Nafarroako Parlamentuak, 2023ko martxoaren 2an egindako Osoko Bilkuran, Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legea aldatzen duen Foru Legea onetsi zuen.

Legebiltzarreko Erregelamenduko 146. artikuluan ezarritakoa betez, argitara dadin agintzen da.

Iruñean, 2023ko martxoaren 6an

Lehendakaria: Unai Hualde Iglesias

Foru Legea, Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legea aldatzen duena

HITZAURREA

Biztanle kalteberenek alokairu ordainerraza eskura dezaten Nafarroako Foru Komunitateak duen mekanismo nagusia da etxebizitza-parke garrantzitsu bat izatea alokairu sistema publikoari lotua, dela errentamendu babestuko sustapenen bitartez, dela Alokairuen Poltsaren bitartez edota David, Emanzipa eta gisako programa osagarrien bitartez.

Errentamendu babestuko sustapenak, hala ekimen pribatukoak nola ekimen publikokoak, eredu beharrezkoak eta osagarriak dira. Errentamendu ordainerrazaren eskari gero eta handiagoko testuinguruan aldi berean heldu behar zaie bi ereduei.

Errentamendu pribatuko sustapenen kasu zehatzean, sektoreko ekimen berriak urritzen ari diren honetan neurriak hartu behar dira errentamendu babestuko egungo sustapenek, Foru Komunitatearen dirulaguntza jaso dutenek, alokairu sistema publikoarekiko lotura luza dezaten haien nahitaezko kalifikazio aldia bukatu ondoren ere.

Horrela, errentamendu babestuko araubidea luzaturik, etxebizitza horietako maizterrek errentamendu babestuaren onura izanen dute, eta diru-sarrera apalagoak dituzten biztanleek babes ofizialeko etxebizitza errentan hartzeko dirulaguntzak eskuratu ahal izanen dituzte, eta horrenbestez errenta nabarmen txikiagoa ordaindu.

Helburu horri begira hiru neurri nagusi hartu nahi dira:

Lehenik, Etxebizitzari buruzko Foru Legearen testuan argitzea zer ondorio ekarriko duen errentamendu babesturik ez kudeatzeak, babes aldia bukatu ez zaien sustapenen kasuan.

Bigarrenik, aukera ematea babes aldia bukatu zaien errentamendu babestuko sustapenak berriz atxiki ahal izateko alokairu publikoko sistemari, eta higiezin horiek zaharberritzeko laguntzak ematea, beharrezkoa bada.

Hirugarrenik, berariaz prozedura bat arautzea etxebizitza arloko departamentu eskudunak etxebizitzak edo sustapenak erosi ahal izan ditzan, aurrekontuko baliabideen arabera, alokairu ordainerrazera bideratzeko, Ondareari buruzko Foru Legeak emandako ahalmena baliatuz.

**Artikulu bakarra.** Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legea aldatzea.

Bat. 11. artikuluari g) letra gehitzen zaio; hau da testua:

“g) Alokairu sistema publikoari lotutako etxebizitza-parke publikoa handitzea, etxebizitzak eskuratuz”.

Bi. 52. artikuluari f) letra gehitzen zaio; hau da testua:

“f) Errentamendu babestuko sustapen gisa kalifikatu diren eta babes araubideko aldia oraindik bukatu ez zaien etxebizitzen sustapenak alokairu sistema publikoari lotuta mantentzeko betebeharra ez betetzea”.

Hiru. 66. artikuluari apartatu bat gehitzen zaio; hau da testua:

“8. Errentamendu babestuko kalifikazioa duten etxebizitzen sustapenak alokairu sistema publikoari lotuta ez mantentzea haien babes araubideak dirauen bitartean”.

Lau. Bigarren xedapen gehigarriaren testua aldatzen da; hau da testu berria:

“Bigarren xedapen gehigarria Nafarroako Gobernuak eskuratutako etxebizitzak esleitzeko modua.

Foru lege honen 33. artikuluan eta hogeita hamargarren xedapen gehigarrian xedatutakoaren arabera eskuratzen diren etxebizitzak eta Nafarroako Gobernuak, foru lege honetan ezarritakoari jarraikiz, lehentasunez erosteko eskubideak eta desjabetzeko ahalmena erabiliz eskuratzen dituenak administrazio publikoen etxebizitza arloko politiken ondorioz sortutako beharrei erantzunez esleituko dira. Helburu berari jarraituko zaio Alokairuen Poltsa kudeatzeko orduan”.

Bost. Hamaseigarren xedapen gehigarriaren 4. eta 6. apartatuen testua aldatzen da; hau da testu berria:

“4. Baldin eta sustatzaileak, elkarteak edo sustapenaren eskuratzaile berriak errentamendu-araubidea edo erabilera-lagapeneko araubidea aldatzen badu etxebizitzak babes-araubideari loturik dirauen bitartean, etxebizitza arloan eskudun den departamentuak horretarako baimenik eman gabe, jasotako kopuru guztiak itzuli beharko ditu, bai eta berandutze-interesak ere, dirulaguntza ordaindu den uneetatik hura itzultzea bidezkoa dela erabakitzen den egunera artekoak. Horrek ez ditu ezertan galaraziko bidezkoak diren bestelako zehapen-jarduketa batzuk eta legezkotasuna berrezartzeko bestelako ekintza batzuk”.

