24PRO-16

**Foru-lege proposamena, Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legea aldatzen duena**

ZIOEN AZALPENA

Foru-lege proposamen honen bidez erdietsi nahi den helburua da Etxebizitzarako Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legea Nafarroan eguneratzea, "tentsiopeko merkatuaren zonalde" deklarazioari dagokionez, halatan ahalik denbora laburrenean garatzearren etxebizitza-politikako tresna hori, Nafarroan etxebizitza bat eskuratzeko dagoen zailtasun gero eta handiaga dela-eta; batez ere, alokairuzko etxebizitzaz denaz bezainbatean.

Horrela lortu nahi da etxebizitzak erosteko nahiz alokatzeko eragiketei emandako babesa hobetzea, prozesuari segurtasuna eta bermeak emateko beharrezkoak diren gutxieneko informazio batzuk xedatuz, informazio eguneratuaren eta datu ofizialen bitartez bai errentatzaile eta errentariak babestuz, bai eta merkatu horretan esku hartzen duten eragileen multzoa.

Horren guztiaren bitartez oreka bat sostengatu nahi da, tentsiopeko etxebizitza-merkatukotzat definituriko zonetako etxebizitza-eskaintzaren eta ohiko egoitza ezinbestean zona horretan edukitzeko premiaren artean, egoera hori botere publikoetatik alderantzikatzeko beharrezkoak diren tresnak, plangintza eta neurriak sustatuz.

Horretarako proposatzen da maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legea aldatzea, Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzkoa, jarraian adierazten den moduan:

**Artikulu bakarra.** Aldaketa egitea Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legearen 97. artikuluan, halako moldez non honela idatzita geratuko baita:

97. artikulua. Tentsiopeko Etxebizitza Merkatuaren Zonalde deklaratzea.

1. Nafarroako Gobernuan etxebizitza-alorreko eskumenak dituen departamentuak zilegi izanen du eremu jakin batzuk "Tentsiopeko Etxebizitza Merkatuaren Zonalde" deklaratzea, egoki diren urrats publikoak bideratze aldera, herritarrei etxebizitzarako duten eskubidearen egikaritze efektiboa erraztuko dietenak, abiapuntutzat harturik prezio ordainerrazeko etxebizitzen eskuragaiztasunerako arriskua, eta kontuan izanik suertatzen diren lurralde-premia desberdinak.

2. "Tentsiopeko Etxebizitza Merkatuaren Zonalde" deklaratzeko, honako arau hauei jarraituko zaie:

a) Deklarazioaren aurretik, prestatze-prozedura bat beharko da, bideratuta egonen dena deklarazio horren xede den eremuko etxebizitza-merkatuaren egoerari buruzko informazioa lortzera, zenbait adierazle barne harturik, hala nola mota desberdinetako etxebizitzen alokairu- eta salmenta-prezioenak eta horiek denboran zehar izandako bilakaerarenak, etxebizitzetan bizi diren familien errenta erabilgarriaren mailarenak eta horrek denboran zehar izandako bilakaerarenak, halatan eta etxebizitza-prezioekin batera neurtu ahal izatearren familiek etxebizitza duin eta egokia eskuratzeko egin beharra daukaten ahalegin ekonomikoaren bilakaera.

b) Gero, informazio-izapide bat eginen da, zeinaren bidez jendaurrean paratuko baita deklarazioa oinarritzeko asmoz erabili nahi den informazio guztia, barne direla populazioaren eta familien espazio-banaketari, egiturari eta dinamikari buruzko azterlanak, bai eta eskaintzaren eta etxebizitza-prezio eta -moten araberako zonifikazioa ere, edo beste edozein azterlan, modua emanen duena gizarte- eta lurralde-kohesioari kalte egiten dioten desorekak eta bereizketa sozioespazialeko prozesuak agerian jarri edo prebenitzeko. Informazio publikoaren izapidea gauzatuko da Nafarroako Gobernuaren Gobernu Irekiaren Atarian bi hilabetez jendaurreratuz, epe horretan herritarrek zilegi izanik alegazioak aurkeztea, eta Nafarroako Aldizkari Ofizialean kasuko iragarkia argitaratuz.

