



NAFARROAKO PARLAMENTUKO

ALDIZKARI OFIZIALA

XI. legegintzaldia

Iruña, 2025eko azaroaren 20a

138. ZK.

A U R K I B I D E A

B SAILA:

Foru-lege proposamenak:

—11-25/PRO-00016. Foru-lege proposamena, Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maia-tzaren 10eko 10/2010 Foru Legea aldatzen duena. Etxebizitza, Gazteria eta Migrazio Politiketako Ba-tzordeak onetsitako irizpena (2. or.).

B saila:
FORU-LEGE PROPOSAMENAK

11-25/PRO-00016. Foru-lege proposamena, Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legea aldatzen duena

ETXEBIZITZA, GAZTERIA ETA MIGRAZIO POLITIKETAKO BATZORDEAK ONETSITAKO IRIZPENA

Legebiltzarreko Erregelamenduko 157.3 artikuluan ezarritakoa betez, agintzen da Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialean argitara dadin Etxebizitza, Gazteria eta Migrazio Politiketako Batzordeak Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legea aldatzen duen foru-lege proposamenari buruz onetsitako irizpena. Foru-lege proposamen hori 2025eko urriaren 7ko 113. Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.

Iruñean, 2025eko azaroaren 19an

Lehendakaria: Unai Hualde Iglesias

IRIZPENA

Etxebizitza, Gazteria eta Migrazio Politiketako Batzordeak 2025eko azaroaren 18an eta 19an egindako bileran onetsia.

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

ZIOEN AZALPENEA

9/2025 Foru Legea, ekainaren 30ekoa, Nafarroan etxebizitza ordainerraza izateko eskubideari buruzkoa, zeinaren bidez aldatzen baitira Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legea eta uztailaren 26ko 1/2017 Legegintzako Foru Dekretua, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen testu bategina onesten duena, aldaketa-eragile itzela izan da Nafarroan etxebizitza babestuak esleitzeko eredu eta araubidearentzat, eta etxebizitza egoki eta ordainerraz bat eskuratzeari dagokionez munta handiko hobekuntzak ekarri ditu.

Hala ere, foru lege horrek indarra hartu ondoren, lausotasun tekniko batzuk aurkitu zaizkio, arauaren funtsezko edukia aldatzen ez badute ere haren aplikazio bete-betea zaildu egiten dutenak, batez ere etxebizitza babestuak esleitzeko prozeduren izapidetzeari dagokionez.

Aldaketa honen asmoa da, horrenbestez, desdorasun tekniko txiki horiek zuzentzea eta, halatan, esleipen-sistema berriaren implementazio egokia erraztea, berme administratibo nahiz informatiko erabatekoarekin.

Bestalde, foru legearen hogeita seigarren xedapen gehigarria kentzen da, haren aplikazioak duen legezko zailtasunagatik; izan ere, haren edukia ez zaio behar bezala egokitzen Parlamentuaren legegintza-jardunari. Haren ordeztu, hogeita zazpigarren xedapen iragankorra sartzeko da, zeinak lankidetzazko etxebizitza jasotzen baitu bizitoki-parkearen eskuraketa, erabilera eta kudeaketarako bide berri bezala, oinarritua elkarlanean, jabetza kolektiboan eta jabetza indibidualeko araubidearen ordeztu erabilera-eskubidean. Aurreikuspen horren helburu nagusia da etxebizitza-modalitate horrek araubide bat izan dezala, jadanik badagoen araudi bat esleitzuz horri, zuzenbide-hutsunerik ez dadin egon harik eta modalitate horren garapen integrala egiten duen berariazko araudi bat onesten den arte.

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

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

Bat. Aldatu egiten dira 18. artikuluko 1. apartatuko a) eta b) letrak. Honela gelditzen dira idatzita:

“a) Jomuga diren pertsonen familia-dirusarrera ponderatuak txikiagoak izatea ERREGEROSNA-

Errenta Egokiagatiko Erosahalmen Nahikotasunaren Adierazlea bider 4,5 baino.

Errentamendu-araubideko etxebizitzaren kasuan, jomuga diren pertsonen familia-dirusarrera ponderatuak egon beharko dira 5.000 eurotik ERREGEROSNA-Errenta Egokiagatiko Erosahalmen Nahikotasunaren Adierazlea bider 2,5era bitarteko tartean.

