

1 / 2001 IRIZPENA

Etxebizitza Antolatzeari buruzko Legearen Aurreproiektua.

Bilbo, 2001eko urtarrilaren 31a

I.- AURREKARIAK

Maiatzaren 19an sartu zen Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearengana Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren idazkia. Idazki horren bitartez, Etxebizitza Antolatzeari buruzko Legearen Aurreproiektuari buruzko txostena eskatu zion Sailak Batzordeari. Hori guztia egin zen Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ekainaren 27ko 9/1997 Legearen 3.1.a artikuluan ezarritakoaren arabera.

Lege-aurreproiektu horren bitartez garatu da Euskal Herriko Autonomi Estatutuaren 10.31 artikulua gai honetan emandako eskumen eskusiboa. Artikulu horrek eskumen eskusiboak eratxiki dizkio lurraldearen eta itsasbazterren antolamenduaren, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloan. Horretarako, beharrezko erreferentzia bezala hartu da Eraikuntza Antolatzeari buruzko 1999-11-5eko 38/1999 oraintsuko Estatu-legea. Berau da lege honen erreferentzi marko orokorra.

Berehala bidali zitzairen Dekretu Proiektuaren kopia Batzordearen Osoko Bilkurako kide guztiei, egokiesten zituzten proposamen eta iritziak bidal zitzaizkien eta berauek Batzorde Iraunkor edo Lan Batzorde egokiari eskualdatzeko, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen Ibilerara Araudian ezarritakoaren arabera.

2000ko abenduaren 19an lan-bilkuran bildu zen Ekonomia Garatzeko Batzordea. Batzorde horrek Irizpen-proposamena egin zuen eta Osoko Bilkurari bidali zion ones zezan. Osoko Bilkurak, 2001eko Urtarrilaren 31ko bere bileran, hura onestea erabaki zuen.

II.- EDUKIA

Etxebizitza Antolatzeari buruzko Legearen Aurreproiektuaren Proiektuko testuak honakook ditu osagai: zioen azalpena, Atariko Titulu bat eta bost titulu, berrogeita hamar artikulua barnean hartzen dituztenak, hiru Xedapen Gehigarri, hiru Xedapen Iragankor eta lau Azken Xedapen.

Zioen Azalpena:

Zioen aurretiko azalpenean aipatuta dagoenez, hiritarrek pertsonaren garapen osoa ekartzen duen etxebizitza duin eta egokia lupertzea oinarritzko abiaburua da, herri botereen ekintza gidatu behar duena. Horregatik, berauei dagokie pertsonak gutxieneko funtzionaltasun, segurtasun eta bizigarritasun baldintzak betetzen ez dituzten etxebizitzarako gunetara sartu eta gunean egotea saihestea. Gainera, herri botereek gunehoriek erabili eta atzemateko baldintzak hobetzen lagundu behar dute.

Autonomi Estatutuaren 10.31 artikuluan ezarrita dago lurraldearen eta itsasbazterren antolamenduaren, hirigintzaren eta etxebizitzaren gaineko eskumen eskusiboa. Hori dela eta, Euskal Herriko Autonomia Erkidegoak etxebizitza eraikitzeko

prozesuari eta etxebizitza erabiltzeko eta lupertzeko egintzei buruzko alderdiak araupetuz hartu eta hartuko du esku. Horretarako, beharrezko erreferentzia bezala hartu du Eraikuntza Antolatzeari buruzko 1999-11-5eko 38/1999 orainsuko Estatu-legea. Berau da lege honen erreferentzi marko orokorra.

Xedapen-atala:

Atariko Tituluan zehaztuta dago Legearen xedea, hainbat gauzari oinarrizko alderdi araupetzea. Gauza horiek honakook dira: etxebizitza eraikitzeo prozesua, etxebizitzak atitzeko eta lupertzeko beharkizunak eta baldintzak (funtzionaltasuna, segurtasuna eta bizigarritasuna), etxebizitzaren administrazio-antolakuntza eta eraikitzeo prozesuan esku hartzen duten agenteei aplika dakiekeen kautela- eta zehapen-araubidea. Alderdi horiek beharrezkoak dira hiritarrek etxebizitza duin eta egokia lupertzeko eskubidea erabil dezaten. Era berean ezarri denez, lege hau aplikatzeko eremua EHAEko eremuan etxebizitzaren arloan garatutako jarduketa publiko eta pribatuetara zabaldu da. Bertan definituta daude etxebizitza eta etxebizitza-eraikina.

Lehenengo Tituluan aztertuta dago etxebizitza eraikitzeo prozesua. Bertan aipatuta daude prozesuan esku hartzen duten agenteak, eraikitze-prozesua hasteko beharrezko oinarriko agiriak (eraikitzeo prozesu tekniko bereziki), eraikinaren kokagunea, obrak betearazten hasi baino lehenagoko beharkizunak eta eraikitzeo prozesua garatzekoak (agente ezberdinen esku-harmena eta beronen bukaera mugatzea, prozesu honetan laguntzaileak diren elementu dokumentalekin batera obra hartuz), etxebizitzak eraikitzeo lurzorua urbanizatzeko prozesua, eraikina eta etxebizitzak atzeman baino lehenagoko beharkizunak eta kalitate-beharkizun espezifikoak, ingurugiro-beharkizunak edo energi beharkizunak.

Bigarren Tituluan zehaztuta dago etxebizitza atzitzea. Bertan zehaztuta daude atzitzeko erak. Bertan ezarrita daude etxebizitzak saldu, erosi eta alokatzeo beharrezko beharkizunak, etxebizitza atzitzen duenari eman behar zaion informazioa eta dokumentazioa eta etxebizitza saldu, alokatu edo lagatzeko baldintzen publizitateak eta informazioak doitu behar duten abiaburu orokorrak bereziki.

Hirugarren Tituluan aipatuta dago etxebizitza luperketa. Bertan definituta dago zer den luperketa eta nolakoak diren eskatutako funtzionaltasun, segurtasun eta bizigarritasun baldintzei euatea bermatzeko behar diren erabilera- eta artapen-ekgintzak. Era berean, bertan ezarrita dagoenez, eraikina teknikoki ikuskatu behar da, eraikinak hamar urte dituenetik

atzera, beraren artapen-egoera ziurtatzeko. Era berean, luperketa bezala sartuta dago etxebizitza berriro gaitzea. Halaber, eraikina kontrolatzeko Eraikinaren Liburuan bildutako neurriak ezarri dira eraikinaren oinarrizko datuak islatzeko eta eraikina artatzeko eta berriro gaitzeko egiten diren jarduketak kontrolatu eta beruen jarraipena egin ahal izateko tresna egioki bezala.

Laugarren Tituluan ezarrita daude kautelazko araubidea, urratzeen motak eta tipifikazioa eta zehapen-araubidea. Bertan zehaztuta daude zehapenak ezartzeko organo eskudunak eta pertsona arduradunak.

Bosgarren Tituluan aipatuta dago etxebizitzaren administrazio-antolakuntza. Bertan identifikatuta daude Euskal Herriko Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren organo eskudunak, Lurralde Historikoetako Foru Organoenak eta Udalenak, etxebizitzaren eremuan esku hartzen dutenak. Gainera, bertan Etxebizitzaren Euskal Kontseilua ezarri da arlo honetako kontsulta- eta partaidetza-organo bezala.

