



NAFARROAKO PARLAMENTUKO

ALDIZKARI OFIZIALA

VII. legegintzaldia

Iruña, 2010eko urtarrilaren 30a

8. ZK.

A U R K I B I D E A

A SAILA:

Foru lege proiektuak:

—Foru Lege proiektua, Nafarroan etxebizitza izateko eskubideari buruzkoa (2. or.).

A saila:
FORU LEGE PROIEKTUAK

Foru Lege proiektua, Nafarroan etxebizitza izateko eskubideari buruzkoa.

Nafarroako Parlamentuko Mahaiak, 2009ko abenduaren 30ean egindako bilkuran, erabaki hau hartu zuen, besteak beste:

Nafarroako foru eraentza berrezarri eta hobetzeari buruzko Lege Organikoaren 19.1.a) artikulua aitortzen dion legegintzarako ekimena erabiliz, Foru Diputazioak, 2009ko azaroaren 16an hartutako erabakiaren bidez, Nafarroan etxebizitza izateko eskubideari buruzko Foru Lege proiektua igorri du Nafarroako Parlamentura.

Hori horrela, Legebiltzarreko Erregelamenduko 126. artikuluan ezarritakoarekin bat, Eledunen Batzarrari entzun ondoren, hona

ERABAKIA:

1. Nafarroan etxebizitza izateko eskubideari buruzko Foru Lege proiektua prozedura arruntari jarraikiz izapidetzea.

2. Proiektu horretaz irizpena emateko ahalmena Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Batzordearen esku uztea.

3. Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialean argitara dadin agintzea.

Proiektua argitaratzen denean, **hamabost egun balioduneko epea hasiko da eta 2010eko otsailaren 22ko eguerdiko hamabietan bukatuko da.** Epe horretan, Erregelamenduko 127. artikuluan ezarritakoarekin bat, parlamentu-taldeek eta foru parlamentariak zuzenketak aurkeztu ahaliko dizkiote proiektuari.

Iruñean, 2009ko abenduaren 30ean

Lehendakaria: Elena Torres Miranda

Nafarroan etxebizitza izateko eskubideari buruzko Foru Lege proiektua

ZIOEN AZALPENEA

1

Nafarroako Foru Eraentza Berrezarri eta Hobetzeari buruzko abuztuaren 10eko 13/1982 Lege Organikoaren 44. artikulua etxebizitzaren arloko foru eskumena aitortzen du, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arlokoekin batera, eta izaera eskusiboa ematen dio.

Eskumen eskusibo hori erabiliz, Nafarroako Parlamentuak hainbat legeko arau onetsi ditu azken urte hauetan etxebizitza duin eta egoki bat izateko eskubidea, Espainiako Konstituzioaren 47. artikuluan aitortua dagoena, Nafarroan baliatu ahal izateko.

Horri dagokionez, aipagarriak dira ekainaren 8ko 7/1989 Foru Legea, Etxebizitzaren eta Lurzoruaren arloan Esku hartze Neurrii buruzkoa, abenduaren 21eko 14/1992 Foru Legea, Etxebizitza arloko Jarduketa Babesgarriak Finantzatzeko Sistema eta Motak arautzen dituen, abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legea, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzkoa, ekainaren 24ko 8/2004, Nafarroan Etxebizitzari Babes Publikoa Emateari buruzkoa, eta azkenik, ekainaren 5eko 6/2009 Foru Legea, Hirigintza eta Etxebizitzaren arloan Urgentziazko Neurriak Hartzekoa. Lege horiek guztiek, zeinek bere garaiko egoera sozio-ekonomikoari erantzuna emanez, erakutsi dute Nafarroako herritarrek etxebizitza babestuen arloan dituzten beharrei erantzuteko tresna egokiak izan direla.

Bestalde, Nafarroako Foru Komunitatean etxebizitza arloan jorratu den politikaren ondorioz, gaur egun Nafarroa da biztanle bakoitzeko etxebizitza babestu eraikiaren ehunekorik altuena duen autonomia erkidegoa, etxebizitza babestu bakoitzeko eskatzaile gutxien duen estatuko erkidegoa eta etxebizitza babestuak eraikitze erreserbatzen den lurzoruaren azalera handienetakoa duen estatuko erkidegoetako bat. Gainera, etxebizitzak

zaharbertzeko laguntza ekonomikoak emateko egindako ahaleginak ez du parerik Espainia osoan. Horri guztiari esker, Nafarroa erkidego aitzindaria da etxebizitzaren arloan.

Dena dela, Nafarroan Etxebizitzari Babes Publikoa Emateari buruzko ekainaren 24ko 8/2004 Foru Legearen balioa eta eraginkortasuna onartuta ere, eta ongi jakin arren etxebizitza babestua sustatzea izan dela Nafarroako Gobernuak gizarte politikaren arloan izan duen lehentasunezko jarduketara arloetako bat, helburu batzuk bete gabe daude oraindik eta proposamen gehiago egin behar dira foru erkidegoak aurrera egin dezan konponbideak emateko eta etxebizitza babestuen gaur egungo eskaeraren %100i erantzuteko konpromisoan, garbi izanik etxebizitza, Espainiako Konstituzioak aitortutako eskubidea duen ondasun bat izateaz gainera, pertsonen eta familien bizitza eta lanbide proiektua nabarmenki baldintzatu eta, are gehiago, muga ditzakeen elementu bat ere badela. Horregatik, Nafarroako Gobernuak eta Nafarroako Alderdi Sozialistak 2008-2010 urteetako Etxebizitzarako Itun Soziala sinatu zuten 2008ko uztailaren 24an.

2

Etxebizitzarako Nafarroako Itun Sozial horren helburu nagusiak, laburbilduz, hauek dira: etxebizitza babestu berriak eraikitzeko lurzorua sortzea, Nafarroako lurralde osoan zentzuz banatua; alokairuaren eta etxeak zaharbertzearen kultura sustatzea, horretarako laguntza ezberdinak emanaz; adosbideak bilatzea Nafarroako Gobernuaren eta toki entitateen arteko lankidetzara hobetu eta handitzeko, abian jartzen diren neurriek arrakasta lortzeko ezinbesteko giltzarriak baitira; eta azkenik, krisi ekonomikoari erantzuna ematea.

Hirigintza eta Etxebizitzaren arloko Urgentziako Neurriak Hartzeko ekainaren 5eko 6/2009 Foru Legea onestearekin, proposatutako helburu horiek lortzeko lehenbiziko urratsak eman ziren. Dena dela, aurrera egin beharra dago eta, horretarako, neurri gehiago hartu behar dira etxebizitza bat izateko eskubidea benetan erabilia izan dadin.

3

Foru lege hau sei titulutan banatzen da eta hirurogeita hamalau artikulua, hamar xedapen gehigarri, hamar xedapen iragankor, xedapen indargabetzaile bat eta sei azken xedapen ditu.

4

I. tituluaren foru legearen xedea, helburua eta printzipioak biltzen dira, baita etxebizitzaren arloko

jarduketa babesgarriak eta Nafarroako Administrazio Publikoek etxebizitzaren arloan egiten dituzten jarduketak gidatu behar dituzten printzipioak ere. Gainera, kontzeptu batzuen definizioak jasotzen dira, foru legearen alderdi batzuk argitzeko eta aplikazioa errazteko asmoz. Azkenik, etxebizitzaren arloko eskaerak ebazteko administrazio epeak finkatzen dira, administrazio prozedura erkideari buruzko estatuaren oinarriko araudian isiltasuna noren aldekoa den erabakitzeke ezarritako betebeharrak betetzeko asmoz.

5

II. tituluaren etxebizitza babestuen kontzeptua, ezaugarriak eta tipologiak arautzen dira, hala nola etxebizitzaren arloa sustatzeko jardueraren publikoaren edukia.

Titulu honetan aipatzekoa da etxebizitza babestuen motak murriztu direla. Babes ofizialeko etxebizitza mota bakarra finkatu da; horrez gainera, aplikatuko den baremo berriaren etxebizitzaren beharra askotariko egoerekin lotzen da, egoera ekonomikoaz gainera, gizarte eta familia egoerak ere aintzat hartzen baitira; eta etxebizitzaren erreserbak errenta tarteen arabera egitea aurreikusi da, gizarteratzea errazteko eta errentaren maila dela eta gertatzen diren bereizketak saihesteko. Legeak, gainera, diru-laguntza gehiago aurreikusten ditu, errenta baxuenak dituzten sektoreei araubide berezia desagertzeagatik konpentsazioak emateko.

II. kapituluaren nabarmentzekoa da Okupatu gabeko Etxebizitzak Alokatzeko Bitartekotza Programaren araudia. Programa horri "Alokairuen Boltsa" ere esaten zaio eta hutsik dauden etxebizitzak merkatuan jartzeko ekimen bat da. Hala ere, etxebizitza bat programa horretan sartzea ez da jabearen/errentatzailearen eskubide gisa hartu behar inola ere.

Azkenik, sustapenaren teknika lehenesten da etxebizitza behar egiaztatua dagoen eremuetan okupatu gabe dauden etxebizitzak merkatuan jar daitezen lortzeko, Alokairuen Boltsaren bitartez.

6

III. tituluaren etxebizitza babestuen esleipen hartzaileak hautatzeko sistema arautzen da: betebeharrak, etxebizitza babestua jabetzan edo alokairuan lortzeko baremoak, sustapen jakin bateko etxebizitzak banatzeko erreserbak eta errenta tar-teak eta, azkenik, Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Zentsuaren diseinua.

Azkeneko urteotan lortutako esperientziari esker, ezaguna da etxebizitza babestuaren eskatzailearen profila. Hortaz, araudi berriaren asmoa da betebeharrak profil horretara egokitzea. Horregatik, etxebizitza babestu bat lortzeko eskatzen diren gutxieneko diru-sarrerak handitu dira eta hartarako gehieneko diru-sarrerak, berriz, murriztu.

Hala ere, etxebizitza babestu bat lortzeko gutxieneko betebeharrak betetzetik salbuesteko egoera batzuk arautzen dira, esleitu gabeko etxebizitzarik egon ez dadin eta zenbait giza talderen egoera berezietan erantzuteko.

Lehenbizikoz, etxebizitza babestuaren alokairuaren araubideak berariazko tratamendua izanen du. Hona hemen haren alderdirik aipagarrienak:

- Alokairuaren araubideko kalifikazioa babes ofizialeko etxebizitzek hartzen ahal dute, bakar-bakarrik.

- Horrelako etxebizitzak lortzeko gutxieneko diru-sarrera batzuk finkatzen dira berariaz.

- Salerosketako araubidean sartzeko aurreikusita zeuden erreserbak handitzen dira, izan ere, batetik, genero-indarkeriaren biktimentzat erreserbatzen diren etxebizitzaren kopurua %6ra igotzen da eta, bestetik, gizarte integrazioarako etxebizitzaren beharra duten pertsonentzat honelako etxebizitzaren erreserba berariazko bat aurreikusten da.

- Etxebizitzak lortzeko baremo berri eta bakarra ezartzen da.

Hori horrela, legeak alokairua lehenesten du, gazteak izateagatik edo beren familia egoeragatik, lan eta familia proiektu egonkor bat ez duten pertsonentzat, beren errenta maila edo egoera sozio-ekonomikoa dela-eta, norberaren ostatu beharrei erantzuteko alokairua aukera benetako eta baliagarritzat jotzen duten pertsonentzat eta, orobat, beren egoera profesionala edo pertsonala dela-eta, mugikortasuna hobetsi eta lurralde honetan erroto nahi ez duten eskatzaileentzat. Etxebizitzak jabetzan emateko, berriz, lan bizitzan antzinatasuna frogatzen dutenak lehenesten dira, etxebizitza finantzatzeko nolabaiteko egonkortasun eta gaitasun ekonomiko dutelako, baita etxebizitza bat erosteko aurrezkietan ahalegin ekonomiko bat egin dutenak eta alokairua etxebizitza bat jabetzan hartu aurreko urrats gisa aukeratu dutenak ere.

Azkenik, etxebizitza babestuak esleitzeko prozeduraren lerro batzuk ezartzen dira. Horri dagokionez, nabarmentzekoa da 90 m²-tik gorako etxebizitzak 3 kide edo gehiagoko familiei esleituko zaizkiela bakar-bakarrik, eta etxebizitzak esleitze-

ko prozedurari beste fase bat gehitzen zaio, hots, kontratuak sinatzeko baimena ematea. Fase berri hau ezarriz, kontrolatu nahi da, salerosketa edo alokairu kontratua sinatu aurretik, eskatzaileak gutxieneko betebeharrak betetzen dituela eta baremoan puntuatzeko eskubidea ematen dioten ataletako eskakizunak ere betetzen dituela, aurreko sisteman atzemandako disfuntzioak saihesteko asmoz.

Araudi berrian, Zentsua sortzen da bi helbururekin: batetik, etxebizitza babestuaren eskaeraren gaineko informazio guztia zentralizatzea eta botere publikoei lan hori erraztea, eta bestetik, etxebizitza babestua esleitzeko sistema erabat publiko, arin eta gardena ezartzea. Zentsuan izena ematea ezinbesteko betebeharra izanen da etxebizitza babestu bat lortu ahal izateko, eta etxebizitza babestuko sustapen guztiak, oro har, aurretik izena eman duten pertsonen artean esleituko dira. Eskatzailearen ardura izanen da bere datuak eguneraturik izatea eta bere izen-ematea berritzea. Sistemak abian dauden sustapen guztiei buruzko informazio guztia bidaliko die etxebizitza babestuaren eskatzaileei, informazio hori etxebizitza babestu bat lortzeko garrantzitsua baldin bada.

Zentsuaren diseinua ikusita, etxebizitzari buruzko azterlan, proposamen eta proiektuak prestatzeko oso tresna erabilgarria izanen da. Gainera, etxebizitza babestuak esleitzeko ezarritako betebeharrak betetzearen gaineko kontrola eta jarraipena egitea bermatuko du eta behar diren bermeak eman eta eskatzaileen kudeaketak erraztuko ditu.

Foru lege honen IV. titulua etxebizitzaren zaharberritzeaz aritzen da. Jarduera horrek gure herri eta hirietako biztanleen bizi-kalitatea hobetzen laguntzen du, eraikuntza berriak baino enplegu gehiago sortzen du eta Nafarroako Lurralde Estrategian ezarrita dagoen helburu bat lortzen laguntzen du, hots, erkidego hau lurralde kultu eta orekatua bilakatzeko; kultua, bizitegiaren ondare arkitektonikoa zaindu eta hobetzen duelako, eta orekatua, lurzorurik kontsumitzen ez duelako, eraikinen irisgarritasuna eta eragimen energetikoa handitzen duelako eta dauden azpiegituren eta ekipamenduen aprobetxamendua optimizatzen duelako, pertsonak bizi diren auzo, herri eta giro beretan finkatzen baititu, deserrotzea saihestuz. Zaharberritzeko jarduketak klasikoek gainera, zaharberritze lan iraunkorrak lehenesten dira, eta etxebizitzaren eta eraikinen zaharberritze bakartue-tatik herri eta hirietako bizitegi-multzoen zaharbe-

rritze handira igarotzen da. Aldaketa horrek zaharberritze lanaren kontzeptu-aurrerapena dakar.

8

V. tituluaren luzeraren eta zehatz ezartzen dira etxebizitzaren salmenten eta alokairuen publikitatean bete beharreko baldintzak eta sustatzaileen beharkizunak etxebizitzaren erosleei eta errentariei eman beharreko informazioan, eta Interneten etxebizitzari buruzko web-gune informatibo bat sortu eta eguneratu beharra finkatzen da. Horrela, kontsumitzaileak babestuagoak izanen dira, harreman juridikoaren alderdirik ahulena baita.

Kontsumitzaileak eta Erabiltzaileak Babesteari buruzko ekainaren 20ko 7/2006 Foru Legearen bidezko aurreikuspenen ildotik, foru lege honek Kontsumoko Arbitraje Sistema sustatzeko aipamena egiten du, etxebizitza babestuaren arloan izan litezkeen keak konpontzeko bide gisa.

9

VI. tituluak hiru kapitulu ditu eta etxebizitza babestuaren arloko iruzurren kontrolaz eta prebentzioaz jarduten du.

Tituluaren hasieran etxebizitza babestuen araubidearen iraupen epea finkatzen da. Hori horrela, etxebizitza babestuaren gaineko aurreko araudiari jarraipena ematearen bidea aukeratu da, gaur egungo egoera ekonomikoa ikusita aukerabide egokia baita etxebizitza babestuen sustapen pribatuak errazteko, izan ere, horrelako etxebizitzetara muga gehiegi jarritz gero eskariak behera egin dezake.

Iruzurrari aurrea hartzeko baliabide eraginkorra izan denez, etxebizitza babestuen erabilera-egintzen kontrol publikoa egiteko sistemarekin segituko da. Sistema horrek etxebizitza babestuen lehenengo eta ondorengo eskualdaketak egin aurretik jakinarazi beharra ezartzen du, Foru Administrazioari lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzeko erraztasunak emateko, hala badagokio. Gainera, etxebizitza babestuaz doan xedatzeko debekua ezartzen du aldi baterako.

Dena dela, etxebizitza babestuak erabiltzaileen beharretara hobeki egokitzeko (kokapena, azalera, diseinua...), etxebizitza babestuak trukatzeko negozio juridikoaren bidea irekitzen da, eta eragiketa horietan balizko iruzur estaliei aurrea hartzeko zenbait betebeharrak ezartzen dira.

Jabetzaren eginkizun soziala ez betetzeagatik egiten den nahitaezko desjabetzearen figurak, 8/2004 Foru Legearen aurrekusiak, foru lege hone-

tan hartzen du babesa, eta haren araudia zabalitzen da, kausa gehiago sartzen baitira.

Azkenik, ezin dugu ahaztu etxebizitza duin eta egoki batez gozatzeko eskubidea erabiliko bada, etxebizitza erabiltzeko erraza izan behar dela, hau da, mugikortasun arazoak dituzten pertsonen tragarik gabe benetan gozatu ahal izateko modukoa. Erabilerraztasun unibertsal hori lortzeko asmoz, batez ere bizitzetarako erabiltzen diren eraikinetan oztupo arkitektonikoak kendu eta irisgarritasuna hobetzea sartzen da nahitaezko desjabetzea egiteko arrazoi gisa eta horrela arautzen da.

Azkeneko kapituluaren ikuskapenak, legezkotasunaren defentsa eta berrezarkuntza eta zehapen araubidea arautzen dira.

Aipatzekoa da, lehen aldiz, etxebizitzaren arloko ikuskapen lana, haren eginkizunak eta lan horren ondoriozko akten edukia arautzen direla. Lan horietan Foruzaingoaren laguntza aurreikusitena da. Etxebizitzaren arloko iruzurraren aurka borrokatzeko eta, bereziki, etxebizitza babestuen erabilera kontrolatzeko, beharrezkoa da argindarra, ura, gasa eta telefonia banatzen dituzten hornidura enpresen lankidetzak. Horregatik, Administrazioak eskatuz gero, etxebizitzak benetan okupatuak ote dauden egiaztatzeko garrantzitsuak diren datu eta aurrekari guztiak jakinarazi beharko dizkiote. Ordain gisa, etxebizitza babestua aldi batez okupatu gabe izateko administrazio baimena eskatzeko aukera ematen da. Horrela, behar adina justifikatzen diren kasuetan, etxebizitza babestua ohiko bizileku iraunkor gisa erabiltzeko betebeharrak bete ezin dutenei bide hori irekiko zaie, alokatzea aukera baliozkoa ez den kasuetarako, etxebizitza okupatu gabe edukitzea aldi baterako kontua izanen baita. Hori hala izanik ere, baimen horren eskaera interesdunek egin behar dute etxebizitza arloan eskumena duen departamentuak ikuskapen lana egin aurretik.

Legeak arau-hausteen taula handitzen du, 8/2004 Foru Legearen indarraldian administrazio zehapena jartzeko modukotzat jo ziren jokabideak gehitzen baitira. Horrez gainera, zehapen prozeduraren araubide juridikoa zehaztu eta sakonago azaltzen da, arau-hausteen erantzukizuna eta arau-hauste independenteak eta lotuak arautzen baitira. Eta etxebizitzaren arloko betebeharrak betetzen ez dituztenei isun koertzitiboak ezartzeko aukera jasotzen da.

10

Administrazio publikoen eskumenei dagokienez, legeak aukera ematen die toki entitateei, beren autonomiaren esparruan, etxebizitzaren

arloan dagozkien eskumenak erabil ditzaten, eta gaikuntza ematen du udalaren jabetzako lurretan egiten diren etxebizitza babestuaren sustapenetan udalak etxebizitza guztien %15era arte eskura ditzan gero alokairuan eman edo lagatzeko, etxebizitzaren arloko udal politikan finkatzen dituen helburuen arabera.

11

Erregelamendu bidez garatu bitartean, legeak aldi baterako araubide bat aurreikusten du zenbait kasutarako (konparazio batera, etxebizitza babestu bat aldi batez okupatu gabe edukitzeko administrazio baimena lortzeko arrazoiak ezartzea edo etxebizitza babestu bat lortu ahal izateko gutxieneko diru-sarrerak finkatzea), baita foru lege honen onespeneraren ondorioz sortzen diren beste egoera edo jarduketa batzuetarako ere, esate baterako, legeak indarra hartu aurretik hasi diren esleipen prozeduren deialdi publikoetarako.

12

Azkeneko lehenengo xedapenak 35/2002 Foru Legearen 52. artikulua aldatzen du, etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarra handitzeko. Horrenbestez, Iruñerriko udalez gaindiko planeamenduaren esparruan dauden udalerrien plan orokorretan %70era igoko da, etxebizitza babestuaren eskaera hortxe kontzentratzen baita, eta lurraldeko gainerako tokietan %50ean geldituko da, orain bezala. Hala ere, objektiboki aztertuta, urbanizazio jarduketa bideraezina bada, ehuneko %70etik %50era jaistea aurreikusten da.