“6. a) Erosteko aukerarik gabeko errentamendu-araubideko kalifikazioa duten babes ofizialeko etxebizitzak eta 60 urtetik gorakoentzako edo desgaitasuna dutenentzako alokairuko apartamentu babestuak sustatzen dituztenek edo haien jabeek birgaitze babestuagatiko dirulaguntza bat jasotzen ahalko dute, aurrekontu babesgarriaren ehuneko 80 artekoa, eta etxebizitza bakoitzeko 25.000 eurokoa gehienez, baldintza hauekin betiere:

– Etxebizitzek gutxienez 20 urteko antzinatasuna badute.

– Eta sustatzaileak babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarrita dauden baldintzekin erabili izana etxebizitzak errentamendurako, etenik gabe, eta konpromisoa har dezala horretara erabiltzeko, baldintza beretan, gutxienez beste 15 urtez, birgaitze babestuari buruzko espedientearen behin betiko kalifikazioaren egunetik hasita, hala egin ezean baldintza horiekin jasotako dirulaguntza itzuli behar izatearen zigorpean.

b) Errentamendu araubideko kalifikazioa duten babes ofizialeko etxebizitzen sustapenek, beren babes araubideko aldia amaitutakoan alokairu sistema publikotik bereizi badira eta berriz ere sistema horri atxikitzeko eskatzen badiote Etxebizitza Departamentuari, birgaitze babesturako dirulaguntza jaso ahalko dute, aurrekontu babesgarriaren ehuneko 60ra artekoa eta etxebizitza bakoitzeko 25.000 eurokoa gehienez ere, baldin eta:

– Etxebizitzek gutxienez 20 urteko antzinatasuna badute.

– Konpromisoa hartzen badute etxebizitzak 15 urtez errentamendu babesturako erabiltzeko, birgaitze babestuaren espedientearen behin betiko kalifikazioaren datatik hasita, baldintza horiekin jasotako dirulaguntza itzuli behar izatearen zigorpean.

– Egiten diren obretan bermatu behar da Eraikinaren Ebaluazio Txostenak, Lehendik baden Eraikinaren Liburuaren zati denak, “gai” emaitza lortuko duela, baita txosten hori nahitaez egin beharrekoa ez denean ere”.

Sei. Hogeita laugarren xedapen gehigarria aldatzen da. Hau da testu berria:

“Hogeita laugarren xedapen gehigarria. Kasu bereziak.

1. 2023ko urtarrilaren 1etik, eta dagokion erregelamenduaren garapena onesten ez den bitartean, dirulaguntza emanen da etxebizitza erabilia eskuratzeko 5.000 biztanle arteko udalerrietan, eta landa eremuko 20.000 biztanle arteko udalerrietan, bertako herrigune guztiak 5.000 biztanle artekoak badira, baldin eta eskuratzaile guztiak 35 urtetik beheitikoak badira eta babes ofizialeko etxebizitza berria eskuratzeagatiko dirulaguntzak eskuratzeko baldintza guztiak betetzen badituzte, salbu eta etxebizitza babestuko eskatzaileen erroldan aldez aurretiazko inskripzioa egina izateari buruzkoa. Etxebizitzen eta eranskinen prezioak ez du gaindituko babes ofizialeko etxebizitza bigarrenez edo aldi gehiagotan eskualdatuta eskuratzeko ezarritako prezioa.

Dirulaguntzen onuradunek erositako etxebizitza ohiko bizileku iraunkor gisa erabili beharko dute. Etxebizitzek bizigarritasun-zedula eduki beharko dute eta azalerari buruzko baldintzak, babes ofizialeko etxebizitzei aplikatzekoak direnak, bete, eranskinei dagozkien mugak izan ezik.

Emandako dirulaguntzen baldintzak eta portzentajeak izanen dira babes ofizialeko etxebizitza berriak eskuratzeko dauden berberak, baina bakarrik etxebizitzaren salmentaren prezioari aplikatuta, eranskinik gabe. Salerosketa-kontratuaren aldez aurreko ikus-onetsi administratiboa eskatuko da, eta dirulaguntza ordainduko da interesdunak aldez aurretik eskatuta, hura eman eta gehienez ere 6 hilabeteko epean, etxebizitzaren eskuraketaren eskritura publikoa.

2. Aurreko apartatuan ezarritakoari jarraikiz dirulaguntzak ematea baimenduko da, eskuratzaileen adina edo etxebizitza dagoen udalerria edozein dela ere, babes ofizialeko etxebizitzak, errentamenduaren edo erosketa-aukeradun errentamenduaren kalifikazioarekin eta haien babes araubidea amaitu denean, indarra duen errentamendu babestuaren azken kontratuaren titularrek eskuratzen badituzte.

Kasu honetan ez da kanpoan utziko eranskinen azalera ez gehieneko salmenta prezioa kalkulatzeko ez erosleentzako dirulaguntza kalkulatzeko, eta kontuan hartuko dira etxebizitza babestuaren kalifikazioaren dokumentuan jasotako azalerak.