c) Lurralde-eremu baten "Tentsiopeko Etxebizitza Merkatuaren Zonalde" deklarazioa etxebizitza-alorrean eskudun den Nafarroako Gobernuko departamentuaren titularraren foru agindu bitartez eginen da, zeina arrazoituta egon beharko baita aipagai harturik eremu horretako etxebizitza-merkatuak bere edozein modalitatetan ohiko etxebizitzarako eskaria asetzeko dituen akats edo eskastasunak, zentzuzko prezioan asetzekoak alegia, bertako egoiliar den biztanleriaren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoen arabera, eremu bakoitzaren lurralde-berezitasunak aintzat hartuta. Indarrean sartzeko, beharrezkoa izanen du "Nafarroako Aldizkari Ofizial"ean argitaratua izatea. Jakinarazi eginen zaio etxebizitza-alorrean eskudun den ministerioari.

3. “Tentsiopeko Etxebizitza Merkatuaren Zonalde” deklaratzeko, justifikazio-oroitidazki bat beharko da, datu objektiboak erabiliko dituena, familia berrien sorkuntzaren dinamikak kontuan harturik azalduko duena arrisku berezia dagoela egoiliar diren biztanleentzat eskuratzeko modukoak diren etxebizitzen hornidura nahikorik ez egotekoa, honako inguruabar hauetako bat gertatzeagatik:

a) Lurralde-eremu horretan hipotekaren edo alokairuaren kostuak pertsonaren edo bizikidetza-unitatearen aurrekontuan duen batez beteko zama, oinarrizko hornidurak eta gastuak gehituta, handiagoa izatea familien batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar baino.

b) Lurralde-eremu horretan etxebizitzaren erosketa- edo alokairu-prezioak aurreko bost urteetan izandako hazkunde metatuko ehunekoa gutxienez ere hiru portzentaje-puntu gehiagokoa izatea Nafarroako Foru Komunitateko Kontsumoko Prezioen Indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino.

4. Etxebizitzaren arloan eskumena duen Nafarroako Gobernuko departamentuak, “Tentsiopeko Etxebizitza-merkatuaren Zonalde” deklarazioarekin batera edo horren ondoren, berariazko plan bat onetsiko du, deklarazioan agerian geraturiko desorekak zuzentzeko beharrezkotzat jotzen diren neurriak proposatuko dituena, bai eta betetze-egutegi bat ere. Departamentuak zilegi izanen du kasuko eremuan dauden udalekin elkarlan-formulak adostea, bermatuko dutenak udal horiek parte-hartzea izan dezaten apartatu honek aipatzen duen berariazko planaren proposamenaren prestaketan, bai eta horren garapen eta finantzaketan ere.

Neurri horiek etxebizitza-alorreko eskumenak dituen ministerioarekin koordinatu ahalko dira, Etxebizitzarako Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen dituen nondik norakoen arabera.

5. Lurralde-eremu batentzat "Tentsiopeko Etxebizitza Merkatuaren Zonalde" deklarazioa onesten duen foru-aginduak ezarriko du ezen lurralde-eremu batek "Tentsiopeko Etxebizitza Merkatuaren Zonalde" gisa duen deklarazioaren indarraldia hiru urtekoa izanen dela.

Arauak ezartzen duen indarraldia iraganik, eta hasierako deklarazioa oinarritu zuten inguruabarrak gertatzen badira, zilegi izanen da aipatu indarraldia urtebeteko epeka luzatzea.

6. "Tentsiopeko Etxebizitza Merkatuaren Zonalde" gisa deklaratuta ez dauden udalek zilegi izanen dute etxebizitza alorrean eskudun den departamentuari eskatzea, behar bezala justifikatuz eta arrazoituz, hasiera eman dakion artikulu honen bigarren apartatuak jasotako aurretiazko informaziorako prestatze-prozesuari, egiaztatze aldera ea betetzen ote diren "Tentsiopeko Etxebizitza Merkatuaren Zonalde"tzat hartua izateari begira arau honek ezartzen dituen betekizunak. Eskaera hori ezin izanen da berriz egin hiru urte baino gutxiagoko denbora-epean.

**Azken xedapen bakarra.** Indarra hartzea.

Foru-lege honek Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratua izan eta biharamunean hartuko du indarra, legean bertan aurreikusitako efektuekin.