



NAFARROAKO PARLAMENTUKO

ALDIZKARI OFIZIALA

VII. legegintzaldia

Iruña, 2010eko martxoaren 17a

25. ZK.

A U R K I B I D E A

A SAILA:

Foru lege proiektuak:

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

A saila:
FORU LEGE PROIEKTUAK

Foru Lege proiektua, Nafarroan etxebizitza izateko eskubideari buruzkoa.

OSOKO ZUZENKETA

Legebiltzarreko Erregelamenduko 129. artikuluan ezarritakoa betez, Nafarroan etxebizitza izateko eskubideari buruzko Foru Lege proiektuari aurkezturiko osoko zuzenketa Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialean argitara daitezen agindu dut. Proiektu hori 2010eko urtarrilaren 30eko 8. Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.

Iruñean, 2010eko martxoaren 16an

Lehendakaria: Elena Torres Miranda

Nafarroan etxebizitza izateko eskubideari buruzko Foru Lege proiektuari eginiko osoko zuzenketa, ordezko testuarekin

ORDEZKO TESTUA

Nafarroan etxebizitza izateko eskubidea bermatzeko Foru Legea

ZIOEN AZALPENA

Etxebizitza da Nafarroako herritarren kezka handienetakoa bat. Izan ere, behar-beharrezkoa den ondasun horren prezioek herritarren soldaten oso gainetik egiten dute gora. Horrek –kasurik onenean– zorpetzera behartzen ditu familiak, kontsumorako ahalmena arriskuan jartzeraino zorpetu ere; maileguen amortizazio-epeak gero eta luzeago bihurtzen dira eta, gainera, etorkizunean egon daitezkeen aldaketen mende daude, horrek dakartzan zalantza eta arriskuekin, aldaketak egon baitaitezke lanean, familian edota interes-tasetan. Argi dago alokairuko etxebizitzaren eskaintza ez dela behar adinakoa edo ez dela lehiakorra; izan ere, alokairuak altuak dira hipoteka-kuotekin alderatuta epe luzera. Hori dela eta, gero eta gehiago ukatzen zaie etxebizitza izateko eskubide konstituzionala gizarteko sektore ahulenei, besteak beste gazteei, hirugarren adineko pertsoneri, immigrantei, guraso bakarreko familiei edo arrisku-egoeran dauden pertsoneri.

Horren arrazoia da Espainian nahiz Nafarroan hartu izan diren etxebizitza-politikak ez direla nahikoa izan, eta egungo egoerak gainditu egin dituela. Horregatik, interes-tasak jaistearen ondorioz merkatu libreko eskaria igo izanak –interes-tasak jaistearen onura berehala xurgatu zuten prezioek– edota egoera ekonomikoak oro har hobera egin eta egonkortasun sozialari eusteak, besteak beste, hauxe eragin zuten: etxebizitzak eraiki eta sustatzen zituen sektoreak ahaleginak beste eskari-mota berri batera bideratzea, zenbaitetan etxebizitza bat izatearen oinarriko behararekin lotuta ez zegoen eskari batera. Baina fenomeno horren aurrean, etxebizitza-politikek neurri berberak hartzen jarraitu zuten: babes publikoko etxebizitzak eraiki zitezkeen bultzatzea, eta merkatu librean etxebizitzak eros zitezkeen bultzatzea zerga-arinketen bidez.

Espainiako Konstituzioko 47. artikulua ezarritzen du espainiar guztiek eskubidea daukatela etxebizitza duin eta egoki bat izateko, eta xedatzen du botere publikoek eskubide hori gauzatzeko behar diren baldintzak sustatuko dituztela eta horretarako egokiak diren arauak ezarriko dituztela, eta, era berean, lurzorua erabilera interes orokorrari jarraikiz arautuko dutela, espekulazioa eragozteko. Onartua izan zenetik, ekimen askoren bidez saiatu dira Konstituzioko artikulua hori eskubide subjektibo eta unibertsal bihurtzen, herritar guztiek eskuratu ahal izanen duten eskubide bat.

Nafarroan etxebizitza izateko eskubidea bermatzeko foru lege honen helburua da –izenburuak berak ikuspegi-aldaketa garrantzitsu bat adierazten du– orain arte aplikatu diren neurriak baino urrunago joatea, orain arteko etxebizitzak eraikitzea eta erostea baino ez baitzuten sustatzen, eta etxebizitzaren merkatua ahalik eta era estrukturalenean aldatzea. Foru-legeak salto kontzeptual handi bat ematen du eta konpromiso argia azaltzen du Nafarroako herritarrek etxebizitza duin eta eskuragarri bat lortzeko duten eskubide subjektiboa bermatzeko. Horretarako, etxebizitza eskura-

garrien parke jakin bat sortuko du, etxebizitza bat behar duten herritarren beharrei erantzuteko. Parkeak nahikoa izan behar du mugikortasuna bermatzeko eta pertsonen beharretan egon daitezkeen aldaketetara moldatzeko, eta, batez ere, integratua izan behar du, ingurune fisikoari dagokionez nahiz ikuspuntu sozialari dagokionez. Lege honek hirigintza-alderdia delakoari ere eman nahi dizkio irtenbideak. Hirigintza alderdiaren arabera, pertsonak espazioan errenta-mailaren arabera banatzea da mendebaldeko Europar bizikidetzakaltetu dezakeen arrisku larrienetako bat.

Errenta baxuenen eta ertainen eskura dauden etxebizitzaren parke jakin bat sor dadin bultzatzeko, foru legeak ahalik eta zehatzen arautzen ditu babes publikoko etxebizitzak Nafarroan, bai jabetzan bai alokairuan daudenak.

Baina gaur egungo foru lege batek etxebizitzaren merkatu librean ere izan behar du eragina: izan ere, hori da gehienbat herritarren eskari eta beharrei erantzuna ematen diena gaur egun. Onartu beharra dago zaila dela alor horretan eragitea, baina horrek ez du esan nahi egin behar ez denik. Horregatik, merkatu libreko harremanetan izaten diren alderdirik ahulenak babesteari buruz jardungo dugu testuaren zati handi batean. Babes hori emateko, honako hauek arautu nahi ditugu: etxebizitzak kontsumitu eta erabiltzen dituzten pertsonen babesa, etxebizitzek bete behar dituzten baldintzak eta kalitatea, eta ohiz kanpoko erabilera dagoen kasuetan administrazioak esku hartzeko neurriak.

Labur-labur azaldu ditugun premisa horietatik abiatuta, honako hauek landuko ditugu lehendabizi foru legearen atariko tituluan: xedea, helburuak eta beste xedapen orokor batzuk. Etxebizitza izateko eskubidea bermatzen da, kontuan hartuta eskubide horren barruan dagoela etxebizitzaren hiri-ingurunea ere. Bestalde, testuan aipatzen da loturak daudela etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidearen eta eskubide hori gabe posible izanen ez liratekeen beste eskubide konstituzional batzuen artean.

Foru-lege honetan egiten den hurbilketa berrietako bat da interes orokorreko zerbitzutzat hartzen dela gizarte-politiketarako etxebizitzak ematea, Europako Parlamentuak etxebizitza sozialen gaian hartutako ildoari jarraituz. Hartara, sektore publikoak higiezinaren merkatuaren ikusle pasibo izateari uzten dio, eta neurriak hartzen hasten da herritarrentzako etxebizitza eskuragarri eta egoki nahikoa egon daitezen. Sektore publikoak berak baka-riik edota ekimen pribatuaren edo izaera sozialeko ekimenaren –gizarte-ekintzako sektorea delakoaren– laguntzarekin sortuko ditu etxebizitzak. Gizar-

te-ekintzako sektorea gero eta garrantzitsuagoa da etxebizitza eskuragarri bihurtzea helburu duten ekimenetan. Horrek aukera ematen du sektore publikoaren jarduera Estatuko eta Erkidegoko araudien barruan sartzeko, eta garrantzi handiagoa emateko tokiko sektore publikoari lurzorua hornitzaile lanetan eta babestutako etxebizitzaren sustapenean, bai ekimen zuzenaren bidez, bai erakunde instrumentalen bidez, edota Nafarroako Gobernuarekin eta haren mendeko erakundeekin eginiko hitzarmenen bidez.

Bestalde, foru legeak ezartzen du zer kasutan kontsideratuko den ez dela bete jabetzaren funtzio soziala. Kasu horietan ekintza publikoa beharrezkoa izanen da sortutako arauz kanpoko egoerak konpontzeko, oinarritzko eskubideei eta gizarte-eta hiri-testuinguruari kalte egiten baitiete. Etxebizitzaren funtzio soziala betetzen ez den egoeretan eman beharreko ekintza publikoa ere arautu da zenbait tresnaren bidez. Prebentziozko ekintzek, sustatzeko ekintzek eta laguntzeko ekintzek izanen dute lehentasuna, baina administrazioaren ohiko ekintza zigortzaileak ere erabili ahal izanen dira. Foru-legeak etxebizitzaren alorrean ere sartu nahi du ekintza publikoa; hartara, aurrerapauso garrantzitsua emanen da etxebizitzarekin lotutako banakako eskubideen nahiz interes kolektiboen defentsan.

Administrazio publikoek etxebizitzaren alorrean dituzten eskumenak lantzen dira I. tituluan. Horrez gain, toki-erakundeek beren autonomiaren barruan eskumenak erabili ahal izateko printzipioak gehitzen dira, eta, era berean, haien ekintzak udalaz gaineko interesekin koordinatu ahal izatekoak, oso garrantzitsua baita gai honetan.

Foru-legearen xedearen eta helburuen arabera, II. tituluak etxebizitzaren gaia planifikatzeari eta programatzeari buruzko alderdiak arautzen ditu. Lurralde-antolamenduan indarrean dagoen esparru juridikoa eta Europako garapen berriak kontuan hartuz, etxebizitza guztiak eta bereziki babes publikoko etxebizitzak lurraldean era orekatuan banatzeren beharrei erantzun teknikoa ematen zaio, eta, hartara, udalaz gaineko interesak babes-ten dira.

Lurraldea planifikatzeko beharrezko tresna Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala da. Lurralde-eremu txikiagoetarako eginiko plan espezifikoaren bidez zehaztu eta gara daiteke plana.

Mekanismo batzuk jasotzen dira, erabat edo zati batean babes publikoko etxebizitzak eraikitze-ko erabiliko diren kalifikazioak ezartzeko. Eraikuntza berrien bidez edo birgaitze handien bidez hiri-lurzoru finkatuan babes publikoko etxebizitzak

eraikitzeari egiten zaio bereziki erreferentzia. Izan ere, ez genuke nahi babes publikoko etxebizitzak hiri-berrikuntza osoko edo hazkunde berriko lurzoruetan egiten diren eraikuntza berrien mende ego-terik soilik. Bestalde, udaletako planek lursailak kalifikatu behar dituzte zuzkidura-etxebizitza publi-koen hirigintza-sistema berrirako, kolektibo espezi-fiko batzuei laguntzeko eta haien emantzipazio-beharrei erantzuteko modu errealista baita.

Foru-legeko III. tituluak etxebizitza-parkearen kalitateari dagozkion alderdiak arautzen ditu. "Etxebizitzaren kalitatea" kontzeptua definitu eta arautzen da. Horretarako, etxebizitzaren funtzionalta-suna, segurtasuna, osasungarritasuna eta iraun-kortasuna betetzea helburu duten arauak eta bai-menak aipatzen dira, eta higiezinaren parkea eraikitzeko, zaintzeko eta birgaitzeko prozesuan kohesio soziala, ingurumenaren kohesioa eta eko-eraginkortasuna kontuan hartzea helburu duten ekintzak bultzatzen dira.

Planteamendu horiek behar bezala gara daitezen bermatzeko, foru legeak Etxebizitzaren Kalita-teari, Iraunkortasunari eta Berrikuntzari buruzko Agentzia sortzen du. Izaera teknikoko erakunde horrek Nafarroako Foru Komunitateko Administra-zioari aipatutako gaietan aholkuak ematea, propo-samenak egitea eta zaintza-lanak egitea izanen du helburu, bai eta etxebizitzaren eta etxebizitza osatzen duten elementuen kalitate arkitektonikoa hobetzea ere.

Nafarroako Gobernuak bultzatutako politiken artean, lehentasuna izanen du etxebizitzak zain-tzeak eta birgaitzeak, eta oso garrantzitsuak izanen da, halaber, noizean behin eraikinen egoera kon-trolatzea, parkea honda ez dadin.

Hirigintza-leggedian agertzen den mandatu-a betetzeko, etxebizitzak zaintzeko eta birgaitzeko betebeharrak legala arautzen du II. kapituluak. Etxe-bizitzak zaintzeko eta birgaitzeko betebeharrari erantzuteko nahitaezkoa bada jabetza horizontala-ren araubideko eraikin bateko elementu pribatibo-ren batean funtsezkoa ez den zati bat edo ele-mentu komun bat aldi baterako okupatzea edo desjabetzea, baimena emanen da aldi baterako okupatzeko edo desjabetzeko, betiere eremu hori okupatzeko beharra aurrez justifikatzen bada. Aipatu beharra dago, bestalde, hutsik dauden higi-ezinak merkaturatzera behartzeko aukera ere hor dagoela.

Foru-legeak ezartzen du, bestalde, behin sus-tatzeko eta behartzeko bideak amaitutakoan, Etxe-bizitzaren Lurralde Plan Sektorialaren arabera toki batek bizileku gisa erabilia izateko eskari handia badu, eskudun administrazioak posible izanen

duela jabetza nahitaez desjabe dadin agintzea etxebizitzak zaintzeko eta birgaitzeko betebeharra ez betetzeagatik, baldin eta horrek pertsonen segurtasuna kaltetu badezake.

III. kapituluaren administrazio jarduleei tresnak ematen zaizkie arrazoi justifikaturik gabe hutsik dauden etxebizitzak merkaturatzeko, etxebizitzaren behar argi bat dagoen tokietan. Sustapen-teknikak erabili ahal izanen dituzte, baina baita polizia-aren bidezko teknikak ere. Horrez gain, etxebizitzaren gainokupazioa eta infraetxeak arautzen dira.

Foru-legeak kontuan hartu ditu etxebizitzak kontsumitzen eta erabiltzen dituzten pertsonak babesteko alderdi guztiak. Izan ere, babes horrekin zerikusirik ez duten arrazoiek eta irizpideek mugitzen dute askotan higiezinaren merkatua.

IV. tituluaren aipatzen da, bestalde, berdintasuna bultzatuko dela etxebizitza eskuratzerakoan edo okupatzerakoan. Espainiako Konstituzioko 14. eta 9.2. artikuluetan eta beste xedapen batzuetan onartutako berdintasun-eskubidea hartzen dugu oinarritzat. Beste xedapen horien artean honako hauek azpimarra ditzakegu: Kontseiluaren 2000/78/EE Zuzentaraua, 2000ko azaroaren 27koa, Enpleguan eta okupazioan tratu-berdinta-sunerako esparru orokorra ezartzeari buruzkoa, eta, batez ere, Kontseiluaren 2000/43/EE Zuzenta-raua, pertsonen, edozein arraza- edo etnia-jatorri-koak izanik ere, tratu-berdintasunaren printzipioa aplikatzeari buruzkoa, etxebizitzari erreferentzia egiten baitio.

Horrez gain, higiezinaren merkatua gardena iza-teko irizpideak sartzen dira, eta ezartzen da zer baldintza bete beharko dituzten higiezinaren susta-penean, eraikuntzan eta salerosketan parte har-tzen duten eragileek bere jardueretan, foru lege honetako helburuei eta prozedurei zuzenean era-giten badiete, helburua ez baita tituludun edo titulu gabeko lanbideak arautzea.

Titulu honetan oso ohikoa den beste arazo bat ere landuko dugu: izan ere, kontsumitzaileek asko-tan ez dute informazio nahikoa izaten iragartzen edo eskaintzen zaienari buruz, eta kontratua sina-tzerakoan askotan ez da baldintza legalik egoten edota ez da dokumentaziorik ematen. Gai horiek oso garrantzitsuak izaten dira aurrerago errekla-mazio bat jartzen bada erreklamazioak arrakasta izateko, bai itundutakoa behar bezala bete dadin eskatzen bada, bai kontratua suntsitzea eskatzen bada profesionalak agindutakoa bete ez duelako.

V. tituluaren gaia, berriz, etxebizitzaren babes publikoari buruzkoa da. Hor sartzen dira babes publikoko etxebizitzak eskuratzeko politikak edota

babesa jasotzeko aukera duten bestelako jarduerak.

Babesa jasotzeko aukerak dituzten jardueren artean honako hauek azpimarra daitezke: etxebizitza pribatuak alokairu sozialera bideratzeko bitartekotzarekin lotutakoak, eta ongizate-estatuetan oinarritzea den tresna bat sartzeari helburu dutenak, hau da, etxebizitza alokatzearen kostuari aurre egin ahal izateko zuzeneko laguntza ematea familiei. Hartara, gizarteratzeari lagunduko zaio, eta ez da gizartean onargarria ez den utzarazpenik ongo.

Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridiko komuna kalifikazio osorako ezartzen da. Epe hori ezin da hogeita hamabost urte baino txikiagoa izan, eta eraikinen bitzita baliagarri osorako luzatzen da lurzoru publikoan edo plangintzak horretarako gorde dituen lurzoruetan eraikitako etxebizitzaren kasuan. Horrekin lortu nahi dena da bi merkatu paralelo egotea: etxebizitzaren merkatu libre bat eta babes publikoko etxebizitzaren merkatu bat. Babes publikoko etxebizitzaren merkaturain gainbalioa ondare bihurtzeko aukera arautu egiten da, prezio eskuragarriko higiezinaren parke bat egon dadin beti, eta merkatu libretik kanpo geratu diren sektoreek etxebizitzak eskuratu ahal izateko, ez baitute higiezinetan inbertitzea izan behar duten helburutzat, etxebizitza izateko eskubidea bermatzea baizik.

Foru-legeak arautu egiten du babes publikoko etxebizitzak eskualdatzeko gehienezko prezioa. Eskualdatzeko aukerak egon behar du, baina eskualdatze horretan ezin da espekulaziorik onartu. Era berean, babes publikoko etxebizitzak eskualdatzerakoan gainprezioa debekatuta dagoela arautzen da.

IV. kapituluaren lantzen den gaia da administrazio publikoek babes publikoko etxebizitzak lehen-tasunez eskuratzeko eskubidea dutela, eta eskubide hori behar bezala aurrera eramateko bermeak ere aipatzen dira. Izan ere, sistemaren helburu nagusia iruzurrezko eskualdatzerik ez egotea da, eta babes publikoko etxebizitzaren parkea berreskuratzea eta zabaldu ahal izatea unean uneko beharrei erantzuteko. Erregulazio berriaren ezartzearen denez, administrazioak badu aukera eskubide hori hirugarrenen mesedetan erabiltzeko: alokairu sozialaren alorrean diharduten irabazi-asmorik gabeko erakundearen mesedetan edota babes publikoko etxebizitzaren eskatzaileen erregistroaren izena eman duen pertsonaren baten mesedetan. Horrez gain, adierazten da etxebizitza babes publikoko izendatuta dagoen bitartean luzatuko direla lehen-tasunez eskuratzeko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea.

VI. tituluan zehatzeko araubidea arautzen da, eta hasieran adierazten da administrazioaren ikuskari-funtzioak aurrera eramanez ahal izateko bermeak egon behar direla eta horretan diharduten agenteen balio frogagarria aitortu behar dela. Agente horiek etxebizitzetara sartzeko aukera izan behar dute dagozkien lanak egiteko.

Erabili ahal izan diren neurri zigortzaileak ez dira ohiko isunak bakarrik izan, beste aukera batzuk ere egon direla, besteak beste: higiezinaren ixtea, arau-hausleak ezgaitzea, edota higiezinaren agente baten izena dagozkion erregistrotik kentzea. Gainera, zehapen-espeditzearen azken ebazpena beteko dela ziurtatzeko behin-behineko neurriak hartu ahal izan direla.

Arau-haustea hiru mailatan sailkatuko dira: oso larriak, larriak eta arinak. Maila horietako bakoitzak zerrenda bat izan du, eta zerrenda horretan adieraziko da zer jokabide jarraitu behar dituzten partikularrek etxebizitzaren gaian era egokian jarduteko.

ATARIKO TITULUA **Xedapen orokorrak**

1. artikulua. Xedea.

1. Foru-lege honen helburua da etxebizitza izateko eskubidea arautzea Nafarroan. Hor sartzeko, pertsona guztiek bizitzeko etapa desberdinetan etxebizitza duin bat eta haien egoera familiar, ekonomiko eta sozialera egokitzen den etxebizitza bat lortzeko duten eskubide konstituzionala bermatzeko, eragile publiko, eragile pribatu eta gizar-te-eragileek egiten dituzten jarduerak, eskubideak eta betebeharrak.

2. Etxebizitza izateko eskubidea arautzearen barruan, honako hauek sartzeko dira:

a) Etxebizitza-politikak zehaztea, eta politika horiek aurrera eramanez ahal izateko plangintza- eta programazio-tresnak zehaztea.

b) Eraikuntzaren kalitateari buruzko parametroak finkatzea, eta eraikinen era egokian erabili daitezkeen, zain daitezkeen eta birgai daitezkeen bermatu ahal izateko neurriak finkatzea.

c) Etxebizitzak erabiltzen dituzten pertsonak babestea, eta higiezinaren merkaturain gardentasuna egon dadin bermatzea.

d) Foru-lege honetako alorrean dagozkien etxebizitzak eta haiek soilik sustatzeko, eraikitzeko, eskualdatzeko eta administrazio jarduerak gauzatzerakoan errespetatu beharreko eskubideak, betebeharrak eta irizpideak zehaztea.

e) Araubide juridikoa eta babes publikoko etxebizitzak, pribatuak eta publikoak, esleitzeko, kudeatzeko eta kontrolatzeko baldintzak, haiek hornitzea eta zer beste jarduera babes daitezkeen ezartzea.

f) Administrazioak esku hartzeko arauak eta zehatzeko araubidea.

2. artikulua. Helburuak.

Foru-lege honek honako helburuak ditu:

a) Herritarrek etxebizitza duina eta egokia izateko duten eskubide konstituzionala betetzea Nafarroako Foru Komunitatean.

b) Etxebizitzak sustatzeko eta birgaitzeko jarduera publiko nahiz pribatuen eta ekonomia-, gizarte- eta hirigintza-garapenerako politika publikoen artean koherentzia-irizpideak jartzea.

c) Etxebizitzen eta etxebizitzak dauden eraikinetako elementu komunak kalitatea bermatzea, eta, horretarako, bizileku gisa erabiltzen diren eraikinetan kohesio soziala eta ingurumen-kohesioa sustatzeko irizpideak finkatzea, eta hiri-ingurune duin eta egoki bat sor dadin bultzatzea.

d) Nafarroan bizileku gisa erabiltzen diren higiezinaren ondarea zaindu, birgaitu edo berritu dadin bultzatzea.

e) Etxebizitzak kontsumitzen eta erabiltzen dituztenen eskubideak babestea, eta, horretarako, etxebizitzak eta eraikinak eraikitze, mantentze, berritze eta birgaitzeko prozesuan eta sustapenean parte hartzen duten eragileek bete beharreko arauak finkatzea, bai eta etxebizitzak eskualdatzerakoan, erabiltzerakoan edo edukitze-rakoan sortzen diren harreman juridikoetako aldeak bete beharreko arauak ere.

f) Etxebizitza eskuratzekoan bereizkeriarik egon ez dadin bermatzea, eta, horretarako, ekin-tza positiboko neurriak ezartzea kolektibo ahulen alde, etxebizitza izateko eskubidea betetzeko dauden murrizketak eta oztupoak ezaba daitezen sustatuz eta bereizkeriazko jokabideak zigortuz.

g) Gizarte-politiketarako etxebizitzen eskaintza handia izan dadin lortzea, eta, bereziki, babes publikoko etxebizitzena, hainbat modalitatetan. Eskaintza horrek orekatuta egon beharko du lurraldean, eta egokia izan beharko du lurralde-egoera, hirigintza-egoera, eta egoera sozioekonomiko, pertsonal eta familiar desberdinetarako. Bereziki kontuan hartuko dira, egitura-arrazoiengatik edo egoeraren arabera arrazoiengatik, merkatura iristeko gaien baztertuta dauden edo baztertuak izateko arriskuan dauden kolektiboak.

h) Hirietako eta herrietako auzoetan eta bizitegi-sektoreetan aniztasuna eta kohesio soziala sustatzea, hiri-integrazio egokia bermatzeko asmoz eta arrazoi sozioekonomikoak, demografikoak, generoarekin lotutakoak, kulturalak, erlijiosoak, edo bestelako edozein dela kausa gertatzen diren segregazio, bazterkeria, diskriminazio edo gehiegi-keria kasuei aurrea hartzeko asmoz.

i) Jabetzaren funtzio sozialaren edukia zehaztea bizileku gisa erabiltzen diren ondasun higiezi-nei dagokienez, eta funtzio sozial hori betetzen ez duten egoerak identifikatzeko eta zuzentzeko aukera emanen duten parametroak ezartzea.

3. artikulua. Definizioak.

Terminoak errazago ulertu ahal izateko, mugatu eginen dugu honako kontzeptu hauek foru lege honetan duten esanahia:

a) Etxebizitza: bizileku gisa erabil daitezkeen eraikin finkoak dira, pertsona fisikoek bizileku gisa erabiltzen dituztenak edo helburu hori dutenak. Etxebizitzen funtzio soziala hauxe da: bizitzeko behar pertsonal arruntak asetzeko beharrezko diren espazioa, instalazioak eta baliabide materialak ematea han bizi diren pertsonen. Etxebizitzat hartzen dira, halaber, higiezinako espazio eta zerbitzu komunak edo erantsiak, etxebizitzarekin lotuta daudenak. Etxebizitza izateko beharrezkoa da bizigarritasun baldintzak betetzen dituela frogatzea, foru lege honetan eta garatzen duen araudi-aren ezarritakoaren arabera.

b) Etxebizitza nagusia: udal-errolan bizileku gisa ageri den etxebizitza da.

c) Bigarren etxebizitza edo bigarren bizilekutat erabiltzen den etxebizitza: aldian-aldian edo urtean sei hilabete baino gutxiagoz erabiltzen diren etxebizitzak dira. Biztanleen errolan ez dira agertzen bizileku gisa.

d) Hutsik dagoen etxebizitza: arrazoi justifikatu-rik gabe bi urte baino gehiagoz jarraian okupatu gabe dagoen etxea da. Arrazoi justifikatuz hartuko dira lan-arrazoiengatik etxer aldatu izana, mendekotasun-egoera batengatik bizilekuz aldatu izana, edota gero eta biztanle gutxiago dauden landa-eremuetan etxebizitza utzi izana.

e) Etxebizitza gainokupatua: etxebizitzaren azalera eta zerbitzuak kontuan hartuta okupazio handiegia duten etxebizitzak dira. Etxebizitza bat gainokupatuta dagoen edo ez erabakitze, Nafarroan gutxieneko bizigarritasun-baldintza gisa ezarritako dauden pertsonako azaleraren estandarrak hartzen dira kontuan. Foru-lege honen aplikaziorako, ez dira gainokupatuz hartuko bigarren mailara arteko ahaidetasunezko harremana duten biziki-

detzako unitateak, estandar horiek gainditzen badituzte ere.

f) Infraetxea: bizigarritasun-zedularik izan gabe eta zedula hori lortzeko baldintzak bete gabe pertsonen ostatu emateko erabiltzen den higiezia da.

g) Gizarteratzeko etxebizitza: administrazio publikoek edo irabazi-asmorik gabeko erakundeek kudeatzen dute arreta berezia behar duten pertsonen laguntzeko. Alokaturata edo beste okupazio-motaren baten bidez lagatzen zaie.

h) Etxe gabeak: pertsona batek edo bizikidetzako unitate batek etxebizitza duin eta egokirik ez duenean esaten da. Multzo honetan sartzen dira bizilekurik ez duten pertsonak, kalean bizi direnak edota foru lege honen arabera etxebizitzatzat jotzen ez diren lekuetan bizi direnak. Etxe gabetzat jotzen dira, halaber, alokairua ordaindu ezin izateagatik etxetik bidaliak izan diren pertsonak.

i) Kohesio soziala: etxebizitzaren ikuspuntutik, esan nahi duena da etxebizitzak eraikitzerakoan eta esleitzerakoan kontuan hartuko dela lurraldean aniztasun soziala egotea. Horretarako, beharrezkoa da prezio eskuragarriko etxebizitza nahikoa egotea biztanleriaren segmentu guztietarako, eta etxebizitza babestuak esleitzerakoan, espazioan bereizketarik egongo ez dela ziurtatzen duten irizpideak jartzea.