Lehenengo eta Bigarren Xedapen Gehigarrietan ezarrita daude eremu honetan bateratzen diren arautegiak aplikatzeko eta elkarrekin lotzeko irizpideak, bai kontsumitzailea babesteari buruzko arautegiak (berauek lege honen 20, 21, 22, 3.c, d, f eta 34.a artikuluetan aipatuta dauden xedapenak ukitzen dituzte) bai Herri Administrazioak bultzaturiko eraikintza-prozesuetakoak. Berauek obra-kontratu publikoko gaiak dira eta kontratu publikoen arloko arautegi orokorrak

eraenduko ditu bereziki. Bere aldetik, **Hirugarren Xedapen Gehigarrian** ezarririk daude lege honetan ezarrita dagoen eraikinen ikuskapen teknikoaren gutxieneko alkantzua eta eremua. Ikuskapen hori administrazio-, osasun-, erlijio-, irakas-, kultura- edo merkataritza-erabilerako eraikinetara zabaldu ahalko da, publikoetara edo pribatuetara.

Lehenengo Xedapen Iragankorrean aipatuta dagoenez, lege hau etxebizitzak eraikitzekei aplikatuko zaie, baldin eta haien hirigintza-lizentzia lege hau indarrean jarri eta etxebizitzak eraikitzekei lurzoruan urbanizazioari begira jardun eta gero eskatzen bada eta lurzoru hori urbanizatzeko Proiektua lege hau indarrean jarri ondoren onesten bada.

Bigarren Xedapen Iragankorrean aipatuta dagoenez, lege honen 25.5 artikulua arauz garatzen ez den bitartean, eraikinak teknikari eskudun batek ikuskatuko ditu teknikoki bere lanbide gaikuntzaren arabera. **Hirugarren Xedapen Iragankorrean** ezarrita dago eraikinak beren antzinasunaren arabera teknikoki ikuskatzeko egutegia.

Lehenengo Azken Xedapenak lege honetan ezarritakoaren kontra dauden lerrun bereko edo lerrun txikiagoko xedapenak indargabetu ditu. **Bigarren Azken Xedapenak** Eusko Jaurlaritzari ahalmena eman dio lege hau garatzeko beharrezko xedapenak eman ditzan. **Hirugarren Azken Xedapenak** ezarririk duenez, Legea indarrean jartzen denean zenbatzen hasiko den sei hilabeteko epean Dekretuaren bitartez onetsiko da Etxebizitzaren Euskal Kontseiluaren

antolakuntzari eta ibilerari buruzko Araudia. Azkenik, **Laugarren Azken Xedapenean** ezarririk dagoenez, Legea Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta sei hilabetera jarriko da indarrean.

III.- OHARBIDEAK

Etxebizitza Antolatzeari buruzko legearen aurreproiektuan islatuta dagoenez, Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak Eraikuntzaren Antolamenduari buruz estatu-eremuan ezarriko arautegi orokorra osatu eta zabaltzeko asmoa du. Horri begira, etxebizitzarekin zuzenean loturik dauden alderdiak sakondu eta zehaztuko ditu. Arautegi hori eraikuntzaren arlo zabalarentzako, hiritarrentzako eta etxebizitza erosteko, alokatzeko eta konpontzeko bezero potentzialentzako da. Hortaz, lege-aurreproiektu hau interes orokorrekoa da, une egokian heldu da eta, ezbairik gabe, ontzat hartu behar dugun beharrezko Legeari dagokio.

Beraren berritasunik garrantzitsuenak honakook dira: eraikitze prozesuan dagoen segurtasunarekin loturiko alderdiak indartzea, udal administrazioek urbanizatzeko eta eraikitze-prozesuetan esku hartzea gehiago agertzea eta eraikinak aldizka

eta arauz teknikoki ikuskatzea derrigorrezkotzea. Izan ere, eraikinen arloaren egoera orokorra ikuskatu behar da, eta, bereziki, haien egitura-egonkortasunari, haien gainalde- eta fatxada-itxituren estankotasunari eta egonkortasunari eta instalazioak erabiltzeko segurtasunari eta gutxieneko bizigarritasun-baldintzei loturiko alderdiak.

Herri botereen ekintza hiritarrek funtzionaltasun-, segurtasun- eta bizigarritasun-beharkizunak betetzen dituen etxebizitza egokia atzitzea bultzatzekoa da. Etxebizitza pertsonentzako funtsezko ondasuna da, hiritarrik gehienek beren bizitzan zehar egiten duten inbertsiorik handiena eta, aldi berean, gizartearen aberastasun-iturria. Izan ere, eraikintzaren arloak enplegua sortzeko gaitasun handia du.

Lege Aurreproiektuaren bitartez araupetu dira beste arau batzuek arauturiko gaiak. Haiek ez dira etxebizitzetarako eraikuntzenak bakarrik: eraikuntzak ukiturik dituzte orokorrean. Horrela, I. Tituluan eraikinaren kokapenari (3. Kapitulua) edo etxebizitzak eraikitzeko lurzoru urbanizatzeko prozesuari (5. Kapitulua) buruz egindako aipamenak nabarmendu ahal dira. Gaiok hirigintza-legerian araupeturik daude. Gai hori Lurzoruari buruzko Lege baten bitartez araupetu gura du Sailak berak.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak uste duenez, gai horiek hirigintza-legeriaren edo etxebizitzaren arautegiaren bitartez araupetu behar dira, bien bitartez aldi berean ez baina. Izan ere, aldi bereko araupeketak

horrek segurtasunik ez juridikoa sorraraz dezake, baldin eta Aurreproiektuak, hirigintza-legeriarekin gertatzen den bezala, bi legeriotan aipaturik dagoen egitate bera bi aldiz zigortu ahal izatea ekar dezakeen zehapen-araubidea zehazten duela uste bada bereziki. Izan ere, bi aldiz zigortze horrek "non bis in idem" abiaburu juridikoa zaurtuko luke.

Gauza bera adieraz daiteke laneko osasunaz eta segurtasunaz egindako aipamenaz. Izan ere, berau ez da etxebizitzak eraikitzea bakarrik ukitzen duen gaia. Hori dela eta, hobe da gaiko legeriara jotzea.

Orokorrean lege-aurreproiektu honetan ikusten den administrazioaren zehapen-kezka neurritz kanpoko da eta Lege proposamenaren 45 artikuluetarik 12 harturik ditu, bai lege honetan bai Eraikintzari buruzkoan ezarritako bermeak gorabehera eta Auzitegiak dauden arren. Gogoan izan behar denez, zehapen askoren bizitasuna eta garrantzia eta agenteen askotarikosuna dela eta, zehapen-espeditentea judizioko errekurtsio egingo da azkenik, nahiz eta hori beraren helburua ez den, ezta zigor bikoitzarena ere.

Aurrekoa gorabehera, gure ustez, puntu batzuk jorratu beharko lirateke lege honetan, hirigintza eta, are, administrazio-prozedura ukiturik ere. Puntu horiek honakook dira: udalaren obretarako lizentziak emateko eragina duten arlokako legeriak "kodemate"az, "leihatila bakar"az eta "administrazio-isiltasuna" bereziki araupetzeaz ari gara.

