

I. XEDAPEN OROKORRAK**ESTATUKO BURUZAGITZA**

17293 *21/2018 Errege Lege Dekretua, abenduaren 14koa, Etxebizitzaren eta Alokairuaren Arloetako Presako Neurriena.*

Etxebizitzaren arloko erronka garrantzitsuei egin behar die aurre Espainiak, gaur egun bereziki lotuta daudenak alokairu-araubidean etxebizitzarako irispidea izateko dauden zailtasunekin. Liberalizatzeko 2013ko erreformak ez ditu ekarri espero ziren etxebizitza-eskaintzaren gorakada eta prezioen moderazioa; are gehiago, ohiko bizilekua alokairuko etxebizitzan duten pertsonak ahultasun egoeran utzi ditu, bidezko titulua izateagatik eduki beharko lituzketen egonkortasunerako eta segurtasunerako gutxieneko baldintzak betetzen ez diren egoeran, hain zuzen.

Testuingurua hori izanik, Estatuak etxebizitzaren arloan zuzeneko eskumena duten lurralde-administrazioekiko lankidetzak indartu behar du eta arau-esparrua hobetzen lagunduko duten presako neurriak hartu alokairuko etxebizitzaren eskaintza handitzeko. Hori lortuko bada, errentamendu-harremanarekin loturik, jabearen eta errentariaren egoera juridikoa orekatu beharko da; behar bezalako estimulu ekonomiko eta fiskalak ezarri, eta etxebizitzarako eskubide konstituzionala baliatu ahalko dela bermatzeko helburua aintzat hartu.

Horren haritik, gogorarazi behar da Espainiako Konstituzioaren 47. artikulua etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea aldarrikatzen duela eta Nazio Batuen Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalaren 25. artikulua etxebizitza pertsonen funtsezko eskubidetzat hartzen duela, elikagaien, jantzien edo mediku-laguntza bezain funtsezko eta oinarritzakoa.

Erronka horren aurrean, eta arau-esparrua egokitzeko beharrezkoak, zenbait eragile sozial eta politikok aldaketak bultzatu dituzte arauketan, zeinetan presa nabarmentzen baita eta etxebizitzaren arloan dagoen arazoagatik familia askok bizi duten egoera larria deskribatu; aldaketa horietako batzuk, jada, parlamentuan izapidetzen ari dira.

Horregatik guztiagatik, azpimarratu behar da arrazoi sendoak daudela neurri horiek hartzeko aparteko beharrezkoak eta premia justifikatzeko. Premiaren lehen arrazoa da familia asko kalteberatasun ekonomiko eta sozialaren egoera larrian daudela eta horrek merkatuko etxebizitza ordaintzea eragozten diela. Eurostaten datuen arabera, 2017an, Espainiako familien % 42k beren diru-sarreraren % 40 erabiltzen zuten errenta ordaintzeko. Beraz, Espainia Europar Batasunaren batezbesteko balioaren portzentajezko 17 punturen gainetik dago eta, neurri egokiak hartu ezean, portzentaje horrek, seguru asko, gora egingo du. Izan ere, azken hiru urteetan, alokairuen prezioak % 15 baino gehiago igo dira; are gehiago, toki batzuetan, igoera hori bikoitza izan da Espainian, oro har, erregistratu denaren aldean.

Bilakaera horretan eragiten duten zenbait faktore daudela erakusten du alokairuko etxebizitzaren merkatuaren portaera desberdin eta heterogeneoa; faktore horiek, hain zuzen, justifikatzen dituzte neurriak hartzeko premia eta aparteko beharrezkoak. Ikus daitekeenez, etxebizitza-merkatuko prezioen igoera bereziki nabarmena izan da higiezinaren dinamika handia dagoen lurraldeetan, non etxebizitza-parkearekin loturik turismo jarduerak biziagoa garatzen baita. Hori agerian gelditzen da azken urteetako prezioen bilakaera aztertzen bada; prezioen igoera handiena izan duten lurraldeak dira Madril, Bartzelona, Las Palmas, Baleareak, Malaga eta Santa Cruz Tenerifekoa. Argi dago faktore desberdinek azal dezaketela prezioen igoera hori, baina etxebizitzak turismorako gero eta gehiago alokatzeak, p2p plataformen bidez, eragina du alokairuko etxebizitzaren eskaera nabarmen igozten ari den testuinguruan. Azken urteetan alokairuek Espainian izan duten bilakaera aztertuz gero, ikusten da 2011. urtean populazioaren % 20,3 edukitza-araubidearen pean zegoela, 2017.ean, berriz, populazioaren % 22,9, Eurostaten azken datuen arabera; hau

da, % 12,8ko igoera egon da aldi horretan, esan nahi baita 700.000 etxebizitza gehiago, gutxi gorabehera, alokatu direla. Joera hori ez dator bat Europar Batasuneko batezbestekoaren egonkortasun handiagorekin; han alokairuaren igoera txikia izan da, 2011n zegoen % 29,6tik 2017an dagoen % 30,0era baino ez baita igo.

Eta premia eta aparteko beharizana justifikatzeko hirugarren arrazoia da babes sozialeko etxebizitza-parkearen urritasuna. Izan ere, Espainiako familien % 2,5 baino ez da bizi babes sozialeko etxebizitzetan, gure inguruko herrialdeetako batzuetan, Frantzia, Erresuma Batua, Suedia, Herbehereak, Austria eta Danimarkan, berriz, familien % 15. Horretarako zenbait arrazoi daude; besteak beste, jabetza-araubideko etxebizitza babestuen eredia bultzatzeko politika publikoak, ia eskusiboki eta hamarkadetan zehar indarrean izan direnak. Testuinguru hori izanik, premiazkoa da dinamika hori aldatzea eta administrazio publikoek errenta sozialeko etxebizitzak sustatzea zailtzen dituzten zenbait arau- eta finantza-oztopo kentzea; aldaketa horiek eginez, gizarteari tresna bat eskuratuko zaio etxebizitzarako eskubide konstituzionala benetan bete dadin, bereziki beharrezkoa baita pertsona eta familia batzuentzat, hain zuzen ere, baliabide ekonomiko urriak dituztelako merkaturako irispidea izateko zailtasun handiena duten pertsona eta familientzat.

