

INFORMAZIO-OHARRA

ERABILERA TURISTIKORAKO ETXEBIZITZAK

Araudia: 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena.

Indarraldiaren hasiera-data: 20 egun natural EHAAan argitaratzen den egunetik: 2016ko abuztuaren 31.

Definizioa:

Erabilera turistikoko etxebizitzak: turismorako edo oporretarako ostatu modura merkaturatzen diren etxebizitzak dira, edozein motatakoak, jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak hirugarren batzuei lagatzen dizkienak, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan. Maiztasunez edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomiko bidez merkaturatzen dira, zuzenean edo zeharka.

Irismena:

Honako eraikin hauek sartzen dira sailkapen honen barruan (zerrenda ez da ez osoa, ez mugatua):

- Jabetza horizontaleko etxebizitza independenteak, familia anitzeko eraikinetan edo eranskinetan daudenak.
- Familia bakarreko etxe bakarrak edo binakakoak.
- Eraikuntza aurrefabrikatu finkoak edo antzekoak.

Etxebizitza horien barruan sartzen dira apartamentu partikularrak, estudioak, pisuak, villa deritzenak eta txaletak. Ezin da erabili erroreak eragin ditzakeen izendapenik.

Lege honen aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira errentapeko etxebizitzak, Hiri-errentamenduei buruzko azaroaren 29ko 29/1994 Legearen mende edo lege hori ordeztzen duen araudiaren mende daudenak (53.4 art.).

Etxebizitza bat erabilera turistikorako errentatzen dela ulertuko da baldin eta, ezarri beharreko araudiaren arabera, ezin bada egiaztatu ezen egindako kontratua hiri-errentamenduen legeriaren araberakoa dela (53.5 art.).

Ohikotasuna dagoela ulertuko da, baldin eta etxebizitzaren publizitate- edo merkaturatze-ekintzak egiten badira turismo-eskaintzarako edozein bitarteko, euskarri edo kanal erabiliz, edo ostatua ematen bada urtean bitan edo gehiagotan, jarraikako 31 egunez edo gutxiagoz (53.7 art.).

Honako hauek sartzen dira lege honen 2.n) artikuluan zehazten diren turismo-eskaintzen kanalen barruan: etxebizitzetako egonaldi turistikoak epe motzerako merkaturatzen dituzten enpresak, eta opor-erabilerarako etxebizitzak eskaintzen dituzten higiezin merkatuko agente edo bitartekaritza-enpresak (53.3 art.).

Funtzionamendu-araubidea:

Ezin izango da etxebizitzarik errentatu jarduera hasteko beharrezkoa den alde aurreko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu gabe Euskal Autonomia Erkidegoko turismo-administrazioan. Lege honen ondorioetarako, klandestinoztat joko da adierazpen hori egin gabe etxebizitzak kontratatzea edo ustiatzea (53.6 art.).

Errentapeko etxebizitza bat turismo-erabilerarako lagaz gero, errentariak aurkeztu beharko du erantzukizunpeko adierazpena, eta inskribatuta egon beharko du Euskal Autonomia Erkidegoko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan. Era berean, egin nahi duen jardueraren berri eman beharko dio, nahitaez, errentatzaileari. (53.1 artikulua, bigarren paragrafoa.

Erregelamenduz zehaztuko da zein den erabilera turistikoko etxebizitzaren gehieneko ahalmena, baina ezingo da inola ere gainditu Etxebizitzari buruzko Euskadiko 3/2015 Legearen 62.2 artikuluan edo hura ordeztzen duen araudian definitzen diren ratioen arabera zehaztutako ostatu-kopurua, ratio horren barnean sartuta bai egoiliarak eta bai turismo-erabiltzaileak.

Erabilera turistikoko etxebizitzek lehen okupazioko lizentzia edo bizigarritasun-zedula eduki beharko dute (53.10).

Erabilera turistikoko etxebizitzek honako arlo hauei buruzko araudietako betekizunak bete beharko dituzte: azpiegiturak; hirigintza; eraikuntza eta etxegintza; segurtasuna; ingurumena; osasuna eta kontsumoa eta, laneko arriskuen prebentziorako araudia betez, higiena eta laneko osasuna. Horietaz gain, baita aplikagarri den beste araudi batek eskatzen dituen betekizun guztiak ere, hala baldin bada (53.2 art.).