Perspektiba horren pean, Lege berria ezarri behar denez, udal fitxa batzuk egin behar dira egoitza erabilerak izan ditzaketen lurrei buruz. Fitxotara bildu behar dira Udalak nahirikako eraikuntza burutzeko nahikoa den obretarako lizentzia emateko eskatzen dituen beharkizun, lizentzia, baimen eta gainerako guztiak (beste administrazio batzuei dagozkienak barne), aurretiko, aldi bereko edo ondorengo beste ezein baimenen beharrik izan gabe. Horretarako, beharrezkoa da Udalek beste Herri Administrazio batzuetan baimenok kudeatzeko eskudun gisa jardutea, zertarako-eta sustatzaileak leihatila bakarra edo solaskide bakarra izateko.

Aurrekoaren jarduketa osagarri edo lokabe bezala, administrazio-isiltasun positiboaren figurari bere potentzialtasun juridiko osoa eman beharko litzaioke.

Beste alde batetik, gure ustez, komenigarria izango litzateke Legeak etxebizitzak enpresa-jardueretarako atzemateko orientazio orokor batzuk biltzea, oso interesgarria izango bailitzateke, bai lonjetan (dendak, ostalaritza, industria txikiak...) bai pisuetan (bulegoak, ileapaindegia, irakaskuntza...) Badakigu ezen horrelako kasuak bereziki araupetuta daudela. Hala ere, gure ustez beharrezkoa da haiek lege-aurreproiektu honetan berriaz aipatzea, hiritarra eta jabeen erkidegoak hobeto orientatzeko batez ere. Gure ustez, ezin arbuatuzkoa da lege-aurreproiektu honen eranskin batean haientzat orientabideak ezartzea, aplikatu beharreko lege zehatzei buruzkoak.

Azkenik, azpimarratu behar da ezen testu hau, bere idazketari begira, orokorrean errazki ulertu eta interpretatu ahal dela. Hori komenigarria da interes orokor-orokorreko legegintza-testuetan. Kontu horri ez zaio beti ematen duen garrantzia, eta hori kritikatu dugu erakunde honetakook aurrekoetan.

Lege Aurreproiektuaren testuari buruz iruzkin orokorrok eginda, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak artikuluei buruzko honako iritziok ere ematea egokietsi du.

Zioen azalpena

Zioen Azalpena arau baten oinarria eta justifikabidea dela eta, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak uste du ezen haren II. puntua ikuspegi positibistagoz honela idatz daitekeela:

“Arlo honetan eskudun diren erakundeei dagokie etxebizitza bezala erabiltzeko ulertutako eta horrela erabilitako guneak erabiltzeko eta atzemateko baldintzak hobetzen laguntzea. Horretarako, pertsona osorik garatzea ahalbidetzen duten beharrezko oinarrizko beharkizunak ezarri behar dituzte, gutxieneko funtzionaltasun-, segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzen arlokoak.”

Era berean, VII. puntuko 2. paragrafoan (eta 27. artikuluan) era zabalagoan, berariaz eta zehazki aipatu behar dira aurrikusi edo ezarritakoaren arabera hartuko diren finantza-neurriak. Eraikinen ikuskapen teknikoetatik datozen jarduketak finantzatzen laguntzeko hartuko dira neurriok.

Gainera, Legea gehienbat jabetza pribatukoa den etxebizitzaren eremura mugatzen bada ere, ereduzkotasun-arrazoiengatik komenigarria da administratuei argiago esatea ezen, era berean, oinarrizko beharkizunak eta ikuskapen teknikoak aplikatu behar zaizkiela eraikinei. Eraikinotariko asko jabetza publikokoak dira eta beste erabilera batzuk (administraziokoa, osasunekoa, irakastekoa, erlijioakoa, kulturakoa edo merkataritzakoa) dituzte. Administrazioak bere buruari norbanako jabeei ezartzen dizkien beharkizun berak eskatuko dizkiolako irizpidea begietaratu beharra dago.

Egin-eginean, ez da ulertzen legegintza-testua etxebizitza-erabilerara mugatzearen zioa ere. Izan ere, haren edukiaren zatirik handiena eraikintzara orokorrean zabaldu ahal da, industri eraikuntzetara izan ezik. Horrela, erabilerarengatiko bazterkeriako gatazkak saihestuko lirateke, eraikuntza ezberdinen artean. Azkenik, araua ez da era bakarrekoa, ez egoitza-erabilerarako orokorrean, eta gutxiago merkataritza, administrazio eta kultur eraikuntzetan. Esku hartzen duten agenteak ezberdinak ez direnean, obrak hasteko oinarrizko dokumentazioak berdina izan behar du, baita obrak jasotzeko eta

urbanizatzeko baldintzek, aurretiazko kalitate-beharkizunek eta iragarritako kalitate sistema posibleek eta energi eragingarritasunerakoek edo haien atzemaileak edo erabiltzaileak babestekoek ere.

2. artikulua. Aplikazio-eremua.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak Lege Aurreproiektuaren testuko 2. paragrafoaren ordezt honakoa jarzea egokietsi du: **“Lege honen ondoretarako etxebizitzat hartuko dira horretarako eraikitako guneak, baldin eta funtzionaltasunari, bizigarritasunari eta segurtasunari begira ezarritako gutxieneko parametroak betetzen badituzte eta pertsoneri aterpea edo bizilekua emateko etengabe erabili ahal badira”**. Izan ere, bestela, Legea aplikatzeko eremutik kanpo gera litezke utzitako etxebizitzak.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak beharrezkotzat jo du gutxieneko funtzionaltasun-, bizigarritasun- eta segurtasun-parametroak arauz zehaztu edo garatzea.

3. artikulua. Zerrendatzea.

Artikulu honetan ezberdintasun batzuk ikus ditzakegu, hura Eraikuntza Antolakuntzari buruzko 1999ko azaroaren 5eko 38/1999 Estatu-legearen edukiarekin erkatzen badugu. Izan ere, lege horretan zerrendaturik daude eraikitze prozesuan esku hartzen duten agenteak eta bertan aurreko oinarritzko Legean baino zabaltasun handiagoz ondoreetaratzen da ondoreetaratzekoa.

Ildo horretatik, berritasun bezala esan behar da ezen Udal Administrazioa sartu dela esku edo parte hartzen duen agente bezala, baina argiago sartu beharko litzatekeela. Administrazioak ez ditu eraikitze eta atzemateko lizentziak eman behar soilik. Artikulu honetan aipatuta ez dagoen arren, parte handia hartzen du, halaber, urbanizazioa jasotzeko, baina hutsunea da puntu honetan espezifikoki honakoa ez aipatzea: hark lizentzian proiektuaren baldintzei begira ezarritakoaren arabera, baldintzei jarraitu behar zaie eta berauek betearazi behar dira. Izan ere, ez da obrak bukatu arte itxaron behar eta gero zuzengaitzak diren oztopoak, arriskuak eta perilak agertzea saihestu behar dira aurretik. Horregatik, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak egoki deritza Udal Administrazioak obrak bukatu arte itxaron gabe proiektuari begira lizentzian ezarritako baldintzei jarraitu eta berauek betearazi beharra izateari.

Gainera, gure ustez, 3. artikuluko honen 2. paragrafoan beste agente batzuk sartu behar dira, segurtasun- eta osasun-arduradunak baino zuzenkiago esku hartzen dutenak, hala nola, Etxebizitza Saila, Industri Saila eta Jabetzaren erregistratzaileak eta notarioak.

4. artikulua. Etxebizitzak eraikitzeko Proiektu teknikoa.