Kohesio soziala egoteko beharrezkoa da bizitegi-erabilera hirigintzako beste erabilera batzuekin nahastea, eta babes publikoko etxebizitzak gainerako etxebizitzekin nahastea, bai orain garatzen diren hiri-eremuetan, bai hiriaren berrikuntzako prozesuetan.

Etxebizitza herrigune batean baldin badago, ingurunea oso garrantzitsua da kohesio soziala egoteko. Ingurune horrek urbanizatuta egon behar du, iristeko erraza izan behar du eta beharrezko gauzez hornituta egon behar du –lurralde- eta hirigintza-plangintzetan eta legeetan ezarritakoaren arabera–. Horrez gain, mugikortasuna erraztu behar du –ahal bada motorizatu gabea edo garraio kolektiboko eta publikoko sistemen bidezkoa–, gizarte-harremanak eta lan-harremanak erraztu behar ditu, eta oinarrizko zerbitzuak jasotzeko aukera eman behar du, gainerako eskubide eta betebeharrak konstituzionalen eraginkortasuna bermatzeko.

j) Ingurumenaren iraunkortasuna: hemen sartzen dira eraikuntzan materialak era eraginkorrean erabiltzea, energiak eta baliabideak aurrezteak eta era eraginkorrean erabiltzea, etxeko hondakinak eta isuriak ahalik eta txikiak izatea eta kudeatzea, eta, oro har, eraikinen, etxebizitzaren, gelen

eta osatzen duten leku komunen ekoeraginkortasuna handitzeko balio duen guztia, bai eta bizileku-ondarearen erabilera eraginkorra ere, hau da, ahalik eta gehien okupatzea.

4. artikulua. Interes orokorreko zerbitzua.

1. Interes orokorreko zerbitzu izanen dira gizarte-politiketarako etxebizitzak ematearekin lotutako jarduerak, herritar guztientzako etxebizitza duin eta egokia bermatzeko zerbitzu, hain zuzen ere.

2. Etxebizitzaren alorreko kontzeptuak European homologatu ahal izateko, etxebizitza sozialtzat hartuko dira foru lege honetan ezarritako gizarte-politiketarako erabiltzen diren etxebizitzak, erakuntza berrietakoak, birgaitze-prozesuen bidez lortutakoak edo bitartekotzarako eta lagapenerako programa sozialen bidez lortutakoak.

5. artikulua. Funtzio soziala betetzea.

1. Jabetza-eskubidea izateak horrek dakarren funtzio soziala betetzea ere esan nahi du. Jabetzaren funtzio soziala betetzen ez dela kontsideratuko da kasu hauetan:

a) Jabeak etxebizitza zaintzeko eta birgaitzeko betebeharrak betetzen ez badu, eta horrek pertsonen segurtasuna arriskuan jartzen badu, betiere beharra dutela frogatzen duten jabeen nahikoa diru-laguntza publiko eman bazaizkie etxebizitza birgaitzeko.

b) Etxebizitza bat edo etxebizitzaren eraikin bat etengabe okupatu gabe badago arrazoi justifikatu-rik gabe.

c) Etxebizitza bat gainokupatuta badago.

d) Babes publikoko etxebizitza bat jabearen ohiko bizilekua edo bizileku iraunkorra ez baldin bada.

2. Jabetzaren funtzio soziala betetzen dela bermatzeko, etxebizitzaren gaian eskumena duten administrazioek erabakiko dute lege honetan aurreikusitako zer sustapen- eta hitzarmen-bide positibo erabili behar diren. Horrez gain, neurri fiskalak edo behartzeko neurriak ere hartu ahal izanen dituzte, hemen ezarritakoa betearazteko edo funtzio soziala betetzen ez dutenak zigortzeko. Jabetzaren funtzio soziala betetzen ez duten egoera bakar horiek zehazterakoan edo erabakitzerakoan, edota legearen barruan aurreikusitako neurriren bat aplikatzerakoan, etxebizitzaren gaian eskumena duen departamentuak eta toki-administrazioek batera lan egingen dute.

6. artikulua. Ekintza publikoa.

1. Nafarroako Foru Komunitatean bizilekua duten pertsonen, Nafarroako edozein udalerritan

gutxienez ere bi urtez jarraian erroldatuta egon badira eta etxebizitza babestua eskuratu ahal izateko baldintzak betetzen badituzte, eskubidea izanen dute etxebizitza duin eta egoki bat izateko ekintza publikoaren bidez, alokairu sozialean.

2. Alokairu sozialeko etxebizitzaren alorrean kontuan hartuko dira herritarren beharrak, bai eta diru-sarreraren arabera ordaintzeko dituzten aukerak ere. Alokairu-kuota ezinen da familia-unitatearen diru-sarreraren %30 baino handiagoa izan.

3. Eskubide hau bermatzeko orduan, lehentasuna izanen dute bere baliabide ekonomikoaren bidez etxebizitza duin eta egoki bat eskuratzeko edo halako etxebizitza bati eusteko moduan ez dauden herritarrek.

4. Artikulu honetako lehenengo idatz-zatian adierazitako eskubidea aitortzeko beharra Nafarroako Foru Komunitateko botere publikoen aurrean planteatu ahal izanen da, eta epaiketa batean eskatu ahal izanen da.

5. Aipatutako helburuak betetzeko, hiri-antolamenduko planetan udalek behar adinako lurzorua gordeko dute etxebizitza publikoak eraikitzeko.

I. TITULUA

Etxebizitzaren alorreko eskumenei buruzkoa

7. artikulua. Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioaren eskumenak.

1. Foru Komunitateko Administrazioak lagundu egin behar du Nafarroan etxebizitza izateko eskubidea bermatzen, eta, horretarako, etxebizitzaren alorreko interes orokorrak gorde ahal izateko eskumenak erabiltzen ditu, eta toki-erakundeekin koordinatuta lantzen ditu subsidiarotasun-printzipioari dagozkion gaiak.

2. Foru Komunitateko Administrazioak, etxebizitzaren gaian eskumena duen departamentuaren bidez, gai honi dagozkion eskumenak erabiltzen ditu, etxebizitzak zuzenean sustatzen ditu, esaterako. Horrez gain, toki-erakundeek ekintza sustatzen du, eskumenak erabiltzen laguntzen die, eta, jarduerarik ez badago edo araututakoa betetzen ez bada, dagozkion ahalmenetan subrogatzen da, tokiko araubideari buruzko legedian ezarritakoari jarraiki. Dena den, horrek ez ditu alde batera uzten Nafarroako Gobernuko beste departamentu batzuei foru lege honetan bertan onartzen zaizkien eskumenak.

3. Eskumenak era proportzionatuan erabiltzeko, beharrezkoa da tokiko parte-hartze nahikoa egotea, eta haien interesei arreta objektiboa eta nahikoa ematea erabakiak hartzeko prozesuetan.

8. artikulua. Tokiko eskumenak.

1. Beren interesak kudeatzeko autonomia dutenez, Foru Komunitateko toki-erakundeek honako hauek hartzen dituzte kontuan etxebizitzaren alorrean dituzten eskumenak erabiltzerakoan: toki-araubideari buruzko legedia, hirigintza-legedia eta foru legea hau. Beste administrazio batzuekin hitzarmenak egiteko eta jarduerak adosteko aukera ere badute.

2. Tokiko legediaren arabera toki-erakundeek sustatzeko eta kudeatzeko eskumenak dituzte, baina, horrez gain, aukera izanen dute etxebizitzari buruzko politikak Nafarroako Gobernuarekin adosteko, foru lege honetan eta hirigintza-legedian toki-plangintzarako eta tokiaz gaindiko plangintzarako ezarritako tresnen esparruan, eta etxebizitzaren tokian tokiko bulegoak edo partzuergoak sor daitezen bultzatzeko. Hartara, etxebizitzarekin lotutako funtzioak eta zerbitzuak batera kudeatu ahal izanen dituzte.

3. Dimentsioagatik edo baliabide faltagatik etxebizitzari dagozkion eskumenak guztiz gauzatu ezin dituzten toki-erakundeek laguntza teknikoa, finantzarioa eta juridikoa eskatu ahal izanen diote Nafarroako Gobernuari horretarako.

4. Dimentsioagatik zailtasunak badituzte foru lege honetan ematen zaizkien eskumenak –higiezin kalitatea kontrolatzea, etxebizitzak eskuratu eta jasotzerakoan berdintasuna bermatzea, edota kontrol- eta zigortze-lanak gauzatzea– behar bezala gauzatzeko, toki-erakundeek tokiko beste erakunderen bati edo Nafarroako Gobernuari eskatu ahal izanen diote eskumen horrekin lotutako kudeaketak egiteko.

9. artikulua. Etxebizitzaren Nafarroako Kontseilua.

1. Etxebizitzaren gaian Nafarroako Gobernuari aholkuak ematea da Etxebizitzaren Nafarroako Kontseiluaren zeregina. Etxebizitza Departamentura atxikita dago, eta honako hauek dagozkio:

a) Etxebizitzarekin lotutako gaietan proposamenak eta iradokizunak egitea.

b) Etxebizitza Departamentuak etxebizitzaren alorreko plangintza- eta programazio-tresnei buruz eskatutako txostenak eta irizpenak egitea, bai eta etxebizitzaren foru-planei buruzkoak ere.

c) Indarrean dagoen araudiaren arabera dagozkion beste edozein funtzio.

2. Etxebizitzaren Nafarroako Kontseiluan ordezkaritza duten erakundeek aurrean azaldu beharko dira, entzunaldi publikoan, etxebizitzaren alorreko xedapen orokorreko proiektuak.

3. Foru Gobernuak zehaztu behar du Etxebizitzaren Nafarroako Kontseiluaren osaera eta funtzionamendua, Etxebizitza Departamentuak egindako proposamenetik abiatuta. Kontseiluan honako hauek egongo dira ordezkaturak: Nafarroako Parlamentua, Nafarroako Gobernua eta Toki Administrazioa, kontsumitzaileak eta erabiltzaileak, Nafarroako Gazte Kontseilua, eragile ekonomikoak eta gizarte-eragileak, auzoko erakundeak, zenbait kolektibo profesional, hala nola arkitektoena, arkitekto tekniko edo aparejadoreena edota industri ingeniariena, eta kolektibo ahulenek etxebizitza izateko eskubidea lor dezaten lanean diharduten irabazi-asmorik gabeko erakundeak.

4. Kontseilua osatzerakoan genero-parekotasuna kontuan hartuko da.

5. Etxebizitza Departamentuko titularrak izanen da Etxebizitzaren Nafarroako Kontseiluko lehendakaria.

II. TITULUA

Etxebizitzaren alorreko programazioari eta lurralde-plangintzari buruzkoa

I. KAPITULUA

Xedapen orokorrak

10. artikulua. Kontzeptua.

1. Etxebizitzaren plangintzak eta programazioak helburu izanen du lurzorua bizileku gisa erabiltzearen eduki sozialak zehaztea, egungo lurralde-plangintza orokor eta partzialaren barruan. Etxebizitzarekin lotutako interes orokorrak zehaztu eta babestuko ditu, eta garapen iraunkorren alde egiten ekonomia-, ingurumen- eta gizarte-gaietan, lurraldean zenbait erabilera jartzean merkatuak sortzen dituen desorekak konpontzeko eta herritarren bizi-kalitatea hobetzeko.

2. Etxebizitzaren plangintza eta programazio hori Nafarroako Gobernuak egiten du Etxebizitza Departamentuaren bidez, edota, bestela, toki-erakundeek, hala adosten badute Etxebizitza Departamentuarekin.

11. artikulua. Etxebizitzaren plangintzarako eta programaziorako tresnak.

1. Etxebizitzaren plangintzarako eta programaziorako tresnek foru lege honen xedearen eta helburuen aplikazioa zehaztu beharko dute, dagokien esparruaren barruan. Horretarako, gidalerroak, aldi baterako helburuak, ekiteko proposamenak, kontrol-adierazleak, iraunkortasun-atalaseak, gomendioak eta zuzenean aplikatzeko arauak ezarri beharko dituzte.

2. Foru-lege honek etxebizitzaren plangintzarako eta programaziorako tresna hauek ezartzen ditu:

a) Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala.

b) Udalaz Gaindiko Etxebizitza Plan Sektorialak.

c) Tokiko etxebizitza-planak.

3. Aurreko idatz-zatian aipatutako plan eta programetan ezarritakoa betetzen ez bada, eta hala aitortzen bada tokiko legedia aplikagarriaren arabera, Nafarroako Gobernuko Etxebizitza Departamentuak subrogatzeko aukera izanen du, eta bete-behar horiek betetzeko nahitaezkoak diren neurriak hartu beharko ditu, toki-erakundeen ordezkari.

12. artikulua. Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala.

1. Foru-lege honetan aurreikusitako politikak Foru Komunitate osoan aplikatzerakoan, Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala hartuko da oinarritzat. Lurralde-antolamendurako planetan ezarritakoa bete beharko du, eta koherentea izan beharko du Nafarroako Lurralde Estrategiarekin.

2. Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialak etxebizitzaren alorreko beharrak, gabeziak eta desorekak kalkulatu beharko ditu. Alde horretatik, Etxebizitzaren Lurralde Planak azterketa hauek bilduko ditu besteak beste:

a) Zenbat bizitegi-lurzoru erabil daitekeen garapen berrietarako.

b) Zenbat bizitegi-lurzoru sortu den azken hamar urteetan.

c) Babes publikoko zenbat etxebizitza dauden, zer tipologia duten eta lurraldean non dauden.

d) Etxebizitzaren erabilera-modalitate bakoitzetik zenbat etxebizitza dauden. Modalitateen artean etxebizitza nagusia, bigarren etxebizitza edo hut-sik dagoen etxebizitza bereiziko dira, eta bakoitzak zer bilakaera izan dezakeen adierazi beharko da.

e) Administrazioek edo enpresa publikoek okupatu gabe dituzten eraikinetatik eta lurzoruetatik zenbat erabil daitezkeen etxebizitza sozialen politikarekin lotutako etxebizitzetarako.

f) Etxebizitzarekin lotutako oinarritzako datu demografikoen azterketa, bereziki kolektibo ahulenei dagozkien datuak, esate baterako, hauenak: gurasoekin errolatuta dauden adin nagusiko gazteak, tratatu txarrak jaso dituzten emakumeak, per-

tsona zaharrak, guraso bakarreko familiak, immigranteak, edota etxerik gabeko pertsonak.

g) Eraikinen parkearen egoerari buruzko datuen azterketa, bai eta mantentzeko, hobetzeko edo ordeztuak izateko beharrei buruzko datuak ere, bereziki infraetxeen egoera eta prozesuena.

3. Azterketa horien arabera, Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialak honako hauek ezarriko ditu besteak beste:

a) Gizarte-politiketarako erabiltzen diren etxebizitza-moten artetik, zenbat behar diren bakoitzetik.

b) Babes publikoko zenbat etxebizitza behar diren.

b) Zenbat zuzkidura-etxebizitza publiko behar diren.

d) Planaren aplikazioari jarraipena egiteko eta plana aldatzeko eta berrikusteko irizpideen zehaztapena.

4. Hirigintza-legediaren arabera gorde beharrek gutxieneko lurzoruaz gain, udalerrri batean edo gehiagotan 3. puntuko b paragrafoan adierazitako etxebizitzetarako lurzoru gehiago gorde dadin ezar dezake Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialak. Horrez gain, eragina izanen du lurzoru udalerrien artean nola banatuko den erabakitzekoan, dagokion udalekin adostuko baitu, era orekatuan eta bereizketarik gabe bana dadin.

5. Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala egiterakoan, Nafarroako Gobernuak etxebizitzarekin lotutako eskumenak dituzten gainerako departamentuekin elkarlanean jardun beharko du Etxebizitza Departamentuak. Herritarrek eta toki-erakundeek parte hartuko dute plana egiterakoan, gaiarekin lotutako interes pribatu eta publikoak ezagutu eta aztertu ahal izateko. Etxebizitza Departamentuak onartu beharko du lehendabizi plana. Behin Etxebizitzaren Nafarroako Kontseiluak entzundakoan eta Ekonomia eta Gizarte Kontseiluaren irizpena jasotakoan, Gobernuak Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialaren behin-behineko onarpena eman beharko du. Behin Gobernu Kontseiluak planaren behin-behineko onarpena eman duenean, Nafarroako Parlamentura bidaliko du, han onar dezaten.

6. Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialak zenbait jarduera zehaztuko ditu, batzuk zuzenean gauzatzekoak eta beste batzuk hirigintza-plangintzaren bidez garatzekoak. 7. Possible izanen da Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialaren zati batzuk plan espezifikoaren bidez zehaztea eta garatzea, planean bertan hala zehazten bada. 8. Nafarroako Gobernuak finantzi-

azio-ildo espezifiko bat sortuko du Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala egiteak ekarriko duen karga ekonomikoari aurre egiteko. Finantza-ildo hori planarekin batera eginen den memoria ekonomiko batean adieraziko da.

9. Nafarroako Gobernuak erabakiko du babes publikoko zenbat etxebizitza sustatuko dituen zuzenean Foru Komunitateko Administrazioak Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialaren esparruan.

13. artikulua. Udalaz Gaindiko Etxebizitza Plan Sektorialak.

1. Nafarroako Gobernuak Etxebizitza Departamentuak –etxebizitzari buruzko Udalaz Gaindiko Plan Sektorialen bidez– udalaz gaindiko intereseei eragiten dieten jarduerak programa ditzake etxebizitzaren alorrean eta lurzoruaren bizitegi-kudeaketaren alorrean, Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala ez bada, eta betiere tokian bertan ez bada adostasunik egon aurrez. Programatuko diren eragiketak epe jakin baterako izan beharko dira, eta dagokion toki-erakundeekin hitzarmenak egiten saiatuko dira.

2. Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak lursailak eros ditzake, edozein eratako lurzorutan, hirigintza-legedian ezarritakoaren arabera.

3. Nafarroako Gobernuak finantziario-ildo espezifiko bat sortuko du etxebizitzari buruzko udalaz gaindiko programak egiteak ekarriko duen karga ekonomikoari aurre egiteko.

14. artikulua. Tokiko etxebizitza-planak.

1. Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak ekarpen ekonomiko bat egitea dakarten etxebizitza-politikak adosteko administrazioarekin bera-ekin, udalerriek tokiko etxebizitza-plan bat onartu beharko dute. 10.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietan nahitaezkoa izanen da plana edukitzea.

2. Tokiko etxebizitza-planek zehazten dituzte udalek etxebizitza-politiken gaian egindako proposamenak eta hartutako konpromisoak, eta Foru Komunitateko Administrazioarekin etxebizitza-politikak adosteko esparrua dira.

3. Tokiko etxebizitza-planetan honako atal hauek agertu beharko dira: udalerrian etxebizitzaren egoera zein den adierazten duen azterketa eta diagnostika; lortu beharreko helburuak eta jarduteko programak eta estrategiak; eta jarduera horien ebaluazio ekonomiko eta finantzarioa. Tokiko etxebizitza-planen iraupena sei urtekoa izanen da, baina horrek ez du esan nahi epe luzeagorako azterketak egin ezin daitezkeenik edo epe luzea-

gorako jarduerak proposa ezin daitezkeenik. Behin sei urteak igarotakoan, tokiko plana berrikusi egin beharko da.

3.1. Azterketa eta diagnosiaren atalean, tokiko etxebizitza-planek honako hauek jaso beharko dituzte gutxienez:

a) Demografiari eta etxebizitzaren beharrari buruzko aurreikuspenak. Zehaztu egin beharko da zer kolektibok dituzten zailtasunak etxebizitza eskuratzeko, edo zer kolektibo dauden ezegonkortasun-egoeran etxebizitzari dagokionez.

b) Etxerik ez dutenen egoeraren azterketa.

c) Gizarte-politiketarako etxebizitzaren eskaintzaren potentziala adierazten duen azterketa.

d) Etxebizitza-eskaintzaren potentzialaren azterketa. Zehaztu beharko dira babes publikoko etxebizitzetarako erreserben kantitatea, modalitatea, eskuratzeko araubidea eta ekimen publikoa edo pribatua, bai eta erreserba horiek zehazteko edo gehitzeko proposamena ere.

e) Infraetxeen eta foru lege honetan zehaztutako kalitate-baldintzak betetzen ez dituzten etxebizitzaren edo etxebizitza-erakinen egoeraren azterketa.

f) Hirigintza-leggedian ezarritako zuzkidura-etxebizitza publikoen hirigintza-sistamarako behar diren lursailen ebaluazioa.

g) Udalerrian hutsik dauden etxebizitzaren egoeraren azterketa.

3.2. Helburuen eta jarduteko programa eta estrategien atalean, tokiko etxebizitza-planek honako hauek jaso behar dituzte:

a) Lurzoru-politikekin loturarik ez duten baina eraikitako parkearen kalitatearekin eta egungo etxebizitza-parkea birgaitzearekin, erabiltzearekin eta okupatzearekin lotuta dauden jarduera-ildoak.

b) Ostatu hartzeko zailtasun bereziak dituzten herritar-taldeentzako laguntzak, gizarte-bazterketaren aurka borroka egiteko.

c) Hirigintza-leggedian lurzoru- eta etxebizitza-politikarako ezarrita dauden tresnak erabiltzeko aukera. Erreferentzia berezia eginen zaio eraikuntzan, lurzoruaren erabileran, lehentasunez erosteko eskubidean eta atzera eskuratzeko eskubidean esku hartzeko tresnen erabilerari, bai eta etxebizitzaren eta lurzoruaren ondare publikoaren erabilerari eta kudeaketari ere.

3.3. Ebaluazio ekonomiko eta finantzarioaren atalean, tokiko etxebizitza-planek honako hauek ezarri beharko dituzte:

a) Zer mekanismo erabiliko diren planaren kudeaketa antolatzeko. Horretarako, zer finantziario publiko eta pribatu erabil daitezkeen aztertu beharko da. Finantziario publikoari dagokionez, Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioarekin ados jartzea eskatzen duten konpromiso finantziarioak proposatu beharko dira.

b) Plana nola zabaltzen den jarrartzeko eta ebaluatzeko mekanismoak, eta kudeaketari buruzko kalitate-adierazleak jartzea.

5. Tokiko etxebizitza-planak bideratzeko eta onartzeko, kontuan hartuko da zer xedatzen duen toki-araubideari buruzko legediak funtzionamenduraubideari eta akordioak hartzeko araubideari buruz. Bideratzerakoan denboraldi batez jendaurrean azaldu beharko da, eta herritarrek parte hartzeko mekanismoak egon beharko dira. Udaltzaz onartu beharko du.

6. Nafarroako Gobernuarekin etxebizitza-politikak adosteko, udalak tokiko etxebizitza-planaren onspen-akordioa eta haren edukia jakinarazi beharko dizkio Etxebizitza Departamentuari. Departamentuak, bere aldetik, eta justifikatuta badago, emandako dokumentazioa handitzeko edo plana aldatzeko eskatu ahal izanen dio udalari, baldin eta ez bada legedia betetzen, ez bada dauden aurrekontuetara egokitzen, edo ez baditu udalaz gaindiko interesak behar bezala babesten.

7. Nafarroako Gobernuak finantziario-ildo espezifikoa bat jarriko du tokiko etxebizitza-plana egiteko, aldatzeko eta berritzeko zailtasunak dituztela justifikatzen duten udalentsat.

II. KAPITULUA

Etxebizitza hirigintza-plangintzan

15. artikulua. Hirigintza-plangintzaren gidale-roak etxebizitzari dagokionez.

1. Hirigintza-plangintzak koherentea izan behar du etxebizitzaren alorreko plangintzan eta programazioan hartutako erabakiekin.

2. Lurzorua bizitegi-lurzoru gisa kalifikatzen denean, ingurumena errespetatzeko eta etxebizitza ingurunean integrazteko printzipioak aplikatu behar dira honako alor hauetan:

a) Kokalekua eta antolamendua aukeratzekoan kontuan hartu behar da zer baldintza geografikok eta klimatikok emanen duten energia aurrezteko aukera, eta eginen diren etxebizitzak hobeto mantentzeko aukera.

b) Eraikuntzaren baldintzak finkatzerakoan, oinarritzat hartuko da zer etxebizitza-tipologia sortu behar diren antolamendu berriaren arabera.

c) Lurzati eraikigarrien kokalekua eta dimentsioa erabakitzerakoan, dagoeneko eraikita dagoen hiri-sarearen ondoko eremuak aukeratuko dira, antolamenduek lurraldean sakabanaketarik edo gizarte-bazterketarik sor ez dezaten.

d) Hirian eskubideak bermatuta egon daitezen, biztanleen hiriko bizitzan eta habitatean kohesio soziala egon dadin sustatuko da, eta nahasita egonen dira bizitegi-erabilera eta beste erabilera batzuk, bai eta etxebizitza-tipologia desberdinak ere.

e) Antolamenduak, oro har, ezinen ditu nahasi urbanizazioak osatuko dituzten bizitegi-eremuak edo –sektoreak horiek ixten dituzten elementuekin.

16. artikulua. Lurzoria babes publikoko etxebizitzetarako erabilitea.

1. Hirigintza-planei dagokie lurzoria babes publikoko etxebizitzetarako erabiliko dela ezartzea, erreserbak zehaztearen eta lurzoria kalifikatzeren bidez, indarrean dagoen legedian ezarritakoaren arabera.

2. Hirigintza-legedian babes publikoko etxebizitzetarako ezarritako erreserben kokalekua, oro har, uniforme izanen da jarduera-eremu guztietarako hiri-lurzori finkatugabearen eta lurzori urbanizagarriaren. Kasuren batean banaketa uniforme aldatsen bada, erabaki hori justifikatu egin beharko da dagokion hirigintza-planean: erabakia hartzeko zer arrazoi egon diren zehaztu beharko da, eta kontuan hartu beharko da era horretako etxebizitzaren pilaketa handiegirik ezin dela sortu eta espazioan bereizitarik ezin dela egin. Babes publikoko etxebizitzak eta etxebizitza libreak lurraldean batera egotea izanen da beti helburua.

3. Lurzoriaren kalifikazio urbanistikoak lurzori guztia edo zati bat babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko erabiliko dela ezarri ahal izanen du. Hiri-lurzori finkatua erabat edo zati batean babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko erabiliko dela ezartzen duten kalifikazioak eraikin berrietarako nahiz existitzen diren eraikinen birgaitze handietarako erabili ahal izanen dira.

4. Aurreko puntuan aipatutako eskumenak aurretik diren etxebizitzaren araubide juridikoa errespetatuko du, ordezkatzeko botatzen bada eraikina, eta lehengo pertsona berberei eman behar bazaie berriz ostatu.

5. Udal-plan orokorretan ezarri beharko da plangintzaren behin betiko onarpenaren ondorengo zortzi urtetarako ezarritako bizitegi-educiera berriaren edo birgaitze handien %70 gutxienez ere

babes publikoko araubideren bat duten etxebizitzak eraikitzeko izanen dela. Dena den, Nafarroako Foru Komunitateko udalerriren batean, Iruñerrikoetan izan ezik, urbanizazio-jarduera objektiboki ezinezkoa dela justifikatzen bada, bizitegi-educiera berriaren edo birgaitze handien aipatutako ehunekoa %50eraino jaitsi ahal izanen da.

5. Nafarroako Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialak ezar dezake zenbait lurralde-eremutan, udal-mailako eremutan eta udalaz gaindiko eremutan babes publikoko etxebizitzetarako erabiliko diren erreserben ehunekoa handiagoa izanen dela.