Era berean, estandar horren barreneko banaketa aldatzen da, babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke erreserbatu beharreko ehuneko etxebizitza babestu guztien %70ean finkatzen baita.

Denal dela, Iruñerrikan kanpora dauden 10.000 biztanletik gorako udalei aukera ematen zaie etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarra ez betetzeko, justifikatzen badute etxebizitza babestuaren beharra ez dela, nahitaez, etxebizitzetarako aurreikusitako eraikigarritasunaren arabera. Era berean, hirigintzako kudeaketa errazteko asmoz, estandarra ez betetzeko beste salbuespen bat aurreikusten da, hots, proposatzen den gehikuntza 20 etxebizitzatokia edo gutxiagokoa bada eta hiri-lurzoru finkatuan egin nahi badira.

Azkenik, aipagarria da udalek beren udal plan orokorraren berrikuspenaren hasiera bateko onespenerekin batera azterlan bat aurkeztu beharko dutela plan berrian aurreikusitako etxebizitza babestuen tipologiari eta tamainari buruz, dagoen eskaria kontuan hartuta.

I. TITULUA Xedapen Orokorrak

1. artikulua. Xedea.

Foru lege honek helburu hauek ditu:

a) Konstituzioaren 47. artikuluan jasota dagoen eskubidea, hots, etxebizitza duin eta egoki bat izatekoa, Nafarroan bermatzen laguntzea eta, horretarako, etxebizitza babestuaren eskaintza arautzea, benetako beharrei ahalik eta hobekien egoki dadin.

b) Herritar guztiek etxebizitza bat izateko esku-bideak erabateko funtsa izateko behar diren baldintzak, neurriak eta prozedurak ezartzea.

c) Etxebizitza babestuen araubide juridikoa eta haien esleitu, kudeatu eta kontrolatzeko betebeharrak ezartzea, Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuaren bitartez.

d) Era berean, etxebizitzaren arloko jarduketa babesgarriak arautzeaz gain, foru lege honek haren legezko araubidearen zenbait alderdi ere finkatzen ditu, baita eraikuntzaren kalitatea sustatzeko, iruzurra kontrolatu eta hari aurrea hartzeko eta legezkotasuna berrezartzeko neurri batzuk ere.

2. artikulua. Jarduketa babesgarriak.

1. Honako hauek dira Nafarroako administrazio publikoek etxebizitza arloan babestutako jarduketak, erregelamenduz ezarriko diren baldintzetan:

a) Lurzorua eskuratu, sustatu eta urbanizatzea, bertan etxebizitza babestuak egiteko asmoz.

b) Lurzorua eskuratzea, bertan errentaren gehieneko prezioa mugatua izanen duten alokairuko etxebizitzak sustatzeko asmoz.

c) Etxebizitza babestuak sustatzea, norberak erabiltzeko, saltzeko edo errentan emateko.

d) Etxebizitza edo eraikinak zaharberitzea eta horien obra osagarriak eta urbanizazio obrak, baita ondasun higiezinak erostea gero zaharberitzeko edo eraisteko, betiere ekipamenduetarako espazio libreak lortzeko asmoz egiten bada.

e) Foru administrazioak bultzatutako jarduketa edo programen barrinean, etxebizitza erabiliak eskuratu, errentan eman eta esleitzea.

f) Ingurumen irizpideak edo bioeraikuntzako, energia aurrezpenerako eta arkitektura bioklimatikoko irizpideak kontuan hartzen dituzten obra eta proiektuak egitea.

g) Etxebizitza erabiliak salerostea, betiere haien prezioa ez bada prezio tasatuko etxebizitzaren metro karratuari dagokion prezioetik gorakoa.

2. Etxebizitza babestuak eraikitzeko lanak eta etxebizitzaren zaharberitze lan babestuak kasuan-kasuan aplikatzeko den higirintzako legediari eta planeamenduari jarraikiz egin beharko dira, eta lehenago, beharrezkoak diren udal lizentzia eta administrazio baimen guztiak lortu beharko dira.

3. artikulua. Etxebizitzaren arloko printzipio gidariak.

Nafarroako administrazio publikoek etxebizitzaren arloan izanzen duten esku-hartzea printzipio hauek gidatuko dute:

a) Gizarte arlokoak:

– Benetako beharren arabera etxebizitzaren eskaintza egokia egitea.

– Etxebizitzaren eta haien inguruaren kalitatea hobetzea.

– Kopuru aldetik nahikoa den etxebizitza babestuaren eskaintza lortzea, lurraldearen eta tipologiaren ikuspegitik eskaintza orekatua, gizartetik baztertuak edo bazterturik gelditzeko arriskuan dauden giza taldeei arreta berezia ematen diona.

– Hirietako eta herrietako auzoetan eta bizitegi-sektoreetan aniztasuna eta gizarte kohesioa sustatzea, hiri integrazio egokia bermatzeko asmoz eta arrazoi sozioekonomikoak, demografikoak, kulturalak, erlijiosoak edo bestelako edozein dela kausa gertatzen diren segregazio, bazterkeria edo diskriminazio kasuei aurrea hartzeko asmoz.

b) Ingurumenaren arlokoak:

– Gaur egun etxebizitzetarako dagoen ondare higiezinaren parkea zaintzea, zaharberitzea, eraberritzea edo berritzea.

– Energia aurreztea.

– Etxebizitzaren parkearen ingurumen iraunkortasuna.

– Lurzorua egoki erabiltzen dela kontrolatzea, berriztatzen ez den baliabidea baita.

– Eraikinak natur ingurunean hobeki integratzea.

– Herritarrek etxebizitza duin, egoki eta eskuragarri bat izan dezatela ahalbidetzea, pertsona guztientzako diseinuaren printzipioaren arabera asmatua; zaratarik gabeko etxebizitza eta, orobat, aplikatzeko den legediak onartzen dituen gehieneko mugak gainditzen dituzten inmisio kutsatzailerik gabekoa, eta ingurumen eta paisaia egoki batean kokatua.

c) Administrazio arlokoak:

– Zerbitzu eraginkorra ematea eta Administrazioa herritarrengandik hurbil izatea.

Administrazio prozedurak eta kudeaketa arloko jarduerak arrazionalizatu eta arintzea.

– Administrazioaren jarduketaren gardena eta publikoa izatea, foru lege honek herritarrei esleitzen dizkien eskubideak benetan erabili ahal izatea bermatzeko.

– Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioaren organoen eta erakunde publikoen arteko lankidetzaren eta koordinazioaren bultzatzea, baita beste administrazio publiko batzuen artekoa ere.

– Politika publikoen emaitzen eta kudeaketaren kontrola, erantzukizuna, arintasuna, eragimena baliabide publikoak esleitu eta erabiltzeko orduan, eraginkortasuna helburuak betetzean, plangintza eta programazioa.

– Ekonomia, nahikotasuna, egokitasuna eta baliabideak helburuen arabera arrazionalizatzea.

– Administrazioaren jardura erraztea eta arrazionalizatzea.

4. artikulua. Lege kontzeptuak.

1. Behin-behineko kalifikazioa administrazio egintza bat da, zeinaren bidez Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak aitortzen baitu bukatu gabe dagoen etxebizitza babestuen sustapen batek edo egin gabe dagoen zaharberitze lan batek behin betiko kalifikazioa lor dezakeela sustatzaileak aurkeztutako dokumentazioaren arabera eta aplikagarri den araudia betez bukatzen bada.

2. Behin betiko kalifikazioa administrazio egintza bat da, zeinaren bidez Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak aitortzen baitu etxebizitza babestuen sustapen bat edo etxebizitzak zaharberitzeko lan bat bukatua dagoela eta aplikagarri den araudi juridiko, ekonomiko eta teknikoaren bete- tzen duela.

3. Norberaren erabilerarako etxebizitza babestuaren sustatzailea da, bera bakarrik edo beste batzuekin batera elkarte edo kooperatiba bat osatuz, etxebizitza babestu bat eraikitzeko lanak erabaki, bultzatu, programatu eta norberaren baliabideekin edo besterenekin finantzatzen dituen pertsona fisikoa, gero bere familia unitatearen ohiko egoitza gisa erabili eta gozatzeko baldin bada bakar-bakarrik.

4. Etxebizitzaren sustatzailea da edozein pertsona fisikoa edo juridikoa, publikoa edo pribatua, norberaren ekimenez edo beste batzuekin batera, eraikitzea lan bat erabaki, bultzatu, programatu eta norberaren baliabideekin edo besterenekin finantzatzen

duena, gero berarentzat gordetzeko edo edozein tituluren bidez hirugarrenei besterendu, entregatu edo lagatzeko. Sustatzaile publikoak dira administrazio publikoak eta haien sozietate instrumentalak.

Sustatzailearen eginkizunak ez dira eraikitzailearenak bezalakoak, izan ere, erakitzaileak bere gain hartzen du lan guztiak edo zati bat proiektuaren arabera burutzea, bere langile eta materialak edo besteren batenak erabiliz. Hala ere, sustatzailearen eta eraikitzailearen eginkizunak pertsona fisiko edo juridiko berak egin ditzake.

5. Familia sarrera ponderatuak finkatuko dira koefiziente batzuk aplikatuz eta horretarako irizpide hauek erabiliko dira: familia unitateko kideen kopurua, adina, ezgaitasunen bat duten pertsonarik ote dagoen familian eta, hala badagokio, erregelamenduz finkatzen diren beste irizpide batzuk, betiere gehikortasun irizpideak kontuan hartuz.

6. Familia unitatearen kontzeptua pertsona fisikoaren errentaren gaineko zergaren araudian agintzen den bera izan den da, aplikatzekoa den araudian aurreikusten diren salbuespenak salbuespen.

7. Foru lege honen ondorioetarako, kanpoan bizi diren nafar egoliarrak hauek izan diren dira:

a) Espainiako nazionalitatea izan eta Espainiatik kanpora bizi arren, Espainian izandako azkeneko errolatzea Nafarroako udalerrri batean izan dutenak.

b) Espainiako herritarrak, Espainian izandako azkeneko errolatzea Nafarroako udalerrri batean izan dutenak, baldin eta atzerrira joan baldin badira aldi baterako, joan-etorri askearen eskubidea baliatuz joan direnak barne.

c) Jatorrizko espainiarrak, Espainian izandako azkeneko errolatzea Nafarroako udalerrri batean izan dutenak, baldin eta egoitza finkatzeko asmoz Espainiara itzuli badira eta itzuli baino lehen Espainiako nazionalitatearen jabe badira.

d) Aurretik aipatutakoen familiakoak, hau da, legez bereizita ez dauden bikoteetako ezkontidea edo bikotekide egonkorra eta lehenengo maila bitarteko oinordekoak, ezgaitasunen bat aitortua badute edo 21 urtetik beherakoak badira, edo, zaharragoak izanik ere, haien kargura eta ekonomikoki ere haien menpe baldin badaude.

8. Gizarte integrazioarako etxebizitzak dira gizarte babes handiena behar duten biztanleentzat Nafarroan dauden etxebizitzak, Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioaren gizarte integrazioarako etxebizitzaren jarduketara edo programetan parte hartzen duten pertsonak eskuratu edo errentan hartzen dituztenak edo, bestela, toki entitateekin

eta/edo irabazi-asmorik gabeko entitateekin sinatutako hitzarmenen bidez administrazio honek aitortzen dituen etxebizitzak, eta orobat, hitzarmen baten bidez Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioarekin gizarte integrazioarako etxebizitzaren jarduketara edo programetan laguntzen duten toki entitateek edo irabazi-asmorik gabeko entitateek eskuratzen dituzten etxebizitzak, gero alokairuari lotuak gelditzeko badira.

5. artikulua. Diru-laguntza jasotzen duten jarduketara babesgarri guztiei aplikatu beharreko denborazko baldintza.

1. Nafarroako Gobernuaren diru-laguntza hartu duen etxebizitza baten jabetza edo hura erabili eta gozatzeko eskubidea edozein tituluren bidez laga edo eskualdatzen duenak etxebizitza horren edo zaharberritze babestuko obraren behin betiko kalifikazioaren egunetik hasita bost urte igaro baino lehen, diru-laguntza guztia itzuli beharko dio Nafarroako Gobernuari, berandutza-interesa gehituta. Eskualdaketa etxebizitzako jabeen zati baten eskubideak ukitzen baditu bakarrik, itzuli beharrekoa eskualdatzen den zatiaren eskubideek jabetza osoarekin alderatuta hartzen duten partaidetza-ehunekoaren arabera izan den da. Bigarren eskualdaketa bidez esleitzen diren etxebizitzaren kasuan, bost urteko epea hasiko da kontatzen etxebizitzaren jabaria erosle berriari eskualdatzeko eskrituraren datatik aurrera.

2. Jasotako laguntzen zati proportzionala itzuli beharko da, orobat, ezkontza baten banaketaren edo dibortzioaren ondorioz edo bikote egonkor bat bereiztearen ondorioz, etxebizitza titularkide bati esleitzen bazaio etxebizitzaren edo zaharberritze babestuko obraren behin betiko kalifikaziotik hasita bost urte baino lehenago.

3. Artikulu honetan xedatutakoa ez da aplikatu lagapena "mortis causa" gertatzen denean, ez eta alokairuan emateko behin betiko kalifikazioa hartu duten etxebizitza babestuen espedienteetan dauden eraikin osoen titulartasuna eskualdatzen denean ere, betiere, azkeneko kasu horretan, eskualdaketa etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak baimentzen badu.

6. artikulua. Eskerak ebazteko administrazio epea.

Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak Herri Administrazioen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azararen 26ko 30/1992 Legearen arabera ebatzi eta jakinaraziko ditu kalifikazioen, deskalifikazioen, kontratuen ikus-onespenen eta diru-laguntzak ematearen gainean tramitatzen diren eskaera guztiak, ondotik agertzen den taularen arabera:

PROZEDURA	JAKINARAZTEKO EPEA	ISILTASUNAREN ESANAHIA
Etxebizitza babestuen eta etxebizitzaren zaharberrikuntzen behin-behineko kalifikazioa	3 hilabete	Ezespena
Etxebizitza babestuen eta etxebizitzaren zaharberrikuntzen behin betiko kalifikazioa	3 hilabete	Ezespena
Etxebizitza egokiaren eskaera edo, hori ezean, etxebizitza aldeztu aurretik deskalifikatzeko eskaera, foru lege honen 33. artikulua arabera	6 hilabete	Onespena, aldeztu aurretik deskalifikatzeko eskaerari gaikuntza emateko ondorioetarako
Etxebizitza babestuen deskalifikazioa	3 hilabete	Onespena
Etxebizitza babestuak erosteagatik diru-kopuruak kontura jasotzeko baimena	3 hilabete	Onespena
Etxebizitza babestua salerosteko, esleitzeko edo errentan emateko kontratua sinatzeko baimena	Hilabete bat	Onespena
Jakinarazpenak, foru lege honetan lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko ondorioetarako	40 egun	Uko egitea
Etxebizitza babestuak salerosteko, esleitzeko edo errentan emateko kontratuak ikus-onestea	2 hilabete	Ezespena
Etxebizitza babestuen sustatzaileentzat, erosleentzat, erabiltzaileentzat eta esleipen-hartzaileentzat eta etxebizitzak zaharberritzeko emandako zuzeneko diru-laguntzak.	3 hilabete	Ezespena

II. TITULUA

Etxebizitza babestuaren kontzeptua, ezaugarriak eta tipologia, eta etxebizitza arloa sustatzeko jardura publikoa

I. KAPITULUA

Etxebizitza babestuaren kontzeptua, ezaugarriak eta tipologia

7. artikulua. Etxebizitza babestuaren kontzeptua.

1. Etxebizitza babestua da, azalerari, diseinuari, bizigarritasunari, helburuari, erabilerari, kalitateari eta gehieneko prezioari buruz foru lege honetan eta haren xedapen osagarrietan ezartzen diren betebeharrak betetzeaz gainera, babes publikoko araubide bati lotzeko dagokion kalifikazioa jasotzen duena.

Araubide juridikoaren, onura ekonomikoaren eta jabetza eskubidea mugatzearen ondorioetarako, etxebizitza babestuaren kontzeptuaren barrenean sartuko dira, orobat, behin betiko kalifikazioaren ondorio horietarako agertzen diren gainerako elementuak, hala nola garajeak, trastelekuak, lokalak eta gainerako elementu asimilagarriak.

2. Foru lege honetan ezarritakoaren arabera, hauek dira etxebizitza babestuen motak:

a) Babes ofizialeko etxebizitza.

b) Prezio tasatuko etxebizitza.

3. Babes ofizialeko etxebizitzak talde hauetan sailkatzen dira: jabetza araubidean, errentamendu araubidean edo erosteko aukera duen errentamendu araubidean. Prezio tasatuko etxebizitzak jabetza araubidean sailkatuko dira bakar-bakarrik.

4. Babes ofizialeko etxebizitzatzat hartuko dira etxebizitza babestuaren mota honetarako legeztatu eta erregelamenduz ezarritako betebeharrak bete-tzeagatik behar den kalifikazioa lortzen duten etxebizitzak. Babes ofizialeko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren azkeneko prezioa ez da izan etxebizitza horietarako eta erantsitako garajerako indarra duen modulu ponderatua baino 1,30 aldiz handiagoa. Era berean, beste eranskinetarako erabiltzen diren metro koadro erabilgarriaren gehieneko prezioa ez da izan etxebizitzetarako erabiltzen diren metro koadro erabilgarriaren gehieneko prezioaren % 40tik gorakoa.

Lurzoruaren eta urbanizazioaren kostuak salmentako gehieneko prezioaren gainean izan diren eragina ez da % 17,5etik gorakoa izanen, erregelamenduz ezarritakoari jarraikiz.

5. Prezio tasatuko etxebizitzatzat hartuko dira etxebizitza babestuaren mota honetarako legeztatu eta erregelamenduz ezarritako betebeharrak bete-tzeagatik behar den kalifikazioa lortzen duten etxe-

bizitzak. Prezio tasatuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren azkeneko prezioa ez da izanen etxebizitza horietarako eta erantsitako garajerako indarra duen modulu ponderatua baino 1,50 aldiz handiagoa. Era berean, beste eranskinetarako erabiltzen den metro koadro erabilgarriaren gehieneko prezioa ez da izanen tipologia honetako etxebizitzetarako erabiltzen den metro koadro erabilgarriaren gehieneko prezioaren % 40tik gorakoa.

Lurzoruaren eta urbanizazioaren kostuak salmentako gehieneko prezioaren gainean izanen duen eragina ez da % 20tik gorakoa izanen, erregelamenduz ezarritakoari jarraikiz.

6. Babes publikoa izan dezakete, ezartzen diren ondorioetarako, banakakoen etxebizitzaren eta talde baterako etxebizitzaren tarteko bizitokiek, konparazio batera, ikasleen egoitzak, babespeko apartamentuak edo bizitoki lagunduak hirugarren adinekoentzat, ezgaitasunen bat dutenentzat edo, beren ezaugarriak ikusita, halakotzat hartzea egokia den beste giza talde batzuentzat prestatuak.

7. Era berean, zehaztuko diren ondorioetarako, babes publikoa lortzen ahalko dute etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak ezartzen dituen betebeharrak betetzen dituzten etxebizitzek, baldin eta erabiltzen dituzten eraikuntza teknikak direla-eta material kutsagarri gutxiago erabiltzen badituzte eta konfort handiagoa, eragimen energetikoa eta natur baliabideak aurrezteak badakarte.

8. Salerosteko eta errentan emateko kontratu pribatuetan etxebizitza bakoitza babes publikoko zein modalitatekoa den agertuko da.

8. artikulua. Destinoa.

1. Etxebizitza babestuak ohiko bizileku iraunkorra izateko erabiliko dira. Ez da inola ere onartuko bigarren bizileku izateko erabiltzea. Behin betiko kalifikazioa eman eta gehienez sei hilabetera okupatu beharko dira, salbu eta jabetzaren eskualdaketa hiru hilabete baino gehiago atzeratzen bada, eta hori sustatzaileari edo eroslea edo esleipen-hartzaileari ez den beste pertsona edo entitate bati egotzi beharreko arazoientzat izan bada.

Etxebizitza babestu bat alokairuan hartzeko edo bigarren eskualdaketa bidez erosteko, etxebizitza okupatzeko epea hiru hilabetekoa izanen da, alokairu kontratua sinatzen den egunetik edo salerosketa kontratua eskritura publiko bihurtzen den egunetik hasita.

2. Helbide iraunkortzat hartuko da bizitzeko benetan erabiltzen den tokia.

3. Etxebizitza ohiz okupatzen dela ulertuko da urtean gutxienez bederatzita hilabetez okupatzen bada, salbu eta okupatu gabe edukitzeko administrazio baimena dagoen kasuetan.

4. Etxebizitza babestua okupatu gabe edukitzeko administrazio baimena ematea justifikatzen duten arazoak erregelamenduz finkatuko dira.

9. artikulua. Azalera.

1. Babes ofizialeko etxebizitzaren azalera erabilgarria 90 metro koadrokoa edo hortik beherakoa izanen da, edo 120 metro koadrokoa, familia ugari-entzat baldin badira.

2. Prezio tasatuko etxebizitzaren azalera erabilgarria 120 metro koadrokoa edo hortik beherakoa izanen da, edo 140 metro koadrokoa, familia ugari-entzat baldin badira.

3. Aurreko hori gorabehera, landa inguruneetan dauden babes ofizialeko edo prezio tasatuko etxebizitzek, gainera, 100 metro koadro bitarteko eranskinak izaten ahalko dituzte etxebizitzari lotuak, landa ingurunearen beharretarako erabiltzeko. Prezio tasatuko etxebizitzaren kasuan, eranskinak 120 metro koadro artekoak izaten ahalko dira, erregelamenduz ezartzen denaren arabera. Horretarako, landa ingurune-ko etxebizitzatzat hartuko dira nekazaritzan ari direla justifikatzen dutenek sustatzen dituzten familia bakarreko etxebizitzak, norberaren erabilerarako direnean.