Artikulu honetako 5. paragrafoan arrazoiz aintzatetsita dago proiektuaren alderdi batzuk proiektu partzialekin osatu edo garatzeko aukera. Hori ohiko praktika da. Izan ere, instalazio batzuekin bereziki, betearazpen-proiektuak instalazioen eskemak bakarrik egiten ditu.

Horregatik, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Araozetarako Batzordeak uste du ezen, benetako koordinazioa eta kalitate eta eraginkortasun maila ona izatea benetan lortu gura bada, betearazpen-proiektuarekin eraikinaren elementu zehatz batzuei buruzko proiektu partzialen eskaera indartu beharko litzateke, instalazioa obra bukatutakoan proiektatzeko bakarrik legezatzeko ohitura zabala saihestuz. Egoera hori lortu gura den ondorearen kontrakoa da. Horrela bada, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Araozetarako Batzordeak proposatu gura du etxebizitzak eraikitzeko proiektu teknikoan honakook

sartzea: instalazio elektrikoari, ur beroari, berokuntzari eta gasari dagozkienak, hala denean. Horrekin, eskagarritasun maila zaborrak biltzeko eta telekomunikazioko instalazioei dagokienarekin parekatu ahal da.

8. artikulua. Eraikitze-prozesua garatzea.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak egoki deritza Lege Aurreproiektuaren artikulua honen 3. paragrafoaren ordean honelakoa jartzeari:

"Proiektuaren oinarritzko elementuak (egiturazkoak, eraikuntza diseinatzeak) edo aurreikusiriko instalazioak ukitzen dituzten Proiektuaren aldarazpenak, eraikitze hirigintza-lizentzia lortu ostekoak, berehala jakinarazi beharko zaizkio Udalari, zertarako-eta beronek indarrean dagoen hirigintza-arauegiarekin bat datozen egiaztatzeak. Udalak aldarazpenak ukituriko obrak osorik edo partzialki berehala gelditzeko agindu ahalko du aldarazoena arautegi horrekin bateratu ezin bada."

Artikulu honen 4. paragrafoan ezarritakoarekin bat etorririk, zuinkatzeko akta bat sinatu behar da. Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak uste du ezen Udal Administrazioak, ikuskatu eta kontrolatzeko funtzioak dituela eta,

oso funtsezkoa den jarduketa honetan udal teknikari bat agertzearen derrigorrezkotasuna ezarri behar duela eta hiru aldeek akta sinatu behar dutela. Gainera, paragrafo horretan argitu beharko denez, teknikari-zuzendaritzari eta eraikitzaileari eratzikitzen zaien lurren eskuragarritasunaren egiaztapena eskuragarritasun "fisiko"aren egiaztapena da.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak egokitzat hartu du Lege Aurreproiektuan 8. paragrafo berria ere sartzea, honelaxe idatzita:

"Erabiltzaileak eskubidea du etxebizitzan erabili beharreko materialen kalitateari buruzko agiri teknikoak sustatzailearen kontura eman dakizkion, isolamendu termiko eta akustikoak barnean sartuta, eraikuntzaren zerbitzu osagarri eta zona erkidekoenak barnean sartuta, baita honakook ere: etxebizitzaren eskalako planoak, haren barruko banaketakoak, haren kokagunekoak, zonako urbanizazioarenak eta zona erkideenak eta etxebizitzaren kondukzio eta instalazioen sareak.

Eraikitze-prozesuan zehar nabarmen aldatzen bada aurreko agiritariko edozein, horren berri jakinarazi behar zaio aurretik erabiltzaileari."

9. artikulua. Aginduen Liburua, Gertaerena eta Kalitatea Kontrolatzekoa.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak uste duenez komenigarria da artikulu honen 1. paragrafoan eraikitzaileak bere idaztoharra jartzeko izan behar duen aukera ezartzea eta honakoa azaltzea: ezen eraikitzaileak zaindu behar dituela idaztohar horiek, gertatu izan den bezala.

10. artikulua. Obrak bukatu eta hartzea.

Artikulu honen 1. Paragrafoan aipaturik dagoenez, Teknikari Zuzendaritzak Kalitatea Kontrolatzeko sinatutako Ziurtagiria eman beharra dago. Aipamen horrek zalantzak sorraraz ditzake ziurtagiri honek 9.3 artikuluan Kalitatea Kontrolatzeko aipatuta dagoen Liburuaren aldean agertzen dituen ezberdintasunei begira. Hori dela eta, ezberdintasunak zehaztasun handiagoz azaldu behar dira.

Artikulu honen 3. paragrafoan ezarrita dagoenez, obrak hartutzat joko dira, **“eraikitzailearen eskabidea jakinarazten den egunetik hogeita hamar egun pasatuta ...”**. Iraupen horrek izan dezakeen garrantzia dela eta, uste dugu ezen egun horiek egutegikoak direla zehaztu behar dela, Kode Zibilaren 5. artikuluan ezarritako moduan.

14. artikulua. Epea.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak Lege Aurreproiektuaren artikulua izenburuaren ordeztan **“Urbanizazioa jasotzeko epea”** jartzea beharrezkotzat hartu du.

Aurreproiektuaren 13.4 eta 14. artikulua aztertuta, bion arteko kontraesan bat ondorioztatzen bide da, urbanizazioa jasotzeko epeari buruzkoa. Izan ere, lehenengoan hilabeteko epea dago aipatuta; eta bigarrean, bederatzi hilabeteko epea. Horregatik, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak egoki eta nahikoetsi du urbanizazioa jasotzeko legezko testuko 13.4 eta 14. artikuluetan aipaturiko epeak bateratu eta 30 eguneko epea (hilabetekoa) finkatzea.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ustez, komenigarria da proiektuarekin bat etorririk bukatutako urbanizazioaren zatiak partzialki jasotzeko aukera araupetzea, behar ez den berandutza eta beharrezkoak ez diren kostuak saihesteko.

17. artikulua. Lehenengoz atzemateko lizentzia.

Aurreproiektuan idatzita eta ezarrita dagoenarekin bat etorririk, debekatuta dago etxebizitza atzematea, lehenengoz atzemateko lizentzia lortu ez bada. Hala ere, lizentzia hau emateko arazorik egonez gero, ez da eraginkortasunez babestuko erabiltzailea. Horregatik, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak beharrezkotzat jo du 3. paragrafoa eranstea, honelaxe idatzita:

"Ezin izango da eraikuntza berriko etxebizitza saltzeko eskritura publikorik eman, fedemaile baimentzaileari ez bazaio lehenengoz atzemateko lizentzia ematea kreditatzen. Lizentzia hori notario-legeriarekin bat etorririk agiriari lotuta geratuko da."

Horrela, etxebizitzak lizentzia hori gabe eskualdatu ahal izatea eragozten da eta erabiltzaileak jasan behar ditu ukapenaren ondorio posibleak. Agiria baimentzea debekatzeko irtenbide egituratuak, gure ustez, erabiltzailea era eraginkorrean babestuko du. Izan ere, eskrituratzea ezinezkoa bada, sustatzaileak berak egin behar ditu eskrituratzea lortzeko beharrezkoak diren zuzenketak; eta, berauek egiten ez diren bitartean, etxebizitza ez da erabiltzailearen eskura egongo.

"Egikarituriko" proiektuaren bukaerako planoei begira, Oinarrizko Proiektuaren bukaerako planoez ari dela ematen du. Oinarrizko Proiektuak ahalbidetzen du, legezko testuaren beraren arabera, udal Lizentzia lortzea. Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ustez, komenigarria izango litzateke alderdi hori nabartzea, zertarako-eta eragin txikiko alderdietan neurritz kanpo agian esku hartzea saihesteko.

