

BESTELAKO XEDAPENAK

LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA

6319

AGINDUA, 2021eko abenduaren 7koa, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuarena, alokairua eta etxebizitzaren eta bizitoki-eraikinen bestelako erabilerak sustatzeko jarduketegi buruzkoa.

Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak (aurrerantzean, Etxebizitza Legea) 7.4 artikuluan aurreikusten du gaian eskumena duten administrazioek erabilgarri dauden etxebizitza-baliabideak lehenetsuz bideratuko dituztela egoera txarrean dauden kolektiboentzako alokairu-etxebizitzak sustatzera. Legeak berak dioenez, lehenetsunak esan nahi du etxebizitza-arloko baliabideen % 80 alokairu-politikerara bideratuko dela, salbu eta hiri-birgaitzera bideratzen direnak. Azken xedapenetako laugarrenak ezartzen du portzentaje hori % 100era handituko dela lege hau argitaratu eta hurrengo bost urteetan (2015eko ekainaren 26ko EHAA argitaratu zen).

Etxebizitza Legeak ezartzen du, baita ere, sustapen publikoko ekimen osoa, epe berean, alokairua sustatzeko etxebizitza-politikak bultzatzera bideratu behar dela. Agindu hori nahitaezkoa da administrazio publikoentzat, beren erakunde-maila guztietan, eta 2020az geroztik hori zorrotz betetzen ari dira Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen saila eta haren mendeko sozietate publikoak.

Orain onartzen den arau honen helburua da, hain zuzen ere, etxebizitzaren arloan eskumenak dituzten erakunde-maila bakoitzeko gainerako eragile publikoei lege-agindu hori betetzea erraztea, eta, aldi berean, beste eremu batetik eta beste hurbilketa desberdin batekin, ekimen pribatua sustatu nahi du alokairu babestuaren araubiderantz. Horretarako, eragile ekonomiko pribatuei arrazoizko errentagarritasun iraunkorak eta epe luzekoak bermatuko dizkieten lankidetzak publiko-pribatuko formulak garatuko dira, haien interesa erakartzeko.

Bestalde, 2021-2023 Etxebizitza Plan Zuzentzaileak, zeina programazio-aldi horretarako euskal etxebizitza-politikaren plangintza estrategikoa baita, Euskadin alokairu eskuragarria sustatzea ezartzen du bere lehen ardatz estrategiko gisa, logika argiarekin, helburu hau lortzeko: babes publikoko etxebizitza-parkea handitu eta hobetzea, etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea bermatzeko, alokairuaren aldeko apustu eskusiboa eginez. Gogoratu behar da Euskadin Etxebizitza Legeak etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortu duela, eta horrek berehalako ondorio nabariak dituela bideratu beharreko etxebizitza-politikan.

Gaurdaino, hauek dira alokairua sustatzeko ekintzak bultzatu dituzten xedapenak: 2008ko azaroaren 7ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Politiketako sailburuarena, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko laguntzei eta alokairua bultzatzeko neurriei buruzkoa; 466/2013 Dekretua, 2013ko abenduaren 23koa, «Bizigune» etxebizitza hutsen programa arautzen duena; 144/2019 Dekretua, irailaren 17koa, Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programa arautzeko dena; eta 2018ko abenduaren 18ko Agindua, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuarena, etxebizitzaren alokairurako Gaztelagun programaren laguntzak arautzen dituena eta deialdia egiten duena.

Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren bidez, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoa erregulatzen da, eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriak ezartzen dira. 41. artikuluan, errentamendu babestura bideratutako etxebizitzaren sustapena adierazten da jarduera gisa. Dekretuaren 42. artikuluan, finantza-laguntzak zehazten dira, eta adierazten da finantzaketa kualifikatuak edo laguntza ekonomiko zuzenak izan daitezkeela.

Orain arte garatutako errentamendu babestura bideratutako etxebizitzaren sustapena bultzatzeko jarduera-ildoak mantendu nahi dira, laguntza ekonomikoak emanez, bai zuzenak, dirulaguntzen eta interes-tasa osorik edo partzialki ordaintzeko laguntzen bidez, bai finantzaketa kualifikatura bideratutakoak, mailegu kualifikatu eta bankuko deskontuen bidez.

Publikoaren eta pribatuaren arteko lankidetzaren sustatzeko, sustapen-lerro berri bat erantsi da, EAEn gaur egun ez baitago halakorik etxebizitza eskuragarriaren arloan. Horren helburua da alokairuko etxebizitza-eskaintza handitzea arrazoizko prezioan, bizitegi-sektoreko inbertsio pribatua mugiaraziz; betiere etekin moderatuak –baina epe luzera ziurtatuak– ateratzeko baldintzarekin.

Orobat, jarduketa berriak erantsi dira etengabeko despopulazioa jasaten ari diren landa gunee-tako eta 5.000 biztanletik beherako herrietako lurzoruetan alokairua sustatzeko. Horretarako, erabilerarik gabeko etxebizitzak berriro erabiltzeko eta egoera lehengoratzeko laguntzak bultzatuko dira.

Azkenik, Etxebizitza Legearen hirugarren xedapen gehigarrian ezarritakoa garatuz, sustapen-ekintza berriak sartu dira, etxebizitza lortzeko bide alternatibo berri eta malguak bultzatzen dituztenak: etxekidetzak edo cohousinga, irabazi asmorik gabeko elkarteak eta kooperatiba-sozietateak sustatuak beren kideek eskura ditzaten erabilera-lagapeneko araubidean.

Laguntzen araubide berri hau Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren 2021-2024 aldirako Dirulaguntzen Plan Estrategikoan jasota dago, Dirulaguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren 8.1 artikulua eskatzen duen bezala, eta arau horretan adierazitako edukiarekin. Bestalde, laguntza-araubide hori bateragarria da Europar Batasunaren Funtzionamenduari buruzko Tratatuaren 107. eta 108. artikuluek ezarritakoarekin; beraz, ez dira Europar Batasuneko zuzenbidearekin bateraezinak diren estatu-laguntzak.

Horren ondorioz, eta kontuan hartuta Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen urtarrilaren 19ko 11/2021 Dekretuaren 4. artikulua eta Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 41.2 artikulua, honako hau

XEDATZEN DUT:

I. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.– Xedea.

Agindu honen xedea da alokairu babestuko etxebizitza-parkea indartzeko sustapen-neurriak garatzea, errentamendu babestuko araubideko etxebizitzak bultzatzeko; horretarako, zuzkidura-bizitokiak garatu, etxebizitza pribatuak alokairu babestuko araubiderantz mugiarazi eta funtzionalki baliokideak diren bestelako okupazio-aukerak sustatuko dira.

7. artikuluan, aginduaren xede diren alokairua sustatzeko neurriak zerrendatzen dira.

2. artikulua.– Alokairu babestuko araubidea sustatzeko jarduketak.

Alokairu-araubidea honako jardun-ildo hauek sustatzeko eta garatzeko politiken bidez sustatuko da:

a) Alokairu eskuragarriko araubideko etxebizitza-kopurua handitzea; horretarako, etxebizitza-arloko eskumena duen sailak alokairu babestuko araubideko etxebizitza-politikak indartuko ditu, udalekiko lankidetzan; orobat sustatuko du publikoaren eta pribatuaren arteko lankidetzak, alokairu-araubidearen alde egiteko.

b) Zuzkidura-bizitokien garapenaren alde egitea; horretarako, erakundearteko lankidetzak bultzatuko da, bereziki etxebizitza beharrean dauden kolektiboentzako zuzkidura-bizitokiak eraikitzeke; era berean, alokairuko zuzkidura-bizitokien sare publiko bat sortuko da, betez ere gazte eta adineko pertsonen kolektiboari zuzendua.

c) Etxebizitza pribatuak alokairu babestuko araubidera mugiaraztea, etxebizitza librearen alokairu-merkatuko bitartekari diren Bizigune eta ASAP programen etxebizitza-parkea handitzeko.

d) Lankidetzak publiko-pribatuen mekanismoen bidez sortzea sustapeneko eta titulartasun pribatuko etxebizitza-parke alternatiboa; hala ere, epe luzera lagako zaio alokairu babestuko etxebizitza-gaietan eskumena duen sailari.

e) Etxebizitza-politikatik, erantzun espezifiko bat ematea lurralde-eremu zabalen despoblazioaren fenomenoari.

f) Cohousinga eta etxekidetzak sustatzea, irabazi asmorik gabeko elkarteek eta etxebizitza-kooperatibek bultzatuta, erabilera-lagapeneko araubidean.

3. artikulua.– Onuradunak.

1.– Pertsona fisiko edo juridikoak, publiko edo pribatuak, sustatzaile diren aldetik, etxebizitzak errentamendu babestuan jartzeko sustatu eta/edo birgaitzeko laguntzen onuradun izan ahalko dira.

2.– Errentamendu babestuan jartzeko etxebizitzak eskuratzeko laguntzen onuradun izan ahalko dira 5 etxebizitza edo gehiagoren jabetza eskuratzen duten pertsona fisiko edo juridikoak, publiko edo pribatuak.

3.– Alokairu programaren onuradun izan ahalko dira higiezinaren sektorean inbertitzen duten inbertitzaile instituzionalak; inbertitzaile horiek izan daitezke: pentsio-funtsak, gizarte-aurreikuspeneko entitateak, aseguru-etxeak, higiezinaren inbertsio-sozietateak, higiezinaren inbertsio-sozietate kotizatuak eta, oro har, antzeko beste edozein ente, sozietate edo tresna, zuzeneko edo zeharkako inbertsioak egiten dituen eta sektorean operatzen duena.

4.– Zuzkidura-bizitokietarako eraikinak (sustapen eta/edo birgaitze bidez) sustatzeko onuradun izan ahalko dira pertsona juridiko publiko edo pribatuak edo onura publikoko deklaraturako irabazi-asmorik gabeko erakunde baten partez, zuzenean edo zeharka.

5.– Landa-eremuetako etxebizitza pribatuak alokairu babestura mugiarazteko neurrien eta despoblazioaren aurkako neurrien onuradun izan daitezke pertsona fisikoak edo juridikoak, publikoak edo pribatuak, edo onura publikokotzat jotako irabazi-asmorik gabeko erakunde baten partez.

6.– Cohousing edo etxekidetza programaren onuradun izan ahalko dira irabazi-asmorik gabeko elkarteak edo etxebizitza-kooperatibak, erabilera-lagapeneko araubidean.

4. artikulua.– Alokairu-araubideko etxebizitza-politika publikoak bultzatzea.

1.– Eusko Jaurlaritzak eta lurralde-izaerako administrazio publikoek erabilgarri dauden etxebizitza-baliabideak, lehentasunez, egoera txarrean dauden kolektiboentzako alokairuko etxebizitzak sustatzera bideratu beharko dituzte.

2.– Eusko Jaurlaritzak udalekiko lankidetzan arituko da alokairu-araubide babestuko zuzkidura-bizitokien eta etxebizitzaren sustapena bultzatzeko, baita bigarren eskuko etxebizitzak alokairu-merkatuan arrazoizko prezioan jartzeko etxebizitzak biltzeko ere. Bultzatuko da hala lur-sailak eskuragarri jartzea eta bizitoki-eraikin berriak eraikitzea nola dagoeneko eraikita dauden eraikinak birgaitzea eta egokitzea, baldintza egokiekin bideratu ahal izateko bizitoki-erabilerara.