Eta enpleguaren suntsipena eta prekarizazio handia ekarri duen urteetako krisi ekonomiko larriaren ondorioz familia askok bizi duten kalteberatasun bereziko egoerekin loturik, neurriak hartzeko premia eta aparteko beharizana justifikatzeko laugarren arrazoia formulatzen da. Alokairu-kontratuekin loturiko utzarazpenen kopurua ia urteko % 5eko erritmora hazten ari da. Hiri Errentamenduen Legearen ondoriozko prozedurak direla-eta gauzatzen diren botatzeen bilakaera negatibo hori ez dator bat hipoteka-betearazpenen ondoriozko botatzeen murrizketa progresiboarekin, ez eta gure herrialdearen ekonomia eta enpleguaren bilakaera eta hazkunderekin ere. Egoera horren aurrean, premiazkoa da neurriak hartzea 2013ko errentamendu-kontratuaren arauketan egin zen erreformaren efektuak zuzentzeko; legezko-epeak zabaldu behar dira eta mekanismoak txertatu utzarazpen-prozeduran, kalteberatasun handieneko familiek bizi duten egoera larriari erantzun ahal izateko, bai eta prozesuan epeak eta bermeak ezarri ere.

Halaber, momentu honetan ziurtatu behar da eskubide sozialekin loturiko nazioarteko akordioak direla-eta ditugun konpromisoak betetzen direla, atzeratzea onartzen ez duen arlo baten ingurukoak baitira. Horren haritik, Nazio Batuen Ekonomia eta Gizarte Kontseiluaren Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Batzordeak 2017ko ekainaren 20an onartutako irizpena gogorarazi behar da, zeinean, besteak beste, Espainiako Gobernuak premiatzen baitzen ziurta zezan haren legeria eta legeen aplikazioa bat zetozela Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Itunak ezarritako betebeharrekin. Bereziki adierazten zen neurriak hartu behar zirela erabaki judizialen eta gizarte-zerbitzuen ekintzen arteko koordinazio faltak eragindako arazoak gainditzeko, ohiko etxebizitza utzarazteko prozedurek familia bereziki kalteberak eragiten dituztenean.

Bukatzeko, eta populazioaren zahartze progresibo eta kezkarria ezaugarri nagusia duen testuinguru demografiko batean, desgaitasunen bat edo mugikortasun urria duten pertsonen irisgarritasunaren arloan egunero pairatzen dituzten gabeziei etxebizitza-eremutik erantzuteko beharra dugu neurriak hartzeko premia justifikatzen duen bostgarren arrazoi; aurreikuspenen arabera, datorren hamarkadan, 65 urte baino gehiagokoak 10 milioitik nabarmen gorakoak izango dira. Horregatik, premiazkoa da konponbidea ematea jabeen erkidegoetan familia askok bizi duten egoera dramatikoari; izan ere, beren eskubideak baliatzea eragozten dieten oztopo eta baldintzatzaile fisikoen eraginpean daude.

Adierazitako guztia aintzat hartuta, nahitaezkoa da zenbait arau-xedapen aldatzea ahalbidetuko duen lege mailako arau bat premiaz onartzea, adostasun sozialaren maila altua duten eta familia askoren etxebizitza duin eta egokia izateko eskubide konstituzionala baliatzeari eragiten dioten eta atzerapena onartzen ez duten zenbait neurri hartzeko; hargatik eragotzi gabe etxebizitzaren arloko arauketa osatuko duten legegintza-ekimenak garatzea, zeinek aintzat hartuko baitituzte Estatu osoan eskubidea berdintasunez baliatzea ahalbidetuko duten egiturazko alderdiak, printzipio orokorrak eta bermeak.

II

Errege lege-dekretu honek lau titulu ditu, bost artikulua, xedapen gehigarri bat, bi xedapen iragankor eta hiru azken xedapen. I. tituluak, beharrezkoa den etxebizitzaren errentamendu-kontratuen arauketaren erreforma txertatzen baitu, zenbait aldaketa egiten ditu Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legean; besteak beste, etxebizitzaren errentamendu-kontratuen derrigorrezko luzapenaren eta isilbidezko luzapenaren epeak zabaltzen ditu. Alokairuko etxebizitzaren merkaturak malgutzeko eta sustatzeko neurriak buruzko ekainaren 4ko 4/2013 Legearen bidez egindako erreforma liberalizatzailearen aurretik zeuden epeak berreskuratzen dira. Hau da, derrigorrezko luzapen epea bost urtekoa izango da edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urtekoa, praktikan egon daitezkeen desberdintasunei erantzuna emateko, tratamendu fiskalaren ikuspegitik nahiz errentamendu-harremanaren eta jarduera-garapenaren errealitatearen eta ezaugarrien ikuspegitik egon daitezkeen desberdintasunei, hain zuzen. Isilbidezko luzapenari dagokionez, kontratua hiru urterako luzatuko da, kontratuaren mugaeguneratze-data edo haren luzapenetako edozeinena heldu eta derrigorrezko luzapenerako aldia amaitu ondoren, alderdietako batek ere ez badu komunikaziorik egin hura ez berritzeko borondatea adierazteko; horrela, errentariak egonkortasun handiagoa izango du eta ez da egongo 2013an ezarritako urtebeteko luzapenaren mende.

Horrez gainera, errentamendu-kontratuak sinatzeko orduan eragina duten aldaketak ezartzen dira. Alde batetik, errentariari eskatu ahal zaio fidantzari berme osagarriak ezartzeko: bi hileko kuotari dagokien errenta gehienez ere –banku-gordailu edo -abalaren bidez–, betiere iraupen luzeko kontratuak ez badira. Bestetik, lege bidez ezartzen da higiezin-kudeaketarekin eta kontratua formalizatzearekin loturiko gastuak errentatzailearen kontura izango direla hura pertsona juridikoa bada, errentariaren zuzeneko ekimenez kontratatutako zerbitzuei dagozkienak izan ezik.

Nolanahi ere, alokairuaren inguruan dauden arazoak gure herrialdean dagoen alokairuko etxebizitzaren eskaintza urriaren ondorio ere bada; izan ere, zenbait oztopo praktikok eragozten du eskaintzak prezioen seinaleetara erreakziona dezan, eta horrek merkatuaren funtzionamendu ez-egokia dakar. Errenta sozialaren edo eskuragarriaren eremu espezifikoa, etxebizitza kopuruak oraindik ere jarraitzen du nahikoa ez izaten, eta hori horrela da, zati batean, oso gutxi erabiltzen direlako mekanismo publiko-pribatuak, zeinek alokairuko etxebizitzaren merkaturak inpakturik handiena ahalbidetzen baitute kontuan hartuta zer aurrekontu-murrizketak dauden.

Beraz, alokairuarekin loturiko arazoari konponbide orekatua emango bazaio, errentariari babes gehiago emateaz gainera, eskaintzaren aldetiko neurri energikoak hartu beharko dira. Hori dela eta, xedapen gehigarri bakarrak Sustapen Ministerioarentzako mandatu bat jasotzen du ziurtatzeko Espainian alokairuko etxebizitzaren eskaintza dinamizatzen dela; horrela, bada, ekintza multzo bat burutzeko gomendioa egiten zaio Ministerioari, eskura dituen tresna guztiak baliatuz arloko administrazio eskudunekiko negoziazioa gauzatzeko ekintza, besteak beste.