Beste alde batetik, uste izan ohi denez, Udalek egiaztatu behar dute ezen proiektuaren betearazpena onetsitako proiektura doitzen dela. Horretarako, obretan zehar egiteko udal egiaztapen batzuk ezarri beharko lirateke, lerroakadurak eta sestra finkatzea, sestraren gainean lehenengo forjaketa egitea, gainaldekua... Baina, gure ustez, nekez egiaztatu ahalko dira funtzionaltasun-, segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzei loturiko kontu batzuk beste agiririk gabe. Egoera horrekin eta eraikinen kalitate handiagoa lortzearen helburuarekin bat etorririk, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak uste du ezen Oinarrizko Arauen elementurik garrantzitsuenak eta funtzionaltasuna, segurtasuna eta bizigarritasuna ukitzen duten gainerako arauak egiaztatzeko entseiu batzuk ezarri behar direla, bertan sarturiko zati guztiak kontrolatzeko eta bukaerako emaitza hobetzeko tresna bezala.

Azkenik, kontsiderazio orokorretan aipatu den bezala, lehenengoz atzemateko lizentziaren gaiari begira, Udalek askotan ziorik gabe edo kontu hutsalengatik lizentzia hau beranduegi ematen dutelako esperientzia nahikoa dago, Sailak berak

egiaztatua. Horregatik, behar-beharrezkoa da lizentzia hau emateko administrazio-isiltasun positiboaren epea ezartzea, justifikatutako karirik gabe eraikinak atzemateko berandutzak saihesteko aurretik azaldu dugun eran.

18. artikulua. Eraikinari dagozkion kalitate-, ingurugiro- edo energia-beharkizunak.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak beharrezkotzat jo du 1. paragrafoan Lege Aurreproiektuko testuaren ordeztu honakoa jartzea:

"Etxebizitzaren gaian eskuduna den Administrazioak arauz zehazten diren kasuetan eran eta baldintzetan arapetu eta eskatuko du etxebizitzek kalitateari eta ingurugiro- edo energia-eragingarritasunari begirako beharkizun zehatz batzuk betetzen dituztela egiaztatzea."

Era berean, egoki deritzogu artikulua honetan euskarritasun-beharkizuna sartzeari. Horrela, artikulua honetako enuntziatuak honelakoa izan beharko luke:

“18. artikulua. Eraikinari kalitateari, ingurugiroari, energi eragingarritasunari, baliabide materialei eta eutsi ahal zaion garapenari begira dagozkion beharkizunak.”

Euskarritasun-kontzeptu hori sartu behar da 18. artikuluan honen 1. paragrafoan ere.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ustez, zehazpen zabalagoa egin behar da eutsi ahal zaion ingurugiro-garapenaren aldagaia sartzeko, Lege osoan zehar. Energi eragingarritasunari begirako beharkizun orokorrak (isolamendu eragingarria, eguzkia hartzea, eraikitzeko eragingarritasuna eta abar) eta materialak eutsi ahal zaion eran erabiltzeari begirakoak (poluitzaileak ez diren materialak erabiltzea, birzikla daitezkeenak, birziklatuak...).

20. artikulua. Informazioa eta publizitatea.

Interesatuei eman beharreko informazioari eta publizitateari buruz Lege Aurreproiektuan aipatuta dagoenez, hark “kontsumorako kreditua araupetzen duen” arautegira doituta egon behar du, hala denean. Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak beharrezkotzat jo du aurreproiektu honetan kontsumorako kreditua araupetzen duten arauari buruz aipaturik dagoena ezabatzea, berau lege honetan araupetutakoarekin loturik ez dagoela uste baitu.

21. artikulua. Etxebizitzak saldu eta erostea.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ustez, honako aldarazpenok egin behar dira artikulua honetan:

Horrela, proiektu- eta betearazpen-fasean etxebizitzak saltzeko ezarritako beharkizunak ezarrita dauden 1. paragrafoan, gure ustez, beharkizunotariko batzuk honako zentzu honetan aldarazi behar dira:

- a) idatz-zatian jabetza, eskubide edo titulu nahikoa zabaldu behar da eraikuntzari datxezkion zonetara.
- c) idatz-zatian eskatutakoarekin bat etorririk, finakaren zatiketa horizontaleko baldintzak zehaztu behar dira bidezko izanez gero. Gure ustez, hori argitu beharko litzateke, edo, hala badagokio, ezabatu. Egin-eginean ere, salmentaren unean baliteke zatiketa horizontala guztiz zehazturik ez izatea, eta, askoz gutxiago, artikulua honen 21.3.b artikuluan eskatutako Erkidegoaren Estatutuak.

- d) idatz-zatia, gure ustez, beste era batera idatzi behar da bermeok araupetzerakoan aplikatu ahal den arategira jotzeko. Arautegi hori honelakoa izan daiteke: egun indarrean dagoen Estatukoa, uztailaren 27ko 57/1968 Legea eta 515/1989 Errege Dekretua, edo etorkizunean eman ahal den eta manu horretako oinarritzko preskripzioak garatzen dituen edozein autonomi arategi. Haren idazketa berria honakoa izan liteke:
 - d) Salmentako bukaerako prezioa, aplikatu ahal diren zergak eta ordaintzeko erak zehaztea, gerorapenen kasuan honakook espezifikatuz: aplikatu ahal den korritu-tasa, pritzipalarengatik ordaindu beharreko kopuruak eta korrituak eta mugaegunak, Guztirako prezioaren kontura aurreratutako kopuruak sustatzaileak bermatu beharko ditu indarrean dagoen legeriarekin bat etorririk, zuzenbidean onartutako edozein eratan, eta finantza-erakunde baten kontu berezian sartu beharko dira.”
- e) paragrafoan ezarritakoaren arabera, proiektu- edo betearazpen-fasean etxebizitzak saltzeko “emateko epea zehaztu”-behar da. Beharkizun hori logikoa izan daiteke salmenta-kontratuetan; hala ere, higiezinaren promozioek dituzten goibehereengatik, ezin da kontratuan era zehatzean bereganatu. Gainera, goibeherotariko batzuk ez daude sustatzaileak kontrolatuta. Horregatik, kontu hori ezabatu behar da edo obra bukatzen den eguneko betebeharra ezarri behar da. Izan ere, hori kontrola dezake sustatzaileak. Hori honelaxe idatz liteke:

e) "Obra bukatzen den datatik atzera emateko epea zehaztea. Berau derrigorrezkoa izango da aldeentzat. Bukatutako etxebizitzei begira arau honetan ezarritako betebeharrak guztiak beteta alde erosleari dagokion salerosketa-eskritura sinatzeko dei egiten zaion unean hasiko da zenbatzen."

- Gure ustez, f) idatz-zatia honela idatzi behar da:

"f) Alde saltzaileak erosleari honakoa emateko duen erazko konpromisoa idatziz adieraztea: ...",

- Gure ustez, g) idatz-zatia honela idatzi behar da:

"g) Alde saltzaileak erosleari etxebizitza eman baino lehen honakoa emateko duen erazko konpromisoa idatziz adieraztea: 28. artikuluan 2. paragrafoan ezarritako eran behar bezala betetako Eraikinaren Liburua."