10. artikulua. Saltzeko eta errentan emateko gehieneko prezioa.

1. Etxebizitza babestu gisa kalifikatzeak berarekin dakar etxebizitza horri buruzko xedapen-, alokairu- edo eskuratze-egintza guztietan gehieneko prezio mugatu bati men egitea.

2. Nafarroako Gobernuari dagokio etxebizitza babestuak eta haien eranskinak saltzeko eta errentan emateko gehieneko prezioa finkatzea.

3. Etxebizitza babestuak saldu eta errentan emateko gehieneko prezioa bi moduluren arabera finkatuko da: bata ponderatu gabea, eta bestea, ponderatua.

4. Modulu ponderatua, gutxienez, honako jarduketan hauek erabiliko da: etxebizitza babestu berriak eraikitzea, etxebizitzak zaharberitzea eta etxebizitza babestuak lehentasunez erosteko eta atzera egiteko eskubideak erabiltzea, azkeneko kasu horretan eraikitzen ari diren etxebizitzak badira edo behin betiko kalifikazioa eman ondok urtebete igaro baino lehen lehenbizikoz eskualdatzen badira.

Ponderatu gabeko modulua aplikatuko da etxebizitza babestuak saltzeko edo errentan emateko gehieneko prezioa finkatzeko, kasu hauetan:

a) Urtebete baino lehenagotik, jabetza araubidean behin betiko kalifikatu diren etxebizitzetan.

b) Gizarte integratzaileko programetan edo okupatu gabe dauden etxebizitzetan alokairua sustatzeko programetan sartuta dauden etxebizitzetan.

c) Etxebizitzaren bigarren eskualdaketatik, lehentasunez erosteko eta atzera egiteko eskubidea erabiltzen bada, are lehenengo eskualdaketatik ere, behin betiko kalifikatutik urtebete baino gehiago igaro ez bada.

d) Etxebizitza babestuen bigarren eta ondorengo eskualdaketatik.

e) Errentamendu araubidean behin betiko kalifikatu diren etxebizitzetan.

f) Hala badagokio, erregelamenduz ezartzen diren beste kasu batzuetan.

Saltzeko eta alokatzeko gehieneko prezioak urtero finkatuko dira eta eurotan emanen dira, etxebizitzaren metro koadro erabilgarri bakoitzeko.

Saldu edo alokatzen diren etxebizitza babestuen eta haien eranskinen metro koadro erabilgarri bakoitzaren gehieneko prezioa ateratzeko, modulua bider dagokion koefizientea egiten da.

Beharrezkoa bada, Nafarroako Gobernuak zonen arabera koefizienteak ezartzen ahalko ditu, zona batetik bestera kostuetan egon litezkeen desberdintasunak baloratuz.

5. Moduluak urtero eguneratuko dira eta urtarilaren 1etik aurrera izanen dituzte ondorioak. Eguneratzeko, formula hau erabiliko da:

$M' = M \times [1 + (0,725 \times EKI + 0,275 \times KPI) : 100]$.
Irakurbidea:

M' = Modulu berria.

M = Aurreko modulua.

EKI = Eraikuntza kostuen adierazlearen aldaketa ehunekotan, aurreko urteko hilabete berarekin alderatuta ezagunak diren azkeneko indizeen arabera. Kostu horietan eskulana, energia eta materialak sartuko dira.

EKI faktorea formula honen bidez aterako da:

$EKI = 0.40 H + 0.10 E + 0.11 Z + 0.10 S + 0.10 Zr + 0.04 Zur + 0.15 KPI$

Letrek honako hauen prezioek urtean izan duten aldaketa portzentuala adierazten dute: H, laneskua; E, energia; Z, zementua; S, produktu

siderurgikoak; Zr, zeramikako materialak, Zur, zura. Gainerako materialei, 0,15 koefizientearen arabera ponderatu ondoren, aldi horretan kontsumoko prezioen urteko adierazleak izandako aldaketa portzentuala aplikatuko zaie.

KPI = Kontsumoko prezioen indize orokorrak izan duen aldaketa portzentuala, hain zuzen, eza gutzen den azkeneko hilabete indizearen eta aurreko urteko hilabete bereko indizearen arteko aldea. Dena dela, ezagunak diren azkeneko hilabetei dagozkien EKI eta KPI faktoreak bat ez badatoz, bi faktore horiek ezagunak izan diren azkeneko hilabeteko ehunekoa hartuz egiten da kalkulua.

6. Eraikuntzaren arloan bete beharreko araudi- an ezartzen diren eskakizunen ondorioz (kalitate arlokoak, instalazioetakoak, zerbitzuetakoak, fiskalak, segurtatze sistemetak) kostuak handitzen badira, Nafarroako Gobernuak kostu igoera horren jasanarazpena gehitzen ahalko dio artikulu honetan aurrikusitako formula aplikatzearen ondoriozko moduluari.

Nolanahi ere, aurreko paragrafoan ezarritakoaren ondoriozko igoera aplikatzeotan, Nafarroako Comptos Ganberaren aldeko txostena beharko da aurretik, eta Nafarroako Parlamentuari jakinaraziko zaio, jakinaren gainean egon dadin eta behar diren ondorioak izan ditzan.

II. KAPITULUA Etxebizitza arloa sustatzeko jarduera publikoa

1. ATALA Etxebizitzaren arloko sustapen lanaren helburuak eta neurriak

11. artikulua. Helburu orokorrak.

Nafarroako Administrazio Publikoek arlo hauek bultzatu eta sustatuko dituzte bereziki:

a) Etxebizitza babestua eraikitzea.

b) Etxebizitza babesturako izanen den lurzorua lortu eta urbanizatzea; udalekin itunak sinatzen saiatuko dira, lurzoru hori zerbitzuez egoki hornitzeko.

c) Etxebizitzak eta hiri-eremuak zaharberritzea.

d) Okupatu gabe dauden etxebizitzak alokatzea.

e) Alokairuko etxebizitzak sustatzea.

f) Etxebizitza ekologikoa, bioeraikuntzaren eta bioklimatismoaren bidez.

12. artikulua. Erosteko aukera duen errentamendua.

1. Foru lege honetan aurreikusitako ondorioetarako, erosteko aukera duen errentamendutzat hartuko da, etxebizitza babestua epe mugatu batean eta legez mugatutako prezio baten truk erabili eta gozatzeko eskubideaz gainera, jabetzan eskuratzeko aukera ere duen modalitatea, betiere prezioari eta epeei dagokienez ezartzen diren baldintzetan.

2. Erosteko aukera duten errentamenduetan, azkenean erosteko aukera baliatzen bada, alokairuaren kontzeptupean egindako ordainketak erostetaren konturako ordainketa konputagarri gisa har daitezke, erregelamenduz ezartzen diren baldintzetan eta neurrian.

13. artikulua. Okupatu gabe dauden etxebizitzak alokatzeko bitartekotza programak: Alokairuen Boltsa.

1. Nafarroako Administrazio Publikoek okupatu gabe dauden etxebizitzaren alokairua sustatuko dute.

2. Etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak ahalmena du okupatu gabe dauden etxebizitzak merkatuko prezioetan bereganatzeko, dela errentan eman zaizkiolako, dela hark erabiltzeko lagapena egin delako, gero prezio babestuetan berriz alokatu, azpierrean eman edo, beste baliabide batzuen bidez, haien erabilera lagatzeko. Horrelakoetan, bi prezioen arteko aldea bere gain hartuko du.

3. Horren ondorioetarako, etxebizitza arloan eskumena duen departamentuak edo horretarako agindua hartzen duen sozietate instrumentalak okupatu gabe dauden etxebizitzaren alokairua kudeatuko du, erregelamenduz zehazten diren eta artikuluko honetan ezartzen diren baldintzei jarraikiz, alegia:

a) Etxebizitza babestuaren eskaeraren arabera, Alokairuen Boltsan sartuko diren etxebizitzak zein herritakoak izanen diren zehazten ahalko da.

b) Alokairuen Boltsan bizigarritasun-zedula duten etxebizitza erabiliak sartzen ahalko dira, eskaera egin aurretik urtebete baino gehiago hutsik egon badira. Azken betebeharrak hori erregelamendu bidez ken daiteke, etxebizitzaren jabearen inguruabar pertsonalen arabera edo ondasun higiezinen merkatuaren helburuen arabera.

c) Etxebizitza errentan emateko ezarritako epea bukatu, etxebizitzaren alokairua kudeatzeaz arduratzen den erakundeak jabeari itzuliko dio jaso zuen egoera berean eta maizterrik gabe, non

eta jabeak ez duen adierazten maizterra hartzea-ekin ados dagoela.

d) Etxebizitza errentan emanen da babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako prezioa gaintu gabe.

e) Etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak diru-laguntzaren bat ematen ahalko die maizterrei, erregelamenduz ezartzen denaren arabera.

14. artikulua. Gazteentzako programak.

1. Nafarroako Gobernuak eta udalek etxebizitza babestuak sustatuko dituzte gazteentzako berariazko programen esparruan. Programa horiek eskatzaileen arabera neurriak dituzten etxebizitzaren hasiera bateko alokairua eta, ondoren, hauek aukerabideren bat edo gehiago uztartuko dituzte:

a) Alokatzeko etxebizitza erosteko aukera, hasiera bateko alokairua esleitzeko aintzat hartutako egoera pertsonal eta ekonomikoak funtsean aldatu ez badira.

b) Beste etxebizitza babestu bat jabetzan esleitzea, esleipena egiten denean onuradunak duen egoera pertsonal eta ekonomikoa ikusita ezaugarri eta neurri egokiak dituen, lurzoru publikoen sustapenetan etxerik aldarazi beharrekoentzat ezarritako erreserben bidez, betiere kasuko etxebizitza babestua izateko eskatzen diren gutxieneko betebeharrak betetzen dituztela frogatu ondoren.

2. Gazteentzako programa berariazko hauen esparruan alokatzen diren etxebizitzak esleitu aurretik, foru lege honen III. tituluko II. kapituluaren ezarritako dagoen nahitaezko baremoa aplikatuko da, eta ezartzen den adin-muga ezin izanen da gaintu.

3. Hasierako alokairuaren iraupena dagokion programan xedatutakoaren arabera izanen da, baina ez du gaintuko alokairuaren kontratua sinatzen denean ohiko etxebizitza eskuratzeko aurrezki-kontuetan (zerga kenkaria egiteko eskubidea ematen dutenetan) onartzen den gehieneko indarraldia.

Etxebizitza jabetzan hartu ahal izateko, nahitaezkoa izanen da aipatutako aurrezki-kontuan abonoak egin izana, kasuan kasuko programan kopuruei eta epeei dagokienez ezartzen denari jarraikiz.

15. artikulua. Zaharbertzearen sustapena.

1. Nafarroako Administrazio Publikoek, nork bere eskumenen esparruan, etxebizitzaren zaharbertzea sustatuko dute, eraikinetako elementuak

berritu, finkatu, ordeztu edo handitzeko lanen bitartez, eraikinen okupatzaileen beharretara moldatzeko, baina bakoitzaren balio arkitektonikoa, historikoa edo kulturala galarazi gabe. Zaharberritze lan handiak eta taldekako edo baterako zaharberritze lanak sustatuko dira, baita lehentasunez zaharberritu beharreko eremuen barreneko jarduketak ere. Zaharberritze ekologikoko prozesuak ere sustatuko dira, bioeraikuntzari, bioklimatismoari, eragimen energetikoari eta gizarte kohesioari lotutako irizpideak aintzat hartzen dituztenak.

2. Nafarroako Gobernuak zaharberritu beharreko etxebizitzari eskatu beharreko baldintzak arautuko ditu, hobekuntzen gehikortasuna eta malgutasuna irizpidetzat hartuz, betiere aplikagarri den oinarrizko legediak onartzen dituen mugen barrinean.

3. Alokairuen Boltsan sartzen diren etxebizitzak zaharberritzeko laguntza osagarriak erregelamenduz zehaztuko dira, eta etxebizitza horiei diru-laguntza handiagoak onartuko zaizkie, programaren barrinean dirauten denboraren arabera.

2. ATALA Laguntza publikoak

16. artikulua. Etxebizitza babestua eskuratzeko laguntzak.

1. Etxebizitza babestuaren arloko jarduketa babesgarrietarako legez edo erregelamenduz ezartzen diren laguntzak honelako modalitateetan sailkatuko dira:

a) Finantza erakundeak mailegu kualifikatuak ematea sustatzaileari, eskuratzailari edo esleipen-hartzaileari. Mailegu horien amortizazio-epea ez da 35 urtetik gorakoa izanen.

b) Mailegu kualifikatuaren subsidiazioa. Horiei dagokienez Nafarroako Gobernuak hartzen dituen konpromiso ekonomikoak ez dira 23 urtetik gorakoak izanen, eta horren barrinean dago 3 urte bitarteko gabealdia eta 20 urte bitarteko amortizazio-epea, erregelamenduz ezartzen denari jarraituz.

c) Funts galdurako diru-laguntzak.

d) Salmenta-prezioan edo errenta-sarian murrizketak edo deskontuak.

e) Zerga arloko salbuespenak, kenkariak eta arinketak.

f) Jarduketa babesgarrien prezioa finantzatzeko lagungarria den beste edozein laguntza.

2. Norberaren erabilerarako etxebizitza babestuak eskuratu edo sustatzeko eta, orobat, etxebizitza

tzak zaharberritzeko familia ugariei ematen zaizkien laguntzak oro har ematen direnak baino handiagoak izanen dira.

III. TITULUA

Etxebizitza babestua lortzeko baldintzak

I. KAPITULUA

Etxebizitza babestuen sustapenetan parte hartu ahal izateko betebeharrak

17. artikulua. Etxebizitza babestuak lortzeko betebeharrak orokorrak.

Hauek dira edozein tituluren bidez etxebizitza babestu bat eta, halaber, finantziario publikoa lortzeko gutxieneko betebeharrak:

1. Etxebizitza beharra dagoela frogatzea, foru lege honen 24. eta 25. artikuluen 1. idatz-zatian ezarritakoaren arabera.

2. Etxebizitzaren eskuratzailak, esleipen-hartzaileak, norberak erabiltzeko gordetzen duen sustatzaileak, errentariak edo onuradunak etxebizitza ohiko bizileku iraunkorrerako erabiltzea.

3. Etxebizitzaren esleipen-hartzailea edo errentaria Etxebizitza Babestuaren Eskuratzailen Zentsuan inskribaturik egotea.

4. Etxebizitzaren eskuratzailak, esleipen-hartzaileak, norberak erabiltzeko gordetzen duen sustatzaileak, errentariak edo onuradunak gaitasun ekonomikoa frogatzeko, etxebizitzaren araubide bakoitzerako eta laguntza mota bakoitzerako, ezartzen diren betebeharrak betetzea, bakoitzak dituen familiaren diru-sarreraren eta, hala badagokio, ondarearen arabera.

5. Etxebizitzaren eskuratzaila, esleipen-hartzailea, norberak erabiltzeko gordetzen duen sustatzailea, errentaria edo onuraduna, edo familia unitateko beste ezein kide, ez izatea beste etxebizitza baten edo haren zati alikuota baten jabariaren titularrak, ez eta hura erabili edo gozatzeko eskubide errealearen titularrak, salbu eta bi betebeharrak hauek batera betetzen badira:

a) Erregelamenduz ezartzen diren inguruabarraren arabera, etxebizitza hori ez izatea egokia familia unitatearen beharretarako.

b) Etxebizitza edo haren zati alikuota Nafarroako Gobernuari, eginkizun horiek hartzen dituen Nafarroako Gobernuaren sozietate instrumental bati, etxebizitza kokatzen den lurretako udalari edo udal horren sozietate instrumental bati eskaintzea. Etxebizitza baten jabetza soila edo haren zati alikuota eskaintzen bada, esleipen-hartzaileak, eskaini aurretik, modu fede-emaile baten bidez fro-

gatu beharko du zati alikuota etxebizitzaren gaineko titularkideei eskaini diela edo, kasua bada, jabetza soila haren gozamen-dunari. Era berean, ezkontideak banantzeko edo dibortziatzeko epai baten ondorioz, etxebizitza erabiltzeko debekua bi urtetik gora ezarrita izateagatik etxebizitza desgokia duten titularren kasuan, etxebizitzaren jabeak modu fede-emaile baten bidez frogatu beharko du etxebizitzaren erabilera esleitu duen pertsonari eskaini diola etxebizitza.

Etxebizitza libreak badira, eskaintzetan, bi prezio hauetatik altuena erabiliko da:

– Katastroko balioari dagokion balio bera.

– Ponderatu gabeko modulua 1,1 koefizientearekin eta etxebizitzaren azalera eragilgarriarekin biderkatzearen ondoriozko balioa.

Etxebizitza librea familia ugari baten bizilekua bada eta familia horrek ez badu diru-sarrerara aski etxebizitza babestu bat lortzeko, etxebizitza libreaken prezioa igotzen ahalko da, erregelamenduz ezartzen diren betebeharrak eta baldintzak betetzen badira, baina prezio hori ez da inoiz ere merkaturako prezioan salduz gero lortuko litzatekeena baino handiagoa izanen.

Nolabaiteko babes publikoa duten etxebizitzaren kasuan, bigarren eskualdaketa aplikagarri den gehieneko prezioan eskainiko dira.

6. Etxebizitzaren eskuratzailerak, esleipen-hartzaileak, norberak erabiltzeko gordetzen duen sustatzaileak, errentariak edo onuradunak, edo familia unitateko beste ezein kideak, beste etxebizitza baten edo haren zati alikuota baten jabari osoa eskualdatu ez izana azkeneko bost urteotan, ez eta hura erabili edo gozatzeko eskubide erreala ere. Betebehar horretatik salbu daude 90.000 eurotik gorako diru-sarrerak sortu ez dituzten eskualdaketak.

7. Etxebizitzaren eskuratzailerak, esleipen-hartzaileak, norberak erabiltzeko gordetzen duen sustatzaileak, errentariak edo onuradunak bizilekubaimena izatea, agiri hori eskatu behar den kasuetan, eta Nafarroako udalerrri batean erroldatuta egotea.

Atzerrian bizi diren nafar egoiliarrek, Espainian egindako azkeneko erroldatzea Nafarroako udalerrri batean egin bazuten, ez dute erroldatzearen gaineko betebehar hori bete beharko. Era berean, foru lege honetan ezarrita dagoen baremo bakkarean puntu gehiago lortzearen ondorioetarako, atzerrian emandako denbora kasuko udalerrian erroldaturik egon izan balira bezala kontatuko zaie.

18. artikulua. Etxebizitza babestuak lortzeko betebehar berariazkoak.

1. 17. artikuluan ezarritako betebehar orokorrez gainera, hauek dira babes ofizialeko etxebizitza bat lortzeko betebehar berariazkoak:

a) Etxebizitzaren hartzaileen familiaren diru-sarrerara ponderatuak Ondorio Askotarako Errenta-Adierazle Publikoa (IPREM) halako 4,5etik behera-koak izatea eta erregelamenduz ezarriko den kopurutik gorakoak.

b) Etxebizitzak betetzea babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarrita dauden arau teknikoak eta eraikuntza arlokoak.

2. Era berean, hauek dira prezio tasatuko etxebizitza bat lortzeko berariazko betebeharrak:

a) Etxebizitzaren hartzaileen familiaren diru-sarrerara ponderatuak Ondorio Askotrako Errenta-Adierazle Publikoa (IPREM) halako 6,5etik behera-koak izatea eta erregelamenduz ezarriko den kopurutik gorakoak.

b) Etxebizitzek betetzea Nafarroako Gobernuak babes ofizialeko etxebizitzetarako ezartzen dituen arau teknikoak eta eraikuntza arlokoak.

19. artikulua. Gutxieneko betebehar batzuk betetzetik salbuesteko kasuak.

Erregelamenduz ezartzen ahal diren beste salbuespen batzuk ezertan galarazi gabe, hauek dira etxebizitza babestua lortzeko foru lege honetan ezarritako gutxieneko betebehar jakin batzuk betetzetik salbuesteko kasuak:

a) Esleipen prozesua egin ondoren, Zentsuan inskribaturik dauden eskatzaileen kopurua esleitu beharreko etxebizitza babestuena baino txikiagoa den sustapenetan, etxebizitza guztien edo batzuen esleipena hutsik gelditu dela adierazten denetik hiru hilabete igaro ondoren, sustatzaileak eskatzen ahalko dio etxebizitzaren arloko eskumena duen departamentuari eskatzaileak gutxieneko diru-sarrerak frogatzeko betebeharretik salbuesteko, bai eta Nafarroako udalerrri batean erroldatuta eta Zentsuan egoteko betebeharretik ere.

b) Gutxieneko diru-sarrerak frogatzearen betebeharretik salbuestuta daude etxebizitza babestua 3. idatz-zatiko a), b), e) eta f) letretako erreserbaren bidez lortzen duten eskatzaileak, hala nola foru lege honen 20. artikuluan 4. idatz-zatian aurreikusitako berariazko erreserben bidez lortzen dutenak.

c) Beste etxebizitza baten edo haren zati alikuota baten jabariaren titularrak edo hura erabili eta gozatzeko eskubide errealarren titularrak ez izatea

agintzen duen betebeharra ez zaie eskatuko etxebizitza babestua alokairu araubidean lortzen duten genero-indarkeriaren biktimei.

II. KAPITULUA

Erreserbak, errenta tarreak eta nahitaezko baremoa

1. ATALA

Erreserbak eta errenta tarreak

20. artikulua. Erreserbak.

1. Etxebizitza babestuak baremoa aplikatuz esleituko zaizkie, foru lege honetan xedatutakoari jarraikiz, lehenagotik Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan inskribaturik dauden pertsonen.

2. Titulartasun publikoko lurretan gazteentzat bereziki egiten diren sustapenetan esleipen-prozeduran parte hartu ahal izateko gehieneko adina ezartzen ahalko da.

