

8/2004 FORU LEGEA, ekainaren 24koa, Nafarroan etxebizitzari babes publikoa emateari buruzkoa.

NAFARROAKO GOBERNUKO LEHENDAKARIA NAIZEN HONEK

Aditzera ematen dut Parlamentuak onetsi duela honako

FORU LEGEA, NAFARROAN ETXEBIZITZARI BABES PUBLIKOA EMATEARI BURUZKOA.

ZIOEN AZALPENA

1

Foru lege honen helburu nagusia da etxebizitza duin eta egokiaz gozatzeko eskubide konstituzionala Nafarroan gauzatzea, Konstituzioaren 47. artikulua jasotzen baitu eskubide hori.

Hori lortzeko, premiazkoa da etxebizitza babestuaren eskasiaren arazoari bi muturretatik batera heltzea: etxebizitza babestuaren eskaintza indartu, eta aldi berean eskaria aztertu eta benetako premien arabera eskaintzari egokitzea. Eta hori guztia eraikuntzaren eta urbanizazioaren kalitatea zaintzeari utzi gabe; hori izanen baita Nafarroako gizarteak etorkizunean izanen duen bizi-ingurumena.

Nafarroak etxebizitza-gaietan duen eskumenari, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan dituenekin batera, eskusibotasuna aitortzen zaio Nafarroako foru eraentza berrezarri eta hobetzeari buruzko abuztuaren 10eko 13/1982 Lege Organikoaren 44. artikuluan.

Foru lege honek etxebizitzaren arloan dagoen legeria zatikakoa bateratzeko asmoa du. Bereziki, abenduaren 21eko 14/1992 Foru Legea, etxebizitza arloko jarduketa babesgarriak finantzatzeko sistema eta motak arautzen dituena; ekainaren 8ko 7/1989 Foru Legea, lurzoru eta etxebizitza gaietan esku hartzeko neurriei buruzkoa; eta maiatzaren 29ko 13/2001 Foru Legea, babes ofizialeko etxebizitzaren borondatezko deskalifikaziorako epeak arautzen dituena.

Arauketa berri honek alderdi benetan garrantzizkoak ditu bere irismenean, hala nola adjudikazio-baremo nahitaezko bat ezartzea, etxebizitza babestuen erabilera, gozamen eta xedapenari ezartzen zaizkion mugak, etxebizitza babestuen betebeharrak eta zehapen-araubidea, lege-erreserbaren esparruetan eragina baitute.

Foru legeak, egitura aldetik, 5 titulu ditu. Lehenbizikoa, printzipio orokorrei buruzkoa; bigarrena, etxebizitza babestuari buruzkoa, haren ezaugarriak zehaztu eta hura indartzeko neurriak biltzen dituena; hirugarrena, etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak ezartzen dituena, eta hor berrikuntza nabarmengarria ezarri da: baremo orokor nahitaezkoa; laugarrena, eraikuntzaren baldintzen eta haiei buruzko informazioaren gainekoa; eta bosgarren titulu zabal bat, iruzurraren kontrolari berariaz emana.

2

I. tituluak etxebizitzaren arloko jarduera babesgarri zenbait azaltzen ditu, eta baita eragin publikoa duen lege-araubidearen alderdi batzuk ere, etxebizitza eta lurzorua sustatu eta haren kalitatea kontrolatzeko zenbait neurri barne.

II. titulua etxebizitza babestuaren eskaintza indartzera zuzendua da.

Foru legeak egungo tipologia osatu eta zabaltzen du, babes ofizialeko araubide orokorreko eta bereziko etxebizitzak, prezio tasatuko etxebizitzak eta prezio hitzartuko etxebizitzak bereizten baititu. Lurzoruaren prezioak etxebizitza babestuen prezioan gehienez ere zer oihartzun izanen duen, zer ehuneko alegia, ezarri da. Halaber, etxebizitza mota bakoitzerako gehienezko prezioa ere ezarri da, eta koefiziente batzuk eman dira horretarako, modu eraginkorrean eta errealismoz mugatu ahal izateko etxebizitzen prezioa eta haiek eraikitzeo lurzoruarena.

Prezio hitzartuko etxebizitza mota berriak bide emanen du errenta ertainak dituzten pertsonentzako eskaintza zabaltzeko; izan ere, orain ez dute aukerarik merkatu librean sartzeko, ez bada ia bizitza osorako beren eros-ahalmena hipotekatuz. Helburu hori, hala ere, errenta txikienei zuzendutako eskaintzari lehentasuna kendu gabe planteatzen da. Horretarako, ordezeko mekanismo bat jaso da, prezio tasatuaren segmentuan eragina duena, betiere saihestuz prezio txikieneko mota babestuko gutxieneko estandar nahitaezkoari gaineratzea, babes ofizialeko etxebizitzenari alegia. Gainera, etxebizitza babestuen igoera-portzentajeek guztira gora egitea bultzatzen da, ezartzen baita etxebizitza hitzarturako etxebizitza-edukiera ordezkagarria segmentu tasatuan ordezkatuaren halako bi izatea. Eta gainera, mota berri horrek malgutasunez eta erantzukizunez jokatzeko aukera zentzuzko bat ematen die Nafarroako udalei etxebizitza babestuaren aurreikuspenak egitean.

Etxebizitza babestuen araubide juridikoak funtsezko homogeneotasun maila handi batera bideratzen dira, betiere etxebizitza babestuen mota bakoitzak benetan bereizgarri duena aldatu gabe. Babes ofizialeko etxebizitzen araubideak eta prezio tasatukoena badituzte alde nabarmenak; alde nagusien artean aipatzekoak dira baremo orokorraren arabera sustapen bakoitzean gehienezko prezioaren eta erreserbatutako portzentajeen ingurukoak (alde batera utzirik berezitasun tekniko nahiz eraikuntzakoak).

Bestalde, prezio hitzartuko etxebizitzak prezio tasatukoekin parekatzen dira, ez ordea erabat, honako hiru alde hauek baitaude haien artean: gainerako moten prezioa baino handiagoko muga batekin prezioa hitzartzeko aukera, emendiozko baldintza tekniko eta eraikuntzazkoak hitzartzekoa eta udalak lehentasunez erosteko eskubide konbentzionala ezartzeko ahalmena.

Foru lege honek hiriguneetako zaharberritze lanak bultzatzea lehenesten du, eta bereziki zaharberrikuntza bateratu edo elkartua. Lehentasuna ematen zaie zaharberrikuntza lehenetsikotzat kalifikatutako jarduketei. Zaharberritzeko etxebizitzari ezarri beharreko baldintzak hobekuntzen malgutasunaren eta progresibitatearen irizpideen bidez arautuko dira, oinarrizko legeria erabilgarriak ematen dituen mugen barnean betiere, ahal den neurrian hirigune historikoen berezitasunetara egokitzeko.

Alokairu babestua bultzatzea da etxebizitzaren arloko legeria berriaren ardatzetako bat.

Erosteo aukerarekiko alokairuak aukera bereziki erakargarria izan daitezke. Baldintza jakin batzuk ezartzen dira foru lege honen barneko jarduketa babesgarritzat hartzeko. Espresuki jasoa dago programa publikoak bultzatu ahal izatea, zeinetan, azkenean aukera horretaz baliatuz gero, ordainketa horien zati bat konturako ordainketatzat hartuko baita.

Foru legeak legezko gaikuntza espresu bat jasotzen du merkatuko prezioan etxebizitzak eskuratzeko, zeinen erabilera gero prezio babestuetan lagatu ahal izanen baita; horren oinarrian dagoen ideia da horrelako soluzio baten kostuak badituela abantailak "ex novo" eraikitzearen aldean.

Gazteriarentzako programek jabe bihurtzeko aukera ematen duten alokairuen eskaintza hobetuko dute, eta egokituko da, hala behar izanez gero, gazteen familia-egoeren aldaketetara, aurretiazko aurrezkiaren eskakizunak bete ondoren.

4

III. tituluak etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzetan du eragina. Aukera ematen da, lehenbizikoz, ondarea kontuan hartzeko, adjudikazio-prozesuetako ez-onartzeko kausatzat hartuz, behar izanez gero, haren balioak garbi ahalbidetzen badu etxebizitza eskuratzeko inolako laguntza publikoren beharrik gabe.

Foru lege honek ezarritako zentsua datu-bilgune izanen da etxebizitza babestuaren eskaria, eskaera-epeak eta baremoen gaineko informazioa zentralizatzeko, eta bertan bilduko dira halaber etxebizitzaren arloko azterlanak, proposamenak eta proiektuak egiteko gai interesgarriak. Datu horiek, bereziki eskaera-epeei, betebeharrei eta baremoei buruzkoak, baliagarri izanen dira etxebizitza babestuak eskatzeko aukera duten herritarrei informazioa emateko. Baliabide informatikoz jarriko dira jendaurrean, interesa duen edonork aise ezagutzeko moduan.

Nahitaezko baremoa, deialdi publikoa egin ondokoa, funtsezko berrikuntza da. Bakar-bakarrik salbuesten dira norberaren erabilerarako familiabakarreko etxebizitzaren sustapenak, gizarteratzeko programa berariazkoetatik sortutako adjudikazioak, alokairura zuzendutakoak eta seigarren xedapen gehigarrian ezarritako tipologia bereziak, bakoitza bere araudian ezarritakoaren arabera adjudikatuko baitira.

Baremoaren araberako balorazio prozesuak hiru fase ditu. Lehenbizikoan sustapenetan adjudikatutakoak diren etxebizitzaren kopuru osoa erreserben arabera banatzen da. Bidezko diratekeen berrostatatzeaz gain, 33tik gorako sustapenetan, egin daitezke erreserbak ezgaitasunak dituztenentzat, terrorismoaren biktimentzat, genero-indarkeriaren biktimentzat eta familia ugarientzat. Gainerakoak _guztiak, 33 etxebizitzako edo gutxiagoko sustapenetan_ zilegi da banatzea Nafarroako edozein udaletan erroldatutakoei eta, halakorik bada, sustapena egiten den udalerrian gutxienez bi urte erroldaturik egin dituztenei. Azken erreserba horrek nahitaezko eta doako lagapenez eskuratutako udal lurzatietan egindako eraikuntzen kasuan izan dezake eragina.

Erreserba bakoitzean, etxebizitza babestuak errenta-tarteen arabera banatuko dira, eta beheko tarteei lehentasuna emanen zaie.

Jarduketa babesgarrietarako laguntzen kontuan, berrikuntza nagusien artean aipatzekoak dira mailegu kualifikatuen amortizazio-epeak luzatzea eta laguntza-neurri gisa salmenta-prezioan edo errenta-prezioaren gainean deskontuaren bidea erabiltzeko aukera ematea.

5

IV. tituluak etxebizitzaren eraikuntzaren baldintza egokiak bermatu nahi ditu, eta, asmo horrekin, zenbait alderdi jaso dira, hala nola hurrengoekin zerikusia dutenak: arriskuen eta alde gogaikarrien

prebentziorako neurriak, igogailuak, isolamendu termikoa eta akustikoa, orientazioak, argiztapena eta egurastea, eraikuntza-osagaiak muntatzeko eta desmuntatzeko erraztasuna, energia berriztagarriaren iturri propioak eta hondakinen bilketa sailkatua. Era berean, informazio garbi eta egiazko baterako irispidea arautzen da.

6

V. titulua etxebizitzaren arloko iruzurraren kontrolari eta prebentzioari buruzkoa da.

Tituluak, lehenik, hogeita hamar urteko indarraldi orokorra ezartzen du babes araubidearentzat, betiere alokatzeko etxebizitzentzat ezarritakoa eta xedapen iragankorretan dioena ezertan galarazi gabe. Ez da onartuko garaiz aurreko deskalifikaziorik, salbu eta lehen xedapen gehigarriko kasuetan, aurreko legerian gertatzen zenaz bestera.

Atal honetan, foru legetik sortutako betebeharrak eta, bereziki, etxebizitza bizileku ohiko eta iraunkor gisa erabiltzeko bermatzeko, foru lege berriak aldi baterako sartuak ditu dohaintzaz xedatzeko debekua, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea eta, behar izanez gero, desjabetzearen bidea ere bai.

Foru legeak iraungipen-epea duten etxebizitza babestuen bigarren edo hurrengo eskualdaketetarako komunikazio-sistema bat arautzen du, lehentasunez erosteko legezko eskubidea errazteko. Iragarritako baldintzak ez betetzeak edo eskualdaketaren iraungipen-epea betetakoan egiteak bide ematen dio Nafarroako Gobernuko departamentu eskudunari atzera eskuratzeko eskubideaz baliatzeko.

Debekatuta dago babes publikoko edozein araubideren peko edozein etxebizitza-erosleri ordaintzea dagokion prezioaren gainetik edozein gainprezio, sari edo ezarritakoaz bestelako edozein kopuru.

Etxebizitza babestua dagokion epean bukatzen dela bermatzeko, jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatiko nahitaezko desjabetze kausatzat hartuko ahal izanen da etxebizitza babestuak benetan bizileku ohiko eta iraunkor gisa erabiltzeko hiru aldiz segidan errekeritu eta ez erantzutea. Halaber, jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatiko nahitaezko desjabetze kausatzat hartu ahal izanen da etxebizitza babestuak eraikitzeke lurzatiak urbanizatzeko edo bertan eraikinak egiteko ezarritako epeak ez betetzea.