Erabilera turistikoko etxebizitzak oso kontserbazio-egoera onean eduki beharko dira, eta kategoria ezartzeko eta erregistroan jasotzeko eskatutako betekizunei eutsi beharko diete (53.11 art.).

Erregelamenduz garatuko dira establezimendu horien funtzionamendu-araubidea, erabilera turistikoko etxebizitzek bete behar dituzten betekizun eta baldintzak eta bereizgarriak (53.8 art.).

Eusko Jaurlaritzan turismo-arloko eskumena duen organoak betekizun batetik edo batzuetatik dispentsatu ahal izango ditu erabilera turistikoko etxebizitzak, baldin eta ezin badira turismo-jarduerarako egokitu etxebizitzaren edo etxebizitza kokatuta dagoen eraikinaren egiturak berak ezartzen dituen zailtasunak direla eta. Dispentsa horretarako, alde aurreko txosten tekniko bat beharko da (53.9 art.).

Oharra: erregelamendua onetsi arte ez da egongo kategoriarik, ez betekizun berezirik, ez bereizgarrikerik, ez dispentsarik. Hala ere, jardueraren titularrak baditu eskubideak eta betebeharrak, eta turistak (turismo-erabiltzaileak) ere bai, honako lege honetan arautzen direnak, hain zuzen: 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena.

Titularrak bisita-liburua eta erreklamazio-orriak eduki behar ditu, eta Legean adierazten diren gainerako eskakizun guztiak bete behar ditu. Legea aztergai dago Ekonomiaren Garapen eta Lehiakortasun Sailaren web orrian, turismoaren arloan, “arauak” atalaren barruan.

Etxebizitzari alta emateko prozedura

Gerora erregelamenduz gara daitekeena eragotzi gabe, lege hau indarrean sartu, eta erabilera turistikoko etxebizitzek eta erabilera turistikoko logela partikularretako ostatuak trafiko turistikoa jardun nahi badute, erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu beharko dute, lege honen 20. artikuluan zehaztutakoaren arabera (Hirugarren xedapen iragankorra).

Erantzukizunpeko adierazpenaren eredia:

Non eskuratu:

Ekonomiaren Garapen eta Lehiakortasun Sailaren lurralde ordezkartzetan edo Euskadiko turismoaren web orri profesionalean, erabilera turistikoko etxebizitza eta etxe partikularretako logeletako ostatuen inguruko prozeduren atalean, hain zuzen: ([www.industria.ejgv.euskadi.eus/..](http://www.industria.ejgv.euskadi.eus/))

Non aurkeztu:

Ekonomiaren Garapen eta Lehiakortasun Sailaren lurralde ordezkartzetan (hiru hiriburuetan), egoitza elektronikoan, Zuzenean zerbitzuan edo azaroaren 26ko 30/1992 Legeak, Herri administrazioen araubide juridiko eta administrazio prozedura erkidearenak, 38.4 artikuluan ezartzen dituen organoetan.

Erantzukizunpeko adierazpenarekin batera aurkeztu beharreko dokumentazioa:

- Bizigarritasun-zedula edo lehen okupazioko lizentzia.
- Etxebizitza erabiltzeko eskubidea frogatzen duen agiria (erosketa-eskritura, errentamenduaren edo lagapenaren kontratua, besteren bat).
- Etxebizitzaren eskalako planoaren kopia bat edo haren banaketaren eskalako marrazkia.
- Etxebizitzaren argazkiak, kanpoaldea eta barruko gelak erakusten dituztenak.
- Ordezkaritzaren ahalordea, edukiz gero.

Izapideak: Erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu ondoren etxebizitza Euskal Autonomia Erkidegoko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuta geratuko da.

Zerbait aldatzen bada (jarduerari uztea barne) eta aldaketak titulartasuna edo haren inskripzioaren inguruabarren bat ukitzen badu, Turismo Zuzendaritzari jakinarazi beharko zaio, eta aldaketaren frogagiria aurkeztu beharko zaio.

Etxebizitza baten iragarkietan haren erregistro-zenbakia agertu behar da.

Erantzukizunpeko adierazpenaren aurkezpenaren ondorioak:

1. Turismo-jarduera hastea.
2. Titularrak turismoaren arloko arautegian eskatzen diren erregistroak arteztu eta erabili behar ditu jardueran ari den bitartean.
3. Turismoaren arloko arautegian jardueran aritzeko eskatzen diren betekizunak betetzen direlako frogagiriak Turismo Zuzendaritzaren esku jarri behar dira hark eskatzen duen guztietan.