3.– Etxebizitzaren programa sozialak garatzeko, hitzarmenak izenpetu ahal izango dira entitate sozialen eta hirugarren sektoreko enteen artean; hala, etxebizitzaren parke publikoko etxebizitzak lagatzea edo alokatzea adostu ahal izango da, etxebizitzaren entitate hartzaileek kolektibo kaltetuenei errentamenduan eskaini diezaizkieten. Ondorio horietarako, hirugarren sektoreko entitateetat hartzen dira formalki eratutako irabazi-asmorik gabeko eta nortasun juridiko propioko entitate pribatuak, xedetzat edo jarduera nagusitzat etxebizitzaren premia duten kolektibo kalteberren gizarte-inklusioa dutenak.

5. artikulua.– Bizigune programako etxebizitza-parkea handitzeko ekintzak.

1.– Eusko Jaurlaritzak udalekiko lankidetzan arituko da, etxebizitza pribatuak alokairu babestura biltzeko; hala, erabiltzen ez diren etxebizitzak identifikatzeko eta mugiarazteko lankidetzaren sistematik ezarriko ditu, eta informazio publikoko jarduketak bultzatuko ditu publizitate-kanpainen bidez, alokairu babestuko etxebizitzetarako indarrean dauden lagapen-programak ezagutarazteko.

2.– Etxebizitzak dituzten finantza-entitateekiko hitzarmenak sustatuko dira, etxebizitzak Eusko Jaurlaritzari laga diezaizkieten, hark alokairu babestura bideratzeko Alokabideren bitartez. Orobat bultzatuko dira etxebizitzak dituzten beste entitate pribatu batzuekiko hitzarmenak.

3.– Etxebizitzaren parke publikoa handitzeko, lurzoru publikoa etxebizitzak sustatzera mugi dadin bultzatuko da, entitate publiko eta pribatuekiko lankidetzaren tresnen bidez.

6. artikulua.– Zuzkidura-bizitokiak sustatzeko politika publikoak bultzatzea.

1.– Eusko Jaurlaritzak udalekiko lankidetzan arituko da, eta eraikinak eraiki daitezkeen edo dagoeneko eraikita daudenak emakida-araubideko zuzkidura-bizitokirako birgaitu eta egokitu daitezkeen bultzatuko du, lurzoruaren lagapenaren bidez; eta laguntzak emango ditu, bai lurzorua eskuratzeko, bai zuzkidura-bizitokiak eraikitzeke eta zuzkidura-bizitokitarako eraikinak egokitzeke eta birgaitzeke.

2.– Zuzkidura-bizitokiak egon daitezke hala zuzkidura-bizitokitarako berariaz kalifikatutako lurretan nola ekipamendutarako kalifikatutako lurretan, plangintzak zuzkidura-bizitoki bezala erabiltzeko aukera ematen duen heinean, eta dagoeneko eraikita dauden eta erabilera horretarako prestatuta dauden titulartasun publiko edo pribatuko eraikin eta lokaletan ere bai.

3.– Administrazio-emakidako araubideko zuzkidura-bizitokien zeharkako sustapenean, emakidaren xedea izan daiteke obra bera edo zuzkidura-bizitokien kudeaketa.

II. KAPITULUA

JARDUERA BABESTUAK ETA LAGUNTZAK

7. artikulua.– Babestuko diren jarduketak.

Finantzaketa kualifikatuaren edo zuzeneko laguntza ekonomikoen bidez, jarduketa hauek babestuko dira, agindu honen baldintzen arabera:

a) Eraikuntza berriko etxebizitzak sustatzea, babes publikokoak zein libreak, errentamendu babestuan jar daitezten.

b) Etxebizitzak eta eraikin osoak birgaitzea –aurretik eskuratuta, hala badagokio– eta errentamendu babestuan jartzea.

c) Eraikuntza berriko etxebizitzak edo birgaitutakoak sustatzea, errentamendu babestuan jarriko dituen hirugarren bati besterentzeko.

d) Etxebizitzak eta eraikin osoak eskuratzea, errentamendu babestuan jar daitezten.

e) Entitate publikoek eta pertsona juridiko pribatuek zuzkidura-bizitokiak sustatzea edo birgaitzea.

f) Landa-inguruetan etxebizitzak birgaitzea eta errentamendu babestuan jartzea.

g) Despopulazte-egoeran dauden landa-inguruetako etxebizitzak birgaitzea eta errentamendu babestuan jartzea.

h) Titulartasun pribatuko etxebizitzak eta eraikinak biltzea eta alokairu babestuan jartzea.

i) Eraikuntza berriko etxebizitzak sustatzea, babes publikokoak zein libreak, cohousingera bideratuak eta irabazi asmorik gabeko elkarteek eta etxebizitza-kooperatibek sustatuak erabileragapeneko araubidean.

j) Etxebizitza libreak birgaitzea –aldeztik aurretik eraikin osoa eskuratuta, hala badagokio–, cohousingera bideratuak eta irabazi asmorik gabeko elkarteek eta etxebizitza-kooperatibek sustatuak erabileragapeneko araubidean.

8. artikulua.– Errentamendu babestuaren betekizun orokorrak.

1.– Agindu honen ondorioetarako, errentamendu babestutzat hartuko da aurreikusitako laguntza-modalitateetako bakoitzean ezarritako betekizunak betetzen dituen.

2.– Ez dira jarduketa babesgarritzat hartuko errentariak jabetza eskuratu ahal izateko klausulak dituzten errentamendu-kontratuak.

3.– Agindu honetan aurreikusitako laguntzak jaso dituzten landa-inguruetako etxebizitza publiko birgaituen errentamendu-kontratuak ezin izango dituzte gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen arloko araudian ezarritako gehieneko errentak.

9. artikulua.– Laguntza ekonomikoen modalitateak.

Agindu honen babespean, laguntza ekonomiko hauek eman ahal izango dira:

a) Finantzaketa kualifikatua, mailegu kualifikatuaren edo banku-deskontuen bidez.

b) Zuzeneko laguntza ekonomikoak, mailegu kualifikatuaren interes-tasaren subsidiazio osoaren edo partzialaren bidez edo itzuli beharrik gabeko dirulaguntzen bidez.

III. KAPITULUA

ETXEBIZITZAK SUSTATU EDO BIRGAITZEKO NEURRIAK, ERRENTAMENDU
BABESTUAN LAGATZEKO

10. artikulua.– Jarduketa babesgarriak.

1.– Babesaren xede izango da errentamendu babestuan lagatzeko etxebizitzak sustatzea, hala eraiki berriak nola birgaituak eta egokitu berriak, alokairuan jartzeko; etxebizitzok sustatzaileak berak jarri ahal izango ditu errentamendu babestuan, edo hirugarren batek, errentamendu babestuan jartzeko besterendu edo laga zaionak.

2.– Errentamendu babestuko etxebizitzen sustapenean, epe hauek ezarriko dira: sustatzaileak zuzenean jartzen baditu errentamendu babestuan, gutxienez 20 urtez emango zaio erabilera hori; ordea, etxebizitzak hirugarren bati besterendu edo laga bazaizkio errentamendu babestura bidera ditzan, gutxienez 50 urtez eman beharko zaio erabilera hori.

3.– Errentamendu babestura bideratzeko gutxieneko epea kontatuko da lehenengo errentamendu-kontratua bisatzeko aurkezten den datatik aurrera. Epe horretan ezin izango da aldatu etxebizitzaren erabilera.

11. artikulua.– Mailegu kualifikatua.

1.– Gehieneko zenbatekoa.

Honela aplikatuko da: etxebizitzen eta erantsien gehieneko salmenta-prezioari, zeina babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioak erregulatzen dituen arabera izango baita, agindu honen arabera lor daitezkeen itzuli beharrik gabeko dirulaguntzen zenbatekoa deskontatuko zaio.

2.– Amortizazio-epea.

Errentamendu babestura gutxienez 20 urterako bideratzen diren sustapen-eragiketetan, mailegu kualifikatua amortizatzeko epea 20 urtera artekoa izango da, 4 urte gehigarriko aukerako gabealdiarekin. Errentamendu babestura gutxienez 50 urterako bideratzen diren sustapen-eragiketetan, berriz, mailegu kualifikatua amortizatzeko epea 33 urtera artekoa izango da, 8 urteko aukerako gabealdiarekin aipaturako epearen barruan.

3.– Bermeak.

Mailegua hipotekarekin bermatu ahal izango da eta, behar izanez gero, kreditu-entitateek mailegu-hartzaileari eskatutako bermeekin.

4.– Sustatzaileek maileguaren % 100eraino erabili ahal izango dute, inbertsioaren garapenaren eta obren exekuzioaren arabera.

5.– Mailegua formalizatzeko, sustatzaileek 6 hilabeteko epea izango dute gehienez ere, behin-behineko kalifikaziotik aurrera kontaturik (salbu eta banku-deskontua hautatu badute), edo, kalifikazioa behar ez denean, obra-lizentziatik aurrera kontaturik; mailegua lehen aldiz erabiltzeko, 6 hilabeteko epea izango dute, gehienez ere, formalizatzen denetik aurrera.

6.– Gabealdiaren epea behin betiko kalifikazioa ematen den datan bukatuko da, edo, kalifikazioa behar ez denean, lehen okupazioko lizentzia ematen denean.

7.– Agindu honen arabera interes-tasa subsidiatu ezin denean, maileguen amortizaziorako aplikatuko den interes-tasa, eman eta administratiboki baimendu zirenean aplikatu zitzaizen bera izango

da kasu bakoitzean, dagokien eguneratzeekin, bat etorri Eusko Jaurlaritzak kreditu-entitateekin duen lankidetzaren finantzarioari buruzko Dekretuetan etxebizitza- eta lurzoru-arloan ezarritakoarekin eta hura garatzean izenpeturiko finantza-tresnekin.

8.– Amortizazioa eta kreditu-entitateen interesak barne hartuko dituzten kuotak konstanteak izango dira, eta hileroko sortuko dira, alde batera utzita noiz ordainduko diren.

12. artikulua.– Banku-deskontua.

1.– Aurreko apartatuan adierazitako sustatzailearentzako maileguez gain, kreditu-entitateek eta babes ofizialeko etxebizitzaren sustatzaileek banku-deskontuko eragiketarako itun ditzakete obra-esleipendun diren eraikitzaileen mesedetan, eraikitzaile horiek deskonturako aurkezten dituzten obra-ziurtagirietan, betiere bat etorri Eusko Jaurlaritzak kreditu-entitateekin duen lankidetzaren finantzarioari buruzko dekretuetan etxebizitza- eta lurzoru-arloan ezarritakoarekin eta hura garatzean izenpeturiko finantza-tresnekin.

Ondorio horietarako, banku-deskontuko eragiketatzat hartzen da kreditu-entitateak eraikitzaileari obra-ziurtagiriaren zenbatekoa aurreratzea, hura kobratzeko eskubidea lagata.

2.– Deskontu-lerroaren gehieneko zenbatekoa hipoteka-maileguari ezarritako gehieneko zenbateko bera izango da, eta 4 edo 8 urteko iraupena izango du gehienez ere, formalizatzen denetik aurrera kontaturik.

3.– Eraikuntza-obra bukatzen denean, hipoteka-mailegua formalizatuko da, sustatzailearen eta kreditu-entitatearen artean. Hipoteka-mailegu horri mailegu kualifikatuei ezarritako betekizun eta muga berak ezarriko zaizkio (aurreko artikuluan aipatu dira). Amortizatzeko gehieneko epea lehenengo deskontu-eragiketa formalizatzen den datatik aurrera hasiko da kontatzen.