3. Etxebizitza babestuak esleitzean, ondoko erreserba hauek eginen dira sustapenetan esleitu beharreko etxebizitzaren zenbateko osoaren gainean:

a) Mugitzeko ezgaitasun larria duten pertsonak: ehuneko 3.

b) %65eko edo hortik gorako ezgaitasun aitortua duten beste pertsona batzuk: ehuneko 3.

c) Familia ugariak: ehuneko 3.

d) Terrorismoaren biktimak: ehuneko 3.

e) Genero-indarkeriaren biktimak: ehuneko 3.

f) Etxez aldarazi behar diren pertsonak: aplikagarri den hirigintzako planeamenduaren esparruaren barrenean jarduten duen administrazioak kasuan-kasuan hartzen dituen ebazpenen arabera, edo erakunde eskudunek horretarako sinatzen dituzten hitzarmenen arabera.

g) Nafarroako edozein udalerritan erroldatuak, h) letran adierazitako erreserban sartuta ez daudenak: gainerako etxebizitzak, %100 osatu arte.

h) Hala badagokio, sustapena egiten den udalerriko erroldan gutxienez bi urteko antzinatasun etengabea dutenak, benetako bizilekua bertan izanda. Erreserba hori gauzatzeko, hiru betebeharrak hauek bete beharko dira aldi berean:

Lehena. Udalak banaketa eremuan nahitaezko doako lagapenen bidez lortutako hirigintza-aprobetxamendu osoa erabiltzea etxebizitzetarako lurzatietan.

Bigarrena. Erreserba honetako etxebizitza babestuak lagapenen bidez lortutako lurzati horietan eraikitzea benetan.

Hirugarrena. Udalak erreserba hori berariaz ezartzea, adieraziz Nafarroako edozein udalerritan erroldaturik daudenentzako erreserba osorik edo partez ordeztzen ote duen.

Atzerrian bizi diren nafar egoiliarrek, Espainian egindako azkeneko erroldatzea sustapena egiten den udalerritan berean egin bazuten, ez dute erroldatzearen gaineko betebeharrak bete beharko. Era berean, foru lege honetan ezarrita dagoen baremo bakarrean puntu gehiago lortzearen ondorioetarako, atzerrian emandako denbora kasuko udalerritan erroldaturik egon izan balira bezala kontatuko zaie.

4. Erostea aukerarik ez duten alokairu araubideko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, aurreko idatz-zatian adierazitako erreserbez gainera, etxebizitzak honako hauek kontuan harturik esleitu dira:

a) Genero-indarkeriaren biktimentzako erreserba esleitu beharreko etxebizitza guztien %6ra arte igoko da.

b) Gizarte integrazioarako etxebizitzaren bat behar duten pertsonak: etxebizitza arloan eskumena duen departamentuak horren gainean hartzen dituen ebazpenen arabera.

5. 3.000 biztanletik beherako udalei baimena ematen ahal zaie artikulua honetako 3. idatz-zatiko h) letran adierazitako erreserba handitzeko, idatz-zati bereko g) letran aurreikusitako erreserba osorik edo partez ordeztuz.

Udal horietan, etxebizitza arloan eskumena duen departamentuak ahalmena izanen du kasuan kasuko udalaren erroldan lau urteko antzinatasun etengabea duten pertsonen eta ez beste inork osatutako elkarteek eta kooperatibek sustatzen dituzten etxebizitzak baremoa aplikatzetik eta zentsuan inskribatu beharretik salbuesteko, betebeharrak horiek artikulua honetan ezarrita baldin badaude ere.

21. artikulua. Erreserben gaineko kontzeptuak.

Foru lege honetan aurreikusitako ondorioetarako:

1. Mugitzeko ezgaitasun larritzat jotzen da beheko gorputz-adarrak ukitzen dituen ezgaitasuna, horren ondoriozko ezgaitasun maila %40koa edo handiagoa bada.

2. Terrorismoaren biktimatzat hartzen dira %65eko edo handiagoko ezgaitasuna dakarten

ondorioak dituzten pertsonak, baita hildakoen ezkontideak eta haien lehen mailako ahaideak ere, betiere ondorio horiek ofizialki ekintza terrorista-tzat hartu den ekintza baten ondorioz izan badira.

3. Genero-indarkeriaren biktimatzat hartzen dira Nafarroako Gobernuan arlo honetako legedia berariazkoa aplikatzeko eskumena duen departamentuak halakotzat aitortzen dituen pertsonak. Pertsona horiek etxebizitzaren alokairua edo jabetza lortu ahal izateko inguruabarrak erregelamenduz arautuko dira. Aurrekoa gorabehera, jabetza araubideko etxebizitza babestuak lortu ahal izateko, beharrezkoa izanen da edozein organo jurisdikzionalen epai irmoa izatea, pertsona hori genero-indarkeriaren biktima izan dela deklaratzeko duena. Genero-indarkeriaren biktima etxebizitzaren esleipen-hartzaile suertatzen den esleipen prozedura hasi aurreko bost urteko epearen barruan emana izan beharko da epai hori.

22. artikulua. Etxebizitzaren banaketa, erreserben arabera.

Etxebizitzaren banaketa honela egingen da:

1. Lehenbizi, ehun zati sustapenaren etxebizitzaren kopurua egingen da. Ateratzen den zifra foru lege honen 20. artikuluan arabera erreserba bakoitzari dagozkion ehunekoei aplikatuko zaie, zatitzaile gisa. Ateratzen den zifra osoa erreserba bakoitzari esleitutako hasiera bateko etxebizitza kopurua izanen da.

Gutxienez etxebizitza bat duten erreserbak gauzatuko dira bakar-bakarrik.

2. Honela esleitzen ez diren etxebizitzak, Nafarroako edozein udalerritan erroldatutako pertsonentzako erreserbakoei gehituko zaizkie, salbu eta 20. artikuluko 3. idatz-zatiaren h) letran xedatutakoa aplikatu bada. Azkeneko kasu horretan, etxebizitza horiek banatuko dira Nafarroako edozein udalerritan erroldatutako pertsonen artean eta sustapenaren udalerrian erroldatutakoen artean, udalak bakoitzari esleitzen dion ehunekoaren arabera. Eragiketa hori eginda soberan gelditzen den etxebizitza, halakorik bada, zifra osoak kendu eta arrastorik handiena duen erreserbari esleituiko zaio. Udalerririk berean erroldatutako pertsonentzako erreserbak edozein udalerritan erroldatutakoentzako osorik ordeztzen badu, zifra osoei dagozkien etxebizitza guztiak, esleitu gabe gelditzen direnak, udalerririk berekoen erreserbari esleituiko zaizkio.

3. Sustapenetan ez da espazio edo denbora zatiketarik onartuko erreserbak gauzatzea galarazteko asmoa antzematen bada.

23. artikulua. Errenta tartearak.

1. Foru lege honen 20. artikuluko 3. idatz-zatiko g) eta h) letretan aurreikusitako erreserben barrenean, salerosteko diren jabetza araubideko etxebizitza babestuak ehuneko hauen arabera banatuko dira:

a) Familiaren diru-sarrerara ponderatuak eskatzen den gutxienezko diru kopurutik Ondorio Askotarako Errenta-adierazle Publikoa (IPREM) halako 3,5 bitarte dituzten eskatzaileentzat: babes ofizialeko etxebizitzaren %80 eta prezio tasatutako etxebizitzaren %20.

b) Familiaren diru-sarrerara ponderatuak Ondorio Askotarako Errenta-adierazle Publikoa (IPREM) halako 3,5etik gorakoak dituzten eskatzaileentzat: babes ofizialeko etxebizitzaren %20 eta prezio tasatutako etxebizitzaren %80.

2. Halaber, aurreko idatz-zatian aurreikusitako erreserben barrenean, errentamendu araubideko babes ofizialeko etxebizitzak, erosteko aukera dutenak eta ez dutenak, ehuneko hauen arabera banatuko dira:

a) Familiaren diru-sarrerara ponderatuak eskatzen den gutxienezko diru kopurutik Ondorio Askotarako Errenta-adierazle Publikoa (IPREM) halako 1,7 bitarte dituzten eskatzaileentzat: babes ofizialeko etxebizitzaren %60.

b) Familiaren diru-sarrerara ponderatuak Ondorio Askotarako Errenta-adierazle Publikoa (IPREM) halako 1,7tik halako 2,5 bitarte dituzten eskatzaileentzat: babes ofizialeko etxebizitzaren %30.

c) Familiaren diru-sarrerara ponderatuak Ondorio Askotarako Errenta-adierazle Publikoa (IPREM) halako 2,5etik halako 4,5 bitarte dituzten eskatzaileentzat: babes ofizialeko etxebizitzaren %10.

3. Etxebizitzak errenta tarteen arabera esleitze-ko orduan, zifra osoak adieraziko du tarte bakoitzari hasiera batean esleitutako etxebizitza kopurua. Zifra osoa kendu ondoren, gelditzen den hondarra errenta baxueneko tarteari dagokion zifrari gehituko zaio.

2. ATALA

Jabetza lortzeko baremo bakarra

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 esleituiko dira:

1. Etxebizitzaren behar frogatua: 55 puntu arte, honela banatuak:

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, azalergatik edo haren banaketa-gatik desegokia den etxebizitza baten titularra izan eta hartan bizitzeagatik, erregelamenduz aurreikusita dagoenari jarraikiz, edo etxebizitza eskatzailearen familia unitatean mugitzeko ezgaitasun larria duen pertsona baten beharretara moldatu gabe egoteagatik.

c) 10 puntu Alokairuaren Sistema Publikoaren barrenean etxebizitzaren errentamendu kontratua idatziz eta legez formalizatua izateagatik.

d) 5 puntu Alokairuaren Sistema Publikotik kanpo, etxebizitzaren errentamendu kontratua idatziz eta legez formalizatua izateagatik.

e) 2 puntu beste familia unitate batzuen etxebizitzan haiekin batera bizitzeagatik.

f) 2 puntu idatzizko kontraturik ez duen alokairuko etxe batean legez bizitzeagatik, etxebizitza lagatua edo konpartitua izan.

b), c), d), e) eta f) idatz-zatietako puntuazioak ez dira bateragarriak izanen eskaera berean.

2. Familia unitatean %65eko edo hortik gorako ezgaitasun aitortua duten pertsonak izatea, salbu eta pertsona horientzako berariazko erreserbetan: 5 puntu, ezgaitasuna duen pertsona bat baldin badago, eta 10 puntu bi pertsona edo gehiago izanez gero. Ezgaitasunen bat duten pertsonentzako berariazko erreserbetan, 10 puntu horiek etxebizitzaren behar frogatua izateagatik eman daitekeen gehieneko puntuazioari batuko zaizkio eta, horrenbestez, atal horretan 65 puntu bitarte lortzen ahalko dira.

3. Etxebizitza eskuratzeko aurrezki-kontu baten titularra izateagatik, kenkariak egiteko eskubidea ematen badu, eta bertan 6.000 euro edo gehiago baditu: 4 puntu, gehi 2 puntu gehiago kontuaren antzinatasun urte bakoitzeko, gehienez 16 puntu egin arte. Ondorio horietarako, gehieneko puntuazioa emanen zaie bananduta edo dibortziatuta dauden eskatzaileei eta bikote egonkor bat banandu dutenei, familiaren etxebizitzaren hipoteka kargak bere gain hartu dituztela frogatuz gero. Horrenbestez, egoera horretan egonez gero, 4 puntu emanen dira, eta 2 puntu gehiago senar-

emazteak edo bikote egonkorra banandu zirenetik igaro den urte bakoitzeko.

4. Nafarroako udalerrri batean edo gehiagotan erroldatuta izateagatik: 5 puntu, erroldatzea 4 urtetik gorakoa bada, eta 10 puntu 7 urtetik gorakoa bada.

5. Kasuan-kasuan aplikagarri den zerga araudi- an aitorpenak aurkezteko ezarritako borondatezko epearen barrenean, azkeneko bost urteotan Nafarroako Zerga Ogasunean aurkeztutako pertsona fisikoen errentaren gaineko zergaren aitorpen bakoitzeko: 1 puntu.

3. ATALA

Etxebizitza baten alokairua lortzeko baremo bakarra

25. artikulua. Puntuazioak.

Errenta tarte bakoitzeko eskatzaileei dagokien erreserba bakoitzean dagoen etxebizitza kopurua finkatu ondoren, errentamendu araubideko etxebizitza babestuak puntuazio hauen arabera esleitu-ko dira:

1. Etxebizitzaren behar frogatua: 55 puntu arte, honela banatuak:

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 eskatzailearen familia unitatean mugitzeko ezgaitasun larria duen kideren baten beharretara moldatu gabe egoteagatik desegokia den etxebizitza baten titularra izan eta bertan bizitzeagatik.

c) 10 puntu beste familia unitate batzuen etxebizitzan haiekin batera bizitzeagatik.

d) 10 puntu eskatzaileak banandu edo dibortziatuak izateagatik, betiere, senar-emazteak banantzeko edo dibortziazeko epai baten ondorioz, bi urtetik gora ezin erabil daitekeen etxebizitza baten edo haren zati alikuota baten titularrak badira.

e) 8 puntu eskatzaileari egotzi ezin zaizkion arrazoiak direla kausa, etxebizitza bat uzteko eguna finkatua duen etxebizitza batean bizitzeagatik, alde egin beharra errentamendu kontratuaren gehieneko legezko epea edo haren luzapenak bukatzeagatik ez bada. Eskatzaileak frogatu beharko du etxebizitza berriaren eskaera egunetik atzerako hiru urteetan, gutxienez, etxebizitza hartan bizi izan dela.

f) 5 puntu etxebizitzaren errentamendu kontra-tua idatziz eta lege formalizatua izateagatik.

b), c), d), e) eta f) idatz-zatietako puntuazioak ez dira bateragarriak izanen eskaera berean.

2. 35 urteko edo hortik beherako eta 65 urteko edo hortik gorako eskatzaile bakoitzeko: 5 puntu.

3. Familia unitatean ezgaitasun aitortua duten pertsonak izatea: 5 puntu emanen dira familia unitatean %33ko edo hortik gorako ezgaitasun mailatik %65eko bitertekora duen kide bakoitzeko, eta 10 puntu %65etik gorako ezgaitasun maila duen kide bakoitzeko.

4. Eskatzailearekin bizi den lehen mailako aurreko ahaide bakoitzeko, zuzenekoak edo ezkontza-ahaideak izan, baldin eta pertsona fisiko-en errentaren gaineko zergaren aitopenean kenkaria egiteko eskubidea sortzen badute: 2 puntu.

5. Genero-indarkeriaren biktimenez erreserbatuta dauden etxebizitzaren kasuan, eskatzaileek 5 puntu lortuko dituzte etxebizitzak esleitzeko prozedura hasi aurreko sei hilabeteetan, gutxienez, abegi-etxe edo abegi-pisu batean edo antzeko ostatu batean bizi izan badira.

6. Nafarroako udalerrri batean edo gehiagotan erroldatuta izateagatik: 5 puntu, erroldatzea 4 urtetik gorakoa bada, eta 10 puntu 7 urtetik gorakoa bada.

III. KAPITULUA

Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsua eta esleitzeko prozedura

1. ATALA

Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsua

26. artikulua. Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsua.

1. Etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak, zehazten den organoaren edo sozietate instrumentalaren bidez, zentsu bat sortu eta eguneraturik eramanen du, helburu hauekin: etxebizitza babestuak esleitzea, etxebizitza babestuaren eskariaren eta sustapenen gaineko datuak eta baremoei buruzko informazioa zentralizatzea eta, orobat, etxebizitza arloan azterlanak, proposamenak eta proiektuak prestatzeko interesgarri izan daitezkeen datuak biltzea. Datu horiek eskariaren bilakaera eta ondasun higiezinaren merkatuaren egoera aztertzeko erabiliko dira, foru lege honen hirugarren xedapen gehigarrian aurreikusitako ondorioetarako.

2. Zentsuaren kudeaketaz arduratuko den organoak edo entitateak, foru lege honen 37. artikuluan arautzen den web-gunearen bidez, jendarean jarriko ditu sustapen bakoitzean egindako erreserbei buruzko informazioa, baremoak, etxebizitza kopurua, etxebizitzak emateko aurreikusitako datak eta sustapenaren ezaugarri buruzko bestelako argibideak. Datu horiek etengabe eguneratuko dira eta abian dauden sustapen guztietan izanen dira ikusgai.

27. artikulua. Izena emateko eskaera.

1. Foru lege honetan etxebizitza babestua lortzeko gutxienezko betebeharrak betetzen dituzten pertsonak dute eskubidea Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena emateko. Izen emateak, berez, ez du foru lege honetan edo hura garatzeko araudian jasotzen den inolako eskubiderik sortzen eta ez du esan nahi etxebizitza babestu bat zuzenean esleitzeko zaiotik.

2. Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena emateko eskaera prestatuko den eredu ofiziala behar bezala betez aurkeztuko da.

3. Pertsona bera ezin da agertu, etxebizitza eskatzaile gisa, Zentsuan izena emateko eskaera batean baino gehiagotan. Hori betetzen ez bada, eskatzailea baztertuko da.

4. Izena emateko eskaeran zein eremu geografikotako etxebizitza babestua nahi den azaldu beharko da, hala nola etxebizitzaren tipologia.

5. Etxebizitza babestua eskatzen duen pertsona, Zentsuan izena ematearekin, aurkezten dituen datuen eta eskatzen duen puntuaren egiazkotasunaz arduratuko da, baita etxebizitza lortzeko gutxienezko betebeharrak betetzeaz ere.

6. Izena emateko eskaera aurkezteak berarekin dakar etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuari eta Zentsuaren kudeaketa organoari baimena ematea Nafarroako Gobernuko gainerako departamentuei eta beste administrazio publiko batzuei eskatzeko etxebizitzak esleitu eta laguntzak emateko orduan garrantzizkoak izan daitezkeen datuak.

7. Izena emateko eskaeran datuak ezkutatzeko edo aitortpen faltsuak egiteak, hala nola agiriak faltsutzeak, berarekin ekarriko du eskatzaileak Zentsutik bazter uztea, eta horrek ezarriko diren ondorioak izanen ditu.

28. artikulua. Zentsuan irautea.

1. Izen ematea bi urtetik berriro beharko da. Izen-ematea indarrean dagoen bitartean, Zentsuan dauden eskatzaileek Zentsuaren kudeaketa organoari jakinarazi beharko dizkiote beren egoera

pertsonalean, familiartekoan edo ekonomikoan izaten diren aldaketa guztiak, bete beharrekoetan eta eskaeren baremazioan ondorioz izan badezakete. Jakinarazpena aldaketak gertatu eta bi hilabeteko epean egin beharko da. Betebehar hori betetzen ez bada, eskatzailea Zentsutik baztertuko da, betiere horren berri ez emateagatik eskatzaileak onuraren bat lortzen baldin badu baremazioan.

2. Eskatzaileen eskaeren baremazioa zentsuan agertzen diren datuetan oinarrituz ateratzen den puntuazioaren arabera egingen da behin-behinekoz, deusetan galarazi gabe kontratua sinatzeko edo, kasua bada, ikus-onesteko baimena eman aurretik datu horiek egiaztatzea.

3. Eskatzaileen Zentsutik baztertua izanez gero, eskatzaileak ezin izanen du berriz izena eman gutxienez hiru hilabete igaro arte.

29. artikulua. Izena eman beharra esleipena egiteko.

1. Etxebizitza babestuen esleipena egingen da, bakar-bakarrik, erregelamenduz ezarriko den antzintasunarekin Zentsuan etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa izena eman duten eskatzaileen artean.

2. Erregelamenduz garatzen dena deusetan galarazi gabe, kasu hauetan ez da beharrezkoa izanen Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena ematea:

- a) Etxez aldarazi behar diren pertsonak.
- b) Partikularren arteko bigarren eskualdaketa baten ondorioz, etxebizitza babestuen erosleak eta errentariak.
- c) Norberak erabiltzeko, familia bakarreko etxebizitza bat egin duten sustatzaileak.
- d) Gizarte integrazioarako berariazko programe-tan sartuta dauden pertsonak.
- e) Etxebizitza babestuak elkarrekin trukatzan dituzten pertsonak.
- f) Foru lege honen 7. artikuluko 6. idatz-zatian adierazitako mota berezietz baliatzen diren pertsonak, horiek kasuko berariazko araudian ezartzen diren irizpideei jarraikiz esleitu baitira.

30. artikulua. Zentsutik baztertzea.

1. Hauek dira Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsutik baztertzeko arrazoiak, erregelamenduz ezartzen diren beste batzuk ukatu gabe:

- a) Eskatzaileak berariaz eskatzea.

b) Etxebizitza babestu baten salerosketa, esleipen edo errentamendu kontratua ikus-onestea.

c) Esleitutako etxebizitza babestu bati arrazoiak justifikatu gabe uko egitea, erregelamenduz ezarriko diren adina aldiz. Era berean, uko egitea justifikatzeko arrazoiak zeintzuko diren ezarriko da.

d) Zentsuan izena emateko eskubidea izateko baldintzak gerora gertatutako arrazoiengatik ez betetzea.

e) Izen ematea ezeztatzea, gero egiaztatzeagatik zentsuan egoteko baldintzak ez zirela hasieratik bete.

f) Zentsuko izen ematea ez berritzea bi urteren buruan, foru lege honen 28. artikuluan ezarri bezala.

g) Etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa, eskaera batean baino gehiagotan agertzea.

h) Izena emateko eskaeran datuak ezkatutzea edo aitorten faltsuak egitea, hala nola agiriak faltsutzea.

i) Eskatzailearen egoera pertsonalean, familiaretokoan edo ekonomikoan izaten diren aldaketei buruzko datuak ez jakinaraztea hori gertatzen denetik bi hilabeteko epean, eskatutako betebeharretan edo eskaeren baremazioan eragina badute, betiere horren berri ez emateagatik eskatzaileak onuraren bat lortzen baldin badu baremazioan.

2. Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsutik baztertzearen ondorioak erregelamenduz arautuko dira.

2. ATALA Esleipen prozedura

31. artikulua. Esleipen prozedura.