Onartzen da lehentasuna dutela prebentzioko eta legezkoatasuna berrezartzeko jarduketek zehapenak ezartzekoan aldean.

Zehapen-araubidea arau-hausteek gizartean duten eraginaren mailaren arabera sailkatzen da. Zehapenik larrienak kalterik zabalena egiten dituzten jarduketentzat gordetzen dira, ahalmen ekonomiko handiagoa suposa dakiekeen arau-hausleek egindakoentzat alegia.

Zehapen-aurreikuspenek, besteak beste, honako helburu hauek dituzte: ezarritako epeetan etxebizitza babestuaren multzoak irauten duela bermatzea eta etxebizitza babestuari buruzko betebeharrak zorrotz betetzea, gainprezioak kobratzearen gisako abusuei aurre eginez. Osorik hartzen dute bere gain, halaber, etxebizitza babestuaren berezko helburuak betetzearen eginbehar publikoa; bereziki bizileku ohiko eta iraunkor gisa erabiltzea.

Legezketasuna aldeztu eta berrezartzearen arloan xedatutakoak erabat eraginkorrak egiteko asmoz, foru lege honek ikuskapen-jardunaren bi frontiari ekiten die: unitate berariazko bat sortzea, bere gain izanzen baititu ikuskapen-ahalmena, datu administratiboetarako irispidea eta iruzurraren aurkako planak. Halaber, departamentuarterako koordinaziorako organo bat aurreikusten da.

7

Xedapen gehigarriek legezko kontzeptu batzuk argitzen dituzte eta gehienezko prezioaren moduluak zehaztea hutsal dezaketen faktoreen eragina mugatzen dute; esate baterako, eraikuntzazko betebeharrak eta eranskinen loturak.

Aipamen bereizia merezi du lehenbiziko xedapen gehigarriak, errotik konpondu nahi baitu etxebizitza babestu bat eskuratu eta familia-erantzukizunak gehitu direla-eta desegokia bihurtzen zaionaren problema. Nafarroako Gobernuak neurri egokiko beste batekin trukatzeko bermatzen du, are deskalifikazio aurreratua ahalbidetuz, sei hileko epean berrostatatuentzako erreserben bidez etxebizitza egokia ematerik lortu ez bada.

Lege honek etxebizitza banakatuaren eta kolektiboaren arteko formulak diren bizilekuei, zehazten diren ondorioetarako, babes publikoa emateko aukera aurreikusten du; esate baterako, ikasle-egoitzei, apartamentu babestuei, hirugarren adinekoentzat nahiz ezgaituentzat prestatutako bizilekuei edo laguntzaileak izatea komenigarria dutenei, eta, halaber, material kutsagarri gutxiago erabiltzea, erosotasun handiagoa, energia erabilpen hobea eta baliabide naturalen aurrezpena dakarten eraikuntza teknikak direla-eta Nafarroako Gobernuako departamentu eskudunak ezarritako beharrezkoak betetzen dituzten etxebizitzei.

8

Xedapen iragankorrek baremoko etxebizitza-beharraren kontzeptua xehekatzen dute, eta halaber gutxieneko sarrera beharrezkoena, kontu horiek erregelamendu bidez garatu bitartean. Foru lege honek indar hartu baino lehen behin betiko kalifikatutako etxebizitzak babesteko araubidearen eta prezio librean saltzeko epeen espektatibak errespetatzen dira, ontzat ematen baita aurreko legeriaren arabera zeuzkaten epeak bere hartan gelditzea.

9

Azken xedapenek Lurraldearen antolamenduari eta hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legearen aurreikuspenak aldatzen dituzte, betiere Nafarroan etxebizitzari babes publikoa emateko foru lege honen eraginkortasun egoki eta beharrezkorako egokia den heinean, lehiakortasuna sustatuz eta, batez ere, etxebizitza babestuaren sustapenak bideragarri egiten dituen prezioan lurzorua eskuratzea erraztuz, azpiegitura eta ekipamenduetarako lurzatiak eskuratzearen kalterik gabe.

I. TITULUA

Printzipio orokorrak

1. artikulua. Xedea.

1. Foru lege honen xedea da etxebizitza duin eta egokiaz gozatzeko eskubide konstituzionala Nafarroan bermatzen laguntzea, Konstituzioaren 47. artikulua jasotzen baitu eskubide hori; horretarako, etxebizitza babestuaren eskaintza arautzen du, benetako premietara ahalik eta gehien egokitzeke.

2. Etxebizitzaren arloko jarduketa babestuez gain, foru lege honek arautzen ditu, halaber, haren legeko araubidearen zenbait gorabehera, bai eta sustapen neurriak eta eraikuntzaren kalitatearen kontrolekoak, iruzurraren kontrol eta prebentziokoak eta legezkotasuna defendatu eta berrezartzeakoak.

2. artikulua. Jarduketa babesgarriak.

1. Nafarroako administrazio publikoen etxebizitzaren arloko jarduketa babesgarritzat hartzen dira, erregelamenduz zehazten diren baldintzetan, besteak beste, honako hauek:

a) Etxebizitza babestuak egiteko lurzorua erosteta, sustapena eta urbanizazioa.

b) Etxebizitza babestuen sustapena, norberak erabili, saldu edo alokatzeke.

c) Etxebizitzak edo eraikuntzak zaharberritzea eta obra osagarri edo urbanizaziokoak, eta orobat higiezinak zaharberritzeko eskuratzea edo eremu libre eta ekipamenduetarakoak lortzeko eraistea.

d) Foru administrazioak sustatutako jarduketa edo programetan etxebizitza erabiliak eskuratu, errentatu edo adjudikatzea.

e) Ingurumena, bioeraikuntza, energia-aurreztea edo arkitektura bioklimatikoaren araberako irizpideak kontuan hartuz obrak eta proiektuak egitea.

f) Etxebizitza erabilien salerosketa, betiere haien prezioak ez badu gaintitzen prezio hitzartuko etxebizitzaren metro koadroaren prezioa.

2. Etxebizitza babestuak eraikitzea eta etxebizitza babestuen zaharberritzea, betiere, aplikatzekoak diren hirigintza arloko legeriaren eta planeamenduaren arabera egin behar dira, udalak hartarako emandako lizentziak eta gainerako baimen administratiboak lortu ondoren.

II. TITULUA

Etxebizitza babestuaren eskaintza

I. KAPITULUA

Etxebizitza babestuaren kontzeptua, ezaugarriak eta tipologia

3. artikulua. Etxebizitza babestuaren kontzeptua.

1. Etxebizitza babestua da foru lege honetan eta xedapen gehigarrietan azalerari, diseinuari, bizigarritasunari, xedeari, erabilerari, kalitateari eta gehieneko prezioari buruz ezarri diren beharrezkoak betierik babes publikoko araubide batean sartzeko kalifikazioa ematen zaiona.

2. Etxebizitza babestuak dira, foru lege honetan ezarritakoaren arabera, honako mota hauek:

a) Babes ofizialeko etxebizitza, hala araubide orokorrekoa nola araubide bereziko.

b) Prezio tasatuko etxebizitza.

c) Prezio hitzartuko etxebizitza.

3. Babes ofizialeko etxebizitzak izanen dira etxebizitza babestuaren mota horretarako legez eta erregelamenduz ezarritako beharkizunak betetzen dituztela-eta halako kalifikazioa lortzen dutenak. Lurzoruaren eta urbanizazioaren kostuak gehienezko salmenta-prezioan izanen duen oihartzuna, erregelamenduz ezarritakoaren arabera, ez da 100eko 17,5 baino gehiago izanen.

4. Babes ofizialeko etxebizitzatzat hartuko dira, etxebizitza babestuaren mota horretarako legez eta erregelamenduz ezarritako beharkizunak betetzen dituztela-eta, halako kalifikazioa lortzen dutenak. Lurzoruaren eta urbanizazioaren kostuak gehienezko salmenta-prezioan izanen duen oihartzuna, erregelamenduz ezarritakoaren arabera, ez da 100eko 20 baino gehiago izanen.

5. Prezio hitzartuko etxebizitzatzat hartuko dira foru lege honen 16. artikuluan xedatutakoaren arabera halako kalifikazioa lortzen dutenak, gehienezko salmenta prezioa finkatu ondoren. Prezio tasatuko motakoentzat legez eta erregelamenduz ezarritako betebeharrak izanen dituzte, salbu eta gehienezko prezioari dagokiona; hori hala ere, ez da eragozpen izanen, foru lege honen 24. artikuluko 5. idatz-zatian eta 30. artikuluko 2. idatz-zatian ezarritakoaren arabera, sustatzailearekin baldintza gehigarriak hitzartzeko. Lurzoruaren eta urbanizazioaren kostuak gehienezko salmenta-prezioan izanen duen oihartzuna, erregelamenduz ezarritakoaren arabera, ez da 100eko 21,5 baino gehiago izanen.

6. Salerosketa eta errentamendu kontratu pribatuetan adierazi beharra dago etxebizitza babes ofizialekoa, prezio tasatukoa edo prezio hitzartukoa den.

4. artikulua. Xedea.

1. Etxebizitza babestuak bizileku ohiko eta iraunkor gisa erabiliko dira. Ez da inola ere onartuko bigarren egoitzatarako erabiltzea. Gehienez ere kalifikazioa lortu eta sei hilabeteko epean okupatu beharko dira, salbu eta, sustatzailea edo eroslea ez den pertsona edo entitate bat dela medio, hiru hilabetez gorako atzerapena gertatzen bada jabetzaren eskualdaketan.

Alokairuaren kasuan, etxebizitza okupatzeko epea hiru hilabete izanen da, kontratua sinatzen den egunetik aurrera kontaturik.

2. Bizileku ohikotzat ulertuko da benetako bizilekua dena.

3. Etxebizitza ohikoa dela ulertuko da, hura urtean gutxienez bederatzi hilabetez okupatzen denean, salbu eta tartean kausa zuzena bada.

5. artikulua. Azalera.

1. Babes ofizialeko etxebizitzek gehienez ere 90 m²-ko azalera erabilgarria izan behar dute, edo 120 m²-koa, familia ugariantzat badira.

2. Prezio tasatuko eta prezio hitzartuko etxebizitzek gehienez ere 120 m²-ko azalera erabilgarria izan behar dute, edo 140 m²-koa, familia ugariantzat badira.

3. Aurrekoa gorabehera, landa inguruneko babes ofizialeko etxebizitzek, prezio tasatukoek edo prezio hitzartukoek, zilegi dute, gainera, berekin loturiko eranskinetan beste 100 m², gehienez, landa-inguruneko premietarako; eranskin horiek 120 m²-koak izatera irits daitezke prezio tasatuko etxebizitzaren kasuan, edo 140 m²-koak prezio hitzartuko etxebizitzenean, erregelamenduz finkatzen denaren arabera.

6. artikulua. Salmentarako edo errentarako gehienezko prezioa.

1. Etxebizitza babestutzat kalifikatzeak loturak ezartzen dizkie gehienezko prezio mugatuan xedatzeko, errentatzeko edo eskuratzeko egintza guztiei.

2. Nafarroako Gobernuari dagokio etxebizitza babestuak eta haien eranskinak saltzeko edo errentatzeko gehienezko prezioak ezartzea.

3. Prezio hitzartuko etxebizitzak saltzeko edo errentatzeko gehienezko prezioa hitzarmenean ezarritakoa izanen da, foru lege honen 16. artikuluan ezarritako mugaren parekoa edo beheragokoa bada. Jarduketa egiten duen administrazioak sustatzailearekin hitzarmenik ez sinatzea erabakitzen badu, edo hitzarmenak ez badu zehazten gehienezko prezioa, ulertuko da halakotzat onartzen dela planeamenduan ezarritako mugari dagokiona edo, halakorik ezean, aipatutako 16. artikuluan ezarritako gehienezkoa.

II. KAPITULUA

Etxebizitzaren arloko sustapen-jarduera publikoa

1. ATALA

Etxebizitzaren arloko helburuak eta sustapen neurriak

7. artikulua. Helburu orokorrak.

1. Honako helburu orokor hauek izanen dituzte Nafarroako administrazio publikoek etxebizitzaren arloan:

a) Benetako beharretarako egokia den etxebizitza-eskaintza ematea. Horretarako, Nafarroako Gobernuak datorren laurtekoan 13.000 etxebizitza babestuak eraikiko direla sustatu eta bermatzeko konpromisoa hartuko du.

b) Etxebizitzaren eta haien ingurunearen kalitatea hobetzea.

c) Eraikina ingurune naturalean hobeto txertatzen laguntzea.

d) Lurzoruaren erabilera egokia kontrolatzea, lurzorua baliabide berriztaezintzat hartzearen ikuspegitik.

2. Nafarroako administrazio publikoek bereziki sustatu eta bultzatuko dute:

- a) Etxebizitza babestuak eraikitzea.
- b) Etxebizitza babestuetarako lurzorua lortu eta urbanizatzea, udalekin ituntzen saiatuz, zerbitzu hornidura egokia helburu.
- c) Etxebizitzak eta hiri-eremuak zaharberritzea.
- d) Etxebizitza hutsak alokatzea.
- e) Alokatzeko etxebizitzak sustatzea.
- f) Etxebizitza ekologikoa, bioeraikuntzaren eta bioklimatismoaren bitartez.

8. artikulua. Erosteko aukerarekiko errentamendua.

