigarren eskualdaketan jabetza eskuratzeko baldintzekin, eta prezio tasatuko etxebizitzei aplikatzekoa zaien gehieneko prezioa aplikatuta.

3. Erosteko aukeradun errentamenduko araubidekotzat kalifikaturiko babes ofizialeko etxebizitzen kasuan, haien errentamendu-erabileraren iraupena hogeita bat urtekoa izanen da gutxienez ere, haien behin betiko kalifikazioaren egunetik aurrera zenbatuta, horrek ezertan eragotzi gabe erosteko aukera egikaritzea. Gutxieneko epe hori eros-aukera egikaritu gabe igarota, zilegi izanen da salmentara atereak izatea, etxebizitza babestuen bigarren eskualdaketan jabetza eskuratzeko baldintzekin, eta prezio tasatuko etxebizitzei aplikatzekoa zaien gehieneko prezioa aplikatuta. Erosteko aukera egikaritu izanez gero, zilegi izanen da eskualdatuak izatea, etxebizitza babestuen bigarren eskualdaketan jabetza eskuratzeko baldintzekin, eta prezio tasatuko etxebizitzei aplikatzekoa zaien gehieneko prezioa aplikatuta.

4. Erabilera-lagapeneko araubidekotzat kalifikaturiko babes ofizialeko etxebizitzen babes-araubidearen iraupena mugagabea izanen da, edo, kasua bada, azalera-eskubidearen iraupena amaitu bitartekoa, baldin eta azalera-eskubide hori gutxienez ere 50 urterako eratua bada.

5. Erosteko aukerarik gabeko alokairu-araubideko etxebizitzen sustapena egiten denean, etxebizitza horiek eraikiak egonik planeamenduak babes ofizialeko etxebizitzen sustapenerako erreserbatu ez dituen lurzatietan, babes-araubidearen iraupena hamabost urtekoa izanen da gutxienez ere, haien behin betiko kalifikazioaren egunetik aurrera zenbatuta».

Hamalau. 51. bis artikulua gehitzen da. Honako testua izanen du:

«51. bis artikulua. Lehenespenez eskuratzeko eskubideen egikaritzea zenbait eskualdaketa berezitan

1. Nafarroako Gobernuari dagozkio lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubide legezkoak etxebizitzaren eta horren eranskinen lehenbiziko eta geroagoko inter vivos eskualdatzeetan, honako etxebizitza-eskualdaketetan:

a) Hipoteka-bermedun zor bat ordaintze aldera eginiko ordain-emate bidez eskuratutako etxebizitzen eta haien eranskinen eskualdaketak.

b) Hipoteka-betearazpeneko prozesu judizial batean edo notarioaren egoitzan eginiko salmenta estrajudizialeko prozedura batean eskuratutako etxebizitzen eta haien eranskinen eskualdaketak.

c) Gutxienez ere bost etxebizitzakoak diren eraikinen eskualdaketak, erabilera nagusia bizitokitarakoa denean, eta are eragiketa hori egiten denean higiezinekiko jarduerari loturiko helburu soziala duten merkataritza-sozietateetako akzioen edo partaidetzen salmentaren bitartez.

d) Hamar etxebizitza edo gehiagoren eta haien eranskinen baterako multzo-eskualdaketak, eta are eragiketa hori egiten denean higiezinekiko jarduerari loturiko helburu soziala duten merkataritza-sozietateetako akzioen edo partaidetzen salmentaren bitartez.

2. Lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko legezko eskubide aipatu horiek etxebizitza alorreko departamentu eskudunak egikaritu ahalko ditu, titulu honetako xedapenei jarraikiz. Bereziki izanen dira aplikatzekoak 45.2, 45.3, 45.4, 46, 49.2, 50 eta 51. Artikuluek xedatzen dutena».

Hamabost. 52. artikulua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«52. artikulua. Desjabetze-arrazoiak.

Jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatiko nahitaezko desjabetzea justifikatzeko moduko arrazoi izan ahalko da honako egitate hauetako edozein:

a) Etxebizitza babestua ohiko bizileku iraunkor gisa egiazki erabiltzeko errekerimendu bati jaramonik ez egitea.

b) Etxebizitza babestua ohiko bizileku iraunkor gisa erabili gabe edukitzea urtebete baino gehiagoz, baldin eta ez bada lortu okupatu gabe edukitzeko administrazio-baimen nahitaezkoa.

c) Etxebizitza babestua lortzeko eskatutako datuak faltsutzea.

d) Etxebizitza bat bertan bizi gabe edukitzea, hori foru lege honen indarrez zigortzen den arau-hauste oso astuna den kasuetan.

e) Etxebizitza babestuetarako lursailak urbanizatzeko edo haietan eraikitzeko ezarrita dauden epeak ez betetzea. Epe horiek izanen dira lurrak kokaturik dauden udalerriko Udal Plan Orokorrean ezarrita daudenak, eta, horrelakorik ezean, lurraldearen antolamenduari eta hirigintzari buruzko foru araudian ezarritakoak».