1. Etxebizitza babestuak esleitzeko prozedurak urtero martxoaren 1ean, apirilaren 1ean, irailaren 1ean eta abenduaren 1ean hasiko dira, eta prozeduran data horien aurreko egunera arte behin-behineko kalifikazioa jaso duten jabetza araubideko etxebizitza guztiak sartuko dira.

2. Eskaera bakoitza baloratuko da eskatzaileak, horretarako eskatzen zaizkion betebehar guztiak betetzeagatik, parte hartzeko eskubidea duen erreserba guztietan.

Mugitzeko ezgaitasun larria duten pertsonentzako erreserbaren barrenean, bereziki moldatutako etxebizitza eskuratu nahi dutenei, eta orobat, familia ugaria izateagatik, 90 metro koadro erabilgarri baino gehiago dituzten etxebizitza nahi dute-

nei, horrelakoak esleitu zaizkie, beste erreserba batzuetan aukeratuak izan badira ere.

3. Erreserba bakoitzean, eskatzaileek betebeharrak ez betetzeagatik esleitu gabe uzten den etxebizitza bakoitzeko, beste etxebizitza bat gehituko zaio Nafarroako edozein udalerritan erroldatuta dauden eskatzaileentzako erreserbari, salbu eta horko itxaron zerrenda sustapena egiten den udalerrian erroldatuta daudenentzako erreserbakoa bezalako edo laburragoa baldin bada, kasu horretan sustapenaren udalerriko itxaron zerrendari gehituko zaio eta.

4. Errenta tarte altuenean esleitu gabe uzten diren etxebizitzak beherago dagoen hurrengo errenta tartekoari gehituko zaizkio, eta alderantziz.

5. Puntu berdinketa izanez gero, familia sarrera ponderatu txikiak dituzten eskatzaileen alde egingen da.

6. 90 metro karratu erabilgarritik gorako etxebizitza babestuak familia unitatean gutxienez 3 kide dituzten eskatzaileei esleitu zaizkie, salbu eta esleipen prozedura bukatutakoan etxebizitzak esleitu gabe gelditzen badira.

7. Eskaerak barematzeko prozesua bukatutakoan, eskatzaileen kopurua esleitu beharreko etxebizitza kopurua baino handiagoa bada, foru lege honen 37. artikuluan aurreikusitako web-gunean argitaratu beharreko iragarki baten bidez, hamar eguneko epea irekiko da eskatzaileek alegazioak egin ditzaten.

8. Etxebizitza arloan eskumena duen departamentuak, aurkezten diren alegazioak ebatzi ondoren, esleipen hartzaileen behin-behineko zerrendan dauden pertsonekin salerosketa edo errentamendu kontratuak sinatzeko baimena emanen du.

32. artikulua. Kontratuen ikus-onespena.

1. Erosketa edo errentamendu kontratuen ikus-onespenean, etxebizitzaren esleipen hartzaileak frogatu beharko du foru lege honetan etxebizitza lortzeko eskatutako gutxieneko betebeharrak betetzen dituela eta baremoaren aplikazioaren ondoriozko puntuazioa zuzen lortu duela, hori guztia erregelamenduz ezarriko den epean.

Egiaztatuz gero eskatzaileak etxebizitza lortzeko gutxieneko betebeharren bat betetzen ez duela edo baremoaren aplikazioaren ondoriozko puntuazioa bidegabeki lortu dela eta, orobat, datuak ezkutatu badira, izena emateko eskaeran aitorten faltsuak egin badira edo agiriak faltsutu badira, kontratuaren ikus-onespena ukatuko da, arrazoi bidezko ebazpen baten bidez.

2. Era berean, kontratuak ikus-onestearekin, bermatuko da etxebizitzen sustatzaileak etxebizitzak saldu edo errentan emateko foru lege honetan ezarritako informazio betebeharrak guztiak bete dituela.

3. ATALA

Trukatze bidezko esleipen prozedura, etxebizitza babestua desegokia izateagatik

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

1. Azaleraagatik edo, kasua bada, banaketagatik desegokia den etxebizitza babestu baten titularrak diren pertsonak, foru lege honetan adierazitako etxebizitzak bigarren eskualdaketa bidez jabetzan lortzeko betebeharrak betetzen badituzte, zilegi izanen dute, esleitu zaien etxebizitza babestuen truke, beren beharren arabera egokiagoa den beste bat eskatzea. Hori helburu, etxebizitza arloan eskumena duen departamentuak eskatzaileari beste etxebizitza babestu egoki bat esleitzea ebatziko du. Etxebizitza hori udalerriri berean edo gehienez hogeit hamar kilometroko erradioko eremuan egonen da, etxebizitza desegokitik lerro zuzenean neurtua. Aurreko etxebizitza Nafarroako Gobernuak erostearen ondorioetarako, legezko gehieneko prezioa aplikatuko da.

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

3. Eskatu eta sei hilabeteko epean betebeharrak hori gauzatzeko ez bada, etxebizitza desegokiaren deskalifikazio aurreratua eskatzen ahalko da, 3 hilabeteko epean gehienez. Bestalde, eskatzaileak eskaintzen zaion etxebizitza egokiari uko egiten badiu, ezin izanen du artikulu honetan ezarritakoaren babesean beste etxebizitza trukeerik eskatu, ukoaren egunetik hasita urtebete igaro arte.

4. Eskatzailea erakunde terrorista baten joko puntuan dagoela egiaztatuz gero eta etxebizitza aldaketak bere segurtasuna hobeki zaintzeko beharrezkoa bada, kokaguneari eta epeei buruz orokorrean ezarritako baldintzetan ez beste batzuetan erabiltzen ahalko da artikulu honetan ezarritako ahalbidea, kasuan-kasuan ebazten denari jarraikiz.

IV. TITULUA

Etxebizitzak eraiki, zaindu eta mantentzeko baldintzak

34. artikulua. Eraiki eta zaharberritzeko baldintza teknikoak.

1. Nafarroako Gobernuak ahalmena du etxebizitza babestuen kalitate teknikoa eta diseinua ber-

matzeko berariazko arau teknikoak emateko. Hori horrela, etxebizitza baten kalitatetzat hartuko da etxebizitzaren erabiltzaileen beharrei erantzuteko eduki behar dituen ezaugarrien eta prestazioen multzoa, unean-unean egokiak diren segurtasun eta konfort estandarretara moldatuak.

2. Era berean, Nafarroan eraiki edo zaharberritzen diren etxebizitza guztiei bizigarritasun zedula emateko eskatuko zaizkien arau teknikoak ezartzen ahalko ditu, eraikuntzari buruzko oinarritzko legedian xedatutakoari lotuz.

3. Bizigarritasun zedulak emateko eskumena udalen esku uzten ahalko da.

4. Arau teknikoek, besteak beste, alderdi hauek arautzen ahalko dituzte: arrisku eta eragozpenei aurrea hartzeko neurriak, igogailuak, isolamendu termiko eta akustikoa, etxebizitzaren orientazioa, argiztapena eta aireztapena, eguzki aprobetxamendu pasiboa, energia berriztagarrietarako elementu aktiboak sartzea (panel termiko eta fotovoltaiakoak, konparazio batera), eraikuntza elementuak muntatu eta desmuntatzeko erraztasuna, energia berriztagarrien berezko iturriak, halakorik bada, eta hondakinen gaikako bilketa. Horrela, Europar Batasuneko zuzentarauetatik eta Eraikuntzari buruzko Kode Teknikotik datozen eraikuntza arauak Nafarroan aplikatzeko tresna izanen dira.

5. Etxebizitza babestuetan, eraikuntza teknikei, kutsatzen ez duten materialen erabilerari, konfortari, eragimenari eta natur baliabideen aurrezpenari buruz bete beharreko baldintzak izanen dira, bakar-bakarrik, estatuaren oinarritzko legediaren eta foru lege honen esparruan horrelako etxebizitzetarako Nafarroako Gobernuak ezartzen dituenak.

6. Erregelamenduz ezartzen diren baldintzetan, baimena ematen ahalko da etxebizitzaren barreneko moldaketak egiteko, etxebizitza babestuen esleipen hartzaileen beharretara moldatzeko.

35. artikulua. Etxebizitzaren eta eraikinen zaharberritzea.

1. Etxebizitzaren eta eraikinen zaharberritzearen helburua da herritarren bizi kalitatea hobetzea, gaur egun etxebizitzetarako dagoen ondasun higiezinaren parkea berreskuratuz, horrela etxebizitza horien ezaugarri, betebehar eta onurak eraikuntza berriko etxebizitzek dituztenekin parekatuz joan daitezkeen.

2. Zaharberritze lanak eraikinen elementu komunetan eta etxebizitza bakoitzaren elementu pribatiboetan egin daitezke eta, erregelamenduz ezarriko diren beste alderdi batzuen artean, hona-

ko helburu hauek lortzeko izanen dira: eraikin baten egitura edo eginkizunak, edo biak batera, moldatzea edo egokitzapena hobetzea, energia kontsumoa aurrezteko, espazio bizigarria lortzea edo hobetzea erregelamenduz ezartzen diren mugen barrenean, bizigarritasun baldintzak ematea edo hobetzea, espazio libreak edo patioak denon erabilerarako egokitzea, arkitektura, historia edo ingurumen aldetik dituen balioak zaindu eta mantentzea, hirigintza planeamendua garatzean egin beharreko eraikinen eraispinak, dauden etxebizitzak bereizi edo banandu ondoren etxebizitza berriak sortzea, oztopo arkitektonikoak kentzea, igogailuak jartzea eta, hala badagokio, indarreko araudiari egokitzea.

3. Zaharberritze lanetan bilatuko da planeamenduan eta kultur ondareari buruzko foru legedian katalogaturik dauden edo balio historiko-artistikoak duten ondasunen ezaugarri arkeologikoak mantendu edo berreskuratzea eta, betiere, lanak egiten diren inguruko eraikinen berezko ezaugarrietara moldatzea.

4. Nafarroako Gobernuak etxebizitzak zaharberritzeko jarduketara normalizatuak sustatuko ditu eta, orobat, zaharberritze lan handiak, hots, bizitegi-multzoak hobetzekoak, horien barrenean badaude etxebizitzaren eraikinetako lanak, haien eragimen energetikoa hobetzen dutenak, eta ingurua urbanizatzeko lanak, eta betiere lan horiek etxebizitza arloan eskumena duen departamentuak onesten dituen esku-hartze orokorreko proiektuen barrenean badaude.

V. TITULUA

Etxebizitzari buruzko informazioa eta publizitatea

I. KAPITULUA

Etxebizitzaren arloko informazioa eta publizitatea

36. artikulua. Informazio eta publizitate arloan bete beharrekoak.

1. Etxebizitzaren ezaugarri materialei, etxebizitzaren zerbitzu eta instalazioei eta erosteko eta errentan emateko baldintza juridiko eta ekonomikoak buruzko informazioa eta publizitatea ematean fede onez, objektibotasunez eta egiazkotasunez jokatu behar da, funtsezko daturik edo hartzaileak nahas ditzakeen daturik eman gabe utzi gabe. Nolanahi ere, publizitatearen xedeko etxebizitzak bukatuak edo eraikitze fasean dauden zehaztuko da.

2. Etxebizitza babestuei buruzko publizitatean eskaintzen diren ezaugarri eta baldintzak, gero,

erosleak edo errentariak eska ditzake, kontratuan haien berariazko aipamenik ez badago ere.

3. Etxebizitza babestuen publizitatean eta informazioan betebeharrak hauek bete beharko dira:

a) Etxebizitza babestuen salmenta, alokairua edo kostu bidezko edozein tituluren bitartez lagapena formalizatzean, titulu honen II. kapituluaren adierazitako informazioa eman beharko da.

b) Etxebizitza babestuen sustatzaileek eta, norberaren enpresa jardueraren edo lanbidearen barrenean, horrelakoak saltzen jarduten dutenek sinatzeko proposatzen duten kontratuaren gaineko informazioa eman beharko diete etxebizitzaren bat eskuratzeko interesa dutenei, kontratua sinatu baino bi egun lehenago gutxienez.

c) Debekatuta dago etxebizitza babestuen publizitatea egitea behin-behineko kalifikazioa lortu baino lehen.

4. Publizitateak, gutxienez, honako erreferentzia hauek eduki beharko ditu.

a) Sustatzailearen identifikazioa eta eraikinaren kokagunea.

b) Etxebizitzaren azalpena, azalera erabilgarria, azalera eraikia elementu komun zati proportzionala kontuan hartuta eta, halakorik bada, etxebizitzari lotutako elementuak, bidezkoa denean.

c) Salmentaren edo errentamenduaren prezioa eta, bidezkoa bada, finantzatzeko oinarritzko baldintzak.

d) Kontura ematen diren diru kopuruak bermatzen dituen finantza erakundea edo aseguru konpainia.

37. artikulua. Etxebizitza babestuaren arloko informazioa emateko web-gunea.

1. Nafarroako Gobernuak Interneteko web-gune bat sortu eta eguneraturik izanen du, etxebizitza arloan eskumena duen departamentuaren menpe, etxebizitzaren arloko jarduketa babesgarri guztiei buruzko informazio orokorra emateko. Web-gune horretan Nafarroako Gobernuaren zerbitzuen Ataritik sartuko da.

2. Etxebizitzaren arloko informazioaren web-gunean administrazio tramiteak baliabide telematikoak erabiliz egiteko aukera emanen zaie herritarrei, Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioan administrazio elektronikoa ezartzeko apirilaren 4ko 11/2007 Foru Legean ezarritako jarraikiz.

3. Era berean, erregelamenduz ezartzen denaren arabera, web-gune horren bidez herritarrek aukera izanen dute Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena emateko eta zentsuaren gaineko alderdi guztietan administrazioarekiko harremanak bideratzeko.

II. KAPITULUA

Etxebizitzen salmentan eta errentamenduan eman beharreko informazioa

38. artikulua. Azalera.

1. Publizitatearen xedeko etxebizitzen azalera adieraziko da metro koadro erabilgarritan eta, elementu komun zati proportzionala kontuan hartuta, metro koadro eraikitako, ongi zehaztuz beti bi horietatik zein den. Azalera erabilgarria aipatzen denean, jabetza horizontalaren araubideko eraikitako ez da kontatuko etxebizitza bakoitzari esleitzen zaion elementu komun zati proportzionala.

2. Publizitatean, ongi zehaztuko da adierazten den azalaren barrenean etxebizitzaren mugetatik kanpo dauden eranskinen azalera ote dagoen. Hala bada, eranskinen kokagune zehatzari eta haien azalera erabilgarriari buruzko informazioa bereiz eman beharko da.

39. artikulua. Etxebizitzen salmentan eman beharreko informazioa.

1. Sustatzaileek etxebizitzen ezaugarriari buruzko oinarritzko informazioa eman beharko diete lehenbiziko eskualdaketan etxebizitza eskuratzeko dutenei edo esleipen hartzaileei. Nahitaez honako datu hauek jakinarazi beharko dituzte:

a) Sustatzaileari buruzko datuak: izena edo sozietate-izena, helbidea eta merkataritza erregistroko inskripzioa.

b) Baldintza ekonomikoak: guztirako prezioa eta horren barrenean sartzen diren kontzeptuak, adieraziz tasak, zergak eta eroslearen konturako gainerako gastuak aintzat hartu ote diren; garbi adierazi beharko da ezin zaizkiola inola ere erosleri egotzi eta salmenta prezioaren barrenean sartu obra berriaren deklarazioari eta banaketa horizontalari dagozkion gastuak, ez eta zamak ezereztekoak eta legezko xedapenen arabera saltzaileari dagozkion antzeko beste batzuk ere; ordaintzeko modua, hasierako ordainketarik ba ote den adieraziz, epeko ordainketak, ordainketa berezirik ote dagoen adieraziz, eta hipoteka maileguari dagokion diru kopurua eta jaso daitezkeen diru-laguntzengatik dagoen kenkaria; hasierako sarrerarik ba ote dagoen adieraztea; kontura ordaindutako kopuruen kobraketa aseguratzeko bermeak, adieraziz erakunde bermatzailea zein den eta, aplikatzen

garria den arauaren arabera, diru-sarrerak zein kontu berezitan egin behar diren.

c) Etxebizitzaren funtsezko ezaugarriak: Koka-pen plano, etxebizitzaren plano akotatua, eskalan egina, eta memoria bat, honako alderdi hauek jasoko dituena: azalera erabilgarrien neurriak; legedi aplikagarrian ezartzen diren kalitate mailak betetzen ote diren; eranskinei eta etxebizitzari lotutako elementuen ezaugarriak, bereizirik azalduak; eraikuntzan erabilitako materialak eta kalitate maila, etxebizitzaren orientazio nagusia, isolamendu termiko eta akustikoaren maila; energia aurrezteko neurriak eta etxebizitzaren zerbitzu eta instalazioak, hala etxebizitza bakoitzarenak nola eraikin osoarenak edo higiezin-komplexuarenak; etxebizitza hartzen duen eraikinaren proiektuaren energia-ziurtagiria, etxebizitza bukatu gabe badago, edo bukatutako eraikinaren eragimen energetikoaren ziurtagiria, etxebizitza bukatua badago.

d) Ondasun higiezinaren egoera juridikoa: orubearen eta, halakorik bada, etxebizitzaren erregistro-titulartasunaren egiaztapena; etxebizitzaren karga eta gainkargen egoera; jabeen elkartearen gastu orokorrak ordainduak daudela egiaztatzea, hura formalizatua baldin badago.

e) Egoera administratiboa: eraikitze lizentziaren kopia, behin-behineko kalifikazioaren zedularen kopia, edo kasua bada, behin betiko zedularenak, bukatuak dauden etxebizitza babestuak badira, eta bizigarritasun zedula, etxebizitza librearen kasuan.

2. Etxebizitzaren erosleak saltzaileari eskatzen ahalko dio proiektu tekniko eta haren aldaketak eta zuzendaritza fakultatiboaren obra bukaerako ziurtagiria erakutsi diezazkion. Era berean, eskubidea izanen du obra berriaren deklarazioaren eta banaketa horizontalaren eskritura ikusteko, jabeen elkartearen estatutuekin batera, egiletsiak daudenean.

3. Proiektu edo eraikuntza fasean dagoen etxebizitza bat eskualdatzen bada, aipatutako betebeharez gainera, etxebizitza emateko epeak ere adierazi behar dira.

4. Etxebizitza bat bigarren edo ondorengo eskualdaketa batean saltzen denean ematen den informazioan, alderdi hauek jakinarazi behar dira:

a) Saltzailearen identifikazio datuak eta, kasua bada, lanbide edo enpresa jardura baten esparruan, etxebizitzaren saltzailearen eta eroslearen arteko bitartekari lana egiten duen pertsona fisikoaren edo juridikoaren identifikazio datuak.

b) Baldintza ekonomikoak: guztirako prezioa eta horren barrenean sartzen diren kontzeptuak, baita ezartzen diren finantziario baldintzak ere, halakorik bada.

c) Etxebizitzaren funtsezko ezaugarriak: azalera erabilgarriaren edo eraikiaren egiaztapena; partaide kuota, halakorik bada; eranskinak eta etxebizitzari lotutako elementuak; lurzatiaren zedula.

d) Ondasun higiezinaren egoera juridikoa: etxebizitzaren erregistro-titulartasunaren egiaztapena; etxebizitzaren karga eta gainkargen egoera; jabetza horizontaleko araubidearen funtsezko ezaugarriak, hala badagokio, eta finkaren administratzaileak luzatutako ziurtagiria, saltzaileak Jabeen Elkartearen ordainketak eguneratuak dituela adierazteko, jabetza horizontaleko araubideari lotutako etxebizitzetan, baita Jabeen Elkarteak hartutako akordio guztiak ere, salerosketaren unean eroslearentzat garrantzi ekonomikoa baldin badute.

40. artikulua. Etxebizitzen errentamenduan eman beharreko informazioa.

1. Etxebizitza errentan ematean, hartzaileari etxebizitzaren funtsezko ezaugarri fisiko eta juridikoei buruzko informazioa eman behar zaio, baita kontratuaren oinarriko baldintzei buruzkoa ere.

2. Hain zuzen ere, gutxieneko informazioan alderdi hauek aipatuko dira:

a) Etxebizitzaren azalpena, azalera erabilgarria adieraziz; etxebizitzaren zerbitzuen, instalazioen eta horniduren azalpena.

b) Errentaren guztirako prezioa eta errentariak bere gain hartuko dituen beste kopuru batzuen, likidazioaren aldizkotasuna adieraziz.

c) Errentamenduaren epea.

d) Errentamenduaren epearen bitartean, errentaren prezioa eguneratzeko modua.

e) Fidantza eta errentariari eskatzen zaizkion beste berme batzuk.

41. artikulua. Etxebizitza babestuak salerosi edo errentan emateko kontratuaren edukia.

1. Salerosi edo errentan emateko kontratuaren baldintza partikularretan foru lege honetan aurreikusitakoaren arabera erosleari emandako informazioaren edukia jaso behar da. Etxebizitzaren azalera eroslearen kaltetan aldatzen bada, erosleak eskubidea izanen du prezioaren beherapen proportzionala egin diezaioten edo balio bereko kalte-ordain bat jasotzeko, deusetan galarazi gabe kontratua suntsiarazteko duen ahalmena, legedi zibilean ezarritakoaren arabera bidezkoa denean.

2. Etxebizitza babestuak salerosi edo errentan emateko kontratuetan nahitaez sartu beharreko klausulak erregelamenduz ezarriko dira.

3. Etxebizitza babestuaren eskualdatzaileak esleipen-hartzaileari, erosleari edo errentariari nahitaez eman beharreko dokumentazioa ere erregelamenduz ezarriko da.

III. KAPITULUA Kontsumoko Arbitraje Sistema

42. artikulua. Kontsumoko Arbitraje Sistema.