13. artikulua.– Interes-tasaren subsidiazioa.

1.– Etxebizitza sozialak sustatzen direnean ondoren hirugarren bati besterentzeko, hark errentamendu babestura bidera ditzan araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren errentarekin, subsidiatutako interes-tasa urteko efektiboaren % 0 izango da mailegu kualifikatuaren bizialdi osoan, eta subsidioak 20 urteko iraupena izango du gehienez ere.

2.– Etxebizitzak sustatzen direnean araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin 20 urtez gutxienez errentamendura bideratzeko, subsidiatutako interes-tasa % 1eko urteko tasa efektiboa izango da (% 0,99ko tasa nominala, hileroko muga-egunekin) mailegu kualifikatuaren bizialdi osoan, eta subsidioak 20 urteko iraupena izango du gehienez ere.

3.– Mailegu kualifikatuaren kasuan, subsidiazio hori gabealdi- eta amortizazio-aldi osora zabalduko da, eta, obra-ziurtagirien deskontu-lerroaren kasuan, horien indarraldi guztira, betiere etxebizitzari emandako erabilera mantentzen bada eta araudian ezarritako baldintzak betetzen badira.

14. artikulua.– Dirulaguntzak.

Kontzeptu hauengatik eman ahal izango dira dirulaguntzak:

1.– Errentamendura bideratutako babes publikoko etxebizitzak sustatzeko laguntza teknikorako eta urbanizatzearekin zerikusia duten kostuetarako:

Dirulaguntza hori izan daiteke laguntza teknikoaren guztizko kostuaren % 100: eraikuntza-proiektuaren eta urbanizazio-proiektuaren idazketak eta obra zuzentzeak eta ikuskatzeak sortutako kostuak.

Era berean, urbanizazio-kostuen % 100era iritsi daiteke laguntza, BEZa eta gainerako zergak kanpoan direla.

Kontzeptu biak batuta, etxebizitza bakoitzeko 6.000 euroko gehieneko mugarekin.

Birgaitze integratuko eremuetan, eremu degradatuetan, landa-eremuetan, despopulatzen ari diren eremuetan eta lehentasunezko jarduketa-eremuak suspertzeko eskualdeetako plan estrategikoetan sartutako esparruetan, 9.000 eurorainoko laguntza emango da etxebizitza bakoitzeko, gehienez ere.

2.– Errentamendurako pizgarriak:

a) Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin errentamendu babestura 20 urtez gutxienez bideratutako etxebizitzaren sustapenetan, 18.000 euroko zuzeneko laguntza bideratuko da etxebizitza bakoitzeko. Eta gutxienez 50 urtez alokatzen badira, zuzeneko laguntza 45.000 eurokoa izango da etxebizitza bakoitzeko.

b) Araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako % 75 gainditzen ez dituztenekin errentamendu babestura bideratutako etxebizitza-sustapenaren kasuan, 21.000 euroko zuzeneko laguntza emango da 20 urtez gutxienez alokatzen den etxebizitza bakoitzeko, eta, 52.500 eurokoa, gutxienez 50 urtez alokatzen den etxebizitza bakoitzeko.

c) Babes publikoko etxebizitzak sustatzen badira, ondoren hirugarren bati besterentzeko, eta hark etxebizitzak errentamendu babestura bideratzen baditu gutxienez 75 urterako:

1) Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitza bakoitzeko 35.000 euroko zuzeneko laguntza emango da, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin.

2) 55.000 euroko zuzeneko laguntza emango da araubide bereziko edo sozialeko babes sozialeko etxebizitza bakoitzeko, araubide bereziko edo sozialeko babes sozialeko etxebizitzaren errentekin.

d) Une jakin batean errentamendu babestua sustatzeko aurreikusitako laguntzei –errentamendu babesturako erabiltzeko etxebizitzaren sustapenaren bidez– heldu dieten jarduketa guztiek, etxebizitzak nahitaez errentamendu babesturako erabiltzeko aurreikusitako epea amaitu ondoren, etxebizitzak errentamendu babesturako erabiltzen jarraitu nahi badute, zuzeneko laguntza hauek eskatu ahal izango dituzte:

1) 12.000 euroko zuzeneko laguntza etxebizitza bakoitzeko, alokairuko araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin gutxienez 10 urtez errentamendu babesturako erabiltzeko. Eta gutxienez 20 urtez alokatzen badira, zuzeneko laguntza 24.000 eurokoa izango da etxebizitza bakoitzeko.

2) Araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako % 75 gainditzen ez dituztenekin errentamendu babestura bideratutako etxebizitzaren kasuan, 15.000 euroko zuzeneko laguntza emango da 10 urtez gutxienez alokatzen den etxebizitza bakoitzeko, eta, 30.000 eurokoa, gutxienez 20 urtez alokatzen den etxebizitza bakoitzeko.

IV. KAPITULUA

SUSTAPEN-NEURRIAK: ETXEBIZITZAK ESKURATZEA ERRENTAMENDU BABESTUAN JARTZEKO

15. artikulua.– Jarduketa babesgarriak.

1.– Jarduketa babesgarritzat joko da etxebizitzak eskuratzea errentamendu babestuan jartzeko gutxienez 20 urtez edo 50 urtez, lehenengo errentamendu-kontratua bisatzeko aurkezten den datatik aurrera kontaturik. Epe horretan ezin izango da aldatu etxebizitzaren erabilera.

2.– Etxebizitzak eskuratzen direnean errentamendu babesturako, eta errentamenduan eskuratzailleak berak zuzenean jartzen baditu, etxebizitza horiek 20 urtez gutxienez bideratu beharko dira errentamendu babestura; ordea, eskuratzen badira hirugarren bati erabilera lagatzeko errentamendu babestura bidera ditzan, gutxienez 50 urtez bideratu beharko dira errentamendu babestura.

16. artikulua.– Mailegu kualifikatua.

1.– Gehieneko zenbatekoa.

Honela aplikatuko da: etxebizitzan eta erantsien gehieneko salmenta-prezioari, zeina babes ofizialeko etxebizitzan gehieneko prezioak erregulatzen dituen arabera izango baita, agindu honen arabera lor daitezkeen itzuli beharrik gabeko dirulaguntzen zenbatekoa deskontatuko zaio.

2.– Errentamendu babestura gutxienez 20 urterako bideratzen diren eskuratze-eragiketetan, mailegu kualifikatua amortizatzeko epea 15 urtera artekoa izango da, 8 urte gehigarriko aukerako gabealdiarekin. Errentamendu babestura gutxienez 50 urterako bideratzen diren sustapen-eragiketetan, mailegu kualifikatua amortizatzeko epea 25 urtera artekoa izango da, 5 urte gehigarriko aukerako gabealdiarekin.

3.– Amortizazioa eta kreditu-entitateen interesak barne hartuko dituzten kuotak konstanteak izango dira, eta hileroko sortuko dira, alde batera utzita noiz ordainduko diren.

17. artikulua.– Interes-tasaren subsidiazioa.

1.– Etxebizitzak eskuratzen badira errentamenduan jartzeko, 20 urtez gutxienez, araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzan errentarekin edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako % 75 gaintzen ez dituztenekin (azken aukera hori gainerakoa baztertuta gauzatu beharko da), subsidiatutako interes-tasa % 1eko urteko tasa efektiboa izango da (% 0,99ko tasa nominala, hileroko muga-egunekin) mailegu kualifikatuaren bizialdi osoan, eta subsidioak 20 urteko iraupena izango du gehienez ere.

2.– Mailegu kualifikatuaren kasuan, subsidiazio hori gabealdi- eta amortizazio-aldi osora zabalduko da, betiere etxebizitzari emandako erabilera mantentzen bada eta araudian ezarritako baldintzak betetzen badira.

3.– Kreditu-entitateek eta sustatzaileek banku-deskontuko eragiketak itun ditzakete obra-esleipendun diren eraikitzaileen mesedetan, eraikitzaile horiek deskonturako aurkezten dituzten obra-ziurtagirietan, betiere bat etorriaz Eusko Jaurlaritzak kreditu-entitateekin duen lankidetzaren finantzarioari buruzko dekretuetan etxebizitza- eta lurzoru-arloan itundutakoekin eta hura gartzean izenpeturiko finantza-tresnekin.

18. artikulua.– Dirulaguntzak.

Errentamendu babestuan jartzeko etxebizitzak eskuratzeko pizgarriak izango dira:

a) Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin errentamendura gutxienez 20 urterako bideratzeko etxebizitzak eskuratzeko, 18.000 euroko laguntza emango da etxebizitza bakoitzeko. Alokairua gutxienez 50 urtekoa bada, laguntza 45.000 eurokoa izango da etxebizitza bakoitzeko.

b) Araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren errentak ezarri behar zaizkien etxebizitzekin, edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako % 75 gainditzen ez dituztenekin (azken aukera hori gainerakoa baztertuta gauzatu beharko da), etxebizitza bakoitzeko laguntza 21.000 euro izango da, gutxienez 20 urterako alokairuaren kasuan, eta 52.500 euro, gutxienez 50 urterako alokairuaren kasuan.

c) Une jakin batean errentamendu babestua sustatzeko aurreikusitako laguntzei –errentamendu babesturako erabiltzeko etxebizitzak eskuratzearen bidez– heldu dieten jarduketak guztiek, etxebizitzak nahitaez errentamendu babesturako erabiltzeko aurreikusitako epea amaitu ondoren, etxebizitzak errentamendu babesturako erabiltzen jarraitu nahi badute, zuzeneko laguntza hauek eskatu ahal izango dituzte:

1) 12.000 euroko zuzeneko laguntza etxebizitza bakoitzeko, alokairuko araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin gutxienez 10 urtez errentamendu babesturako erabiltzeko. Eta gutxienez 20 urtez alokatzen badira, zuzeneko laguntza 24.000 eurokoa izango da etxebizitza bakoitzeko.

2) Araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako % 75 gainditzen ez dituztenekin errentamendu babestura bideratutako etxebizitzaren kasuan, 15.000 euroko zuzeneko laguntza emango da 10 urtez gutxienez alokatzen den etxebizitza bakoitzeko, eta, 30.000 eurokoa, gutxienez 20 urtez alokatzen den etxebizitza bakoitzeko.

V. KAPITULUA

ALOKAIRU PROGRAMA, PUBLIKOAREN ETA PRIBATUAREN ARTEKO LANKIDETZAKOA, ZEINAREN BIDEZ SUSTAPEN ETA TITULARTASUN PRIBATUKO ETXEBIZITZA-PARKE ALTERNATIBOA ERATU NAHI BAITA EPE LUZEKO ALOKAIRU BABESTUAN LAGATZEKO

19. artikulua.– Babestuko diren jarduketak.

1.– Alokairu programa onartzen da, inbertitzaile instituzionalek –publiko edo pribatuek– alokairu babestura bideratutako etxebizitzaren arloan inbertsio pribatuak egin ditzaten sustatzeko.

2.– Publikoaren eta pribaturen arteko mekanismo horren bidez, inbertitzaile instituzionalak etxebizitzak edo etxebizitzaren eraikin osoak sustatzen ditu, zuzenean edo zeharka (eraikuntza berriaren edo birgaikuntzaren bidez), edo eskuratzen (aurretik birgaituta edo birgaitu gabe), eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari lagatzen dizkio aldi baterako, zeinak ziurtatzen baitio alokairu-errenta bat kobratzeko bermea, behar izanez gero epe luzera erosteko konpromisoarekin.

20. artikulua.– Betekizun orokorrak.