Hamasei. 53. artikulua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«53. artikulua. Desjabetze-titulua.

Desjabetzea gaitzen duen titulua, zeinak halaber zehazten baitu badagoela nahitaezko desjabetzea egiteko moduko arrazoia aurreko artikuluetan jasotako kasuetan, izanen da administrazio-bideko ebazpen irmoa, foru lege honetan tipifikaturiko arau-hausteagatiko zehapena erabakitzen duena. Beharrezkoa izanen da zehapena ezartzen duen ebazpenak desjabetzea esanbidez xeda dezala neurri osagarri gisa, dela jabetza osoarena, dela erabilerarena; azken kasu horretan, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legeak ohiko etxebizitzaren alokairurako ezartzen duen gutxieneko denboraz, legezko luzapenak barne, etxebizitzaren titularra pertsona fisikoa edo juridikoa izatearen arabera».

Hamazazpi. 54. artikulua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«54. artikulua. Efektuak.

1. Desjabetzearen onuraduna etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentua izanen da, edo horrek hautatzen duen erakunde publiko edo sozietate instrumentala.

2. Desjabetze-prozedura bukatu ondoren, etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak edo horretarako hautatzen den erakunde publiko edo sozietate instrumentalak esleituko du etxebizitza, foru lege honen bigarren xedapen gehigarrian ezarritakoari jarraikiz. Erabilera-desjabetzearen kasuan, etxebizitza sartua izanen da etxebizitza hutsen alokairurako bitartekaritza publikoaren programa edo Alokairu Poltsan, zeina aipatua agertzen baita foru lege honen 13. artikuluan».

Hemezortzi. 64. artikuluari 23. apartatua gehitzen zaio, eta testu hau izanen du:

«23. Ez betetzea Nafarroako Etxebizitza Errentamenduko Kontratuen Erregistroan inskribatzeko betebeharra, foru lege honetan ezarria».

Hemeretzi. 65. artikuluko 18. apartatua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«18. Zazpigarren artikuluko bederatzigarren puntuari atxiki zaizkion espediente mistoetan jasota ez dauden etxebizitza babestuen eraikuntzan atzemandako behar bezala frogaturiko eraikuntza-gabezia edo ezkutuko akatsengatik egiten diren errekerimenduetan ezarrita dauden betebeharrak urratzea, egitez nahiz ez-egitez, baldin gabezia edo akats horiek, behin betiko kalifikazioaren egunaren hurrengo hiru urteetan salatuak izanik, ez badaude etxegintza-antolamenduari buruzko oinarrizko legedian aipatzen diren aseguruen estaldurapean».

Hogei. 65. artikuluko 33. apartatua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«33. Adierazpen faltsuak egitea, edo eskubide ekonomikoak, babes eskubideak edo bizigarritasun eskubideak aitortzen dituen ebazpen administratibo bat lortzeko behar diren dokumentu edo ziurtagiriak faltsutzea, arau-hausleen edo hirugarren batzuen aldeko egintza bat lortze aldera, interesdunen aldekoa ez den exekuzio-agindu edo beste egintzaren bat saiheste aldera, edo foru lege honetan jasotako sustapen neurriak lortze aldera».

Hogeita bat. 66. artikuluko 1. apartatua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«1. Urtebetez etxebizitzan egiazki ez bizitzea foru lege honetan ezarritako moduan; betiere, etxebizitzaren titularra pertsona juridiko bat denean, eta pertsona juridiko horrek etxebizitzaren jabetza osoa badu edota, etxebizitzaren jabekide izanda, partaidetzaren gehiengoaren titularra bada. Arau bera aplikatuko zaie sozietate irregularrei.

Hogeita bi. 66. artikuluko 2. apartatua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«2. Behin betiko kalifikazioz errentamendu-araubidekoa den etxebizitza babestua egiazki errentan ez ematea, hori posible denetik hiru hilabeteko epean, salbu eta behar bezala justifikaturiko arrazoi bat tartean denean».

Hogeita hiru. 66. artikuluari 7. apartatua gehitzen zaio, eta testu hau izanen du:

«7. Etxebizitzaren erabilera lagatzeko kontratua ez formalizatzea, legez ezarritako epean, etxebizitza hutsen alokairurako bitartekaritza publikoaren programa edo Alokairu Poltsa kudeatzen duen entitatearekin, etxebizitza babestua eskuratu ahal izateko baldintza hori betetzea beharrezkoa denean, legeak hala agintzeagatik».