Izan ere, lehenengo kasuan badirudi erosle bakoitzari Eraikinaren Liburuaren ale bat eman behar zaiola etxebizitza ematean. Hori ez bide da egokiena zatiketa horizontalaren kasuan. Alderdi hori aipatutako 28. artikuluan behar bezala islatuta dago.

Lege Aurreproiektuaren artikuluko honen 2. paragrafoa bukatutako etxebizitzak saltzeari buruzkoa da. Berari dagokionez, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak berau aldaraztea beharrezkotzat jo du. Lehenik, lehenengoz emateaz ari dela argitu behar da, gainerako artikuluekin bat etorririk. Izan ere, bertan eskatutako beharkizunak lehenengoz atzemandako etxebizitzetara dagozkie. Horregatik, paragrafo hori honelaxe idaztea proposatu gura dugu:

“2. Sustatzaile, profesional edo enpresa batek gainontzeko eskuratzailerik bati bukatuta dauden eta lehen aldiz ematekoak diren edo berriro gaitu diren etxebizitzak saltzeko ezinbestekoa izango da honako beharkizunok bateratzea.

a) Eraikinak edo etxebizitzak, hala denean, lehenengoz atzemateko lizentzia eta higiezinaren instalazioak, hornidurak eta zerbitzu orokorrak behar bezala erabiltzeko beharrezkoak diren baimenak izatea.

b) Teknikari Zuzendaritzak behar bezala betetako obraren bukaerako ziurtagiria edo teknikari eskudun batek luzatutako ziurtagiri bat izatea. Bertan egiaztatatu behar da ezen eraikitzeko edo berriro gaitzeko obrak behar bezala betearazi direla, onetsitako betearazpen-proiektuarekin eta emandako hirigintza-lizentziarekin bat etorririk. Ziurtagiri horretara berariaz eta zehaztasunez bildu beharko dira betearazitako obra guztiak eta hasierako proiektuari begirako ezberdintasunak.

c) Salmentako bukaerako prezioa, aplikatu ahal diren eta indarrean dauden zergak eta ordaintzeko erak zehaztea, gerorapenen kasuan honakook espezifikatuz: aplikatu ahal den korritu-tasa, pritzipalarengatik ordaindu beharreko kopuruak eta korrituak eta mugaegunak.

d) Kontratuarekin batera Eraikinaren Liburua ematea, lege honetan xedaturik dagoenaren arabera behar bezala beteta.

e) Jabeen Erkidegoaren Estatutuak ematea, jabetza horizontalaren araubidean higiezina zatituz gero, hori bidezkoa denean."

22. artikulua. Etxebizitza alokatzea.

Euskadiko Autonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ustez, komenigarria da etxebizitzak alokatzearen gaineko beharkizunak malgutzea, haiek eraikin edo etxebizitza zaharrak badira eta lehenengoz atzemateko lizentziarik edo instalazioak behar bezala erabiltzeko baimenik ez badute, betebehar hori lege honetako gaiak diren eraikuntza berriko

etxebizitzei eta eraikinei bakarrik aplikatu ahal zaielako usterik ez bada. Hori horrela izango balitz, hura agertzea beharrezkoa izango litzateke behar ez bezalako ulerkerak saihesteko.

Era berean, Euskadiko Autonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ustez, malgutu edo, hala denean, ezabatu behar da instalazioak artatzeko eskuliburuaz artikuluko honen d) idatz-zatian aipatuta dagoena. Izan ere, horrelako eskulibururik ez duten etxebizitzak alokatzea oztopa liteke.

23. artikulua. Oinarrizko arauak.

Euskadiko Autonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ustez, beharrezkoa da artikuluko honen 4. paragrafoan Eraikinaren Libururako ezartzen diren edukien artera honakook sartzea, halaber: jabeek bertan egiten dituzten aldarazpenak.

24. artikulua. Etxebizitzak erabili eta artatzea.

Euskadiko Autonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak egoki deritzo haren 1) paragrafoan zehaztasun handiagoz honakoa zehazteari: zein diren etxebizitzak erabili eta artatzeko ekintzak. Izan ere, berauek ez daude zehaztuta eta eskatu ahal diren gutxieneoak ez daude aipatuta, eta, gainera, 33.1 artikuluari jarraiki, hoben hori astuntzakoa da.

Euskadiko Autonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ustez 2) paragrafoan gutxieneko muga bat finkatu behar da suteen eta gainontzekoenganako gaitzengatiko erantzukizun zibilaren aseguratuko, aseguru txikiegia eraginkortasunik gabekoa izan baitaiteke. Beste alde batetik, interesgarria da errentatzailearen eta errentariaren arteko akordiorik egon ezean honakoa zehaztea: haietako zeinek harpidetu behar duen aipaturiko asegurua.

25. artikulua. Eraikina teknikoki ikuskatzea.

Batzorde honen ustez, luzatu egin behar da Lege Aurreproiektuaren artikulua honen 1. paragrafoan aipaturiko epea, hamabost urtekoa finkatu behar delarik. Epe horilehen aldiz atzemateko lizentzia ematen den datan hasiko da zenbatzen, edo, horren ezean, obraren bukaerako ziertagiria luzatzen den datan.

Proposaturiko aldaketa horren zergatia Eraikuntza Antolatzeari buruzko Legeak gaude- edo gaitz-aseguruaren eran bermatzeko legeko sistemaren bitartez honakoa bermatzea da: eraikinaren egonkortasuna, erresistentzia mekanikoa edo egitura-segurtasuna ukitzen duten akatsek egindako kalte malterialak konpontzea.

Beste alde batetik, batzorde honek uste du ezen eraikinak ikuskatzeko epea ezarri behar dela. Pisu kopuruaren araberako eskala ezarri behar da. Izan ere, eraikinaren garaieraren arabera, segurtasun aldaketa nabarmenak gerta daitezke pisu kopurua gora joan ahala.

Azkenik, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak uste du ezen beharrezkoa dela arauz edo legeko testuan honakook garatu edo zehaztea: ikuskapen hori egin behar duten langileek bete behar dituzten beharkizunak edo izan behar dituzten ezaugarriak.

26. artikulua. Etxebizitzak berriro gaitzea.

Oro har, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ustez, Lege Aurreproiektuko neurriek lurzoruari buruzko legeria kontutan hartu behar dute. Beste alde batetik, legeria horrek dagoeneko bildurik du jabea 1.aren b) idatz-zatian ezarritako obrak egitera behartzeko aukera.

Beste alde batetik, batzorde honek uste duenez, aurreproiektu honetan zehaztu behar da zein den mugikortasun txiki edo txikitua duten langileek etxebizitzak erabili ahal izateko eta funtzionaltasun-, bizigarritasun- eta segurtasun-baldintzak egokitzeko esku-harmenak betearaztea baimentzeko ahalmena duen agintari eskuduna. Gainera, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak uste du ezen prozeduran sartu behar dela beste aldeari bere eskubideak zaintzeko entzun beharra.

27. artikulua. Finantza-neurriak.