17. artikulua. Zuzkidura-etxebizitzak.

1. Hirigintza-plangintza orokorrak lursailak kalifikatu behar ditu eta hirigintza-plangintza deribatuko sektoreetan erreserbak ezarri behar ditu zuzkidura-etxebizitza publikoen hirigintza-sistamarako, hirigintza-legedian ezarritakoaren arabera. Helburua da ostatu hartzeko, bizilekua izateko edo emantzipatzeko beharra duten pertsonen aldi baterako beharrak asetzea.

2. Zuzkidura-etxebizitza publikoaren sistemarako lurzoriak titulartasun publikokoa izan behar du, baina legedi aplikagarrian zuzkidura-etxebizitzak eraikitzeko eta ustiatzeko ezarritako kudeaketa-erak ezinen dira alde batera utzi. Zuzkidura-etxebizitzetarako lurzoria lortzeko honako bide hauek erabiliko dira: doako lagapena, nahitaezko desjabetzea edo jabearekin adostutako kostubidezko lagapena. Kostubidezko lagapenaren kasuan, zuzkidura-etxebizitzak eraikitzeko eta ustiatzeko laga izanagatik lurzoria, azalera-eskubidea edo antzeko eskubide bat izanen du lagatzaileak 50 urtez gehienez ere.

18. artikulua. Etxebizitzaren gaian eskumena duen departamentuaren nahitaezko txostena.

1. Hirigintza-plan bateko ebazpenek bizitegi-erabilerrari eragiten badiote, plana informazio publikorako bideratzen den une berean Nafarroako Gobernuko Etxebizitza Departamentuari txostena eskatu beharko zaio. Etxebizitza Departamentuak hirigintza-plana etxebizitzaren alorreko ebazpenekin bat datorrela ziurtatuko du.

2. Txostena igortzeko hilabete bateko epea egonen da. Epea amaitzean txostena igorri ez bada, aldekoa dela ulertuko da.

III. TITULUA**Higiezin-parkearen kalitateari buruzkoa****I. KAPITULUA****Higiezin-parkearen kalitatea eta etxebizitzek bete beharreko baldintzak****19. artikulua.** Higiezin-parkearen kalitatea.

1. Etxebizitzaren kalitateari buruz ari garenean, hauxe da adierazten duguna: funtzio soziala behar bezala betetzeko bildu behar dituen ezaugarriak eta zerbitzuak, une bakoitzeko segurtasun- eta erosotasun-estandarretara egokiturik.

2. Obra berriaren bidez, eraikin zaharrak birmoldatzearen bidez edota birgaitze handiko obren bidez Nafarroan eraikitzen diren etxebizitza berriek kalitate-baldintzak bete beharko dituzte funtzionaltasun, segurtasun, osasungarritasun eta iraunkortasunari dagokionez. Horrez gain, etxebizitza horiek zenbait baldintza betetzen dituzten eraikinetan kokatuko dira, besteak beste, egitura-sendotasuna, segurtasuna, irisgarritasuna, iraunkortasuna eta hiri-inguruneko integrazioari dagozkion baldintzak, hala ezartzen baitute eraikuntzaren antolamenduari buruzko legediak, kode teknikoak eta foru lege honek. Baldintza horiek guztiak legetan zehaztu ahal izanen dira, gutxieneko bizigarritasun-baldintzen Nafarroako legedia eguneratzearen bidez.

3. Aurreko idatz-zatian aipatutako etxebizitzak igogailua jartzera behartuta dauden eraikinetan badaude, gutxieneko bizigarritasun-baldintzen Nafarroako legedian barneko mugikortasunari eta irisgarritasunari buruz ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. Helburua da mugikortasun murriztua duten pertsonen eta zentzumen-urritasuna duten pertsonen eraikinaren barruan errazago mugitu ahal izatea.

4. Gutxieneko bizigarritasun-baldintzen araudiaren bidez, bestalde, erabakiko da zer maila eskatu ahal izanen zaion egungo etxebizitza-parkeari, eta zer prozesu jarraitu beharko duen parke horrek pixkanaka-pixkanaka hasierako kalitate-baldintzak gizarteak eskatzen dituen teknologia- eta erosotasun-baldintza berrietara egokitzeko.

5. Aurreko idatz-zatietan aipatutako gutxieneko bizigarritasun-baldintzen araudian jasotakoak baino zorrotzagoak diren kalitate-arauak onartu ahal izanen dituzte toki-erakundeek.

6. Aurreko idatz-zatietan aipatutako arauak gain, eta bizitegi-parkearen kalitate-maila handia izan dadin, Etxebizitza Departamentuak honako ekintza hauek sustatuko ditu:

a) Sektorearen profesionaltasuna eta gardentasuna sustatzeko neurriak hartuko ditu.

b) Prozesu osoan bikaintasuna sustatuko du, kalitate-bereizgarriak ematearen bidez.

c) Prozesuetan kalitatea sustatuko duen informazioa zabalduko du, araudia osatzen duten giden bidez, eta produktuen, zerbitzuen eta eraikinen bereizgarrien datu-baseekin.

d) Etxebizitza-eraikinak ebaluatzeko eta haietarako bereizgarriak sortzeko sistema bat sortuko du, ofizialki aitortua izanen dena.

e) Etxebizitza-eraikinetarako ikuskapen tekniko programak jarriko dira, indarrean dagoen araudian ezarritakoa alde batera utzi gabe.

20. artikulua. Kohesio soziala, iraunkortasuna, ekoeraginkortasuna eta berrikuntza.

1. Bizitegi-parkea eraikitzeko, zaintzeko eta birgaitzeko prozesu osoan, kontuan izan beharko dira kohesio soziala, ekoeraginkortasuna, dauden baliabideen optimizazioa, berrikuntza arkitektonikoa eta genero-irizpideen finkapena. Horretarako:

a) Etxebizitza-eredu berriak eraiki daitezten sustatu eta bultzatuko da. Eredu berri horiek kontuan izan beharko dituzte familia-unitate edo bizikidetzako unitateen osaera desberdin eta aldakorak, eta herritar-talde espezifikoaren beharrak.

b) Ingurumena zainduko da. Horretarako, lur-sailak behar bezala erabiliko dira, sortutako hondakinak kudeatuko dira eta isuriak eta kutsadura ekidin, eta aplikagarriak diren arauetan eta legedian ekoeraginkortasuna sustatzeko ezarritako gainerako neurriak ere aplikatuko dira.

c) Ekonomikoki eta sozialki bideragarriak diren neurri arkitektoniko eta teknologikoak aplikatuko dira, baliabide naturalak, ura, materialak eta energia aurrezteko, hondakinak gutxitzeko eta kudeatzeko eta eraikinen energia-eraginkortasuna sustatzeko.

d) Etxebizitzaren ikuskeran eta diseinuan berrikuntzak egonen dira, elementuak erabiltzeko malgutasunari dagokionez. Malgutasun horrek etxeko lanak erraztuko ditu, eta etxebizitzaren barruan etorkizunean aldaketak egiteko aukera emanen du familia-egituran egon daitezkeen aldaketei erantzuteko. Teknologia berriak jartzeko aukera hobetzea ere ekarriko du berrikuntza horrek.

2. Helburu horiek pixkanaka-pixkanaka gehituko zaizkie gutxieneko bizigarritasun-baldintzen araudiaren arabera etxebizitzetara eta eraikinetara eskatzen zaizkien kalitate-baldintzetara, aurreko artikuluan ezarritakoaren arabera.

21. artikulua. Kalitateari, Iraunkortasunari eta Berrikuntzari buruzko Agentzia

1. Aurreko artikuluetan jasotako planteamendurak behar bezala gara daitezten bermatzeko, Nafarroako Gobernuak Etxebizitzaren Kalitateari, Iraunkortasunari eta Berrikuntzari buruzko Agentzia sortuko du. Izaera teknikoko erakunde horrek Nafarroako Gobernuari aipatutako gaietan aholkuak ematea eta proposamenak egitea izanen du helburu, bai eta etxebizitzaren eta etxebizitza osatzen duten elementuen kalitate arkitektonikoa hobetzea ere.

2. Agentziaren helburu nagusia etxebizitzak eraikitzeko eta birgaitzeko proiektuetan kalitate-maila igotzea izanen da, bai eta profesionalen elkargoen oniritzi handiagoa jasotzea ere, proiektu guztiek Nafarroan eskatzen diren gutxieneko bizi-garritasun-baldintzen igoera betetzen dutela ziurtatzeko.

22. artikulua. Eraikinaren liburua.

1. Eraikinaren liburua eraikinaren bizitzari buruz informazioa jasotzeko tresna da, eta, zehazki, honako alderdi hauek jasotzen ditu:

a) Eraikinaren ezaugarriak, bai eta eraikineko instalazioenak eta zerbitzu komunak ere, beste elementu eta material batzuk, eta ezaugarriak eta bermeak;

b) Eraikuntza-prozesuaren eta eraikinaren kalitatearen arduradun diren eragileak;

c) Eraikina erabiltzeko edo okupatzeko administrazioak emandako baimenak, eta baimendutako instalazio eta hornigaien baldintzak;

d) Zaintzeko edo mantentzeko jarraibideak eta eskakizun teknikoak, araudiaren arabera.

e) Erabileraren mugak, arriskuak, aseguru-beharrak eta erantzukizunak.

2. Eraikinaren liburuaren eredia eta edukia arauen bidez ezarriko dira, foru lege honetan ezarritako gutxienekoak alde batera utzi gabe. Liburuak atal irekiak izanen ditu. Atal horietan eraikinaren dokumentazio grafiko eta idatzia sailkatu, erregistratu eta artxibatuko da, obraren proiektutik hasi eta eraikinaren bizitza baliagarria amaitu arteko dokumentazioa. Honako hauek izan beharko ditu gutxienez ere:

a) Eraikinaren identifikazioari eta araubide legalari dagokion oinarritzko dokumentazioa, bai eta eraikinean eta araubide legalean egindako aldaketak ere;

b) Burututako obraren azken dokumentazioa, bai eta egiten diren eraberritze-obrena edo erabileraldaketena ere;

c) Zaintza, erabilera eta mantentze-lanei buruzko dokumentazioa, bai eta haien kudeaketari eta aldian-aldian egin behar diren kontrol teknikoetarako buruzkoa ere;

d) Eraikinaren bizitza baliagarri osoko jabeen zerrendari buruzko dokumentazioa, etxebizitza nagusi, bigarren etxebizitza edota hutsik dagoen etxebizitza den zehaztuta.

3. Sustatzaileak eraikinaren liburua eskuratzailerari eman behar dio jabe bakar bat baldin bada. Eskualdatu egiten bada aurrerago, eskuratzailerari eman behar zaio beti. Jabeen erkidego batean, lehendakaritzari emanen zaio. Lehendakaritzak jabeek jakinaraziko die nahi dutenean erabili dezaketela liburua.

4. Sustatzaileak edo eraikinaren jabeak jabetza-erregistrora eraman beharko du eraikinaren liburuaren kopia bat

5. Egungo etxebizitzaren batek eraikinaren liburuari ez badu, arauak ezartzen duten kasuetan eta edukiarekin eskatu ahal izanen da.

23. artikulua. Etxebizitza-eraikinen ikuskapen teknikoa

1. Etxebizitzaren kalitatearen kontrolari buruz aurreko artikuluetan ezarritako betebeharez gain, Etxebizitza Departamentuak toki-erakundeekin batera sustatuko dituen ikuskapen teknikoek erabakiko dute Nafarroako etxebizitza-eraikinak une bakoitzean eskatzen diren kalitate-, iraunkortasun- eta berrikuntza-mailetara egokitzen diren edo ez.

2. Eraikin baten ikuskapen teknikoa egitea nahitekoa izanen da Nafarroako Gobernuak ikuskapen-programak hala ezartzen badu, edo tokiko programa edo ordenantzak hala proposatzen badute, betiere eraikinek edo etxebizitza-eraikinek birgaitzeko programa publikoak erabili behar badituzte.

3. Etxebizitza-eraikinen ikuskapen teknikoaren edukiak eta iraunaldia arauen bidez zehaztuko dira.

4. Eraikinaren egoera egiaztatzeko, eskudun teknikariak sinatutako txosten bat eskatuko da. Nafarroako Gobernuak eta udalek eraikuntzarekin lotutako profesionalen elkargoekin edo elkarteekin hitzartu ahal izanen dituzte eraikuntzen aldizkako kontrolen lanak.

5. Administrazioari emanen zaizkio ikuskapen- txostenak, dagokion profesionalen elkargoaren

oniritziarekin, eta etxebizitza gisa erabiltzeko “ego-kiak” edo “ez egokiak” diren erabakiko du adminis-
trazioak.

6. Eska daitezkeen baldintzak betetzen ez badira, neurri zuzentzaileak jarriko dira. Baldintzak ez betetzeagatik pertsonentzako segurtasun falta egoera larriak sortzen badira, eraikina utzarazi edo itxi ahal izanen da.

7. Aurreko idatz-zatietan ezarritako jarduerak gauzatzean, ez dira alde batera utziko industria-segurtasunaren alorrean etxebizitzetan egin beharreko gainerako kontrolak.

8. Nafarroako Gobernuak etxebizitzaren alorreko plan eta programetan ezohiko laguntza-ildoak gehituko ditu nahitaezko ikuskapen teknikoaren kostuari aurre egiteko zailtasun handiak dituzten etxebizitza-eraikinetako jabeen laguntzeko.

II. KAPITULUA

Bizitegi-parkearen zaintza eta birgaiketa

1. atala

Xedapen orokorrak

24. artikulua. Zaintza eta birgaiketa, etxebizitza izateko eskubidea bermatzeko tresnak

1. Nafarroako Gobernuaren eta toki-erakunde-
en lehentasunezko jardura izanen da bizitegi-
ondarea zain eta birgai dadin sustatzea, etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea bermatzeko.

2. Birgaiketatzat hartuko ditugu obra orokor guztiak, eraikinaren konfigurazio arkitektoniko orokorra aldatu gabe, segurtasuna, funtzionaltasuna, irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetzen dutenak.

3. Birgaitze handitzat hartuko ditugu, berriz, fatxada eraitsi gabe egiten diren obren multzoa, edota eraikin osoan egiten diren eta egiturari edo erabilera orokorrari eragiten dioten obrak.

25. artikulua. Higiezinak zaintzeko eta birgaitzeko betebeharra.

1. Higiezinaren jabeek, bizitegi-erabilera baldin bada higiezinaren erabilera nagusia, hura zaintzeko eta birgaitzeko betebeharra dute, beti era eraginkor eta egokian erabiltzeko moduan egon dadin, hala ezartzen baitute foru lege honek eta eraikuntzaren antolamendua, kultura- eta arkitektura-ondarea, ingurumenaren zaintza, paisaia eta hirigintza alorrean indarrean dagoen araudiak.

2. Foru-lege honen esparruan honako hauek erabiliko dira etxebizitzak zaintzeko eta birgaitzeko beharra zehazteko:

a) Nafarroako Gobernuak emandako erregelamenduzko arauak, kalitatea arautzen dutenak, eta, bereziki, dagoeneko eraikita dauden higiezinaren bizigarritasun-baldintza objektibok arautzen dituztenak;

b) Foru Gobernuak onartutako etxebizitza-planak eta etxebizitzak zaintzeko eta birgaitzeko programak;

c) Etxebizitzaren lurralde-plangintzarako tresnak;

d) Eraikina erabiltzeko eta eraikitzeko baldintzak nahiz eraikina hobetu, zaindu eta birgaitzeko baldintzak ezartzen dituen lurralde- eta hirigintza-plangintza;

e) Udal-arauak eta -ordenantzak.

3. Jabeek eraikina zaintzeko betebeharra bete ahal izan dezaten, okupatzaileek etxebizitzaren egoerari eta erabiltzeko eta mantentzeko erari buruzko informazioa eman beharko diete, hala eskatzen zaienean.

4. Dagoeneko existitzen diren eta bizitegi-erabilera duten eraikinetan obrak egiterakoan, proiektu teknikoa edo zuzendaritza teknikoa beharrezkoa bada obra-baimena lortzeko, beharrezkoa izanen da, behin obrak burututakoan, higiezinak foru lege honetan ezarritako kalitate-baldintzak beteko dituela bermatzea, bestela ez dira obrak baimenduko.

5. Eraikinak zaintzeko eta birgaitzeko betebeharra betetzen dela ziurtatzeko, datozen ataletan administrazioak esku hartzeko eta sustapenerako adierazten diren neurriak hartuko dira. Hala bada, gogio, foru lege honetan ezarritako zehapen-neurriak ere hartu ahal izanen dira.

6. Eraikina zaintzeko eta birgaitzeko betebeharra beteta dagoela kontsideratuko da, jabeak indarrean dagoen egokitasun-agiria baldin badu, hala ezartzen baitu foru lege honek.

26. artikulua. Jabetza horizontalaren araubideko eraikin bateko elementu komun edo pribatiboak aldi baterako okupatzea edo desjabetzea, betebeharrak legalak betetzeko.

1. Jabetza horizontalaren araubideko higiezin batean beharrezkoa bada obrak egitea, instalazioak jartzea edo erabilera ezartzea eraikina zaintzeko eta birgaitzeko betebeharrari erantzuteko, eta horretarako beharrezkoa bada elementu pribatiboak edo erabilera pribatiboko elementu komunak aldi baterako okupatzea edo desjabetzea, interesdunek xede horretarako espediente bat has dezan eskatu ahal izanen diote administrazio eskudunari.

2. Desjabetzea ezartzen duen proiektuak txosten tekniko bat eta memoria bat izan beharko ditu, eta haietan higiezin behin betiko edo aldi baterako okupatzeko beharra frogatu eta zehaztu beharko du. Onartzen bada, eragindako eskubideak eta ondasunak okupatu beharreko eta onura publikoko aitortuko dira, eta espediente bideratzerakoan hirigintzaren eta nahitaezko desjabetzearen alorreko legedietan ezarritako prozedura jarraituko da.

2. atala

Zaintza eta birgaiketa sustatzea

27. artikulua. Birgaiketa sustatzeko planak.

1. Nafarroako Gobernuak etxebizitzaren eta etxebizitza-erakinen parkea birgaitzea sustatzen duten neurri espezifikoak edo programak gehitu beharko ditu etxebizitza-planetan, besteak beste, zuzeneko diru-laguntzak, zerga-abantailak, edota jabeekin eta maizterekin adostutako jarduerak.

2. Nafarroako Etxebizitzak Birgaitzeko Programa eginen du Etxebizitza Departamentuak. Dagoeneko existitzen diren etxebizitzaren parkea zaintzeko eta birgaitzeko politikak egituratzen dituen tresna izanen da programa hori, eta politika horiek berrikusteko eta eguneratzeko sistema eta egutegia ezarriko ditu. Hala nahi bada, foru lege honetan plangintza sektorialerako ezarritako tresnen barruan sartu ahal izanen da programa.

28. artikulua. Zaintzeko eta birgaitzeko eremu izendatzea.

1. Higiezinak birgai daitezkeen sustatzeko, Nafarroako Foru Komunitateko udalerriek zaintzeko eta birgaitzeko lehentasunezko eremuak mugatu ahal izanen dituzte, betiere aurrez jendaurrean erakusgai jarrita eta eragindako erakunde publikoen aurrean entzunaldia eginda. Eremu horiek mugatzeko honako dokumentazio hau beharko da:

a) Azalpenezko eta justifikazioko memoria bat. Memoria horrek eremuari buruzko hirigintza-datuak jaso beharko ditu, bai eta higiezinaren okupazio-baldintzei eta egitura sozialari buruzko azalpen bat ere;

b) Informazio-planak eta eremua mugatzeko planak;

c) Eragindako jabetzen zerrenda, katastrofik eta jabetza-erregistrotik ateratako informazioaren arabera.

2. Zaintzeko eta birgaitzeko lehentasunezko eremu izendatzen bada eremu bat, desjabetzeko eta lursailak aldi baterako okupatzeko edo zortasuna ezartzeko jarduerak onura publikoko aitortuko dira eta eragindako lursailak eta eraikinak oku-

patu beharreko, baldin eta beharrek, dauden ekonomia- eta finantza-baliabideek, ekimen pribatuaren laguntzak eta egon daitezkeen beste baldintza batzuek desjabetzea egokia dela justifikatzen badute.

3. Jabeen eta okupatzaile legalen eskubideak eta betebeharrak ezarri beharko ditu izendapen-akordioak, bai eta administrazio publikoen habilitazioak ere, hurrengo artikuluan ezartzen denaren esparruan.

4. Zaintzeko eta birgaitzeko lehentasuna duen eremua mugatzean udalerriri bati baino gehiagori eragiten bazaio, interesdun udalerriek egin ahal izanen dute mugaketa, edota Foru Komunitateko Administrazioak, aurrez udalerriri kontsultatuta. Foru Komunitateko Administrazioaren hirigintzako organoek bideratuko dituzte kasu horiek, Nafarroako Gobernuaren gidalerroak jarraituz eta hirigintza-legedian ezarritako prozeduraren bidez.

5. Eragindako toki-erakundeak edo toki-erakundeek jarduten ez badute, Nafarroako Gobernuak eremuaren mugaketa onartu ahal izanen du, eta artikulua honetan udalerriri ezartzen zaizkien betebeharrak subrogatu ahal izanen da.

29. artikulua. Izendapenaren irismena.

Eremu bat zaintzeko eta birgaitzeko eremu izendatzeak honako hauek ekar ditzake:

a) Etxebizitzak zaintzeko eta birgaitzeko arauak, planak eta programak onartzea. Arau, plan eta programa horietan, mugatutako eremuaren barruan dauden higiezin guztiak edo higiezin jakin batzuk zaintzeko eta birgaitzeko beharra zehaztu eta justifikatu beharko da. b) Beteartzeko agindua ematea, zaintzeko eta birgaitzeko betebeharra bete dadin eremu horretan. Obren kostuak jabeen lepora dakiekeen betebeharraren muga gainditzen badu, Nafarroako Gobernuak edo toki-erakundeek ordainduko dute aldea.

c) Lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea aplikatzea.

d) Administrazio-organo bat edo erakunde kudeatzaile bat sortzea, birgaitze-prozesua bultzatzeko, dagozkion sektoreak mobilizatzeko, eta bizi-tegi-higiezinaren okupatzaile legalei aholkuak emateko eta haien eskubideak babesteko.

e) Birgaitzeko hitzarmenak sinatzea. Funtseko ekonomiko espezifiko bat gehi dakie hitzarmen horiei.

f) Hutsik dauden higiezinak epe jakin baten barruan merkaturatzera behartzea.

3. atala

Administrazioak esku hartzeko neurriak

30. artikulua. Beteazteko aginduak.

1. Titulu honetan ezarritako betebeharrak beteazteko, Nafarroako Gobernuak eta toki-erakundeek agin dezakete obrak gauzatzeko, beharrezkoak diren aldaketak, konponketak eta egokitzapenak egiteko edo erabilera lagatzeko. Hartzaileak konpondu beharreko akatsak daudelako emanen dira beteazteko aginduak, eta beharrezkoa izanen da akats horiek zehaztea.

2. Beteazteko aginduak foru lege honetan ezarritakoaren arabera izanen dira, heineko-tasun administratiboaren printzipioa bete beharko dute, eta interesdunen entzunaldi bat egin beharko da.

3. Beteazteko agindu bat ez bada betetzen eta ez badago horretarako arrazoi justifikaturik, Administrazioa gaituko da nahitaez beteazteko neurri hauetako edozein hartzeko, hurrengo artikuluetan ezartzen dena alde batera utzi gabe:

a) Beteazte subsidiarioa. Administrazioak beteazteko jardueren kostua balioztatuko du aurrez. Balioztatzearen zenbatekoaren behin-behineko likidazioa egin ahal izanen da behin betiko likidazioaren aurretik.

b) Hertsatzeko isunak jartzea, foru lege honetan ezarritakoaren arabera.

31. artikulua. Birgaitzeko hitzarmenak.

1. Eraikinak zaintzeko eta birgaitzeko Administrazioak hartzen dituen esku-hartze neurriek eta zaintzeko eta birgaitzeko lehentasunezko eremu izendatzeak Administrazioaren eta prozeduran interesa duten pertsonen artean birgaitzeko hitzarmenak ekarriko ditu.

2. Egin beharreko zaintza- eta birgaitze-jardueren programa azaldu beharko da hitzarmenean. Zehaztu beharko da ea jarduerak diruz lagunduta dauden edo ez, bai eta alde bakoitzak zer betebeharrak hartzen dituen ere. Dena den, oinarriko segurtasun-baldintzak bermatzea helburu duten obrak berehala gauzatzeko konpromisoa hartu behar du jabetzak.

3. Nafarroako Gobernuaren etxebizitzak birgaitzeko programek diru-laguntzen ildo espezifiko bat ezarri beharko dute, artikulua honetan ezarritako birgaitzeko hitzarmenei erantzuteko.

4. Administrazioaren diru-laguntzak jasotzeak eragin dezake higiezin osoa edo higiezinaren zati bat babes publikoko etxebizitzetarako erabiltzea. Posible da, bestalde, diru-laguntzak berreskuratzeko

mekanismoak jartzea higiezinak kostu bidez eskualdatzen diren kasuetarako, birgaitzeko programek hala ezartzen badute.

5. Birgaitzeko hitzarmenaren edukiek dagokion obra-baimenaren baldintza berezi izan behar dute.

6. Ez baldin bada aurrez esparrurik jarri horretarako, lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko aukera ezar dezake hitzarmenak, hitzarmena sinatu ondoren egiten diren eskualdaketetarako.

7. Birgaitzeko hitzarmena ez bada betetzen, suntsitu egingen da, eta honako hauek ekar ditzake: bizitegi-erabilera debekatzea aldi baterako, hertsatzeko isunak, exekuzio subsidiarioa obligazi-odunen kargura, edota eraiki gabeko orubeak udal-erregistroan sartzea. Hitzarmena suntsitzen bada ere, ez dira helmugarik gabe utziko aurreikusita zeuden babes publikoko etxebizitzak.

8. Benetan gauzatzen diren itunak jabetza-erregistroan erregistratu beharko dira.

32. artikulua. Zaintzeko eta birgaitzeko betebeharra ez betetzeagatik desjabetzea.

1. Behin titulu honetan sustatzeko eta behartzeko ezarritako bideak amaitutakoan, Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialaren arabera toki batek bizileku gisa erabilia izateko eskari handia badu, administrazio eskudunak posible izanen du jabetza nahitaez desjabe dadin agintzea etxebizitzak zaintzeko eta birgaitzeko betebeharra ez betetzeagatik, baldin eta horrek pertsonen segurtasuna kaltetu badezake, eta betiere beharra dutela frogatzen duten jabeen nahikoa diru-laguntza publiko eman bazaizkie etxebizitza birgaitzeko.

2. Desjabetzeko ahalmena erabiltzeko, beharrezkoa da jabetzaren funtzio soziala betetzen ez dela dioen espedientea bideratzea aurrez.

3. Aurreko idatz-zatietan ezarritako neurriak gauzatzeko, Nafarroako Gobernuak Etxebizitza Departamentuak eta toki-administrazioek batera egingen dute lan.

III. KAPITULUA

Etxebizitzen ezohiko erabilera

33. artikulua. Etxebizitzen erabilera ezohiko egoerak hautematea.

1. Etxebizitza edo etxebizitza-eraikin baten ezohiko erabileratzat hartuko dira:

a) Etxebizitza edo eraikina etengabe okupatu gabe egotea, foru lege honetako deskribapenaren arabera.

b) Gainokupazioa, foru lege honetan zehaztutakoaren arabera.

2. Infraetxeena ere ezohiko egoeratzat hartzen da, foru lege honek ezartzen duen moduan.

3. Administrazio eskudunak baldin badaki etxebizitza bat edo etxebizitza-eraikin bat ohiz kanpoko eran erabilia izaten ari dela, espediente administratibo bat irekiko du, gertaerak zehaztu, ezagutu eta frogatzeko beharrezkoak diren izapideak egin ahal izateko, ebazpenean eman behar dituenen arabera. Administrazio-prozeduraren legedian jasotako preskripzioen arabera bideratuko da espedienteak.