Hogeita lau. 72. artikulua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«72. artikulua. Etxebizitza hutsei buruzko neurriak

1. Etxebizitzan foru lege honek ezarritako moduan egiazki ez bizitzearen arau-hauste oso astunagatik ezarritako zehapena arau-hauste arinetarako aurreikusten diren zenbatekoetara jaitsi ahalko da baldin eta zehaturiko pertsonak justifikatzen badu zehapen-prozedura bukatu baino lehen amaiera eman diola etxebizitzan ez bizitzearen egoerari, edo konpromisoa hartzen badu ebazpen zehatzailea irmo bilakatzearen ondoko hiru hilabeteetan eginen duela hori. Interesdun batek konpromiso hori idatziz adierazten baldin badu, zehapen-betearaztea etenda geratuko da, harik eta beste ebazpen bat ematen den arte, non, konpromisoaren betetzea egiaztatuta, inguruabar hori deklaratu eta zehapena gutxituko den.

2. Foru lege honetan ezarritako moduan etxebizitzari bizitoki-erabilera ez ematearen arau-hauste oso astun horri desjabetze-zehapenik ezarri ez zaionean, entitate titularrari betiere eskatuko zaio egoera horri amaiera eman diezaion sei hilabeteko epean gehienez, eta ohartaraziko zaio hala egiten ez badu isun hertsagarriak ezarriko zaizkiola edo etxebizitzaren jabetza nahiz erabilera desjabetzeko prozedurari ekin ahalko zaiola».

Hogeita bost. 78. artikuluko 2. apartatua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«2. Nafarroako Etxebizitzen Erregistro Orokorrean sarturik egonen dira, gutxienez, etxebizitza bakoitzari buruzko datu hauek:

a) Posta eta katastroko helbidea, azalera, adina eta kokapena, geoerreferentziatua.

b) Nafarroako Lur-ondasunen Erregistroan titular gisa ageri den pertsona.

c) Bizigarritasun zedula edo agiri administratibo baliokidea.

d) Etxebizitzaren babes mota, babestua baldin bada, eta erabilerarako edo sarbiderako araubidea.

e) Etxebizitzaren eraikinak ba ote duen eraikinen ebaluazio txostenik.

f) Efizientzia energetikoaren ziurtagiria.

g) Etxebizitza erosi, alokatu edo zahar-berritzeagatik lortutako laguntza publikoak, baldin badaude.

h) Errentan emandako etxebizitza babestuen kasuan, datu hauek jasoko dira, gutxienez: etxebizitza errentan eman duen sustatzailearenak, errentariarenak eta onartu diren laguntza publikoenak.

i) Zantzuen arabera, hutsik dauden etxebizitzak. Etxebizitza hutsik egotearen zantzu horiek zehazteko, etxebizitzan inor erroldaturik ote dagoen egiaztatzen ahalko da, edo bertan jarduera ekonomikorik betetzen ote den. Beste zantzu batzuk ere har litezke kontuan.

j) Izenpeturiko errentamendu-kontratuen datuak, foru lege honen IX. Tituluan adierazten den moduan.

k) Etxebizitzaren arloko eskumena duen departamentuaren iritziz interesekoak diren beste datu batzuk».

Hogeita sei. 87. artikuluaren 4. apartatua kentzen da.

Hogeita zazpi. 88. artikulua gehitzen da, eta testu hau izanen du:

«88. artikulua. Hobaridun alokairua eskaintzeko betebeharra.

1. Hipoteka-exekuzioko edozein demanda judizial aurkeztu aurretik, bai eta ohiko etxebizitzaren gaineko hipoteka-maileguak edo -kredituak konpentsatzeko edo horietarako ordain-emateetarako akordioak lortzearen ondoriozko etxebizitza bat eskuratu aurretik, edo halako etxebizitza bat erosi aurretik zeinaren salmentaren arrazoia baita mailegu-hartzaileari ezinezkoa izatea hipoteka-mailegua itzultzea, orduan eskuratzaileak, baldin eta finantza-entitate bat edo haren higiezin-filialetakoren bat bada, edo aktiboen kudeaketarako entitate bat, banku-berregituraketatik eratorritako aktiboak barne, edo higiezin-entitate bat, haren egoitza soziala edozein izanik ere, hobaridun-alokairu baten proposamena egin beharko die ukituriko pertsonei, baldin eta eskuraketak edo salerosketak eragiten badu etxebizitza-alternatiba propiorik ez izanik zaurgarritasun sozialeko egoerakotzat aintzat hartuak izateko legezko baldintzak betetzen dituzten pertsonengan edo familia-unitateengan.

2. Pertsonak edo familia-unitateak zaurgarritasun sozialeko egoeran daudela ulertuko da haiek babes ofizialeko etxebizitzen errentamenduagatikok dirulaguntzen hartzaile izateko baldintzak beterik gizarte-zerbitzu eskudunek emandako aldeko txostena dagoenean. Txosten hori gehienez ere hilabeteko epean jaulki beharko da.