Horretarako, Eusko Jaurlaritzak berariazko hitzarmenak izenpetuko ditu higiezinaren sektorean inbertitzen duten inbertitzaile instituzionalekiko jarduketa bakoitzeko; inbertitzaile horiek izan daitezke: pentsio-funtsak, gizarte-aurreikuspeneko entitateak, aseguru-etxeak, higiezinaren inbertsio-sozietateak, higiezinaren inbertsio-sozietate kotizatuak eta, oro har, beste antzeko edozein ente, sozietate edo tresna, zuzeneko edo zeharkako inbertsioak egiten dituen eta sektorean operatzen duena honako irizpide hauei jarraikiz:

a) Higiezinaren inbertitzaile titularrak Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari lagatzen dio higiezinaren erabilera, eta trukean hileroko errenta edo kanon bat bermatzen zaio lagapenak irauten duen aldi osoan. Errenta edo kanon hori prozeduraren arabera kalkulatu da, eta Bizigune programaren erregulazioak lurraldeka ezartzen dituen muga kuantitatiboak izango ditu.

b) Lagapenak 7 urte iraungo du gutxienez, eta 75 urte gehienez.

c) Eusko Jaurlaritzak egingo ditu errentamendu operatiboa bermatzeko higiezinak behar dituen birgaitze- eta mantentze-lanak, baita lagapenak irauten duen bitartean egin beharreko gainerako egokitzapenak ere.

d) Jarduera horren zatirik handiena finantzatzeko, entitate lagatzaileari bermatutako errentatik Mantentze eta Birgaitzeko Funtsa eratzeko beharrezko den zenbatekoa kenduko da, eta arrisku anitzetarako poliza bat ere bai, etxebizitzaren titulartasunari lotutako arriskuak estaltzeko, hori entitate inbertitzaileari baitagokio, higiezinaren jabea den heinean.

e) Horrela finantzatutako birgaitze-planak honako errekerimendu hauek bete behar ditu gutxienez, eta progresiboki eta metatuz aplikatuko da, hitzartutako lagapen-epearen arabera:

1) Mantentze-funts bat zuzkitzea urtero, higiezinaren kontserbazio egokia bermatzeko: 1.000ko 1,5 gutxienez, ekitaldi bakoitzean babes publikoko etxebizitzari ezarri ahal zaien indarreko gehieneko prezioaren gainean, lurzoruaren eragin legala deskontatuta.

2) Lagapena eratzen denetik 25 urte igarota, urtero kopurua bat inbertitzea –1.000ko 1,5 gutxienez– jarduketa hauetan: egitura- eta eraikuntza-elementuen sendotasuna eta segurtasuna, estankotasuna, instalazioen egoera eta suteen kontrako segurtasuna.

3) Eraikinaren bititza baliagarriaren 25 urte igarota (lagapen-datatik kontaturik) eraikinen ikuskapen tekniko (EIT) bat pasatzea, eta ikuskapen horren ondorioz ezartzen diren obrak egitea.

4) Eraikinaren bititza baliagarriaren lehen 50 urteak baino arinago bigarren EIT bat pasatzea, eta ikuskapen horren ondorioz ezartzen diren obrak egitea.

5) Hala badagokio, 50 urtetik aurrera, hamar urterik behingo EIT azterketak pasatzea, araubidearen arabera.

6) Lagapenaren indarraldiko azken 5 urteetan, entitate lagatzaileak higiezinaren birgaitze-lanak egin beharko ditu, Eusko Jaurlaritzari higiezina bizi- eta erabilera-baldintzarik onenetan entregatzeko, baldin eta erosteko aukera hitzartu bada.

f) Erosteko aukera izateko eskubidea ezarri ahal izango da; horretarako gaikuntza duen tasa-tzaile independente batek merkatuko prezioan saltzeko eskaintza bat finkatuko du, iragandako lagapen-urte bakoitzeko % 1eko nahitaezko deskontuarekin; erosteko aukera hori Eusko Jaurlaritzak baliatu ahal izango du, lagapen-aldian betiere, ezarritako epearen % 60 igaro ondoren, hiru

hilabete lehenago entitate lagatzaileari jakinarazita, eta data horretara bitarte higiezinan egin-dako inbertsioak inolako konpentsazio gehigarrik gabe ondaretuko ditu.

g) Erosteke eskubidea hitzartutako baldintzetan baliatu ezean, higiezinaren titularrak egin diren inbertsioak ondaretuko ditu, lagapena bukatutakoan, inolako konpentsazio gehigarrik gabe.

VI. KAPITULUA

ZUZKIDURA-BIZITOKIETARA BIDERATUTAKO ERAIKUNTZAK SUSTATZEA (SUSTAPEN ETA/EDO BIRGAITZE BIDEZ)

21. artikulua.– Jarduketa babesgarriak.

1.– Jarduketa babesgarritzat ulertuko dira pertsona juridiko publiko edo pribatu batek edo onura publikoko deklaraturako irabazi-asmorik gabeko erakunde batek zuzenean edo zeharka sustatu eta eraikitako zuzkidura-bizitokiak. Bizitoki horiek premia berezia duten kolektiboek erabiliko dituzte, aldi batean, eta honako hauetan ezarritako betekizunak beteko dituzte: Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 23. artikuluan –dagokion araudian garatuak– eta Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren hirugarren eta laugarren xedapen gehigarrietan.

2.– Agindu honetan ezarritakoaren ondorioetarako soilik, zuzkidura-bizitokiak modu ezberdinean tratatuko dira, kontuan hartuta finantzaketa-araubidea: A motako zuzkidura-bizitokiak, beren finantzaketa-araubidea erabiltzaileak aurreratutako ekarpen ekonomikoan oinarritzen dutenak, erabilera uzten denean berreskuratzeko eskubidearekin; B motako zuzkidura-bizitokiak, erabiltzaileak aurreratutako ekarpen ekonomikoan oinarrituta finantzatzen ez direnak. artikulua honetan ezarritakoaren ondorioetarako, ez dira aurreratutako ekarpen ekonomikotzat joko bizitokiaren errenten edo kanonen ordainketa ziurtatzeko aurreratutako hileroko ordainketak.

22. artikulua.– Mailegu kualifikatua.

1.– Gehieneko zenbatekoa.

Finantzaketa kualifikatua % 100 izango da, bizitokiaren eraikuntzaren kostuari eta ordainsari teknikoari (proiektua idaztea, obrak zuzentzea eta ikuskatzea) dagokiena, arau honen babespean emandako dirulaguntzak deskontatuta; gehienez ere, 100.000 euro emango da bizitoki bakoitzeko.

Ez dira finantzatuko ez eranskinen eraikuntza-kostuak, ez BEZari edo beste ezein zergari dagozkion gastuak.

2.– Amortizatzeko gehieneko epea 30 urte izango da, gehi 4 urte gehigarriko aukerako gabealdia, epe horren barruan sartuta. Bermeak, mailegua erabiltzea, formalizazio-data eta gainerako inguruabar finantzarioak arau honen 11. artikulua araberako gauzatuko dira.

3.– Arestian adierazitako sustatzailearentzako maileguez gain, kreditu-entitateek eta babes ofizialeko etxebizitzaren sustatzaileek banku-deskontu eragiketarako itun ditzakete obra-esleipendun diren eraikitzaileen mesedetan, eraikitzaile horiek deskonturako aurkezten dituzten obra-ziurtagirietan, betiere bat etorri Eusko Jaurlaritzak kreditu-entitateekin duen lankidetzaren finantzarioari buruzko dekretuetan etxebizitza- eta lurzoru-arloan itundutakoarekin eta hura garatzean izenpeturiko finantza-tresnekin.

4.– Amortizazioa eta kreditu-entitateen interesak barne hartuko dituzten kuotak konstanteak izango dira, eta hileroko sortuko dira, alde batera utzita noiz ordainduko diren.

23. artikulua.– Interes-tasaren subsidiazioa.

B motako zuzkidura-bizitokiak sustatzen diren kasuetan, interes-tasa subsidiatua % 0 izango da mailegu kualifikatuaren iraunaldiaren lehenengo hamar urteetan, eta % 1eko urteko tasa efektiboa (% 0,99ko tasa nominala, hileroko muga-egunekin) 11. urtetik 20. urtera bitartean.

24. artikulua.– Dirulaguntzak.

Zuzkidura-bizitokiak sustatzeko, dirulaguntza hauek emango dira gehienez ere:

a) A motako bizitokiak sustatzeko: 3.000 euro bizitoki bakoitzeko.

b) B motako bizitokiak sustatzeko: 50.000 euro bizitoki bakoitzeko.

VII. KAPITULUA

LANDA-EREMUETAKO ETXEBIZITZA PRIBATUAK ALOKAIRU BABESTURA MUGIARAZTEA ETA DESPOPULAZIOAREN AURKAKO NEURRIAK SUSTATZEA

25. artikulua.– Jarduketa babesgarriak.

1.– Lurralde-eremu hauetan, aplikatzekoak dira, bere osotasunean, arau honetan lurralde osorako orokorrean zehaztutako jarduketa babesgarri guztiak; gainera, pizgarri bereziak dituzte –dirulaguntza handiagoak– errentamendu babesturako babes publikoko etxebizitzak sustatzeko laguntza teknikoaren kostuak eta urbanizazioari lotutako kostuak estaltzeko.

2.– Horretaz gain, laguntza-neurri bereziak ezarri dira, landa-eremuetako eraikinak birgaitzeko eta alokairu-araubidera bideratutako etxebizitzak mugiarazteko, eremu horietan arrazoizko prezioan dauden etxebizitzaren eskaintza handitzeko asmoz.

3.– Jarduketa babesgarri hauek gehitu eta sustatuko dira:

a) Landa-eremuetako titulartasun publikoko etxebizitzak birgaitzea, errentamendu babestura bideratzeko, 20 urtez gutxienez, lehenengo errentamendu-kontratua bisatzeko aurkezten den datatik aurrera kontaturik. Epe horretan ezin izango da aldatu etxebizitzaren erabilera.

b) Entitate publikoek erabilerarik gabeko eraikinak eskuratzea, birgaitu eta egokitu ondoren despopulazioaren eraginpeko inguruetan alokairu babestuko araubideko etxebizitzetara bideratzeko.

c) Etxebizitza-premia duten kolektiboek etxebizitzak alokatzea despopulazioaren eraginpeko inguruetan.

4.– Agindu honen ondorioetarako, landa-eremuetatik jotzen dira hala 5.000 biztanle baino gutxiagoko udalerriak nola aipaturiko atalase hori gainditzen duten udalerrietan kokatuta egonik 5.000 biztanle baino gutxiago dituzten biztanlegune edo herriak.

5.– Agindu honen ondorioetarako, biztanlegune bat despopulatzeko arrisku edo egoeran dagoela ulertuko da egiaztatzen denean azken hamarkadan bere biztanleen % 10 baino gehiago galdu duela, edo, bestela, egun duen populazioa ez dela iristen 2000. urtean zuen populazioaren % 80ra.

26. artikulua.– Dirulaguntzak: landa-inguruneetako higiezinak birgaitzea, alokairu babestura bideratzeko.

Kasu hauetan, dirulaguntzak eman ahal izango dira landa-inguruneetan titulartasun publikoko etxebizitzak birgaitu eta errentamendu babestuan jartzeko:

a) Higiezinaren birgaitze-lanak exekutatzeko, eraikitako m²-ko 1.500 euroraino.

b) Laguntza-teknikoei eta proiektua idazteari eta obra zuzendu eta ikuskatzeari lotutako gastuengatik 9.000 euroraino etxebizitza bakoitzeko.

