



Lehiaren
Euskal Agintaritza
Autoridad Vasca
de la Competencia

ERABILERA TURISTIKOKO ETXEBIZITZEN ETA ETXEBIZITZA PARTIKULARREKO GELEN DEKRETUARI BURUZKO TXOSTENA

Proiektua: LEA/AVC 269-ARAU-2018

Aurkibidea:

I. Txostenaren xedea	2
II. Etxebizitza partikularreko ostatu turistikoaren arau-esparrua	2
1. Hiri-errentamenduen Legea	2
2. Turismoaren Euskal Legea	2
3. Udal hirigintzako araudia.....	4
III. Jarduera ekonomiko gisa ostatu hartzea erabilera turistikorako etxebizitzetan..	5
IV. Erabilera turistikoko etxebizitzen eta etxebizitza partikularreko gelen dekretu- proiektua.....	6
V. Azterketa lehiaren ikuspegitik.....	7
1. Alderdi orokorrak.....	7
2. Artikuluak	7
A. 5.1. artikulua	7
B. 5.2 artikulua	8
C. 11. artikulua	9
D. 12. artikulua	10
E. 13. artikulua	11
F. 14. artikulua.....	11
FG. 15. artikulua.....	12
H. 16. artikulua	12
I. 17. artikulua.....	13
VI. Ondorioa	13

Osoko bilkura

Alba Urresola Clavero andrea, mahaiburua

Rafael Iturriaga Nieva jauna, batzordekidea

Enara Venturini Álvarez andrea, batzordekidea

Maria Lourdes Muñoa Corral andrea, idazkaria

1. Lehiaren Euskal Kontseiluaren osoko bilkurak, 2018ko martxoaren 14ko bileran, goian adierazitako kideez osatuta egonik, erabaki du argitara ematea Eusko Jaurlaritzako Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailak erabilera turistikoko etxebizitzen eta etxebizitza partikularreko gelen dekretu proiektuari buruz egindako txostena.

I. Txostenaren xedea

2. 2018ko otsailaren 1ean, txostena egiteko eskatu dio Eusko Jaurlaritzako Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailak Lehiaren Euskal Agintaritzari (LEA/AVC), hark burututako erabilera turistikoko etxebizitzaren eta etxebizitza partikularreko gelen dekretu proiektuari buruz.

3. Txosten hau eman da otsailaren 2ko 1/2012 Legeak, Lehiaren Euskal Agintaritzari buruzkoak, bere 3.5 artikuluan erakunde horri ematen dion eskumenaren arabera, honi buruz: “lehiari eragiten dioten araugintzako egitasmoei buruzko irizpena emango du, baina ez da izango loteslea”.

II. Etxebizitza partikularreko ostatu turistikoaaren arau-esparrua

1. Hiri-errentamenduen Legea

4. Hiri-errentamenduen Legeak (azaroaren 24ko 29/1994 Legea), 2. artikuluan, honako hau jotzen du etxebizitza-errentamendutzat: errentariak bizitzeko egokia den eraikin bat errentan hartzen duenean, eraikin horren lehen helburua izatea etxebizitza **iraunkorra** izateko beharrezkoak asetzea.

Espresuki uzten du bere aplikazio-eremutik kanpo, zehazki, 5.e) artikuluan, aldi baterako lagatzea berehala erabiltzeko moduko etxebizitza oso baten erabilera, zehazki, etxe bat altzariz hornituta eta jantzita, irabazi-asmoekin eta eskaintza turistikorako erabiltzen diren bideen bitartez komertzializatuta edo iragarrita, baldin eta berariazko araubide baten menpe badago sektoreko araudiaren ondorioz.¹

2. Turismoaren Euskal Legea

5. Turismoaren Legeak (uztailaren 28ko 13/2016 Legea) honela definitzen du **turismo-jarduera**, 2.2.b) artikuluan: jarduera eta zerbitzu turistikoen erabiltzaileei hainbat zerbitzu emateko helburua du; esaterako, **ostatuko** eta sukaldaritzako zerbitzuak, bitartekaritza, informazioa, laguntza eta turismoari loturiko beste edozein zerbitzu.

Bestalde, 18. artikulua ezartzen du librea dela turismo-jardueran aritzea, baina aplikatzekoa den eta indarrean dagoen legeria bete behar dela; beraz, zerbitzu turistikoren bat emateko interesa duen edozein pertsonak ireki dezake EAEn, baldin eta aurrez aurkeztu badu komunikazioa edo erantzukizunpeko adierazpena, eta kasuan-kasuan dagokion gaikuntza lortu badu.

¹ Hemen emandako idazketa: ekainaren 4ko 4/2013 Legea, etxebizitzak alokatzeko merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriei buruzkoa, lehenengo artikulua bigarren zenbakia.