4. Etxebizitzen ezohiko erabilera hautematera koan, honako hauek hartuko dira bereziki kontuan:

– Etxebizitzaren titularraren aitorenak edo egintzak.

– Etxebizitzen ikuskapenak egiten diharduten administrazio publikoetako langileen adierazpenak eta frogaketak, bai eta oro har agintaritzaren agenteenak ere.

– Etxebizitzaren titularrak egiaztatze bideak oztopatzea Administrazioari justifikaziorik gabe, horretarako inolako kausa sinesgarririk sumatzen ez denean eta hutsik egotearen beste aztarnaren batzuk ere badirenean.

– Iragarkiak.

5. Behin ezohiko egoera hautemandakoan, egoera benetan hala dela frogatu ahal izateko, administrazio eskudunak honako hauei dagokien informazioa eskatu ahal izanen du, frogatzeko bidea aukeratzekoan zuhertasun-irizpideak aplikatuz, eta frogatzeko beharra justifikatuz betiere:

– Biztanleen erroldako datuak eta bizilagun edo okupatzaileen beste erregistro publiko batzuetako datuak.

– Uraen, gasaren eta elektrizitatearen ezohiko kontsumoak. Horretarako, erregistro publikoetako arduradunek eta hornitzeaz arduratzen diren konpainiek eskatutako datuak eman behar dituzte.

34. artikulua. Etxebizitzak etengabe okupatu gabe egon ez daitezten lortzeko jarduerak.

1. Nafarroako Gobernuak, toki-administrazioekin batera, hutsik dauden etxebizitzak edo etengabe okupatu gabe dauden etxebizitzak merkatura daitezten sustatzeko politikak bultzatuko ditu. Merkaturatzean, alokatzeari emanen zaio lehentasuna.

2. Zenbait berme emanen zaizkie jabeek, alokairuak kobratuko dituztela eta kalteak konponduko zaizkiela ziurtatzeko.

3. Egoera txarrean dauden etxebizitzak birgai eta aloka daitezten sustatzeko politikak ere ezarriko dira. Horretarako, jabeek zuzeneko diru-laguntzak emanen zaizkie, eta Administrazioak berak obrak egitea eskainiko du.

4. Hutsik dauden etxebizitzak edo etengabe okupatu gabe daudenak ere laga ahal izanen zaizkio Administrazio Publikoari alokatzeko kudeaketak egin ditzan, kobratzeko itun bat egiten bada eta lagapenaren beste baldintza batzuk adosten badira, etxebizitza-planetan bereziki horretarako eginen diren programen barruan.

5. Administrazioak beste neurri batzuk ere erabil ditzake, adibidez, izaera fiskalekoak, etxebizitzak okupa daitezten sustatzeko eta justifikaziorik gabe okupatu gabe edukitzea zigortzeko.

6. Behin aurreko idatz-zatietan sustatzeko eta behartzeko ezarritako bideak amaitutakoan, Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialaren arabera eta foru lege honetan ezarritako beste hedapen-tresnen arabera, toki batek bizileku gisa erabilia izateko eskari handia badu, administrazio eskudunak posible izanen du etxebizitza nahitaez aloka dadin agintzea, jabetzaren funtzio soziala betetzen ez dela aitortzen badu aurrez. Aitorpen-espedientean adierazi behar da Administrazioak, jakinarazpenetik bi urte igarotakoan, etxebizitzaren gozamenaren dezakeela hirugarrenei alokatzeko. Balio justuaren espedientean, aldi baterako gozamen-eskubideari dagokion kalte-ordaina balioztatuko da. Kontuan hartuko dira, halaber, Administrazioak kudeaketan egindako gastuak eta etxebizitzan egindako hobekuntza-obrak. Horrez gain, zehaztuko da nola berreskuratu ahal izanen duen jabetzak etxebizitzaren erabilera, behin nahitaez alokatzeko epea amaitutakoan. Nahitaez alokatzeko epea ezin izanen da sei urte baino gehiagokoa izan. Hirigintzaren eta nahitaezko desjabetzearen legedian ezarritakoaren arabera izanen da prozedura.

35. artikulua. Etxebizitzetan gainokupaziorik egon ez dadin lortzeko jarduerak.

1. Administrazio eskudunek etxebizitzen gainokupazio-egoerarekin amaitzeko politikak bultzatuko dituzte, eta, horretarako, egoera horren zuzeneko arduradunetara eta kausetara bideratuko dituzte jarduerak. Hori guztia aurrera eramateko, ikuskapen-programak onartuko dituzte, eta etxebizitzetan gainokupaziorik egon ez dadin lortzen saiatuko dira.

2. Gainokupazio-egoerak egiaztatzen badira, foru lege honetan ezarritako zigorrak jarri ahal izanen dira, eta administrazioek gainokupatutako etxebizitzaren gozamina aldi baterako kendu ahal izanen dute gero baldintza egokietan alokatzeko, foru lege honetan ezarritakoari jarraiki.

3. Aurreko idatz-zatietan adierazitakoa betetzeko, eta egoera zuzentzeko ekintzak martxan jarri ahal izateko, ustez gainokupatuta dauden etxebizitzaren jabeek laguntza eskatu ahal izanen diote administrazio eskudunari. Administrazioak, egiaztatzeko prozesuan, erroldatutako pertsonen buruzko beharrezko informazioa atera ahal izanen du biztanleen erroldatik.

5. Egoera horiek hobeto kontrolatzeko, lankidetzaren hitzarmenak egin ahal izanen dira higiezin merkatuan diharduten profesionalen elkargoekin eta elkarteekin.

6. Gainokupazio-egoerak konpontzeko jardueretan, administrazio publikoek neurri batzuk ezarri beharko dituzte kaltetutako pertsonen ostatu emateko, egoera horren biktima baitira. Horretarako, gizarte-arretako zerbitzu eskudunekin eta foru lege honetan ezarritako bitartekotza-zerbitzuekin kooperazio- eta lankidetzaren hitzarmenak eta programak eginen dira.

IV. TITULUA

Higiezin merkatuan etxebizitzak kontsumitzen eta erabiltzen dituztenei babes emateari buruzkoa

I. KAPITULUA

Etxebizitzarekin lotutako jarduera profesionaleri buruzkoa

1. atala

Etxebizitzak eraikitze eta birgaitzeko prozesuan esku hartzen duten eragileak

36. artikulua. Eragileak eta araubide juridikoa.

Etxebizitzak eraikitze eta birgaitzeko prozesuan esku hartzen duten eragileak eraikuntzaren antolamenduari buruzko araudian eta foru lege honetan ezarritakoak izanen dira. Eragileek araubide juridikoa jarraitu behar dute, eta haien betebeharrak honako hauetan ezarrita daude: sektoreko araudi espezifikoan eta esku-hartzea gauzatzeko egindako kontratuan.

37. artikulua. Sustatzailea.

1. Etxebizitzaren sustatzailea da edozein pertsona fisiko edo juridiko, publiko edo pribatu, norberaren ekimenez edo beste batzuekin batera, etxebizitzak eraikitze eta birgaitzeko obrak erabaki,

bultzatu eta programatzen duena, batzuetan norberaren baliabideekin edo besterenekin finantzatuta, gero berak erabiltzeko edo edozein tituluren bidez hirugarrenei eskualdatu, entregatu edo lagatzeko.

2. Hauek dira sustatzailearen betebeharrak:

a) Eraiki beharreko orubean edo birgaitu beharreko higiezin dagozkion obrak egiteko ahalmena ematen dion eskubidearen titulartasuna erabiltzea.

b) Eraikitze behar-beharrezkoak diren lizentziak eta administrazioaren baimenak lortzea, proiektu teknikoa izatea eta eska daitekeen dokumentazioa eta informazioa ematea eskuratzaileari, foru lege honetan ezarritakoaren arabera. Autosustatzailearen kasuan, eraikitzaileak izanen du betebeharrak hori.

c) Legalki ezarritako aseguruak eta bermeak sinatzea. Norberak erabiltzeko familia bakarreko etxe baten banakako autosustatzaileak ez du betebeharrak hori izanen.

d) Aseguru-poliza edo abala sinatzea, bermatzeko hitzartutako guztizko prezioetik kontuan jasotako zenbatekoak itzuliko direla, nahiz eta seinale, erreserba edo bestelako izendapenen bat eduki, honako kasu hauetan: etxebizitza adostutako baldintzetan emateko betebeharrak betetzen ez bada, edozein arrazoiengatik obrak ez bada hitzartutako epean hasten edo amaitzen, bizigarritasun-zedula lortzen ez bada, eta, salmenta bikoitzaren kasuan, erregistro-publizitatearen bidez babestutako hirugarren bati eskualdatu bazaio. Dirua itzultzean ez da bakarrik kontuan sartutako zenbatekoa itzuliko, zenbatekoak kobratu zirenetik dirua itzultzen den arte egondako luzamendu-interesak ere itzuli beharko dira, alde batera utzi gabe saltzaileak betebeharrak bete ez izanagatik eskuratzaileari dagozkion kalte-ordainak.

e) Jabeen erkidegoko araudian edo legalki erabiltzeko kooperatiba-sozietateko araudian dauden sustapenen kasuan, bermatzea itzuliko direla dagozkion erkidegoa edo sozietatea osatzen duten pertsona fisikoek etxebizitzak kokatuko diren lurzoru eskuratzeko jarri dituzten zenbatekoak.

38. artikulua. Sustatzaile soziala.

1. Foru-lege honen xedeetarako, sustatzaile sozialtzat hartuko dira, aurreko artikuluan ezarritako baldintzak betetzeaz gain, etxebizitza-planetan adierazitako obra berriko sustapenak eta etxebizitzak birgaitzeko sustapenak egiten dituztenak nagusiki, normalean, denboran zehar eta Nafarroako Gobernuarekin adostuta, Nafarroan babes publikoko etxebizitzaren eskaintza handitzeko.

2. Sustatzaile sozialtzat hartuko dira, bestalde, udalak, udal-sozietateak eta udal-patronatuak, eta babes publikoko etxebizitzak kooperatibak.

3. Sustatzaile pribatuak ere sustatzaile sozialtzat hartuko dira, haien helburu soziala eta jarduerak babes publikoko etxebizitzak sustatzea baldin bada epe luzerako alokatzeko, edota babes publikoko etxebizitzak sustatzea diru-sarrerak baxuenak dituztenentzat.

4. Etxebizitza Departamentuak proposamena egin ondoren, Nafarroako Gobernuak sustatzaile sozialak homologatzeko prozedura ezarriko du.

5. Alokairuko etxebizitzak sustatzaileek gutxienez ere honako hauek bermatu beharko dituzte:

a) Alokairuko etxebizitzak kudeatzeko antolaketak ahalmena.

b) Epe luzeko kaudimen ekonomikoa bermatzeko ahalmen ekonomikoa edo baliabideak izatea norberak.

6. Salerosketarako etxebizitzak sustatzaileek gutxienez ere honako hauek bermatu beharko dituzte:

a) Babes publikoko etxebizitzak sustatzen dituztela, eta haien estatutuak jasota dagoela.

b) Azkeneko hogeitun urteetan sustatutako etxebizitzetatik babes publikoko etxebizitzak nagusi izan direla.

7. Sustatzaile sozialek Etxebizitza Departamentuarekin hitzartuko dituzte babes publikoko etxebizitzak sustapenak eta finantziario-sistema, eta Vinsa enpresa publikoarekin eta udalekin, berriz, lurzorua eskuratzeari buruzko gaiak.

39. artikulua. Eraikitzailea.

1. Eraikitzailea pertsona fisiko edo juridiko bat da, eraikitzeko edo birgaitzeko obrak edota obraren zati bat gauzatzeko konpromisoa hartzen duena sustatzailearen aurrean kontratu baten bidez. Obrak gauzatzeko giza baliabideak eta baliabide materialak erabiltzen ditu, norberarenak edo besterenak, eta obrak egiterakoan proiektuan eta kontratuan jarritakoa bete behar du. Posible da pertsona fisiko edo juridiko berberak hartzea sustatzaile-funtzioa eta eraikitzaile-funtzioa.

2. Sektorean gardentasun-irizpideak sartzeko eta kontsumitzailea babesteko, Nafarroako Gobernuak eraikitzaileen borondatezko erregistro bat sortuko du, foru lege honetan ezarritakoaren arabera. Erregistroan izen ematean, eraikitzaileak hiru konpromiso hartuko ditu: egin beharreko lanak dokumentatzea, laneko arriskuen prebentzioa

berreziki kontuan hartzea, eta kontsumitzaileari arreta emateko sistema bat jartzea.

3. Hauek dira eraikitzailearen betebeharrak:

a) Proiektua, legedi aplikagarria, obra-zuzendariaren jarraibideak eta obra gauzatzeko arduratzen den zuzendariaren jarraibideak betetzea obra gauzatzekoan, proiektuan eskatutako kalitatea lortzeko.

b) Eraikitzaile gisa lan egiteko gaitzen duen titulua edo lanbide-gaitasuna izatea.

c) Obra-burua izendatzea, obraren eraikitzailearen ordezkari teknikoa izan dena. Obra-burua obraren zailtasun eta ezaugarrietarako egokia den gaitasuna izan beharko du; haren titulua edo espezialitatea kontuan hartuko dira, beraz.

d) Obrari behar dituen giza baliabideak eta baliabide materialak ematea, garrantziaren arabera.

e) Obraren zenbait zati edo instalaziotarako azpikontratazioak egitea, betiere kontratuan ezarritako mugen barruan.

f) Obra gauzatzeko arduratzen den zuzendariari kalitatearen kontrolerako beharrezkoak diren dokumentuak eta datuak ematea.

g) Hasierako zuinketa-akta eta obraren harpen-akta sinatzea.

h) Gauzatzeko obrari buruzko dokumentazioa prestatzeko beharrezkoak diren datuak ematea obra-zuzendariari.

i) Legalki ezarritako aseguruak eta bermeak sinatzea.

j) Zenbait zati edo instalazio gauzatzeko azpikontratutako pertsona fisiko edo juridikoen jarduerak obrak proiektuan eta kontratuan ezarritakoa betetzen duela ziurtatzea sustatzaileari.

k) Indarrean dagoen legedian ezarritako bermeak ziurtatzea.

II. KAPITULUA

Higiezinaren zerbitzuak ematen esku hartzen duten agenteak

40. artikulua. Agenteak eta araubide juridikoa.

Foru-lege honen xedeetarako, higiezinaren zerbitzuak ematen esku hartzen duten agentetzat hartuko dira finken administratzailea eta higiezinaren agentea. Biek foru lege honetan ezarritako betebeharrak eta araubide juridikoa bete beharko dituzte, alde batera utzi gabe sektoreko araudi espezifikoan ezartzen dena.

41. artikulua. Finken administratzailea.

1. Foru-lege honen xedeetarako eta foru lege honetan araututako jardueren xedeetarako, finken administratzailetzat hartuko da normalean eta ordainketa-bidez ondasun higiezinaren titularrei eta jabeen erkidegoei administrazio- eta aholkularitza-zerbitzuak ematen dizkien pertsona fisikoa. Finken administratzailetzat hartuko dira, halaber, korporazioak eta beste pertsona juridiko batzuk, antolamendu juridikoan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

2. Finken administratzaile lana egiteko beharrezkoa da lanbide-gaitasuna izatea eta legeetan eta arauetan eskatzen diren baldintzak betetzea.

3. Finken administratzaileak lan honekin batera higiezinaren transakzioen zenbait zerbitzu gauzatu behar ditu, hala nola ondasun higiezinaren salerosketa, truke edo lagapenarekin lotutako eragiketak –administratzen dituen ondasunak eskualdatzea edo alokatzea kontuan hartu gabe–, higiezinaren agentetzat hartuko da foru lege honen xedeetarako, eta foru legean eskatzen diren baldintzak bete beharko ditu.

42. artikulua. Finken administratzailearen betebeharrak.

1. Finken administratzaileak, foru lege honen xede den kasuren batean lan egiten duenean, era eraginkor, profesional eta arduratsuan jardun beharko du, eta indarrean dagoen legedia eta sektorean ezarritako kode etikoak bete beharko ditu, independentziaz eta kontsumitzaileen eskubideak babesteko ahalegin berezia eginez, titulu honetan ezarritakoaren arabera.

2. Kontsumitzaileen eskubideak bermatzeko, finken administratzaileak erantzukizun zibileko aseguruia izan beharko du.

43. artikulua. Higiezinaren agentea.

1. Foru-lege honen xedeetarako eta foru lege honetan araututako jardueren xedeetarako, higiezinaren agentetzat hartuko da Nafarroako Foru Komunitatearen barruan normalean eta ordainketa-bidez, ondasun higiezinaren salerosketa-, alokatze-, truke- edo lagapen-eragiketen alorrean, higiezinaren transakzioetan bitartekotza-, aholkularitza- eta kudeaketa-zerbitzuak ematen dituen pertsona fisikoa edo juridikoa, bai eta horrekin guztiarekin lotutako eskubideak ere, eraketa barne.

2. Higiezinaren agente lana egiteko beharrezkoa da lanbide-gaitasuna izatea eta legeetan eta arauetan eskatzen diren baldintzak betetzea. 3. Beharrezkoa da higiezinaren agente gisa lan egiteko:

a) Jendearentzat irekita dagoen establezimendu bat izatea lan horretarako.

b) Legeak eskatzen duen lanbide-gaitasuna izatea. Pertsona juridikoen kasuan, administratzaileak edo, hala badagokio, administrazio-kontseiluko kideek eduki beharko dute gaitasun hori.

c) Berme bat izatea eta berme horri etengabe eustea. Agenteek bitartekotza-lanak egiterakoan zenbateko batzuk jasotzen dituzte, eta hartzaileari eman aurretik zenbateko horien erantzukizunari aurre egiteko bermea izan behar dute. Bermearen zenbatekoa erabakitzeak, kontuan hartuko da agenteak zenbat establezimendu dituen jendearentzat irekita. Bermeak estali beharreko arriskua finkatzeko irizpideak eta modalitateak arauetan zehaztu ahal izanzen dira. Elkargo edo elkarte bateko kide diren agenteen kasuan, profesionalen elkargoak edo elkarteak jarri ahal izanzen du bermea.

d) Erantzukizun zibileko poliza izatea eta poliza horri etengabe eustea, bitartekotza-jardueraren erantzukizunari aurre egiteko. Aseguratu beharreko kapitala arauen bidez zehaztuko da, eta agente bakoitzak jendearentzat irekita zenbat establezimendu dituen hartuko da kontuan. Agente bakoitzak banakako aseguru-poliza izan dezake, edota bestela, profesionalen elkargoak edo elkarteak duen aseguru-poliza kolektiboa erabil dezake haietakoren bateko kide bada.

4. Sektorean gardentasun-irizpideak sartzeko eta kontsumitzailea babesteko, Nafarroako Gobernuak nahitaezko erregistro bat sortuko du higiezinaren agenteentzat.

44. artikulua. Higiezinaren agentearen betebeharrak.

1. Higiezinaren agenteak betebeharrak hauek ditu.

a) Transakzio-lanak egiterakoan, era profesional eta arduratsuan jardun beharko du, eta indarrean dagoen legedia eta sektorean ezarritako kode etikoak bete beharko ditu, independentziaz eta etxebizitzak kontsumitzen dituztenen eskubideak babesteko ahalegin berezia eginez. Ezin dira inolaz ere kontsumitzaileei eta erabiltzaileei enpresaren, establezimenduaren edo ematen den zerbitzuaren benetako izaerari buruzko gaizkiulertuak sortuko dizkieten izenak erabili edo erreferentziak egin.

b) Higiezin baten eskaintza hasi baino lehen, transakzioa agintzen dion jabearekin enkargu-agiri bat sinatu behar du nahitaez agenteak. Agiri horrek ahalmena ematen dio agenteari higiezin iragartzeko, eskaintzeko, zenbatekoak jasotzeko edo hirugarrenekin edozein aurrekontratu edo kon-

tratu gauzatzeko. Ezin izanen dira hirugarrenen higiezinak iragarri edo eskaini enkargu-agiririk gabe.

2. Enkargu-agirian honako datu hauek azaldu behar dira nahitaez, egiaztagiriek:

a) Agentearen identitatea eta homologazio-erregistroko izen-emate zenbakia.

b) Higiezinaren jabearen identitatea edo, hala badagokio, zer ordezkaritza jarduten duen.

c) Enkarguaren iraupena.

d) Agindutako eragiketaren deskribapena.

e) Finkaren edo finken identifikazioa, erregistroko datuak, era guztietako zama, karga eta/edo loturak, bai eta etxebizitzaren babes-araudia ere, hala badagokio, eta eskaintzaren prezioa. Transakzioa agintzen duen bezeroak garrantzitsua izan daitekeen beste edozein alderdi juridiko ere jakinarazi beharko du, bere erantzukizuna da eta. Higiezinarekin lotutako gaiengatik prozedura judizialen bat baldin bada zain, ezinbestekoa izanen da jakinaraztea.

f) Higiezinaren agenteari ordaindu beharrekoa, eta ordainketa-modua. Ordaindu beharrekoa prezioaren ehuneko jakin bat edo zenbateko finko bat izan daiteke. Higiezinaren agenteak eragiketa bat egiten duenean, inolaz ere ezin izanen du transakzio bateko bi aldeengandik jaso ordainsaria, ez baldin bada behintzat horretarako akordio jakin bat egiten.

g) Aldeen eskubideak eta betebeharrak, eta agenteari emandako ahalmenak.

3. Higiezinaren agenteak, hirugarrenekin dokumenturen bat sinatu aurretik, egiaztatu egin beharko ditu jabe mandatugileak emandako datuak, ondasunaren titulartasuna, eta ondasunaren erregistro-zamak eta -kargak.

4. Establezimendu bakoitzak erreklamazio- edo salaketa-orri ofizialak izan beharko ditu, bai eta eskuragarri daudela adierazten duen kartel bat ere.

45. artikulua. Erregistroen izaera.

1. Etxebizitzarekin lotutako agenteen homologazio-erregistroak sortu ahal izanen dira.

2. Homologazio-erregistroak borondatezkoak edo nahitaezkoak izanen dira, eta agenteen tipologiari erantzunen diote. Nahitaezkoak administrazio-erregistroak izanen dira, Etxebizitza Departamentura atxikiak.

3. Agenteak erregistroetan izen emateko, arauetan ezarritakoa eta haietan onartutako prozedura

jarraituko dira. Izen emateko beharrezkoa da agentearen jarduera foru lege honetan adierazitako baldintza eta kalifikazioetara eta arauetan ezarritako gainerako baldintza eta kalifikazioetara egokitzen dela frogatzea.

4. Homologazio-erregistroetako araudiak egonlekuak egiaztatzeko, berritzeko, ebazteko eta funtzionamenduaren gainerako alderdietarako baldintzak eta prozedura zehaztuko ditu.

III. KAPITULUA Etxebizitzaren publizitatea

46. artikulua. Publizitatea eta haren izaera loteslea.

1. Higiezinak eraikitzen eta birgaitzen eta higiezinaren zerbitzuak ematen esku hartzen duten agente guztiek, eskubideren bat baldin badute etxebizitzak eskualdatzeko, alokatzeko edo lagatzeko ?sustatzaileak, jabeak, higiezinaren agenteak, finken administratzaileak?, legez kontrako publizitatea erabiltzea debekatu duen araudia bete beharko dute, eta, bereziki, foru lege honetan publizitatea arautzeko ezarritako arauak bete beharko dituzte.

2. Publizitatetzat hartuko dugu kontsumitzaileentzat edo publikoarentzat oro har egindako komunikazio-modu oro, zuzenean edo zeharka kostu bidez etxebizitzak eskualdatzea, alokatzea edo beste edozein lagapen-eratan uztea badu helburu.

3. Etxebizitzak saltzea edo alokatzea helburu duten eskaintzek, sustapenek eta publizitateak egitasun-printzipioa bete behar dute. Ezin dira eskaintzen, sustatzen edo iragartzen denari buruzko funtsezko datuak isilean gorde, eta ezin dizkiete gaizkiulertuak sortu hartzaileei, horrek ondorio ekonomikoak badakartza.

4. Etxebizitzaren eraikuntzari, kokalekuari, zerbitzuei, instalazioei, erosketari, erabilerari eta ordainketari buruzko datuak, ezaugarriak eta baldintzak sartzan badira eskaintzan, sustapenean edo publizitatean, gero erosleak eskatu ahal izanen ditu, nahiz eta eskualdaketa-kontratuan espre-suki ez azaldu.

5. Guztiz debekatuta dago besteren baten bidez merkaturatzea eta iragartzea, enkargu-agiria izan gabe aurrez.

47. artikulua. Nahitaez azaldu beharrekoa.

Publizitatean, agenteak nahitaez adierazi beharko ditu:

a) Etxebizitzaren kokalekua.

b) Eskainitako etxebizitzaren egoera, eta ea amaituta dagoen, eraikia izaten ari den, edo proiektu-fasean dagoen, obra berriaren kasuan.

e) Amaituta edo obratan dauden eraikinen kasuan, obra-baimenaren zenbakia, eta noiz iraungitzen den.

d) Azalera erabilgarria, eta azalera eraikia eraikuntza berriko etxebizitzaren kasuan. Eranskinen kasuan, azalera bereizita adieraziko da.e) Hala badagokio, agentearen homologazio-erregistroko erreferentzia-zenbakia.

f) Sustapenaren arduraduna, harremanetarako telefono-zenbakiarekin eta helbidearekin, obra berriaren kasuan.

V. KAPITULUA

Etxebizitzaren eskaintza

48. artikulua. Saltzeko eskaintza.

1. Higiezinak eraikitzen eta birgaitzen eta higiezinetakozko zerbitzuak ematen esku hartzen duten agente guztiek foru lege honetan eskaintza arauzko ezarritako arau guztiak bete behar dituzte.

2. Etxebizitza eskuratzen interesatuta dagoenak informazio nahikoa jaso behar du eskaintzen zaionaren oinarriko baldintzei buruz. Azken prezioaren kantitate bat kontuan jaso aurretik, gutxienez ere honako informazio hau eman beharko zaio idatziz:

a) Salerosketan esku hartzen duen agentearen identifikazioa.

b) Etxebizitzaren identifikazioa, eta etxebizitzaren nahiz eranskinen azalera erabilgarria.

c) Erregistroko inskripzioaren erreferentzia.

d) Eskualdaketaren guztizko prezioa. Adierazi beharko dira ezarritako zergak, legalki erosleari baitagozkio, bai eta kontratuari dagozkion eta egozgarriak diren beste gastu batzuk ere.

e) Proiektu-fasean dauden edo eraikiak izaten ari diren etxebizitzak eskualdatzeko eskaintzen kasuan, obren hasiera-epea eta etxebizitza entregatzeko epea.

f) Babes publikoko etxebizitza baten eskaintza bada, adierazi behar dira babes-araudia eta zer etxebizitza-planen barruan dagoen.

3. Kontuan sartu beharreko zenbatekoa eskualdaketarako finkatutako prezioaren ehuneko bat baino gehiago baldin bada, aurreko idatz-zatian adierazitako gutxienezko informazioa osatu egin beharko da informazio honekin:

a) Etxebizitzaren oinarriko ezaugarrien deskribapena, adibidez: eraikuntzan erabilitako materialak; orientazio nagusia; isolamendu termiko eta akustikoaren maila; energia aurrezteko neurriak; zer zerbitzu eta instalazio dituen, banakakoak edota etxebizitzaren eraikin edo higiezin-multzo guztirako komunak direnak; eta, azkenik, obra-baimenaren zenbakia eta hura jaso ahal izateko baldintza orokor eta espezifikoak.

b) Bigarren eskualdaketetan eta ondorengo eskualdaketetan, honako hauek agertu beharko dira: eraikinaren antzinatasuna; kontserbazio-egoera; zer zerbitzu eta instalazio dituen, banakakoak nahiz komunak; etxebizitzaren okupazio-egoera.

c) Finkaren erregistroko identifikazioa, eta era guztietako zama, karga eta/edo loturak. Beharrezkoa bada, jabetza-tituluan finkatutako partaidekuota.

d) Jabetza horizontalaren araubideko etxebizitzaren bigarren eskualdaketetan eta ondorengo eskualdaketetan, komunitateko gastuen eta ordaintzeke dauden komunitateko gastuen zenbatekoa.

e) Eskualdaketaren baldintza ekonomiko eta finantzarioak: ordaintzeko era eta epeak, adieraziz hasierako sarrerarik ordaindu behar den edo ez; frogatutako interesak eta haiek aplikatzeko era.

f) Proiektu-fasean dauden edo eraikiak izaten ari diren etxebizitzak eskualdatzeko eskaintzen kasuan, obra-baimenari buruzko informazioa, eta, obrak amaituta badaude, dagokion administrazio-baimenaren kopia.

g) Babes publikoko etxebizitza baten eskaintzaren kasuan, behin-behineko kalifikazioaren data edo, hala badagokio, behin betiko kalifikazioaren data, eta eskubide eta betebeharren araubidea, etxebizitzaren eskuratzailerak eta erabiltzaileak dituen mugak adieraziz.