27. artikulua.– Alokairua sustatzeko ekintzak despopulazioaren eraginpeko inguruneetan.

1.– Laguntzak emango dira toki-entitateek erabilerarik gabeko eraikinak eskura ditzaten, baita haiek birgaitzeko eta egokitzeko ere, betiere alokairu babestuko araubideko etxebizitzetara bidera ditzaten; horren helburua da alokairu-etxebizitzen parke bat sortzea, ingurune beharretara egokitua, etxebizitza behar dutenentzat interesgarria izan dadin.

2.– Edozein eraikin izan daiteke birgaitzearen xede, eta berdin dio zer erabilera eman zaion, betiere alokairu babestura bideratzeko etxebizitzei aplikatu beharreko hirigintza-araudiaren araberako egokitu badaiteke.

3.– Despopulazioaren eraginpeko inguruneetan toki-entitateek erabilerarik gabeko eraikinak eskuratzeko laguntzak IV. kapituluaren garatutakoak izango dira, salbu eta 18 artikuluan, dirulaguntzei buruzkoan, xedatutakoa (IV. kapituluaren.– Sustapen-neurriak: etxebizitzak eskuratzeko errentamendu babestuan jartzeko).

4.– Despopulazioaren eraginpeko inguruneetan, pizgarri hauek emango dira errentamendu babestura bideratzeko etxebizitzak eskuratzeko:

a) Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak errentekin errentamendura 20 urtez gutxienez bideratutako etxebizitzak eskuratzeko, 20.000 euroko laguntza emango da etxebizitza bakoitzeko. Alokairua gutxienez 50 urtekoa bada, laguntza 50.000 eurokoa izango da etxebizitza bakoitzeko.

b) Araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak errentak ezarri behar zaizkien etxebizitzekin, edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusitako % 75 gaituzten ez dituztenekin (azken aukera hori gainerakoa baztertuta gauzatu beharko da), etxebizitza bakoitzeko laguntza 22.000 euro izango da, gutxienez 20 urterako alokairuaren kasuan, eta 55.000 euro, gutxienez 50 urterako alokairuaren kasuan.

5.– Higiezina, eskuratzeko gain, birgaitu ere egin behar bada, aurreko laguntzez aparte arau honen 26. artikuluan garatutakoak ere emango dira (26. artikulua.– Dirulaguntzak: landa-inguruneetako higiezinak birgaitzea alokairu babestura bideratzeko).

6.– Laguntza hauek emango dira, baita ere, landa-inguruetan erabilerarik gabeko baserriak eta familia bakarretako etxebizitzak birgaitzeko eta egokitzeko, errentamendu babestura bidera daitezkeen 20 urtez gutxienez, kontratua bisatzeko aurkezten denetik aurrera kontaturik.

VIII. KAPITULUA

ETXEBIZITZA LORTZEKO BIDE ALTERNATIBOAK

28. artikulua.– Cohousing edo Etxekidetza programa.

1.– Oinarri erregulatzailerik ezartzen dira, cohousing edo etxekidetza laguntza-programarako, zeina irabazi asmorik gabeko elkarteek eta etxebizitza-kooperatibek sustatzen baitute babes publiko eta merkatu libreko etxebizitzak erabilera-lagapeneko araubidean eskuratzeko.

Sustapena lehendik dagoen higiezina birgaitzeko eragiketa bat izan daiteke –aldeztatik aurretik etxebizitza libreen eraikin osoa eskuratuta, hala badagokio–, irabazi asmorik gabeko elkarteek eta etxebizitza-kooperatibek sustatuak erabilera-lagapeneko araubidean.

2.– Laguntzak ematen dira cohousinga edo etxekidetza sustatzeko. Agindu honen ondorioetarako, programa hori etxebizitza bat lortzeko aukera ematen duen sistema bat da, zeinean kooperatiba edo irabazi-asmorik gabeko entitate bati aurretiazko sarrera bat eta hileko kanon bat ordaindu behar baitzaizkio, Etxebizitzaren Legean aurreikusitakoaren arabera. Kooperatiba edo entitate horrek etxebizitzetako egoiliarrek osatutako autokudeaketa-araubideko etxebizitza-komunitate bat kudeatzen du, alokairu-merkatukoak baino prezio baxuagoetan. Etxebizitza bakoitzak gutxienezko bizigarritasun-baldintzak betetzen dituzten espazio propioak izan beharko ditu, bai eta kooperatibista egoiliarrek erabiltzeko eta gozatzeko espazio komunak ere.

3.– Programaren xedea da gutxienez 5 etxebizitza edo bizitokiz osatutako etxebizitzak, etxekidetza-programakoak, sustatzea, baldintza hauetan:

a) Kooperatibistak edo elkartekideak etxebizitza eta espazio komunak erabiltzeko eskubidea soilik eskuratu ahal izango du, eta higiezina kooperatibaren edo irabazi-asmorik gabeko elkartearen titulartasunekoak izango da.

b) Erabilera-eskubidea mugagabea eta inter vivos edo mortis causa egintzen bidez eskualdatua izan daiteke, baina beti ohiko bizilekurako erabili beharko da.

c) Espazio komunen izaerarekin partekatzen diren oinarrizko zerbitzuak ezarriko dira, hala nola sukaldea, erabilera anitzeko gelak, aisialdirako guneak, berdeguneak edo haurrentzako guneak.

4.– Halaber, sustapena lurzoru urbanizaezinean dauden eraikinetan eta baserrietan egin ahal izango da, betiere Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan aurreikusitako baldintzak betetzen badira, hau da, honako baldintza hauek modu metagarrian betetzen dituzten eraikinak badira:

a) Eraikin isolatuak izatea, eta erabilera nagusia etxebizitza-erabilera izatea.

b) Gutxienez etxebizitza bat izatea, Jabetza Erregistroan xedatutakoaren arabera.

c) Lehen okupazioko lizentzia izatea, edo eraikinak 1950eko urtarrilaren 1aren aurretik bizi-tegi-okupazioa izan duela era sinesgarrian jasoko duen agiri bat izatea.

d) Udalak bere hirigintza-plangintzan edo dagokion udal-ordenantzian ezartzen dituen gainetarako ezaugarri gehigarriak izatea.

29. artikulua.– Cohousing edo Etxekidetza programaren onuradunak.

1.– Etxebizitza-lagapenaren onuradun izango dira: pertsona nagusiak, gazteak, belaunaldi arteko nahasketak, guraso bakarreko familiak, familia ugariak, desgaitasunen bat duten pertsonak eta Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan alokairu-araubidean 3 urtetik gorako antzinasunarekin izena emanda dauden eskatzaileak, bai eta etxebizitza-premia modu frogagarrian justifikatzen duten kolektiboak ere, autosustapeneko erakunde edo taldeak barnean direla. Sustapenak kolektibo bati edo gehiagori zuzendu ahal izango zaizkie sustapen berean.

2.– Laguntzak emango dira erabilera-lagapeneko etxebizitzak sustatzeko titulartasun pribatuko edo publikoko lurzoruetan edo bizitegi-higiezinetan, kooperatiba edo elkartei lagatzeko erabilera-lagapenera bidera ditzaten –titular publikoa Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena

duen saila ez, beste bat izango da. Laguntzak jaso ahal izateko, etorkizuneko kooperatibak edo egoiliarren elkarteak bere barne-erregelamenduetan eta estatutuetan bermatu behar du erabilera lagatzeko araubideari modu iraunkorren eustea.

3.– Kooperatibak edo elkarteak bere gain hartuko du bizitegi-eraikina eraikitze edo eraikina bizitegi-erabilerarako egokitzeko kostua. Horretarako, kooperatiba-bazkideek edo elkartekideek hasierako ekarpen bat eta kanon bat ordainduko dituzte, besteak beste honako kontzeptu hauek jasoko dituen: finantzaketa-kostuen ordainketa, higiezina mantentzeko gastuen estaldura eta proiektuaren kudeaketa operatiboa.

4.– Laguntzak emango zaizkie etorkizuneko egoiliarren kooperatiba edo elkarte bat osatzen duten pertsonari, baldintza hauek betetzen badituzte:

a) Bizitegi-multzoaren titulartasuna horretarako eratutako entitateari dagokio beti, eta bazkideek edo kooperatibistek eskubidea izango dute esleitzen zaizkien etxebizitza eta lokalak erabiltzeko.

b) Erabilera-eskubidea bazkideei esleituko zaie, familia-nukleoaren edo bizikidetzaren unitatearen ohiko bizilekurako erabil dezaten.

c) Erabilera-eskubidea esleitu zaion bazkide edo kooperatibistak ez du etxebizitzaren jabetza eskuratzen.

d) Kooperatiba edo irabazi-asmorik gabeko elkartearen eraketa- eta funtzionamendu-arauek bermatu behar dute kideek kontrol demokratikoa izango dutela erabilera-lagapeneko proiektuaren aginte- eta kudeaketa-organoen gainean.

e) Erabilera-eskubidearen titularrak erabakitzen badu etxebizitzan bizitzen ez jarraitzea, berariaz eta modu frogagarrian egin beharko dio uko, eta esleitu zitzaionean zituen bizigarritasun-baldintzetan utzi beharko du etxebizitza. Entregatutako etxebizitza egoera egokian dagoela egiaztatu ondoren, hasierako ekarpena itzuliko da, kopuru horri diruz lagundutako zenbatekoa deskontatu ondoren. Kooperatiba edo elkartearen gobernu-organoek etxebizitzari esleitzen dioten erabileraren titular berriak dagokion ekarpena ordaindu beharko du, espekulazio-irabazi edo -mozkinik ez dagoela egiaztatu ondoren.

f) Programa honetako laguntza publikoak eskuratzeko, erabilera-lagapenagatik hileko kanona ez da 750 eurotik gorakoa izango (gehienez ere urtero eguneratu ahal izango da, KPI kontsumoko prezioen indizearen aldaketaren arabera), eta hasierako ekarpena edo kapital sozialari nahitaez egin beharreko hurrengo ekarpenak ez dira 30.000 eurotik gorakoak izango.

g) Programa honetako laguntza publikoak eskuratu ahal izateko, etxebizitza-premiaren betekizunak bete behar dira, babes publikoko etxebizitzak lortzeko araudian indarrean daudenak, nahiz eta etxebizitzak libreak izan.

h) Etxebizitza bakar baten alde aurreko jabetzari lotutako gatazkaren bat gertatuz gero, zuzeneko laguntzak eskuratu ahal izateko, etxebizitza hori etxebizitza-gaietan eskumena duen sailaren esku utzi beharko da, eta soilik onartzen badu eta bitartekaritza-programaren batean sartzen badu eskuratu ahal izango du dirulaguntza ukitutako pertsonak.

i) Etxebizitza bat baino gehiago izateak eta babes publikoko etxebizitzak lortzeko etxebizitza-premiaren kontzeptua definitzen duten gehieneko diru-sarreraren edo ondarearen mugak gainditzeak esan nahi du ezin izango direla laguntza publikoak eskuratu, nahiz eta horrek ez duen eragotziko ukitutako pertsonak kooperatiban edo irabazi-asmorik gabeko elkartean sartzea, babes publikoko etxebizitzaren sustapenaren kasuan izan ezik, horiek bere araudi propioaren arabera arautuko baitira.

30. artikulua.– Dirulaguntzak eta mailegu kualifikatua.