6. Turismo-enpresak 2.2.h) artikuluan definitzen dira, honela: pertsona fisiko edo juridikoak, nor bere izenean profesionalki, ohikotasunez eta irabazteko asmoz jarduten dutenak ostatu-zerbitzua edo bitartekaritza-zerbitzua emateko.

Era berean, 20. artikulua ezartzen du ezen **turismo-enpresa** baten titularra den pertsona fisiko edo juridiko orok, baldin eta jarduera turistiko batean hasi eta jardun nahi badu Euskal Autonomia Erkidegoan, EAeko Turismo Administrazioari aurkeztu beharko diola, jarduera hori hasi aurretik, erantzukizunpeko adierazpen bat non azaltzen den jarduera horretan aritze aldera eskatutako betekizunak betetzen direla.

7. Turismo-enpresak 29. artikuluan sailkatzen dira: turismo-enpresa ostatu emateko edo bitartekaritzako turismo-enpresak izan daitezke.

Bestalde, 36. artikuluan, **ostatu-enpresa turistikoak** sailkatzen dira, kontuan hartuta zer ustiatzen duten:

- a) Ostatu-establezimenduak.
- b) **Erabilera turistikoko etxebizitzak.**
- c) **Erabilera turistikoko etxebizitza partikularreko gelak.**

8. 24. artikulua **EAeko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroa** sortzen du, zeina, izaera administratiboko erregistro publiko gisa sortua, atxikita baitago Eusko Jaurlaritzan turismo-arloko eskumena duen sailari, eta helburu baitu inskribatzea EAeko turismo-enpresak eta haien establezimenduak edo turismo-enpresa baten titular diren edo turismo-jarduera batean aritzen diren pertsona fisiko eta juridikoak. Inskripzioak ez du izaera eratzailerik izango.

Turismoko enpresek nahiz establezimenduen erregistroan inskribatzea eskatu ahal izango dute, edo ofizioz gauzatu ahal izango da, turismo-enpresek erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu ondoren.

9. Erabilera turistikoko etxebizitzak 53. artikuluan definitzen dira: turismo- edo opor-arrazoiengatik ostatu bezala eskaintzen edo merkaturatzen diren edozein motatako etxebizitzak dira, zeinak hirugarren batzuei lagatzen baitizkiete jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan. Behin eta berriz edo ohikotasunez eta ordainsari baten truke merkaturatzen dira, zuzenean edo zeharka.

Erregelamenduz zehaztuko da zein den erabilera turistikoko etxebizitzaren gehienezko edukiera, baina ezingo da inola ere gainditu EAeko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen 62.2 artikuluan definitzen diren ratioen arabera zehaztutako ostatu-kopurua. Era berean, erregelamendu bidez garatuko dira erabilera turistikoko etxebizitzek bete behar dituzten funtzionamendu-araubidea, eskakizunak eta baldintzak, baita bereizgarriak ere.

10. 54. artikulua **erabilera turistikoko etxebizitza partikularreko geletan ostatu ematea** arautzen du. Erregelamendu bidez ezarriko da zenbat plaza eskaini ahal

izango diren gehienez etxebizitza berean, baita etxebizitza partikularreko gelek bete behar dituzten funtzionamendu-araubidea, eskakizunak eta baldintzak, baita bereizgarriak ere.

11. 53.4 artikulua espresuki uzten ditu legearen aplikazio-eremutik kanpo Hiri-errentamenduen Legearen edo hura ordeztzen duen araudiaren arabera errentan ematen diren etxebizitzak.

3. Udal hirigintzako araudia

12. Hiri-ingurunea antolatzea da udal hirigintzako araudien funtsezko helburua; hortaz, eragin mugatzailea sortzen dute ezinbestean bertan egindako jarduera ekonomikoetan. Berriaz jarduera ekonomikoan eraginik izan gabe ere, jarduera ekonomikoa gauzatzean zerbitzu-emaileek errespetatu egin behar dituzte, partikularrek euren rol pribatuetan bezalaxe.

Lehiaren defentsarako agintaritzei hauxe dagokie aztertzea: arau horietan ezarritako hirigintzako mugapenek lehia askea eragozten duten ala ez.

13. Horri dagokionez, bidezkoa da adieraztea ezin zaiola aplikatu hirigintzari Barne-merkatuko zerbitzuei buruzko 2006ko abenduaren 12ko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2006/123/EE Zuzentaraua, Bederatzigarren kontuan esan bezala.² Hala ere, Europako Batzordearen Barne Merkatu eta Zerbitzuetako Zuzendaritza Nagusiak Zerbitzu Zuzentaruaren transposizioari buruzko³ eskuliburuan, honako hau adierazten da 2.3.2 puntuan:

(...) arau horiei izendapen espezifiko ematea, adibidez, hirigintzako arau gisa, edo betekizunak modu orokorrean formulatzea; hau da, ez zaizkie bereziki zerbitzu-emaileei ezartzen, ez da nahikoa horiek Zerbitzuen Zuzentaruaren eremutik kanpo uzteko. Hain zuzen, dena delako betekizunek benetan zer eragin duten aztertu behar da orokorrak diren ala ez zehazteko. Hala, Zuzentaruaren transposizioa egitean, estatu kideek kontuan hartu beharko dute «hirigintzako arauak» edo «eraikuntzako ordenantzek» barne har ditzaketela berriaz zenbait zerbitzu-jarduera arautzen dituzten eskakizunak eta, ondorioz, Zerbitzuen Zuzentaruaren mende egon daitezkeela. Adibidez, merkataritzako zenbait establezimenduren gehieneko azalerari buruzko xedapenak, hirigintzako arau orokorretan agertzen badira ere, Zerbitzuen Zuzentaruaren aplikazio-eremuan sartzen dira; ondorioz, hura irekitzeko askatasunari buruzko kapituluaren aurreikusitakoari jarraitu behar diote.

14. Hortaz, hirigintzako araudia den ebaluatzeko, ez da kontuan hartzen zein tresna erabiltzen den, ezpada zer araudi hartzen duen barne. Ekonomikoa edo komertziala bada, aplikatzekoa izango da Zerbitzuen Zuzentaruak.

Hain zuzen, araudiaren xede nagusia baldin bada leku jakin batean egin daitezkeen **jarduera ekonomikoen** gainean zuzeneko eragina izatea (erabilera komertzial edo

² <http://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/economia/enlaces/destacados/Docu2DS.pdf>

ekonomikoak erregulatzea), eta ez gune batean eraiki daitezkeen eraikinen tipologia zehaztea, orduan, izaera ekonomikoko erregulazio bat izango litzateke.

15. Horregatik, LEAren iritziz, jada eraikita dauden eraikinetan zer-nolako merkataritza- edo zerbitzu-jarduera gauza daitezkeen definitzen dute erabilera urbanistikoak arautzen dituzten udaleko arau anitzek; hortaz, ez dira hirigintzaren arlokoak⁴, beraz, aplikatzekoak zaizkio Zerbitzuen Zuzentarauko eta haren transposizioa egiteko araudiko aginduak.⁵

III. Jarduera ekonomiko gisa ostatu hartzea erabilera turistikorako etxebizitzetan

16. Arauditik ondoriozta daiteke ez dela etxebizitza-errentamendua ostatu hartzea erabilera turistikoko etxebizitzetan edo erabilera turistikoko etxebizitza partikularreko geletan, baizik eta sektore turistikoaren **jarduera ekonomiko** bat, **turismo-entresatza** hartutako pertsona fisiko nahiz juridikoen gauzatzen dutena. Jarduera abian jarri aurretik, nahitaez aurkeztu behar diote erantzukizunpeko adierazpen bat turismo-administrazioari, lege ezarritako baldintzak betetzeari buruzkoa, eta Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuko dira ondoren.

⁴ Auzitegi Gorenaren 2015eko irailaren 3ko epaiak (ECLI: ES:TS:2015:3866), 3408/2014 kasazio-errekurtsoan emandakoak, indarrrik gabe utzi zituen Euskal Autonomia Erkidegoko Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren zehaztapenak, Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 21eko 262/2004ko Dekretu bidez onartuta; izan ere, mugak ezarri zizkieten merkataritza-ekipamenduen gehieneko azalerari eta kontsideratzen zuen ekonomikoak eta merkataritzakoak zirela, soil-soilik, muga horiek ezartzeko benetako arrazoiak, eta, ondorioz, hala Zerbitzuen Zuzentarauak nola 17/2009 Legeak galarazten zituztela.

Bestalde, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren 43/2018 epaia, 2018ko urtarrilaren 29koa, LEAk jarritako errekurtsoa partzialki baiesten du, hain zuzen, 2016ko ekainaren 30ean Bilboko udalbatzak hartutako erabakiaren aurka, zeinaren bidez Zazpikaleak Birgaitzeko Plan Bereziaren aldaketa onestea erabaki baitzen, zenbait hirigintza-erabileratarako araubide berria ezartzei buruzkoa. Horri dagokionez, epaiak baliogabe uzten ditu hainbat artikulua eta beste batzuen zuzenbidearekiko berrespena adierazten du, izaera ekonomikokotzat hartzen baititu araututako jarduerak.