Kontsultako telefonoak:

- Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritza: 943-022.500
- Arabako Lurralde Ordezkaritza: 945-017.770
- Bizkaiko Lurralde Ordezkaritza: 94-403.14.00

INFORMAZIO-OHARRA

ERABILERA TURISTIKOKO LOGELETAKO OSTATUA

Araudia: 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena.

Indarraldiaren hasiera-data: 20 egun natural EHAAn argitaratzen den egunetik: 2016ko abuztuaren 31.

Irismena:

Ostatu-zerbitzuen sustapena, eskaintzaren koordinazioa eta erabiltzaileen eskubideak bermatzeko, etxebizitza partikularretako logeletan oporretarako edo turismorako ostatu-zerbitzuak prezio bidez eskaintzen dituztenek erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztu beharko diote Euskadiko Turismo Administrazioari, adieraziz trafiko turistikoko jarduerak egiten dituztela. Hori egin ezean, 53.6 artikuluan adierazitako ondorioak izango dituzte.

Etxebizitza partikularretatik hartuko da titularraren benetako egoitza.

Ostatu-mota honen barruan sartzen dira, besteak beste, «bed and breakfast» eta «bed and brekky» deiturikoak. Ezin da erabili erroreak eragin ditzakeen izendapenik.

Lege honen aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 29ko 29/1994 Legearen edo hura ordeztzen duen araudiaren arabera errentatzen diren logelak (54.4 art.).

Etxebizitza partikularretako logelak merkaturatzen direla ulertuko da baldin eta aplikatu beharreko araudiaren arabera ezin bada egiaztatu hiri-errentamenduei buruzko legeriaren arabera kontratua egin dela (54.6 art.).

Ohikotasuna dagoela ulertuko da baldin eta logelen publizitate- edo merkaturatze-ekintzak egiten badira turismo-eskaintzarako edozein bitarteko, euskarri edo kanal erabiliz, edo ostatu ematen bada urtean bitan edo gehiagotan, jarraikako 31 egunez edo gutxiagoz (54.7 art.).

Funtzionamendu-araubidea:

Erabilera turistikoko logelak merkaturatzen dituzten etxebizitza partikularrek honako arlohaueko betekizunak bete beharko dituzte: azpiegiturak; hirigintza; eraikuntza eta etxegintza; segurtasuna; ingurumena; osasuna eta kontsumoa, eta, laneko arriskuen prebentziorako araudia betez, higiena eta laneko osasuna. Horietaz gain, baita aplikagarri den beste araudi batek eskatzen dituen betekizun guztiak ere, hala baldin bada (54.2 art.).

Titular berak ezin izango du, inolaz ere, logelarik eskaini edo merkaturatu etxebizitza batean baino gehiagotan; hala eginez gero, azken ostatu horiek beste establezimendu-mota bat direla ulertuko da.

Erregelamenduz ezarriko da zenbat plaza eskaini ahal izango diren gehienez ere etxebizitza berean. Gainditzen bada baimendutako turismo-plazen kopurua, ostatua hotel-establezimendutzatjoko da, eta, beraz, horrelako establezimenduei ezartzen zaizkien betekizun eta baldintza berak bete beharko dira. (54.3 art.).

Errentapeko etxebizitza bateko logelak turismo-erabilerarako lagaz gero, errentariak aurkeztubeharko du erantzukizunpeko adierazpena. Era berean, egin nahi duen jardueraren berri eman beharko dio, nahitaez, errentatzaileari (54.5 art.).

Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak oso kontserbazio-egoera onean eduki beharko dira, eta erregistroan jasotzeko eskatutako betekizunei eutsi beharko diete (54.9 art.).

Erregelamenduz garatuko dira erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelen funtzionamendu-araubidea, bete behar dituzten betekizun eta baldintzak eta bereizgarriak (54.8 art.).

Eusko Jaurlaritzan turismo-arloko eskumena duen organoak betekizun batetik edo batzuetatikdispentsatu ahal izango ditu etxebizitza partikularretan turismorako erabiltzen diren logelak, baldin eta ezin badira turismo-jarduerarako egokitu establezimenduaren edo eraikinaren egiturak berak ezartzen dituen zailtasunak direla eta (54.10 art.).