1.– Honako hauek dira cohousinga edo etxekidetza sustatzeko pizgarriak:

a) Oro har, 9.000 euroko laguntza emango da etxebizitza libre bakoitzeko, eta 12.000 eurokoa sustatutako babes publikoko etxebizitza bakoitzeko.

b) Erabilera lagatzeagatiko hileko kanonak ez baditu gainditzen 600 euroak eta hasierako ekarpenak ez baditu gainditzen 25.000 euroak, laguntzaren zenbatekoa 12.000 eurokoa izango da etxebizitza libre bakoitzeko, eta 15.000 eurokoa babes publikoko etxebizitza bakoitzeko.

c) Belaunaldiarteko etxebizitzak badira, laguntzaren zenbatekoa 15.000 eurokoa izango da etxebizitza libre bakoitzeko, eta 18.000 eurokoa babes publikoko etxebizitza bakoitzeko –agindu honen ondorioetarako, hau da belaunaldiarteko etxebizitza: gazte eta adinekoak nahasten diren etxebizitza; elkarri laguntzeko prestazioak eta banaketa orekatua izan behar ditu, Administrazio honek balioetsiak–.

d) Edozein modalitatetara egokitutako etxebizitzek hasieran dagokien laguntza baino 3.000 euro gehiago izango dituzte.

2.– Finantzaketa kualifikatua Eusko Jaurlaritzaren eta kreditu-entitateen arteko finantza-tresnen esparruan:

a) Mailegu kualifikatuaren amortizazio-epa 35 urtera artekoa izango da, 5 urteko aukerako gabealdiarekin aipatutako epearen barruan. Ez dute interes-tasaren subsidiaziorik izango.

b) Mailegua hipotekarekin bermatu ahal izango da eta, behar izanez gero, kreditu-entitateek mailegu-hartzaileari eskatutako bermeekin.

c) Sustatzaileek maileguaren % 100eraino erabili ahal izango dute, inbertsioaren garapenaren eta obren exekuzio-eritmoaren arabera.

d) Mailegua formalizatzeko, sustatzaileek 6 hilabeteko epea izango dute gehienez ere, behin-behineko kalifikaziotik aurrera kontaturik (salbu eta banku-deskontua hautatu badute), edo, kalifikazioa behar ez denean, obra-lizentziatik aurrera kontaturik; mailegua lehen aldiz erabiltzeko, 6 hilabeteko epea izango dute, gehienez ere, formalizaziotik aurrera kontaturik.

e) Gabealdiaren epea behin betiko kalifikazioa ematen den datan bukatuko da, edo, kalifikazioa behar ez denean, lehen okupazioko lizentzia ematen denean.

f) Maileguen amortizaziorako aplikatuko den interes-tasa, eman eta administratiboki onartu zirenean aplikatu zitzairen bera izango, dagokien eguneratzeekin, bat etorri Eusko Jaurlaritzak kreditu-entitateekin duen lankidetzaren finantzarioari buruzko dekretuetan etxebizitza- eta lurzoru-arloan ezarritakoarekin eta hura garatzean izenpeturiko finantza-tresnekin.

g) Kreditu-entitateen interesak eta amortizazioa barne hartuko dituzten kuotak konstanteak izango dira, eta hileroko sortuko dira, alde batera utzita noiz ordainduko diren.

3.– Aurreko apartatuan adierazitako sustatzailearentzako maileguez gain, kreditu-entitateek eta babes ofizialeko etxebizitzaren sustatzaileek banku-deskontuko eragiketarako itun ditzakete obra-esleipendun diren eraikitzaileen mesedetan, eraikitzaile horiek deskonturako aurkezten dituzten obra-ziurtagirietan, betiere bat etorri Eusko Jaurlaritzak kreditu-entitateekin duen lankidetzaren finantzarioari buruzko dekretuetan etxebizitza- eta lurzoru-arloan itundutakoarekin eta hura garatzean izenpeturiko finantza-tresnekin.

4.– Ondorio horietarako, banku-deskontuko eragiketatzat hartzen da kreditu-entitateak eraikitzaileari obra-ziurtagiriaren zenbatekoa aurreratzea, hura kobratzeko eskubidea lagata.

5.– Eragiketa horrek sortutako interesak sustatzaileak berak ordainduko ditu, eta kreditu-entitateekin sinatutako finantza-hitzarmenean finkatuko dira.

6.– Deskontu-lerroaren gehieneko zenbatekoa hipoteka-maileguari ezarritako gehieneko zenbateko bera izango da, eta 5 urteko iraupena izango du gehienez ere, formalizatzen denetik aurrera kontaturik.

7.– Eraikuntza-obra bukatzen denean, hipoteka-mailegua formalizatuko da sustatzailearen eta kreditu-entitatearen artean. Hipoteka-mailegu horri mailegu kualifikatuei ezarritako betekizun eta muga berak ezarriko zaizkio, eta amortizatzeko gehieneko epea lehenengo deskontu-eragiketa formalizatzen den datatik aurrera hasiko da kontatzen.

IX. KAPITULUA

LAGUNTZEN KUDEAKETA

31. artikulua.– Eskabideak aurkeztea: epeak, tokia eta agiriak.

1.– Eskaerak Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan aurkeztuko dira, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen Legeak (urriaren 1eko 39/2015 Legea) 16.4 artikuluan aurreikusten dituen moduetako edozeinetan.

Era berean, eskabideak modu telematikoan aurkeztu ahal izango dira Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoa, Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoa eskuragarri dagoen eredu ofizialaren arabera <https://www.euskadi.eus/alokairua-sustatzea/web01-tramite/eu>, Herritarrek Zerbitzu Publikoetan Sarbide Elektronikoa izateari buruzko ekainaren 22ko 11/2007 Legean xedatutakoaren arabera.

Eskabidearen osteko izapideak Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoa egingo dira, «Nire karpeta» atalean: <https://www.euskadi.eus/nirekarpeta>

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren egoitza elektronikoa identifikazio eta sinadura elektronikorako onartzen diren bitartekoak helbide honetan daude eskuragarri: <https://www.euskadi.eus/ziurtagiri-elektronikoak>

Ordezkarri bidez jardun behar izanez gero, ordezkaritza Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren ahalordetzeen Erregistro Elektronikoa inskribatu ahal izango da, helbide honetan: <https://www.euskadi.eus/ordezkaririk>

Ildo horretatik, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 14.2 artikulua arabera, administrazio-prozedura baten edozein izapidetarako, administrazio publikoekiko harremana bitarteko elektronikoen bidez izan beharko dute honako subjektu hauek, gutxienez:

- a) Pertsona juridikoak.
- b) Nortasun juridikorik gabeko entitateak.

c) Dihaduten jarduera profesionalean jarduteko elkargo bateko kide izan behar dutenak, jarduera profesional hori dela-eta administrazio publikoekin egin behar dituzten izapide eta jarduketetarako. Kolektibo horretakotzat joko dira beti notarioak, jabetzaren erregistratzaileak eta merkataritza-erregistratzaileak.

2.– Eskabideak aurkezteko epea zabalik egongo da agindu honetan araututako laguntzak finantzatzeko esleitutako kredituak agurtu arte.

3.– Eskabidearekin batera, eskatzailearen nortasuna eta, hala badagokio, haren ordezkartza egiaztatzen duten agiriak aurkeztu beharko dira, bai eta honako hauek ere:

a) Eraikuntza berriko sustapenaren kasuan, lurzoruaren edo sustatzeko ahalmena ematen dion beste edozein tituluren titularra dela egiaztatu beharko du.

b) Zuzkidura-bizitokien sustapenaren kasuan, lurzatia zuzkidurazkoa dela egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko da.

c) Kasu guztietan, kasuan kasuko jarduketaren azterketa ekonomikoa aurkeztu beharko da, jarduketa-proiektuan jasotako funtsezko elementu guztiak zehaztuta.

d) Etxebizitzak errentamendu babestura indarreko araudian ezarritako baldintzen arabera bideratzeko konpromisoa, errentariak ordaindu beharreko gehieneko errenta zehaztuta, bai eta errentamenduan egongo den gutxieneko epea ere, agindu honetan aurreikusitakoaren arabera.

e) Errentamendu babestuan jartzeko etxebizitzak eskuratuz gero, salerosketa-kontratua edo esleipen-agiria.

f) Etxebizitzak sustatzen direnean ondoren hirugarren bati besterentzeko errentamendu babestura bidera ditzan, etxebizitzak errentamendu babestura agindu honetan aurreikusitako gutxieneko epeetan bideratuko dituen entitate bati besterentzeko konpromisoa.

g) Zuzkidura-bizitokiak, Alokairu programa eta cohousinga sustatzen badira, eraikuntza-proiektuan jasotako aurrekontua erantsiko da, eta erabiltzaileak ordaindu beharreko kanonen araubidea eta hura zehazteko modua zehaztu beharko dira.

h) Cohousing sustapenaren kasuan, proiektuen sustatzaileek estatutu sozialak eta barne-erregelamendua aurkeztuko dituzte aztertzeko, elkartekideek kudeaketa-organoen kontrol demokratikoa dutela egiaztatzeko.

i) Etxebizitzak birgaitu eta errentan jartzeko kasuan, birgaitze-proiektua aurkeztu beharko da.

j) Pertsona eta erakunde onuradunen betekizun orokorrak.

1) Dirulaguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren 13. artikuluko 2. eta 3. paragrafoetan edo hori ordeztzen duen araudian jasotako egoeraren batean dauden pertsonak edo erakundeak ezin izango dituzte finantza-neurriak hartu; beraz, ezin izango dira onuradun izan.

2) Zigor- eta administrazio-arloan dirulaguntza edo laguntza publikoak lortzeko aukera galtzearekin zigortuta dauden pertsona fisikoek edo juridikoek ezin izango dituzte finantza-neurriak eskuratu, ezta horretarako ezgaitzen dituen legezko debekuaren eraginpean daudeneke ere, sexu-diskriminazioaren ondoriozko debekuak barne, Emakumeen eta Gizonen berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legearen azken xedapenetako seigarrenean xedaturikoarekin bat.