⁵ **Autoritat Catalana de la Competència (ACCO)** izenekoak ere ondorio bera atera zuen. “Lehiaren ikuspuntutik, lurzoruaren erabilera xeheki arautzei buruzko gomendioetan” (2014ko abendua), hauxe baieztatu zuen: “Beraz, ACCOren aburuz, erabileren erregulazio xeheari aplikatu behar zaio Zerbitzuen Zuzentaraua (baita haren edukiaz Espainiako ordenamendu juridikora egiten den transposizioa ere), ikusita funtsean merkataritzaren arlokoa dela. Ondorioz, beharrenean, proportzionaltasunaren eta distortsio minimoaren printzipioak errespetatu behar dira araudi honetan, eta debekatuta egongo da muga jakin batzuen mende jartzea zerbitzu-jarduera baterako sarbidea, 17/2009 Legearen 11.1 a) artikuluekin bat etorritik.” (19. orrialdea)

http://acco.gencat.cat/web/.content/80_acco/documents/arxiu/actuacions/ES_8_2014_USOS_DEL_SOL_ESP.pdf

IV. Erabilera turistikoko etxebizitzaren eta etxebizitza partikularreko gelaen dekretu-proiektua

17. Dekretu honek ostatua arautzen du erabilera turistikorako etxebizitzetan eta etxebizitza partikularreko geletan, hauen bidez: 22 artikulua, 4 kapitulutan banatuta; xedapen gehigarri bat, xedapen iragankor bat eta hiru azken xedapen.

18. I. kapituluak, “Xedapen orokorrak”, 4 artikulua ditu, arauaren helburua eta aplikazio-eremua jasotzen ditu, eta ostatu-figura horien kontzeptuak eta elementu arautzaileak definitzen ditu.

19. II. kapituluak, “Administrazioak esku-hartzeko araubidea”, 5 artikulua ditu eta turismo-jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenaren edukia jasotzen du; adierazpen horren titularra nor izan daitekeen azaltzen du; Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan izena nola eman behar den arautzen du, eta jarduerak bete behar dituen baldintzak betetzen direla egiaztatzeko Administrazioak duen prozedura adierazten du –bertan jasotzen da udal-eskumenei buruz udalei txostenak eskatzeko aukera; dokumentazio justifikatzailea interesdunen esku egotea, eta aurkezten den erantzukizunpeko adierazpenean edo bestelako dokumentazio osagarrian dauden datuak zehaztugabeak edo faltsuak badira edo daturik falta bada zer nolako prozedura abiarazi behar den–; azkenik, jarduera aldatzea eta baja ematea arautzen ditu.

20. III. kapituluak, bestalde, “Ostatu-jardueraren funtzionamenduaren baldintzak eta erregimena”, 8 artikulua ditu; horri dagokionez, erabilera turistikoko etxebizitzari aplikagarria zaien araudi osoa betetzeko obligazioa dutela adierazten du, eta aipamen berezia egiten zaie eraikuntza-baldintzei eta ostatuaren gehieneko edukierari; berehalako erabilgarritasunerako baldintzak zehazten dira; etxebizitza erabiltzeko segurtasun-bermeen errekerimenduak; ostatu-mota horiek identifikatzeko ikur ofiziala erabiltzeko beharra; erantzukizun zibileko aseguruia nola egin behar den; herritarren segurtasunari buruzko argibideak emateko betebeharrak; eta, azkenik, jabetza horizontaleko arauen betearazpena, jabetza-eredu horretakoak diren etxebizitzetan.

21. IV. kapituluak, “Turismo-jardueraren zerbitzua emateko betebeharrak”, 5 artikulua ditu. Eta erregistro-zenbakia identifikatzeko beharra ezartzen du etxebizitzetan edo geletan ostatu hartzea sustatzeko, merkaturatzeko edo laguntzeko edozein jardueratan; bestalde, ostatuaren erabiltzaileek informazioa jasotzeko dituzten eskubideak adierazten ditu (eskaintzaren baldintzez; zerbitzuen prezioaz; salaketak, kexak eta erreklamazioak aurkezteko aukeraz), eta, bukaeran, azken artikulua turismo-ostatuaren erabiltzaileek dituzten betebeharrak azaltzen ditu.

22. Xedapen Gehigarriaren helburua da Dekretua egikaritzetik eratortzen diren dokumentu guztietan genero-ikuspegia barnebiltzea.

23. Xedapen iragankorrek 6 hileko epea ematen die etxebizitzaren eta gela titularrei araudi berrira egokitu daitezela, baldin eta dekretua indarrean jartzen denean erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu badute eta Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan izena eman badute.

24. Amaitzeko, Azken Xedapenetatik Lehendabizikoak aldaketa bat egiten du otsailaren 27ko 3/1998 Legeak, Ingurugiroa Babesteko Lege Orokorrek, bere II. eranskineko B.7 apartatuan, berriaz jaso daitezela erabilera turistikoa duten etxebizitza partikularrak eta etxebizitza partikularren gelak aurretiazko komunikazio-betebeharraren mende dauden sailkatutako jardueren artean; Azken xedapenetatik Bigarrenak Turismo, Merkataritza eta Kontsumo sailburuari baimena ematen dio dekretua garatzeko; eta Azken Xedapenetatik Hirugarrenak indarrean sartzea xedatzen du.