49. artikulua. Alokatzeko eskaintza.

1. Alokatzeko eskaintzen kasuan, hartzaileari informazio nahikoa eman behar zaio etxebizitzaren oinarriko baldintzei buruz, bai eta kontratuaren oinarriko baldintzei buruz ere. Kontuan edozein kantitate jaso baino lehen eman beharko da informazio hori.

2. Gutxienez eman beharreko informazioan honako hauek adierazi beharko dira:

a) Etxebizitzaren eta haren baldintza fisikoen deskribapena, zer azalera erabilgarri duen eta zer zerbitzu, instalazio eta hornidura dituen adierazita.

b) Errentaren guztizko prezioa, zerbitzu gehigarrien eta errentariak bere gain hartuko dituen beste kopuru batzuen banakatze eta zehaztapenarekin, likidazioaren aldizkakotasuna adieraziz.

c) Errentamenduaren epea.

d) Errentamenduak irauten duen bitartean errentaren prezioa eguneratzeko modua.

e) Fidantza eta errentariari eskatzen zaizkion beste berme batzuk.

VI. KAPITULUA

Etxebizitza eskualdatzea eta alokatzea

50. artikulua. Etxebizitzak eskualdatzeko eta alokatzeko kontratuetako printzipioak.

1. Enpresa-jardueren edo jarduera profesionalen esparruan jabetza eskualdatzeko egindako kontratuen kasuan edo erabilera lagatzeko egindako kontratuen kasuan, klausulek baldintza hauek bete behar dituzte:

a) Era zehatz, argi eta errazean idatzita egon behar dute, zuzenean ulertzeko modukoan, eta ezin izanen diete erreferentziarik egin kontratua egin aurretik edo unean bertan eman ez diren testu edo dokumentuei.

b) Fede ona eta bidezko oreka aldean eskubide eta betebeharren artean. Beraz, ezin izanen dira abusuzko klausulak erabili, kontsumitzaile eta erabiltzaileen defentsarako legedian jasotako definizioaren arabera abusuzkoak diren klausulak, alegia. Abusuzkotzat joko dira hauek ere: negoziatu gabeko hitzarmenak, fede onaren aurka, aldean eskubide eta betebeharren artean desoreka handia sortzen badute kontsumitzailearen kaltetan; kontratua enpresariaren edo profesionalaren nahari bakarrik lotzen dioten klausulak; oinarriko eskubideak kentzen dituzten klausulak; eta, azkenik, elkarrekikotasunik ez dakarten klausulak.

c) Klausularen esanahiari buruz zalantzarik sortzen bada, kontsumitzailearen aldekoena den interpretazioa izanen da balio duena.

2. Etxebizitzen eskualdaketa egiteko edo etxebizitzak alokatzeko, berdin dio eraikiak izaten ari diren edo eraikuntza berrikoak diren edo ez, beharrezkoa da etxebizitzek foru lege honetan eskatutako baldintzak betetzea (edo bete ahal izatea, eraikiak izaten ari diren etxebizitzaren kasuan). Agindu hori betetzen dela frogatzeko, beharrezkoa izanen da bizigarritasun-zedula edukitzea, edo behin betiko kalifikazioaren zedula, edukitzea babes publikoko etxebizitzaren kasuan.

51. artikulua. Eraikiak izaten ari diren etxebizitzak eskualdatzeko edo kontuan kantitateak jasotzeko baldintzak.

Eraikia izaten ari den etxebizitza baten eskualdaketa-kontratua egin ahal izateko, edota kontuan edozein kantitate jasotzeko, baldintza hauek bete behar dira aurrez:

a) Eskualdatuko den higiezina deskribatzen duen eraikitze-lizentzia izatea.

b) Finka eraikitze edo birgaitze edo finka eskualdatzeko ahalduzko den eskubideren baten titulartasuna izatea. Ezinbestekoa da etxebizitzari nahiz etxebizitzaren eraikineko elementu komunei eragiten dieten zamak eta kargak adieraztea.

c) Legediaren arabera eska daitezkeen berme eta aseguruak izatea.

d) Erregistro-finka bakoitzari bere hipoteka-kreditua egitea, hala badagokio.

52. artikulua. Eraikuntza berriko etxebizitza bukatuak eskualdatzeko edo kontuan kantitateak jasotzeko baldintzak.

1. Eraikuntza berriko etxebizitza bukatu baten kontratua egin ahal izateko, edota kontuan edozein kantitate jasotzeko, baldintza hauek bete behar dira aurrez:

a) Eskualdatuko den higiezina etxebizitza gisa deskribatzen duen eraikitze-lizentzia izatea.

b) Eraikineko etxebizitza bakoitzak banakako sarera bideratzen diren horniduren sare orokorrera konexioa izatea, hornidura-motak aukera hori ematen badu, indarrean dagoen legediaren arabera.

c) Legediaren arabera eska daitezkeen berme eta aseguruak izatea.

d) Eraikinaren liburua egin izana.

e) Hipoteka-kreditua higiezinako erregistro-erakundearen artean banatu izana, beharrezkoa bada.

2. Foru-lege honetan adierazitako birgaitze handiko prozesu baten bidez sortutako etxebizitzak eraikuntza berrikoen parekoak izanen dira, agindu honen xedeetarako.

53. artikulua. Eskuratzaileri eman beharreko dokumentazioa.

1. Etxebizitza berriak eskualdatzeko kontratu eta egintzetan, eskualdatzaileak eskuratzaileri honako dokumentazio hau eman behar dio:

a) Eraikinaren kokalekuaren planoak.

b) Etxebizitzaren planoak. Azalera erabilgarria eta azalera eraikia adierazi beharko dira, eta eskudun teknikari batek neurtu eta frogatu beharko du. Eranskinak baldin badaude, bereizita neurtuko dira.

c) Kalitateen memoria.

d) Bizigarritasun-zedula, edo behin betiko kalifikazioaren zedula babes publikoko etxebizitzaren kasuan.

e) Egokitasun-ziurtagiria, Eraikinen Ikuskapen Teknikoa egin bazaio eraikinari.

f) Jabetza-erregistroko informazio-ohar soila, eguneratua.

g) Etxebizitzaren bermeei buruzko dokumentazioa. Dokumentazio horretan honako hauek zehaztu beharko dira: bermatzailea, bermearen titularrak, titularraren eskubideak eta iraupena.

h) Hipotekari buruzko dokumentazioa, eginda baldin badago.

i) Hala badagokio, zatiketa horizontalaren eta obra berriaren deklarazioaren eskritura, eta jabeen erkidegoa eraenduko duten estatutuena, dagoeneko emanak izan badira.

j) Etxebizitzaren zerbitzuak eta hornidurak kontratatzeke behar den dokumentazioa.

2. Bigarren edo ondorengo eskualdaketetako etxebizitzak eskualdatzeko kontratu eta egintzetan, aurreko idatz-zatian adierazitako dokumentuez gain, jabeen erkidegoko idazkariak etxebizitzaren zorren egoerari buruz igorritako ziurtagiria gehituko zaio, jabetza horizontalaren araubideko etxebizitzaren kasuan. Ziurtagirian zehaztu behar da ea egitura-elementurik konpondu den eraikinean, eta, noski, obraren bat egitea onartu ote den edo onartzeko ote dagoen. Horrez gain, elektrizitate-, ur- eta gas-kontsumoaren azken ordainagiriak eman beharko dira (zerbitzu horiek eman badira), bai eta zaborra biltzeagatik kanonaren ordainagiria ere.

3. Aipatutako dokumentazioa lortzeak dakartzan gastuak ez ditu etxebizitzaren eskuratzailerak ordainduko.

V. TITULUA

Etxebizitzaren babes publikoaren politikari buruzkoa

I. KAPITULUA

Jarduera publikoaren eremuak eta gauzatzeko erak

54. artikulua. Etxebizitza-planak.

1. Nafarroako Gobernuak onartutako etxebizitza-planak aldi baterako tresnak dira eta, foru lege

honetako II. tituluan plangintzarako eta programaziorako araututako esparrua errespetatuz, hauxe ezartzen dute:

a) Babestuak izan daitezkeen jardueren araubidearen mugaketa eta zehaztapena, bai eta jardueraren publikoan lehentasunak ezartzeko irizpideena ere. Lehentasunezko jardueratzat hartuko dira LGS baino txikiagoak diren per capita sarrerak dituzten bizikidetzako unitateen etxebizitza-beharra asetzea helburu dutenak.

b) Nafarroako Gobernuak jarriko dituen diru-laguntza publikoak eta finantziak, eta jarduerak aurrera eramateko Estatuak emandako diru-laguntzen kudeaketa.

c) Modalitate desberdinetako babes publikoko etxebizitzak eskuratu ahal izateko baldintzak eta bermeak, bai eta babestuak izan daitezkeen jarduerarako finantzak eta diru-laguntzak eskuratu ahal izatekoak ere.

d) Planetako 105 helburu aurreikusitako epean betetzea helburu duten neurrien multzoa. Neurriak elkarri lotuta daude eta elkarren osagarriak dira.

2. Gutxienez ere lau urteko iraupena duten etxebizitza-planak ateratzera behartuta dago Nafarroako Gobernuak. Planen iraunaldiaren bidez ziurtatu beharko da ez dela planik gabeko aldirik egonen, hau da, une oro egonen dela aplikatzeko planen bat.

55. artikulua. Babestuak izan daitezkeen jarduerak.

1. Etxebizitzaren alorrean babestuak izan daitezkeen jardueratzat hartuko dira etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen edo bizikidetzako unitateen ostatu ematea helburu dutenak, besteak beste, hauek:

a) Lurzoria erostea edo urbanizatzea etxebizitza babestuetarako. b) Babes publikoko etxebizitza berriak sustatzea.

c) Etxebizitza libreak edo babestuak erostea, norberak erabiltzeko edo alokatzeko.

d) Etxebizitza pribatuak eskaintzea eta merkaturatzea alokatzeko.

e) Etxebizitzak eta etxebizitza-eraikinak birgaitzea.

f) Etxebizitza-planetan zehazten diren beste batzuk.

2. Era berean, babestuak izan daitezkeen jardueratzat hartuko dira etxebizitzak alokatzeko bitartekotza soziala eta gizarteratzeko etxebizitzaren kudeaketa, bizilekuaren aldetik gizarte-bazterkerik egon ez dadin helburu duten beste ekintza batzuen artean.

56. artikulua. Bitartekotza soziala etxebizitzak alokatzeko.

1. Etxebizitza Departamentuak hitzarmen publiko-privaturako sistema bat ezarriko du, merkatu librean sartzeko era guztietako zailtasunak dituzten pertsonentzako eta bizikidetzako unitateentzako etxebizitzak aloka ditzaten jabe eta inbertitzaile pribatuek.

2. Hauek erabiliko dira jabeak eta inbertitzaileak alokatzera bultzatzeko: kobratzeko bermeak eta abalak, eta etxebizitza bizitzeko moduko egoeran jartzeko diru-laguntzak.

3. Nafarroako Gobernuak diruz lagundutako bitartekotza sozialerako sare batek kudeatuko du sistema. Honako hauek osa dezakete sistema: toki-administrazio publikoek, irabazi-asmorik gabeko erakundeek edota higiezin agenteeak, arauen bidez ezarriko diren kontrol-sistema eta baldintzak betetzen badituzte.

4. Era berean, Etxebizitza Departamentuak okupatu gabeko etxebizitza pribatuak eskuratzeko sistema bat ezarriko du gero alokatzeko. Horretarako, jabeek Administrazio Publikoari laga beharko dizkiote etxebizitzak, eta Administrazioak etxeak zainduko direla eta alokairuak kobratuko direla bermatu beharko du.

5. Pertsona onuradunak aurreko etxebizitza jabetzan baldin bazuen, formulak jarriko dira Administrazioak aldi baterako edo etengabe erabili ahal izan dezan etxebizitza hori, artikulua honetako aurreko idatz-zatietan aipatutako alokairu soziale programetarako.

6. Bitartekotza-sistemaren bidez edo lagapen-sistemaren bidez lortutako etxebizitzak eskatzen dituzten pertsonak foru lege honetan ezarritako babes publikoko etxebizitzaren eskatzaileen erregistroan izena emanda egon behar dute.

7. Bitartekotza-sistemako edo lagapen-sistemako etxebizitzak esleitzerakoan, etxebizitza alokatzeko arautuko den baremo bakarreko prozedura espezifiko bat jarraituko da.

57. artikulua. Gizarteratzeko etxebizitzak.

1. Foru-lege honetan adierazitako gizarteratzeko jarduerak eta programak gauzatzen dituzten udal gizarte-zerbitzuek eta irabazi-asmorik gabeko erakundeek gizarteratzeko etxebizitza nahikoa izan ditzaten bultzatuko du Nafarroako Gobernuak, Foru Komunitatean hautematen diren era horretako beharrei erantzuteko.

2. Etxebizitza Departamentuak diru-laguntzak ezarriko ditu, irabazi-asmorik gabeko erakundeek edo udal gizarte-zerbitzuek kudeatzen dituzten

gizarteratzeko etxebizitzaren kudeaketa-kostuak ordaintzeko.

3. Sistema horren bidez lortutako etxebizitzak irabazi-asmorik gabeko erakundeei edo udal gizarte-zerbitzuei eskaini ahal izanen zaizkie, gizarteratzeko etxebizitza gisa erabil ditzaten.

58. artikulua. Alokairua ordaintzen laguntzeko diru-laguntzen sistema.

1. Etxebizitza Departamentuak alokairua ordaintzen laguntzeko diru-laguntzen sistema bat ezarriko du Nafarroan bizi diren pertsona eta bizikidetzako unitateentzat. Diru-laguntza jasotzeko, beharrezkoa izanen da Foru Komunitateko udalerriren batean erroldatuta egon izana azken hiru urteetan jarraian, diru-sarrerak LGSren bikoitza baino txikiagoak izatea, eta etxebizitzaren kostua dela-eta bizilekuaren aldetik gizarte-bazterketako arriskuan egotea edo kostu horrek gizarteratzeko prozesua zailtzea.

2. Bi eratako laguntzak egonen dira sisteman:

a) Alokairua ordaintzen laguntzeko etengabeko diru-laguntzak.

b) Egoera berezietan alokairua ordaintzen laguntzeko premiazko diru-laguntzak.

3. Etxebizitza Departamentuak hala eskatuta, Nafarroako Gobernuak honako hauek ezarri beharko ditu: diru-laguntzen baldintzak, zer behar-egoera babestu behar den, pertsona onuradunak bete beharreko baldintzak, prestazioa ezartzeko modua eta haren zenbatekoa, prestazioaren izaera eta prestazio-era, bai eta iraungitzeko kausa espezifikoak ere.

4. Diru-laguntza zuzenean ordaindu ahal izanen zaio pertsona onuradunari, edo zeharka zerbitzu bat ematen duenari edo beste pertsona bati, hala ezartzen badute arauak.

5. Ahal bada finantza-erakunde baten bidez egingen da ordainketa. Finantza-erakundearen betebeharra izanen da onuradunen kontuetara soberan eta gordailu moduan ordaindutako kantitateak itzultzea, prestazio-eskubidea iraungitzen den dataren hurrengo hilabetetik aurrera.

6. Iraungitzeko kausak izanen dira:

a) pertsona onuraduna hiltzea,

b) onuradunaren egoera ekonomikoa hobetzea,

c) behar-egoera desagertzea, eta

d) baldintzak frogatzerakoan errealitatea faltsu izana.

II. KAPITULUA

Hirigintzaren arloko elkartasuna

59. artikulua. Hirigintzaren arloko elkartasunaren helburua.

1. Etxebizitza izateko eskubidea Foru Komunitate osoan bete dadin, Nafarroako udalerrri guztietan, hamar urteren buruan, gizarte-politiketarako etxebizitzaren parkea etxebizitza nagusi guztien %15 izan beharko da gutxienez, foru lege honetan zehaztutakoaren arabera. Arauen bidez edo etxebizitzaren plangintzaren eta programazioaren bidez helburu honi dagozkion betebeharrak zehaztuko dira.

2. Aurreko puntuan adierazitako etxebizitzaren kopurua eraikuntza berriaren, birgaiketaren edo erosketaren bidez haziko da, eta, kontuan hartuta azken helburua gizarte-politiketarako etxebizitzaren parkea gutxienez etxebizitza nagusi guztien %15 izatea dela, hazkunde hori ezin izanen da azken helburua lortzeko falta den etxebizitza-kopuruaren %25 baino gutxiago izan hirurteko bakoitzean.

3. Udalerrriak erkidetu egin daitezke finkatutako helburuak lortzeko, eta saiatu beharko dira babes publikoko etxebizitzaren ekarpen berria era orekatuan banatzen guztien artean.

4. Artikulu honetan adierazitako ehunekoak aldatu egin ditzake Nafarroako Gobernuak dekretu bidez udalerrri batzuetarako, Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialak agerian utzitako tokiko egoerei erantzuteko.

60. artikulua. Gizarte-politiketarako etxebizitzaren definizioa.

Aurreko artikulua ezartzen duenaren xedeetarako, gizarte-politiketarako etxebizitzatzat hartuko dira foru lege honetan ezarritako babes-modalitateen bati helden dioten guztiak. Hor sar daitezke, babes publikoko etxebizitzaz gain, titulartasun publikoko etxebizitzak, zuzkidura-etxebizitza publikoak, etxerik gabeko pertsonak hartzen dituzten lekuak, Administrazio Publikoari lagatako etxebizitzak, bitartekotza sozialerako sareek administratzen dituzten alokatutako etxebizitza pribatuak, nahitaezko luzapenean dauden alokatutako etxebizitza pribatuak, operadore publikoek sustatutako beste etxebizitza batzuk, babes publikoko etxebizitzaren eta merkatu libreko etxebizitzaren arteko prezioa dutenak, baina ez direnak merkatu libreko arauen arabera mugitzen.

61. artikulua. Hirigintzaren arloko elkartasunari buruzko helburuaren jarraipena eta kontrola.

1. Arauen bidez ezarriko dira gizarte-politiketarako etxebizitzaren parkea zehazteko sistema, kuan-

tifikazio-metodologia eta kontrol-prozedurak, bai eta Okupatu Gabeko Etxebizitzaren Nafarroako Erregistroa ere.

2. Aurreko agindua betetzera behartutako udalerek udalerrian gizarte-politiketarako erabiltzen diren etxebizitzaren errolda egin beharko dute, ezartzen den metodologiari jarraituz. Erroldak eguneratuta egon beharko du beti, hirigintzaren arloko elkartasunaren agindua betetzen dela ziurtatzeko.

62. artikulua. Hirigintzaren arloko elkartasunerako funtsa.

1. Nafarroako Gobernuak Hirigintzaren arloko elkartasunerako funts ekonomiko espezifiko bat sortuko du. Etxebizitza Departamentuak kudeatuko du funtsa, eta jarritako helburuak betetzeko zailtasun bereziak dituztela frogatzen duten udalerriei laguntzea izanen du helburu.

2. Elkartasunerako funtsa osatzeko erabiliko dira, halaber, kapitulu honetan hirurteko bakoitzerako ezarritako eraikuntza-betebeharrak betetzen ez dituzten udalerek ordaindu beharreko kantitate ekonomikoak, baina ez du inolaz ere izaera konpentsatzailea izanen. Eraiki gabeko etxebizitza-unitate bakoitzerako finkatutako dira kantitateak, eta dekretu bidez ezarriko da zer era eta baldintzatan egin beharko den ekarpena, bai eta zenbatekoa izanen den ere.

3. Lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeak ekarritako gastuei erantzuteko erabili ahal izanen da, subsidiariorik, elkartasunerako funtsa, azken eroslea Administrazio Publikoa denean.

III. KAPITULUA

Babes publikoko etxebizitzaren araubide orokorra

63. artikulua. Babes ofizialeko etxebizitzaren definizioa.

1. Babes publikoko etxebizitzatzat hartzen da foru lege honetan finkatutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen dituen etxebizitza oro. Etxebizitza ez den beste elementuren batera ere zabal daiteke babesa, baldin eta etxebizitzari lotuta badago, esaterako, honako hauetara: garajeak, eranskinak, trastelekuak eta asimilatutako beste lokal batzuk, erregelamenduzko xedapenen bidez arautuko direnak.

2. Etxebizitza babestua da, azalerari, diseinuari, bizigarritasunari, helburuari, erabilerari, kalitateari eta gehienezko prezioari buruz foru lege honetan eta haren xedapen osagarrietan ezartzen diren betebeharrak betetzeaz gainera, babes publikoko

araubide bati lotzeko dagokion kalifikazioa jasozten duena.

64. artikulua. Babes ofizialeko etxebizitzaren tipologia.

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

- a) Babes ofizialeko etxebizitza.
- b) Prezio tasatuko etxebizitza.

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

3. Babes ofizialeko etxebizitzatzat hartuko dira babes publikoko etxebizitza mota honetarako legez eta erregelamenduz ezarritako betebeharrak betetzeagatik behar den kalifikazioa lortzen duten etxebizitzak. Babes ofizialeko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren azkeneko prezioa ez da izan etxebizitza horietarako eta erantsitako garajerako indarrean dagoen modulu ponderatua baino handiagoa. Era berean, beste eranskinetarako erabiltzen den metro koadro erabilgarriaren gehieneko prezioa ez da izan etxebizitzaren tipologia honetako etxebizitzetarako erabiltzen den metro koadro erabilgarriaren gehieneko prezioaren %30 baino handiagoa. Lurzoruaren eta urbanizazioaren kostuak gehieneko salmenta-prezioan izanen duen oihartzuna, erregelamenduz ezarritakoaren arabera, ez da %15 baino gehiago izanen.

4. Prezio tasatuko etxebizitzatzat hartuko dira etxebizitza babestuaren mota honetarako legez eta erregelamenduz ezarritako betebeharrak betetzeagatik behar den kalifikazioa lortzen duten etxebizitzak. Prezio tasatuko etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren azkeneko prezioa ez da izan etxebizitza horietarako eta erantsitako garajerako indarrean dagoen modulu ponderatua 1,25 aldiz baino handiagoa. Era berean, beste eranskinetarako erabiltzen den metro koadro erabilgarriaren gehieneko prezioa ez da izan etxebizitzaren tipologia honetako etxebizitzetarako erabiltzen den metro koadro erabilgarriaren gehieneko prezioaren %30 baino handiagoa. Lurzoruaren eta urbanizazioaren kostuak gehieneko salmenta-prezioan izanen duen oihartzuna, erregelamenduz ezarritakoaren arabera, ez da %17,5 baino gehiago izanen.

5. Babes publikoa izan dezakete, ezartzen diren ondorioetarako, banakakoen etxebizitzaren eta talde baterako etxebizitzaren tarteko bizitokiak, esate baterako, 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.

6. Era berean, zehaztuko diren ondorioetarako, babes publikoa lortu ahal izanen dute Etxebizitza Departamentuak ezartzen dituen betebeharrak betetzen dituzten etxebizitzek, baldin eta erabiltzen dituzten eraikuntza teknikak direla-eta material kutsagarri gutxiago erabiltzen badituzte, energiaren erabilera eraginkorra egiten badute eta natur baliabideak aurrezten badituzte.

7. Salerosteko eta alokatzeko kontratu pribatuetan etxebizitza bakoitza babes publikoko zein modalitatekoa den agertuko da.

65. artikulua. Araubide juridiko komuna.

1. Babestu gisa kalifikatutako etxebizitzek, foru lege hau indarrean sartzen den unetik bertatik, honako araubide juridiko hau izanen dute kalifikazioak irauten duen bitartean:

a) Jabearen edo okupatzailearen ohiko bizilekua izan behar du etxebizitzak, eta inolaz ere ezin izanen da bigarren bizilekutzat edota etxebizitzarekin bateraezinak diren beste erabilera batzuetarako erabili. Hori betetzen ez bada, funtzio soziala ez dela bete ulertuko da eta, zigor aplikagarriak erabiltzeko aukeraz gain, Administrazio Publikoari eskubidea emanen dio berehala desjabetzeko.

b) Etxebizitza ezin da berriz alokatu edo ezin da haren zatiren bat alokatu, ez baldin bada behintzat administrazio publikoen jabetzakoa, administrazio publikoen bitarteko erakunderen batena, edota babes berezia behar duten kolektibo ahulei ostatu ematea helburu duen irabazi-asmorik gabeko erakunderen batena.

c) Etxebizitza horien kasuan, Administrazioak lehenatasunez eskuratzeko eskubidea izanen du, foru lege honetan arautzen den moduan.

d) Ezin dira deskalifikatu inolaz ere jabearen interesengatik. Deskalifikatzeko aukera egonen da etxebizitzaren beharrarekin lotutako interes publikoko arrazoiengatik, aurrez justifikatzen badira eta Etxebizitza Departamentuak onartzen baditu.

e) Ezin da etxebizitza edo erantsitako beste elementu babesturik erabili dagokion salerosketakontratua edo erabilera lagatzeko kontratua egin arte, edozein tituluren bidez.

f) Behin betiko kalifikazioa eman eta gehienez sei hilabetera okupatu beharko dituzte esleipen-hartzaileek eta erabiltzaileek etxebizitzak, jabetzaren eskualdaketa hiru hilabete baino gehiago atzeratzen den kasuetan salbu, baldin eta atzerapen hori sustatzaileari, Administrazioari edo eroslea edo esleipen-hartzailea ez den beste pertsona

edo erakunde bati egotzi beharreko arrazoiengatik izan bada. Betebehar hori betearazteko, Administrazioak hertsatzeko isunak jar ditzake behin eta berriz. Isun horien zenbatekoa etxebizitzaren balioaren %1 izanen da, eta hilerro errepikatzen aukera egonen da.

g) Etxebizitzak beren helbururako erabili ahal izateko moduan mantentzeko betebeharra dute erabiltzaileek, eta behar diren konponketak egin behar dituzte, hiri-errentamenduaren legedian ezarritakoa betetzeko, alokatutako etxebizitzaren kasuan.

h) Etxebizitzak esleitzerakoan eta eskualdatzerakoan, titulu honetako IV. kapituluaren ezarritakoa bete beharko da zehatz-mehatz.

2. Baliogabetu eginen da erabilera horretarako lurzoruetan eraikitako babes publikoko etxebizitzak eskualdatzea edo haien erabilera lagatzea, behin betiko kalifikazioa lortu ez bada. Baliogabetzean, Administrazioak desegin eginen du kontratua.

3. Babes publikoko etxebizitza baten salmenta burutzeko beharrezkoa izanen da behin betiko kalifikazioa jabetza-erregistroan erregistratzea.

4. Etxebizitzak ordezkatzeko eragiketa publikoetan eta hirigintza-plangintza gauzatzeko jardueretan, erregelamenduz arautuko dira bizilekua berriro hartzeko eskubidea gauzatzeko erabiltzen diren etxebizitzaren araubide juridikoaren berezitasunak.

66. artikulua. Kalifikazio-aldia.