- 3) Onuradun izateko debekurik ez dutela justifikatzeko, erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu beharko dute, Dirulaguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren 13.7 artikuluan eta administrazio-prozedura erkidea arautzen duen araudian ezarritakoaren arabera.
- 4) Eskatzaileek egunean izan behar dituzte zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak, azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretuaren bidez onartutako Euskadiko Ogasun Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen testu bateginaren 50.3 artikuluan xedatutakoarekin bat.
- 5) Ildo horretatik, eta Dirulaguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren Erregelamendua onartzen duen uztailaren 21eko 887/2006 Errege Dekretuaren 22.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, oinarri arautzaileek hala aurreikusten dutenean, dirulaguntzaren eskaera aurkezteak berekin ekarriko du eskatzaileak baimena ematea organo laguntza-emileari zuzenean eskura dezan errege dekretu horren 18. eta 19. artikuluetan aurreikusitako egoeren egiaztapena ziurtagiri telematikoen bidez; kasu horretan, eskatzaileak ez du ziurtagarria aurkeztu beharko.
- 6) Nolanahi ere, eskatzaileek berariaz ukatu dezakete baimen hori, eta, hala eginez gero, ziurtagiriak aurkeztu beharko dituzte aurreko apartatueta ezarritako eran.
- 7) Pertsona fisiko edo juridikoen elkarteak, publiko edo pribatuak, ondasun-erkidegoak edo beste edozein unitate ekonomiko edo ondare bereizi, nortasun juridikorik izan ez arren proiektuak edo jarduerak egin edo jokoerak izan baditzakete edo dirulaguntza ematea eragin duen egoeran badaude, kasu horietan, Dirulaguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren 11.3 artikuluan xedatutakoari jarraituko zaio.
- 8) Halaber, kasu guztietan aurkeztu beharko da Euskal Autonomia Erkidegoko Ogasun Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen testu bategina onartzen duen azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretuaren 50. artikuluen 6. apartatuan aipatzen den erantzukizunpeko adierazpena, behar bezala sinatua, honako hauek jasoko dituen:
- Erakunde eskatzailea dirua itzultzeko edo zehatzeko prozeduraren batean nahasita egon den edo horrelako baten xede izan den.
 - Erakunde eskatzailea administrazio- edo zigor-arloan laguntza edo dirulaguntza publikoak lortzeko aukera galtzearekin zigortuta dagoen edo horretarako ezgaitzen duen legezko debekuren baten eraginpean dagoen.
 - Pertsona edo erakunde eskatzailea administrazio-zehapen edo zehapen penalik betetzen ari den ala ez sexuaren ziozko bereizkeria egiteagatik, eta Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako 4/2005 Legearen arabera debeku horrekin zigortuta dagoen ala ez.
 - Erakunde eskatzaileak Dirulaguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren 13. artikuluan ezarritako betekizunak betetzen dituen.
- 9) Onuradunei dirulaguntzak eta laguntzak eman eta, hala dagokionean, ordaintzeko, ezinbestekoa izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak eta haren organismo autonomoek emandako izaera bereko laguntzen edo dirulaguntzen esparruan hasi den eta oraindik tramitazioan dagoen edozein itzulketa- edo zigor-prozedura amaitzea.

Era berean, titulu honetan erregulatutako dirulaguntzen eta bestelako laguntzen deialdietara ezin izango dira aurkeztu, kasuan kasuko zigorrak ezarritako epean, sexuaren ziozko bereizkeria egiteagatik zigor administratibo edo penala jasotako pertsona fisikoak edo juridikoak, ez eta Emakumeen eta Gizonen berdintasunerako Legea dela bide debeku horrekin zigortutakoak ere.

Euskadiko Ogasun Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen testu bategina onartzen duen azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretuaren 50. artikuluen 4. eta 5. paragrafoetan edo hura ordeztzen duen araudian xedatutakoaren arabera.

k) Organo eskudunaren iritziz eskabidea ebazteko beharrezkoa den beste edozein agiri.

32. artikulua.– Eskabideak kudeatzeko eta ebazteko organoa.

1.– Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariari dagokio agindu honetan aurreikusitako laguntza finantzarioak esleitzea.

2.– Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak ikusten badu eskabidean akats edo hutsegiteren bat dagoela edo harekin batera aurkeztu beharreko dokumenturen bat falta dela, eskatzaileari jakinaraziko dio, eta 10 eguneko epea emango, akatsa zuzendu edo dokumentua aurkez dezan. Adieraziko zaio, halaber, hala egin ezean eskaeran atzera egindakotzat joko dela, ebazpen bidez, zeina Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 88. artikulua aurreikusitakoaren arabera eman beharko baita.

3.– Laguntza finantzarioen eskaerak ebazteko eta jakinarazteko gehieneko epea hiru hila-betekoa izango da, eskaera izapidetzeko eskumena duen administrazioaren edo erakundearen erregistro elektronikoan sartzan den egunetik zenbatzen hasita. Epe hori igaro eta ebazpen espresurik eman ez bada, eskaera ezetsizat joko da, azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretuaren bidez onartutako Euskadiko Ogasun Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen testu bateginaren 51.9 artikuluan xedatutakoaren arabera.

4.– Onuradunei laguntza finantzarioak onartzeko eta, hala badagokio, ordaintzeko, ezinbesteko baldintza izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrek eta haren organismo autonomoek emandako izaera bereko dirulaguntzen esparruan hasita dauden baina oraindik izapidetzen ari diren itzultze- edo zehatze-prozedura guztiak amaituta egotea.

5.– Interesdunek gora jotzeko errekurtsoa jarri ahal izango dute Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpenaren kontra, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 121. artikuluan xedatutakoaren arabera.

33. artikulua.– Finantza-laguntzen onuradunen betebeharrak eta azpikontratazio-kasuetako betebeharrak.

1.– Babestutako errentamendu-kontratuak gutxienez 5 urterako sinatu beharko dira errentatzailea pertsona fisikoa bada, eta, 7 urterako, errentatzailea pertsona juridikoa bada. Zuzkidura-bizitokien kasuan, bizitokia hilabeteka eskuratuko da, urtebetez gehienez, eta urtero luzatu ahal izango da, urtebeteko iraunaldiarekin betiere, lau alditan, edo, hala badagokio, udal-ordenantzan xedatutako araubidearen arabera.

2.– Errentamendu babestura bideratutako etxebizitza berrien sustapenaren kasuan, lehenengo errentamendu-kontratuak aurkeztu beharko da, gehienez ere sei hilabeteko epean, honela kontaturik:

- a) Babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, behin betiko kalifikazioa lortzen den unetik aurrera.
- b) Gainerako sustapenen kasuan, lehen okupazioko lizentzia lortzen denetik aurrera.

c) Errentamendu babestuan jartzeko eskuratu bada, salerosketa eskritura publiko bihurtzen denetik aurrera.

3.– Zuzkidura-bizitokien eta cohousingaren sustapenaren kasuan, lehenengo erabilera-kontratua aurkeztu beharko da, gehieneko epe berean, erabilera-lizentzia lortzen denetik aurrera kontaturik, baldin eta lizentzia hori beharrezkoa bada okupazioa legitimatzeko.

4.– Gainerako erabilera- edo errentamendu-kontratuak formalizatu ahala aurkeztu beharko dira.

5.– Errentamendu babestura bideratutako etxebizitzek, zuzkidura-bizitokiek eta erabilera-lagapenek sukalde osoa izan beharko dute. Sukalde osotzat hartuko dira goiko eta beheko armairuak, sukalde-gainekoa, hozkailua, garbigailua, bitrozeramika, harraska eta ke-kanpaia.

6.– Etxebizitzen alokairuak edo zuzkidura-bizitokien erabilera-lagapeneko kontratuak dagokion esleipen-prozeduraren bidez egingo dira, eta haien onuradun izan nahi duten bizikidetzak-unitateek bete egin beharko dituzte ezarritako baldintzak, hala nola: alokairu-araubideko etxebizitza babes-tuen esleipendun izateko ezarritako betekizunak betetzea eta Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren eta/edo udalaren etxebizitza-eskatzaileen erregistroan inskribatuta egotea.

7.– Cohousingean sustatutako etxebizitza librean erabilera lagatzeko kontratuak dagokion esleipen-prozeduraren bidez egingo dira, eta kooperatibek eta irabazi-asmorik gabeko entitateek organo kudeatzaileari horren berri eman beharko diote. Aipatutako sistemak eta haren emaitza operatiboek bermatu beharko dute gardentasunez jardutea eta eskariak bestelako arrazoiengatik ez diskriminatzea, hargatik eragotzi gabe entitate horiek gizarte-ekimenerako duten askatasuna.

8.– Laguntzen onuradunei dagokienez, konprometitutako epeetarako alokairurako edo erabilera-lagapenerako xedea bazterreko ohar batean jaso beharko da Jabetza Erregistroan.

9.– Agindu honetan araututako itzuli beharrik gabeko laguntzen eta dirulaguntzen pertsona eta erakunde onuradunek honako hauetan ezarritako betebeharrak bete beharko dituzte: Dirulaguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren 14. eta 56. artikuluetan; Euskadiko Ogasun Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen testuategina onartzen duen azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretuaren 50.2 artikuluan edo hura ordeztzen duen araudian.

Zehazki, honako hauek bete beharko dituzte nahitaez pertsona eta/edo erakunde onuradunek:

a) Emandako laguntza onartzea. Ondorio horietarako, dirulaguntza ematen duen ebazpena jakinarazi eta hamabost eguneko epean espresuki eta idatziz laguntzari uko egiten ez badiote, laguntza onartutzat joko da.

b) Laguntza emateko bete beharreko betekizunak eta baldintzak betetzen direla justifikatzea; bereziki, laguntzen xede den ekintza behar bezala exekutatzeko beharrezkoak diren lizentziak, bai-menak eta gainerako betekizun sektorialak kontuan hartuta eta hitzartutako epeetan exekutatzea.

c) Dirulaguntza eman den xederako erabiltzea.

d) Eusko Jaurlaritzan etxebizitzaren arloko eskumena duen sailaren zerbitzu teknikoei obretarako sarbidea ematea, obren jarraipena egin eta obren azken egiaztapena egiteko.

e) Dirulaguntza eman dion erakundeari xede bererako lortutako dirulaguntza, laguntza, diru-sarrerak edo baliabideen berri ematea.

f) Zerga-betebeharrak, Gizarte Segurantzarekikoak eta dirulaguntzak itzultzeko betebeharrak egunean izateko betekizunak betetzen jarraitzea. Emandako laguntza likidatu arte eutsi beharko zaie betekizunei.

g) Behar bezala ikuskatutako kontabilitate-liburuak, erregistro izapidetuak eta gainerako dokumentuak izatea, kasu bakoitzean pertsona edo erakunde onuradunari aplikatzekoa den merkataritzako eta sektoreko legeriak eskatutako baldintzetan, egiaztapen- eta kontrol-ahalmenak behar bezala baliatzen direla bermatzeko.

h) Jasotako funtsak zertan erabili diren justifikatzen duten dokumentuak gordetzea, dokumentu elektronikoak barnean direla, egiaztatze- eta kontrol-jarduketak egiteko erabil baitaitezke, eta erakunde emaileak egin beharreko egiaztapen-jarduketan mende jartzea. Halaber, Eusko Jaur-laritzako Kontrol Ekonomikoko Bulegoari, Herri Kontuen Euskal Epaitegiari eta, hala badagokio, Ekonomia eta Plangintza Zuzendaritzari beren eginkizunetan aritzean eskatzen zaien informazioa ematea; betiere, lankidetzan aritzeko betebeharra errespetatuz, Dirulaguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren 46. artikuluan edo hura ordeztzen duen araudian ezarritako baldintzetan.

i) Laguntza emateko kontuan hartu den edozein inguruabar objektibo edo subjektibo aldatu bada, dirulaguntza eman duen erakundeari jakinaraztea horren berri izan bezain laster, betiere justifikazioa izapidetu baino lehen, eta jasotako funtsak itzultzea, dagokion itzulketa-espeditatearen ondoren hala eskatzen bazaio.

10.– Betebeharrak kontratazio-kasuetan:

– Finantza-neurrien pertsona edo erakunde onuradunek hirugarren batzuekin itundu ahal izango dute neurriaren xede den jardueraren % 100 egitea.

– Azpikontratutako den diruz laguntzeko moduko gastuaren zenbatekoa sektore publikoko kontratuen legerian kontratu txikirako ezarritako zenbatekoak baino handiagoa bada, onuradunak, Dirulaguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren 31.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, hornitzaile desberdinen gutxienez hiru eskaintza eskatu beharko ditu, obrarako konpromisoa hartu, zerbitzua eman edo ondasuna entregatu aurretik.

– Diruz lagundu daitekeen kostua 60.000 eurotik gorakoa bada, kontratua idatziz egin beharko da, eta, gainera, organo kudeatzaileak eskatu ahal izango du berak baimenduta egotea obrak hasi aurretik.