V. Azterketa lehiaren ikuspegitik

1. Alderdi orokorrak

25. Txosten honetan soilik nabarmenduko dira lehia askean eragina duten gaiak, Lehiaren Euskal Agintaritzaren ustez, salbu Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legean aldez aurretik araututako alderdiak, zehazki, erakunde horrek emandako alderdiak aipatu legearen aurreproiektuari dagokion 2015eko abuztuaren 6ko txostenean.⁶

2. Artikuluak

A. 5.1. artikulua

26. Dekretu-proiektuaren 5.1 artikulua ezartzen du erantzukizunpeko adierazpenak errekerimendu hauek betetzen direla egiaztatu beharko duela:

5. artikulua.- Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena erabilera turistikorako etxebizitzetan eta etxebizitza partikularreko geletan

1.- Turismoaren 13/2016 Legearen 18. artikuluan eta horrekin bat datozenetan adierazitakoaren arabera, dekretu honetan arautzen den turismo-jarduera eman nahi duen pertsonak erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztu beharko du, jarduera hasi baino lehen, turismoaren alorreko eskumena duen sailean, eta bertan aditzera eman ezagutzen dituztela jarduera horretan aritzeko baldintzak eta betekizunak.

Horretarako, betekizun hauek aipatu beharko ditu erantzukizunpeko adierazpenak:

a) Etxebizitzaren gaineko gozatzeko edo kudeatze-eskubidearen titulartasuna eta, jabea ez bada, turismo-jardueraren adostasuna.

6

http://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/es_informes/Informe%20a%20Anteproyecto%20de%20Ley%20de%20Turismo%20de%20Euskadi.pdf

- b) Turismo-jarduera bat etortzea etxebizitzak berez duen hirigintzako erabilerarekin.
- c) Etxebizitzaren eraikigarritasun- eta bizigarritasun-arauek betetzea, eta gela bakoitzak gehienez har ditzakeen plaza-kopurua eta guztizkoa ere adieraziko da.
- d) Sailekatutako jarduerari buruzko lege-araubidea betetzea; aginduzko neurriak, besteak beste, suteen kontrako prebentzioaz eta babesaz, zaratez, hondakinez eta adierazten den beste edozein neurri zuzentzaile.
- e) Dekretu honek aurreikusitako baldintzak eta funtzionamendu-araubidea betetzea.
- f) Erabilera turistikoa bat etortzea higiezinaren jabetza horizontalaren arauekin.
- g) Erantzukizun zibila bermatzea, dekretu honek agintzen duen eran.
- h) Geletan ostatu hartzeko modalitatean, jardueraren titularraren benetako egoitza.
- i) Zerga-eskakizunak betetzea.
- j) Hala badagokio, higiezinaren eta laneko osasunaren arloko araudia eta laneko arriskuen prebentziorako araudia betetzea.
- k) Hala badagokio, legeak eskatzen dituen auto-babeserako neurriak hartzea.

27. Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legearen 20.2 artikularen arabera, interesdunak sinatutako dokumentua da erantzukizunpeko adierazpena, zeinetan adierazten baitu, haren erantzukizunpean, indarrean dagoen araudiak ezarritako eskakizunak betetzen dituela eskubide bat aitortzeko edo eskubide hori gauzatu ahal dezan. Adierazitako betekizun guztiak espresuki eta modu argi eta zehatzean jaso behar dira erantzukizunpeko adierazpenean, bereziki azpimarratuz zerga- eta hirigintza-arloko betebeharrak ezagutzea eta betetzea, halakorik badago, gai horien konplexutasun eta garrantzi berezia ikusita. Euskadiko turismo-administrazioek edozein unetan errekeritu ahal izango dute aurkez dakiela aipaturiko eskakizunak betetzen direla egiaztatzen duen dokumentazioa.

Halaber, 13/2016 Legearen 53.2 artikularen arabera, erabilera turistikoko etxebizitzek bete behar dituzte arlo hauei buruzko araudietako eskakizunak: azpiegiturak; hirigintza, eraikuntza eta eraikigintza; segurtasuna; ingurumena, osasuna eta kontsumoa, eta higiezia eta laneko osasuna laneko arriskuen prebentziorako araudia betetz; bai eta, hala badagokio, aplikagarri den beste araudi batek eskatutakoak.

28. Horren ondorioz, LEAk beharrezkotzat eta proportzionaltzat jotzen ditu ezarritako eskakizunak, eta bat dator Turismoaren Legearen preskripzioekin.

B. 5.2 artikulua

29. Dekretu-proiektuaren 5.2. artikulua haxe ezartzen du:

- 5. artikulua.- Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena erabilera turistikorako etxebizitzetan eta etxebizitza partikularreko geletan

2. Erantzukizunpeko adierazpena eredu ofizialaren arabera aurkeztuko da, zeina eskuragarri egongo baita, bide telematikoen bitartez, turismoaren alorreko eskumena duen sailaren egoitza elektronikoa, zein paperezko formatuan, sail horren lurralde-bulegoetan.