1. Babes publikoko etxebizitzari buruzko araudiaren, Gobernuak kalifikazio-aldia eta deskalifikatzeko aukerak erabakitzeak, kontuan hartu beharko ditu jasotako diru-laguntzak eta hirigintza-plangintzak babes publikoko etxebizitzetarako erreserbatu dituen edo ez lursailak eta higiezinak. Kalifikazio-aldia ezin izanen da inolaz ere hogeita hamabost urte baino txikiagoa izan, behin betiko kalifikaziotik zenbatzen hasita.

2. Lurzoru publikoetan eta helburu horretarako lurzoruetan eraikita dauden babes publikoko etxebizitzak aurreko artikuluan ezarritako araubide juridikora lotuta egonen dira etxebizitza-erakinaren bitzita baliagarri osoan zehar.

3. Etxebizitzak ordezkatzeko eragiketa publikoetan eta hirigintza-plangintza gauzatzeko jardueretan, bizilekua berriro hartzeko eskubidea tarteko bada, eskubide hori gauzatzeko babes publikoko etxebizitzaren kalifikazio-aldia ezin izanen da hamabost urte baino handiagoa izan. Ordezkapen-eragiketaren unean oraindik indarrean dagoen babes publikoko araubideren baten mende baldin badaude eragindako etxebizitzak, bizilekua berriro har-

tzeko etxebizitzaren kalifikazio-aldiaren iraupena aurrez zegoen kalifikaziotik geratzen diren urteen berdina izanen da.

67. artikulua. Babes publikoko etxebizitzaren sustapena.

1. Babes publikoko etxebizitzak sustatzerakoan diru-laguntza publikoak jaso daitezke edo ez, eta hainbat bide egon daitezke sustatzeko: eraikitzea, birgaitzea, erabilera aldatzea, erostea, edota ondasun higiezinaren gaineko eskubide errealek erabiltzea edo administrazio-emakidak izatea etxebizitzak erabili ahal izateko. Posible da, bestalde, babes publikoko etxebizitzaren autosustapena egitea jabeak hala eskatuta. Halakoetan, jabeak diru-laguntzak edo finantziario kalifikatua jasotzen ditu etxebizitza berri bat eraikitzeak edo ohiko bizileku iraunkorra birgaitzeko. Babes publikoko etxebizitzaren sustatzaileak pertsona fisikoak edo juridikoak izan daitezke, publikoak nahiz pribatuak, irabazi-asmotunak edo irabazi-asmorik gabek.

2. Honako hauek gauzaten dute babes publikoko etxebizitzaren sustapena ekimen publikoaren bidez:

a) Administrazio publikoek eta administrazio publikoekin lotutako edo haien mendeko berezko lege-nortasuna duten zuzenbide publikoko erakundeak.

b) Merkataritzako sozietateak, publikoak, lege-erregimenaren bidez definitzen diren moduan.

c) Gainerako pertsona juridiko pribatuak. Hemen administrazio publikoak, zuzenbide publikoko erakundeak edo haien jardueraren gehienbat finantzatzen dutenak sartzen dira nagusiki.

3. Azalera-eskubidea sortzea edo eskualdatzea, epe luzerako alokatzea edota administrazio-emakidak interes handiko tresnak izanen dira foru lege honen esparruan, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko aukera ematen baitute lurzoru publikoetan edo hirigintza-aprobetxamendua lagatzeko betebeharra betetzearen bidez lortutako titulartasun publikoko lurzoruetan. Tresna horien bidez egindako sustapenei lagunduko zaie etxebizitza-planetakoko diru-laguntzen politikan.

4. Erabiltzeko eskubidea lagatzeko araubide kooperatiboko etxebizitzak, araudiak alokairu-araubidean dauden babes publikoko etxebizitzetarako eskatzen dituen baldintzak betetzen badituzte, hala kontsideratuko dira etxebizitza-planetan.

5. Babes publikoko etxebizitzak ekimen pribatuaren bidez sustatzen dituztenak aurreko idatziz adierazitakoek bestelako pertsona fisiko eta juridikoak dira.

6. Babes publikoko etxebizitzaren tipologia desberdinez osatutako sustapenak kalifika daitezke.

7. Babes publikoko etxebizitzak eraikitzeke erreserba gisa kalifikatutako lursailetan, udalek ezin izanen dute obra-baimenik eman dagokion behin-behineko kalifikaziorik gabe.

68. artikulua. Babes publikoko etxebizitzetako titularrak.

1. Pertsona fisiko edo juridikoak, publiko nahiz pribatuak, izan daitezke babes publikoko etxebizitzaren jabeak, babes publikoko etxebizitza eraiki den finkaren gaineko azalera-eskubide errealaen titularrak, edo baimen eta emakiden titularrak, jabari publikoko lurzoruan dauden zuzkidura-etxebizitzaren kasuan.

2. Aurreko idatz-zatian ezarritakoez bestelako titulu legitimoren batengatik dauden errentariak eta okupatzaileak pertsona fisikoak izan beharko dira, administrazio publikoen kasuan izan ezik babes berezia behar duten kolektibo ahulei ostatu ematea helburu duten irabazi-asmorik gabeko erakunde edo publikoen kasuan izan ezik.

3. Babes publikoko etxebizitzaren onuradun izateko, beharrezkoa da etxebizitza-planek une bakoitzean ezarritako gehienezkoak eta gutxienezkoak betetzea diru-sarrerek.

4. Erosteko lortutako mailegua amortizatzen ez den bitartean, eta, gehienez ere, esleipenetik hamar urte igaro bitartean, babes publikoko etxebizitzaren jabeek ezin izanen dute beste etxebizitzarik eskuratu, nahiz eta ez izan ohiko bizileku edo bizileku iraunkor gisa erabiltzeko.

5. Aurreko paragrafoan xedatutakoaren salbuespena izanen da etxebizitza doan eskuratzea, herentzia bat onartu delako edo nolabaiteko liberalitate-egintzaren baten bidez lortu delako.

69. artikulua. Babes ofizialeko etxebizitzak eskualdatzeko eta haien erabilera lagatzeko erak.

1. Etxebizitza babestuei doan edukitzeko debekua ezartzen zaie zazpi urteko eperako, behin betiko kalifikaziotik zenbatzen hasita. Debeku horrek etxebizitza babestuaren jabetzaren eskualdaketei eta hura erabili eta gozatzeko eskubide errealei ere eragiten die.

2. Etxebizitza babestuen jabetza doan eskualdatzen bada, behin betiko kalifikaziotik zazpi urte igarotakoan, eskualdaketa foru lege honetan ezarritakora egokitu beharko da.

3. Etxebizitza babestuen trukea egiteko prozedura erregelamenduz arautuko da.

70. artikulua. Babes publikoko etxebizitzak saltzeko baldintzak eta gehienezko prezioa.

1. Etxebizitza babestu gisa kalifikatzeak berarekin dakar etxebizitza horri buruzko edukitze-, alokatze- edo eroste-egintza guztietan gehienezko prezio mugatu bat izatea. 2. Nafarroako Gobernuari dagokio etxebizitza babestuak eta haien eranskina saltzeko edo errentatzeko gehienezko prezioak ezartzea.

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

4. Ponderatu gabeko modulua honako kasu hauetan aplikatuko da: gizarteratze-programetarako erabiltzen diren etxebizitzetan, okupatu gabeko etxebizitzak alokatzea sustatzen duten programetarako erabiltzen diren etxebizitzetan, eta errentamendu-araubidean behin betiko kalifikatutako etxebizitzetan.

5. Etxebizitza Departamentuari dagokio saltzeko edo alokatzeko gehienezko prezioen moduluak ezartzea urtero, eta etxebizitzaren metro koadro erabilgarri bakoitzeko ordaindu beharreko europuruan adieraziko dira. Koefiziente zonalak ezarri ahal izanen dira, aztertzeko zer desberdintasun dauden kostu estimatuen artean zona batetik bestera. Saldu edo alokatzen diren etxebizitza babestuen eta haien eranskinen metro koadro erabilgarri bakoitzaren gehienezko prezioa ateratzeko, modulua bider dagokion koefizientea eginen da.

6. Moduluak urtero eguneratuko dira eta otsailaren 1etik aurrera izanen dituzte ondorioak. Eguneratzeko, formula hau erabiliko da: $M' = M \times [1 + (0,725 \times KPI + 0,275 \times EKI) : 100]$, eta hau da esanahia: M' = modulu berria, M = aurreko modulua, KPI = urtetik urterako kontsumoko prezioen indizea Nafarroan, aurreko urtekoa, EKI = urtetik urterako eraikuntzaren kostuen indizearen zenbatespena ehunekotan, aurreko urtekoa, eskulan (%33), energia (%34) eta materialei (%33) dagoki-ena.

71. artikulua. Gainprezioak ezartzeko debekua.

1. Babes publikoko etxebizitza edozein tituluren bidez eskualdatzerakoan edo haien erabilera lagatzerakoan, debekatuta dago gainprezioa ezartzea, pizgarriak jasotzea edota dagozkion prezioa, errenta edo kanonak alda ditzakeen edozein kantidaden jasotzea, arau aplikagarrien arabera.

2. Arau aplikagarrietan baimendutako gehienezkoak baino handiagoak diren prezioak ezartzen dituzten klausulak eta hitzarmenak erabat

deusez kontsideratuko dira. Kasu horietan, arautan baimendutako gehienezko prezioan eginen da eskualdaketa, eta horrek ez dio kontratuko gainerako zatien baliozkotasunari eraginen, baldin eta babes publikoko etxebizitzak eskualdatzeko edo haien erabilera lagatzeko gainerako baldintzak betetzen badira. Eskuratzailleak edo okupatzaileak behar ez diren kantitateak ordaindu baditu, eta bete beharreko araua hautsi bada, diru-itzulketa bat eskatzeko eskubidea izanen du.

3. Artikulu honetan xedatzen denak ez du alde batera uzten foru lege honetan ezarritako arauhausteak egiteak dakarren ardura.

72. artikulua. Egintzek eta kontratuek oniritzi publikoa jasotzeko beharra.

1. Babes ofizialeko etxebizitzak eskualdatzeko eta haien erabilera lagatzeko egintza eta kontratu guztiek Etxebizitza Departamentuaren oniritzia jaso behar dute, dagokien dokumentu publikoa jaso baino lehen. Etxebizitza Departamentuak hauxe aztertu beharko du: egintzek eta kontratuek legedia betetzen dutela; eskuratzailleak edo okupatzaileak etxebizitza eskuratzeko baldintza orokorrak betetzen dituztela, batez ere babes publikoko etxebizitzaren eskatzaileen erregistroan izena emanda egotea; nahitaezko barmatze-klausulak dituztela; kalifikazioaren iraupena eta modalitatea zehazten dituztela; eta baimendutako kanona edo saltzeko edo alokatzeko baimendutako prezioa adostuta dagoela.

2. Norberaren erabilerarako babes publikoko etxebizitzaren sustapenetan, obra berriaren deklarazioaren eskriturek ere jaso behar dute oniritzia.

3. Bigarren eskualdaketatik eta ondorengo eskualdaketatik, foru lege honen arabera etxebizitza erabiltzeko egoera eraginkor eta egokian dagoela frogatu behar da, zaintzeko eta birgaitzeko betebeharrari dagokionez.

4. Oniritziari buruzko ebazpena emateko eta jakinarazteko hilabete bateko epea egonen da eskaera bideratzeko eskumena duen organoko erregistroan sartzetik eskaera. Epe hori igarotzen bada eta ebazpenik egon ez bada, oniritzia eman dela kontsideratuko da administrazioaren isiltasunagatik eta, interesdunak hala eskatzen badu, hori justifikatzen duen dokumentazioa igorriko da.

5. Baliogabetu eginen da edozein tituluren bidez babes publikoko etxebizitzak eskualdatzea edo haien erabilera lagatzea, nahitaezko oniritzia lortu ez bada. Baliogabetzean, Administrazioak desegin eginen du kontratua.

IV. KAPITULUA

Babes publikoko etxebizitzak eskualdatzea eta esleitzea

1. atala

Kontrol publikoa babes publikoko etxebizitzak esleitzerakoan

73. artikulua. Kontrolatzeko tresnak eta printzipioak.

1. Publikotasuna, gardentasuna, lehia publikoa, gizarte-aniztasunaren sustapena eta gizarte-bazterketaren aurkako borroka dira babes publikoko etxebizitzak esleitzerakoan erabiliko diren printzipioak.

2. Baliabide publikoak era eraginkorrean erabiltzeko eta babes publikoko etxebizitzaren parkea, sustapen publikokoa nahiz pribatukoa, era egokian kudeatzeko, administrazio publiko eskudunek babes publikoko etxebizitzaren esleipena eta eskualdaketa kontrolatuko dituzte honako formula hauen bidez eta atal honetan adierazitako baldintza eta prozeduren arabera:

a) Administrazioari erosteko aukera ematen dion eskubidea, foru lege honetan ezarritakoa.

b) Etxebizitzaren eskualdaketak jakinarazteko betebeharra.

c) Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzea.

d) Babes publikoko etxebizitzaren eskatzaileen erregistroa sortzea.

e) Foru-legea indarrean sartzetik aurrera sustatzen diren etxebizitza guztiak esleitzeko sistema arautzea.

74. artikulua. Administrazioaren eskuratzeko eskubideak.

1. Etxebizitza bat babestu gisa kalifikatzen denean, Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak etxebizitza hori erosteko aukera ematen dion eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea lortzen ditu, foru lege honetan ezartzen den moduan. Eskubide horiek kalifikazioa indarrean dagoen bitartean iraunen dute, eta helburua eskualdaketak kontrolatzea da.

2. Babes publikoko etxebizitzak eskualdatzeko egintza eta kontratu guztietan adierazi beharko da Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidea duela, eta hurrengo artikuluei erreferentzia egiten dieten jakinarazpenak ere azaldu beharko dira.

3. Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak bere mesedetan, udalerraren mesedetan

edo sustatzaile publikoen mesedetan erabiliko ditu eskubideak, baita babes berezia behar duten kolektibo ahulei ostatu ematea helburu duten irabazi-asmorik gabeko erakundeen mesedetan ere, edota babes publikoko etxebizitzaren eskatzaileen erregistroan izena eman duten pertsona fisikoek mesedetan. Horiek guztiak Administrazioa subrogatuko dute. Azken kasu horretan, foru lege honetan babes publikoko etxebizitzak esleitzeko ezarritako prozesuaren arabera dagokion pertsona izanen da eskuratzeko eskubidearen onuraduna.

4. Eskubideak erabiltzeagatik ordaindu beharreko kontraprestazioak ezin izanen du inolaz ere gainditu arauetan ezarritako gehieneko prezioa. Ondasunen exekuziorako prozeduren kasuan, hipoteka-legeriaren arabera interesak eta kostuak ordainduko dira.

75. artikulua. Erostea aukera izateko eskubidea.

1. Babes publikoko etxebizitzak eskualdatzeko prozesu guztietan, Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak legez erosteko aukeraren eskubidea izanen du, lehentasunezko neurri gisa, Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan eskatzaileak dauden artean.

2. Eskubide hori gauzatzeko, dagokion administrazioak edo erakunde onuradunak beharra eduki behar dute gizarte-politiketara lotutako etxebizitza-kopuru nahikoa izateko.

3. Administrazioak ez du erosteko aukeraren eskubidea gauzatzeko eskualdatzeak doanekoak eta familiarterko bizien artekoak badira (arbasoen zein ondorengoan alde); hala eta guztiz ere, etxebizitzak babes ofizialeko araubidean jarraituko du bere kalifikazio-epeak dirauen artean, eta titular berriak ohiko bizileku iraunkorrerako erabili behar du. Baldintza horietan, adierazitakotik salbu egonen dira prozedura judizialean sortutako eskualdatzeak, nahiz eta etxebizitzaren hartzaileek babes publikoko etxebizitza bat jaso ahal izateko eskakizunak bete beharko dituzten. Horrelakoetan, eskualdatzea formalizatzeko nahikoa izanen da foru lege honetan xedatutako nahitaezko jakinarazpena egitea.

76. artikulua. Eskualdatzeko erabakia jakinarazteko beharra.

1. Babes publikoko etxebizitza baten behin-behineko kalifikazioa lortutakoan, eskualdatzeko erabakia Vinsa erakunde publikoari edo horren ordezkari erakundeari jakinarazi behar zaio.

2. Jakinarazpenarekin gutxienezko agiri hauek aurkeztu beharko dira, eta agiriok gehiago zehaztu ahalgo dira.

Departamentu eskudunak:

a) Eskualdatzeko den sustapen edo higiezinaren ezberdintasun gabeko identifikazioa, bai fisikoa eta bai juridikoa.

b) Higiezinarekiko duen titulua.

c) Aurreikusitako eskualdaketa-formula juridikoa.

d) Eskualdaketa baldintzak.

3. Bigarren eskualdaketa bada, beste agiri hauek erantsi beharko dira:

a) Bizigarritasun-zedula edo ziurtagiri baliokidea.

b) Eskualdaketa argudiatutako arrazoia.

c) Aurreko artikuluetan aurreikusitako egoeretan, hartzailearen eta salbuesteko arrazoiaren identifikazioa.

4. Aurreko idatz-zatian adierazitako jakinarazpenen izapideak egiteko, administrazio-prozedurei dagokienez indarren dauden arauak errespetatu beharko dira, baina artikulua honetan jasotako berezitasunak aintzat hartuta.

77. artikulua. Erostea aukeraren eskubidea gauzatea.

1. Jakinarazpena jaso eta izan ditzakeen akatsak zuzendu ondoren, eta eskualdatu beharreko higiezinaren kokatzen den lurretako udalari argibideak eskatutakoan, Etxebizitza Departamentuak adierazpena egiten du lehentasunezko erosteko eskubidea gauzatzeari buruz. Departamentuak udalaren partaidetzarekin eta horrekin lankidetzan hartuko du erabakia, eta horrela zehaztuko dira, orobat, bi administrazioek eskualdatu beharreko higiezinaren gainean dituzten interes publikoak zein administrazio bakoitzak hartu beharreko erabakiak.

2. Etxebizitza Departamentuari etxebizitza eskualdatu nahi dela adierazi eta ondoko hilabetean hark (zuzenean edo erakunde publiko baten bidez) ez badu lehentasunezko jabetzaren eskubidea gauzatu, edo ez badu beste eroslerik proposatu, jabeak berak bilatu ahalgo du zuzenean; erosle horrek eskatzaileen Zentsuan egon beharko du, hala ere, lege ezarritako betebeharrari jarraiki.

3. Jabeari eskualdatu beharreko etxebizitzaren esleipenduna proposatu ondoren bi hilabete igaro baldin badira (jakinarazpenaren hurrengo egunetik zenbatzen hasita), eta eskualdaketa ez bada gauzatu, jakinarazpenaren xedea iraungiko da; horren ondorioz, jabeak berriro bete beharko du jakina-

razteko eginbeharra eskualdaketa egin nahi izanez gero. Eskualdaketa ez gauzatzearen erantzukizuna eroslearena balitz, Administrazioak beste erosle bat proposatuko du aurreko idatz-zatian aipatutako epean. Erantzukizuna duen erosleari, berriz, foru lege honetan jasotako preskripzioa aplikatuko zaio.

4. Bigarren idatz-zatian aipatutako bi hilabeteko epea beste hilabetez luzatuko da babes publikoko etxebizitzaren jabetza bigarren ez eskualdatzen bada, Administrazioak etxebizitzaren egoera eta egoki irizten dizkion inguruabar eta baldintzak azter ditzan, dagokion prezioa eta salmenta-baldintzak ezartze aldera. Administrazioaren erabakia interesatuari jakinaraziko zaio, ebazpen-proposamen gisa. Proposamena onartzeak ahalmena emanen dio Administrazioari etxebizitza esleitzeko, legeak ezarritako moduan eta aurreko idatz-zatietan zehaztutako baldintzetan, betiere.

78. artikulua. Atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzea.

1. Nafarroako Foru Komunitatearen Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea gauza dezake baldin eta babes publikoko etxebizitzak eskualdatzean foru lege honetan ezarritako kontrol-instrumentuak zapaldu badira. Eskubide hori gauzatu ahal du, halaber, honako egoera hauetan:

a) Legeak agintzen dituen jakinarazpenak egitean legez ezarritako eskakizunetakoren bati huts eginez gero.

b) Eskualdaketa erosteko aukeraren eskubidea gauzatzeko epea bukatu baino lehen egin bada.

c) Eskualdaketa jakinarazpenean adierazitakoez bestelako baldintzetan egin bada.

2. Erosteko aukeraren eskubidearekin bezala, atzera eskuratzeko eskubidea ere udalaren parte-hartzearekin eta horrekin lankidetzan gauzatu da, eta horrela zehaztuko dira bi administrazioek eskualdatu beharreko higiezinaren gainean dituzten interes publikoak, bai eta administrazio bakoitzak hartu beharreko erabakiak ere.

3. Administrazioak ebatzi beharko du ea nahikoa arrazoi dagoen atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko; horretarako, hilabeteko epea izanen du, eskualdaketa eta horren baldintzen berri izan duen egunetik zenbatzen hasita. Atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko arrazoi nahikoak daudela baieztatzen duen administrazio-ebazpena hartu ondoren, hilabeteko epea izanen du Administrazioak etxebizitzaren egoera fisikoa eta egoki irizten dizkion inguruabar eta baldintzak aztertu ondoren, etxebizitzaren prezioa eta eskuratzeko baldintzak finkatzeko, foru lege honetan ezarritako

moduan, betiere. Administrazioak bere erabakia- ren berri emanen dio interesatuari, eta etxebizitza hori Zentsuan sartuko du onartutako modu eta baldintzetan esleitu dadin, foru lege honek xedatzen duenarekin bat. Esleipen-hartzailea izanen da atzera eskuratzeko onuraduna, eta pertsona horri egokituko zaio eskualdatzeko ezarritako baldintza ekonomikoak edo bestelakoak betetzea. Hiru hilabete igaroko dira, gehienez ere, atzera eskuratzeko arrazoirik badagoela adierazten duen ebazpenetik eskubide hori eraginkorki gauzatu den egunera arte.

2. atala

Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsua

79. artikulua. Zentsuaren izaera.

1. Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsua administrazio-zentsu gisa sortu da, babes publikoko etxebizitzaren politika publikoa interes orokorrekoa dela aintzat hartuta, zerbitzu hori hobeto eman ahal izateko.

2. Babes ofizialeko etxebizitza baten esleipen-hartzailea izateko, nahitaezkoa da Zentsuan izena ematea, dagokion eskaera-modalitatean. Larrialdiko egoerak asetzerako bideratutako esleipenak daude soilik eskakizun horietatik salbu, gizarte-laguntza eta -ongizateari dagozkion zerbitzuen barruan.

3. Zentsuaren jarduteko moduak, kudeaketa-sistema, izena emateko bete beharreko eskakizunak eta Zentsutik ezabatzeko arrazoiak erregulamenduz zehaztuko ditu Nafarroako Gobernuak, irizpide orokorretarako atal honetako hurrengo artikuluei men eginez.

80. artikulua. Zentsuaren esparrua eta kudeaketa.

1. Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsua publikoa da, Nafarroako Foru Komunitateko udalerrri guztiak barne har ditzakeena.

2. Udalek Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsu bat sor dezakete beren udalerrian, eta zentsu horiek erantsi eginen zaizkio Etxebizitza Departamentuak subsidiarioki sortu eta etengabe eguneratuko duenari.

3. Etxebizitza Departamentuari dagokio Zentsua kudeatzea, udalekin lankidetzan, eta zuzenean edo horretarako sortutako erakunde publikoen bidez eginen dute.

4. Beren neurria edo baliabide-gabezia dela medio Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsu bat sortu edo kudeatu ezin duten udalek behar

duen laguntza eskatu ahalko diete goragoko lurralde-eremuko administrazioei.

81. artikulua. Zentsuaren eginkizunak.

Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuak eginkizun hauek ditu:

a) Administrazioei informazioa ematea babes publikoko etxebizitzaren benetako eskaerari eta lurralde-banaketari buruz. Informazio hori lurraldeko etxebizitza-plangintza egiteko erabiliko da.

b) Genero- eta errenta-adierazleak ezartzeko informazio erabilgarri eta fidagarria ematea.

c) Babes ofizialeko etxebizitzaren kopuruari buruzko informazioa ematea erabiltzaileei, eta kudeaketa gardena bultzatzea.

d) Babes publikoko etxebizitzak esleitzeko eragiketa-oinarria sortzea, eta gardentasuna eta kontrola ematea etxebizitzak objektiboki bidera daitezkeen etxebizitza-gabezia duten biztanleen beharrianak artatzera.

82. artikulua. Eskatzaileek bete beharreko eskakizunak.

1. Foru-lege honetan zein bere garapen-erregelamenduetan finkatutako eskakizunak betetzen dituzten pertsonak eskubidea dute, beren kabuz edo bizikidetzaren unitate gisa, Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena emateko.

2. Bizikidetzaren unitateak dira, Zentsuan izena eman ahal izateko, benetan ere etxe berean bizi direla egiaztatzen duten pertsona-multzoak, edo etorkizunean elkarrekin bizitzeko konpromisoa hartzen dutenak. Benetako bizikidetzatzat jotzen da ezkonduen, harreman egonkorreko bikoteen eta izatezko bikote gisa izena emandakoen artekoa ere. Eskatutako etxebizitzaren bizi beharko den bizikidetzaren unitateko kideetako batek bakarrik eman beharko du izena Zentsuan.

3. Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena emateko eskubidea izateko eta, betiere, babes publikoko etxebizitza baten esleipen-hartzaile izateko, nahitaezkoa da erregelamenduz ezarritako prozedura eta eskakizunak betetzea. Hona hemen eskatzaileak gutxienez bete beharreko eskakizunak:

a) Nafarroako udalerrri baten bizitzea, eta dagoen errola-ziurtagiriaren bidez egiaztatzea.

b) Etorkizuneko etxebizitzaren titularrak (edo titularrek) edo bizikidetzaren unitateak ziurtatzea diru-sarreraren muga jakin batzuk betetzen dituztela; muga hori gehienekoa izanen da alokairuei dagoeneko, eta gutxienezkoa eta gehienekoa erosketei dagoeneko, erregelamenduz zehaztutakoaren

arabera. Errentan hartzeko etxebizitza baten eskatzaileari ez zaio gutxienezko diru-sarrerarik eskatzen Zentsuan izena emateko, baina horrek ez du esan nahi gero, esleipenaren unean, ezingo zaion gutxienezko bat eskatu.

4. Etxebizitza-beharrizana egiaztatu beharko da Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena emateko eskubidea edukitzeko. Etxebizitza-beharrizana dagoela iritziko zaio eskatzaileek edo bizikidetzaren unitateko kideek ez dutenean beren esku etxebizitza egoki bat, ez jabetzaz ez eta azalera- edo gozamen-eskubidez; edo beren ondarea ez denean etxebizitza bat eskuratzeko bestekoa (Zentsuan izena emateko eskubidea egiteko unean). Beharrian-suposamenduak erregelamenduz ezarriko dira:

a) Etxebizitzak egokitzen jotzen ez direnko suposamenduak: genero-indarkeria edo beste indarkeria-motaren batengatik etxez aldatzeagatik, lan-mugikortasunagatik, erretiro edo ezintasunengatik, banandu edo dibortziateagatik, azalera nahikoa ez izateagatik, ezintasunen bat duten pertsonetara ez egokitzeagatik, eraikuntza- edo bizigarritasun-baldintza eskasengatik edota etxebizitza hirigintza-antolamenduak agindutakoari men egin gabe eraikitzeagatik.

b) Etxerik ez duten pertsonak.

c) Etxebizitza bat errentan edukitzeak eskatzaileen Zentsuan sartzea legitimatzen duenean, hala nola, ordaintzeko zailtasunak, kontratua bukatzea edo gehiegikeria-egoeraren bat direla medio.

d) Etxebizitza eskatzailearen edo bizikidetzaren unitatearen esku ez dagoela aurreikusteko bide ematen duten suposamenduak.

5. Aurreko idatz-zatien xedatutako egoeretan, hots, etxebizitza egokirik ez edukitzeari dagozkionetan, Zentsuaren araudian jasoko dira etxebizitza desegokia Administrazioari lagatzeko formulak, babes publikoko etxebizitza bat eskuratzeko baldintza gisa.