– Ezin izango da kontratua zatikatu kontratuaren zenbatekoa murrizteko eta puntu honetan eskatutako betekizunak betetzea saihesteko.

– Era berean, obraren exekutatze partziala edo osoa itundu duten kontratistei jakinarazi beharko diete dirulaguntzen arloan indarrean dagoen araudian eta agindu honetan aurreikusitako lankidetzaren betebeharra dutela, laguntzaren mugak betetzen direla behar bezala egiaztatu ahal izateko.

– Onuradunak ezin izango du obrak osorik edo partzialki exekutatzea itundu Dirulaguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren 29.7 artikuluan edo hura ordeztzen duen oinarriko araudian araututako kasuetan dauden pertsona edo erakundeekin.

34. artikulua.– Ordainketa.

Agindu honen babesean ematen diren laguntzak, eskatzaileak eskatuak, honela ordainduko dira:

1.– Finantzaketa kualifikatuaren, banku-deskontuaren eta interes-tasen subsidiazioaren kasuan, zein kreditu-establezimendurekin formalizatzen den eragiketa, haren bidez egingo da ordainketa, baldin eta establezimendu horrek berariazko finantza-hitzarmena sinatua badu Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioarekin.

Kreditu-establezimenduan, dokumentazio hau aurkeztu beharko da hura lortzeko:

- a) Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenaren kasuan, behin-behineko kalifikazioa.
- b) Gainerako sustapenentarako, obra-lizentzia eta laguntzak ematen dituen ebazpena.
- c) Etxebizitzak eskuratzen badira errentamendu babestuan jartzeko eta zuzkidura-bizitokiak eta cohousinga sustatzeko, laguntzak ematen dituen ebazpena.

2.– Itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak ordaintzeko, erakunde onuradunak Eusko Jaurlaritzaren dagokion datu-basean agertu beharko du. Alta emateko edo hirugarren interesdunaren datuak aldatzeko, Eusko Jaurlaritzak emandako hirugarrenen erregistro elektronikora jo beharko da, helbide honetan <https://www.euskadi.eus/hirugarrenak>:

a) Sustapenaren urbanizazio-kostuari dagozkion laguntzen kasuan, ordainketa partzialak egingo dira, dagokion lurralde-ordezkaritzan obra-ziurtagiriak aurkeztuta. Ordainketa horiek obra ziurtatuaren exekuzioaren proportzioan egingo dira.

b) Ordainsari teknikoen kostuari dagozkion laguntzen kasuan, dagokion lurralde-ordezkaritzan ordainsari-minutak aurkeztutakoan ordainduko da.

c) Errentamendurako pizgarriei buruzko laguntzen kasuan:

1) Errentamendu babesturako etxebizitzaren sustapenaren kasuan:

- a) % 20, finantza-laguntzak esleitzeko ebazpena jakinarazi ondoren.
- b) % 40, obraren % 50 ziurtatu ondoren.
- c) % 20, obra osoa hartu ondoren.
- d) Gainerako % 20a, lehenengo erabilera-kontratua sinatu dela egiaztatu ondoren.

2) Hirugarren bati besterentzen zaizkion etxebizitzaren sustapenaren kasuan, errentamendu babestura bidera ditzan: emandako laguntzen % 50 salerosketa-kontratua aurkeztu ondoren; emandako laguntzen gainerako % 50a salerosketa-eskritura publikoa aurkeztu ondoren.

3) Etxebizitzak eskuratzen direnean errentamendu babestuan jartzeko: emandako laguntzen % 50, salerosketa-eskritura publikoa aurkeztu ondoren; emandako laguntzen gainerako % 50a, lehenengo errentamendu-kontratua aurkeztu ondoren.

4) Zuzkidura-bizitokien sustapenaren kasuan, dirulaguntza honela ordainduko da, dagokion lurralde-ordezkaritzan egiaztatu ondoren:

- a) A motako zuzkidura-bizitokien sustapenean, lehen erabilera-kontratua egiaztatzen den egunean.
- b) B motako zuzkidura-bizitokien sustapenean:
 - a) % 20, finantza-laguntzak esleitzeko ebazpena jakinarazi ondoren.
 - b) % 40, obraren % 50 ziurtatu ondoren.
 - c) % 20, obra osoa hartu ondoren.
- d) Gainerako % 20a, lehenengo erabilera-kontratua sinatu dela egiaztatu ondoren.

5) Alokairu programari atxikitako etxebizitzaren sustapenaren kasuan, inbertitzaile instituzionalak etxebizitza-gaietan eskumena duen sailari lagatuko etxebizitzak benetan eskura jarri ondoren hasiko da errenta bermatua ordaintzen, eta erregulartasunez eta aldizka mantenduko da lagapena indarrean dagoen bitartean.

6) Landa-ingurunean eta despopulazioaren eraginpeko landaguneetan etxebizitzak birgaitzeko eta errentan jartzeko laguntzen kasuan, obrak exekutatzeari buruzko dirulaguntzak honela ordainduko dira, dagokion lurralde-ordezkaritzan egiaztatu ondoren:

a) % 20, finantza-laguntzak esleitzeko ebazpena jakinarazi ondoren.

b) % 40, obraren % 50 ziurtatu ondoren.

c) % 20, obra osoa hartu ondoren.

d) Gainerako % 20a, lehenengo errentamendu-kontratua sinatu dela egiaztatu ondoren.

7) Despopulazioaren eraginpeko landaguneetan alokairua ordaintzeko laguntzen kasuan: emandako laguntzen % 50, salerosketa-eskritura publikoa aurkeztu ondoren; emandako laguntzen gainerako % 50a, lehenengo errentamendu-kontratua aurkeztu ondoren.

8) Cohousinga sustatzeko laguntzen kasuan, dirulaguntza jasotzeko eskubidea duen bazkide bakoitzari honela ordainduko zaio, aldeztu behar bezala egiaztatuta:

a) % 50, jarduketako proiektuari obra-lizentzia eman ondoren.

b) Gainerako % 50a, lagunen kontratua sinatu dela egiaztatu ondoren.

35. artikulua.– Beste laguntza batzuekiko bateragarritasuna.

1.– Agindu honetan aurreikusitako laguntzak bateragarriak izango dira beste administrazio publiko batzuek helburu bererako ematen dituzten bestelako laguntzekin, honako hauek izan ezik: energetikoki efizienteak diren eraikinetan alokairu sozialeko etxebizitzak eraikitzeko laguntza-programan jasotakoak (Suspertze, Transformazio eta Erresilientzia Plana).

2.– Beste laguntza batzuk jasotzen badira, guztira jasotako laguntza ezin izango da diruz lagundutako jarduketan kostua baino handiagoa izan. Bestela, emandako laguntza dagokion zenbatekoan murriztuko litzateke, beharrezko izapideak egin ondoren.

36. artikulua.– Laguntzen baldintzak aldatzea.

Laguntzak emateko kontuan hartutako edozein baldintza aldatzen bada, betiere dirulaguntzen xedea betetzat jotzen bada, eta, hala badagokio, beste edozein erakunde publiko zein pribatuk emandako bestelako laguntzak aldi berean jasotzen badira, laguntza emateko ebazpena ere alda daiteke. Ondorio horietarako, Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak dagokion likidazio-ebazpena emango du, emandako dirulaguntzen zenbatekoak egokitzeko.

37. artikulua.– Ez-betetzearen ondorioak eta itzultzeko prozedura.

Agindu honetan aurreikusitako betebeharren bat betetzen ez bada, emandako subsidiazioa eten egingo da, dagozkion administrazio-izapideak gauzatu ondoren, eta Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak subsidioen eta/edo dirulaguntzen kontzeptuan ordura arte ordaindutako zenbatekoak itzuli beharko dira, ordaindu zirenetik sortutako legezko interesak gehituta.

Dirulaguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren 37. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da, emandako laguntzak itzultzeko kausei buruzkoa.

Bereziki, zuzeneko laguntza ekonomikoak eta haien interesak itzuliko dira erabilera-aldaketa gertatzen denean kasu bakoitzean ezarritako gutxieneko epeak igaro aurretik, lehen errenta-mendu-kontratua edo lehen erabilera-lagapeneko kontratua bisatzeko aurkeztutako datatik aurrera kontaturik.

Ondorio berberak gertatuko dira babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko laguntzen kasuan, ezarritako hasierako programazioa Euskal Autonomia Erkidegoaren baimenik gabe aldatzen denean, edo programazio hori betetzeko atzerapenek –arrazoi justifikatuak daudenean izan ezik– agerian uzten dutenean ezinezkoa dela etxebizitzak eraikitzeko edo entregatzeko ezarritako epeak betetzea.

Itzultzeko prozedura abenduaren 17ko 698/1991 Dekretuan ezarritakoa izango da. Dekretu horren bidez, Euskal Autonomia Erkidegoaren Aurrekontu Orokorren kontura emandako dirulaguntzen bermeen eta itzulketen araubide orokorra arautu zen, eta horien kudeaketan parte hartzen duten erakunde laguntzaileen baldintzak, araubidea eta betebeharrak ezarri ziren.

LEHENENGO XEDAPEN GEHIGARRIA.– Urtero, ekitaldi bakoitzeko lehen hiru hilabeteen barruan eta Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren agindu baten bidez, agindu honetan araututako laguntzak finantzatzeko kredituen zenbatekoa argitaratuko da «Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian».

Halaber, urtero, Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpen baten bidez, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratuko dira, denek jakin dezaten, onuradunen zerrenda, laguntzen xede diren jarduketa babesgarrien zerrenda eta horiei emandako laguntzen zenbatekoa.

BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA.– Aurrekontu-ekitaldi bakoitzean eman beharreko laguntzen guztizko bolumenak ez du gaindituko dagokion esleipena, edo, aplikatu behar den indarreko legeriaren arabera aurrekontu-aldaketak onartzen badira, esleipen hori eguneratzetik ateratzen dena. Beraz, zenbateko hori agortu ondoren, ez da laguntza gehiago emango. Kreditua amaituz gero, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren agindu baten bidez jakinaraziko da «Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian».

HIRUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA.– Hala ere, araudi honetan jasotako arauketaren arabera eskaera aintzat hartzeko betekizun guztiak betetzen dituzten eta baliabide ekonomikorik ez izateagatik soilik ukatzen diren eskaerak hurrengo ekitaldi ekonomikoan ebatzi ahal izango dira, baldin eta eskatzaileak laguntzen organo kudeatzaileari idazki bat bidaltzen badio, bere eskaerari baldintza berberetan eusteko asmoa adieraziz.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Agindu hau indarrean jartzen denetik aurrera, indargabetuta geratuko da Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2008ko azaroaren 7ko Agindua, Babes publikoko etxebizitzak sustatzeko laguntzei eta alokairua bultzatzeko neurriei buruzkoa (2008ko azaroaren 19ko EHAA, 222. zk.); indargabetuta geratuko dira, baita ere, agindu honetan xedatutakoaren aurka doazen xedapen guztiak, hargatik eragotzi gabe haien babesean sortutako egoerei aplikatzen jarraitu ahal izatea.

AZKEN XEDAPENETAKO LEHENENGOA

Agindu honek administrazio-bidea amaitzen du, eta, beraz, honen aurka aukerako berraztertzeko errekurtsoa aurkez dakiok Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuari, agindu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera hila-beteko epean; bestela, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusian, agindu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera bi hileko epean.

AZKEN XEDAPENETAKO BIGARRENA

Agindu hau «Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian» argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteiz, 2021eko abenduaren 7a.

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburua,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.