1. Foru lege honetan aurreikusitako ondorioetarako, erosteko aukerarekiko errentamendutzat hartuko da modalitate hura non etxebizitza babestuaz denbora zehaztu batez eta legezko mugen barneko prezio jakin batez gozatzeko eskubideari gehitzen zaion jabetza eskuratzeko aukera, ezartzen diren prezio eta epe baldintzetan.

2. Erosketa-aukerarekiko errentamenduetan, alokairuagatik egindako ordainketak konputagarritzat har daitezke, erregelamenduz ezarriko den heinean eta baldintzetan, erosketaren konturako ordainketa gisa, baldin eta azkenean aukeraz baliatuz gero.

9. artikulua. Alokairuaren sustapena.

1. Nafarroako administrazio publikoek etxebizitza hutsen alokairua bultzatuko dute modalitate guztietan, bereziki erosketa-aukerarekiko errentamenduaren modalitatean.

2. Nafarroako administrazio publikoek eta haien entitate instrumentalek zilegi izanen dute merkatuko prezioan etxebizitzak errentan hartzea, gero prezio babestuko alokairuak, azpierrementuak edo bestelako erabilpen-lagapenak aukeran jartzeko, prezio-aldeak beren kargura hartuz betiere.

10. artikulua. Gazteriarentzako programak.

1. Nafarroako Gobernuak eta udalek etxebizitza babestuak sustatuko dituzte gazteriarentzako programa berariazkoen esparruan, baldin eta konbinatzen badute eskatzaileentzako neurri egokiko etxebizitzaren hasierako alokairua, ondoko honako aukeretakoren batekin:

a) Errentan hartutako etxebizitza erosteko aukera, hasierako alokairua adjudikatzea ekarri zuten inguruabar pertsonal eta ekonomikoak funtsean aldatu ez badira.

b) Lurzoru publikoaren sustapenetan berrostatatutakoentzako erreserbez baliatuz beste etxebizitza babestu bat jabetzan adjudikatzea, adjudikatzen den unean onuradunaren inguruabar pertsonal eta ekonomikoetarako ezaugarri eta neurri aldetik egokia, eta kasuko etxebizitza babestua eskuratzeko gutxieneko beharkizunak betetzen dituela frogatu eta gero.

2. Gazteriarentzako programa berariazko hauen esparruan etxebizitza alokatuak eskuratu ahal izateko, aldez aurretik foru lege honen III. tituluko II. kapituluan aurreikusitako nahitaezko baremoa aplikatu beharko da, ezartzen den adin-mugarekin betiere.

3. Hasierako alokairuaren iraupena kasuko programan ezarritakoari lotuko zaio, eta ezin izanen da izan sekula kenkari fiskalerako eskubidearekin ohiko etxebizitza eskuratzeko aurrezki-kontuei, kontratua sinatzen denean, aitortzen zaien gehienezko epea baino handiagoa.

Etxebizitza jabetzan eskuratzeko baldintza izanen da aipatutako aurrezki-kontuan ordainketak egin izana, kasuko programan ezartzen diren kopuru eta epeetan.

11. artikulua. Zaharberrikuntzaren sustapena.

1. Nafarroako administrazio publikoek, zeinek bere eskumenen arabera, etxebizitzak zaharberritzea sustatuko dute, eraikinen eraikuntza-osagaiak eta egiturazkoak lehengoratu, sendotu, aldatu edo hedatzera zuzendutako jarduketan bitartez, bertan bizi behar dutenek baliatu ahal izan ditzaten, etxeen balio arkitektoniko, historiko edo kulturala zainduz betiere. Zaharberritzeak bateratu edo elkarturik egitea bultzatuko da, bai eta zaharberrikuntza lehenetsiko esparruetako jarduketak ere. Orobat bultzatuko dira bioeraikuntza, bioklimatismo, eragingarritasun energetiko eta gizarte kohesioko irizpideak jasotzen dituzten zaharberritze ekologikoko prozesuak.

2. Nafarroako Gobernuak gero arautuko ditu malgutasun eta progresibitate irizpideen arabera zaharberritzekoak diren etxebizitzei hobekuntzetarako ezar dakizkiekeen baldintzak, oinarritzko legeria erabilgarriak ematen dituen mugen barnean.

2. ATALA

Laguntza publikoak

12. artikulua. Etxebizitza babestuak erosteko laguntzak.

1. Legez edo erregelamenduz etxebizitza babestuaren arloko jarduketa babesgarrietarako ezartzen diren laguntzak honako modalitate hauetan sartuko dira:

a) Finantza-entitateek sustatzaileari edo erosleari mailegu kualifikatuak ematea, gehienez ere 35 urteko amortizazio-epea izanen dutenak.

b) Mailegu kualifikatuentzako laguntza; Nafarroako Gobernuak ezin izanen du, hala ere, 23 urte baino gehiagoko konpromiso ekonomikorik hartu, hau da, gehienez ere 3 urteko gabezia-aldiak eta 20 urteko amortizazio-epeak dituztenak, erregelamenduz ezartzen denaren arabera.

c) Itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak.

d) Salmentarako edo errentarako prezioa jaitea edo deskontuak egitea.

e) Salbuespen, kenkari edo desgrabazio fiskalak.

f) Jarduketa babesgarrien prezioa finantzatzea errazten duen beste edozein laguntza mota.

2. Babes ofizialeko etxebizitzak norberak erabiltzeko erosi edo sustatzeko laguntzen zenbatekoa, bai eta etxebizitzak zaharberritzekoena ere, oro har ezarritakoak baino handiagoa izanen da baldin eta hartzailea familia ugaria bada.

III. TITULUA

Etxebizitza babestua lortzeko baldintzak

I. KAPITULUA

Etxebizitza babestuen sustapenetan sartzeko betebeharrak eta haiei buruzko informazio-iturriak

13. artikulua. Etxebizitza babestua lortzeko betebeharrak orokorrak.

Edozein delarik ere eskurapen-titulua, honako hauek dira etxebizitza babestu bat lortzeko eta finantzaketa publikoa izateko gutxieneko betebeharrak:

1. Etxebizitza bizileku ohiko eta iraunkor izateko eskuratzea.
2. Etxebizitzaren erosleak, adjudikaziodunak, bere erabilerarako sustatzaileak, errentariak edo onuradunak etxebizitza-araubide bakoitzerako eta laguntza-modalitate bakoitzerako ahalmen ekonomikoaren aldetik finkatzen diren beharkizunak betetzea, familiaren dirusarrera ponderatuak eta daukaten ondarea baturik, halakorik badute.
3. Etxebizitzaren eroslea, adjudikazioduna, bere erabilerarako sustatzailea, errentaria edo onuraduna, edo familia-unitateko beste edozein kide ez izatea beste etxebizitzaren baten edo haren kuota-parteren baten jabariaren edo erabilera edo gozamen eskubide errealeen baten titular, salbu eta batera bildurik honako bi baldintza hauek betetzen badira:
 - a) Erregelamenduz ezarriko diren inguruabarren arabera, etxebizitza egokia ez izatea familia-unitatearen beharrak asetzeko, honako arrazoi hauetakoren bat dela medio: familia-unitateko kide bakoitzarentzako metro koadro erabilgarri gutxiegi izatea, edo etxebizitzaren gela kopurua txikiegia izatea, elbarrientzako egokiturik ez egotea, eraikuntza edo bizigarritasun baldintzak eskasak izatea, antolamenduz kanpo egotea, aurreko bizikidetasun-unitatea hautsia izatea, oinordetzaz eskuratutako etxebizitzak edo haien kuota-parteak ohiko bizilekutik urrun egotea, eta, egoki iritziz gero, ontzat eman daitezkeen beste arrazoi batzuk.
 - b) Etxebizitza edo kuota-parte Nafarroako Gobernuari edo haren sozietate instrumentalen bati eskaintzea. Etxebizitza libreak badira, honako bi prezio hauetatik handienaren araberrako eskaintza egingen da:

_Katastroko balioaren pareko balioa.

_Modulu ponderatu gabea bider 1,1 koefizientea bider etxebizitzaren azalera erabilgarria egitetik sortzen den balioa.

Etxebizitza librea familia ugari baten bizilekua denean eta hark etxebizitza babestu bat eskuratzeko behar adina dirusarrerarik ez duenean, etxebizitza librearen prezioa igo ahalko da, erregelamendu

bidez ezarritako balditzetan hain zuzen ere, baina prezio hori ez da inola ere izanen merkatuko prezioan salduta lor litekeena baino handiagoa.

Babes publikoko araubideren baten peko etxebizitzak direnean, bigarren eskualdaketan ezar daitekeen gehienezko prezioan eskainiko da.

4. Etxebizitzaren erosleak, adjudikaziodunak, bere erabilerarako sustatzaileak, errentariak edo onuradunak, edo familia-unitateko beste edozein kidek eskualdatua ez izatea azken bost urteetan beste etxebizitzaren baten edo haren kuota-parteren baten jabetza osoa edo erabilera nahiz gozamen eskubide errealik. Betebehar honetatik salbuesten dira eskuratu nahi den etxebizitzak bere eranskinekin duen prezioaren 100eko 60tik gorako dirusarrerak eragin ez dituzten eskualdaketak.

5. Etxebizitzaren erosleak, adjudikaziodunak, bere erabilerarako sustatzaileak, errentariak edo onuradunak egoitza-baimena edukitzea dokumentu hori eskatu beharrekoa denean, eta Nafarroako udalerriren batean erroldaturik egotea.

14. artikulua. Babes ofizialeko etxebizitzetarako betebehar berariazkoak.

1. Aurreko artikuluan ezarritako betebehar orokorrez gain, betebehar berariazko dira babes ofizialeko araubide orokorreko etxebizitza bat adjudikatzeke:

a) Hartzaileek muga hauen arteko familia-dirusarrera ponderatuak izatea: gehienez lanbide arteko gutxieneko soldata 5,5 aldiz eta gutxienez erregelamenduz finkatzen direnak.

b) Etxebizitzak babes ofizialeko etxebizitzentzat ezarritako araudi tekniko eta eraikuntzakoak betetzea.

c) Etxebizitzaren azken prezioak metro koadro erabilgarriko ez gainditzea 1,30 aldiz etxebizitzarentzako berarentzako modulu ponderatu indarduna. Eranskinetarako metro koadro erabilgarriaren gehienezko prezioak ez du gaindituko tipologia horretako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren 100eko 40a.

2. Aurreko artikuluan ezarritako betebehar orokorrez gain, betebehar berariazko dira babes ofizialeko araubide bereziko etxebizitza bat adjudikatzeke:

a) Hartzaileek muga hauen arteko familia-dirusarrera ponderatuak izatea: gehienez lanbide arteko gutxieneko soldata 2,5 aldiz eta gutxienez erregelamenduz finkatzen direnak.

b) Etxebizitzak babes ofizialeko etxebizitzentzat ezarritako araudi tekniko eta eraikuntzakoak betetzea.

c) Etxebizitzaren azken prezioak metro koadro erabilgarriko ez gainditzea 1,20 aldiz etxebizitzarentzako berarentzako modulu ponderatu indarduna. Eranskinetarako metro koadro erabilgarriaren gehienezko prezioak ez du gaindituko tipologia horretako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren 100eko 40.

15. artikulua. Prezio tasatuko etxebizitzetarako betebehar berariazkoak.

13. artikuluan ezarritako betebeharrak orokorrean gain, betebeharrak berariazko diru prezio tasatuko etxebizitza bat lortzeko:

a) Hartzaileek muga hauen arteko familia-dirusarrera ponderatuak izatea: gehienez lanbide arteko gutxienezko soldata 7,5 aldiz eta gutxienez erregelamenduz finkatzen direnak.

b) Nafarroako Gobernuak babes ofizialeko etxebizitzentzat ezarritako araudi tekniko eta eraikuntzakoak betetzea.

c) Etxebizitzaren azken prezioak metro koadro erabilgarriko ez gainditzea 1,50 aldiz etxebizitzarentzako berarentzako modulu ponderatu indarduna. Eranskinetarako metro koadro erabilgarriaren gehieneko prezioak ez du gaindituko tipologia horretako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren 100eko 40.

16. artikulua. Prezio hitzartuko etxebizitzetarako betebeharrak berariazkoak.

13. artikuluan ezarritako betebeharrak orokorrean gain, adjudikazioa prezio hitzartuko etxebizitzei buruzkoa denean, 15. artikuluan a) eta b) letretan prezio tasatuko etxebizitzentzat ezarritako beharberak bete behar dira, eta, gainera, honako hau:

Etxebizitzaren azken prezioak ez gainditzea, metro koadro erabilgarriko, hitzarmenak ezartzen duena, eta inola ere ez da gainditzerik izanen 1,65 aldiz etxebizitzarentzako berarentzako modulu ponderatu indarduna. Eranskinetarako metro koadro erabilgarriaren gehieneko prezioak ez du gaindituko tipologia horretako etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren 100eko 40.

17. artikulua. Zentsua.

1. Nafarroako Gobernuak, erabakitzen duen organoaren edo entitate instrumentalaren bidez, zentsu bat sortu eta mantenduko du, eta bertan zentralizatuko ditu etxebizitza babestuen eskariari, eskaera-epeei eta baremoei buruzko informazioa, eta halaber etxebizitzaren arloko azterlan, proposamen eta proiektuak egiteko kontu interesgarriak. Datu horiek higiezin merkatuan eskariak duen bilakaera eta haren egoera aztertzeko erabiliko dira, foru lege honen hirugarren xedapen gehigarrian ezarritako ondorioetarako.