Etxebizitza behar bezala identifikatzeko, erantzukizunpeko adierazpenaren eredu ofizialean etxebizitzaren posta-helbidea eta katastroko erreferentzia jasoko dira, eta, horretaz gainera, fatxadaren eta barrualdearen argazkiak ere bai, eta azalera erabilgarria, banaketa eta etxebizitza bakoitzeko eta gela bakoitzeko dagoen gehieneko plaza-kopurua jasotzen dituen plano bat, eskalan egina.

Dekretu honetan agindutakoari jarraikiz jardueraren titularrak eduki behar duen dokumentazioa adieraziko du erantzukizunpeko adierazpenaren eredu ofizialak.

30. LEAren iritziz, oso positiboa da erantzukizunpeko adierazpena bide telematikoen bitartez aurkezteko aukera, kontuan hartuz, halaber, jaso beharreko datuak eta horrekin batera doan dokumentazioa.

C. 11. artikulua

31. Dekretu-proiektuaren 11. artikulua haxe ezartzen du:

11. artikulua.- Eraikuntza-eskakizunak eta ostatuaren gehieneko edukiera

1.- Aplikagarri den eraikuntza- eta hirigintza-araudia bete beharko dute etxebizitzek.

Etxebizitzek logela, sukaldea eta bainugela izan behar dituzte, gutxienez ere. Logelak pribatuak izango dira beti, eta ate batez egongo dira banatuta. Gainera, argiztapen naturala eta kanporako zuzeneko aireztapena edo patio batera doan aireztapena eduki behar dute.

Ostatu hartzeko gelak eskaintzen dituzten etxebizitzetan, bi logela egongo dira gutxienez; haietako bat bertan bizi den pertsonaren logela pribatua izango da.

2.- Bizitegi-erabilerari buruzko irisgarritasun-betekizunak aplikatuko zaizkie erabilerari turistikoko etxebizitzetara.

3.- Etxebizitzek eta gelek eskaintzen duten plaza-kopurua justifikatuta egon daiteke haien eraikuntza-ezaugarrien arabera, udalerrira bakoitzean lurzorua erabilerari buruz eta eraikuntzari buruz indarrean dauden plangintza- eta arauketa-tresnek xedatzen dutena aplikatuz.

Arau espezifikorik ezean, honako ratio hauek erabiliko dira etxebizitzaren gehieneko ostalarien kopurua kalkulatzeko, bertan bizi direnak eta erabiltzaileak barne hartuta:

a) Pertsona batentzako etxebizitza batek 25 metro karratuko azalera erabilgarria eduki behar du, gutxienez.

b) Bi pertsonarentzako etxebizitza batek 33 metro karratuko azalera erabilgarria eduki behar du, gutxienez.

c) Hiru pertsonarentzako edo gehiagorentzako etxebizitza batek 15 metro karratuko azalera erabilgarria eduki behar du, gutxienez, pertsona bakoitzeko.

Kalkulu horiek egiteko, ez dira kontuan hartuko terrazak, balkoiak edo esekilekuak.

4.- Debehatuta dago etxebizitzak eta gela bakoitzak duen gehieneko edukiera baino ostalari-kopuru handiagoa hartzea, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan jasotako datuen arabera.

32. Turismo Legearen 53.8 artikulua erregelamenduz zehaztuko du zein den erabilera turistikoko etxebizitzaren gehieneko edukiera, baina ezingo da inolara ere gainditu Etxebizitzari buruzko Euskadiko 2015/18 Legearen 62.2 artikuluan edo hura ordeztzen duen araudian definitzen diren ratioen arabera zehaztutako ostatu-kopurua, ratio horren barnean sartuta bai egoiliarra eta bai turismo-erabiltzaileak.

Beste alde batetik, 15/18 Legearen 62.2 artikuluan arabera, etxebizitza bat gainokupatuta dagoela joko da bertan bizi direnen kopuruak ratio hauek gainditzen dituztenean:

- a) Egoiliar batentzako etxebizitza batek 25 metro karratuko azalera erabilgarria eduki behar du, gutxienez.
- b) Bi egoiliarrentzako etxebizitza batek 33 metro karratuko azalera erabilgarria eduki behar du, gutxienez.
- c) Hiru pertsonarentzako edo gehiagorentzako etxebizitza batek 15 metro karratuko azalera erabilgarria eduki behar du, gutxienez.

Kalkulu horiek egiteko, ez dira kontuan hartuko terrazak, balkoiak edo esekilekuak.

33. Erabilera turistikorako etxebizitzek bete beharreko eskakizunak aztertuta, LEA honek uste du beharrezkoak eta proportzionalak direla eta ez direla oztopo jarduera ekonomikoa ustiatzen hasteko.