3. Aurreko bi apartatuei jarraikiz eskuratu eta diruz lagundutako etxebizitzei aplikatuko zaie foru lege honen bosgarren artikuluan jasotzen den laguntza ekonomikoaren xede den jarduketa babesgarri orori aplikatu beharreko denborazko baldintza, 10 urteko aldirako, etxebizitza erosteko eskritura publikoa ematen den egunetik kontatzen hasita. Dirulaguntza ordaintzeko, ezinbestekoa izanen da aurreko baldintza agertzea aipatutako eskrituran”.

Zazpi. Hogeita hamargarren xedapen gehigarria eransten da, testu honekin:

“Hogeita hamargarren xedapen gehigarria. Etxebizitzak eskuratzea eta kudeatzea.

1. Etxebizitza arloko eskumena duen departamentuak etxebizitzak eskuratzeko eta kudeatzeko ahalmena baliatuko du errentamendu araubideko etxebizitza ordainerrazen eskaria asetzeko.

2. Etxebizitza arloko eskumena duen departamentuak etxebizitzak eskuratu ahalko ditu lehiaketa publikoaren bidez edo zuzenean Nafarroako Ondareari buruzko apirilaren 4ko 14/2007 Foru Legeak aurreikusitako kasuetan, eta arau horrek ezarritako prozedurei jarraikiz.

3. Etxebizitza arloko eskumena duen departamentuak etxebizitzak eskuratzeko ordainduko duen gehieneko prezioa bat etorriko da babes ofizialeko etxebizitzak bigarren eskualdaketan eta hurrengoetan esleitzeko edo saltzeko gehieneko prezioekin.

4. Errentamendu babestuko kalifikazioa izanik babes araubideko aldia bukatu zaien eta errentamendu babestuko kontratu ikus-onetsiak dituzten sustapenak eskuratuko dira, lehentasunez.

5. Etxebizitza arloko eskumena duen departamentuak funtsak eskualdatu ahalko dizkio sozietate instrumental edo erakunde publiko bati, hark eskuratu, ustiatu eta kudeatu ditzan etxebizitzak.

6. Etxebizitza arloko eskumena duen departamentuak zuzenean nahiz sozietate instrumental edo erakunde publiko baten bitartez eskuratu ahalko ditu etxebizitzak, eta sozietate edo erakunde horrek ustiatu eta kudeatuko ditu.

7. Sozietate instrumental edo erakunde publiko batek xedapen honetan oinarrituta atxiki dizkioten higiezinetatik lortzen dituen diru-sarrerak higiezin horiek kudeatu eta mantentzeko erabiliko dira, eta haiek zaharberritzeko, behar izanez gero, edo Nafarroako errentamendu babestuko etxebizitza-parke publikoa handitzeko”.

Zortzi. Hogeita hamaikagarren xedapen gehigarria eransten da, testu honekin:

“Hogeita hamaikagarren xedapen gehigarria. Errentamendu sistema publikoari berriz lotzea.

Errentamendu babesturako kalifikatutako sustapen batek, bere babes aldia amaituta, ez badu epean eta behar bezala izapidetu 61/2013 Foru Dekretuaren bigarren xedapen iragankorrari edo 10/2010 Foru Legearen hogeita batgarren xedapen gehigarriari heltzeko eskaerarik, eskatu ahalko du aplikatzekoa zaion xedapenari heltzeko, baldin eta, sustapena xedapen horretan ezarritako baldintzekin kudeatzeko konpromisoaz gainera, agiri hauek aurkezten baditu eskaerarekin batera:

– Etxebizitzen okupazio egoerari buruzko txosten zehatza, errentamendu kontratu indardunak barne hartzen dituena.

– Lehendik dagoen Eraikinaren Liburua, barne hartzen duena Eraikinaren Ebaluazio Txostena “Gai” emaitzarekin, higiezinaren antzinatasuna gorabehera.

– Eraikinaren Ebaluazio Txosteneko emaitza “gai” ez bada, sustatzaileak birgaitze babestuaren espedientea izapidetu ahalko du.

Dokumentazioa ebaluatu ondoren, etxebizitza arloko eskumena duen departamentuak ebatzi ahalko du sustapena berriz sar dadila alokairu sistema publikoan. Ebazpenak ondorioak sortuko ditu Etxebizitza Zuzendaritza Nagusiak ebazpena ematen duen egunetik, edo, birgaitze jarduketak egin behar badira, izapidetutako birgaitze espedientearen behin betiko kalifikazioa lortzen den egunetik.

Une horretatik aurrera, etxebizitza arloko eskumena duen departamentuak dirulaguntza eman ahalko die etxebizitzetako uneko maizterrei edo maizter berriei, arau honetako determinazioetan oinarrituta”.

**Xedapen indargabetzaile bakarra.** Arauak indargabetzea.

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

**Azken xedapenetako lehenengoa.** Erregelamenduak egiteko gaikuntza.

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

**Azken xedapenetako bigarrena. I**ndarra hartzea.

Foru lege honek indarra hartuko du Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitara eman eta biharamunean.