2. Etxebizitza babestuen enpresa sustatzaileak eta udalek, erregelamenduz finkatzen diren epe eta baldintzetan, informazioa eman behar diote zentsua kudeatzen duen organo edo entitateari, eta bertan argitu zein erreserba egin diren, eskaerak egiteko epea, betebeharrak, etxebizitzak adjudikatzeko erabiliko den baremoa, eskatzaileen kopurua eta baremoa aplikatzeko haiei buruzko datu garrantzizkoak eta eskatzen zaizkion gainerako argibideak, halakorik bada; hori, hala ere, ez da eragozpen izanen pertsonen intimitateari erasan diezaioketen datuak babestu behar izateko.

3. Zentsua kudeatzen duen organo edo entitateak baliabide informatikoen bitartez jendaurrean paratuko ditu bere esku dituen informazioak eta sustapen bakoitzean ezarritako erreserbei, baremoei eta eskaera-epeei buruz sustatzaileek emandakoak. Datu horiek eguneraturik eta eskueran edukiko dira etengabe abian diren sustapen guztietan.

II. KAPITULUA

Eskuratzeko nahitaetzko baremoa

1. ATALA

Erreserbak eta errenta-tarteak

18. artikulua. Erreserbak.

1. Etxebizitza babestuak deialdi publikoz eta baremoa aplikatuz foru lege honetan ezarritakoaren arabera adjudikatuko dira.

Betebehar honetatik salbuesten dira norberaren erabilerarako familiabakarreko etxebizitzaren sustapenak, gizarterako programa berariazkoetatik sortutako adjudikazioak, alokairura zuzendutakoak, zaharberitzeko eraikinetako etxebizitza berriein trukatzeko etxebizitza zaharrak eta seigarren xedapen gehigarrian ezarritako tipologia bereziak, bakoitza bere araudian ezarritakoaren arabera adjudikatuko baitira.

2. Udal titulartasun publikoko lurzoruan egiteko sustapenak, gazteei bereziki zuzenduak badira, udalek zilegi dute adjudikazio prozeduran parte hartzeko gehieneko adina ezartzea.

3. Etxebizitza babestuak adjudikatzekoak diren sustapenenen kopuru osotik honako erreserba hauen arabera adjudikatuko dira:

a) Mugimendu-ezgaitasun larria duten ezgaituak: 100eko 3.

b) 100eko 65ekoa edo hortik gorako ezgaitasun maila onartua duten beste ezgaituak: 100eko 3.

c) Familia ugariak: 100eko 3.

d) Terrorismoaren biktimak: 100eko 3.

e) Genero-indarkeriaren biktimak: 100eko 3.

f) Hirigintzako gorabeherengatik berrostataturiko pertsonak: jarduketan parte hartzen duen administrazioak arlo honetan eragina dutelarik planeamendu orokorraren esparruan hartutako erabakien arabera edo erakunde eskudunen artean helburu horretarako sinatutako hitzarmenen arabera.

g) Nafarroako edozein udaletan erroldatuak, baldin eta ez badaude h) letrako erreserban sarturik: gainerakoa 100eko 100 osatu arte.

h) Sustapena egiten den udalerrian gutxienez bi urte erroldaturik egin dituztenei, halakorik bada. Erreserba honi bide emateko, honako hiru beharkizun hauek beteko dira aldi berean:

1. Udalak nahitaezko eta doako lagapenez eskuratutako hirigintza-aprobetxamendua oso-osorik etxebizitza babestuetarako lurzati bihurtzea.

2. Erreserba honek aipatzen dituen etxebizitza babestuak lagapenez lortutako lurzati horietan eraikitzea.

3. Udalak espresuki erreserba hori ezartzea, zehaztuz ea ordezkutzen duen zati batean ala oso-osorik Nafarroako edozein udaletan erroldaturikoei zuzendua.

4. 3.000 biztanletik beherako udalei, eta 3.000 biztanleko edo gutxiagoko udalei ere baldin abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legearen 52. artikuluko 5. idatz-zatian xedatutakoan sarturik badaude, baimena eman ahalko zaie aurreko 3. idatz-zatiko h) letran jasorik dagoen erreserba handitzeko, eta horrekin ordeztzeko, osorik edo zati batean, idatz-zati horren g) letran aurreikusitako erreserba.

Udal horietan, etxebizitzaren arloan eskudun den departamentuak zilegi du artikuluko honetan ezarritako deialdi publikoa eta baremoa aplikatzetik batasun eta kooperatibek sustatutako etxebizitzak salbuestea, baldin eta elkarte horiek osatzen dituzten pertsona guztiak udal horietan erroldaturik gutxienez 4 urte badaramatzate.

19. artikulua. Erreserbei buruzko kontzeptuak.

Foru lege honetan ezarritako ondorioetarako:

1. Mugimendu-egaitasun larritzat honako hau hartuko da: zangoetan eragina duena, baldin eta 100eko 40koa edo hortik gorakoa bada.

2. Honako hauek hartzen dira terrorismoaren biktimatzat: 100eko 65ekoa edo hortik gorako egaitasuna jasaten duten pertsonak, eta halaber hildakoen ezkontide eta ahaideak, baldin eta ofizialki onartutako terrorismo-ekintzen ondorioak badira.

3. Honako hauek hartzen dira genero-indarkeriaren biktimatzat: Nafarroako Gobernuko departamentu eskudunak edo organo judicial eskudunek gai honi buruzko legeria berariazkoan halakotzat onartzen dituenak. Erregelamenduz erabakiko da pertsona hauek jabetza edo errentamendua nola eskuratu.

20. artikulua. Errenta-tarteak.

1. Erreserba bakoitzean, etxebizitza babestuak honako portzentaje hauen arabera banatuko dira:

a) Familia-dirusarrera ponderatuak gutxienez ezarritakoaren eta 2,5 bider lanbide arteko gutxieneko soldataren artean dituzten eskatzaileentzat: babes ofizialeko araubide bereziko etxebizitzaren 100eko 100, babes ofizialeko araubide orokorreko etxebizitzaren 100eko 60 eta prezio tasatu edo hitzartukoaren 100eko 20.

b) Familia-dirusarrera ponderatuak gutxienez ezarritakoaren eta lanbide arteko gutxieneko soldata 2,5etik 4,5 bidererainoko tartean dituzten eskatzaileentzat: babes ofizialeko araubide orokorreko etxebizitzaren 100eko 35 eta prezio tasatu edo hitzartukoaren 100eko 65.

c) Familia-dirusarrera ponderatuak gutxienez ezarritakoaren eta lanbide arteko gutxieneko soldata bider 4,5etik gora dituzten eskatzaileentzat: Babes ofizialeko araubide orokorreko etxebizitzaren 100eko 5 eta prezio tasatu edo hitzartukoaren 100eko 15.

21. artikulua. Etxebizitzak erreserben eta errenta-tarteen arabera nola banatu.

Etxebizitzak honela banatuko dira:

1. Ehun zenbakia zati sustapeneko etxebizitzak kopuru osoa eginen da. Hortik ateratzen den zenbakia zatitzaile gisa aplikatuko zaie aurreko artikuluan ezarritakoaren arabera erreserba bakoitzari dagozkion portzentajeei. Hortik ateratzen den zenbaki osoa izanen da hasiera batean bakoitzari esleitzen zaion etxebizitza kopurua.

Gutxienez etxebizitza bat dagokien erreserbei baizik ez zaie bide emanen.

2. Honela adjudikatzen ez diren etxebizitzak Nafarroako edozein udalerritan erroldaturiko erreserbari esleituko zaizkio, salbu eta 18. artikuluko 3. idatz-zatiko h) letran ezarritakoa aplikatua denean. Azken kasu horretan, etxebizitza horiek Nafarroako edozein udaletan erroldaturikoen eta sustapena egiten den udalean erroldaturikoen erreserben artean banatuko dira, haietako bakoitzarentzat udalak erabakitako portzentajearen arabera, eta gelditzen den etxebizitza, berriz, honela adjudikatuko da: hondarrik handiena duen erreserba, zenbaki osoen kenketa eginik, zein den ikusi, eta hari esleituko zaio. Udalerrri berean erroldaturikoen erreserbak edozein udalerritan erroldaturikoena osorik ordeztzen duenean, zenbaki osoen arabera adjudikatu gabeko etxebizitza guztiak hari esleituko zaizkio.

3. Zilegi da babestuen kalifikazio behin-behinekoa duten etxebizitzak sustapen bat baino gehiago aldi berean adjudikatzea, nahiz eta aldi berean egiten ez hasi, baremo orokorraren arabera hobeto banatu ahal izateko. Aitzitik, ez da onartuko sustapenak espazio nahiz denbora aldetik zatitzea, erreserben eraginkortasunari ihes egiteko asmoa dagoela uste baldin bada.

4. Erreserba bakoitzaren barnean, etxebizitzak errenta-tartean arabera adjudikatzeko, honako irizpide hauek izanen dira gidari: ehun zenbakia zati sustapeneko etxebizitzak kopuru osoa eginen da. Hortik ateratzen den zenbakia zatitzaile gisa aplikatuko zaie aurreko artikuluan ezarritakoaren arabera erreserba bakoitzari dagozkion portzentajeei. Hortik ateratzen den zenbaki osoa izanen da hasiera batean tarte bakoitzari esleitzen zaion etxebizitza kopurua. Hondar bakoitza, zenbaki osoaren kenketa eginik, beherantz hurrena dagoen tartearen zenbakiari gehituko zaio.

2. ATALA

Puntuatzeko eta adjudikatzeko prozedura

22. artikulua. Puntuazioak.

Errenta-tarte bakoitzeko eskatzaileei dagokien erreserba bakoitzaren etxebizitza kopurua zehaztu ondoren, honako puntuazio hauei jarraikiz eginen da adjudikazioa:

1. Etxebizitza-premia frogatua, familia-betebeharren eta norberaren etxea izateko adin ohikoaren arabera: 55 puntu, erregelamenduz ezarriko denaren arabera banatuak.

2. Familia-unitatean 100eko 65ekoa edo hortik gorako ezgaitasun onartua duten pertsona ezgaituak egotea, pertsona horientzat ezarritako erreserbetan izan ezik. 5 puntu pertsona ezgaitu bakarria denean, 10 bi edo gehiago baldin badira. Pertsona ezgaituentzako erreserba berariazkoetan, 10 puntu horiek etxebizitza-premia frogatuaren kontzeptuaren gehienezko puntuazioa handituko dute, eta 65 punturaino iritsiko da.

3. Kenkarirako eskubidea duen etxebizitza erosteko aurrezki-kontuaren titulartasuna, eskaerak aurkezteko epea bukatzen denean 6.000 eurotik gorako kopurua baldin badago: 6 puntu, gehi 1,5

puntu eskaerak aurkezteko epea bukatzen denean kontuak duen antzintasun urte bakoitzeko, gehienez ere 15 punturaino.

4. Eskaerak aurkezteko epea bukatzen denean Nafarroako udalerrri batean edo batzuetan erroldaturik etengabe emandako denbora: 10 puntu, 4 urte baino gehiago bada; 20 puntu, 7 urtetik gorakoa bada.

5. 35 urtetik beherako edo 65etik gorako eskatzaile bat edo bat baino gehiago: 5 puntu.

6. Ume baten edo gehiagoren gurasobakarreko familiaburu izateagatik: 10 puntu.

23. artikulua. Adjudikazio-prozedura.

1. Eskatzaileak sartua izateko beharkizunak betetzen dituela-eta sartzeko eskubidea duen erreserba guztietan baloratuko da eskaera bakoitza. Eskatzailea erreserba bat baino gehiagotan hautatua izanez gero, itxaron-zerrenda luzeena duen erreserbako etxebizitza adjudikatuko zaio, honako salbuespenarekin:

Mugimendu-ezgaitasun larria duten pertsona ezgaituen erreserbaren barnean bereziki egokituriko etxebizitzak edo familia ugariantzako 90 metro koadro erabilgarri baino gehiagokoak eskatu dituztenei, haiek esleituko zaizkie, nahiz eta beste erreserba batzuetan ere hautatuak izan.

2. Erreserba baten barnean, eskatzen diren beharkizunak betetzen dituzten eskatzaileak ez daudela-eta, adjudikatzen ez den etxebizitza bakoitza Nafarroako edozein udalerritan erroldaturikoen erreserbari gehituko zaio, halakorik bada, salbu eta haren itxaron-zerrenda baldin bada sustapena egiten den udalerrian erroldaturikoen erreserba bezalakoa edo txikiagoa; izan ere, kasu horretan azken horri eratzikiko zaio.

3. Erreserba bakoitzaren barnean, goiko errenta-tarteetan adjudikatu gabe gelditutako etxebizitzak beheko hurrengo tarteetakoei gehituko zaizkie. Adjudikatu gabeko etxebizitzak beheko hurrengo ezin tarteri gehitu ezin zaizkionean, goiko hurrengo tartekoei gehituko zaizkie.

4. Puntuazio-berdinketak familia-dirusarrera txikienak dituzten eskatzaileen alde egiteko irizpideari jarraikiz erabakiko dira.