Halaber, etxebizitzaren okupatzaileen ratioak hain zuzen Etxebizitzari buruzko Euskadiko Legearen gainokupatze-ratioak dira; hortaz, akatsik gabekoak dira.

D. 12. artikulua

34. Dekretu-proiektuaren 12. artikulua haxe ezartzen du:

12. artikulua. - Berehala erabiltzeko baldintzak.

1.- Etxebizitzak edo gelak erabili ahal izateko, berehalako erabilgarritasunerako baldintzetan laga behar dira; horretarako, altzariz osatuta egon beharko dute eta instalazio, zerbitzu eta etxetresna elektrikoak edukiko ditu, baita okupaziorako beharrezkoak diren etxeko arreo eta garbiketa- eta higiene-elementuak ere; hortaz, ostatu-zerbitzu zuzena eta egokia emango da, onartu ohi diren konfort-arauen arabera, eskaintzen diren plaza guztiei dagokienez.

Gainera, bermatu beharko da gela eta instalazio guztiak mantentze-baldintza egokietan daudela eta behar bezala funtzionatzen dutela.

2.- Etxebizitzak edo gelak erabiltzaileen eskura utziko dira behar bezala ordenatuta eta garbiketa- eta higiene-baldintza egokietan. Beharrezkoa izango da garbitzea erabiltzaileak sartu aurretik.

35. LEAren iritziz, beharrezkoak eta proportzionalak dira etxebizitzaren eta gelen erabilgarritasun-eskakizunak eta ez dira oztopo jarduera ekonomikoa ustiatzen hasteko.

E. 13. artikulua

36. Dekretu-proiektuaren 13. artikulua haxe ezartzen du:

13. artikulua.- Etxebizitza segurtasunez erabiltzeko bermea

1.- Legez auto-babeserako neurri espezifikoak hartzeko betebeharra dagoenean izan ezik, etxebizitzak segurtasun-bitarteko hauek eduki behar ditu, erraz ikusteko moduko toki batean eta sarreratik hurbil:

a) Kanporako irteerak adierazten dituen plano bat, barrunbe guztiak eta gela bakoitzaren plaza-kopurua ere adieraziko da.

b) Gertuen dauden larrialdi- eta osasun-zerbitzuen kokaguneari buruzko informazioa eta telefono-zenbakia (suhiltzaileak eta polizia), baita larrialdietarako 112 telefono-zenbakia ere.

c) Eskuzko itzalgailu bat.

Etxebizitzak, gainera, lehen laguntzetarako botika-kutxa bat eduki behar du erabiltzaileen esku, erraz ikusteko eta hartzeko moduko toki batean.

2.- Ebakuazio-baldintzak direla-eta etxebizitzak auto-babeserako neurriak hartu behar baditu, azaroaren 2ko 277/2010 Dekretuak (Larrialdiei aurre egiteko, zenbait jarduera, zentro edo establezimenduren auto-babes-betebeharrak arautzen dituen) edo hura ordeztzen duen arauak agintzen duenari jarraituko zaio.

3.- Erabiltzaileari eman beharko zaizkio etxebizitzaren instalazioen funtzionamendu-eskuliburuak edo -jarraibideak, baita edozein informazio garrantzitsu ere haien segurtasun-baldintza zehatzei buruz eta hartu beharreko neurriei buruz, erabilera normaletik etor daitekeen edozein arrisku saihesteko.

4.- Horretaz gainera, beharrezkoa den informazioa emango zaio jabeekideen erkidegoaren funtzionamendu-arauei buruz, elementu eta zerbitzu edo instalazio komunak erabilerari eta gozatzeari dagokienez.

5.- Ostatu-jardueraren titularrak telefono bidezko arreta zerbitzua eman behar die erabiltzaileei, ostatuarekin lotutako kontsultei eta gertakariei erantzun eta ebatzi ahal izateko; 8:00etatik 20:00etara zabalduko ordutegi minimoarekin, astelehenetik igandera.

37. LEAren iritziz, beharrezkoak eta proportzionalak dira etxebizitzaren eta gela segurtasun-eskakizunak eta ez dira oztopo jarduera ekonomikoa ustiatzen hasteko, ezin baita inoiz gauzatu erabiltzaileen segurtasuna urrituz.

F. 14. artikulua

38. Dekretu-proiektuaren 14. artikulua haxe ezartzen du:

14. artikulua.- Erabilera turistikoko etxebizitzaren bereizgarria

1.- Dekretu honek arautzen dituen etxebizitzek bereizgarri bat erakutsi behar dute kanpoaldean, erraz ikusteko moduko toki batean, erabilera turistikoko etxebizitza edo etxebizitza partikularreko gela gisa identifikatuko dituen.

Eraikin berean izaera horretako etxebizitza asko badaude, osorik edo geletan lagatzen badira ere, nahikoa izango da bereizgarri bakar bat ipintzea kanpoko aldean, zer pisutan dauden

adieraziz. Bereizgarri horri, beste bat gehituko zaio erabilera turistikoko etxebizitza edo etxebizitza partikularreko gela bakoitzaren sarrerako atearen kanpoaldean.