3. Hobaridun alokairutzat joko da:

a) Kasuko etxebizitza foru lege honetako 13. artikuluan aipaturiko Alokairu Poltsaren programarako eskaintzea, ukituriko pertsona edo familia-unitateei errentan emateko asmoz.

b) Prozedurak ukitzen duen etxebizitzaren errentamendua eskaintzea, errentamendurako kalifikaturiko babes ofizialeko etxebizitza baten baldintzetan, nahitaezkoa izanik alokairu-kontratua Administrazioaren ikus-onetsirako aurkeztea, babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako modu berean.

4. Artikulu honen bitartezko hobaridun alokairu baten onuradun potentzial diren pertsonek edo familia-unitateek honakoa eskatu beharko dute:

a) Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan inskribatuak izatea.

b) Behin zentsu horretan inskribaturik, alokairu babestu baten onuradunak izan ahal izatearen aitorpena, etxebizitza alorreko eskumena duen departamentuari zuzendutako eskabide baten bitartez».

Hogeita zazpi bis. 89. artikulua gehitzen da, eta testu hau izanen du:

«89. artikulua. Ohiko etxebizitzaren errentamendua ez ordaintzeagatik hobaridun alokairua eskaintzeko betebeharra.

1. Ohiko etxebizitzaren alokairua ez ordaintzeagatiko inolako utzarazpen-demanda judizial aurkeztu baino lehen, aurreko artikuluan aipatuak izanik etxebizitzaren jabe diren pertsona juridikoek frogatu beharko dute errentamendu-kokntratuaren titular diren pertsona edo familia-unitateei eskaini egin dietela hobaridun alokairu baterako proposamena, aipatu artikuluan adierazitako zertzeladen eta baldintzen araberakoa.

2. Aurreko apartatuak xedatzen duena ez da aplikatuko honako kasuetakoren bat gertatuz gero:

a) Demanda aurkeztu aurreko urtean, alokairu-errenta pagatzeko laguntza ekonomiko publikoak edo foru lege honen 3. bis artikuluko 2. apartatuak aipatzen dituen kenkari fiskalak, etxebizitza-eskuratze eskubidea bermatzekoak, izan dituzten maizterrak direnean.

b) Maizterrak izatea, etxebizitza bat errentan hartuta dutenak, hileroko errenta handiagoa duena foru lege honen 3. bis artikuluko 2. apartatuak aipatzen dituen etxebizitza-eskuratze eskubidearen bermerako kenkari fiskalak eskatzeko baimenduta dagoen gehieneko hileroko errenta halako 1,1 bat baino.

c) Maizterrak izatea, etxebizitza bat errentan hartuta dutenak, errentamendu babestuagatiko dirulaguntzak eskatzeko modua ematen duena».

Hogeita zortzi. IX. titulua gehitzen da. Hau du testua:

«90. artikulua. Nafarroako Etxebizitza Errentamenduko Kontratuen Erregistroaren eraketa, ezaugarriak eta kudeaketa.

1. Nafarroako Etxebizitza Errentamenduko Kontratuen Erregistroa eratzen da, izaeraz administratiboa eta deklaratiboa eta nolakotasunez elektronikoa. Nafarroako Etxebizitza Erregistroan txertatuta egonen da, eta bertan inskribatu beharko dira Foru Komunitatearen lurraldean kokatuta dauden etxebizitzen errentamendu-kontratu guztiak.

2. Nafarroako Etxebizitza Errentamenduko Kontratuen Erregistroak frogatzen du inskribatze-betebeharra bete izana, eta sinaturiko kontratuen datuak jasotzen ditu.

3. Nafarroako Etxebizitza Errentamenduko Kontratuen Erregistroa kudeatzea etxebizitza-alorraren gaineko eskumena daukan zuzendaritza nagusiari dagokio, baina horrek ez du ezertan galarazten zuzendaritza horrek sozietate publiko edo ente instrumental baten ardurapean utzi ahal izatea kudeaketa hori.

91. artikulua. Nafarroako Etxebizitza Errentamenduko Kontratuen Erregistroan inskribatzea.

1. Kontratuak inskribatuko dira errentatzaileak hala eskatuta edo etxebizitza-eskumena duen departamentuak ofizioz jardunez.

2. Errentatzailearen ekimenez inskribatuko dira etxebizitza libreen gainean eginiko kontratu guztiak. Dena den, errentariaren ekimenez inskribatuko dira errentatzaileari egotzi ahal zaion arrazoi batengatik inskribatu gabe utzi diren kontratuak, ezertan galarazi gabe errentatzaileak hartu ahal izan duen erantzukizuna.