6. Unean-unean indarrean dauden legeek ezarritakoaren arabera, gutxienezko diru-sarreretara iristen ez diren edo beharrezko gaitasun-eskakizun guztiak betetzen ez dituzten pertsona zein bizikidetzaren unitateek babes publikoko etxebizitzak eskatuz gero, eskabide horiek dagozkien gizarte-zerbitzuekin lankidetzan kudeatuko dira.

7. Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena eman duten pertsonak eskubidea izan dute babes publikoko etxebizitza bat eskuratzeko, Foru-lege honetan finkatutako printzipio, prozedura eta irizpideen arabera.

8. Zentsuaren araudiak xedatuko ditu etxebizitzak ordezkatzeko jarduera publikoak edo hirigintza-antolamenduari lotutako jarduerak direla medio beste etxebizitza bat izateko eskubidea duten pertsonen zein berezitasun izanen duten babes publikoko etxebizitza bat eskuratu ahal izateko eskakizunei dagokienez.

83. artikulua. Zentsutik ezabatzea.

1. Honako hauek Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsutik ezabatzeko arrazoiak izanen dira beti:

a) Eskatzaileak nahi hori adieraztea. Bizikidetzaren unitateei dagokienez, ezabatze-eskabidea unitatea osatzen duten adin nagusiko kide guztiak sinatu beharko dute. b) Babes publikoko etxebizitza bat esleitu izana.

c) Bi aldiz esleipen-prozedura baten parte hartzeari uko egin izana edo esleitutako babes publikoko etxebizitzari uko egin izana, justifikatutako eta arrazoizko ziorik gabe.

d) Zentsuan izena eman ahal izateko ezarritako baldintzak betetzeari uztea.

e) Izen-ematea baliogabetu izana, Zentsuan izena eman ondoren horretarako baldintzak betetzen ez zirela egiaztatzeagatik.

3. atala

Etxebizitzak esleitzeko prozedurak

84. artikulua. Babestutako etxebizitzak eskuratzeko betebeharrak.

Hona hemen babestutako etxebizitza bat edo finantzaketa publikoa eskuratzeko gutxieneko betebeharrak, titulua dena delarik ere:

1. Foru-lege honek ezarritakoaren arabera etxebizitza-beharrizana dagoela egiaztatzea.

2. Eskuratzzaileak, esleipen-hartzaileak, norberak erabiltzeko gordetzen duen sustatzaileak, errentariak edo etxebizitzaren onuradunak etxebizitza hori ohiko eta egonkor bihurtzea.

3. Etxebizitzaren esleipen-hartzailea edo errentaria Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena emanda egotea.

4. Eskuratzzaileak, esleipen-hartzaileak, norberak erabiltzeko gordetzen duen sustatzaileak, errentariak edo etxebizitzaren onuradunak dagokion etxebizitza-araubide edo laguntza-motarako ezarritako gaitasun ekonomikoen betebeharrak betetzea, familiako diru-sarrerari eta, halakorik balute, duten ondareari dagokienez.

5. Etxebizitzaren eskuratzzaileak, esleipen-hartzaileak, norberak erabiltzeko gordetzen duen sustatzaileak, errentariak edo onuradunak, ez eta bizikidetzaren unitateko beste ezein kidek ere, ezingo dute izan beste etxebizitzaren baten edo horren zati alikuota baten jabariaren titularrak, ez eta horiek erabili eta gozatzeko eskubide errealearen titularrak ere, ondoko baldintza hauek guztiak betetzen dituztenetan salbu:

a) Etxebizitza hori desegokia izatea familia-unitatearen beharrezanetarako, erregelamenduz ezarritako diren inguruabarren arabera.

b) Etxebizitza edo horren zati alikuota eskaintzea Nafarroako Gobernuari, Nafarroako Gobernuaren eginkizun horiek hartzen dituen Nafarroako Gobernuaren sozietate instrumental bati, etxebizitza kokatzen den lurretako udalari edo udal horren sozietate instrumental bati. Etxebizitza baten jabetza soilak edo haren zati alikuota eskaintzen bada, esleipen-hartzaileak, eskaini aurretik, modu fedemaile baten bidez frogatu beharko du zati alikuota etxebizitzaren gainerako titularkideei eskaini diela edo, kasua bada, jabetza soilak haren gozamen-dunari Era berean, ezkontideak banantzeko edo dibortziatzeko epai baten ondorioz, etxebizitza erabiltzeko debekua bi urtetik gora ezarrita izateagatik etxebizitza desegokia duten titularren kasuan, etxebizitzaren jabeak modu fedemaile 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 erabilgarriarekin biderkatzearen ondoriozko balioa.

Etxebizitza librea familia ugari baten bizilekua bada eta familia horrek ez badu diru-sarrera aski etxebizitza babestu bat lortzeko, etxebizitza libreak ezartzen diren betebeharrak eta baldintzak betetzen badira, baina prezio hori ez da inoiz ere merkaturako prezioan salduz gero lortuko litzatekeena baino handiagoa izan. Nolabaiteko babes publikoa duten etxebizitzaren kasuan, bigarren eskualdaketan aplikagarri den gehieneko prezioan eskainiko dira.

6. Etxebizitzaren eskuratzzaileak, esleipen-hartzaileak, norberak erabiltzeko gordetzen duen sustatzaileak, errentariak edo onuradunak, edo familia-unitateko beste ezein kidek, 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 erosleak, adjudikaziodunak, norberak erabiltzeko gordetzen duen sustatzaileak, errentariak edo onuradunak egoitza-baimena edukitzea dokumentu hori eskatu beharreko denean, eta Nafarroako udalerriren batean erroldaturik egotea. Atzerrian bizi diren nafar egoiliarrek, Espainian egindako azkeneko erroldatzea Nafarroako udalerrri batean egin bazuten, ez dute erroldatzearen gaineko betebehar hori bete behar. Era berean, foru lege honetan ezarrita dagoen baremo bakarrean puntu gehiago lortzearen ondorioetarako, atzerrian emandako denbora kasuko udalerrian erroldaturik egon izan balira bezala kontatuko zaie.

85. artikulua. Babestutako etxebizitzak esku-ratzeko berariazko betebeharrak.

1. Aurreko artikuluan ezarritako betebehar orokorrean gainera, hauek dira babes ofizialeko etxebizitza bat lortzeko berariazko betebeharrak:

a) Familiaren diru-sarrera ponderatuak erregelamenduz ezarritakoak baino txikiagoak edo handiagoak izatea.

b) Etxebizitzak babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarrita dauden arau teknikoak betetzea, bai eta eraikuntza-arlokoak ere.

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

a) Familiaren diru-sarrera ponderatuak erregelamenduz ezarritakoak baino txikiagoak edo handiagoak izatea.

b) Etxebizitzek Nafarroako Gobernuak horientzat ezarrita dituen arau teknikoak betetzea, bai eta eraikuntza-arlokoak ere.

86. artikulua. Gutxieneko betebehar batzuk betetzetik salbuesteko egoerak.

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 egoerak:

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 Etxebizitza Departamentuari eskatzaileak salbuesteko gutxieneko diru-sarrerak frogatze-

ko betebeharretik, bai eta Nafarroako udalerrri batean erroldatuta eta Zentsuan egoteko betebeharretik ere.

b) Gutxieneko diru-sarrerak frogatzearen betebeharretik salbuesita daude etxebizitza babestua 3. idatz-zatiko a), b), e) eta f) letretako erreserbaren bidez lortzen duten eskatzaileak, hala nola foru lege honen 87. artikularen 4. idatz-zatian aurreikusitako berariazko erreserben bidez lortzen dutenak.

c) Etxebizitza babestua alokairu-araubidean lortzen duten genero-indarkeriaren biktimei ez zaie eskatuko beste etxebizitza baten edo haren zati alikuota baten jabariaren titularrak edo hura erabili eta gozatzeko eskubide errealearen titularrak ez izatea agintzen duen betebeharra.

87. artikulua. Erreserbak.

1. Etxebizitza babestuak baremoa aplikatuz esleitu zaizkie, foru lege honetan xedatutakoari jarraiki, 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 egingen dira sustapenetan esleitu beharreko etxebizitzaren zenbateko osoaren gainean:

a) Mugitzeko ezgaitasun larria duten pertsonak: % 3.

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

c) Familia ugariak: % 3.

d) Terrorismoaren biktimak: % 3.

e) Genero-indarkeriaren biktimak: % 3.

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

g) Nafarroako edozein udalerritan erroldatuak, h) idatz-zatian adierazitako erreserban sartuta ez daudenak:

gainerakoa, % 100era iritsi arte.

h) Hala badagokio, sustapena egiten den udalerriko erroldan gutxienez bi urteko antzintasun etengabea dutenak, benetako bizilekua bertan

izanda. Erreserba hori gauzatzeko, hiru betebeharrak hauek bete beharko dira aldi berean:

1. Udalak banaketa eremuan nahitaezko doako lagapenen bidez lortutako hirigintza-aprobetxamendu osoa erabiltzea etxebizitzetarako lursailetan.

2. Erreserba honetako etxebizitza babestuak lagapenen bidez lortutako lursail horietan eraikitzea benetan.

3. Udalak espresuki erreserba hori ezartzea, eta zehaztea ea zati batean ala oso-osorik ordezkatzeko duen Nafarroako edozein udalerritan eroldaturikoei zuzendua.

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

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

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

b) Gizarte integratzearako etxebizitzaren bat behar duten pertsonak: etxebizitza arloko eskumenak dituen departamentuak horren gainean hartzen dituen ebazpenen arabera.

5. 3.000 biztanletik beherako udalerritan baimena ematen ahal zaie artikulu honetako 3. idatz-zatikoa h) hizkian adierazitako erreserba handitzeko, idatz-zati bereko g) hizkian aurreikusitako erreserba osorik edo partez ordeztuz. Udal horietan, etxebizitza-arloko eskumenak dituen departamentuak ahalmena izaneko kasuan kasuko udalaren eroldan lau urteko antzinatasun etengabea duten pertsonak eta ez beste inork osatutako elkarteak eta kooperatibek sustatzen dituzten etxebizitzak baremoa aplikatuz eta zentsuan inskribatu beharretik salbuesteko, betebeharrak horiek artikulu honetan ezarritako baldin badaude ere.

88. 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 terroristatzat hartu den ekintza baten ondorioz izan badira.

3. Genero-indarkeriaren biktimatzat hartzen dira Nafarroako Gobernuan arlo honetako berarizko legedia aplikatzeko eskumena duen departamentuak halakotzat aitortzen dituen pertsonak. Erregelamenduz erabakiko da pertsona horiek jabetza edo errentamendua nola eskuratu. Aurrekoa gorabehera, jabetza-araubideko etxebizitza babestuak lortu ahal izateko, beharrezkoa izaneko edozein organo jurisdikzionalen epai irmoa izateko, pertsona hori genero-indarkeriaren biktima izan dela deklaratu duena. Genero-indarkeriaren biktima etxebizitzaren esleipen-hartzaile sartzatzen den esleipen prozedura hasi aurreko bost urteko epearen barruan emana izan beharko du epai horrek.

89. artikulua. Etxebizitzaren banaketa, erreserben arabera.

Etxebizitzaren banaketa honela egiten da:

1. Lehenbizi, ehun zati sustapenaren etxebizitzaren kopurua egiten da. Ateratzen den zifra foru lege honen 87. artikuluan arabera erreserba bakoitzari dagozkion ehunekoei aplikatuko zaie, zatitzaile gisa. Ateratzen den zifra osoa erreserba bakoitzari esleitutako hasiera bateko etxebizitzakopurua izaneko da. Gutxienez etxebizitza bat duten erreserbak gauzatuko dira bakar-bakarrik.

2. Honela esleitzen ez diren etxebizitzak, Nafarroako edozein udalerritan eroldatutako pertsonentzako erreserbakoei gehituko zaizkie, salbu eta 87. artikuluko 3. idatz-zatiaren h) letran xedatutakoa aplikatu bada. Azken egoera horretan, etxebizitza horiek banatuko dira Nafarroako edozein udalerritan eroldatutako pertsonen artean eta sustapenaren udalerritan eroldatutako artean, udalak bakoitzari esleitzen dion ehunekoaren arabera. Eragiketa hori eginda soberan gelditzen diren etxebizitzak, halakorik bada, zifra osoak kendu eta arrastorik handiena duen erreserbari esleituko zaizkie. Udalerritan berean eroldatutako pertsonentzako erreserbak edozein udalerritan eroldatutakoentzako osorik ordeztuko badu, zifra osoei dagozkien etxebizitza guztiak, esleitu gabe gelditzen direnak, udalerritan berekoen erreserbari esleituko zaizkie.

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

90. artikulua. Errenta-tarteak.

1. Foru-lege honen 87. artikuluko 3. idatz-zatiko g) eta h) hizkietan aurreikusitako erreserben barrenean, salerosteko diren jabetza-araubideko etxebizitza babestuak ehuneko hauen arabera banatuko dira:

a) Familiaren diru-sarrera ponderatuak eskatzen den gutxieneko diru-kopurutik Ondorio Askotarako Errenta-adierazle Publikoa (IPREM) halako 4,5 bitarte dituzten eskatzaileentzat: babes ofizialeko etxebizitzaren % 80 eta prezio tasatuko etxebizitzaren % 20.

b) Familiaren diru-sarrera ponderatuak eskatzen den gutxieneko diru-kopurutik Ondorio Askotarako Errenta-adierazle Publikoa (IPREM) halako 4,5etik gorakoak dituzten eskatzaileentzat: babes ofizialeko etxebizitzaren % 20 eta prezio tasatuko etxebizitzaren % 80.

2. Era berean, 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-sarrera ponderatuak eskatzen den gutxieneko diru-kopurutik Ondorio Askotarako Errenta-adierazle Publikoa (IPREM) halako 2 bitarte dituzten eskatzaileentzat: babes ofizialeko etxebizitzaren % 60.

b) Familiaren diru-sarrera ponderatuak Ondorio Askotarako Errenta-adierazle Publikoa (IPREM) halako 2tik halako 3 bitarte dituzten eskatzaileentzat: babes ofizialeko etxebizitzaren % 30.

c) Familiaren diru-sarrera ponderatuak Ondorio Askotarako Errenta-adierazle Publikoa (IPREM) halako 3tik halako 4,5 bitarte dituzten eskatzaileentzat: babes ofizialeko etxebizitzaren % 10.

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

91. artikulua. Jabetza eskuratzeko 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 esleitu 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, azaleragatik edo haren banaketa-gatik desegokia den etxebizitza baten titularra izan eta hartan bizitzeagatik, erregelamenduz aurreikusita dagoenari jarraiki, 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, pertsona horientzako berariazko erreserbetan izan ezik: 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 antzintasun urte bakoitzeko, gehienez 16 puntu egin arte. Ondorio horietarako, gehieneko puntuazioa emanen zaie bananduta edo dibortziazuta dauden eskatzaileei eta bikote egonkor bat banandu dutenei, familiaren etxebizitzaren hipoteka-kargak bere gain hartu dituztela frogatuz gero. Hala,

bada, 4 puntu emanen dira egoera horretan egoenez gero, 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 aitortpenak aurkezteko ezarritako borondatezko epearen barrenean, azkeneko bost urteotan Nafarroako Zerga Ogasunean aurkeztutako pertsona fisikoen errentaren gaineko zergaren aitortpen bakoitzeko: puntu 1.

92. artikulua. Etxebizitzak errentan eskuratze-ko puntuazioak.

Errenta-tarte bakoitzeko eskatzaileei dagokien erreserba bakoitzean dagoen etxebizitza kopurua finkatu ondoren, errentamendu-araubideko etxebizitza babestua 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 bizi-zeagatik.

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

d) 10 puntu eskatzaileak banandu edo dibortziatuak izateagatik, betiere, senar-emazteak banantzeko edo dibortziatzeko 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 medio, etxebizitza bat uzteko eguna finkatua duen etxebizitza batean bizitzeagatik, alde egin beharra errentamendu-kontratuen 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-kontratu idatziz eta legez 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 bitartekora 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 fisikoen errentaren gaineko zergaren aitortpenen 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.

V. KAPITULUA

Utzarazpen administratiboa

93. artikulua. Utzarazpen administratiboa. Babes publikoko eta titulartasun publikoko etxebizitzaren onuradunei, errentariei edo bertan bizi direnei etxebizitza utzaraziko zaie administrazio-bidea erabilita, honako arrazoi hauek direla medio:

a) Errentamendu-kontratuan ezarritako errentak edota indarrean dagoen legediak xedatutako zerbitzuak, gastu arruntak edo bestelakoak ez ordaintzea.

b) Etxebizitza, lokala edo eraikuntza osagarria ez dagokion edo baimendu ez den xederen baterako erabiltzea.

c) Etxebizitza bat edo horren gune komunak, lokalak edo eraikuntza osagarriak legezko titulurik gabe okupatzea.

d) Foru-lege honek larritzat edo oso larritzat jotako ondoko arau-hauste hauengatik zehapena jaso izatea ebazpen irmo baten bidez:

– Etxebizitza ohiko bizileku egonkor gisa ez erabiltzea, horretarako nahitaezko administrazio-baimena eskuratu gabe.

– Baimenik gabe, etxebizitzan bizitzeko bete-beharrak duen titularrak etxebizitza beste titulu baten truke osorik edo hein batean lagatzea.

– Babes publikoko etxebizitza bat eskuratzeko eman beharreko datuak faltsutzea.

94. artikulua. Prozedura.

Utzarazpen administratiboa gauzatzeko prozedura xede horretarako araudi aplikagarriak agindutakoa izanen da, erregelamenduz ezarri ahalko diren espezialitateei ezertan eragin gabe.

VI. TITULUA

Kontrol- eta zehapen-araubideei buruz

I. KAPITULUA

Xedapen orokorrak

95. artikulua. Ikuskapena.

Administrazio publiko eskudunen zerbitzura dauden funtzionarioei ahalmen berezia emango zaie, espresuki, etxebizitza-arloko ikuskapen-lanak egiteko; orobat, agintaritzako agente-izaera edukiko dute eta egiaztatuko dituzten gertakariak frogatzeko balioa izanen dute. Ondorio horietarako eta ordenamendu juridikoak ezarritako eskakizunekin bat etorritik, nahitaezkoz jotzen dituzten jardura guztiak egin ditzakete foru lege hau betetzen dela frogatzeko. Foru-lege honek arautu bezala, etxebizitza-arloko eskumena duten funtzionario publikoek egiaztatutako gertaerak ustezko egiazkotasuna daukate eta gertaeren frogak dira, aurkakoa frogatzen ez baldin bada.

96. artikulua. Neurri aplikagarriak.

1. Ustez foru lege honetako aurreikuspenak haustea dakarten egite do ez-egite guztiek, zehapenen mende badaude, zehapen-espeditente bat irekitzea ekarriko dute, arau-haustea eta dagokion zehapena ezartzeko, bai eta aurretiko neurriak zein, hala badagokio, egoera arau-hauslea horren aurretiko egoerara birbideratzeko neurriak ere.

2. Hona hemen aurretiko neurriak:

a) Badaezpadakoak, obra berriko promozioetan edo zaharberritze-jardueretan.

b) Higiezinak ixtea.

3. Birbideratze-neurriak hauek izan daitezke:

a) Sustatzaileari lanak eskatzea.

b) Hertsatzeko isunak.

c) Gainprezioaren zenbatekoa itzultzea.

4. Zehapen-neurriak hauek izan daitezke:

a) Diruzko zehapenak ezartzea.

b) Arau-hauslea babes publikoko etxebizitza-sustapenetan parte hartzeko ezgaitzea, ez eta finantzazio publikodun eraikuntza- edo zaharberritze-jardueretan ere.

c) Homologazio-erregistroan izena emanda badago, hortik ezabatzea.

5. Zehapen-espeditentea irekitzearekin batera, Administrazioari eragindako kalte-galerak zehaztu beharko dira, zehatutako ekintzaren arduradunengandik dagokion ordaina jasotzeko.

97. artikulua. Badaezpadako neurriak.

1. Etxebizitza-sustapen berrietan edo zaharberritze-jardueretan, Nafarroako Gobernuko edo udaleko aginte eskudunak ados dezake, aurretiaz sustatzaileari hala eskatu ondoren, jarraian zerrendatuko diren behin-behineko neurrietakoren bat hartzea, azken ebazpena eraginkorra izan dadin bermatzeko:

a) Eraikuntza-lanak bertan behera uztea, baldin eta eraikuntza-materialei eta hornidurei buruzko araudia (nahitaez betetzekoa) errespetatu gabe egiten ari badira, edo erabiltzaileen osasuna eta segurtasunari buruzko xedapenak hausten dituzten materialak eta produktuak erabiltzea eragiten badute.

b) Lanetan erabiltzen ari diren materialak edo makinak kentzea.

c) Jendeari etxe horietan bizitzea eragozteko, segurtasun-gabezia egonez gero.

d) Lokala edo obra ixtea.

e) Legez kanpora erabiltzen ari diren tokietan argi-, ur- edo gas-hornidurak etetea.

2. Lanak bertan behera uzteak esan nahi du horiek hein batean edo guztiz geldiaraziko direla; neurri hori adostuko da baldin eta, sustatzaileari materialen eta horniduren araudia betetzeko eskaera egin eta horretarako emandako epea igarotakoan, sustatzaileak ez badu agindutakoa bete.

3. Etenaldi-egoera bukatuko da hura eragin zuen arau-haustea konpondu dela bermatzen denean. Erregelamendu bidez ezartzen ahalko dira aldaketa horiek bermatzeko moduak.

4. Aurreko idatz-zatietako behin-behineko neurriak berehala hartuko dira eta hamabost eguneko epean aldatuko edo berretsiko dira, arazoak eragiten dien pertsonen lehen ebazpena jakinaraztean ematen zaien harrera-epea igarotakoan zenbatzen hasita.

98. artikulua. Higiezinak ixtea.

1. Eraikinak lehenagotik bazeuden, Nafarroako Gobernuko edo udaleko agintaritzak eskudunak horiek ixtea agin dezake, pertsonak bizitzeko segurtasun-baldintzak betetzen ez direla egiaztatzen bada.

2. Neurri hori hartzeko jabeari jakinarazi behar zaio lehenik, nahitaez, bai eta eraikinaren bidezko biztanleekin hitz egin ere, arriskua berehalakoa denean salbu; era berean, eraikina zaharberitzeko eta bizigarritasunerako gutxieneko eskakizunetara moldatzeko aurreikusitako egikaritze-aginduak erabili beharko dira aurretik, bizigarritasuna lor badaiteke, behintzat.

3. Etxean norbait bizi bada, itxiera agintzen duen ebazpenak pertsona horiei beste etxebizitza bat (behin-behinekoa edo behin betirakoa) ematea aurreikusiko du, eta zehaztu beharko du nori dagokion horren ardura hartzea, foru lege honetan eta beste lege aplikagarrietan aurreikusitako suposamenduak aintzat hartuta.

99. artikulua. Sustatzaileari eska dakizkiokeen konponketa-lanak.

1. Etxebizitza berriak zein zaharberitze-lanen ondoriozkoak ohiko etxebizitza gisa erabiltzera bideratzen badira, horien lehen eskualdatzean, eta obren harrera-egunetik bi urte igaro arte, Etxebizitza Departamentuak beharrezko konponketa- edo berregite-lanak egitera behar dezake sustatzailea, baldin eta egiaztatzen bada ez direla betetzen ez bizigarritasunerako gutxienekoak, ez eta nahitaez bete beharreko araudi teknikoak (indarrean dagoena) ere.

2. Lan horiek aginduko dizkion administrazio-ebazpena egin aurretik sustatzaileari entzungo zaio, ordea, baita gabezien arduradunak izan daitezkeen beste edozein eragileri ere; era berean, sustatzaileak auzibide arruntez jo dezake eragile horien aurka. Ebazpena bete ezean, foru lege honetan aurreikusitako nahitaezko exekuziozko neurriak aplikatuko dira.

3. Bukatze-lanekin edo garrantzi gutxiagoko konponketa-lanekin lotutako obrak badira, hots, lehen idatz-zatian sartzen ez direnak, kontsumoaren arloko eskumenak dituen departamentuak hartuko ditu bere gain artikuluko honetan aurreikusitako eskumenak.

4. Sustatzaileak edo eragindako alderdi pribatuek erabakitzen badute eztabaidak araubidez edo arbitrajez ebartziko dituztela, ez da egikarituko aurreko idatz-zatietan azaldutako administrazio-bidezko esku-hartzea.

100. artikulua. Hertsatzeko isunak.

1. Zehapen-jardunak gorabehera, Administrazio eskudunak hertsatzeko isunak jar ditzake bata bestearen atzean (hiru aldiz, gehienez ere), aurrez eskatutako jardueraren bat egiteko edo ez-egiteren bat konpontzeko epeak bukatutakoan.

2. Obrak exekutatzean gerta daitezken ez-egiteekin lotutako isunetan, isun batetik bestera hila-bete bat igaro beharko da gutxienez, eta horien zenbatekoa obren kostu-zenbatespenaren % 30ekoa izanen da, gehienez ere. Bestelako arrazoietan, isunen zenbatekoa arau-haustearen motarako aurreikusitako zehapen-isunarentzat aurreikusitako zenbatekoaren % 20koa izanen da, gehienez ere.

3. Hasiera batean, hertsatzeko isunen zenbatekoa bete gabeko agindua subsidiarioki gauzatzek sor ditzakeen xahupenak ordaintzeari lotuko zaio, obren guztizko kostuak arau-haustearenarengan izan ditzakeen ondorioak gorabehera.

4. Administrazio publikoak betearazpen subsidiarioa agindu ahal izanen du edozein unetan, baina horrek ez du eragingo ordaindu gabeko isunak kobratzeko premiamenduzko prozedura etetea.

5. Zehapen-izaera ez duenez, administrazioak bertan behera utz dezake hertsatzeko isunen bat, erabaki horrek ez badie aurka egiten ez berdintasun-printzipioari, ez interes publikoari ez eta antolamendu juridikoari ere.

101. artikulua. Gainprezioaren zenbatekoa itzultzea.

Babes publikoko etxebizitzak arau aplikagarriaren arabera dagozkien prezioa, errenta edo kanona aldatzen dituen edozein tituluren truke eskualdatzeagatik edo erabilera lagatzeagatik ezarritako zehapen-prozeduretan, betebeharrak osagarri gisa ezartzen ahalko da legez xedatutako gainetik jasotako zenbatekoak ordaintzea, horiei dagozkien legezko interesak barne.

Zor hori eskubide publikokotzat joko da hartzekodun pribatuaren alde, gizartearen interesekoa baita. Zenbateko horiek babes publikoko etxebizitzaren jabeei edo erabiltzaileei itzuliko zaizkie fede onez ekin dutela egiaztatzen badute. Zorra ordaintzeari muzin egiten badiote, berriz, zerga-arloko bilketa-prozedura aplikatuko da.

102. artikulua. Arau-hauslea ezgaitzea.

1. Arau-hauste oso larrietan, eta mailakatze-irizpideak aintzat hartuta, zehapen osagarri gisa ezartzen ahalko da arau-hauslea ezgaitzea babes publikoko etxebizitza-sustapenetan edo finantzaketa publikodun eraikuntza- edo zaharberitze-jar-

duketetan parte hartzeko, urtebete eta hiru urte bitarteko epe batez.

2. Aurreko idatz-zatian aipatutako arau-haustea larria bada, berriz, ezgaitze-epea urtebetekoa izanen da, gehienez ere.

3. Urtebeteko epea zehapena administrazio-bidez irmoa egindakoan hasiko da zenbatzen.

4. Arau-hausleak zehapen-ebazpena eragin duen arau-haustea konpontzen badu, ezgaitze-epea eten ahalko da.

103. artikulua. Higiezinaren agenteen homologazio-erregistrotik ezabatzea.

1. Arau-hauste larri edo oso larri baten erantzule izateagatik zehatutako higiezinaren agenteak homologazio-erregistrotik ezabatuko dira (aurrez erregistro horretan izena eman badute) ezgaitzeak iraunen duen epean.