5. Nafarroako Gobernuak, sustatzaile pribatuen eta etxebizitzaren adjudikazio-hartzaileen artean babes ofizialeko etxebizitzak adjudikatzeko ezarritako kontratuak bisatu aurretik, egiaztatuko du adjudikazio horiek foru lege honetan ezarritako irizpideen arabera egin diren, zehazki baremo bakarraren aplikazio egokia eta zuzena egin den.

IV. TITULUA

Etxebizitzaren eraikuntza-ezaugarriak eta haiei buruzko informazioa

24. artikulua. Eraikuntzen eta zaharberritzeen ezaugarri teknikoak.

1. Nafarroako Gobernuak zilegi du etxebizitza babestuen kalitate tekniko eta diseinuzkoa bermatzeko arau tekniko berariazkoak ematea.

2. Halaber, zilegi du Nafarroan eraiki edo zaharberitutako etxebizitza guztiei bizigarritasun-zedula emateko eska dakizkiekeen arau teknikoak ezartzea, eraikuntzari buruzko legeria oinarritzkoan ezarritakoari jarraikiz betiere.

3. Zilegi da bizigarritasun zedulak emateko eskumena udalei eskuordetzea.

4. Arau teknikoetan honako gorabeherak zehazten ahal dira, besteak beste: arriskuen eta alde gogaikarrien prebentziorako neurriak, nolakoak izan behar diren igogailuak, isolamendu termikoa eta akustikoa, orientazioak, argiztapena eta egurastea, eguzki aprobetxamendu pasiboa, energia berriztagarrietarako elementu aktiboak sartzea (panel termikoak eta fotovoltaiakoak), eraikuntza-osagaiak muntatzeko eta desmuntatzeko erraztasuna, energia berriztagarrien iturri propioak, halakorik bada, eta hondakinen bilketa sailkatua, horrela bideratuz Europako Erkidegoaren zuzentarauetatik eta Eraikuntzaren Kode Teknikotik sortutako eraikuntza-araudia Nafarroan aplikatzea.

5. Prezio hitzartuko etxebizitzak sustatzeko hitzarmenetan, halakorik sinatzen bada, zilegi da sartzea kalitate tekniko eta diseinuzkoa zaintzeko baldintza gehigarriak. Inolako kasutan ezin izanen da hitzartu etxebizitza horientzat baldintzarik, kalitate tekniko eta diseinuzkoaren aldetik prezio tasatuko etxebizitzei ezarritako nahitaezko baldintzak urratzen dituenik edo betetzen ez dituenik.

6. Etxebizitza babestuen adjudikazio-hartzaileen premietara egokitzeko barneko aldaketak egiteko baimena eman ahalko da, erregelamenduz ezarritako baldintzetan.

25. artikulua. Informazio betebeharrak.

1. Salmentari edo salmenta-promesari, etxebizitzak kostu bidezko edozein tituluren arabera alokatu edo lagatzeari buruzko informazioa egiazkotasun eta objektibotasun printzipioei lotuko zaie.

2. Erosleak zilegi du etxebizitza babestuei buruzko publizitatean eskainitako ezaugarri eta baldintzak gerora halaxe eskatzea, baita kontratuan berariazko aipamenik egiten ez bada ere.

3. Etxebizitza babestuei buruzko publizitateak eta informazioak honako betebeharrak dituzte:

a) Salmentako edo salmenta-promesekiko eskaintzetan, etxebizitzak kostu bidezko edozein tituluren arabera alokatu edo lagatzean, honako gorabehera hauek argituko dira: tamaina eta diseinua, eraikuntza-kalitateak, isolamendu termikoa eta akustikoa, titulartasun juridikoa, higiezinaren karga eta zamak, erabilera-baldintzak, etxebizitzaren irismeneko zerbitzuak, mantentzearen ezaugarriak, eskaintzaren baldintza ekonomiko eta finantzarioak eta eragiketarik dituen tributuak. Eranskinak eragiketaren barnean daudenean, haien prezioak, esaterako garajearena eta trastelekuarena, etxebizitzarenetik bereizirik agertuko dira.

b) Etxebizitza babestuen sustatzaileek eta haien salmentan dihardutenek beren enpresa edo lanbide jardueran sinatzeko proposatzen duten kontratuari buruzko informazioa eman beharko diete haiek erosi nahi dituztenei, gutxienez sinatu baino bi egun lehenago.

c) Etxebizitza babestuaren adjudikaziodunak zilegi du saltzaileari eskatzea erakusteko proiektu tekniko bisatua bere aldaketekin, eraikuntza-lizentzia, obraren bukaera-ziurtagiria zuzendaritza fakultatiboak bisatua, behin-behineko kalifikazio-zedula edo, behin betikoa, etxebizitza bukatuen

kasuan. Halaber, eskubidea du obra berriaren deklarazioaren eta zatiketa horizontalaren eskritura erakuts diezaioten, eta harekin batera jabe-komunitatea arautuko duten estatutuak, halakorik baldin badago.

V. TITULUA

Iruzzurraren kontrola eta prebentzioa

I. KAPITULUA

Etxebizitza babestuak erabili, eta haietaz gozatu eta xedatzeko eskubidearen mugak

26. artikulua. Babes-araubidearen iraupena.

1. Oro har, etxebizitza babestuen araubideak hogeita hamar urteko indarraldia izanen du, behin betiko kalifikaziotik aurrera. Ez da onartuko deskalifikazio aurreraturik, ez bada lehen xedapen gehigarrian ezarritako kasuetan.

2. Alokatzeko eraikitako etxebizitza babestuen araubidearen iraupena, behin betiko kalifikaziotik aurrera kontatua, honakoa izanen da:

a) 20 urte, araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak direnean.

b) 15 urte, bestelako etxebizitza babestuak direnean.

27. artikulua. Doan xedatzeko ahalmenaren debekuak eta mugak.

1. Etxebizitza babestuei doan xedatzeko debekua ezartzen zaie bost urteko eperako, behin betiko kalifikaziotik aurrera. Debeku horren esparruan daude etxebizitza babestuaren jabetza eta erabilera eta gozamen eskubide errealak eskualdatzea.

2. Etxebizitza babestuen jabetza eta erabilera eta gozamen eskubide errealen eskualdaketak egiteko, behin betiko kalifikaziotik aurrera egin nahi badira, Nafarroako Gobernuako departamentu eskudunaren baimena beharko da, salmentarako eta alokatzeko prezioaren mugak irauten duen bitartean.

Ondorio horietarako, ez dira sartutzat ematen doako eskualdaketaren kontzeptuan:

a) Jabetzaren edo eskubide errealen eskualdaketak, ondarearen zatiketa eta exekuziorako prozeduren ondorioz eginak badira.

b) Mortis causa eskurapenak.

28. artikulua. Eskualdaketan berri ematea.

1. Etxebizitza babestuen jabetzaren bigarren edo hurrengo eskualdaketetan, muga ezarria badute saltzeko edo errentatzeko prezioan edo haien gaineko eskubide errealetan, Nafarroako Gobernuako departamentu eskudunari adierazi beharko zaio aldez aurretik.

Eskuratzailari sustatzaileak egiten dion lehen eskualdaketa, aski izanen da, aurretiazko berri ematearen orde, kontratua bisatzeko aurkeztea.

2. Besterentzea kostu bidezkoa bada, berri emateak prezioa eta aurreikusitako ordainketa modua adieraziko du, eta halaber eskualdaketa gainerako baldintza funtsezkoak, erosi nahi dutenen identifikazio-datuak, eta espresuki etxebizitza babestuaz gozatzeko eskatzen diren baldintzak betetzeari buruzkoak.

3. Berriematearen ondorioak haren ondoko sei hilabeteko epean iraugiko dira. Lehentasunez erosteko eskubiderik ez bada baliatzen, berriematearen indarraldiaren barnean egin ahal izanen da besterentzea.

Jabetza Erregistroan inskribatu aurretik frogatu beharko da bete dela ezarritako baldintzetan berriemateko betebeharra eta iragan direla lehentasunez erosteko eskubideaz baliatzeko ezarritako epeak.

4. Eskualdatzaileak Nafarroako Gobernu departamentu eskudunari bidali beharko dio jabetza edo eskubide erreala eskualdatzeko formalizatutako agiriaren kopia, gehienez ere formalizazioaren egunetik bi hilabeteko epean.

5. Etxebizitza babestuen jabetzaren bigarren edo hurrengo eskualdaketa edo errentamendu-kontratuak, saltzeko edo errentatzeko prezioan muga ezarria badute, Nafarroako Gobernu departamentu eskudunari aurkeztu beharko zaizkio bisatzeko.

29. artikulua. Gainprezioen debekua.

Debekatuta dago babes publikoko edozein araubideren peko edozein etxebizitza-erosleri ordaintzea dagokion prezioaren gainetik edozein gainprezio, sari edo ezarritakoaz bestelako edozein kopuru, foru lege honetan eta garapen xedapenetan ezarritakoaren arabera.

30. artikulua. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak.

1. Saltzeko edo errentatzeko prezioan muga ezarria duten etxebizitzak eta haien eranskinak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko legezko eskubideak Nafarroako Gobernu departamentu eskudunari dagozkio, lehenbiziko eta hurrengo inter vivos eskualdaketa kostu bidezkoetan.

2. Prezio hitzartuko etxebizitzak sustatzeko hitzarmenetan, gainera, lehentasunez erosteko eskubide konbentzionalak ezar daitezke.

31. artikulua. Lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeko prozedura.

1. Nafarroako Gobernu departamentu eskudunari aitortzen zaio, berriematea egin eta ondoko berrogei egun naturaleko epean, etxebizitza babestua lehentasunez erosteko legezko eskubidea baliatzeko ahalmena, salbu eta hura osatu gabea edo akastuna bada.

2. Lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeko epea bete baino lehen, Nafarroako Gobernuak eskubide hari uko egiten diola jakinaraz diezaioke interesdunari, eta, kasu horretan, eskualdaketa

berehala egin ahal izanen da, salbu eta lehentasunez erosteko eskubide konbentzionala ezarria bada.

3. Prezio hitzartuko etxebizitzak lehentasunez erosteko eskubide konbentzionalak ezarriak dituzten udalek zilegi dute haietaz baliatzea lehentasunez erosteko epea bete eta hurrengo hogeiei egunetan, gehienez ere, baldin eta Nafarroako Gobernuako departamentu eskuduna hartaz baliatu ez bada. Departamentuak lehentasunez erosteko legezko eskubidea baliatzeari uko egiten diola berrogei egun naturaleko epea bete baino lehen jakinarazten badio udalari, jakinarazpena egin eta biharamunetik hasiko dira kontatzen udalak bere esku dituen hogeiei egun naturalak.

32. artikulua. Atzera eskuratzeko eskubidea baliatzeko prozedura.

1. Nafarroako Gobernuako departamentu eskudunari aitortzen zaio etxebizitza babestuaren gainean atzera eskuratzeko eskubide legezkoaz baliatzeko ahalmena honako kasuetan:

a) 28. artikuluan ezarritako berriematea egin ez denean.

b) Berriematerako ezarritako betebeharretatik edozein bete ez denean.

c) Jabetzaren edo eskubide errealaren eskualdaketa foru lege honen 28. artikuluan ezarritako berriematearen ondorioak iraungi eta gero gertatzen denean, edo adierazitako baldintzez bestelakoetan egin bada.

2. Bi hilabeteko epea dago eskubide honetaz baliatzeko, jabetzaren edo eskubide errealaren eskualdaketa formalizatu den agiriaren kopia Nafarroako Gobernuako departamentu eskudunean aurkezten denetik aurrera.

33. artikulua. Desjabetzapen-kausak.

1. Jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatiko nahitaezko desjabetze arrazoitzat hartu ahal izanen da etxebizitza babestuak benetan bizileku ohiko eta iraunkor gisa erabiltzeko hiru aldiz segidan errekeritu eta ez erantzutea.

2. Halaber, jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatiko nahitaezko desjabetze arrazoitzat hartu ahal izanen da etxebizitza babestuak eraikitzeko lurzatiak urbanizatzeko edo bertan eraikinak egiteko ezarritako epeak ez betetzea.

II. KAPITULUA

Legezkotasunaren defentsa eta berrezarpena

34. artikulua. Printzipio orokorrak.

1. Nafarroako Gobernuak eta udalek lehentasuna emanen diete prebentzioko eta legezkoatasuna berrezartzeko jarduketari.

2. Zehapen-araubidea aplikatzeak hurrengo arau-hausteak saihestea izanen du xede nagusi. Horregatik, administrazio publikoek neurriak jarriko dituzte administrazioak bere kabuz edo alde

batek eskatuta ezarritako zehapenen berri emateko jendeari, betiere datuak babesteari buruzko legeriarekin bateragarria den heinean.

35. artikulua. Arau-hauste arinak.