Errentamendu ordainerrazeko araubideko etxebizitzaren kasuan, jomuga diren pertsonen familia-dirusarrera ponderatuak handiagoak izan beharko dira ERREGEROSNA-Errenta Egokiagatiko Erosahalmen Nahikotasunaren Adierazlea bider 2,5 baino, eta txikiagoak adierazle hori bider 4,5 baino.

b) Jomuga diren pertsonen gutxienezko dirusarrerak 19.000 eurokoak izatea jabetza-araubidean eta erabilera-lagapeneko araubidean”.

Bi. 25. bis artikulua 1. apartatua kentzen da.

Hiru. 26. artikulua h) eta i) letrak aldatzen dira. Hona haien testu berriak:

“h) Hala badagokio, sustapena kokatuta dagoen udalerriko erroldan gutxienez hiru urteko antzinatasun etengabea dutenak, benetako bizilekua bertan izanda. Babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, horiek sustatuta daudenean udalaren titulartasuneko lurzoruetan edo sozietate publiko batek lehenago udalaren titulartasunekoak izan eta helburu honekin eskualdatuak izan ziren lurzoruetan, udalak zilegi izanen du udalerrian erroldaturiko pertsonentzat erreserbatutako etxebizitzaren kopurua erabakitzea.

i) 50 etxebizitzako edo gehiagoko sustapenetan, % 2ko erreserba bat aurreikusiko da kategoria bereziko familia ugariarentzat. Bizitokia erreserba berezi horren bitartez eskuratzen duten eskatzaileek ezin izanen dute parte hartu artikulu honen c) apartatuak aipatzen duen erreserban sartutako etxebizitzak esleitzeko egiten den hautaketa-prozesuan, bi erreserba horiek bateraezinak direnez gero”.

Lau. 27. artikuluko 2. apartatuko b) letra aldatzen da. Honela gelditzen da idatzita:

“b) Familia-dirusarrera ponderatuak ERREGEROSNA-Errenta Egokiagatiko Erosahalmen Nahikotasunaren adierazlea bider 2,5 baino gehiagokoak dituzten eskatzaileentzat, babes ofizialeko etxebizitzaren % 70 eta prezio tasatukoaren % 80”.

Bost. 28. artikuluko 1. apartatuko a) letra aldatzen da. Honela gelditzen da idatzita:

“a) Zazpi puntu, eskaera sinatzen duen eskatzaile bakoitzeko eta haien familia-unitateen kide bakoitzeko. Apartatu honetan xedatutakoaren ondo-

riotarako, eskatzailearen familia-unitatearen parte izanzen dira ondorengo ahaideak, haien gaineko guraso-ahala eskatzailearen esku baldin badago, partekatua denean ere”.

Sei. 29. artikuluko 1. apartatuko g) letra aldatzen da. Honela gelditzen da idatzita:

“g) 50 etxebizitzako edo gehiagoko sustapenetan, % 2ko erreserba aurreikusiko da kategoria bereziko familia ugariarentzat. Bizitokia erreserba berezi horren bitartez eskuratzen duten eskatzaileek ezin izanen dute parte hartu artikulu honen c) apartatuak aipatzen duen erreserban sartutako etxebizitzak esleitzeko egiten den hautaketa-prozesuan, bi erreserba horiek bateraezinak direnez gero”.

Zazpi. 30. artikulua aldatzen da. Honela gelditzen da idatzita:

“30. artikulua. Erreserba berezitarako baremoa.

1. 29.1 artikuluan aipaturiko erreserba berezieta bakoitzaren barrenean jasota dauden errentamendu-araubideko eta errentamendu ordainerrazeko araubideko etxebizitza babestuak foru lege honen 28. artikuluan ezarrita dagoen puntuazio-baremoa aplikatuz izanen dira esleituak.

2. Hala ere, 28. artikulua 2. apartatuak xedatzen duena ezin izanen da aplikatu ez eta puntuatu ere errentamenduko eta errentamendu ordainerrazeko araubideetako etxebizitza babestuak esleitzeko”.

Zortzi. 42. bis artikulua aldatzen da, hirugarren puntuan g) apartatua erantsiz.