Era berean, zehaztapen tekniko bat jasotzen da I. tituluan etxebizitza aldi batez erabiltzeko lagatzea Hiri Errentamenduen Legearen aplikazio-eremutik kanpo uztearen inguruan, turismo-erabilerarako etxebizitzaren jarduerak harekin dakarren lagatzea, hain zuzen; izan ere etxebizitza horiek turismo-eskaintzarako bideak baliatuz merkaturatzeko betebeharra ezabatzen da eta aplikatu behar den arloko turismo-araudiak xedatutakoa bete beharko dela ezartzen da.

II. tituluak aldaketak txertatzen ditu jabetza horizontalaren araubidean irisgarritasuna hobetzeko obrak egin daitezkeen bultzatzeko. Lehenengo eta behin, azken aurrekontu arruntaren % 10eraino handitzen da jabeen erkidegoen erreserba-funtsaren zenbatekoa eta ezartzen da funts hori irisgarritasunerako nahitaezko obrak egiteko erabili ahalko dela; Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legearen Hamar.1.b) artikuluan aurreikusten dira obra horiek. Bigarrenez, irisgarritasunerako obra horiek nahitaez egin beharko direla xedatzen da, baldin eta erkidegoak eskura ditzakeen laguntza publikoak obra horien kostuaren % 75eraino heltzen badira.

Turismo-erabilerako etxebizitzaren arloari dagokionez, II. tituluak jabetza horizontalaren araubidearen erreforma jasotzen du esplizitatzeko jabeen erkidegoek zer gehiengo kualifikatua behar duten jarduera hori mugatu edo baldintzatu ahal izateko edo kuota bereziak edo etxebizitzaren gastu-komunekin loturiko partaidetzaren igoera ezartzeko, jarduera hori arautzen duen arloko araudiaren eta hirigintza- eta lurralde-antolamenduko tresnek ezarritako erabilera-araubidearen esparruan.

III. tituluak, berriz, aldaketa bat egiten du etxebizitza utzarazteko prozeduran, kalteberak diren familiei eragiten dienean kontuan hartzekoa; ezartzen duenez, kalteberatasun-egoera zehazteak harekin ekarriko du prozedura hilabete batez, gehienez, etetea, gizarte-zerbitzuek egoki ikusten dituzten neurriak hartu arte, edo bi hilabetez demandatzailea pertsona juridikoa izanez gero. Horrela, prozedura argitzen da, eta babes sozial handiagoa eskatzen duten egoerei arreta eman behar zaienerako segurtasun juridiko handiagoa eta neurri espezifikoak txertatzen dira.

IV. tituluak, ekonomiaren eta zergen arloko neurriak biltzen baititu, martxoaren 5eko 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Toki Ogasunak Arautzeko Legearen testu bateginaren aldaketa jasotzen du; hiru neurri txertatzen ditu ondasun higiezinaren gaineko zergan.

Lehenengo neurriarekin bat, errentariari ez zaio zerga jasanarazi beharko errentatzailea ente publiko bat bada eta higiezina arau juridiko batez errenta mugatua duen bizitegi-erabilerako alokatzeko higiezina.

Bigarrenarekin bat, iraunkortasunez okupatu gabe egon diren bizitegi-erabilerako higiezinentzat aurreikusitako errekaruaren arauketa aldatzen da; etxebizitzaren lege-mailako araudi sektorialaren pean –Estatukoa edo autonomia-erkidegokoa– jartzen da udalek aplikatu ahal izan dezaten, dagokion ordenantza fiskalaren onarpenaren bidez.

Bukatzeko, ehuneko 95era arteko hautazko hobaria sortzen da arau juridiko batez errenta mugatua duten alokairuko etxebizitzetarako higieziinei aplikatzeko.

Gainera, hiri-errentamenduen merkaturia sustatzeko, komenigarria da etxebizitzaren errentamenduen fiskalitatea hobetzea herritarrei errazteko horietarako irispide-baldintzak; izan ere, merkatu hori oinarritzakoa da Konstituzioaren 47. artikulua agintzen duen mandatua betetzera bideratutako etxebizitza-politika batean. Horren haritik, zenbait etxebizitza-errentamendutarako salbuespen bat txertatzen da Ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren Legearen testu bateginean; testu hori irailaren 24ko 1/1993 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartu zen.

Toki Ogasunak Arautzeko Legearen testu bateginean beste aldaketa bat egin da: inbertsio finantzarioki jasagarrien eremua zabaldu da toki-entitateek etxebizitzaren arloko jarduketak egin ahal izan ditzaten. Aldaketa horrek oztupoak kentzen eta gure herrialdean dagoen etxebizitza-sozialen defizit larria arintzen lagunduko du.

Bukatzeko, errege lege-dekretu honek xedapen gehigarri bat du, azken xedapenetako hiru eta bi xedapen iragankor. Xedapen gehigarriak aipatutako Sustapen Ministerioarentzako agindua jasotzen du, zeinak alokairuko etxebizitzaren eskaintza dinamizatzeko xedea baitu. Azken xedapenetako lehenengoak eskumen-tituluak ezartzen ditu, Estatuari arlo desberdinen inguruan arauak emateko eskumena aitortzen baitiote; azken xedapenetako bigarrenak eta hirugarrenak erregelamendu bidezko garapenerako gaitu eta araua indarrean jartzeko data ezartzen dute, hurrenez hurren. Lehenengo xedapen iragankorrak xedatzen duenez, errege lege-dekretua indarrean jarri aurretik sinatutako errentamendu-kontratuei haiek sinatu zirenean aplikatu zitzaizen araubide juridiko bera aplikatuko zaie aurrerantzean ere. Bigarren xedapen iragankorrak hiru aurrekontu-ekitaldi ezartzen ditu jabeen erkidegoak erreserba-funtsaren zenbateko berrira egokitu daitezzen.

III

Errege lege-dekretu honek Konstituzioak arau-tresna hau erabiltzeko ezarritako mugak errespetatzen ditu; izan ere, ez ditu eragiten Estatuaren oinarritzako instituzioen antolamendua, Konstituzioaren I. tituluak arautzen dituen herritarren eskubide, eginbehar eta askatasunak, autonomia-erkidegoen araubidea, ezta hauteskunderi buruzko zuzenbide orokorra ere. Azpimarratu behar da, bertan landu diren arloak lehenago ere aldatu izan

direla tresna honen bidez, orduan ere presako beharizana izan zelako. Besteak beste, aipa daiteke Politika Ekonomikoko Neurriei buruzko apirilaren 30eko 2/1985 Errege Lege Dekretua, zeinaren bidez aldatu baitzen hiri-errentamenduen arauketa.