Honakoak dira arau-hauste arinak:

1. Legez eskatzen diren datuak etxebizitza babestuen Eraikinaren Liburuan ez formalizatzea, edo liburu hori ez entregatzea legeria erabilgarrian ezarritako epean.
2. Epe barrenean ez bidaltzea eskatzaileen zentsuaren erantzukizuna duen erakunde edo entitate instrumentalari foru lege honen 17. artikuluan eta hura garatzeko xedapenetan ezarritako informazioa.
3. Epe barrenean ez entregatzea foru lege honen 28. artikulua 4. idatz-zatian aipatzen den agiriaren kopia.
4. Etxebizitza babestuak eraikitzeke obretan ez edukitzea agindu eta bisiten liburua.
5. Administrazioaren baimen espresurik gabe etxebizitza babestuak okupatzea behin betiko kalifikazioa edo deklarazioa eduki baino lehen.
6. Ura, gasa nahiz elektrizitatea etxebizitzan erabiltzaileei hornitzea etxebizitza babestuaren behin betiko kalifikazioaren zedula edo bizigarritasuneko nahiz horien ordezkoko agiririk aurretik aurkeztu gabe.
7. Ezarritako epeetan etxebizitza babestua ez erabiltzea bizileku ohiko eta iraunkor gisa, okupazioaren atzerapena urtebetera iristen ez bada.
8. Okupatutako etxebizitza babestua kausa justifikagarririk gabe hustea, sei hilabetetik beherako eta hirutik gorako epean.
9. Foru lege honen 25. artikuluan ezarritako informazioa ez ematea, hori ez egiteak kontratuaren funtsezko baldintzetan nahasbiderik sortzen ez duenean.
10. Bisatzeko ez aurkeztea etxebizitza babestuen errentamendu-kontratuak.
11. Kreditazioaren baldintzak alda ditzaketen eraikuntza-laboregietan egindako aldakuntza ez-funtsezkoak ez jakinaraztea, kreditazioaren liburua eta kontraste edo kalibrazio programak ez eguneratzea.
12. Etxebizitza babestuen salerosketa-kontratuak edo adjudikazioak justifikaziorik gabe garaiz ez aurkeztea bisatzeko.
13. Etxebizitza babestu bat eskuratzeko edo etxebizitzarako laguntza publikoak lortzeko eskatzen diren datuak faltsutzea, hori adjudikaziorako erabakigarria izan ez bada.

36. artikulua. Arau-hauste larriak.

Honakoak dira arau-hauste larriak:

1. Etxebizitza babestu bat eskuratzeko edo etxebizitzarako laguntza publikoak lortzeko eskatzen diren datuak faltsutzea, hori adjudikaziorako erabakigarria izan bada, eta hori ez da eragozpen izanen administrazioak bere kabuz adjudikazioa berrikusteko.
2. Administrazioari justifikaziorik gabe egiaztapen bideak oztopatzea.
3. Etxebizitza babestuen salerosketa-kontratuak edo jabetza adjudikatzekoak bisatzeko ez aurkeztea.
4. Foru lege honen 17. artikuluan eta hura garatzeko xedapenetan ezarritako informazioa eskatzaileen zentsuaren erantzukizuna duen erakunde edo entitate instrumentalari bidaltzeari justifikaziorik gabe uko egitea, tartean errekerimendua izanik.
5. Etxebizitza babestu baten jabetza, haren kuota-parteren bat edo eskubide errealak eskualdatzera zuzendutako negozio juridikoak egitea, arau erabilgarrietan ezarritako beharkizunak bete gabe.
6. Arau erabilgarriek ezartzen dituzten beharkizunak betetzen ez dituen norbaiti etxebizitza alokatzea.
7. Etxebizitza eta lokal bat, etxebizitza babestuaren kalifikazio-zedulan eranskin gisa sartuta ez dagoena, batera alokatzea edo saltzea.
8. Bizigarritasun baldintza objektiboak betetzen ez dituzten etxebizitzak alokatzea edo saltzea.
9. Percibir sobreprecio o cantidad no autorizada en compraventas o arrendamientos de viviendas protegidas.
10. Ezarritako epeetan etxebizitza babestua ez erabiltzea bizileku ohiko eta iraunkor gisa, okupazioaren atzerapena urtebetetik gorakoa bada.
11. Legez baimentzerik ez dagoen erabileretarako baliatzea etxebizitza babestua.
12. Okupatutako etxebizitza babestua kausa justifikagarririk gabe hustea, sei hilabeteko edo hortik gorako epean.
13. Etxebizitza babestua ez okupatzea ezarritako epean.
14. Administrazio eskudunak ezarritako epean etxebizitza babestua ez hustea.
15. Foru lege honen 25. artikuluan ezarritako informazioa ez ematea, hori egiteak kontratuaren funtsezko baldintzetan nahasbidea sortzen duenean.
16. Etxebizitza babestuetarako nahitaezko aseguruak ez kontratatzea.
17. Etxebizitzak eraikitzeo obrak onetsitako proiektuan ezarritako moduz oso bestelakoan egitea.
18. Etxebizitza babestuen kalitate kontrol aginduzkoak ez egitea.
19. Etxebizitza babestuen arau teknikoak haustea honako hauei buruz: eraikuntza eta eraikinak, instalazioak, materialak, produktuak, isolamenduak, suteen kontrako babesak eta bizigarritasuna.

20. Bizigarritasun-baldintzez etxebizitza gabetzea, emandako epean berroneratzeko errekerimenduari kasu egiten ez zaionean.

21. Etxebizitza babestuaren kalifikazioa eragozte, berez planeamenduan ezarritakoaren arabera hala dagokiokeenean.

22. Etxebizitza babestuen eraikuntza-akatsak edo ezkutukoak konpontzeko errekerimenduetan ezarritako betebeharrak egitez edo omisioz ez betetzea, haiek behar bezala frogatu eta behin betiko kalifikazioaren ondoko hiru urteen barnean salatu badira, eta ez badaude eraikuntzaren antolamenduaren legeria oinarritzako aipatzen dituen aseguruen babespean.

37. artikulua. Arau-hauste oso larriak.

Honakoak dira arau-hauste oso larriak:

1. Etxebizitza babestuak eskuratzeko edo etxebizitzarako laguntza publikoak lortzeko eskatzen diren datuak faltsutzea, sustatzaile batek erosle balizkoetako baten edo gehiagoren mesedetan hori egiten duenean; hori ez da eragozpen izanen administrazioak bere kabuz adjudikazioak berrikusteko, baldin eta faltsutzea erabakigarria izan bada adjudikazioetan.

2. Etxebizitza babestu batzuen kalifikazioa eragozte, berez planeamenduan ezarritakoaren arabera hala dagokiokeenean.

3. Etxebizitza babestuen arau teknikoak haustea honako hauei buruz: eraikuntza eta eraikinak, instalazioak, materialak, produktuak, isolamenduak, suteen kontrako babesa eta bizigarritasuna, arau-hauste horrek arrisku larria edo osasungaitzasuneko egoera sortzen baditu.

38. artikulua. Zehapenak eta legezketasunaren berrezarpena.

1. Foru lege honek aipatzen dituen arau-hausteengatik honako zehapenak ezarriko dira:

a) Arau-hauste arinak: 300 eurotik 3.000ra bitarteko isuna.

b) Arau-hauste larriak. 3.001 eurotik 30.000ra bitarteko isuna.

c) Arau-hauste oso larriak. 30.001 eurotik 300.000ra bitarteko isuna.

Zilegi da kopuru horiek erregelamenduz berrikustea eta eguneratzea.

2. Zehapen gehigarri gisa zilegi da arau-hausleari gaitasuna kentzea, gehienez ere urtebeteko eperako, arau-hauste larrietan, eta hiru urterako oso larrietan, lurzoru publikoaren gaineko etxebizitza-sustapenetan edo laguntza publikoekin egiten diren eraikuntza edo zaharberritze jarduketetan parte hartzeko.

3. Arau-haustea egiteak ematen duen irabazia isunaren zenbatekoa baino handiagoa bada, lortutako irabaziraino handituko da, gutxienez, kopuru hori, eta, gehienez ere, irabaziaren bi halakoraino.

4. Etxebizitza babestuak eskuratzeko edo etxebizitzarako laguntza publikoak lortzeko eskatzen diren baldintzak ez betetzea dakarten arau-hausteei, gainera, bidegabeki eskuratutako laguntzak bihurtzeko betebeharra ezarriko zaie, kopuru horiek aldeztatik eguneraturik.

5. Honako hauek dira erantzukizuna larriago edo arinago bihurtzeko:

a) Arau-haustea etxebizitzaren segurtasunean nahiz erabiltzaileen osasunean duen eragina.

b) Arau-haustearen ondorioz lortutako irabaziak.

c) Egintzek gizartearen dituzten ondorioak.

d) Arau-haustearen intentzionalitate maila.

e) Administrazioari nahiz erabiltzaileei egindako kalteak.

f) Arau-haustea behin eta berriz egitea.

6. Aurreko zehapenez gain, administrazioak behar diren neurriak hartuko ditu legezkotasun urratua berrezarri eta egindako kalte-galerak ordaintzeko.

39. artikulua. Preskripzio-epeak.

1. Foru lege honetan zehazturiko arau-hausteei eta zehapenei honako preskripzio-epeak dituzte:

a) Arau-haustea: arinek sei hilabete, larriek bi urte eta oso larriek hiru urte.

b) Zehapenak: arau-hauste arinengatik urte bete, larriengatik bi urte eta oso larriengatik hiru urte.

c) Obrak egitean egindako akatsei dagokienez, ezarritako epeak ez dira izanen Etxegintzaren antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legeko berme-epeak baino txikiagoak.

2. Arau-hausteen preskripzio-epe hori arau-haustea gertatu zirenetik hasiko da kontatzen, edo, ezezaguna bada, espedienteari hasiera emateko bide eman zuten aztarnak agerian jarri zirenetik. Epe hori interesatuari espedientearen hasi dela jakinarazten zaionean etengo da, edo jarduketak epaiketa-organotara eskudunari edo ministerio fiskalari iristen zaizkionean.

3. Zehapenen preskripzio-epea jakinarazpena egin den egunetik hasiko da kontatzen. Exekuzio-prozedurari hasiera eman zaiola zuzenean nahiz ediktuz zehatuari jakinarazten zaionean etengo da epe hori.

4. Legezketasuna berrezartzeko egintzek hamar urteko preskripzio-epea dute.

40. artikulua. Kautelazko neurriak.

Honako hauek dira kautelazko neurriak:

1. Eraikuntza-obrak eteteko agindua, sustatzaileari errekerimendua egin ondoren.

2. Materialak edo makineria obratik eramatea.

3. Lokala edo obra prezintatzea.

4. Bidegabeki erabiltzen diren lokaletarako energia elektrikoaren, uraren edo gasaren hornidura etetea.

5. Abalak edo bermeak eskatzea.

6. Foru lege hau garatzeko erregelamenduetan, administrazio prozedura erkidearen legerian eta legeria sektorialetan halakotzat hartzen direnak.

41. artikulua. Prozedura-arauak.

1. Nafarroako Gobernuko departamentu eskudunak bere gain izanen ditu etxebizitza arloko zehapen-ahalmena eta ikuskapen-eginkizunak, eta foru lege honetan eta xedapen gehigarrietan ezarritakoa bete dadin arduratuko da.

2. Foru lege honetan edo garapen-erregelamenduetan berariaz ezarri ez den guztian, administrazio prozedurari buruzko oinarrizko legerian ezarritako zehapen-prozedura aplikatuko da.

3. Emandako ebazpenen exekuzioa eta legezketasunaren berrezarpena administrazio prozedurari buruzko legeria oinarrizkoan ezarritako edozein bidetatik egin ahal izanen da.

42. artikulua. Etxebizitza hutsak.

1. Etxebizitza bat hustzat hartuko da erosle edo okupatzaile bidezkoen absentsia ez denean aldi batekoa, tartekakoa edo behin-behinekoa.

2. Okupazio-eza frogatzeko, honako gertaera hauek hartuko dira kontuan, besteak beste:

a) Uraren, gasaren eta elektrizitatearen kontsumoak arauaz oso behetik egotea.

b) Gutunak eta jakinarazpenak beste leku batzuetan jasotzea.

c) Beste leku batzuk erabiltzea bizilekukoak izan ohi diren komunikazio telefoniko eta informatikoetarako.

d) Etxebizitzaren titularraren adierazpen edo egintzak berak.

e) Agintaritzaren agenteen adierazpen eta egiaztapenak.

f) Eraikineko edo hurbileko eraikinetako bizilagunen adierazpenak.

g) Administrazioari justifikaziorik gabe egiaztapen bideak oztopatzea, oinarritzeko inolako kausa sinesgarririk sumatzen ez denean eta hutsik egotearen beste aztarnaren batzuk ere badirenean.

3. Nafarroako Gobernuko departamentu eskudunak udalekin elkarlanean jardungo du, hutsik egoteagatik tributu-karga zein etxebizitza hutsi ezar dakiokkeen zehazteko. Lankidetzaren horrek honako modalitate hauek hartuko ditu, besteak beste:

a) Foru Lege honetako 43. artikuluan ezarritako unitate administratiboaren kontrol eta ikuskapen jarduketak.

b) Datu eta informazio trukea.

c) Laguntza ekonomiko eta teknikoko hitzarmenak, etxebizitza hutsen erregistroak egiteko.

43. artikulua. Ikuskapen-jarduketa.

1. Arlo honetan Nafarroako Gobernuako departamentu eskudunak unitate administratibo bat izanendu, eta hari emanen zaio berriaz foru lege honetan eta berau osatzen edo garatzen duten xedapen guztietan xedatutakoa betetzen dela begiratzeko ikuskapen-funtzioa.

Horretarako, administrazio prozeduraren legeriak eta hirigintzaren eta etxebizitzaren arloko legeria sektorialek gai hauetan foru administrazioari bere gain zer eskumen hartzen uzten dioten, eskumen horiek guztiak izanendu ditu ikuskapen-funtzioa eratzkitzen zaion unitate administratiboak.