3. Ofizioz inskribatuko dira etxebizitza libre nahiz babestuaren gainean eginak izanik etxebizitza-alorreko departamentu eskudunaren ikus-onetsi administratiboa jaso behar duten kontratu guztiak.

4. Inskripzioa eginen da etxebizitza-alorreko webgune tematikoan xede horrekin eskueran ipinitako aplikazio informatikoaren bitartez.

92. artikulua. Nafarroako Etxebizitza Errentamenduko Kontratuen Erregistroan inskribatzeko eskaera.

1. Errentatzaileak kasua denean inskripzioa eskatzeko epea hilabetekoa izanen da, kontratu-formalizatzearen datatik zenbatzen hasita.

2. Kontratuak indarrean dirauen bitartean, errentariak zilegi izanen du inskripzioa eskatzea.

3. Eskabidea soil-soilik bitarteko elektronikoz aurkeztu behar da, xede horrekin eskueran ipinitako aplikazioaren bidez, eta bertan adierazitakoari jarraikiz.

93. artikulua. Inskripzio-idazpena.

Inskripzio-idazpenean honako datu hauek jasoko dira:

a) Finkaren kokalekua identifikatzeko datuak: udalerria, kalearen izena, finkaren zenbakia, eskailera, solairua eta atea.

b) Katastro-erreferentzia:

c) Azalpena, ohartarazten duena ea etxebizitza hori inolako babes publikoren pean dagoen, edo bitartekaritzarako nahiz etxebizitza libreak lagatzeko programa publikoren batean sartuta dagoen.

d) Kasua bada, babes publikoaren mota, edo bitartekaritza- nahiz lagapen-programa publikoarena, eta kasuko identifikazio-zenbakia.

e) Kontratugileen identifikazioa: izena eta abizenak edo sozietate-izena, helbidea, identifikazio fiskaleko zenbakia, nortasun-agiriaren zenbakia.

f) Kontratu-formalizazioaren eguna.

g) Kontratu-indarraldiaren eguna.

h) Adosturiko errenta.

i) Inskripzio-eguna.

j) Kontrol-zenbakia.

94. artikulua. Inskripzio-ziurtagiria.

1. Inskripzioa egin ondoren, bertan jasotako datuak biltzen dituen agiri bat jaulkiko da.

2. Agiri horrek kontratua Erregistroan inskribatu izanaren frogagiri gisa balioko du, ezertan galarazi gabe Administrazioak agiriko datuei buruzko argigarriak eskatu ahal izatea.

95. artikulua. Inskripzioaren aldaketa.

1. Jatorrizko kontratuko baldintzaren aldaketak errentatzailea behartuko du inskripzioa aldatzera eta agiri berri bat jaulkitzera.

2. Dena den, errentariaren ekimenez aldatuko dira errentatzaileari egotzi ahal zaion arrazoi batengatik aldatu gabe utzi diren kontratuak, ezertan galarazi gabe errentatzaileak hartu ahal izan duen erantzukizuna.

96. artikulua. Inskripzioaren ezereztea.

1. Erregistraturiko errentamendu-kontratua bukatu denean, aginduzkoa da inskripzioa ezereztea, errentatzailearen ekimenez, betiere kontratu-bukaera frogatu ondoren.

2. Ezerezte-idazpenean jasota utziko dira kontratu-azkentzearen eguna eta inskripzio-ezereztearen eguna».

Hogeita bederatzi. Hamaseigarren xedapen gehigarriaren hirugarren puntua aldatzen da. Honako testu hau izanen du:

«3. Dirulaguntzak behin-behineko kalifikazioan aitortuko dira. Behin-behineko kalifikazioa izan ondoren, sustatzaileak edo elkarteak dirulaguntzaren %50eraino jaso ahalko du, onetsitako dirulaguntzaren zenbatekoa estaliko duen abala aurkeztu ondoren. Dirulaguntzaren gainerakoa behin betiko kalifikazioa lortu ondoren ordainduko da».

Hogeita hamar. Hogeita bigarren xedapen gehigarria gehitzen da, testu honekin:

"Hogeita bigarren xedapen gehigarria. Etxebizitza huts deklaraturiko etxebizitza babestuak esleitzea.

1. Administrazioaren ikus-onetsirako aurkezten diren etxebizitza babestu huts deklaratuen salmenta-kontratuetan edo haien esleipenean, ez da beharrezkoa izanen eskuratzaileak edo esleipen-hartzaileak froga dezan Nafarroan etxebizitza izateko eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legeko 17 eta 18. artikuluetan etxebizitza babestuaren eskurapenerako ezartzen diren baldintza orokorrak bete izana, baldin eta eskuratzailea edo esleipen-hartzailea konprometitu bada etxebizitza hutsen alokairurako bitartekaritza publikoko programa edo Alokairu Poltsari lagatzera etxebizitza.