Gainera, errege lege-dekretua Konstituzioaren arabeko tresna zilegia da, proposa eta egokia delako presako legegintza justifikatzen duen xedea lortzeko; hau da, Konstituzio Auzitegiak behin eta berriro eskatutakoari jarraituz eta Gobernuaren helburuen barruan, diruz laguntzea egoera jakin bat, aurrez ikusteko zailak diren arrazoiengatik araudia berehala ematea eskatzen duena, esan nahi baita ohiko bidea erabilita edo legeen izapidetze parlamentarioarako presako prozedura erabilita beharko litzatekeena baino epe laburragoan ematea eskatzen duena.

Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 129. artikuluan erregulazio onaren printzipioak ezartzen dira: premia, efikazia, proportzionaltasuna, segurtasun juridikoa, gardentasuna eta efizientzia. Eta errege lege-dekretu honek printzipio horiek betetzen ditu.

Beraz, errege lege-dekretu honetako neurri guztiek betetzen dute –oro har zein banan-banan hartuta–, beren izaera eta xedea ikusirik, Espainiako Konstituzioaren 86. artikulua errege lege-dekretu bat onartu ahal izateko eskatzen duen aparteko eta presako beharizanaren baldintza.

Horrenbestez, Espainiako Konstituzioaren 86. artikulua jasotzen duen baimena baliatuta, Sustapeneko ministroaren proposamenez, eta Ministro Kontseiluak 2018ko abenduaren 14ko bileran eztabaidatu ondoren,

XEDATZEN DUT:

I. TITULUA

Etxebizitzen errentamendu-kontratuen arauketa erreformatzeko neurriak.

Lehenengo artikulua. *Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legea aldatzea.*

Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legea honela idatzita geratzen da:

Bat. Honela idatzita geratzen da 4. artikulua 2. apartatua:

«2. Aurreko paragrafoan ezarritakoa errespetatuz, itunek, klausulek eta alderdien borondateak ezarritako baldintzek arautuko dituzte etxebizitza-errentamenduak, lege honen II. tituluan ezarritakoaren esparruan, eta, ordezkotzat, Kode Zibilean xedatutakoak.

Xedapen horretatik salbuetsita daude 300 metro koadrotik gorako azalera duten etxebizitza-errentamenduak edo hasierako errentaren urteko kopurua lanbidearteko gutxieneko soldataren urteko kopurua baino 5.5 aldiz handiagoa eta errentamendua etxebizitza osoari dagokiona dutenak. Alderdien borondateak, eta, halakorik izan ezean, lege honen II. tituluan xedatutakoak arautuko dituzte errentamendu horiek, eta, ordezkotzat, Kode Zibilean xedatutakoak.»

Bi. Honela idatzita geratzen da 5 artikulua e) letra:

«e) Altzariz hornituta eta ekipatuta, berehala erabiltzeko moduko etxebizitza bat osorik aldi batez erabiltzeko lagatzea; hots, turismo-eskaintzarako bideak baliatuz edo merkaturatzeko edo iragartzeko beste bideren bat baliatuz komertzializatu edo iragartzen den etxebizitza, irabazi-asmoz, baldin eta berariazko araubide baten mende badago dagokion turismoaren arloko araudiaren ondorioz.»

Hiru. Honela idatzita geratzen da 9. artikulua:

«1. Alderdiek askatasunez itunduko dute errentamenduaren iraupena. Iraupen hori bost urtekoa baino laburragoa bada edo, errentatzailea pertsona juridikoa

denean, zazpi urtekoa baino laburragoa, kontratuaren muga-eguna heltzean, nahitaez urtebeterako luzatuko da errentamendua, urtez urte, gutxieneko iraupenera –bost edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urteko iraupenera– heldu arte, salbu eta errentariak errentatzaileari adierazten badio ez duela kontratua berriztatu nahi, kontratua edo haren edozein luzapen amaitzen den eguna baino hogeita hamar egun lehenago gutxienez.

Epe hori zenbatzen hasiko da kontratuaren datatik edo ondasun higiezinaren errentariari eskuratzen diotenetik, azken hori geroago gertatzen baldin bada. Errentariak frogatu beharko du ondasun higiezinaren zein datatan eskuratu dioten.

2. Iraupena hitzartu edo zehaztu gabe duten errentamenduak urte baterako sinatu direla ulertuko da; hala ere, errentariak kontratua urtero luzatzeko eskubidea izango du, aurreko paragrafoan ezarritakoaren arabera.

3. Kontratuaren nahitaezko luzapena ez da bidezkoa izango, baldin eta kontratuaren lehenengo urtea igaro ondoren, errentatzaileak errentariari jakinarazten badio errentapeko etxebizitza behar duela –etxebizitza iraunkor gisa baliatzeko– berarentzat edo bere senideentzat (odolkidetasuneko lehen mailakoak edo adopzio bidezkoak) edo ezkontidearentzat (banantze, dibortzio edo ezkontza-deuseztasuneko sententzia irmoa dagoen kasuetan). Errentatzaileak etxebizitza hartu nahi duen eguna baino gutxienez bi hilabete lehenago helarazi beharko dio errentariari komunikazioa, eta errentariak epe horretan eman beharko dio errentapeko finka, alderdiek beste akordio bat lortzen ez badute.

Behin kontratua azkenduta edo, bestela, etxebizitza benetan utzi denetik, hiru hilabete igaro badira eta errentatzaileak edo haren senideek (odolkidetasuneko lehen mailakoak edo adopzio bidezkoak) edo ezkontideak (banantze, dibortzio edo ezkontza-deuseztasuneko sententzia irmoa dagoen kasuetan) ez badute etxebizitza okupatu, errentariak, hogeita hamar eguneko epean, bi aukera hauek izango ditu: errentapeko etxebizitza erabili eta gozatzea berriro, gehienez beste bost urterako edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urterako, kontratua azkendu zenean zeuden kontratu-baldintza berberekin, eta etxebizitza utzi behar izan duenetik berriz okupatu arte sortutako gastuen kalte-ordaina jasota; bestela, kalte-ordain gisa, bost urteko epea edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urtekoa bete arte falta ziren urteetako bakoitzagatik hileko kuota baten pareko kopurua jasotzea, salbu eta etxebizitza ez okupatzea ezinbesteko kasuren batengatik izan bada. Ezinbesteko kasutzat hartuko da lege mailako arauak berariaz adierazten dituen eta ezinbesteko izaera aitortzen zaien gertakariak eragindakoak, edo aurreikusi ezin izan diren beste batzuk, edo aurreikusiak izan arren ekidiezinak zirenak.

4. Inskribatu gabeko finka izanik, bost urte edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urte irauko du ere etxebizitza-errentamenduak, baldin eta errentariak etxebizitza onustez itundu badu itxura baten jabea denarekin, egiazko jabeari egotzi ahal zaion egoera dela bide, kontratua ez berriztatzeko artikuluko honen 1. apartatuan aipatu ahalmena ezertan galarazi gabe. Errentatzaileak errentan emandako etxebizitza besterentzen badu, Kode Zibilaren 1571. artikuluan xedatutakoari jarraituko zaio. Benetako jabeak epaiketan errentatzailea garaitzen badu, Kode Zibilaren 1571. artikuluan xedatutakoa beteko da; horrez gain, gerta liteke kalte-galeren ordaina eman behar izatea ere.»