2. Artikulu honen 1. idatz-zatian aurreikusitako unitate administratiboak, jasotzen dituen salaketei buruzko ikerketaz gain, bere kabuz, aldizka eta sistematikoki ikuskapen-jarduketak eginen ditu foru lege honetan eta etorkizunean berau osatu edo garatuko duten xedapen guztietan xedatutakoa betetzen dela begiratzeko.

Halaber, unitate horrek beteko du etxebizitzaren arloan iruzurraren aurkako biurteko planak aurreikusitakoa, eta txostenak emanen ditu bere jarduketaren emaitzei buruz.

3. Horrez gain, koordinazio-organo bat sortuko da, non egonen baitira ekonomia eta ogasunaren eta lurralde-antolamenduaren arloan eskumena duten departamentuak, etxebizitzaren arloko iruzurraren aurkako biurteko planaren helburuak elkarlanean zehaztu eta haiek nola betetzen diren neurtzeko.

LEHENENGO XEDAPEN GEHIGARRIA

Etxebizitza babestu desegokiaren aldaketa

1. Familia-unitateko kide-kopurua dela-eta etxebizitza babestu adjudikatua azaleragatik edo gela kopuruagatik desegokia delako aldatzeko eskatzen bada, Nafarroako Gobernuak erabakiko du eskatzaileari beste etxebizitza babestu bat ematea, egokiagoa, herri berean edo etxebizitza desegokia dagoen tokitik hamar kilometroko erradioan gehienez ere. Nafarroako Gobernuari, horrela utzitako etxebizitza bat bereganatzerakoan, legezko gehienezko prezioa aplikatuko zaio.

2. Xedapen honetan ezarritakoaren ondorioetarako, ulertuko da eskatzaileak berrostatatuentzako erreserban sartuak direla.

3. Betebehar hau ez bada betetzen eskaera egin eta ondoko sei hileko epean, zilegi da etxebizitza desegokiaren deskalifikazio aurreratua eskatzea.

4. Frogatzen bada eskatzailea erakunde terrorista baten helburu dela, eta pertsona horren segurtasuna hobeki babesteko beharrezkoa bada etxebizitzaz aldatzea, xedapen gehigarri honetan jasotako aukerak leku eta epe orokorretan ez beste batzuetan gauzatuko dira, kasu bakoitzean ebazten denaren arabera.

BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Legezko kontzeptuak

Foru lege honetan ezarritako ondorioetarako:

1. Etxebizitza-sustatzailatzat hartzen da edozein pertsona fisiko zein juridiko, publiko zein pribatu, banaka zein taldean, bere baliabideen edo besterenen bitartez, eraikuntza-obrak erabaki, sustatu, programatu eta finantzatzen dituen, beretzat nahiz gero besterentzeko, edo besteri entregatu nahiz lagatzeko, edozein tituluren arabera. Sustatzaile publikoak, berriz, administrazio publikoak eta haien entitate instrumentalak dira.

2. Sustatzailearen funtzioak eta eraikitzailearenak ez dira bat; izan ere, eraikitzaileak bere gain hartzen du giza baliabideak eta materialak, bereak nahiz besterenak, erabiliz proiektu jakin bati loturik obrak egitea; hala ere, noski, sustatzailearen eta eraikitzailearen funtzioak pertsona fisiko nahiz juridiko berak hartu ahal izanen ditu bere gain.

3. Etxebizitza babestuak saltzeko edo errentatzeko gehienezko prezioa modulu ponderatu gabearen eta ponderatuaren arabera finkatzen da. Azken hori modulu ponderatu gabea eraikuntza kostuak seguruena izanen duten bilakaeraren arabera doituz finkatuko da.

4. Modulu ponderatua, gutxienez, aplikatu ahal izanen zaie etxebizitza babestu berrien eraikuntzari, zaharberrietuei eta eraikibidean diren etxebizitza babestuak erosteko lehentasunari eta atzera eskuratzeari, edo lehenbiziko eskualdaketakoei behin betiko kalifikazioaren ondoko lehen urtearen barnean.

5. Modulu ponderatu gabea etxebizitza babestuak saltzeko edo errentatzeko gehienezko prezioa finkatzeko erabiliko da honako kasu hauetan:

a) Behin betiko kalifikazioa gutxienez urtebete lehenago eman zitzaien etxebizitzak.

b) Gizarteratze programetan edo etxebizitza hutsen alokairua sustatzeko programetan sartutako etxebizitzak.

c) Bigarren eskualdaketan lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidearen xede diren etxebizitzak, edo lehenbiziko eskualdaketakoak, behin betiko kalifikazioaz geroztik urtebete baino gehiago igaro bada.

d) Etxebizitza babestuen bigarren eta hurrengo eskualdaketak.

e) Erregelamenduz zehazten diren beste batzuk, hala egiten bada.

6. Saltzeko edo errentatzeko gehienezko prezioen moduluak urtero finkatuko dira, etxebizitzaren metro koadro erabilgarri bakoitzari zenbat euro dagozkion adierazita.

7. Modulu hori bider dagokion koefizientearen emaitzak erabakitzen ditu etxebizitzak eta haren eranskinak saltzeko edo errentatzeko gehienezko prezioak, koadro erabilgarriko, bai eta dirulaguntzen eta mailegu kualifikatuen zenbatekoak ere.

8. Zilegi da eskualde-koefizienteak ezartzea, eskualdekako kostu estimatuak baloratu ahal izateko.

9. Honako gorabehera hauei dagozkien koefizienteak aplikatuz zehaztuko dira familiako diru- sarrera ponderatuak: familia-unitateko kideak, haien artean izan litezkeen ezgaituak, eta, hala bada, erregelamenduz erabakitzen diren beste faktore batzuk, betiere progresibitate-irizpideak kontuan hartuz zehazterakoan.

HIRUGARRREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Portzentajeen eta baremo-kantitateen berrikuspena

Foru lege honetako 18. eta 20. artikuluetako portzentajeen eta zenbatekoen zifrak berrikusi egingen dira eta, hala bada, aldatu, bi urtean behin erregelamendu bidez, eskaeraren bilakaera egiaztatuarekin loturiko faktoreak eta higiezinaren merkatuaren egoera kontuan hartuz.

LAUGARRREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Etxebizitza babestuen eranskinak

Zilegi da etxebizitza babestuei eranskin juridikoki banaezin gisa lotzea 15 metro koadrotik beherako azalera erabilgarria duten trastelekuak eta garaje-plaza bat, mota horretako etxebizitza bakoitzeko. Gainerako etxebizitza babestuei eranskinak lotzerakoan, gai hori garatzen duten erregelamenduei jarraituko zaie. Egiten diren erregelamenduetan foru lege honen 14., 15. eta 16. artikuluetan adierazten diren eranskinetarako portzentajeak baizik ez dira aldatu ahal izanen, baldin eta, aldi berean, azalera erabilgarri konputagarria mugatzen bada, batez besteko kostua antzekoa gerta dadin.

BOSGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Etxebizitza babestuen eraikuntza-baldintzak

Eraikuntza teknikei, material ez-kutsagarriari, erosotasunari, energia-eraginkortasunari eta baliabide naturalak aurrezteari dagokienez, babes ofizialeko eta prezio tasatuko etxebizitzaren eraikuntza-baldintzak Nafarroako Gobernuak halako etxebizitzentzat estatuaren legeria oinarritzkoaren eta foru lege honen esparruan erregelamenduz ezartzen dituenak izanen dira. Ezin aplikatuko zaizkie babes ofizialeko eta prezio tasatuko etxebizitzari horrelako gorabeherak arautzen dituzten udal-ordenantza mailako arauak.

SEIGARRREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Babes publikoaren mota bereziak

1. Babes publikoa jaso dezakete, erabakitzen diren ondorioetarako, etxebizitza banakatuaren eta kolektiboaren tarteko formularen barnean sartzen diren bizilekuek, hala nola ikasle-egoitzak, hirugarren adinekoentzat nahiz ezgaituentzat prestatutako bizilekuak edo laguntzaileak izatea komenigarria dutenak.

2. Babes publikoa izan dezakete, erabakitzen diren ondorioetarako, material kutsagarri gutxiago erabiltzea, erosotasun handiagoa, energia erabilpen hobea eta baliabide naturalen aurrezpena

dakarten eraikuntza teknikak direla-eta, Nafarroako Gobernuako departamentu eskudunak ezarritako beharkizunak betetzen dituzten etxebizitzek.

ZAZPIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Lehentasunez erosi edo atzera eskuratzeko eskubideaz baliatuz etxebizitzak nola adjudikatu

Lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideaz baliatuz eskuratutako etxebizitzak berriro adjudikatu behar badira, Nafarroako Gobernuak nahiz bere entitate instrumentalek bere sustapenetatik berriekin ebatzitako edo ebatziko den adjudikazioetan sartuko dituzte etxebizitza horiek.

ZORTZIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Nafarroako Gobernuaren entitate instrumentalen abalaren nahiz bermearen betebeharraren salbuespena

Etxebizitza babestuak edo halakoak eraikitzeke lurzati egokien urbanizazioa sustatzen dituzten Nafarroako Gobenuaren entitate instrumentalak ez daude behartuak berme edo abal berariazkorik jartzera zeinahi diru kopuru eskuratzeko dirulaguntza edo haren aurrerapen gisa, beren xede sozialaren jarduketetara zuzenduak badira diru horiek.

BEDERATZIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Emigrante itzuliak

Atzerrian diren emigrante espainiarrak, azken erroldatzea Nafarroako udalerriren batean egina badute, ez dira loturik egonen foru lege honen 13.5 artikuluan ezarritako erroldatze beharkizunari. Ondorio horietarako soilik, udalerrri horretan erroldatutzat hartzen dira, baina ez zaie erroldako antzintasunik kontatuko.

HAMARGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Errentamenduen luzapenak

Babes ofizialeko araubide bereziko etxebizitzaren errentamenduen luzapenak eta kontratu-berritzeak egin ahal izanzen zaizkie, inguruabarrak kontuan hartuz, araubide orokorreko beharkizunak betetzen dituzten pertsoneri.

HAMAIKAGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Etxebizitza babestuak alokatzeko baremoak

Nafarroako Gobernuak etxebizitza babestuak alokatzeko baremoak ezarriko ditu, eta deialdi publikoa egingen du alde aurretik. Baremo horiek etxebizitza babestuen sustapen guztiei aplikatuko zaizkie, hala titulartasun publikoko lurzoruetan eginikoei nola titulartasun pribatukoetan eginikoei, eta kontuan hartuko dute aldi baterako direla eta erabilera mota horrekin batera doazen beste faktore batzuk.

LEHENENGO XEDAPEN IRAGANKORRA

Deskalkifikazioa aurreratzeko eskaerak

Etxebizitza babestuen jabeek, haien behin betiko kalifikazioa gutxienez foru lege honek indarra hartu baino hamabi urte lehenagokoa bada, zilegi dute, hark indar hartu aurreko sei hilabeteko epean, deskalkifikazio aurreratua eskatzea, hartarako eskatzen diren betebeharrak guztiak bete ondoren.

BIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Babes-araubidearen eta prezio librean saldu nahiz errentatzeko epeak

Foru lege honek indar hartu baino lehen behin betiko kalifikatutako etxebizitzak babesteko araubidearen eta prezio mugatuan saldu edo alokatzeko epeak errespetatzen dira, ontzat ematen baita aurreko legeriaren arabera zeuzkaten epeak bere hartan gelditzea.

HIRUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Prezio tasatuko etxebizitzak eskualdatzeko baldintzak

1. Foru lege honek indar hartu aurretik behin betiko kalifikatutako prezio tasatuko etxebizitzak eskualdatzeko baldintzak aurreko arauari jarraikiz zegozkien berberak izanen dira.
2. Halaber, mantenduko dira foru lege honek indar hartu aurretik behin-behineko kalifikazioa zuten prezio tasatuko etxebizitzaren eskualdaketa-baldintzak, baldin eta titulartasun pribatua gehiengo den lurzatietan eraiki badira eta ez badator ondare publikoetatik egindako aprobetxamenduen doako nahiz kostu bidezko transferentzietatik.

LAUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Nahitaezko baremoaren indarraldia noiz hasten den

Lege honek indar hartzen duenetik aplikatuko zaie, behin-behineko kalifikazioa eskatzen zaien etxebizitzari, foru lege honetako 18. artikuluan eta hari loturikoetan ezarritako baremoa. Baremo hori ez da aplikatuko jatorriz publikoak ziren lurzoruetan eraikitzeak diren sustapenetan, baldin eta lurzoru horien besterentzea egin edo hasi bazen foru lege honek indarra hartu aurretik, eta bestelako baremo bat aplikatzearen baldintzari loturik.

BOSGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Etxebizitza-premia

1. Foru lege honen 22.1 artikuluan aurreikusitako etxebizitza-premia frogatuaren irizpidea erregelamenduz garatzen ez den bitartean, modu hau aplikatuko da:
 - a) 5 puntu eskaera sinatzen duen eskatzaile bakoitzeko, eta haien familia-unitateen kide bakoitzeko.
 - b) 10 puntu erregelamenduz ezarritakoaren arabera familia-unitateko kide bakoitzarentzat metro koadro erabilgarri gutxiegi dituen edo elbarrien premietarako egokiturik ez dagoen etxebizitza desegoki batean bizitzeagatik.

c) 10 puntu 25 urte edo hortik gora izan eta bere guraso edo tutoreen etxean edo gazteentzako alokairuaren programaren esparruan errentatutako etxebizitza babestu batean bizi den eskaerakinatzaile bakoitzeko.