1. Etxebizitzaren arloan kontsumitzaileek edo erabiltzaileek egiten dituzten kexa edo erreklamazioen ebazpena Kontsumitzaileen eta Erabiltzaileen Defentsari buruzko ekainaren 20ko 7/2006 Foru Legean aurreikusitako Kontsumoko Arbitraje Sistemaren menpe jartzen ahalko da.

2. Nafarroako Administrazio Publikoek, etxebizitzaren arloko kexa eta erreklamazioak ebazteko orduan, Kontsumoko Arbitraje Sistemaren erabilera sustatuko dute.

3. Aurreko idatz-zatian xedatutakoaren ondorioetarako, etxebizitza babestuak eraikitzeke asmoz administrazio publikoek lurzorua besterentzeko egiten dituzten lehiaketetan, balioetsiko da lizitaitzaileak Kontsumoko Arbitraje Sistemari lotzeko konpromisoa.

VI. TITULUA Iruzuraren kontrola eta prebentzioa

I. KAPITULUA Mugapenak etxebizitza babestuak erabiltzeko, gozatzeko eta xedatzeko

43. artikulua. Babes araubidearen iraupena.

1. Oro har, jabetza araubidean eta erosteko aukera duen errentamendu araubidean kalifikatu eta eraikitzen diren etxebizitza babestuen araubideak hogeita hamar urteko indarra izanen du, behin betiko kalifikazioaren egunetik hasita. Etxebizitza babestuen deskalifikazio aurreraturik ez da onartuko, salbu eta foru lege honen 33. artikuluan aurreikusitako kasuetan.

2. Errentamendu araubidean kalifikatu eta eraikitako babes ofizialeko etxebizitzaren araubidearen iraupena hamabost urtekoa izanen da, behin betiko kalifikazioaren egunetik hasita.

44. artikulua. Debekuak eta mugak doan xedatzeko ahalmenari.

1. Debekatuta dago etxebizitza babestuez doan xedatzea behin betiko kalifikazioa eman eta

hurrengo bost urteetan. Debeku horrek etxebizitza babestuaren jabetzaren eskualdaketak eta hura erabili eta gozatzeko eskubide errealak hartzen ditu.

2. Etxebizitza babestuen jabetzaren eta hura erabili eta gozatzeko eskubide errealen doaneko eskualdaketak egiteko, behin betiko kalifikazioa egin zenetik bost urte igaro ondoren, etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuaren alde aurreko baimena beharko da, saltzeko prezioa eta errenta mugatuak dauden bitartean.

3. Artikulu honetan xedatutakoaren ondorioetarako, honako hauek ez dira doaneko eskualdaketatzat hartuko:

a) Jabetzaren edo eskubide errealen eskualdaketak, ondarearen betearazpenaren edo banaketaren prozeduren ondoriozkoak badira.

b) Mortis causa eskurapenak.

c) Ezkontza baten bananketaren edo dibortzioaren ondorioz edo bikote egonkor bat bereiztearen ondorioz, titularkide baten alde egiten diren esleipenak, eta orobat, ezkontza sozietateari edo bikote egonkorraren ondare komunari egiten zaizkion ekarpenak.

45. artikulua. Eskualdaketan jakinarazpena.

1. Salmentaren prezioa eta errenta mugatua duten etxebizitza babestuen jabetzaren edo haien gaineko eskubide errealen lehenengo eta ondorengo eskualdaketak etxebizitza arloan eskumena duen departamentuari jakinarazi beharko zaizkio.

Sustatzailearengandik eroslearenganako lehenengo eskualdaketan, kontratua ikus-onesteko aurkeztea alde aurrek jakinarazpenaren ordezkotzat hartuko da.

2. Eskualdaketa kostu bidezkoa bada, jakinarazpenean prezioa eta ordaintzeko proiektatutako modua eta eskualdaketaren funtsezko baldintzak adieraziko dira, hala nola erosketako interesdunen identifikazio datuak. Gainera, berariaz adierazi beharko da etxebizitza babestua gozatzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla.

3. Jakinarapenaren ondorioak sei hilabeteko epean iraugiko dira, jakinarazpena egiten denetik hasita. Lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzen ez bada, besterentzea jakinarazpen horrek indarra duen artean egiten ahalko da, salbu eta eskualdatzeko baimena ukatzen bada arrazoi bidez.

Jabetza Erregistroan inskribatu aurretik, egiaztatu beharko da jakinarazpena eskatutako baldintzetan egiteko betebeharra bete dela eta lehenta-

sunez erosteko eskubidea erabiltzeko ezarritako epeak igaro direla.

4. Eskualdatzaileak jabetzaren edo eskubide errearen eskualdaketa formalizatzen duen agiria- ren kopia eman beharko dio etxebizitza arloan eskumena duen departamentuari, formalizatzen den egunetik bi hilabeteko epean gehienez.

5. Saltzeko prezioa eta errenta mugatuak dituzten etxebizitza babestuen errentamendu kontratuak etxebizitza arloan eskumena duen departamentuan aurkeztu beharko dira, ikus-onetsiak izan daitezzen.

46. artikulua. Eskritura publikoa bihurtzea eta Jabetza Erregistroan inskribatzea.

Notarioek eta jabetza-erregistratzaileek etxebizitza babestuen eskualdaketen eskriturak baimendu edo inskribatzeko, hala dohain bidezko eskualdaketak nola kostu bidezkoak, eskatuko dute eskualdatzaileak frogatzea betela duela aurreko artikuluan ezarritako baldintzak etxebizitzaren arloko departamentu eskudunari jakinarazteko betebeharra eta, orobat, etxebizitza babestua hirugarrenei eskualdatzeko administrazio baimena eman izana, halakorik behar bada, edo departamentu horrek lehentasunez erosteko eskubideari uko egin izanaren adierazpena.

47. artikulua. Etxebizitza babestuen truketzea.

1. Etxebizitza babestuen trukea egiteko prozedura erregelamenduz arautuko da.

2. Dena dela, betebeharrak hauek bete beharko dira:

a) Etxebizitzaren titulartasunak Jabetza Erregistroan inskribatuta egon beharko du, trukean interesa duten pertsonen izenean.

b) Lehenago, etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuari baimena eskatu beharko zaio.

c) Trukea egiteko interesa duten pertsonen etxebizitza babestuak bigarren eskualdaketatik lortzeko ezarritako gutxienezko betebeharrak bete beharko dituzte.

d) Ezin da trukea egin trukearen xedeko etxebizitzaren behin betiko kalifikazioaren egunetik hasita hiru urte igaro arte.

e) Nolanahi ere, etxebizitzaren prezioa izan den trukea egiten den urtean indarra duen ponderatutako gabeko moduluen arabera gehieneko prezioa.

3. Etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak ahalmena izan den trukea ukatzeko, baldin eta kokapenagatik, etxebizitzak deskalifika-

tzeko epeagatik, antzinatasunaren arabera etxebizitzak duen egoeragatik edo beste arrazoi batzuenengatik trukatu beharreko etxebizitzaren artean desoreka nabarmena dagoela sumatzen badu.

48. artikulua. Gainprezioak ezartzeko debekua.

Debekaturik dago beste edonolako gainprezio, sari edo diru-kopururik jasotzea, babes publikoaren edozein araubideri lotutako etxebizitza baten erosleak edo errentariak foru lege honen arabera eta hura garatzeko xedapenen arabera ordaindu beharrekoekin gainera.

49. artikulua. Lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea.

1. Salmenta prezioa eta errenta mugatuak dituzten etxebizitza babestuetan eta, orobat, haien eranskinetan, Nafarroako Gobernuak lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzen ahalko ditu bizien artean egiten diren kostu bidezko lehenengo eta ondorengo eskualdaketatik. Ondorio horietarako, etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak eskubide horiek erabiltzearen ondorioz eskuratzen duen etxebizitzaren onuradun izateko erakunde publiko bat edo sozietate instrumental bat izendatzen ahalko du.

2. Eskubide horiek egoki erabiltzeko eta lehentasunez erositako etxebizitzak gero esleitzeko, Nafarroako Gobernuari eskaintzen zaizkion edo hari eskualdatu nahi zaizkion etxebizitzak errentamenduetatik eta edozein erabilera-lagapenetatik libre egon beharko dira.

50. artikulua. Lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeko prozedura.

1. Etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak etxebizitza babestuak lehentasunez erosteko legezko eskubidea erabiltzen ahalko du dagokion jakinarazpena egin eta biharamunetik hasita berrogei eguneko epean, salbu eta jakinarazpenari zerbait falta baldin bazaio edo akatsen bat baldin badu.

2. Etxebizitza babestuaren jabetza osoa eskualdatzen baldin bada, etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak, lehentasunez erosteko eskubidearen erabilera ezer erabaki baino lehen, egiaztatu beharko du Eskatzaileen Zentsuan ea eskualdatu nahi den etxebizitza kokatzen den udalerrin berean etxebizitza babestuaren eskatzaileak dagoen.

3. Lehentasunez erosteko legezko eskubideaz baliatzeko epea bukatu baino lehen, etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak interesdu-

nari jakinarazten ahalko dio dagokion eskubideari uko egiten diola. Horrelakoetan, eskualdaketa berehala egiten ahalko da, non eta lehentasunez erosteko eskubidea hitzarmenez ezarrita ez dagoen.

4. Etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak lehentasunez erosteko eskubidea edo atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzen baldin badu, eskubide hori erabiltzeko egintzan zehaztuko du etxebizitzaren onura jasotzen duen sozietate instrumentala edo erakunde publikoa eskurapenaren prezioa ordaintzeaz arduratuko dela, diru zenbateko hori etxebizitzaren eta, halakorik baldin badago, eranskinen saltzaileari zuzenean ordainduz.

51. artikulua. Atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko prozedura.

1. Etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuari etxebizitza babestua atzera eskuratzeko legezko eskubidea aitortzen zaio. Honelako kasuetan erabiltzen ahalko du:

a) Foru lege honen 45. artikuluan aurreikusitako jakinarazpena egiten ez bada.

b) Jakinarazpena egiteko ezarritako betebeharren bat betetzen ez bada.

c) Jabetzaren edo eskubide errealaren eskualdaketa egiten bada foru lege honen 45. artikuluan aurreikusitako jakinarazpenaren ondorioak iraungi ondoren, edo jakinarazitako baldintzetan ez beste batzuetan egiten bada eskualdaketa.

d) Jabetzaren edo eskubide errealaren eskualdaketa departamentuak lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeko duen epearen barrenean egiten bada.

2. Eskubide hori erabiltzeko bi hilabeteko epea izanen du, etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuan etxebizitzaren jabetzaren edo eskubide errealaren eskualdaketa formalizatzeke agiriaren kopia aurkezten denetik kontatuta, edo, kasua bada, etxebizitza babestuaren eskualdaketa berri jakiten den unetik hasita.

II. KAPITULUA

Nahitaezko desjabetzea

52. artikulua. Desjabetzeko arrazoiak.

1. Ondoko gertaera hauek nahitaez desjabetzeko bidezko arrazoiak izanen dira, jabetzak eginkizun soziala ez betetzeagatik:

a) Etxebizitza babestua ohiko helbide iraunkor gisa benetan erabiltzeko errekerimendu bati kasurik ez egitea.

b) Etxebizitza babestua ohiko etxebizitza iraunkor gisa ez erabiltzea urtebetetik gora, betiere okupatu gabe edukitzeko nahitaezko administrazio baimena ez badu.

c) Etxebizitza babestua lortzeko eskatutako datuak faltsutzea.

2. Horiez gainera, etxebizitza babesturako lurra urbanizatu edo eraikitzeke aurreikusitako epeak ez betetzea nahitaez desjabetzeko bidezko arrazoiak izan daiteke, jabetzaren eginkizun soziala ez betetzeagatik. Epe horiek izanen dira lurra kokatzen diren udalerriko Udal Plan Orokorrean ezartzen direnak, edo horrelakorik ezean, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legean ezarritakoak.

53. artikulua. Desjabetzearen titulua.

Aurreko artikuluen 1. idatz-zatian aurreikusitako kasuetan, nahitaez desjabetzeko arrazoiak dagoela egiaztatzeke eta, hortaz, desjabetzea gaitzeko titulua izanen da foru lege honetan tipifikatutako arau-haustea egiteagatik zehapena erabakitzen duen ebazpen irmoa administrazio bidean. Zehapen ebazpenean, berariaz, desjabetzea egitea erabaki beharko da neurri osagarri gisa.

54. artikulua. Ondorioak.

1. Desjabetutako pertsonak kalte-ordaina jasotzeko eskubidea izanen du, etxebizitzaren eta lotutako eranskinen balioa adinakoa, etxebizitza babestuen bigarren eskualdaketa balioren arabera, etxebizitzak dituen zamen eta kargen zenbatekoa kenduta.

2. Desjabetzearen onuraduna etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentua izanen da, edo horrek izendatzen duen erakunde publikoa edo sozietate instrumentala.

3. Desjabetzearen prozedura bukatu ondoren, etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak edo horretarako izendatzen den erakunde publikoak edo sozietate instrumentalak etxebizitza berriz esleituko du, foru lege honen bigarren xedapen gehigarrian ezarritakoari jarraikiz.

55. artikulua. Oztopo arkitektonikoak kentzeko eta irisgarritasuna hobetzeko desjabetzea.

1. Bereziki etxebizitzetarako erabiltzen diren eraikinetan eta higerintzako antolamenduak ezartzen dituen baldintzetan, sektoreko legedia aplikagarrian ezartzen den irisgarritasuna lortzeko behar diren zerbitzu eta instalazioak egokitu beharra nahitaezko desjabetzea egiteko bidezko arrazoi-tzat hartzen ahalko da.

2. Administrazio desjabetzailea kasuan kasuko udala izanen da, eta onuraduna Jabeen Elkarte, edo kasuan kasuko obrak burutzeko gehiengo nahikoa duena. Onuradunak eskatu beharko du desjabetzea, frogatuz udal lizentzia duen edo lor dezakeen proiektu bat sustatzen duela eta obrak ezin direla hasi, ukitutako ondasun eta eskubide guztiak eskuratu ez dituelako.

3. Desjabetzearen aurreikuspena jasotzen duen proiektua Plan Berezi baten bidez tramitatu da, eta txosten tekniko bat eta memoria bat erantsi beharko dira. Memorian desjabetzearen beharra frogatu eta zehaztu beharko da, dauden jarduketa ildo guztiak aztertu beharko dira eta, desjabetzeaz aparte, beste aukera bideragarriak ez dagoela justifikatu beharko da. Gainera, desjabetu beharreko ondasun eta eskubideen azalpen material eta juridikoa eginen da.

4. Plan Berezia onesteak berarekin dakar, inplizituki, ukitutako ondasun eta eskubideak okupatu beharra eta haien onura publikoa deklaratzeko.

III. KAPITULUA

Ikuskapena, legezketasunaren defentsa eta berrezarpena eta zehapen araubidea

56. artikulua. Printzipio orokorrak.

1. Nafarroako Gobernuak eta udalek prebentzio jarduketei lehentasuna emanen diete.

2. Zehapen araubidearen helburu nagusia izanen da arau-hauste gehiago egin ez dadin laguntzea. Hortaz, administrazio publikoek behar diren baliabideak jarriko dituzte, ofizioz edo alderdi batek eskatuta jarri diren zehapenen berri jendeari emateko, datuen babesari buruzko legediarekin bateragarria den neurrian.

1. ATALA

Ikuskapena eta legezketasuna berrezartzea

57. artikulua. Ikuskapen lana.

1. Etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak administrazio unitate edo organo bat sortuko du eta hari esleituko dio, berariaz, foru lege honetan eta hura osatzeko edo garatzeko xedapenetan ezarritakoa betetzen dela begiratze-ko ikuskapen lana.

Hori helburu, ikuskapen lanez arduratuko den administrazio unitateak administrazio prozedurari buruzko legedian eta hirigintzaren eta etxebizitzaren arloko legeetan foru administrazioari aitortzen zaizkion ahalmen guztiak izanen ditu, eta bertako langileak agintaritzako agentetzat hartuko dira dagozkien eginkizunetan aritzen direlarik.

2. Artikulu honen 1. idatz-zatian aurreikusitako administrazio unitateak, jasotzen dituen salaketei buruz ikertzeaz gainera, ofiziozko ikuskapen jarduketa sistematikoak ere eginen ditu aldizka, foru lege honetan eta hura garatzeko edo osatzeko xedapenetan ezarritakoa betetzen dela begiratze-ko.

Unitate horrek, halaber, Etxebizitzaren arloko Kontrol eta Ikuskapenerako Biurteko Planaren aurreikuspenak gauzatuko ditu, eta bere jarduketaren emaitzei buruzko txostenak prestatuko ditu.

3. Era berean, koordinazio organo bat eratuko da, barne, ogasun eta etxebizitza arloetan eskumena duten departamentu guztien parte-hartzea izanen duena, Organo horrek Etxebizitzaren arloko Kontrol eta Ikuskapenerako Biurteko Planaren helburuak finkatzen eta horien betetze-maila ebaluatzen lagunduko du.

58. artikulua. Ikuskapen aktak.

1. Etxebizitzako ikuskatzaileek egiten dituzten aktak agiri publikotzat hartuko dira eta haiek formalizatzea dakarten gertakarien frogatzat hartuko dira, kontrakoa egiaztatzen ez bada behintzat.

2. Ikuskapen aktetan, gutxienez, honako hauek adieraziko dira: ikuskapenaren tokia, eguna eta ordua, ustezko arau-hausteen eta behaketaren inguruabarren azalpen zehatza, ikuskapenean parte hartu zuten foru administrazio funtzionarioen edo langileen nortasun datuak eta, ikuskatzailearen iritziz, garrantzizkoa izan daitekeen egitezko beste edozein inguruabar, ikuskapenean egondakoen identifikazio datuak barne direla, halakorik egon bada.

Ikuskatzaileak nahi izanez gero, arau-haustearren behin-behineko kalifikazio juridikoa, ustez hautsitako legezko edo erregelamenduzko agindua eta, legezketasuna zaintzeko, egokiak liritekeen behin-behineko edo behin betiko neurrien proposamena ere jasoko dira.

59. artikulua. Eginkizunak.

Etxebizitzako ikuskatzaileei eginkizun hauek dagozkie:

a) Foru lege hau, haren garapenerako xedapenak eta, oro har, Nafarroako Foru Komunitatean etxebizitza babestuari buruz aplikatu beharreko araudia betetzen ote diren ikertzea eta egiaztatzea eta horretarako behar diren neurketa eta frogak guztiak egitea.

b) Indarreko legedia betetzen dela bermatzeko behin-behineko eta behin betiko neurriak hartzeko proposamenak egitea, horren barne direla legez-

kotasuna babestu eta berrezartzeko neurrien proposamenak.

c) Zehapen espedienteak irekitzeko proposamenak eta legezketasuna berrezartzeko bidezkoak diren babes neurriak hartzeko proposamenak egitea.

60. artikulua. Foruzaingoaren laguntza.

Foru lege honetan aurreikusitako betebeharrak eraginkorrak izan daitezen, etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak foruzaingoaren laguntza eska dezake, beharrezkoa denean.

61. artikulua. Nahitaezko betearazpena.

Foru lege honetan aurreikusitako zehapenez gainera, Administrazioak behar diren neurriak har litzake hautsitako legezketasuna berrezartzeko eta eragindako kalte-galerak ordaintzeko. Horren ondorioetarako, hartzen diren ebazpenen bete-arazpena eta legezketasunaren berrezarpena administrazio prozedurari buruzko oinarrizko legedian aurreikusitako edozein bide erabiliz egin daitezke.

62. artikulua. Isun hertsagarriak.

1. Etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak isun hertsagarriak jartzen ahalko ditu foru lege honetan eta bertan xedatzen dena betetzeko ematen diren administrazio ebazpenetan ezartzen diren eginbeharrak benetan bete daitezzen.

2. Isun hertsagarria jarri aurretik, idatzizko errekerimendu bat eginen da, non adieraziko baitira eginbeharra betetzeko epea eta jar litekeen isunaren zenbatekoa. Betiere, epea eginbeharra betetzeko nahikoa izanen da. Hilabete-hilabetero ordaintzeko hamabi isun bitarte ere jar daitezke, 600 eta 6.000 euro artekoak, aurreikusitako neurrien arabera.

3. Edonola ere, azkeneko isun hertsagarriaren ondorioz eginbeharra betetzeko ezartzen den borondatezko epea bukatuta, interesdunari eskutatako eginbeharra subsidiarioki bete dezake foru administrazioak, interesdunaren ondarearen kontura.

4. Isun hertsagarriak zehapen gisa jar daitezkeen bestelako isunekin bateragarriak dira, independenteak baitira.

5. Isun hertsagarriak ordaindu ezean, premiamendu bidez eskatzen ahalko dira.

2. ATALA
Zehapen araubidea

1. azpiatala
Arau-haustek

63. artikulua. Administrazio arau-haustek.

1. Etxebizitzaren arloko administrazio arau-haustek dira foru agindu honetan ezarritako aginduak urratzen dituzten egintzak eta ez-egiteak, bertan tipifikatuak eta zehatuak baldin badaude.

2. Arau-hauste bat egitearen ondoriozko administrazio erantzukizunak bateragarriak dira arau-hausleari legezketasuna berrezartzeko eta eragindako kalteak ordaintzeko eskatzearekin.

3. Etxebizitzaren arloko arau-haustek arinak, larriak eta oso larriak izan daitezke.

64. artikulua. Arau-hauste arinak.

Hauek dira arau-hauste arinak:

1. Etxebizitza babestuen Eraikinaren Liburuan ez formalizatzea legez eskatutako datuak edo liburu hori ez aurkeztea legedia aplikagarriak ezartzen duen momentuan.

2. Etxebizitza babestuen salerosketa edo errentamendu kontratuak sinatzeko epea ez betetzea.

3. Etxebizitza babestuen eraikuntza lanetan aginduen eta bisiten libururik ez izatea.

4. Etxebizitza babestuak behin betiko kalifikazioa eman aurretik okupatzea, Administrazioaren berariazko baimena izan gabe.