Lau. Honela idatzita geratzen da 10. artikulua:

«10. artikulua. *Kontratuaren luzapena.*

«1. Behin kontratuaren edo haren luzapenen mugaeguneratze-data iritsi ondoren, gutxienez bost urte edo, errentatzaile pertsona juridikoa denean, zazpi urte igarota, beste hiru urterako luzatuko da kontratua ezinbestez, data hori baino hogeita hamar egun lehenago gutxienez, alderdietako batek ere ez badio besteari jakinarazi ez duela kontratua berriztatu nahi.

2. Behin errentamendu-kontratua inskribatu ondoren, 9. artikuluan ezarritako luzatzeko eskubideak, baita aurreko apartatuan xedatutako hiru urteko luzapenak ere, indarra izango dute Hipoteka Legearen 34. artikulua baldintzak betetzen dituzten hirugarren eskuratzzaileen aurrean ere.

3. Luzatutako kontratuari aurretiaz aplikatzen zitzaion legezko eta hitzarmenezko araubidea aplikatuko zaio aurrerantzean ere.»

Bost. Honela idatzita geratzen da 16. artikulua 4. apartatua:

«4. Errentamenduaren hasierako iraupena bost urtetik gorakoa edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urtetik gorakoa denean, alderdiek itundu ahalko dute: subrogazio-eskubiderik ez dagoela, baldin eta errentaria errentamenduaren iraupeneko lehenengo bost urteak edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, lehenengo zazpi urteak igaro ondoren hiltzen bada; edo errentamendua azkenduko dela, baldin eta errentaria hiltzen bada errentamenduaren bost urteko edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urteko epea amaitu aurretik.»

Sei. Honela idatzita geratzen da 18. artikulua 1. apartatua:

«1. Kontratua indarrean dagoen bitartean, errentatzaileak edo errentariak kontratuaren indarraldiak urtea betetzen duen bakoitzean baino ezingo dute errenta berrikusi, alderdiek itundutako eran. Esanbidezko itunik ezean, kontratuoi ez zaie aplikatuko errenten berrikuspena.

Erreferentziarako indizea edo metodologia zehaztu gabe, alderdien artean dirubalioak berrikusteko mekanismoren bati dagokion esanbidezko ituna eginez gero, errenta urtero berrikusiko da berrikuspen bakoitzaren datan Lehiakortasuna Bermatzeko Indizearen urteko aldakuntza kontuan hartuta. Berrikuspena egiteko, kontratua berrikusteko epean argitaratuta dagoen azken indizeari dagokion hilabetea hartuko da erreferentzia gisa.

Bost urtera edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urtera arteko errenta murriztuko errentamendu-kontratuen kasuan, errentaren urteko eguneratzearen ondoriozko gehikuntzak ezin izango du gainditu berrikuspenaren datan kontsumoko prezioen indizeak izandako portzentaje-aldaketa aplikatzearen ondoriozko emaitza; kontratua berrikusteko datan argitaratuta dagoen azken indizeari dagokion hilabetea hartuko da erreferentzia gisa. Ondore horietarako «errenta murriztu»tzat hartuko da Estatu osorako, oro har, indarreango Etxebizitzaren Estatu plana arautzen duen errege-dekretuak ezarritakoaren azpitik dagoena; alokairurako laguntza-programaren bati atxikitu ahal izateko aukera izatearen ondoretarako indarrean dagoen plana da hori.»

Zazpi. Honela idatzita geratzen da 19. artikulua:

«1. Kontratuaren bost urte edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urte igaro ondoren, errentatzaileak urteko errenta igotzeko eskubidea izango du hobekuntza-obrak egiten baditu eta horren kontrako itunik ez badago. Igoera horren zenbatekoa izango da hobekuntza-obran inbertitutako kapitalari obra bera amaitzean diruak duen legezko korritu-tasa gehi hiru puntu aplikatu ondorengo emaitza; dena den, igoera hori ezingo da izan une horretan indarrean dagoen errentaren ehuneko hogeikoa baino handiagoa.

Inbertitutako kapitala kalkulatzeko, obra egiteko eskuratu diren dirulaguntza publikoak deskontatu behar dira.

2. Hobekuntzak eragina duenean jabetza horizontalaren araubidepeko eraikin baten finka bat baino gehiagoren gain, errentatzaileak proportzioz banatu beharko du inbertitutako kapitala finka horien guztien artean, eta, ondore horretarako, finka bakoitzari dagokion partaidetza-kuota aplikatuko dio.

Jabetza horizontalaren araubidetik kanpo dauden eraikinetan, inbertitutako kapitala proportzioz banatuko da finka ukituen artean, errentatzailearen eta errentarien arteko hitzarmenarekin bat. Hitzarmenik ez badago, proportzioz banatuko da, errentapeko finkaren azaleraren arabera.

3. Errenta igoko da, obrak bukatu ondoren, errentatzaileak errentariari haren zenbatekoa idatziz zein hilabetetan jakinarazi eta hurrengo hilabetetik aurrera. Jakinarazpen horretan zenbatekoa zehazteko kalkuluak xehatuko dira eta egindako obren kostua adierazten duten agirien kopiak jasoko dira.

4. Hargatik eragotzi gabe aurreko apartatuetan xedatutakoa eta 22. artikularekin bat egoki den kalte-ordaina, baldin eta aurretik errentatzailearen eta errentariaren arteko akordioa badago, hobekuntza-obrak egin ahalko dira errentapeko etxebizitzan eta errenta igo errentamendu-kontratua indarrean jartzen den momentutik bertatik, eta horrek ez du ekarriko 9. artikulua ezarritako nahitaezko luzapen-aldiaren edo 10. artikulua adierazten duen isilbidezko luzapenaren etetea, ez eta epe horiek berriro hasieratik zenbatzen hastea ere. Nolanahi ere, hobekuntza-obrak kontserbazio-eginbeharretik haratago doazenak izan beharko dira, hots, lege honen 21. artikulua errentatzaileari ezartzen dizkionetatik haratagokoak.»

Zortzi. Honela idatzita geratzen da 20. artikulua 1. apartatua:

«1. Alderdiek itun dezakete errentariaren kontura izatea ondasun higiezin behar den moduan artatzeko gastu orokorrak, horren zerbitzuak eta errentapeko etxebizitzari edo horren eranskinei dagozkien zergak, zamak eta erantzukizunak, baldin eta horiek bakoiztu ezin badira.