Inola ere ezingo da gainditu 55 puntuko gehienezko muga, ezgaitasunak dituzten pertsonentzako kupoan izan ezik, non 65 izanen baita.

2. Halaber, gai horretan erregelamenduzko garapen berariazkorik egiten ez den bitartean, babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko aukera izateko gutxienezko dirusarrerak 8.000 euro izanen dira jabetza-araubide berezian eta 9.000 euro jabetza-araubide orokorrean, eta kopuru hori 12.000 eurora igoko da prezio tasatuko edo hitzartuko etxebizitza-eskaeren kasuan, urriaren 1eko 276/2001 Foru Dekretuan xedatutakoaren arabera. Dekretu horrek arautzen du zer finantzazio eta laguntza neurri hartu behar diren etxebizitza gaietako ekintza babesgarrietarako, bizileku eraikinak sustatzeko, ikuskapen eta kontrolerako, Nafarroako babes ofizialeko etxebizitzaren prezio araubidea eta deskalifikazio aukerak finkatzeko.

SEIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Etxebizitza babestuetarako koefizienteen indarraldia noiz hasten den

2005eko urtarrilaren 1a baino lehen behin-behineko kalifikazioa eskatua duten etxebizitza babestuei ez zaizkie aplikatuko foru lege honen 14. eta 15. artikuluetan ezarritako koefizienteak.

ZAZPIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Homogeneizazio koefizienteak

Planeamendu orokorrean ezarritako erabileren homogeneizazio edo ponderazio koefizienteak, aprobetxamendu osoaren aldaketak tartean izan nahiz ez, planeamendu partzial edo garapenezkoaren bidez aldatuz joan daitezke aurrerantzean ere, Lurraldearen antolamenduari eta hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legearen hirugarren xedapen iragankorreko planeamenduaren homologazioa egin arte.

ZORTZIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

2004rako moduluak

1. Foru lege honek indar hartzen duen egunetik 2004ko abenduaren 31 bitarte, biak barne, etxebizitza arloko jarduketa babesgarriei aplikatu ahal izanen zaien modulu ponderatua honako hau da: 931 euro metro koadro erabilgarri bakoitzeko.

2. Foru lege honek indar hartzen duen egunetik 2004ko abenduaren 31 bitarte, biak barne, etxebizitza arloko jarduketa babesgarriei aplikatu ahal izanen zaien modulu ponderatu gabea honako hau da: 890,91 euro metro koadro erabilgarri bakoitzeko.

3. Behin-behineko kalifikazioa 2004. urtean eta foru lege honek indar hartu baino lehen eskatu zaien babes ofizialeko etxebizitzaren eta prezio tasatuko etxebizitzaren sustatzaileek eska dezakete espediente horiei xedapen honek zehazten duen modulu ponderatua aplikatzeko, eta horrek ez du

galaraziko dagoeneko egindako adjudikazioen eta salerosketa-kontratuen prezioak errespetatu beharra.

BEDERATZIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Etxebizitzaren desegokitasuna

Bestelako araurik egiten ez den bitartean, etxebizitza familia-unitatearen beharrianetarako desegokia dela iriztea ahalbidetzen duten inguruabarrak honakoak izanen dira: etxebizitzaren azalera erabilgarria metro koadrotan ez izatea 30ekoa baino handiagoa pertsona bat edo biko familia-unitateen kasuan, 45ekoa baino handiagoa hiru pertsonakoen kasuan, 60koa baino handiagoa lau pertsonakoen kasuan, 75ekoa baino handiagoa bost pertsonakoen kasuan eta bostetik gorako pertsona bakoitzeko 10 metro koadro gehiagokoa baino handiagoa.

Halaber, etxebizitza babestu desegokitzat joko da behin betiko kalifikazioa egiteko unean etxebizitza horretan bizi direnen kopurua aintzat izanik gela-kopuru desegokia duena. Gela-kopurua desegokia dela joko da baldin eta, sukalde, bainugela eta jantoki/egongelaz gain, etxebizitzak gela bat badauka familiako hiru kide edo gehiagorentzat, bi gela lau edo kide gehiagorentzat, eta hiru gela sei edo kide gehiagorentzat. Betiere, egoera hori gertatzen dela joko da baldin eta, familiaren osaketaren ondorioz, familia-unitatearen aurreko eta ondoko ahaideek gela konpartitu behar badute.

XEDAPEN INDARGABETZAILE BAKARRA

Ezeztaturik gelditzen dira Etxebizitza arloko jarduketa babesgarriak finantzatzeko sistema eta motak arautzen dituen abenduaren 21eko 14/1992 Foru Legea; ekainaren 8ko 7/1989 Foru Legea, lurzoru eta etxebizitza gaietan esku hartzeko neurriei buruzkoa, foru lege honek indar hartzean oraindik ere hark indarrean duen ezer gelditzen baldin bada; maiatzaren 29ko 13/2001 Foru Legea, babes ofizialeko etxebizitzaren borondatezko deskalifikaziorako epeak arautzen dituen; maiatzaren 29ko 13/2001 Foru Legea, babes ofizialeko etxebizitzaren borondatezko deskalifikaziorako epeak arautzen dituen; eta foru lege honetan ezarritakoari aurka egiten dioten maila bereko edo apalagoko lege edo erregelamendu mailako xedapen guztiak.

AZKEN XEDAPENETAN LEHENENGOA

Lurraldearen antolamenduari eta hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legeko 52. artikulua aldaketa

Abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legeko 52. artikuluari honako idatz-zati hauek gehitzen zaizkio:

"3. Etxebizitza babestuaren gutxienerako estandarra betetzearen ondorioetarako, etxebizitza-educieraren gehikuntzat hartuko da planeamendu indardunaren araberako gehienezko etxebizitza-kopuruaren edozein gehikuntza, haren edozein aldaketa edo berrikusketa baino lehen gertatua.

4. Artikulu honek aipatzen duen etxebizitza babestuaren gutxienerako estandarraren barne-banaketa honako hau izanen da:

a) Etxebizitzaren guztizkoaren 100eko 25 gutxienez babes ofizialeko etxebizitzak izanen dira.

b) Babes ofizialekoak ez diren gainerakoak, guztizkoaren 100eko 50era iritsi arte gutxienez, prezio tasatukoak izanen dira, ondoko c) letran ezarritakoa gorabehera.

c) Prezio tasatuko etxebizitza bakoitza prezio hitzartuko bi etxebizitzaz truka daiteke, honako muga honekin: arau honen aplikaziotik aterako den babes ofizialeko eta prezio tasatuko etxebizitzaren kopurua ezin izanen da izan guztizkoaren 100eko 43 baino gutxiago.

Gainera, ondorio horietarako, erregelamendu bidez ezarri ahal izanen dira etxebizitza babestuen mota bakoitzerako azalera eraikien arteko gehienezko erlazioak.

5. Nafarroako Gobernu departamentu eskudunak zilegi du salbuestea, osotara edo partez, etxebizitza-educiera berriaren 100eko 50 etxebizitza babesturako gordetzeko gutxienezko estandarra bete beharretik, Baztango Udaleko 500 biztanletik beherako biziguneak, eta halaber Iruñerriko udalez gaindiko planeamenduaren esparruan sarturik ez dauden udal konposatuak eta haien mugakide direnak, arrazoiz uste denean etxebizitza mota horiexen eskaria ez dela izanen behar adinakoa.

6. Etxebizitza babestuaren gutxienezko estandarra betetzeari dagokionez, eskualde edo banaketa-eremu edo exekuzio-unitate berean edo beste batzuetan bermatu behar da, portzentaje hori bermatzen duten zehaztapenak onestearen beharkizuna etxebizitza librearena baino lehen edo aldi berean betetzen bada betiere. Horretarako, beharrezkoa da aurreikustea, gutxienez, sektoreen mugaketari dagokiona, gehienezko etxebizitza-kopurua, aprobetxamendu tipoa, tipologia bakoitzari esleitutako aprobetxamendua eta homogeneizazio-koefizienteak. Gainera, Nafarroako Gobernu departamentu eskudunak zilegi du etxebizitza babestuaren antolamenduaren bideragarritasun ekonomikoaren azterlan edo analisia eskatzea, hura onesteko aurretiazko baldintza gisa.

Aurreko lerrokadan xedatua ez da aplikatuko baldin eta ekipamenduetarako erabilera etxebizitzetarako erabilera bihurtu nahi badira. Kasu horretan, etxebizitza babestuen eta ekipamenduen nahitaezko gutxienezko portzentajearen estandarrek gauzatu beharko dira, lehentasunez, bihurtze horren esparruan bertan, salbu eta toki-planeamenduak, espresuki eta modu arrazoituan, bestelako bide batzuk baimentzen baditu etxebizitza babestuen portzentajea lerrokada horretan ezarritakoaren arabera bermatzeko. Kasu horretan, behar adina justifikatu beharko da, hirigintzaren antolamendu eta kudeaketari dagozkien arrazoietan oinarrituz, ekipamenduetarako erabileren ezabaketa, lekualdaketa edo ordezpena, bai eta hori bateragarri izatea dotazioek eta ekipamenduek biztanle guztientzat eman beharreko zerbitzuak mantentzearekin.

Horretarako, ukituriko alderdiek eta jarduten duten administrazio publiko guztiek hirigintza hitzarmen bat eginen dute, planeamenduari eta kudeaketari buruzkoa, betiere foru lege honetako 23. artikulutik 26.era bitartekoek ezarritakoari jarraikiz. Hirigintza hitzarmen horretan betiere zehaztuko da nola bermatuko den aurreko betekizun horiek beteko direla; hain zuzen, etxebizitza babestuen nahitaezko gutxienezko portzentajeari buruzkoak eta dotazioak eta ekipamendua mantentzeari buruzkoak. Orobat zehaztuko da nola bermatuko den erkidegoak behar bezala parte hartzea sorturiko gainbalioetan, zeinak atxikiko baitira zerbitzu eta dotazio publiko berriek eragindako kostuei aurre egitera.

7. Planeamenduan lehenago aurreikusitako etxebizitza-educiera handitzen den hiri lurzoru finkatuetako etxebizitza babestuen gutxienezko portzentajea finkatzeari buruzko zehaztapenak ez dira egituratzailatzat hartzen eta, ondorioz, garapen-planeamenduan sartzen ahal dira."

AZKEN XEDAPENETAN BIGARRENA

Lurraldearen antolamenduari eta hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legeko 53. artikuluko 7. idatz-zatiaren aldaketa

Abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legeko 53. artikuluko 7. idatz-zatiari honako lerrokada hauek gehitzen zaizkio:

"Etxebizitzak eraikitzeko edo etxebizitza arloko bestelako ekipamenduetarako foru lege honetan ezarritako udalez gaindiko lagapenaren bidez kalifikatzen diren Lurzoru Publikoaren Foru Bankuaren lurzatiak, honako irizpide hauen arabera antolatuko dira:

_Nafarroako Gobernuko departamentu eskudunak baimena ematen badu, udalaren hirigintza-planeamenduak lurzatiaren eremu libre onar ditzake etxebizitzarako edo titulartasun publikoko bestelako etxebizitza arloko erabileretarako erabili ez diren lurzatiak, betiere udalari lurzati horien gaineko erabilera-eskubideak laga eta gero.

_Kasu horretan, udal-antolamendua behin-behinekoa izanen da, eta bere indarraldiak iraunen du departamentu eskudunak lur-sailak berriro bizilekutarako erabiltzea erabaki arte. Urbanizazio eta mantentze gastuak udalaren kargura izanen dira, kontrakoa hitzartzen ez bada.

Eremu libretzat behin-behinekoz erabilitako lurzatiek foru lege honetan ezarritako estandarrak betetzeko balioko dute, baldin eta departamentu eskudunak horretarako baimena ematen badu eta planeamenduak aurreikusten badu estandar horiek gauzatzeko modua etxebizitza-erabilerarako benetan xedatutako azalera handitzea erabakitzen den kasurako."

AZKEN XEDAPENETAN HIRUGARRENA

Lurraldearen antolamenduari eta hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legeko 102. artikuluko 2. idatz-zatiaren aldaketa

Abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legeko 102. artikuluko 2. idatz-zatia aldatzen da, eta honela izanen da hemendik aurrera:

"Halaber, banaketa-eremuan sartutako lurzoruen eremu-kokaera erlatiboa edo haiek urbanizatzeko gaitasuna neurtuko duten koefizienteak ere ezartzen ahal ditu, horretarako lehentasuna emanaz irisgarritasuna, lurzorua kalitate edafiko eta topografikoa, hiri-sistematik hurbil egotea eta ekipamendu eta zerbitzuekiko hurbiltasuna."

AZKEN XEDAPENETAN LAUGARRENA

Neurri fiskalak

Nafarroako Gobernuak neurri fiskalak bultzatuko ditu etxebizitza babestuaren eta etxebizitza-alokairuaren eskaintza sustatzeko.

AZKEN XEDAPENETAN BOSGARRENA

Indar hartzea

Foru lege honek Nafarroako ALDIZKARI OFIZIAlean argitaratu eta biharamunean hartuko du indarra.