2. Aipatu konpromisoa eredu normalizatu baten arabera adierazita aurkeztea aurretiazko baldintza izanen da kasuko salerosketa-kontratuaren ikus-onetsia egiteko.

3. Eskualdaketa formalizatzen den eskritura publikoaren egunetik kontatzen hasitako hilabeteko gehieneko epean, eskuratzaileak etxebizitzaren erabilera lagatzeko kontratua sinatu beharko du etxebizitza hutsak alokatzeko bitartekaritza-programa publikoa edo Alokairu Poltsa kudeatzen duen entitatearekin.

4. Etxebizitza babestu baten eskuratzaile edo esleipen-hartzaileek, baldin pertsona fisiko nahiz juridiko izan eta etxebizitza lortzen badute xedapen gehigarri honek ezartzen duenaz baliatuta, ezin izanen dute eskatu etxebizitza babestuaren sustapenerako aurreikusten den laguntza ekonomiko orokorrik.

5. Xedapen gehigarri honetan ezarritakoaren ondorioetarako, etxebizitza babestu huts gisa joko dira Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsua arautzen duen martxoaren 28ko 25/2011 Foru Dekretuaren 50. artikuluko 1. apartatuko a) eta b) letretan xedatutakoari jarraituz halakotzat deklaratuak izandakoak».

Hogeita hamaika. Hogeita hirugarren xedapen gehigarria gehitzen da, testu honekin:

"Hogeita hirugarren xedapen gehigarria. Errentamenduko etxebizitza babestuen sustapenen babes-araubidearen iraupena, haien sustatzailea Navarra de Suelo y Vivienda S.A. denean.

2022ko urtarrilaren 1ean Navarra de Suelo y Vivienda S.A. sozietate publikoaren jabetzakoak diren errentamendu-araubideko nahiz erosteko aukeradun errentamenduaren araubideko etxebizitza babestuen sustapenen babes-araubideak iraupen mugagabea izanen du».

**Bigarren artikulua.** 1/2017 Legegintzako Foru Dekretua aldatzea, uztailaren 26koa, zeinaren bidez onesten baita Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen testu bategina.

Bat. Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen testu bategineko 54. artikulua aldatzen da, eta testu hau izanen du:

«1. Hirigintza-planeamenduak zenbait determinazio bildu beharko ditu, babes publikoko araubideren batekoak diren etxebizitzen erreserbarako gutxieneko estandar hauek betetzen direla ziurtatzeko:

a) Iruñerriko udalerriz gaindiko planeamenduan sartuta dauden udalerrietan eta, planeamenduaren aurreikuspenak kontuan harturik, 10.000 biztanleko edo gehiagoko populazioa daukaten udalerrietan: bizitegi-ahalmen berriaren % 50, halakotzat ulerturik sektore edo eremu baliokide bakoitzean aurreikusita dagoen etxebizitza-kopuruaren gorakada, aurreikusita dagoena urbanizatze berriko jardueretan, zuzkiduretarakoetan (hor sartuta daudela lehenagotiko eraikinen edo eraikin horien parte baten erabilera aldatzeko urratsak, etxebizitza berriak egitera bideratuak) eta urbanizazioa berritzeko edo birmoldatzeko jarduketetan. Baldin eta etxebizitza-kopuruaren gorakada 3koa edo gutxiagokoa izanen balitz, udalek zilegi izanen lukete etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarrari buruzko baldintza bigundu edo ezabatzea, Osoko Bilkuraren gehiengo soilez harturiko erabakiaren bitartez, ezertan galarazi gabe artikulu honen 4.c) artikuluan xedatua betetzea.

b) Planeamenduaren aurreikuspenak kontuan harturik 2.000 biztanleko edo gehiagoko eta 10.000 biztanle baino gutxiagoko populazioa daukaten udalerrietan: urbanizatze berriko jardueretan, zuzkiduretarakoan eta urbanizazioa berritzeko edo birmoldatzeko jarduketetan aurreikusita dagoen bizitegi-ahalmen berriaren % 35. Baldin eta etxebizitza-kopuruaren gorakada 10ekoa edo gutxiagokoa izanen balitz, udalek zilegi izanen lukete etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarrari buruzko baldintza bigundu edo ezabatzea, Osoko Bilkuraren gehiengo soilez harturiko erabakiaren bitartez.

c) Planeamenduaren aurreikuspenak kontuan harturik 2.000 biztanle baino gutxiagoko populazioa daukaten udalerrietan: urbanizatze berriko jardueretan eta urbanizazioa berritzeko edo birmoldatzeko jarduketetan aurreikusita dagoen bizitegi-ahalmen berriaren % 20. Baldin eta etxebizitza-kopuruaren gorakada 25ekoa edo gutxiagokoa izanen balitz, udalek zilegi izanen lukete etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarrari buruzko baldintza bigundu edo ezabatzea, Osoko Bilkuraren gehiengo soilez harturiko erabakiaren bitartez.