Jabetza horizontalaren araubidepeko eraikinetan, gastu horiek errentapeko finkari dagozkionak izango dira, horren partaidetza-kuotaren arabera.

Eraikinak jabetza horizontalaren araubidetik kanpo badaude, gastu horiek errentapeko finkari bere azaleraren arabera esleitu zaizkionak izango dira.

Itun hori baliozkoa izan dadin, idatziz agertu beharko da, eta kontratuaren datan gastu horien urteko zenbatekoa zehaztu beharko da. Zergei buruzko itunak ez du Administrazioan eraginik izango.

Higiezin-kudeaketarekin eta kontratua formalizatzearekin loturiko gastuak errentatzailearen kontura izango dira pertsona juridikoa bada, errentariaren zuzeneko ekimenez kontratatutako zerbitzuei dagozkienak izan ezik.»

Bederatzi. Honela idatzita geratzen da 20. artikulua 2. apartatua:

«2. Kontratuaren iraunaldiaren lehenengo bost urteetan edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urteetan, errentariak aurreko apartatuan aipatu kontzeptuarengatik ordaindu behar duen diru-kopurua (zergak alde batera utzita) urtean behin baino ezin izango da igo, alderdiek adostuta, eta igoera hori ezingo da izan 18. artikulua 1. apartatuan xedatutakoaren arabera errenta igo daitekeen ehunekoaren bikoitza baino handiagoa.»

Hamar. Honela idatzita geratzen da 25. artikulua 7. apartatua:

«7. Ez da eroslehentasuneko eskubiderik edo atzera eskuratzeko eskubiderik egongo, errentatzaileak errentapeko etxebizitza saltzen duenean ondasun higiezin horren jabetzan dituen gainerako etxebizitza edo lokalekin batera, edo jabe batekin baino gehiagok ondasun higiezinako etxebizitza eta lokal guztiak erosle bati saltzen dizkiotenean. Kasu horietan, etxebizitzaren arloko legediak eroslehentasuneko eskubidea edo atzera eskuratzeko eskubidea ezarri ahalko ditu, higiezin osoarekin loturik, etxebizitzaren arloko administrazio eskudunak izendatzen duen organoaren alde, eta aurreko apartatuetan jakinarazpenari eta eskubide horiek baliatzeari dagokienez xedatutakoa aplikatu beharko da.

Higiezinan etxebizitza bakarra badago, errentariak artikulua honetan ezarritako eroslehetasuneko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahalko ditu.»

Hamaika. Honela idatzita geratzen da 36. artikulua:

«1. Kontratua egitean, nahitaezkoa izango da fidantza eskudirutan eskatu eta ematea. Fidantzaren zenbatekoa errentaren hileko kuota bat izango da, etxebizitza-errentamenduen kasuan, eta errentaren bi hileko kuota, etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduen kasuan.

2. Kontratuaren lehenengo bost urteetan edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, lehenengo zazpi urteetan fidantza ezingo da eguneratu. Baina errentamendua luzatzen den bakoitzean, errentatzaileak fidantza handitzea eta errentariak fidantza gutxitzea eskatu ahalko dute, fidantza izan dadin luzapenaren unean indarrean dagoen errentaren hileko kuota batekoa edo bikoa, dagokionaren arabera.

3. Errentamendua bost urterako edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urterako baino gehiagorako ituntzen bada, alderdiek ondore horretarako hitzartutakoa aplikatuko da. Itun zehatzik ez badago, errenta eguneratzeko hitzartutakoa, orobat, fidantza eguneratzeko ere aplikatuko dela ulertuko da.

4. Errentamendua amaitu ondoren errentariari itzuli behar zaion eskudiruzko fidantzaren saldoak lege-korritua sortuko du, baldin eta errentariari fidantza itzuli ez bazaio giltzak eman dituenetik hilabeteko epean.

5. Eskudiruzko fidantzaz gain, alderdiek edozein motatako bermea itundu ahalko dute, errentariak errentamenduaren betebeharrak bete ditzan.

Etxebizitza-errentamenduen kasuan, bost urtera edo, errentatzailea pertsona juridikoa denean, zazpi urtera arteko kontratuetan, berme osagarri horren balioa ezingo da izan errentaren bi hileko kuotena baino handiagoa.

6. Bermea aurkezteko betebeharratik salbuetsita geratzen dira hauek: Estatuaren Administrazio Orokorra; autonomia-erkidegoetako administrazioak eta toki-administrazioa osatzen duten entitateetakoak, erakunde autonomoak, enpresa entitate publikoak eta haiekin loturik edo haien mendeko diren gainerako erakunde publikoak; Gizarte Segurantzaren laneko istripu eta laneko gaixotasun profesionalen mutuak, Gizarte Segurantzaren kudeaketarekin zerikusia duen laguntzeko zeregin publikoan, bai eta haiekiko zentro eta entitate mankomunatuak ere, errenta ordaindu behar bada haien aurrekontuen kontura.»

II. TITULUA

Jabetza horizontalaren araubidea erreformatzeko neurriak.

Bigarren artikulua. *Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legea aldatzea.*

Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legea honela idatzita geratzen da:

Bat. Aldatu egiten da Bederatzi.1 artikulua f) letra, eta honela idatzita geratzen da:

«f) Norberak duen partaidetza-kuotaren arabera, erreserba-funtsaren zuzkidura egitea; jabeen erkidegoak funts hori izango du finkaren artapen- eta konponketa-obrei aurre egiteko, bai eta lege honen Hamar.1.b) artikuluan jasotako irisgarritasunerako obrei aurre egiteko ere.

Ondore guztietarako, erkidegoa da erreserba-funtsaren titularrak; funts hori kopuru zehatz batekin zuzkitu beharko da, zeina ezingo baita inoiz izan azken aurrekontu arruntaren 100eko 10 baino txikiagoa.

Erreserba-funtsaren kontura, erkidegoak aseguru-kontratua sina dezake, finkari eragindako kalteak estaltzeko; bestela, kontratua egin dezake higiezina eta haren instalazio orokorrak iraunkortasunez onik zaintzeko.»

Bi. Aldatu egiten da Hamar.1 artikulua b) letra, eta honela idatzita geratzen da:

«b) Irisgarritasun unibertsalaren arloan arrazoizko egokitzapenak bermatzeko beharrezkoak diren obrak eta jarduketak; nolahi ere, jabeen ekimenez eskatutakoak, haien etxebizitzetan edo lokaletan bizi, lan egin edo borondatezko zerbitzuak ematen dituztenak desgaitasunen bat edo hirurogeita hamar urte baino gehiago dituzten pertsonak direlako. Obra horien helburua izango da elementu komun erabilera egokia ziurtatzea pertsona haien beharrei dagokienez, bai eta arrapalak, igogailuak edo beste gailu mekaniko eta elektroniko batzuk jartzea ere, kanpoaldera joateko bidea edo kanpoarekiko komunikazioa ahalbidetuko dietenak. Behin dirulaguntza eta laguntza publikoak deskontatu ondoren obra horiek direla-eta jasanarazten den zenbatekoa ezingo da izan gastu arrunten hamabi hileko kuota arrunt dagokien zenbatekoa baino handiagoa. Alde batera utzita aipatutako hileko kuotak, obra horiek eginbeharrekoak izaten jarraituko dute, nahiz eta haien kostearen gainerakoa obrak egiteko eskatu dutenek bereganatu.