“g) Nahiz eta etxebizitza huts deklaratu ahalko direnak Nafarroako Foru Komunitatearen esparru geografikoan kokatuta daudenak bakarrik izan, titularrek guztira dauzkaten etxebizitzaren kopurua zehazte aldera aintzat hartuko dira titularrek Espainiako Estatuaren lurralde osoan dauzkaten etxebizitza guztiak, zein ere den haien titulartasunaren gaineko portzentajea.”

Bederatzi. 42. octies artikulua berria gehitzen da, V.Bis tituluko III. kapituluan. Hona testua:

“42. octies. Etxebizitza hutsak errentan emanaraztea.

1. Zilegi izanen da errentan emanaraztea etxebizitza hutsaren deklarazioa irmo bilakatu eta bihar-munetik kontaktzen hasita urtebetez hutsik iraun duten etxebizitza hutsak, baldin eta Etxebizitza Hutsen Erregistroan sartuta badaude. Etxebizitza horiek NASUVINSAREN Alokairu Poltsan edo Nafarroako Gobernuaren nahiz haren ente instrumentalen menpe dauden antzeko programa indardunetan sartu ahalko dira.

2. Errentan emanarazteari buruzko erabakia hartu ahalko du Nafarroako Gobernuan etxebizitza-alorraren gaineko eskumena duen departamentuko organo eskudunak. Horretarako, frogatu beharko du etxebizitza dagoen lurraldean badagoela etxebizitza-eskaria eta -premia.

3. Entzutea eman beharko zaie emanarazte horrek ukitzen dituen pertsona fisiko edo juridiko guztiei. Entzute-ematearen tramitea egin beharko da oraindik ez denean erabakirik hartu, deklaratorik ez, bermatu eginen bada etxebizitza huts deklaratu den horren funtzio soziala, neurri hori hartu beharra dagoela.

4. Eginen diren lehenbiziko urratsak izanen dira erregistro publikoetan etxebizitza hutsaren jabe gisa edo etxebizitzaren gaineko erabilera-eskubidedun gisa agertzen direnekikoak.

5. Duten funtzio soziala betetzen dela bermatze aldera etxebizitza hutsak errentan emanarazteko beharra dagoela deklaratzeko duen erabakia jarraian adierazten diren zertzeladak jaso beharko ditu behar adinako titulutzat hartua izateko. Organo eskudunak:

a) Frogatuko du ezen errentan emanarazten diren etxebizitza huts hala deklaratuak gutxienez urtebete ematen dutela hutsik deklarazioa irmo bilakatu eta biharamunetik; Etxebizitza Hutsen Erregistroan sartuta daudela, eta etxebizitza-eskaria eta -premia dagoen eremuetan kokatuta daudela.

b) Etxebizitza deskribatuko du eta alokairuko etxebizitzaren mantentze-baldintzak zehaztuko ditu, bai eta errentamenduaren iraupen-epea ere, zeina ez baita luzeagoa izanen 7 urte eta 6 hilabete baino.

c) Hamabost eguneko epea emanen die errentan emanarazteak ukituriko pertsona fisikoei eta juridikoei.

6. Bidezkotzat jotzen da etxebizitza hutsak erabiltzeko eskubidea aldi baterako desjabetzea errentan emanaraztearen bidez, oinarri harturik jabetzaren funtzio sozialaren urraketan, zeina jadanik aurreikusita baitago 8/2004 Foru Legean, bai eta foru lege honetan ere.

7. Errentan emanaraztearen prozedura bukatu denean, etxebizitza NASUVINSaren Alokairu Poltsaren programan nahiz indarra duen antzeko beste batean sartuko dute etxebizitza-alorreko eskumena duen departamentuak edo horren ente instrumentalek; eta horretarako ezarritako prozedurari jarraituz esleitu da”.

Hamar. Hamabosgarren xedapen gehigarria aldatzen da. Honela gelditzen da idatzita:

“Hamabosgarren xedapen gehigarria. Errentamendu-kontratuen esleipena eta berritzea.

Babes ofizialeko etxebizitzen eta Alokairuen Poltsari atxikitako etxebizitzen errentamendu-kontratuak urtero esleitzean eta berritzean, kontuan hartuko dira, dirulaguntza bat eskuratzeko, aurreko urteko zerga-aitorpenetik heldutako datuak.