2. Etxebizitza-kopuruaren gorakada kalkulatuko da kontuan harturik aurreikusitako antolamendu berriak ezarritako zenbakiaren eta lurralde- edo hirigintza-planeamenduak aurretiaz ezarritakoaren arteko aldea.

3. Etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarra betetzeari dagokionez, bermatu beharko da estandar hori betetzen dela eskualde, banaketa-eremu edo exekuzio unitate berean eta beste batzuetan, betiere portzentaje hori bermatzen duten determinazioak onesten badira etxebizitza librearen portzentajea onetsi baino lehen edo aldi berean. Horretarako, beharrezkoa izanen da honako hauek aurreikustea, gutxienez: sektoreen zedarritzeari dagokiona, gehieneko etxebizitza kopurua, ereduzko aprobetxamendua, tipologia bakoitzari esleitutako aprobetxamendua eta homogeneizazio-koefizienteak. Gainera, Nafarroako Gobernuko departamentu eskudunak zilegi du etxebizitza babestuaren antolamenduaren bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterketa edo analisi bat eskatzea, hura onesteko aurretiazko baldintza gisa.

Bizitegi-erabilera horien finkapena zehaztu beharko da antolamendu egituratzailetik eratorritako sektorizazioan, eta gutxieneko gisa mantenduko da udal planeamenduaren geroagoko aldaketa eta berrikuspenetan. Lurzoruaren antolamendu xehatua ezarriko duen planeamenduak edo hirigintza-kudeaketako tresnek kasu bakoitzean finkatuko dute zein diren bizitegi-erabilera horiei atxikitzen zaizkien lurzati zehatzak.

4. Etxebizitza babestuaz aurreko artikuluek aipatzen duten gutxieneko estandarraren barne-banaketa egitean:

a) Gutxienez ere etxebizitza guztien % 50ek babes ofizialekoak beharko dute izan, salbu eta etxebizitza-kopurua 3koa edo gutxiagokoa bada, orduan % 100ek babes ofizialekoak izan beharko baitute.

b) Halaber, artikulu honen 1.a) eta 1.b) apartatuetan aipaturiko udalerrietan, noiz eta suertatzen den babes ofizialeko etxebizitzen kopurua 10ekoa edo gehiagokoa baita, horren % 30, gutxienez ere, errentamendu-araubideko etxebizitzak izatera bideratuko da.

c) Zuzkidura-jarduketetan, eraikin bateko etxebizitza gehienek etxebizitza babestu kalifikazioa izanik eraikin horietan eginiko etxebizitza berriak nahitaez izan beharko dira etxebizitza babestuak, eraikineko etxebizitza gehienen mota berekoak, eta horrela iraun beharko dute lehenagotiko etxebizitza gehienei salmenta-prezioaren eta errentaren muga aplikatzekoa zaien denboran zehar».

Bi. Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen testu bateginari zazpigarren xedapen iragankorra gehitzen zaio, eta testu hau izanen du:

«Zazpigarren xedapen iragankorra. Hasiera batez onetsitako tresnak 54. artikuluko determinazioetara egokitzea.

Foru lege honek indarra hartzen duen egunean hasierako onespena duten lurralde antolamenduko eta hirigintza-planeamenduko tresnek beren izapidetzearekin segitu ahalko dute bertan jasotzen diren determinazioei jarraituz. Horretarako, zilegi izanen dute hasiera batez onetsitako tresna egokitzea Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen testu bategineko 54. artikuluan jasotako determinazioetara, babes publikoko araubideren bati loturiko etxebizitzen erreserbarako gutxieneko estandarrak betetze aldera. Egokitzapen horretarako, ez da beharrezkoa izanen parte-hartze izapide berririk, ez eta jendaurrean paratu eta entzutea ematekorik ere».

**Lehen xedapen iragankorra.** Babes-araubidearen iraupenaren aplikazio-eguna.

Nafarroan etxebizitza izateko eskubideari buruzko 10/2010 Foru Legearen, maiatzaren 10ekoaren, 43. artikuluaren aldaketa, foru lege honen 1. artikuluan ezarria, aplikatuko zaie etxebizitza babestuari buruzko espedienteei, baldin eta haien behin-behineko kalifikaziorako eskabidea foru lege honek indarra hartu eta gerokoa bada.

**Bigarren xedapen iragankorra.** Gehieneko eskatzaile-kopurua Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuko eskabide bakoitzeko.

Ofizioz baztertuak izanen dira, iragarki-ohol elektronikoan argitaratuak izan eta gero, foru lege honek indarra hartzen duenetik sei hilabete igaro ondoren hiru eskatzaile edo gehiago dauzkaten eskabideak, Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan aurkeztuak.