Era berean, obrak nahitaz egin beharko dira erkidegoak laguntza publikoen bidez haiek ordaintzeko behar duenaren % 75a eskura dezakeenean.»

Hiru. Apartatu bat gehitzen da Hamazazpi artikuluan, 12. apartatua:

«12. Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 5.e) artikulua xedatzen duen jardura mugatu edo baldintzatzen duen akordioak jabe guztien hiru bostenen aldeko botoa beharko du, turismoaren arloko araudiak xedatutakoarekin bat, eta eratze-titulua edo estatutuaren aldaketa ekarri edo ez; gainera, boto horiek partaidetza-kuoten hiru bosten ordezkatzeko dituzte. Halaber, gehiengo hori bera beharko da gastuen kuota bereziak ezartzeko edo jardura hori burutzen den etxebizitzaren gastu arrunten partaidetza igotzeko akordioen kasuan, baldin eta igoera horiek ez badute ekartzen % 20ko igoera baino handiagoa. Akordio horiek ez dute izango atzeraeraginezko efekturik.»

III. TITULUA

Etxebizitza utzarazteko prozedura erreformatzeko neurriak.

Hirugarren artikulua. *Prozedura Zibilaren urtarilaren 7ko 1/2000 Legea aldatzea.*

Prozedura Zibilaren urtarilaren 7ko 1/2000 Legea honela idatzita geratzen da:

Bat. Apartatu bat gehitzen da 441 artikuluan, 1 ter apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«1 ter. Ordaintze-errekerimenduan, demanduari jakinaraziko zaio gizarte-zerbitzuetara jo dezakeela eta, hala badagokio, bere datuak zerbitzu horiei lagatzea baimen dezakeela, beraiek kalteberatasun-egoera egon daitekeen ala ez hauteman dezaten. Administrazio eskudunak egoera horren zantzuak daudela hautematen badu, berehala jakinaraziko dio organo judizialari. Behin komunikazio hori jasota, Justizia Administrazioaren letraduak prozesua etengo du gizarte-zerbitzuek egoki ikusten dituzten neurriak hartu arte, gehienez ere, hilabete batez edo, demandatzailea pertsona juridikoa bada, bi hilabetez, organo judizialak gizarte-zerbitzuen komunikazioa jasotzen duenetik. Neurriak hartu edo epe hori amaitu ondoren, etenaldia amaitutzat joko da eta prozedurak aurrera jarraituko du bere izapideen bidez. Kasu horietan, demanduari bidaltzen zaion epatze-zedulan herritarrak zer gizarte-zerbitzuetara jo dezakeen eta zerbitzu horien identifikazio-datuak agertu beharko dira.»

Bi. Aldatu egiten da 549. artikulua 4. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«4. Aurreko artikuluan aipatutako legezko itxaronaldia ez da aplikatuko zor diren errentak edo zenbatekoak ez ordaintzeagatik edo legezko edo kontratuzko epea amaitzeagatik ematen diren utzarazpen-kondenen ebazpenak betearaztean; kasu horietarako aurreikusitakoaren arabera eraenduko da hura.

Hala ere, ohiko etxebizitza denean, botatzea gauzatu aurretik, lege honek 441. artikuluan xedatutakoarekin bat jardun beharko da.»

Hiru. Aldatu egiten da 686. artikulua 1. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«1. Betearazpena baimentzen eta abiarazten duen autoan, aginduko da zordunari eta kasua denean demanda zuzendu zitzaion hipotekatzaile ez-zordunari edo hirugarren edukitzaileari egin dakiola ordaintze-errekerimendua, erregistroan indarrean dagoen egoitzan.

Aurreko paragrafoan aipatzen den errekerimenduan 441. artikulua 1 ter apartatua jasotako zehaztapenak txertatu beharko dira, eta ondoreak berberak izango dira.»

IV. TITULUA

Etxebizitzaren eta alokairuaren arloetako neurri ekonomiko eta fiskalak.

Laugarren artikulua. *Martxoaren 5eko 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Toki Ogasunak Arautzeko Legearen testu bategina aldatzea.*

Martxoaren 5eko 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Toki Ogasunak Arautzeko Legearen testu bategina honela idatzita geratzen da:

Bat. Honela idatzita geratzen da 63. artikulua 2. apartatua:

«2. Aurreko apartatuan xedatutakoa aplikatuko da hargatik eragotzi gabe subjektu pasiboak jasandako zerga-zama jasanarazteko duen ahalmena, zuzenbide komunekoa arauekin bat.

Administrazio publikoek eta aurreko apartatuan aipatzen diren ente eta organismoek dagokion zergaren kuota likidoaren zatia jasanaraziko diete, kontraprestazio bidez, subjektu pasibo izan gabe jabari publikoko ondasunak edo ondare-ondasunak baliatzen dituztenei, eta haiek jasan egin beharko dute. Ondore horretarako, jasanaraziko den kuota zehazteko aintzat hartuko dira erabilitako azalerari dagokion katastro-balioa eta dena delako errentariarekin edo erabilera eskubidearen lagapen-hartzailearekin zuzenean zerikusia duen eraikuntza. Paragrafo honetan xedatutakoa ez da aplikatuko arau juridiko batez errenta mugatua duen eta bizitegi-erabilerako den higiezina alokatzen denean.»

Bi. Honela idatzita geratzen da 72. artikulua 4. apartatua:

«4. Aurreko apartatuetan xedatutakoaren ondoriozko mugen barruan, udalek karga-tasa desberdinak ezarri ahalko dituzte hiri-ondasun higiezinertarako, bizitegi-erabilerakoak bazter utzita, eraikinen baloraziorako katastro-araudian ezarritako erabilerak aintzat hartuta. Erabilera desberdinak esleituta dituzten higiezin kasuan, eraikin edo lokal nagusiaren erabilerari dagokion karga-tasa aplikatuko da.

Dena delako udal-mugartean erabilera bakoitzerako katastro-balio handiena duten hiri-ondasun higiezinaren ehuneko 10i soilik aplikatu ahalko zaizkio karga-tasa horiek, gehienez; horretarako, zergaren ordenantza fiskalak erabilera guztietarako edo horietako bakoitzerako balio-atalasea adieraziko du, eta hori izango da abiapuntu karga-tasa handituak aplikatzeko orduan.