Baldin eta jardueraren titularrari egotzi ezin zaizkion arrazoiak direla-eta bereizgarriak ezin badira eraikinaren kanpoaldean ipini, etxebizitzaren sarrerako atearen kanpoaldean jarriko da.

2.- Eusko Jaurlaritzan turismoaren alorreko eskumena duen sailburuaren aginduz, dagozkien bereizgarrien ereduak onartuko dira.

39. Turismo Legearen 25. artikulua araberak, Turismo-enpresek ondo irakurtzeko eta ulertzeko moduan erakutsi beharko dituzte haien sailkapen administratiboaren berezko elementuak eta hura egiaztatzen duten ikurrak, hala publizitatean, iragarkietan, dokumentuetan eta korrespondentzian nola prezio-tarifetan eta zerbitzu turistikoen fakturretan. Bestalde, Legearen 53.8 artikulua ezartzen du bereizgarriak erregelamenduz garatuko direla.

Bereizgarriak direla eta, erabilera turistikorako etxebizitzek bete beharreko eskakizunak aztertuta, LEA honek uste du beharrezkoak eta proportzionalak direla eta ez direla oztopo jarduera ekonomikoa ustiatzen hasteko.

G. 15. artikulua

40. Dekretu-proiektuaren 15. artikulua haxe ezartzen du:

15. artikulua.- Erantzukizun zibileko aseguru

1.- Jardueraren titularrek erantzukizun zibileko aseguru-poliza kontratatzeke betebeharra dute, etxebizitzaren erabiltzaileen edo hirugarrenen osasuna edo segurtasun fisikoa bermatuko duena, baita, ostatu-jardueraren ondorioz, erabiltzaileen segurtasun finantzarioarekin lotuta gerta daitezkeenak ere.

Etxebizitzak onar ditzakeen gehieneko plaza-kopuruak markatuko du aseguraturako gutxieneko kapitala, plaza bakoitzeko 6.000 euroko diru-zenbatekoan.

2.- Indarrean mantendu beharko da artikulua honek aipaturako aseguru-poliza, jarduerari baja ematen ez zaion bitartean Euskal Autonomia Erkidegoko Turismo Enpresen Erregistroan.

41. LEAren iritziz, beharrezkoa eta proportzionala da erantzukizun zibileko aseguru-polizaren kontratua eskatzea bizitegi-etxebizitzetako ostatu turistikoen jardueraren titularrei, baita dekretu-proiektuan finkatu den aseguraturako gutxieneko kapitalaren zenbatekoa ere.

H. 16. artikulua

42. Dekretu-proiektuaren 16. artikulua haxe ezartzen du:

16. artikulua.- Herritarren segurtasunaren alorreko informazio-betebeharrak

Bezeroen sarrerak eta irteerak erregistratzeko betebeharrak daude lotuta dekretu honek arautzen dituen turismo-ostatuak, herritarren segurtasunari buruzko indarreko araudian zehaztu bezala.

43. Herritarren Segurtasunari buruzko martxoaren 30eko 4/2015 Lege organikoaren 25. artikulua arabera, hiri-segurtasunaren arloko jarduera garrantzitsuak betetzen dituzten pertsona fisiko edo juridikoen gaineko agirien erregistroa egiteko beharra ezartzen da: besteak beste, ostatu-jarduerak.

16. artikulua bete behar hori gogorarazten du soilik, beraz, ezin da horri buruzko oharrik egin.

I. 17. artikulua

44. Dekretu-proiektuaren 17. artikulua haxe ezartzen du:

17. artikulua.- Jabetza horizontalaren araubidea betetzea

Jabetza horizontalaren araubideko etxebizitzetan, ezin izango da erabilera turistikoko etxebizitzetan ostatu hartzeko jarduerarik onartu, baldin eta jabeen erkidegoaren estatutuetan –zeinak Jabetzaren Erregistroan behar bezala inskribatuta egongo baitira– horretarako debeku berariazkoa badago.

45. LEA honek irizten dionaren arabera, jabeen erkidegoak dira etxebizitzetan jarduera ekonomikoak aurrera eramatea mugatzeko edo debekatzeko erakunde egokienak.⁷

Ondorioz, adostasuna adierazten da 17 artikuluekin.

VI. Ondorioa

LEA honek aldeko irizpena ematen dio Eusko Jaurlaritzako Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailak egindako erabilera turistikoko etxebizitzetan eta etxebizitza partikularreko gelen dekretu proiektuari.

7

http://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/es_informes/adjuntos/251_INF_ORME_ORDENACION_URBANA_BILBAO_web_es.pdf

http://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/es_informes/adjuntos/250_INF_ORME_ORDENACION_URBANA_DONOSTIA_web_es.pdf