**Hirugarren xedapen iragankorra.** Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuaren bitartez etxebizitzak esleitzeko baremo berriaren aplikazio-eguna.

Foru lege honek jasotzen duen baremoa etxebizitza babestuak esleitzeko prozedurei aplikatuko zaie 2022ko abenduaren 1etik aurrera hasiak baldin badira.

**Laugarren xedapen iragankorra.** Nafarroako Etxebizitza Errentamenduko Kontratuen Erregistroa abian jartzea eta indarreko errentamendu-kontratuak inskribatzeko betebeharra.

Foru lege honek indarra hartzen duenetik bederatzi hilabeteko gehieneko epean jarriko da abian eta izanen da posible kontratuak inskribatzea Nafarroako Etxebizitza Errentamenduko Kontratuen Erregistroan. Abiarazte-data etxebizitza-alorraren gaineko eskumena duen zuzendari nagusiaren ebazpen baten bidez onetsiko da, eta efektuak sortuko ditu ebazpen hori Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratzen denetik aurrera. Argitaratze horrek hiru hilabeteko gehieneko epea irekiko du, data horretan indarrean dauden errentamendu-kontratuak inskribatzeko.

**Xedapen indargabetzaile bakarra.** Arau-indargabetzea.

Indargabetu egiten dira foru lege honetan xedatutakoari aurka egiten dioten maila bereko edo apalagoko xedapen guztiak.

**Azken xedapenetako lehenengoa.** Nafarroako Gobernua gaitzea testu bategin bat prestatzeko.

Nafarroako Gobernuari baimena ematen zaio testu bategin bat onets dezan foru lege honek indarra hartu eta hogeita lau hilabeteko epean, jasoko dituena, behar bezala erregularizatuak, argituak eta harmonizatuak, maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legea, Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzkoa, eta jarraian zerrendatzen diren gainerako arauak, bai eta haiek aldatzeko onetsi diren lege-mailako arauak ere eta, haien esparru materialari eraginik, kasua bada Nafarroako Gobernuak testu bategina onetsi aurretik onesten direnak, baldin aurreikuspen hori jasotzen badute:

– Hirigintzaren eta etxebizitzaren arloan presako neurriak hartzeko ekainaren 5eko 6/2009 Foru Legearen 11. artikulutik 17.era bitartekoak eta laugarren xedapen gehigarria.

– Nafarroako 2012rako Aurrekontu Orokorrei buruzko abenduaren 28ko 19/2011 Foru Legearen hogeita hamahirugarren xedapen gehigarria.

– 24/2013 Foru Legea, uztailaren 2koa, Nafarroan etxebizitzarako eskubidea ziurtatzeko neurri urgenteei buruzkoa.

– Zenbait zerga aldatu eta beste tributu-neurri batzuk ezartzen dituen abenduaren 28ko 38/2013 Foru Legearen azken xedapenetan bigarrena.

– 27/2014 Foru Legea, abenduaren 24koa, Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legea aldatu, etxebizitza arloko jarduketa babesgarriei aplikatu beharreko moduluak ezarri eta Nafarroako Etxebizitzen Erregistro Orokorra sortzen duena.

– 22/2016 Foru Legea, abenduaren 2koa, zeinaren bidez herritarrentzako laguntza-neurriak ezartzen baitira etxebizitzaren alorrean.

– Nafarroako 2018rako Aurrekontu Orokorrei buruzko abenduaren 28ko 20/2017 Foru Legeko hogeita seigarren eta hogeita bederatzigarren xedapen gehigarriak.

– 28/2018 Foru Legea, abenduaren 26koa, Etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortzen duena.

– 2020. urterako Nafarroako Aurrekontu Orokorrei buruzko martxoaren 4ko 5/2020 Foru Legearen azken xedapenetatik hirugarrena.

– 7/2020 Foru Legea, apirilaren 6koa, premiazko neurriak onesten dituena koronabirusaren (COVID-19) osasun krisiak eragindako inpaktuari aurre egiteko.

– 5/2020 Foru Lege-dekretua, maiatzaren 20koa, premiazko neurriak onesten dituena koronabirusaren (COVID-19) osasun krisiak eragindako inpaktuari aurre egiteko.

**Azken xedapenetako bigarrena.** Erregelamendu-gaikuntza.

Baimena ematen zaie Nafarroako Gobernuari eta etxebizitzaren arloko eskumena duen kontseilariari, foru lege hau aplikatu eta garatzeko beharrezkoak diren erregelamenduzko xedapen guztiak eman ditzaten.

**Azken xedapenetako hirugarrena.** Indarrean sartzea.

Foru lege honek Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratzen denetik 15 egun igarotakoan hartuko du indarra.