5. Etxebizitzaren erabilzaillei ura, gasa edo argindarra banatzea, etxebizitza babestuaren kalifikazio zedula, bizigarritasun zedula edo horren baliokidea aurretik aurkeztu gabe.

6. Etxebizitza babestua ohiko bizitoki iraunkor gisa ez erabiltzea ezarritako epeetan, okupatu arte urtebete baino gutxiago igarotzen bada.

7. Okupatzen ari zen etxebizitza babestua okupatu gabe edukitzea administrazio baimenik izan gabe, hiru hilabetetik gora baina sei hilabetetik behera.

8. Foru lege honen V. tituluko II. kapituluan etxebizitza babestuak erosi edo errentan emateko aurreikusita dagoen informazioa ez ematea, ezemate horrek ez badu kontratuaren funtsezko baldintzen gaineko nahasketarik sortzen.

9. Etxebizitza babestuen errentamendu kontratuak ikus-onestera ez eramatea.

10. Eraikuntzaren laborategietan egiten diren aldaketa ez-funtsezkoen nahitaezko jakinarazpena ez egitea, aldaketa horiek egiaztapenaren baldintzak aldatzen ahal badituzte, baita egiaztapen liburuaren eta kontraste edo kalibrazio programen eguneratzea ere.

11. Etxebizitza babestuen salerosketa edo esleipen kontratuak berandu eramatea ikus-onestera, bidezko arrazoirik izan gabe.

12. Etxebizitza babestu bat edo etxebizitzetarako laguntza publikoa lortzeko datuak faltsutzea edo Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena emateko eskaeran datuak ezkutatzeta edo aitorten faltsuak sinatzea, betiere datuak faltsutzea, ezkutatzeta edo aitorten faltsua aurkeztea ez bada erabakigarria izan esleipena egiteko, deusetan galarazi gabe arrazoi horregatik ukatzea salerosketa edo errentamendu kontratuaren ikus-onespena.

13. Etxebizitza babestuaren eskualdatzaileak ez betetzea jabetzaren edo eskubide errearen eskualdaketa formalizatzeko agiriaren kopia etxebizitzaren arloko departamentu eskudunari aurkezteko eginbeharra. Horretarako bi hilabeteko epea du gehienez, foru agindu honetan ezarritako dagoen bezala.

14. Foru lege honetan ezarritako edozein jarduketa babesgarriz baliatzeko aurkeztu behar diren planoak, memoriak edo beste edozein agiri ez izatea errealtatearen arabera.

15. Foru agindu honetan tipifikatutako ustezko arau-hausteen gaineko salaketa ausarkeriaz aurkeztea eta salaketa faltsua egitea.

16. Etxebizitza babestuetan obrak baimenik gabe egitea, betiere etxebizitzaren azalera erabilgarria handitzen ez badute eta legeztatze aukera baldin badago.

17. Foru lege hau ustez hausteagatik tramititzen diren jarduketetan arrazoirik gabe ez aurkeztea edo horrelakoetan agiri akastunak aurkeztea.

18. Etxebizitza babestuen gaineko publizitatea egitea behin-behineko kalifikazioa izan baino lehen.

19. Etxebizitza babestuen errentamenduetan, hala nola haien logelen eta/edo eranskinen errentamenduetan eta azkeneko horien salmentetan, gainprezioak edo baimendurik ez dauden diru kopuruak jasotzea.

20. Etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuan ez aurkeztea etxebizitza babestu bateko logela bat eta/edo haren beste eranskin bat alokatzeko kontratua.

21. Etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuan ez aurkeztea etxebizitza babestu baten edozein eranskinen salerosketa kontratua.

22. Eraikuntzaren kalitate-kontrolerako entitate gisa aritzen hasi aurreko jakinarazpenean emandako datuen aldaketen berri ez jakinaraztea, edo erantzukizuneko aitorpenean sartutako datuenak, eraikuntzaren kalitate-kontrolerako entsegu-laborategien kasuan, jakinarazten ez diren datuak ez badira funtsezkotzat jotzen jarduera egiteko.

65. artikulua. Arau-hauste larriak.

Hauetara dira arau-hauste larriak:

1. Etxebizitza babestu bat edo etxebizitzetarako laguntza publikoa lortzeko datuak faltsutzea edo Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena emateko eskaeran datuak ezkutatzeta edo aitorten faltsuak sinatzea, betiere datuak faltsutzea, ezkutatzeta edo aitorten faltsua aurkeztea erabakigarria bada esleipena egiteko, deusetan galarazi gabe etxebizitzaren nahitaezko desjabetzea egitea.

2. Administrazioaren egiaztapen lanak errazteari uko egitea bidezko arrazoirik gabe.

3. Etxebizitza babestuen salerosketa kontratuak edo jabetzan esleitzekoak ikus-onestera ez eramatea.

4. Etxebizitza babestuen jabetza, haien zati alikuota edo haien eskubide errealak eskualdatzeko negozio juridikoak egitea aplikagarria den araudian eskatutako betebeharrak bete gabe.

5. Etxebizitza babestu bat errentan ematea aplikagarria den araudian eskatutako betebeharrak betetzen ez dituen bati.

6. Etxebizitza babestuaren behin betiko kalifikazioaren zedulan eranskin gisa agertzen ez den lokal bat etxebizitzarekin batera saltzea edo errentan ematea.

7. Etxebizitza gisa saldu edo errentan ematea bertan bizitzeko baldintza objektiboak betetzen ez dituzten ondasun higiezinak edo lokalak.

8. Etxebizitza babestuen salerosketetan gainprezioak edo baimenduta ez dauden diru kopuruak jasotzea.

9. Etxebizitza babestua ohiko bizitoki iraunkor gisa ez erabiltzea ezarritako epeetan, okupatu arte urtebete edo gehiago igarotzen bada.

10. Etxebizitza babestua legez baimendurik ez dauden erabileretarako erabiltzea.

11. Okupatzen ari zen etxebizitza babestua okupatu gabe edukitzea administrazio baimenik izan gabe, sei hilabetez edo denbora gehiago.

12. Etxebizitza babestua ez okupatzea ezarritako epean.

13. Administrazio eskudunak egindako errekerimenduan ezarritako epean etxebizitza ez desokupatzea.

14. Foru lege honen V. tituluko II. kapituluaren etxebizitza babestuak erosi edo errentan emateko aurreikusita dagoen informazioa ez ematea, ez emate horrek kontratuaren funtsezko baldintzen gaineko nahasketarik sortzen badu.

15. Etxebizitza babestuetarako nahitaezko aseguruak ez kontratatzea.

16. Etxebizitza babestuetan eraikuntzari eta etxegintzari buruzko arau teknikoak edo instalazioei, materialei, produktuei, isolamenduei, suteen kontrako babesari edo bizigarritasunari buruzkoak urratzea.

17. Planeamenduan aurreikusitakoaren arabera, etxebizitza babestuaren kalifikazioa jaso behar lukeen etxebizitza bat halakotzat hartzea galarratzea.

18. Etxebizitza babestuen eraikuntzan atzemandako eta behar bezala frogatutako gabeziengatik edo ezkutuko akatsengatik egiten diren errekerimenduetan ezarritako eginbeharrak ez betetzea, egitez edo ez-egitez, behin betiko kalifikazioaren egunetik hasita hurrengo hiru urteetan salatzen badira eta eraikuntzaren antolamenduari oinarritzko legedian aipatzen diren aseguruak estalita ez badaude.

19. Etxebizitza babestuak behin erabiltzaileen esku utzi ondoren, bertan hornidura zerbitzuak (ura, argindarra, saneamendua, berokuntza eta, halakorik bada, igogailua) jartzeko lanak ez erraztea, sustatzaileari egozten ahal zaizkion arazoengatik. Horrelakoetan, sustatzaileek beren gain hartuko dute sustapenean parte hartu duten gainerako eraikuntza-agenteen egintzen eta ez-egiteen gaineko erantzukizuna.

20. Etxebizitza babestuetan obrak baimenik gabe egitea, betiere etxebizitzaren azalera erabilgarria handitzen badute edo legeztatzeako aukerarik ez badago.

21. Etxebizitza babestuak esleitzea foru lege honetan ezarritako esleipen prozedura larriki edo behin eta berriz urratuz.

22. Etxebizitza babestuak eraikitzeko obrak onetsitako proiektuan aurreikusitako modua nabarmen aldatuz egitea.

23. Etxebizitza babestuak eraikitzeko obretan aginduzko kalitate-kontrolak saihestea.

24. Etxebizitza bizitzeko moduko egoeran ez izatea eta agintzen den epean bizitzeko moduan berriz jartzeko errekerimenduari kasurik ez egitea.

25. Eraikuntzaren kalitate-kontrolerako entsegu-laborategi gisa edo eraikuntzaren kalitate-kontrolerako entitate gisa aritzea estatuan aplikagarria den oinarritzko legedian eskatutako oinarritzko baldintzak bete gabe.

26. Eraikuntzaren kalitate-kontrolerako entitate gisa aritzen hasi aurreko jakinarazpenean emandako datuen aldaketan berri ez jakinaraztea, edo erantzukizuneko aitortzearen sartutako datuenak, eraikuntzaren kalitate-kontrolerako entsegu-laborategien kasuan, jakinarazten ez diren datuak funtsezkotzat jotzen badira jarduera egiteko.

66. artikulua. Arau-hauste oso larriak.

Hauek dira arau-hauste oso larriak:

1. Etxebizitza babestuak edo etxebizitzarako laguntza publikoak lortzeko eskatzen diren datuak faltsutzea, datuak sustatzaile batek faltsutu baditu balizko erosle bati edo gehiagori mesede egiteko iruzur bidez, deusetan galarazi gabe esleipenak ofizioz berrikustea faltsutze hori esleipena egiteko erabakigarria izan baldin bada.

2. Planeamenduan aurreikusitakoaren arabera, etxebizitza babestuen kalifikazioa jaso behar lukeen etxebizitza batzuk halakotzat hartzea galarratzea.

3. Eraikuntzari eta etxegintzari buruzko arau teknikoak edo instalazioei, materialei, produktuei, isolamenduei, suteen kontrako babesari edo bizigarritasunari buruzkoak urratzea, urraketa horren ondorioz arrisku larriko egoerak edo osasunaren kalterako egoerak sortu badira.

4. Eraikuntzaren kalitate-kontrolerako entsegu-laborategi gisa edo eraikuntzaren kalitate-kontrolerako erakunde gisa aritzea, lehendik behar den erantzukizuneko aitortzea edo jakinarazpena egin gabe.

2. azpiatala **Zehapenak**

67. artikulua. Zehapenak.

1. Foru lege honetan adierazitako arau-hausteengatik honako zehapen hauek jarriko dira:

a) Arau-hauste arinak: 300dik 3.000 euro bitarteko isuna.

b) Arau-hauste larriak: 3.001etik 30.000 euro bitarteko isuna.

c) Arau-hauste oso larriak: 30.001etik 300.000 euro bitarteko isuna.

Diru kopuru horiek erregelamenduz berrikusi eta eguneratzen ahalko dira.

2. Gutxienez inguruabar astungarri bat gertatzen bada, zehapen osagarri gisa, hauek ezartzen ahalko dira:

a) Arau-hauslea desgaitzea etxebizitza babes-tuen sustapenak egiteko edo laguntza publikoekin egiten diren eraikuntza edo zaharberrikuntza jarduketak egiteko, gehienez ere urte batez, hiru urtez edo bost urtez, arau-haustea arina, larria edo oso larria den, hurrenez hurren.

b) Arau-hauslea desgaitzea etxebizitza babestu baten esleipen-hartzaile, eskuratzaille edo onuradun izateko, gehienez ere urte batez, hiru urtez edo bost urtez, arau-haustea arina, larria edo oso larria den, hurrenez hurren.

c) Gainprezioa, saria eta, oro har, bidegabeki jasotako beste edozein diru kopuru eman zuen pertsonari itzultzea.

d) Etxebizitza eta lotutako eranskinak nahitaez desjabetzea, foru lege honen 52. artikulutik 54.era bitarte adierazitakoari jarraikiz.

3. Egindako arau-hausteari esker lortutako onura isunaren zenbatekotik gorakoa bada, isuna handituko da, lortutako onura berdindu arte, gutxienez, eta halako bi egin arte, gehienez.

4. Etxebizitza babestuak edo laguntza publikoak lortzeko ezarritako baldintzak ez betetzea dakarten arau-hausteak eginez gero, gainera, bidegabeki jasotako laguntzak itzuli beharko dira, zenbatekoak eguneratu ondoren.

5. Erantzukizuna larriagotzeko edo arintzeko honako hauek hartuko dira kontuan:

a) Arau-hausteak etxebizitzaren segurtasunerako edo erabiltzaileen osasunerako duen garrantzia.

b) Arau-hausteari esker lortutako onura ekonomikoak.

c) Gertakarien oihartzuna gizartean.

d) Arau-haustearen asmoa.

e) Administrazioari edo erabiltzaileei eragindako kalteak.

f) Hurrengo bi urteetan izaera bereko beste arau-hauste bat egitea, administrazio bidean indarra duen ebazpen baten bidez deklaratu.

g) Berreslea izatea.

3. azpiatala Prozeduraren arauak

68. artikulua. Arau-hausteen erantzukizuna.

1. Foru lege honetan tipifikatutako arau-hausteen erantzuleak dira arau-haustetzat hartzen diren egitateak, egitez edo ez-egitez, egin dituzten pertsona fisikoak edo juridikoak.

2. Etxebizitzaren arloko legezko xedapenetan ezarritako betebeharrak betetzea pertsona fisiko edo juridiko bati baino gehiagori baldin badagokio, horiek guztiek erantzunen dute solidarioki egiten dituzten arau-hausteengatik eta ezartzen zaizkien zehapenengatik.

3. Arau-hauste administratiboa pertsona juridiko bati egozten bazaio, kasuan kasuko gidaritzza edo zuzendaritza erakundeak osatzen dituzten pertsona fisikoak erantzuletzat har daitezke, dago-kion araubide juridikoan ezarritakoaren arabera.

69. artikulua. Preskripzio epeak.

1. Foru lege honetan tipifikatutako arau-hausteak eta zehapenak epe hauetan preskribituko dira:

a) Arau-hausteak: arinak, urtebetera, larriak, bi urtera, eta oso larriak, hiru urtera.

b) Zehapenak: arau-hauste arinengatik jartzen direnak, urtebetera, arau-hauste larriengatik, bi urtera, eta arau-hauste oso larriengatik, hiru urtera.

2. Arau-hausteen preskripzio epea arau-hausteak egin ziren egunetik hasiko da kontatzen, edo noiz egin ziren jakiterik ez badago, espedientea irekitzea ekarri zuten kanpoko aztarnak azaldu ziren egunetik. Epe hori etenen da interesdunak espedientea ireki dela jakiten duenean edo jarduketak organo judizial eskudunari edo Fiskaltzari igortzen zaizkionean.

3. Zehapenen preskripzio epea kontatzen hasiko da jakinarazten diren egunetik. Epe hori etenen da betearazpen prozeduraren hasiera zehatuari jakinarazten zaionean, zuzenean edo ediktu baten bidez.

4. Legezketasuna berrezartzeko egintza hamar urtera preskribituko da.

70. artikulua. Kautelazko neurriak.

Hauek dira kautelazko neurriak:

1. Eraikuntza obrak geldiarazteko agindua, sustatzaileari errekerimendua egin ondoren.

2. Obrako materialak edo makineria eramatea.

3. Lokala edo obra prezintatzea.

4. Argindarraren, uraren edo gasaren hornidura etetea legez kontra erabiltzen ari diren lokal edo etxebizitzetan.

5. Bermeak edo fidantzak eskatzea.

6. Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsutik baztertzea.

7. Foru lege hau garatzeko arauetan, administrazio prozedura erkideari buruzko legedian eta sektoreko legedian halakotzat hartzen diren beste neurri batzuk.

71. artikulua. Prozedura.

1. Etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak du etxebizitzaren arloan zehatzeko eta ikuskapenak egiteko ahalmena: Horretako, foru lege honetan eta xedapen osagarrietan xedatutakoa betearazten dela begiratuko du.

2. Foru lege honetan edo garapenerako arauetan berariaz ezarrita ez dagoen orotan, foru legedi orokorrean edo, horrelakorik ez badago, estatuko legedian administrazio prozedura erkideari buruz ezarritako zehapen prozedura aplikatuko da.

72. artikulua. Okupatu gabeko etxebizitzak.

1. Etxebizitza bat okupatu gabe dagoela ondorioztatuko da eskuratzaileen edo legezko egoileen absentsia aldi baterakoa, aldizkakoa edo behin-behinekoa ez denean.

2. Etxebizitza okupatu gabe dagoela frogatzeko, besteak beste, faktore hauek hartuko dira kontuan:

a) Uraren, gasaren eta argindarraren kontsumo bereziki txikia izatea.

b) Posta eta jakinarazpenak beste helbide batzuetan jasotzea.

c) Etxeko telefono eta informatikako harremanetan beste toki batzuk erabiltzeko ohitura izatea.

d) Etxebizitzaren titularraren aitorpenak edo egintzak.

e) Agintaritzako agenteen aitorpenak eta egiaztapenak.

f) Ondoko edo inguruko ondasun eraikinetako auzokoen aitorpenak.

g) Etxeko titularrak administrazioaren egiaztapenak egiteari uko egitea arrazoirik gabe, ukoa

oinarritzeko arrazoi sinesgarririk antzematen ez bada eta okupatu gabe dagoela ondorioztatzeko beste antzu batzuk ere baldin badaude.

3. Etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuak udalekin batera lan egingen du zehatzeko, hutsik egoteagatik, zein etxebizitzari ezartzen ahal zaien zerga karga eta zein sar daitezkeen foru lege honetan aurreikusitako Alokairuen Boltsan.

4. Aurreko idatz-zatian aurreikusitako lankidetzaren honela gauzatzen ahalko da, besteak beste:

a) Foru lege honen 57. artikuluan adierazitako administrazio unitateak ikuskapen eta kontrol jarduketak egitea.

b) Datuak eta informazioa trukitzea.

c) Okupatu gabe dauden etxebizitzaren erregistroak prestatzeko aholkularitza ekonomiko eta teknikorako hitzarmenak.

5. Argindarra, ura, gasa eta telefononia banatzen dituzten enpresak edo erakundeak behartuak daude etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuari jakinaraztera etxebizitzak okupatuak ote dauden egiaztatzeko garrantzitsuak diren datu eta aurrekari guztiak.

Foru lege honetan xedatutakoaren arabera, etxebizitzaren arloko eskumena duen departamentuari prozesatzeko diren datu pertsonalak lagatzeko ez da ukituaren adostasuna beharke, Datu Pertsonalen Babesari buruzko abenduaren 13ko 15/1999 Lege Organikoan xedatutakoari jarraikiz.

73. artikulua. Arau-hauste independenteak edo lotuak.

Arau-hauste baten baino gehiagoren erantzuleen kasuan, egindako arau-hauste bakoitzari dagoen zehapena jarriko zaie, salbu eta arau-hausteen artean zergati-ondorio gisako lotura baldin badago, kasu horretan zehapen bakarra jarriko baitzaie, altuena hain zuzen.

74. artikulua. Delitutzat edo hutsegitetzat har daitezkeen jokabideak.

1. Zehapena jartzeko eskumena duen organoaren iritziz, arau-haustea delitutzat edo hutsegitetzat har badaiteke, organo judizial eskudunari edo Fiskaltzari jakinaraziko dio, eta zehapen prozedura segitzeari uko egingen dio, agintari judizialek ebatzi arte.

2. Era berean, administrazio organoak prozedura etenen du baldin eta zehapen prozedura administratiboa hastea ekarri duten egintza berbe-

rengatik zigor prozesu bat tramitatzen ari dela jakiten badu.

3. Zigor arloko zehapenak zehapen administratiboa jartzea galaraziko du, baina ez, ordea, legez-kotasuna berrezartzeko eta eragindako kalteak ordaintzeko neurriak hartzea.

Delitu edo hutsegiterik dagoenik erabakitzen ez bada, jarraipena emanen zaio zehapen prozedura administratiboari, hala badagokio, jurisdikzio eskudunak frogatutzat hartzen dituen egintzetan oinarrituz.

Xedapen gehigarriak

Lehen xedapen gehigarria. Etxebizitza babestuak bigarren eskualdaketan jabetzan lortzeko eta partikularren artean alokatzeko betebeharrak.

1. Etxebizitza babestua bigarren eskualdaketan jabetzan lortu nahi bada edo partikularren artean alokatu, hauek izanen dira etxebizitza babestua lortzeko gutxieneko betebeharrak:

a) Eskuratzailen edo errentarien diru-sarrera ponderatuak ez izatea IPREM adierazlea halako 6,5 baino handiagoak, eskualdaketa edo errentamendua gertatzen den egunerako pertsona fisikoen errentaren gaineko zergaren aitorpenak aurkezteko epea bukatua dagoen azkeneko zergaldian.

b) Eskuratzailak edo errentariak, edo haien familia unitateko ezein kide, ez izatea beste etxebizitza baten edo haren zati alikuotaren jabariaren titularrak edo hura erabili edo gozatzeko eskubide errealearen titularrak, salbu eta 17. artikuluan ezarritako desegokitasunaren gaineko eta eskaintza egitearen gaineko betebeharrak batera gertatzen badira.

2. Alokatzeko behin betiko kalifikazioa jaso duten etxebizitza babestuen kasuan, aurreko idatz-zatian errentarientzat adierazitako gehieneko diru-sarrerak ezin izanen dira izan espediente horren behin-behineko kalifikazioaren eskaera egin zenean ezarritakoak baino handiagoak, deusetan galarazi gabe babes ofizialeko araubide bereziko etxebizitzak errentan emateko kontratuen luzapenak egitea, kasu horretan errentariaren gehieneko diru-sarrerak ezin izanen baitira izan xedapen gehigarri honen 1. idatz-zatian adierazitakoak baino handiagoak.

Bigarren xedapen gehigarria. Nafarroako Gobernuak eskuratutako etxebizitzak esleitzeko modua.