Bizitegi-erabilerako higiezinak iraunkortasunez okupatugabe daudenean, udalek zergaren kuota likidoaren ehuneko 50era arteko errekgua eskatu ahalko dute. Muga horren barruan, udalek errekgu bakarra edo bat baino gehiago ezarri ahalko dute, ordenantza fiskal bidez, higiezina okupatu gabe zenbat denbora egon den aintzat hartuta.

Zerga horren subjektu pasiboari eskatuko zaien errekgua abenduaren 31n sortuko da eta urtero likidatuko dute udalek, behin egun horretan higiezina okupatu gabe dagoela ziurtatu ondoren, eta hori aitortzen duen administrazio-egintzarekin batera.

Ondore horietarako iraunkortasunez okupatu gabeko higiezina izango da okupatu gabe dagoena dagokion etxebizitzaren arloko araudiak –autonomikoa edo estatala eta lege mailakoa– xedatutakoarekin bat, bai eta ordenantza fiskalak ezarritako baldintza, proba-bide eta prozedurekin bat ere. Nolanahi ere, udalak higiezina iraunkortasunez okupatu gabe dagoela deklaratu ahal izateko, subjektu pasiboari entzun beharko dio aurretik eta egoera horren zantzuak egiaztatu beharko ditu; ordenantzan arautuko da hori, eta egiaztapen hori egiteko udal-eroldaren datuak eta hornidura-zerbitzuen kontsumoa baliatu ahalko ditu.»

Hiru. Apartatu bat gehitzen da 74. artikuluan, 6. apartatua:

«6. Udalek zergaren kuota osoaren ehuneko 95era arteko hobaria ezarri ahalko dute, ordenantza fiskal bidez, arau juridiko batez errenta mugatua duten eta alokatzeko etxebizitzetarako diren bizitegi-erabilerako ondasun higiezinaren zergan.»

Lau. 2019ko urtarrilaren 1etik ondorena izango duen «152. Etxebizitza.» programaren erreferentzia sartzan da hamaseigarren xedapen gehigarriaren 1.B) apartatuan, zeina batzen baita apartatu horretan jada zeudenetara.

Bosgarren artikulua. *Irailaren 24ko 1/1993 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren Legearen testu bategina aldatzea.*

Irailaren 24ko 1/1993 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren Legearen testu bateratuaren 45.I.B) artikuluari 26. apartatua gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«26. Erabilera egonkor eta iraunkorrerako etxebizitzaren errentamendua, Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 2. artikulua jasotakoak.»

Xedapen gehigarri bakarra. *Alokairuko etxebizitzaren eskaintza sustatzeko neurriak.*

1. Sustapen Ministerioak neurri hauek abiaraziko ditu alokairuko etxebizitzaren eskaintza dinamizatzeko:

a) Estatuaren Administrazio Orokorraren eta haren mendeko erakundearen lurzoru publikoa mobilizatuko du alokairuko etxebizitzak sustatzeko –errenta sozial edo eskuragarrian–, elkarlan publiko-pribatuko formulen bidez.

b) Etxebizitzaren Estatu Planaren finantza-tresnak modulatu ditu mekanismo publiko-pribatuak sustatu ahal izateko, errenta sozialaren eta eskuragarriaren beharri erantzuteko xedez, bereziki lurzoru publikoaren gaineko azalera eskubidearen lagapenaren bidez.

c) Etxebizitzaren Estatu Plana berbideratuko du, zeinak eskusiboki bultzatuko baitu etxebizitza baliatzea alokairu-araubidean.

d) Arloko administrazio eskudunekiko akordioak sinatuko ditu hirigintzako lizentziak arintzeko; mota horretako akordioak lortu dituztenek lehentasuna izango dute Etxebizitzaren Estatu Planaren laguntzetan.

2. Bi hilabeteko epean, Ministerioak txosten bat aurkeztuko dio Gobernuaren Ekonomia Gaietarako Batzorde Delegatuari, non xedapen gehigarri honek xedatutako mandataua betetzeko bideak eta ondore horietako aurreikusten diren epeak zehaztuko diren. Momentu horretatik aurrera, urtero, abenduan, Gobernuaren Ekonomia Gaietarako Batzorde Delegatuari txosten bat aurkeztu beharko dio, non alokairu-araubideko merkatuan etxebizitza gehiago jartzearekin loturiko aurrerapenak jasoko diren.

Lehenengo xedapen iragankorra. *Errege lege-dekretu hau indarrean jarri baino lehen egindako errentamendu-kontratuen araubidea.*

Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen mende dauden errentamendu-kontratuek, errege lege-dekretu hau indarrean jarri baino lehen egindakoak badira, orain arte aplikatzen zitzaien araubide juridikoaren mende jarraituko dute.

Hargatik eragotzi gabe, alderdiek adostuz gero eta legeetan jasotakoaren kontrakoa ez bada, aurretik egindako kontratuak errege lege-dekretu honetan ezarritako araubide juridikora egokitu ahal izatea.

Bigarren xedapen iragankorra. *Erreserba-funtsaren zenbatekoa egokitzeko epea.*

Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legearen Bederatzi.1 artikulua f) letran ezarritako erreserba-funtserako zenbatekoa handitu ahal izateko hiru aurrekontu-ekitaldiko epea egongo da, errege lege-dekretu hau indarrean jartzen den momentuan indarrean den aurrekontu-ekitalditik kontatuta.

Azken xedapenetako lehenengoa. *Eskumen-titulua.*

1. Errege lege-dekretu honen lehenengo eta bigarren artikulua Espainiako Konstituzioaren 149.1.8 artikuluan xedatutakoaren babesean ematen dira, artikulua horrek Estatuari esleitzen baitio legeria zibilaren gaineko eskumen eskusiboa.

2. Errege lege-dekretu honen hirugarren artikulua Espainiako Konstituzioaren 149.1.6 artikuluan xedatutakoaren babesean ematen da, artikulua horrek Estatuari esleitzen baitio prozesu-legeriaren gaineko eskumen eskusiboa.

3. Errege lege-dekretu honen laugarren eta bostgarren artikulua Espainiako Konstituzioaren 149.1.14 artikuluan xedatutakoaren babesean ematen dira, artikulua horrek Estatuari esleitzen baitio ogasun nagusiaren gaineko eskumen eskusiboa.

Azken xedapenetako bigarrena. *Erregelamendu bidezko garapena.*

Gobernuak beharrezkoak diren erregelamendu-arauak eman ahalko ditu errege lege-dekretu honetan xedatutakoa garatzeko.

Azken xedapenetako hirugarrena. *Indarrean jartzea.*

Errege lege-dekretu hau *Estatuko Aldizkari Ofizialean* argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean.

Madriren, 2018ko abenduaren 14an.

FELIPE e.

Gobernuko jarduneko presidentea,
CARMEN CALVO POYATO