Eraikinak teknikoki ikuskatzeak berekin ekarriko du haiek ikuskatuta eraikinen gutxieneko baldintzak ziurtatzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak betearaztea. Eraikinak orokorrean ikusiko dira berriro eta gerta daiteke jabeek

detektaturiko arazoak konpontzeko ibertsioak egin behar izatea. Horrek guztiak larriki oinka ditzake finantza-gaitasun urriko hiritarrak.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ustez, betebeharrak errazki bereganatzeko eta berauek ezartzeak inoizka ekarri ahal duen gaitzirizpena gainditzeko beharrezkoa da Legeak esku-harmenak finantzatzen laguntzeko har daitezkeen neurriak zehaztea, zergak arinduz, fondo galdurako diru-laguntzen bitartez, kreditu-bide bereziak irekiz edo/eta berrikuntzei aurre egiteko behar den besteren finantzaketako korrituen sorospenaren bitartez lortzen direnak. Horrela, arauaren destinatarioek alderdi honetan ikusiko dute, beren betebeharrekin batera, berauei aurre egin ahal izateko bitartekoak horrelakorik behar badute atzitzeko aukera.

28. artikulua. Eraikinaren Liburua.

Batzorde honek iradoki duenez, eroslearentzat bermeak zabaltzeko artikuluko honen 3. paragrafoa honelaxe idatzi behar da:

“3. Arauz ezarriko dira ereduak, beharkizunak eta Eraikinaren Liburua behar bezala betetzeko beharrezko formalitateak. Beharkizunon artean sartuko dira etxebizitzaren 1/50eko eskalako planoak (haren azalera baliagarria eta barruko banaketa azalduta), etxebizitzaren kondukzio eta instalazioen sareena, kokagunearena, zonako urbanizazioarenak eta zona erkideena, etxebizitzan erabili beharreko materialen kalitateari buruzko agiri teknikoak, isolamendu termiko eta akustikoak barnean sartuta, eraikuntzaren zerbitzu osagarri eta zona erkidekoenak barnean sartuta, eta Memoria bat. Memoria honetara bildu behar dira teknikariak, eraikitzailea eta enpresa lankideak edo material-hornitzaileak”.

29. artikulua. Kautelazko neurriak.

Lege Aurreproiektuaren artikulua honetan ezarrita dago oinarrizko arauak, kalitate-kontrolak eta segurtasun- eta higiene-arauak betetzen ez badira kautelazko neurriak hartzeko aukera. Hala ere, batzorde honen iritziz, komenigarria da oinarrizko arauak zein diren zehaztasun handiagoz zehaztea. Izan ere, gogora ekarri behar da ezen “Eraikitze Oinarrizko Arauak” izenpean emandako hamar bat arauko multzo bat dagoela, beste hainbeste diziplina ukitzen duena. Artikulu honen xedea dela eta, badirudi ezen, alde batetik, oinarrizko arauen espresioa partzialki arautariko bati dagokiola; hala ere, badaude

beste arau batzuk, Oinarrizko Arauak berariaz deitzen ez zaien baina kasuen arabera funtzionaltasuna, segurtasuna eta bizigarritasuna zuzenean ukitzen dutenak (esate baterako, ailegaeraztasun-arauak, gas-instalazioei buruzko arlokako arauak...). Arauok sartu behar dira onetsitako proiektuan, eta eraiki beharrekoa eraiki beharko du Udal Administrazioak. Gure ustez, Administrazioak hasieratik edo, beste era batera esanda, proiektutik benetako kontrol osoa egiteko erantzukizuna hartu behar du. Obra geldiarazteko, araurik ez betetzeak agerian larria izan behar du, eztabaidatu eta errazki konpondu ahal den arazoa barik. Halaber, hori horrela gerta dadin ardura hartu behar du Administrazioak.

Era berean, batzorde honek egoki deritza obrak gelditzeari, ailegaeraztasunari buruzko arautegia eta betearazpen-proiektuan sartuta dauden instalazioei buruzko arlokako arauak larriki bete gabe utziz gero eta berauek betetzen ez badira eta urratzea konpondu ezin bada.

Gainera, Lege Aurreproiektuaren 8.3 artikuluan aipaturik dagoenarekin bat etorririk, batzorde honek obrak partzialki gelditzeko aukera sartzeari beharrezkotzat jo du.

32. artikulua. Arau-urratze oso larriak.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak uste duenez, a) idatz-zatiko balizkoak hain orokorrean azaltzen dira ezen esku hartzen duten agente teknikoak nahas baitaitezke. Ez dago argi zer esan gura duen "oinarrizko arauetara doitu gabe"k, nolako alkantzua duen "manuzko kalitate-kontrolak gabe"k eta zer den "funtzionaltasun-baldintzak errespetatu barik..."

Gainera, balizko ez-betetze batzuek zehapen oso kargagarri eta neurrizkanpokoak ekar ditzakete. Horrela, gerta daiteke kalitate-kontrol bat alde batera uztea, itzalgailu bat falta izatea eta segurtasun-arau bat ez betetzea, edo, puntualki, trenkada batek ezarritako isolamendu maila ez agertzea, elkarren oso hurbileko erreten bi egiteagatik, eta gu isolamendu akustikoaren oinarrizko araura ez doitzea eta zehapena aplikatu ahal izatea. Zehapen horren gutxieneko maila bost milioi pezetakoa da; eta gehienekoa, berrogeita hamar milioi pezetakoa. Azkenik, horrek auzia justizi auzitegiataratzea ekarriko luke.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ustez, horren eragin gogorra izateko larria eta agerikoa izan behar du Administrazioak onetsiriko proiektuan ageri diren edukiak urratzeak, Oinarrizko Arauei, kalitate-kontrolari eta funtzionaltasun-, segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzei buruzko edukiak urratzeak alegia. Gainerako kasuetan, nahikoa

izan beharko luke gaitza konpondu beharrak eta, hala denean, arrunta den legeria zibilarekin bat etorririk gaitz-kalteak ordaindu beharrak.

Horren antzekoa baina bizitasun txikiagokoa da b) idatz-zatiaren edukia. Izan ere, eduki hori urratzeak "gaitzak" ordaintzea bakarrik dakar, gaitzak oso arinak edo, are, "gaitz moral leunak" badira. Batzorde honek uste du ezen zehapenak beronek dakarren gaitzaren araberakoa izan behar duela: gaitza arina bada, kalifikazioak urratze arinekoa izan behar du, eta, hura larria bada, urratzea larria izango da. Izan ere, kontrakoa nekez justifika daiteke.

33. artikulua. Urratze larriak.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ustez, Lege Aurreproiektuko a) idatz-zatiko hain orokorrean adierazita dago non konponbide baino gatazka gehiago sor daitezkeen. Gainera, h) idatz-zatiko balizkoa gertagaitza da. Izan ere, nahikoa da ezartzea ezen Administrazioari Eraikinaren liburu horren ale bat aurkeztu behar dela, manatu den bezala erabilera- eta artapen-baldintzekin obraren bukaerako ziurtagiriak eta planoak eginik, zertarako-eta

tramite horren barruan eginbideratzeko. Hori dela eta, lehenengoz atzemateko lizentzia izateak haren existentzia bermatzen du, eta hura eskuratzailari edo, zatiketa horizontalaren kasuan, jabeen erkidegoari ez ematea arazo arinagoa da.

Azkenik, gure ustez, f) idatz-zatian urratze larritzat hartu behar dira 21. artikulua 1. eta 2. paragrafoetan aipaturik dauden eta kontsumitzailea babesteari dagozkion preskripzio guztiak, eta ez beraien zati bat bakarrik, Lege Aurreproiektuan ezartzen den bezala.

34. artikulua. Urratze arinak.