2. Borondatezko homologazio-erregistro horretan ezabatzeko agintzen duen zehatzeko ebazpen irmoa publikoa izanen da.

104. artikulua. Zehapenak mailakatzeko irizpideak.

Foru-lege honetan aurreikusitako betebeharrak ez betetzeagatik ezarritako administrazio-zehapenetan aintzat hartu beharko da aplikatutako zehapena ongi egokitzen zaion arau-haustea eragin duen gertaeraren larritasunari. Bereziki, irizpide hauek hartuko dira kontuan:

- a) Nahikotasunik baden ala ez.
- b) Administrazioei zein etxebizitzaren erabiltzaileei eragindako galeren nolakotasuna eta garrantzia.
- c) Urtebetean arau-hauste bat baino gehiago egin izana, baldin eta arau-hauste horiek bide judiciala edo administratiboa erabiliz eta ebazpen irmoz halakotzat adierazi badira.
- d) Arau-haustearen garrantzia eraikinaren egiturazko osagaietan eta erabiltzaileen osasunean izandako eragina aintzat hartuta.
- e) Arau-haustearen ondorioz lortutako onura ekonomikoak.
- f) Gertaerak gizartean izandako eragina.
- g) Arau-haustea zenbateraino den orokorra.
- h) Zein mailatan hartu duen parte arau-haustean (egitez edo ez-egitez).

105. artikulua. Zehapenen zenbatekoa.

1. Arau-hauste oso larriak 900.000 euro bitarteko isunaz zehatuko dira.

2. Arau-hauste larriak 90.000 euro bitarteko isunaz zehatuko dira.

3. Arau-hauste arinak 9.000 euro bitarteko isunaz zehatuko dira.

4. Isunen gutxieneko zenbateko 3.000 eurokoa izanen da.

5. Nolanahi ere, isunaren zenbatekoa arau-haustea egiteagatik lortutako mozkin baina gutxiago denean, zehapena handitu ahalko da, arau-hausleak ateratako mozkinaren zenbatekoa bikoizteraino, gehienez ere.

6. Nafarroako Gobernuak aurreko idatz-zatietan finkatutako zenbatekoak berrikus eta egunera ditzake, egoera sozio-ekonomikoaren bilakaera aintzat hartuta.

7. Arau-hausleak zehatzeko ebazpena abiarazi duen arau-haustea konpontzen badu, isun horien % 80 barkatuko zaio, gehienez ere.

106. artikulua. Ezarritako isunen norakoa.

1. Zehapen-izaerako isunen ondorioz lortutako zenbatekoak etxebizitza-eskubidea bermatzera bideratutako politika publikoak finantzatzeko erabiliko dira.

2. Merkatu-diziplinaren eta kontsumitzaileen zein erabiltzaileen defentsaren arloko isunetatik lortutako zenbatekoak, foru lege honen aginduak ez betetzeagatik ezarri baldin badira, oso-osorik bideratuko dira kontsumitzaileen eta erabiltzaileen defentsa-jardueretarako.

107. artikulua. Administrazio-neurrien publikotasuna.

1. Kapitulu honek ezarritakoari jarraiki hartuko diren administrazio-neurriak Eraikinaren Liburuan idazten ahalko dira.

2. Era beran, lanak etetea edo betearazpen subsidiarioa dakarten administrazio-ebazpenak Jabetza Erregistroan idatziko dira, finkari dagokion inskripzioaren ertzean, publikoak izan daitezzen; horretarako, lau urteko epea izanen dute, gehienez ere.

108. artikulua. Kausa penala izapidetzea.

1. Justizia-auzitegian kausa penala izapidetuz gero, lehenik zehapena eragin duten gertaera horientzat abiarazitako administrazio-espeditentea etengo da eta, hala badagokio, ezarpenezko administrazio-egintzen eraginkortasuna ere etengo da.

2. Orobat, zehapen-espeditente bat izapidetzeko delitu edo faltaren bat egon delako zantzuak eratoritzen badira, espeditentea izapidetzen duen

organoak horren berri eman beharko die justizia-auzitegiei, arau-hausleari izan ditzakeen erantzukizun penalak eskatzeko.

II. KAPITULUA Arau-hauste motak

109. artikulua. Arau-hausteak.

Etxebizitza-arloko arau-hausteak dira foru lege honetan halakotzat jotako egite edo ez-egite guztiak, zehapen-arloan indarrean dauden legeek ezarritako mugen barruan erregelamenduz egin daitezkeen espezifikazioei eragin gabe.

110. artikulua. Arau-hauste oso larriak.

Honako hauek dira arau-hauste oso larriak:

1. Etxebizitzen kalitateari dagokionez:

a) Eraikinen edo etxebizitzen segurtasunari lotutako bizigarritasun-arauak urratzea.

b) Segurtasunari dagozkion oinarrizko kalitate-eskakizunak betetzen ez dituzten etxebizitzak eskualdatzea edo horien erabilera lagatzea.

c) Bizigarritasun-zedula lortu ezin duten higiezinak eskualdatzea edo horien erabilera lagatzea, etxebizitza gisa.

d) Administrazioari aurkeztutako dokumentazio teknikoko datuak faltsutzea, baldin eta faltsutze horri esker baimenen bat eman edo arau-hauslearen aldeko ekintzaren bat onartu bada.

e) Etxebizitza berriak eraikitzea mugikortasun urria duten pertsonentzako sarbideak eta barnean mugitzeko erraztasunak aurreikusi gabe, hots, foru lege hau eta eskuragarritasuna sustatzeari eta arkitektura- eta komunikazio-oztopoak ezabatzeari buruzko araudia errespetatu gabe.

f) Kontserbazio- eta zaharberitze-beharrak ez betetzea, horrek pertsonen segurtasun arriskuan jartzen baldin badu, edo aurretiazko zaharberitze-programa nahitaezko bat ez betetzea.

g) Etxebizitzak konpondu eta berreraikitzea bideratutako exekuzio-aginduak, foru lege honetan ezarritakoak, ez betetzea.

h) Administrazioak foru lege honetan aurreikusitako neurriak hartu ondoren ere etxebizitza bat hutsik gordetzen jarraitzea.

i) Etxebizitza batean jende gehiegi bizitzera bultzatzea, horrek pertsonen segurtasuna arriskuan jartzen baldin badu.

j) Foru-lege honetan aurreikusitakoaren arabera eskasegitzat jotako etxebizitzak ekonomikoki ustiatzea.

2. Higiezin merkatuko etxebizitzen kontsumitzaile eta erabiltzaileak babesteari dagokionez:

a) Foru-lege honek aurreikusitakoa aintzat hartuta, gehiegikeriazko edo bazterkeriazko egiteak edo ez-egiteak gauzatzea.

b) Etxebizitzari lotutako agente gisa jardutea foru lege honetan xedatutako eginbeharrak edo eskakizunak bete gabe, baldin eta arau-hauste horrek 12.000 euro baino gehiagoko kalte ekonomikoak eragin badizkio kontsumitzaileari.

3. Babes publikoko etxebizitzen arloari dagokionez:

a) Jabeak edo etxebizitzan bizitzeko betebeharraren titularrak etxebizitza ohiko bizileku iraunkorrerako ez erabiltzea, horretarako baimenik gabe.

b) Jabeak edo etxebizitzan bizitzeko betebeharraren titularrak etxebizitza beste edozein tituluren truke lagatzea, horretarako baimenik gabe.

c) Behin betiko kalifikaziorik ez lortzea, ez finkatutako epeen barruan, ez eta eman dakizkiokeen luzapenen barruan ere.

d) Behin betiko kalifikazioa ez lortzearen arduraduna izatea, eraikuntza behin-behineko kalifikazioan onartutako proiektura ez doitzeagatik.

e) Etxebizitza edo horren erabilera legeak ezarritakoa baino prezio altuagoan eskualdatu edo lagatzea.

f) Horretarako eskakizunak betetzen ez dituen pertsonaren bati etxebizitza eskualdatu edo erabiltzen lagatzea.

g) Beste etxebizitza bat erostea, aurretiaz babes publikoko etxebizitza baten jabe izanik eta foru lege honetan aurreikusitako justifikazio-arrazoiak bete gabe.

h) Jasotako diru-laguntzak beste helburu baterako erabiltzea.

i) Beste erabileraren bat ematea hirigintzako planeamenduan guztiz edo hein batean babes publikoko etxebizitzen sustapenerako kalifikatu edo erreserbatutako lurri.

j) Lurzoruaren eta Etxebizitzaren Udal Ondarearen ondasunetatik, nahitaez eta babes publikoko araubide baten bidez etxebizitza duin eta egoki bat izateko herritarren eskubidea gauzatzera bideratu behar direnak xede horretarako ez erabiltzea.

111. artikulua. Arau-hauste larriak.

Honako hauek dira arau-hauste larriak:

1. Etxebizitzen kalitateari dagokionez:

a) Eraikin edo etxebizitzaren segurtasunari eragin gabe, bizigarritasun-arauak urratzea.

b) Segurtasunari ez dagozkion oinarritzko kalitate-eskakizunak betetzen ez dituzten etxebizitzak eskualdatzea edo erabiltzen lagatzea.

c) Administrazioari aurkeztutako dokumentazio teknikoko datuak faltsutzea.

d) Kontserbazio- eta zaharberitze-eginbearra ez betetzea, aurretiaz horren berri emanda, horrek eraikinen bizigarritasun-baldintzak larriki kaltetzen badu.

e) Eraikinaren Liburua ez ematea.

f) Bizigarritasun-zedula lortu gabe ur-, gas- elektrizitate- edo bestelako energien hornidurak ematea.

g) Foru-lege honetan aurreikusitako eskumenak gauzatzen ari delarik, Administrazioari datuak emateari edo informazio-, kontrol- edo ikuskapen-eginkizunak errazteari oztopoak jartzea edo uko egitea.

h) Eraikinaren ikuskapen-ziurtagiria ez edukitzea, galdagarria den egoeretan.

i) Etxebizitzetan jende gehiegi bizitzera bultzatzea.

j) Etxebizitza bizitzea ez den beste erabileraren baterako baliatzea, horretarako baimenik izan gabe.

2. Higiezinaren merkatuko etxebizitzaren kontsumitzaile eta erabiltzaileak babesteari dagokionez:

a) Etxebizitzari lotutako agente gisa jardutea foru lege honetan xedatutako eginbeharrak edo eskakizunak bete gabe, baldin eta hutsegite horrek 6.000 euro edo gutxiagoko kalte ekonomikoak eragin badizkio kontsumitzaileari.

b) Etxebizitzako agente gisa jardutea foru lege honek horretarako ezarritako eskakizunak bete gabe.

c) Etxebizitza baten hartzaileari ez ematea foru lege honetan nahitaezkotzat jotako dokumentazioa.

d) Foru-lege honek agintzen dituen aseguru eta bermeak ez egitea.

e) Foru-lege honek agindutako bermea ez ordaintzea.

f) Etxebizitzak iragarri edo eskaintzea dagokion enkargu-oharra sinatu gabe eta foru lege honek aurreikusten dituen baldintzak bete gabe.

g) Etxebizitza bat erosi eta errentan hartzeko interesa duenari foru lege honetan zehazten diren eskualdatze-baldintzei buruzko informazioa ez ematea azken prezioari dagokion zenbatekoren bat jaso baino lehen.

h) Foru-lege honek agintzen duen bermea ez ezartzea.

3. Babes publikoko etxebizitzaren arloari dagokionez:

a) Babes publikoko etxebizitzak esleitzeko ezarritako prozedurak ez betetzea.

b) Babes publiko etxebizitza bat eskuratzeko edo kalifikatutako finantzaketa jasotzeko eskatzen diren datuak faltsutzea.

c) Babes publikoko etxe baten zati bat erabiltzen lagatzea, diru-sariren bat lortzeko.

d) Babes publikoko etxebizitzentzat erreserbatu gabeko zoruan egindako promozioetan, Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuari ez jakinaraztea zein den zentsuan izena emanda duten pertsonetatik etxebizitza bat esleitu zaien horien behin-behineko zerrenda.

e) Etxebizitza edo horren erabilera eskualdatzea edo lagatzea erabaki hori administrazioari jakinarazteko eginbearra bete gabe, azken horrek erabaki behar baitu nor izanen den esleipenduna bigarren eta hurrengo eskualdatzeetan.

f) Babes publikoko etxebizitzak eskualdatu nahi direnean, legez eskatzen diren jakinarazpenak ez egitea.

g) Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuan izena emateko eskatzen diren datuak faltsutzea.

h) Etxebizitza babestuko promozioak horretarako erreserbatutako edo kalifikatutako zoruetan egiten direnean, hirigintzako planeamenduan ezarritako obrak hasi eta bukatzeko epeak ez betetzea.

i) Ezarritako epeen barruan ez bideratzea Lurzoruaren eta Etxebizitzaren Udal Ondarearen ondasunetatik, nahitaez eta babes publikoko araubide baten bidez etxebizitza duin eta egoki bat izateko herritarren eskubidea gauzatzeko erabili beharrekoak.

112. artikulua. Arau-hauste arinak.

Honako hauek dira arau-hauste arinak:

1. Etxebizitzaren kalitateari dagokionez:

a) Emandako eraikuntza-produktuen erabilera eta mantentze-jarraibiderik ez ematea, ez eta produktu horiei dagozkien kalitate-bermeak ere, doku-

mentu horiek guztiak obraren gainerako dokumentazioari eranstea.

b) Etxebizitza baten bizi diren pertsonak uko egitea etxebizitzaren egoerari eta horren erabilera eta mantentze-arauei buruzko informazioa emateari, baldin eta etxebizitza horren jabeak okupatutako eraikin baten kontserbazio-eginbearra bete nahi badu.

2. Higiezin merkatuko etxebizitzaren kontsumitzaile eta erabiltzaileak babesteari dagokionez:

a) Homologazio-erregistroetan izena eman, mantendu edo ezabatze ezarritako arauak ez betetzea, edo etxebizitzari lotutako agente gisa jarduteko xedatutako eginbearrak edo eskakizunak ez betetzea.

b) Kontratuak egiteko ezarritako eskakizunak ez betetzea.

c) Etxebizitzak iragartzea foru lege honetan nahitaezkoztat jotako datuak erakutsi gabe.

d) Eraikinaren Liburua behar bezala eta osoki betetzeko eginbearra ez betetzea.

3. Babes publikoko etxebizitzaren arloari dagokionez:

a) Etxebizitzaren erosleek edo erabiltzaileek ez betetzea etxebizitza horiek beren eginkizuna bete ahal izateko moduan mantentzeko eginbearra, edota dagozkion konponketak ez gauzatzea.

b) Lehen edo bigarren eskualdatzeko edo etxebizitzaren erabilera lagatzeko kontratuek Nafarroako Gobernuaren zigorrik ez izatea.

c) Babes publikoko etxebizitzak eskualdatzeko edo horien erabilera lagatzeko kontratu eta egin-tzetan nahitaez sartu beharrezko klausulak ez sartzeari.

d) Egiak eta ezarritako epeen barruan babes publikoko etxebizitzetan ez bizitzea.

e) Babes publikoko etxebizitzak behin betiko kalifikatu aurretik horietara bizitzera joatea, Administrazioaren baimenik gabe.

113. artikulua. Arduradunak.

1. Foru-lege honetan eta garatuko duten arauetan aurreikusitako arau-hausteen arduradunak izanen dira egite edo ez-egitearen ondorioz, eta beren kabuz edo beste inork bultzatuta, arau-hausteen sorburu diren ekintzak (mota horietako ekintzei ez-ikusiarera egitea barne) gauzatu dituzten pertsona fisiko zein juridikoak.

2. Pertsona juridiko bat desegiteak foru lege honetan ezarritako eginbearrak betetzea erago-

tzeko balu, erantzule izanen dira haien zuzendaritza-organoak osatzen dituzten pertsonak eta esku-bidezko edo izatezko administratzaileak, bai eta, hala badagokio, bazkideak ere.

III. KAPITULUA

Preskribitza eta iraungitzea

114. artikulua. Arau-hausteez preskribitza.

1. Foru-lege honetan aurreikusitako arau-hausteez administratibo oso larriek lau urteren buruan preskribituko dute, larriek hiru urteren buruan eta arinek bi urteren buruan. Epe horiek arau-haustea gauzatu zen egunetik bertatik hasiko dira zenbatzen. Arau-hausteez errepikatzen badira, aurreko arau-haustea burutu duen azken ekintza gauzatu-takoan hasiko da preskribitzeko epea.

2. Epeak eten eginen dira honako egoera hauetan:

a) Zehapen-prozedura abiaraztea, izapidetzea edo ebaztea dakarren edozein administrazio-jardun hasten bada, akusatua formalki horren jakinaren gainean egonik, edo haren nortasuna edo helbidea zein den aurkitzeko, eta prozedura abiarazi duen erakundetik kanpo ezagutarazten bada. Preskribitzeko epea ez da etengo administrazio-jardueren jakinarazpenengatik horiek oroigarriak badira soilik, eta ez badute administrazio-zehapena ezartzeko prozedura indartzeko xedea.

b) Akusatuak edozein motatako erreklamazio edo errekurtsioak aurkezten baditu.

115. artikulua. Zehapenek preskribitza.

1. Foru-lege honetan aurreikusitako zehapen administratibo oso larriek lau urteren buruan preskribituko dute, larriek hiru urteren buruan eta arinek bi urteren buruan. Epe horiek zehapena irmotzat jo zen egunetik bertatik hasiko dira zenbatzen.

2. Epeak eten eginen dira honako egoera hauetan:

a) Administrazio-zehapena gauzatzera bideratutako edozein administrazio-jardun hasten bada, akusatua formalki horren jakinaren gainean egonik, edo haren nortasuna edo helbidea zein den aurkitzeko, eta zehapena abiarazi duen erakundetik kanpo ezagutarazten bada. Preskribitzeko epea ez da etengo administrazio-jardueren jakinarazpenengatik horiek oroigarriak badira soilik, eta ez badute administrazio-zehapena ezartzeko prozedura indartzeko xedea.

b) Salatuak edozein motatako erreklamazio edo errekurtsioak aurkezten baditu.

116. artikulua. Iraungitzea.

1. Etxebizitzaren arloko zehapen-espeditentak iraungiko dira baldin eta, prozedura abiarazi zeneztik bederatzi hilabeteko gehienezko epea igaro bada, eta ez bada oraindik inolako ebazpenik eman ez jakinarazi. Nolanahi ere, horrek ez du eragotziko beste espeditente bat abiaraztea arauhausteak ez badu preskribitu, espeditentak iraungitzeak ez baitu preskribitzeko epea eteten.

2. Aurreko idatz-zatian ezarritako epea eten egingen da administrazio-prozedura arrunteko legeek aipatzen dituzten egoeretan, eta etenaldi horrek ediktuen bidezko jakinarazpenak egiteko behar den besteko denbora iraunen du, hala badagokio.

IV. KAPITULUA**Zehapen-prozedurako eskumenak****117. artikulua.** Administrazio eskudunak.

1. Bakoitzak bere eskumenen esparruan diharduela, Nafarroako Gobernuari eta tokiko erakundeek dagokie foru lege honetan aurreikusitako administrazio-zehapenak abiarazi, izapidetu eta ezartzea. Tokiko erakundeek dagokienez, horietako berariazko legeek ezarritakoa izanen da nagusi prozedura horiek abiarazi, izapidetu eta ezartzeko eskumena duten organo edo administrazio-unitate eskudunak erabakitzeke.

2. Administrazio eskuduna gorabehera, arauhaustea ezgaitzea dakarten zehapenak Etxebizitza Departamentuari jakinarazi beharko zaizkio; azken horrek, erregistro berezi bat eduki eta eguneratuko du informazio horiekin.

3. Zehapen-eskumena gauzatzean, administrazioen arteko harremanak subsidiarioritasun printzipioaren arabera izanen dira, oro har. Udalek ez baldin badute eskumen horiek gauzatzeko baliabiderik (materialak edo giza baliabideak), departamentu eskudunak bere gain hartzen ahalko du zeregin hori.

4. Tokiko erakundeak ez badu zehapenik egingen, Etxebizitza edo Kontsumo Departamentuak ordezkaturiko du, zehapen-motaren arabera.

118. artikulua. Organo eskudunak.

1. Hauek dira zehazpenak ezartzeko organo eskudunak:

a) Nafarroako Gobernua, proposaturako isuna 500.000 eurotik gorakoa bada.

b) Arlo horretako eskumenerako departamentua eta 30.000 mila biztanletik gorako udalak, baldin eta isuna 250.000 eta 500.000 euro artekoa bada;

bai eta desjabetzea, kaleratzea edo erabilera-eskubidea kentzea adosteko ere.

c) Eskumenerako Zuzendaritza Orokorreko titularrak eta 5.000 biztanletik gorako udalak, baldin eta isunak 25.000 eta 250.000 euro artekoak badira.

d) Eskumena duen Zerbitzuko Buruzagitzako titularrak eta 5.000 biztanlerak arteko udalak, isunak 25.000 euro bitartekoak badira.

2. Zehapenak ezartzeko udal-organo eskuduna tokiko araubideko legeetan ezarritakoa izanen da. Udaletan izapidetutako zehapen-espeditentak Nafarroako Gobernuak ebatzi behar baditu, zehapenaren zenbatekoa dela medio, zuzemenak egin ondoren bidaliko zaizkio Gobernuari, dagokion zehapen-proposamenarekin. Azken buruan emango den ebazpenak osorik onartu ahalko du proposaturakoa, bai eta proposamenerik aldendu ere; azken egoera horretan udalarekin harremanetan jarri beharko dira lehenik, ordea.

c) Etxebizitza foru lege honek ezarritako hamar urteko epea bukatu baino lehen eskualdatzen duen autosustatzaileak, epea bukatzeko falta den denborari dagozkion aseguruak eta bermeak ematea, edo etxebizitzaren hartzaileak eginbehar hori berariaz barkatzea.

d) Eskualdatzen duenak adieraztea eskakizun guztiak bete dituela eta hartzailearen esku jarri dituela foru lege honen IV. tituluko VI. kapituluan xedaturako informazioa eta dokumentazioa.

Xedapen gehigarriak

Lehenengoa. Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala.

Nafarroako Gobernuak urtebeteko epea izanen du Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala onartzeko, foru lege hau Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratuko den egunetik zenbatzen hasita.

Bigarrena. Etxebizitza hutsak edo iraunkorki biztanlerik ez dutenak.

Nafarroako Gobernuak erregelamendu bat onartzeko beharrezko jardunak abiaraziko ditu; erregelamendu horrek zilegituko du udalek beren udalerrian etxebizitza hutsei edo iraunkorki biztanlerik ez dutenei ondasun higiezinaren gaineko zergaren errekarua ezartzeko aukera aurreikustea, foru lege honek etxebizitza hutsei edo iraunkorki biztanlerik ez dutenei emandako definizioa aintzat hartuta, betiere.

Hirugarrena. Habitataren eta Hiri Segregazioaren Behatokia sortzea.

1. Gobernuak Habitataren eta Hiri Segregazioaren Behatokia sortuko du, Etxebizitza Departamentuaren mende, kuantitatibo zein kualitatiboki honako arlo hauen berri izateko: etxebizitzaren egoera, oro har, bai eta babes publikoko etxebizitzena ere, azken horien lurralde-banaketa, eta hiri-sareen araberako txertatzea. Behatokiaren beste eginkizun nagusietako bat hiri-segregazioa neurtzea izango da, erregelamenduz ezarriko diren adierazleen bidez. Behatoki horren eginkizunak erregelamenduz ezarriko dira, eta plataforman eginen ditu Nafarroan, etxebizitzaren arloan, gizartearen eta ekonomiaren benetako egoerari buruzko plangintza, ikerketa eta analisiak egiteko; hala, bada, Nafarroako Etxebizitzaren Aholkularitza Kontseiluak edo beste edozein erakunde publiko eginen dituzten lanetan ere lagunduko du.

2. Habitataren eta Hiri Segregazioaren Behatokia osatu ahalko dute etxebizitzaren arloko elkarte eta agenteak ordezkatzeko dituzten enpresa- zein gizarte-erakundeek, beren estatutuetan jasotzen badute arlo horretan eginkizun eragilea dutela, eta interesa adierazten badute ezarriko diren zereginetan laguntzeko.

3. Sei hilabeteko epea izanen da Behatokia sortzeko, foru lege hau Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratuko den egunetik zenbatzen hasita.

Laugarrena. Kalitatearen, Iraunkortasunaren eta Berrikuntzaren Agentzia.

Sei hilabeteko epea izanen da Kalitatearen, Iraunkortasunaren eta Berrikuntzaren Agentzia (23. artikuluan aurreikusi dena) sortzeko, foru lege hau Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratuko den egunetik zenbatzen hasita.

Bosgarrena. Eraikinaren Liburua.

Nafarroako Gobernuak sei hilabeteko epea izanen du Eraikinaren Liburuaren Araudia onartzeko, foru lege hau Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratuko den egunetik zenbatzen hasita.

Seigarrena. Eraikinen bizigarritasun-zedula eta ikuskapen teknikoa.

Nafarroako Gobernuak dekretu bidez ezarriko dizkie bizigarritasunerako gutxienekoak foru lege honek kalitate-irizpideei dagokienez xedatzen dituen eskakizunei (eskakizun horiek bizigarritasun-zedulan jasoko dira); hiru hilabeteko epea izanen du horretarako, foru lege hau Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratuko den egunetik zenbatzen hasita. Era berean, urtebeteko epean zehaztuko ditu, aipatutako egun horretatik zenbatzen hasita,

foru lege honek aurreikusitako eraikinen ikuskapen teknikoaren edukiak eta programak.

Zortzigarrena. Gizarte-sustatzaileak.

Nafarroako Gobernuak sei hilabeteko epean ezarriko du foru lege honetan aurreikusitako gizarte-sustatzaileen homologazio-prozedura, foru lege hau Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratuko den egunetik zenbatzen hasita.

Bederatzigarrena. Higiezin Agenteen eta Eraikitzaileen Erregistroa.

Nafarroako Gobernuak hiru hilabeteko epean sortuko du foru lege honetan aurreikusitako Higiezin Agenteen Erregistroa, foru lege hau Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratuko den egunetik zenbatzen hasita.

Hamargarrena. Alokairua ordaintzeko laguntza-sistema.

Nafarroako Gobernuak ezarriko du alokairua ordaintzeko laguntza-sistema, Nafarroan bizi diren eta diru-sarrera urriak edo neurrizkoak dituzten pertsona eta bizikidetzak unitateentzat; sei hilabeteko epea izango du horretarako, foru lege hau Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratuko den egunetik zenbatzen hasita.

Hamaikagarrena. Hiri Elkartasuneko Funtzak.

Nafarroako Gobernuak irizpideak finkatuko ditu hiri-elkartasunaren manamendua zenbateraino betetzen den neurtzeko, eta foru lege honetan aurreikusitako Hiri Elkartasuneko Funtza sortuko du; urtebeteko epea izanen du horretarako, foru lege hau Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratuko den egunetik zenbatzen hasita.

Xedapen iragankor bakarra

Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak sei hilabeteko epea izanen du, foru lege hau Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratuko den egunetik zenbatzen hasita, gizarte-berme bat abiarazteko. Berme horren helburua izanen da esleitutako babes publikoko etxebizitzaren hipoteka-kredituzko operazioak finantzaketa-erakundeen aurrean bermatzea, baldin eta, esleipendunen lan-egoera aldatzeagatik, finantza-euskarririk aurkitzen ez badute; gainera, lehentasunezko eskualdaketa edo etxebizitza desjabetzea ere balizko aukeratzat joko dira baldin eta eroslearen egoera ekonomikoak ez baditu foru lege honetan eta hori garatzeko erregelamenduetan ezarritako baldintzak betetzen.

Azken xedapenak

Lehenengoa. Nafarroako Gobernuari baimena ematen zaio foru lege hau garatu eta betearazteko behar diren xedapen guztiak eman ditzan.

Bigarrena. Baliogabetu egin dira foru lege

honetan ezarritakoaren aurkakoak diren eta maila bereko zein beheragoko xedapen guztiak.

Hirugarrena. Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta biharamunean hartuko du indarra foru lege honek.