Hala ere, onuradunen egoera ekonomikoa aldatu eta aurreko urteko errenta aitorpenean deklaratu-tako diru-sarrerak gutxienez % 20 murrizten badira, kontratua berritzeko eskabidean onuradunek eskatu ahalko dute une horretako egiazko diru-sarrerak aintzat har daitezela.”

Hamaika. Xedapen gehigarri berri bat eranstean da, hogeita hamalagarrena, testu hau duena:

“Hogeita hamalagarren xedapen gehigarria. Araubide berria, despokatze-arriskuko egoerakotzat deklaratuak izan diren udalerrietako etxebizitzaren eraikitze-birgaikuntzako jarduketetarako.

1. Nafarroako administrazio publikoek, zeinek bere eskumenen esparruan, etxebizitzen eraikitze-birgaikuntzako jarduketak sustatu eta bultzatuko dituzte, arreta berezia eskainirik despokatze-arriskuko egoerakotzat deklaratuak izan diren udalerri.

2. Udalerrri horien premia bereziak direla-eta, etxebizitza-alorrean eskudun den departamentuko kontseilariak foru agindu bidez igo ahalko ditu kasuko araudian aipaturiko birgaitze-jarduketetarako dirulaguntzen zenbatekoak, xedatzen harturik lurraldeari populazioa atxikitzea.

3. Aurreko apartatuan xedatzen dena halaber aplikatu ahalko zaie despokatze-arriskuko egoerakotzat deklaraturiko udalerrietan egiten diren Esku-hartze Globaleko Proiektuetako jarduketetarako aurreikusten diren laguntzei”.

Hamabi. Hamabosgarren xedapen iragankorren 6. apartatuko b) letra aldatzen da. Honela gelditzen da idatzita:

“b) Amiantodun elementuak kendu behar diren kasuetan, zilegi izanen da laguntza gehigarri bat ematea, amianto-hondakinak enpresa baimenduek kendu, manipulatu, garraiatu eta kudeatzearen ondoriozko kostuei aurre egiteko. Laguntza horren zenbatekoa 1.000 eurokoa izanen da etxebizitza bakoitzeko, eta gehieneko muga 18.000 eurokoa izanen da, eraberritzen den eraikin bakoitzeko.

Zilegi izanen da aipaturiko zenbatekoak eta portzentajea aldatzea, etxebizitzaren arloan esku-mena duen departamentuko kontseilariaren foru aginduz.

Salbuespen gisa, foru lege honek indarra hartzen duen unean eraikinaren ingurutzaila termikoaren hobekuntzagatiko birgaitze babestuko behin-behineko kalifikazioa emana daukaten espedienteen sustatzaileek ez badute behin betiko kalifikazioa eskatu, zilegi izanen dute eskatzea, lege honek indarra hartzen duenetik hiru hilabeteko gehieneko epean, onetsiak izan dakizkien, kasua bada, a) letran zehaztutako portzentaje berriak eta gehieneko dirulaguntza. Horretarako, frogatu beharko dute epe barrenean dirulaguntza-eskaera bat aurkeztu izana, ez dena ez onetsia ez errefusatua izan, ez eta horretan atzera egin ere, honako deialdi hauetako-
ren baterako:

– Erronka demografikoko udalerrietan dauden eraikinetan energia-birgaitze jarduketak egiteko dirulaguntzen deialdia, PREE 5000 programa, 691/2021 Errege Dekretuaren arabera, Etxebizitzako zuzendari nagusiaren azaroaren 3ko 2723/2021 Erabakiz onetsia.

– Badauden eraikinetan energia-birgaitze jarduketak egiteko dirulaguntzen "Eraikinak, Susper-tze eta Erresilientzia Mekanismoa 2023" deialdia, Etxebizitzako zuzendari nagusiaren abenduaren 19ko 901/2022 Erabakiz onetsia".

Hamahiru. Hogeita batgarren xedapen iragan-korra aldatzen da. Honela gelditzen da idatzita:

"Hogeita batgarren xedapen iragankorra. Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Erroldaren bitartezko etxebizitza-esleipenerako sistemen eta prozeduren aplikazio-eguna".

Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legearen III. tituluaren jasotzen diren xedapen berriak aplikatuko zaizkie etxebizitza babestuak esleitzeko 2026ko irailaren 1etik aurrera hasiak diren prozedurei, zein ere den kasuko espedienteak behin-behineko kalifikazioa lortzen duen eguna. Hona albuespenak:

– Kategoria bereziko familia ugarietzako % 2ko erreserbak nahitaezkoak izanen dira behin-behineko kalifikazioa 2026ko irailaren 1etik aurrera eskatzen duten proiektuentzat bakarrik.

– Behin-behineko kalifikazioa 2026ko irailaren 1a baino lehenago lortu duten errentamendu-araubideko etxebizitzetarako espedientei buruzko prozeduretan, zeinetan erreserba-portzentajea, udalean erroldaturikoentzako, handiagoa baita legez ezarritakoa baino, esleipenak eginen dira lorturiko

behin-behineko kalifikazioan agertzen diren portzentajeak errespetatuz".

Hamalau. Hogeita bigarren xedapen iragankor-reko 2. apartatuko b) letra aldatzen da. Honela gelditzen da idatzita:

"b) Errentamendu ordainerrazeko araubideko-tzat kalifikaturiko etxebizitzetarako espedienteeta-ko esleipen-prozedurak 2026ko martxoaren 1etik aurrera hasi ahalko dira.

2026ko martxoaren 1etik irailaren 1era bitartean, esleipen horiek eginen dira errentamendu-araubide-ko etxebizitza babestuentzat lehenagoko araudiak aurreikusitako erreserbak, baremoa eta prozedura errespetatuz, baina halere aplikatuz foru lege honen 18. artikulua ezartzen dituen ahalmen ekonomikoari buruzko irizpideak".

Hamabost. Hogeita seigarren xedapen iragan-korra kentzen da.

Hamasei. Hogeita zazpigarren xedapen iragan-kor berri bat sortzen da, honako eduki honekin:

"Hogeita zazpigarren xedapen iragankorra. Lankidetzako etxebizitza.

1. Foru lege honen ondorioetarako, lankidetzako etxebizitzatzat ulertzen da familia anitzeko eraikin batez edo gehiagoz edo etxebizitza familia-bakarrez osaturiko bizitoki-multzoa, bizitoki-unitate bat osatzen duenean eta haren jabari-titulartasuna etxebizitza-kooperatiba batena denean, halako molde-z non kooperatibaren bazkideek erabilera-eskubide banakatuak baitituzte bizitoki-unitate bakoitzaren gain.

2. Honako hauek osatuko dute lankidetzako etxebizitza:

a) Bazkideei beren erabilerarako lagatako etxebizitza edo espazio pribatiboak.

b) Bizitoki-multzoaren elementu amankomunak, Kode Zibilaren 396. artikulua arabera.

c) Erkidego-erabilerarakoak eta lankidetzako zerbitzuen ematerakoak diren gunek eta espazio konpartituak.

3. Lankidetzako etxebizitza arautuko duen berariazko araudi bat onesten ez den bitartean, aplikatu beharrekoa izanen da Kooperatibei buruzko uztailaren 16ko 27/1999 Legearen I. tituluaren X. kapituluaren 3. atalean xedatzen dena eta Nafarroako Foru Komunitateko kooperatiba-alorreko araudi indarduna.

4. Zilegi izanen da berariazko dirulaguntzak ezartzea etxebizitza-kooperatiben edo kooperatiba-federazioen eraketa sustatzeko, haiek antolatutak

eta ugariak izateari laguntzeko, eta higiezinak lankidetzazko etxebizitzetarako erabiliak izateko proiektuak, sustapena edo birgaikuntza egin daitezkeen finantzatzeko.

Halaber, zilegi izanen da sustapen fiskaleko beste neurri batzuk aurreikustea eta jadanik badauden dirulaguntzen aplikazioa aipatu jarduketan sustapenera hedatzea”.

Azken xedapen bakarra. Indarra hartzea.

Foru lege honek Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratua izan eta biharamunean hartuko du indarra.

Hori ezertan galarazi gabe, foru lege honen artikuluko bakarraren lehen apartatutik bederatzigarrenera bitartekoek 2025eko abenduaren 1etik aurrera izanen dute indarra.