Batzorde honen ustez, artikulua honen f) idatz-zatian azaldutako urratzea ezabatu behar da, lankidetzarik eza guztiz justifikatuta egon ahal baita.

36. artikulua. Zehapenak ezartzeko oinarritzko irizpideak.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ustez, artikuluko honen 5. paragrafoan urratzaile posiblearen finantza-gaitasuna urratzea mailakatzeko irizpide bezala aipatzea errenta zehatz batzuen baztertzailtzakoa izan daiteke. Horregatik, batzorde honek paragrafo horretan idatzita dagoena aldaraztea beharrezkoetsi du, aipamen hori ezabatzea eta beronen ordezkaria honakoa jartzea:

"Zehapena ezartzeko organo eskudunak zioz zehaztuko du hura norainokoa den, urratze bakoitzerako ezarritik mugen barruan."

42. artikulua. Sortzea.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen aburutan, Etxebizitzaren euskal Kontseiluko ordezkaria zabaltzeko behar da, hura partaidetzarako eta lankidetzarako kontsulta-organoa baita, finantza-erakundearen ordezkaria barnean sartuz, zioen azalpenean (haren IX. atalean) bildutako modura; eta Euskal Herriko Merkataritza, Gintza eta Itsasketa Ganbara Ofizialena, hura enpresa eta lanbide onurak ordezkatzeko dituen erakundea baita. Era berean, gure ustez,

Administrazioarekin etxebizitza-arloan elkarlanean aritzeko berariaz sortutako sozietateen ordezkaritza bat sartzea komenigarria izango litzateke.

43. artikulua. Osaera.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak Etxebizitzaren Euskal Kontseiluan honakoa sartzeari egoki deritzo: Euskal Herriko Merkataritza, Gintza eta Itsasketa Ganbara Ofizialen eta EHAEn ageri diren aurrezki-kutxen eta finantza erakundeen ordezkari bana. Izan ere, eraikitzea oso ekonomi jardura garrantzitsua da Autonomia Erkidegoan berak sortzen duen errenta kopuruarengatik eta berak ematen duen enpleguarengatik, eta eragin esanguratsua du ekonomi interes orokorren bilakaeran. Berauek defendatzeko eta sustatzeko legezko ardura Merkataritza, Gintza eta Itsasketa Ganbarek dute. Aurrezki Kutxak dira jardura hori finantzatzen duten erakunde nagusiak.

44. artikulua. Funtzioak.

Batzorde honek artikulua honetan d) idatz-zati berria eranstea egokietsi du, honelaxe idatzita:

"Etxebizitza Antolatzeari buruzko Legeak funtzionaltasun-, segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzei eta ingurugiroa artatzeko baldintzei buruz emandako arauak hertsiki bete daitezen kontrolatzea, fiskalizatzea eta bultzatzea".

Hirugarren Xedapen Gehigarria.

Hirugarren xedapen gehigarri honetan aipaturiko eraikinen ikuskapen teknikoari dagokionez, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak ez daki zergatik baztertu behar diren ikuskapen horretatik administrazio-, erlijio-, irakas-, kultura- edo merkataritza-erabilerako eraikin publikoak. Gainalde eta fatxaden egonkortasunari, estankotasunari eta egiturari loturiko oinarritzko alderdiak ikuskatzerakoan, ikuskatu behar dira beren erabilerarengatik pertsona talde bana har dezaketen eraikinak ere.

Hirugarren Xedapen Iragakorra.

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordeak uste duenez, Administrazioak urtero jakinarazi behar dio erkidego bakoitzari berau nola dagoen, ea derrigorrezko ikuskapen teknikoa hasia derrigorrezkoa duen alegia. Horretarako

eredu bat ezarri behar du, teknikariek beren ikuskapenaren emaitzak era batera isla ditzaten. Izan ere, lehenengo etxebizitza horiek, zaharrenek bereziki, ez dute Eraikinaren Libururik. Gainera, horrela argitasun eta xehetasun handiagoz azal daitezke ikuskatu beharreko alderdiak eta erabili beharreko bitartekoak.

Beste alde batetik, gure ustez, zabaldu egin behar da eraikinak teknikoki ikuskatzeko egutegia, eraikinak oro, bai zaharrak bai eraikuntza berrikoak, 10 urtero barik 15 urtero ikuska daitezen eta 15 urtero ikuska daitezen aurrerantzean ere. Haiek 15 urtero berrikustea nahikotzakoa da proposatutako helbururako, hau da, etxebizitzak behar bezala edukitzeko, orain arte aldizka berrikusi ez direla kontutan hartzen bada bereziki.

Gainera, ez bide da egiazkoa 1901a baino lehen eraikitako eraikin guztiak Legea indarrean jarri eta lehenengo urtean berriro ikusi ahalko direnik. Izan ere, horrelako eraikinak asko dira (gutxi gorabehera ehuneko 5 etxebizitza) eta beraien artean ikus daitezke txarto dauden eta, hortaz, jarduketa gehien behar dutenak. Gure ustez, egokiagoa da egutegia etxebizitzak berriro ikusteko 15 urteko kadentziara arte zabaldu eta, aldi berean, lehenengo maila zatikatzea. Kontutan hartu behar da ezen ehuneko 30 bat famili etxebizitza hirurogeiko hamarkadan eta beste 30 hirurogeita hamarrekotan eraiki zirela. Hori dela eta, lau urtetan EHAEko etxebizitzaren zatirik handiena ikuskatu behar da.

Horrela, gure ustez, honakoaren aurreko berrikuspen-taula helburuetara, beharrianetara eta ahalbideetara doituago bide dago:

Lehenengo urtea:	1900a baino lehen	eta	1986an	eraikitako	eraikinak
Bigarren urtea:	1901 eta 1930 bitartean	eta	1987an	"	"
Hirugarren urtea:	1931 eta 1950 bitartean	eta	1988an	"	"
Laugarren urtea:	1950 eta 1955 bitartean	eta	1989an	"	"
Bosgarren urtea:	1956 eta 1959 bitartean	eta	1990an	"	"
Seigarren urtea:	1960 eta 1962 bitartean	eta	1991an	"	"
Zazpigarren urtea:	1963 eta 1965 bitartean	eta	1992an	"	"
Zortzigarren urtea:	1966 eta 1968 bitartean	eta	1993an	"	"
Bederatzigarren urtea:	1969 eta 1971 bitartean	eta	1994an	"	"
Hamargarren urtea	1972 eta 1974 bitartean	eta	1995an	"	"
Hamaikagarren urtea:	1975 eta 1977 bitartean	eta	1996an	"	"

Hamabigarren urtea:	1978 eta 1980 bitartean	eta	1997an	"	"
Hamahirugarren urtea:	1980 eta 1982 bitartean	eta	1998an	"	"
Hamalauugarren urtea:	1983 eta 1984 bitartean	eta	1999an	"	"
Hamabosgarren urtea:	1985ean	eta	2000an	"	"
Hamaseigarren urtea:	Berrito hasiko da aurreko hasiko da 2. ikuskapenerako; eta 20001ean eraikitako eraikinak				

IV.- ONDORIOAK

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-Arazoetarako Batzordearen ustez, egokia da Etxebizitza Antolatzeari buruzko Lege Proiektua tramitatzea, konsulta-organo honek egindako kontsiderazioekin.

Bilbon, 2001eko Urtarrilaren 31an

OE. Burua
Rafael Puntonet del Río

Idazkari nagusia
Manuel Aranburu Olaetxea