Foru lege honen 33. artikuluan xedatutakoaren arabera eskuratzen diren etxebizitzak eta Nafarro-

ako 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 Boltsa kudeatzeko orduan.

Hirugarren xedapen gehigarria. Ehunekoak, diru zenbatekoak eta epeak berrikustea.

Foru lege honen 17., 18., 20. eta 23. artikuluetan eta III. tituluko III. kapituluaren agertzen diren ehunekoak, diru zenbatekoak eta epeak erregelamendu bidez eguneratzen ahalko dira, eskariaren bilakaera egiaztatuari, ondasun higiezinaren merkatuaren egoerari eta Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuaren ezarpenaren ondoriozko esperientziari lotutako faktoreen arabera.

Laugarren xedapen gehigarria. Etxebizitza babestuen eranskinak.

Etxebizitza babestu bakoitzari, juridikoki hartatik bereziazina den eranskin gisa, guztira 15 metro koadro baino gehiagoko azalera erabilgarria ez duten trastelekuak eta garaje-plaza bat lotzen ahalko zaizkio.

Bosgarren xedapen gehigarria. Nafarroako Gobernuko entitate instrumentalak abala edo fidantza jartzearen betebeharrak salbuestea.

Nafarroako Gobernuko entitate instrumentalak, etxebizitza babestuak sustatzen dituztenak edo halakoak eraikitze lurren urbanizazioa sustatzen dutenak, ez daude behartuak berariazko fidantza edo abal bat jartzera diru-laguntza gisako edo horren aurrerakin gisako edozein diru kopuru jasotzeko, laguntza hori beren helburu sozialari dagozkion jarduketetan erabiltzeko baldin bada.

Seigarren xedapen gehigarria. Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuaren araudia.

Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuaren funtzionamendua erregelamenduz arautuko da. Araudi hori ezartzen ez den bitartean, etxebizitza babestuak lehiaketa publikoaren bidez esleituuko dira, orain bezala.

Zazpigarren xedapen gehigarria. Etxebizitza gizarte jarduketarako eskuratzeko.

Udalen titulartasunpeko lurzoruan egiten diren etxebizitza babestuaren sustapenetan, udalak sustapeneko etxebizitzaren %15era bitarte eskuratzen ahalko ditu gero bost urtez, gutxienez, alokatu edo lagatzeko, etxebizitzaren arloan udalak dituen helburuen arabera. Epe hori bukatuta, udalak etxebizitzak besterentzea erabakitzen badu, besteren-

tzea foru lege honetan ezarritako prozedurari jarraikiz eginen da.

Zortzigarren xedapen gehigarria. Saltzeko eta errentan emateko gehieneko prezioak.

Erregelamenduzko garapena egin bitartean, hauek izanen dira etxebizitza babestuak saldu eta errentan emateko gehieneko prezioak:

1. Etxebizitza babestuak saldu edo esleitzeko gehieneko prezioak, etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa foru lege honek indarra hartu ondoren eskatzen den kasuetan, ondoko hauek izanen dira, hala bigarren eta ondorengo eskualdaketetarako, nola lehenengo eskualdaketetarako –behin betiko kalifikazioaren egunetik urtebete igaro bada–, betiere kontratua sinatzen denean indarra duen ponderatu gabeko moduluaren arabera:

a) Babes ofizialeko etxebizitzetarako: etxebizitzaren eta loturiko garajearen metro koadro erabilgarri bakoitzerako ponderatu gabeko modulua bider 1,3, eta trastelekuen eta beste eranskin batzuen metro koadro erabilgarri bakoitzerako ponderatu gabeko modulua bider 0,52.

b) Prezio tasatuko etxebizitzetarako: etxebizitzaren eta loturiko garajearen metro koadro erabilgarri bakoitzerako ponderatu gabeko modulua bider 1,5, eta trastelekuen eta beste eranskin batzuen metro koadro erabilgarri bakoitzerako ponderatu gabeko modulua bider 0,6.

2. Etxebizitza babestuen urteko errentaren gehieneko prezioa, etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa foru lege honek indarra hartu ondoren eskatzen bada eta alokairuaren araubidean behin betiko kalifikatzen badira, errentamendu kontratua sinatzen den egunean etxebizitzak eta lotutako eranskinak bigarren eskualdaketan saltzeko indarra duen gehieneko prezioaren %4,5koa izanen da. Ehuneko hori erregelamenduz aldatzen ahalko da, ondasun higiezinaren merkatuaren eta ekonomia-aren egoeraren arabera. Horrelako etxebizitzaren errentari eta sustatzaileek urtarrilaren 9ko 4/2006 Foru Dekretuan araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzentzat aurreikusitako diru-laguntzak jasotzen ahalko dituzte. Foru dekretu horren bidez, etxebizitzaren arloko jarduketa babesgarriak eta etxebizitzetarako eraikinen sustapena arautu ziren.

3. 65 urtetik gorakoentzat eta minusbaliatuentzat alokatzeko apartamentuen gehieneko errenta aurreko puntuetan xedatutakoaren arabera kalkulatu da eta horiek ere urtarrilaren 9ko 4/2006 Foru Dekretuan araubide orokorreko edo araubide bereziko etxebizitza babestuentzat aurreikusitako laguntzak jasotzen ahalko dituzte, nolako kalifikazioa jasotzen duten, hots, prezio tasatuko etxebizi-

tzarena edo babes ofizialeko etxebizitzarena, hurrenez hurren. Foru dekretu horren bidez etxebizitzaren arloko jarduketa babesgarriak eta etxebizitzetarako eraikinen sustapena arautu ziren.

4. Xedapen honen 2. idatz-zatian xedatutakoaren ondoriozko kopurua urteko gehieneko errenta izanen da jabetza araubidean behin betiko kalifikatzen diren etxebizitza babestu guztietarako, gero jabe partikularrek errentan jartzen baldin badituzte.

Bederatzigarren xedapen gehigarria. Alokairu sistema publikoa.

Foru lege honetan xedatutakoaren ondorioetarako, hauek dira alokairu sistema publikoaren barrenean sartzen diren etxebizitzak: errentamendu kontratu ikus-onetsia duten etxebizitza babestuak, Alokairu Boltsan sartuta dauden etxebizitzak eta emantzipatzeko oinarrizko errenta hartzen duten gazteek edo funts publikoekin finantzaturiko beste alokairu programa batean parte hartzen duten pertsonen errentan hartzen dituzten etxebizitzak.

Hamargarren xedapen gehigarria. Lurzoruaren eta urbanizazioaren kostuak salmentako gehieneko prezioan duen eraginaren gaineko salbuespena.

Aurkezten den proiektuan lurzoruaren eta urbanizazioaren kostuak salmentako prezioan duen eragina foru lege honetan adierazitako ehunetik gorakoa bada ere, etxebizitza babestuen kalifikazioa ematen ahalko da baldin eta etxebizitza babestuen kalifikazioa lortu beharra arrazoibidez justifikatzen bada, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren zehaztapen teknikoaren arabera egoki eraikiko direla bermatzen bada, foru lege honetan eta xedapen osagarrietan etxebizitzaren azalerari, diseinuari, bizigarritasunari, destinoari, erabilerari, kalitateari eta gehieneko prezioari buruz ezarritako betebeharrak betetzen badira eta sustatzaileak Eraikuntza Antolatzeako azaroaren 5eko 38/1999 Legean aurreikusitako bermeak ematen baditu.

Xedapen iragankorrak

Lehen xedapen iragankorra. Etxebizitza babestua okupatu gabe edukitzeko administrazio baimena.

Foru lege honen 8. artikuluan aurreikusitako erregelamenduzko garapena egin bitarte, etxebizitza babestua okupatu gabe edukitzeko bidezko arrazoiak daudela ondorioztatuko da baldin eta etxebizitza horren jabeak edo errentariak, behar bezala justifikatutako familia, lan edo norberaren beharregatik, beste helbide batera joan beharra

badu, betiere etxea okupatu gabe edukitzeko epea urtebetetik beherakoa bada.

Bigarren xedapen iragankorra. Aldi baterako babes araubidea.

Araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eskualdatzeko baldintzak, babes araubidean egoteko epeak eta errentaren gehieneko prezioari buruzko mugak, etxebizitza horien behin-behineko kalifikazioa foru lege honek indarra hartu aurretik eskatu baldin bada, Nafarroan Etxebizitzari Babes Publikoa Emateari buruzko ekainaren 24ko 8/2004 Foru Legean eta Etxebizitzaren arloko jarduketa babesgarriak eta etxebizitzetarako eraikinen sustapena arautu zituen urtarrilaren 9ko 4/2006 Foru Dekretuan ezarritakoak izanen dira.

Hirugarren xedapen iragankorra. Gutxieneko diru-sarrerak.

Honen gaineko erregelamenduzko garapena egin bitartean, babes ofizialeko etxebizitza bat lortu ahal izateko gutxieneko diru-sarrerak 3.000 eurokoak izanen dira errentamendu araubideko etxebizitzetarako, erosteko aukera izan edo ez izan, 12.000 eurokoak etxebizitzak jabetzan hartzeko, eta 15.000 euro prezio tasatuko etxebizitzak lortzeko. Diru kopuru horiek etxebizitzaren arloko jarduketa babesgarriak eta etxebizitzetarako eraikinen sustapena arautu zituen urtarrilaren 9ko 4/2006 Foru Dekretuan xedatu bezala kontatuko dira. Betebehar hori bete beharko da etxebizitzak esleitzeko eskaerak aurkezteko epea hasten den egunerako pertsona fisikoaren errentaren gaineko zergaren azkeneko aitortpena aurkezteko epea bukatua duen azkeneko zergaldian.

Laugarren xedapen iragankorra. Foru lege honek indarra hartzen duenerako, esleipen prozedura hasita duten sustapenetan sartuta dauden etxebizitza babestuak lortzeko gutxieneko betebeharrak.

1. Foru lege honetan aurreikusitako etxebizitza babestuak lortzeko baremoa eta betebehar orokorrrak aplikatuko dira foru lege honek indarra hartzen duenerako esleipen prozedura hasi gabe duten etxebizitza babestuaren deialdi guztietan.

2. Foru lege honek indarra hartzen duenerako esleipen prozedura hasita duten deialdietan, lege honetan adierazten diren betebehar orokor guztiak aplikatuko dira, etxebizitza babestuak lehenengo eskualdaketa eskuratu, esleitu edo errentan emateko, 2011ko urtarrilaren 1etik aurrera administrazioan ikus-onestera aurkezten diren kontratu guztietan. Betebehar horiek kontratua ikus-onestera aurkezten denean betetzen direla frogatu beharko da.

3. Xedapen honetan ezarritakoaren ondorioetarako, esleipen prozedura hasita dagoela ondorioztatuko da, deialdiari buruzko iragarkiren bat argitaratu baldin bada Nafarroako Foru Komunitatean argitaratzen diren egunkarietatik zabalkunde handiena duten bietako batean.

Bosgarren xedapen iragankorra. 65 urtetik gorakoei alokatzeko diren etxebizitza babestuak lortzeko baldintzak, haien behin-behineko kalifikazioa foru lege honek indarra hartu aurretik eskatua dagoenean.

1. 65 urtetik gorakoei alokatzeko diren babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenetan parte hartzeko baldintzak, haien behin-behineko kalifikazioa Nafarroan Etxebizitzari Babes Publikoa Emateari buruzko ekainaren 24ko 8/2004 Foru Legeak indarra hartu aurretik eskatua baldin badago, hauexek izanen dira bakarrik:

a) Familia unitate errentariko kide batek gutxienez 65 urte izatea.

b) Errentariaren familiaren diru-sarrera ponderatuak ez izatea IPREM adierazlea halako 2,5 edo 5,5, sustapenak babes ofizialeko etxebizitzaren araubide berezikoak izan edo araubide orokorrek.

c) Errentaria Nafarroan erroldaturik izatea errentamendu kontratua sinatu baino lehen.

d) Errentariaren familiaren diru-sarrera ponderatuak ez izatea IPREM adierazlea halako 5,5, sustapen horietan 5 urte baino gehiago alokatuta egon diren maizterekin egiten diren kontratu berriak badira.

2. Aurreko idatz-zatiko b), c) eta d) azpiataletan adierazitako betebeharrak betez gero, etxebizitza horiek lortzen ahalko dituzte, orobat, azpiko gortz-adarretan mugitzeko ezgaitasun larria duten pertsonak, horren ondoriozko ezgaitasuna %40koa edo handiagoa bada, eta baita %65eko edo handiagoko ezgaitasun aitortua duten beste pertsona batzuek ere.

Seigarren xedapen iragankorra. Hasita dauden zehapen prozedurak.

Foru lege honek indarra hartzen duenerako hasita dauden zehapen prozedurei ez zaie bertan adierazitakoa aplikatuko eta aurreko araudiaren arabera tramitatuko dira, ustezko arau-hausleari mesede egiten dioten alderdietan izan ezik.

Zazpigarren xedapen iragankorra. Etxebizitza babestuak esleitu edo saldu eta errentan emateko gehieneko prezioak, behin-behineko kalifikazioa foru lege honek indarra hartu aurretik eskatutako kasuetan.

Etxebizitza babestuak esleitu edo saldu eta errentan emateko gehieneko prezioak, behin-behinekoko kalifikazioa foru lege honek indarra hartu aurretik eskatu den kasuetan, aurreko araudi aplikagarrian ezarritakoaren arabera kalkulatzeko direnak izanen dira, foru lege honen zortzigarren xedapen gehigarriaren 4. idatz-zatian xedatutakoa izan ezik.

Zortzigarren xedapen iragankorra. Iruñerriko udalez gaindiko planeamenduaren eremuan sartutako udalerririk etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarrari egokitzea.

Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legearen 52. artikuluan, oro har, etxebizitza babestuentzat ezarrita dagoen gutxieneko estandarra, hots, %50ekoa, aplikatuko da Iruñerriko udalez gaindiko planeamenduaren eremuan sartuta dauden udalerrietan, foru lege honek indarra hartzen duenetik sei hilabeteko epean planeamenduaren berrikuspena edo aldaketa hasiera batez onesten badute, eta betiere aldaketa edo berrikuspena bi urteko epean onesten bada behin betiko, hasiera batez onesten den egunetik hasita.

Bederatzigarren xedapen iragankorra. Prezio itunduko etxebizitzaren araubide iragankorra.

Nafarroan Etxebizitzari Babes Publikoa Emateari buruzko ekainaren 24ko 8/2004 Foru Legean eta aplikatu daitezkeen gainerako arauetan ezarrita dagoenari jarraikiz, prezio itunduko etxebizitzaren kalifikazioa honako hauei ematen ahalko zaie:

a) Foru lege honek indarra hartu aurretik hasiera batez onetsita dagoen udal planeamenduaren arabera, horrelakoentzat aurreikusitako dauden lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak.

b) Sustatzaileak eskaturik, foru lege honek indarra hartzean indarra duen planeamenduaren arabera, inolako babes araubiderentzat erreserbatuta ez dauden lurzoruetan eraiki beharreko etxebizitzaren sustapenei.

Hamargarren xedapen iragankorra. Araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak kentzea.

Foru lege honen erregelamenduzko garapena onetsi arte, foru lege honek indarra hartu ondoren behin-behinekoko kalifikazioa eskatua duten babes ofizialeko etxebizitzaren eskuratzailerik, haien familiaren diru-sarrerara ponderatuak IPREM adierazlea halako bi edo txikiagoak badira, eskuratzeko dute etxebizitzaren eta loturiko garajearen eta trastelekuaren prezioaren %16 adinako diru-laguntza jasoko dute.

Xedapen indargabetzailea

Xedapen indargabetzaile bakarra. Arauak indargabetzea.

Indarririk gabe uzten dira foru lege honetan xedatutakoari aurka egiten dioten maila bereko edo baxuagoko xedapen guztiak. Bereziki, honako xedapen hauek indargabetu dira:

a) 9/2002 Foru Legea, maiatzaren 6koa, Nafarroan etxebizitza arloko jarduketara babesgarri aplikatutako zaizkien moduluak ezarri eta etxebizitza erosteko laguntzak handitzen dituenak.

b) Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioari buruzko abenduaren 3ko 15/2004 Foru Legearen II. eranskinean, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuari dagokion atala.

c) 8/2004 Foru Legea, ekainaren 24koa, Nafarroan Etxebizitza Publikoari Babes Emateari buruzkoa.

d) 9/2008 Foru Legea, ekainaren 24koa, Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzkoa.

Azken xedapenak

Azken xedapenetako lehena. Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legearen 52. artikuluko 5. idatz-zatia kendu eta bertako 1., 2., 3. eta 4. idatz-zatiak aldatzen dira, honela idatzita geldituko baitira:

“1. Udal plan orokorretan behar diren determinazioak sartu beharko dira, ziurtatzeko ezen, planeamenduaren behin betiko onespentetik hasi eta bederen zortzi urteko epe baterako aurreikusitako bizitegi-ahalmen berriaren %50, gutxienez, babes publikoko araubideren bati loturiko etxebizitzak eraikitzeko izan dadin. Ehuneko hori 70era igoko da Iruñerriko udalez gaindiko planeamenduaren eremuan sartuta dauden udalerrien udal plan orokorretan. Aurrekoa gorabehera, urbanizazio jarduketara bat objektiboki bidegabe dela justifikatzen bada, bizitegi-ahalmena %50era jaisten ahalko da.

Etxebizitzetarako erabilera horien finkapena zehaztu beharko da antolamendu egituratzailetik aterako den sektorizazioan, eta horri eutsi beharko zaio, gutxienez harturik, udal planeamenduren geroagoko aldaketetan. Lurzoruen antolamendu xehekatua ezarriko duen planeamenduak edo hirigintza-kudeaketako tresnek finkatuko dute kasu bakoitzean zein diren etxebizitzetarako erabilera horiei atxikitzen zaizkien lurzatiak.

2. Antolamendu berrian aurreikusten diren 10.000 biztanletik beherako udaletan, Iruñerriko

udalez gaindiko planeamenduaren eremuaren barrenean sartutakoez bestelakoetan, behar bezala justifikatzen badute ez dela komeni aurreikuspen horiek gauzatzea, betiere halakorik ezartzen duen lurralde-plangintzako tresnaren baten determinazio loteslerik ez bada, etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuko kontseilariaren baimena lortzen ahalko dute, beharkizun hori murriztu edo kentzeko.

Halaber, proposatutako aldaketak 20 etxebizitza edo gutxiago gehikuntza egitea aurreikusten badu eta hiri-lurzoru finkatueta eraikitze asmoa badago, udalek etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarraren beharkizuna murriztu edo kentzeko baimena lortzen ahalko dute etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentutik.

3. Etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarra betetzearen ondorioetarako, bizitegi-ahalmeneren gehikuntzat hartuko da planeamendu indardunaren arabera egiten den gehieneko etxebizitza kopuruaren edozein gehikuntza, planeamenduaren edozein aldaketa edo berrikuspena baino lehen gertatua. Indarreko planeamenduan gehieneko etxebizitza kopuru bat finkatzen ez bada, bizitegi-ahalmena handitu dela ondorioztatuko da baldin eta planeamendu horren aldaketan edo berrikuspenean aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasuna handitzen baldin bada.

4. Artikulu honetan zehaztu den etxebizitza babestuen gutxieneko estandarraren barreneko banaketan, etxebizitza guztien %70 gutxienez babes ofizialekoak izanen dira.”

Azken xedapenetako bigarrena. Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legeari hamargarren xedapen gehigarria gehitu zaio. Hona hemen haren testua:

“Hamargarren xedapen gehigarria. Iraunkortasunerako gutxieneko irizpideak.

Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina onesten duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 15. artikulua 6. idatzatiaz xedatutakoaren ondorioetarako, urbanizazio jarduketak batek udal baten planeamendua edo udalerririk hartzen duen lurralde eremu handiago baten planeamendua berrikusi beharra ekarriko du baldin eta jarduketaren ingurumen eraginak haren eragin eremua gainditzen duenean eta, Ingurumen Eraginaren Adierazpenean ezarritako

baldintza edo determinazioen ondorioz, lurraldearen antolamenduaren arloan eskumena duen departamentuak egiaztatzen badu proposatutako jarduketa aldatu nahi den lurralde eremu osoa okupatu eta garatzeko ereduaren kontrakoa dela.”

Azken xedapenetako hirugarrena. Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legeari hamaikagarren xedapen gehigarria gehitu zaio. Hona hemen haren testua:

“Hamaikagarren xedapen gehigarria. Etxebizitza babestuaren egokitasunari buruzko azterlana.

Udal Plan Orokorren berrikuspenen hasiera bateko onespenerekin batera, udalek txosten edo memoria bat aurkeztuko dute, aurreikusitako etxebizitza babestuen tipologia eta neurriak dagoen eskariaren arabera diren ikertu eta aztertzen dituenak.”

Azken xedapenetako laugarrena. Ondare eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren xedapenen Testu Bategina onetsi zuen apirilaren 26ko 129/1999 Legegintzako Foru Dekretuaren hirugarren xedapen gehigarriaren aldaketa.

Ondare eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren xedapenen Testu Bategina onetsi zuen apirilaren 26ko 129/1999 Legegintzako Foru Dekretuaren hirugarren xedapen gehigarriaren testua hauxe izanen da:

“Viviendas de Navarra, S.A.” sozietate publikoa, Nafarroako Gobernuaren sozietate instrumentala den aldetik, zerga hau ordaintzetik salbuetsia izanen da etxebizitzak edo haien zati alikuotak eskuratzeko, Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko Foru Legearen 17.5, 33. eta 50. artikuluetan aipatzen diren kasuetan.”

Azken xedapenetako bosgarrena. Erregelamenduak emateko ahalmena.

Nafarroako Gobernuari ahalmena ematen zaio foru lege hau aplikatu eta garatzeko behar diren erregelamenduzko xedapen guztiak eman ditzan.

Azken xedapenetako seigarrena. Indarra hartzea.

Foru lege honek Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta bi hilabetera hartuko du indarra.