Oharra: erregelamendua onetsi arte ez da egongo kategoriarik, ez betekizun berezirik, ez bereizgarriarik, ez dispentsarik. Hala ere, jardueraren titularrak baditu eskubideak eta betebeharrak, eta turistak (turismo-erabiltzaileak) ere bai.

Titularrak bisita-liburua eta erreklamazio-orriak eduki behar ditu, eta Legean adierazten diren gainerako eskakizun guztiak bete behar ditu.

Legea aztergai dago Ekonomiaren Garapen eta Lehiakortasun Sailaren web orrian, "arauak" atalaren barruan.

Ostatuari alta emateko prozedura:

Gerora erregelamenduz garatu daitekeena eragotzi gabe, lege hau indarrean sartu, eta erabilera turistikoko etxebizitza eta etxe partikularretako logeletako ostatuak trafiko turistikoan jardun nahi badute, erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu beharko dute, lege honen 20. artikularen arabera (Hirugarren xedapen iragankorra).

Erantzukizunpeko adierazpenaren eredia:

Non eskuratu:

Ekonomiaren Garapen eta Lehiakortasun Sailaren lurralde ordezkaritzetan edo Euskadiko turismoaren web orri profesionalean, erabilera turistikoko etxebizitza eta etxe partikularretako logeletako ostatuaren inguruko prozeduren atalean, hain zuzen: ([www.industria.ejgv.euskadi.eus/..](http://www.industria.ejgv.euskadi.eus/))

Non aurkeztu:

Ekonomiaren Garapen eta Lehiakortasun Sailaren lurralde ordezkaritzetan (hiru hiriburuetan), egoitza elektronikoan, Zuzenean zerbitzuan edo azaroaren 26ko 30/1992 Legeak, Herri administrazioen araubide juridiko eta administrazio prozedura erkidearenak, 38.4 artikuluan ezartzen dituen organoetan.

Erantzukizunpeko adierazpenarekin batera aurkeztu beharreko dokumentazioa:

- Bizigarritasun-zedula edo lehen okupazioko lizentzia.
- Etxebizitza erabiltzeko eskubidea frogatzen duen agiria.
- Titularra jarduera egiten den etxebizitzan bizi dela egiaztatzeko agiria (errolda-ziurtagiria).
- Etxebizitzaren eskalako planoaren kopia edo etxebizitzaren banaketaren eskalako marrazkia. Bertan markatu egingo dira turismo-jarduerarako erabiltzen diren gelak.
- Ordezkaritzaren ahalordea, edukiz gero.

Izapidetzea: erantzukizunpeko adierazpena aurkeztutakoan, etxebizitza Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuta geratuko da.

Zerbait aldatzen bada (jarduerari uztea barne) eta aldaketak titulartasuna edo haren inskripzioaren inguruabarren bat ukitzen badu, Turismo Zuzendaritzari jakinarazi beharko zaio, eta aldaketaren frogagiria aurkeztu beharko zaio.

Etxebizitza baten iragarkietan haren erregistro-zenbakia agertu behar da.

Erantzukizunpeko adierazpenaren aurkezpenaren ondorioak

1. Turismo-jarduera hastea
2. Titularrak turismoaren arloko arautegian eskatzen diren erregistroak arteztu eta erabili behar ditu jardueran ari den bitartean.
3. Turismoaren arloko arautegian jardueran aritzeko eskatzen diren betekizunak betetzen direlako frogagiriak Turismo Zuzendaritzaren esku jarri behar dira hark eskatzen duen guztietan.

Kontsultako telefonoak:

- Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritza: 943-022.500
- Arabako Lurralde Ordezkaritza: 945-017.770
- Bizkaiko Lurralde Ordezkaritza: 94-403.14.00

INFORMAZIO-OHARRA, TURISMOAREN LEGE BERRIA (13/2016 LEGEA, UZTAILAREN 28KOA) INDARREAN JARRI BAINO LEHENAGOTIK TURISMO-ERREGISTROAN INSKRIBATUTA DAUDEN HOTEL, PENTSIIO, APARTAMENTU, NEKAZARITZA-TURISMOKO ESTABLEZIMENDU, LANDETXE, ATERPETXE ETA KANPINENTZAT.

Egungo talde, mota, modalitate, kategoria eta espezialitateei eutsiko diete ostatu-establezimendu guztiek, salbu eta besterik xedatzen bada 13/2016 Legea garatzean. Ez dute beste erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztu beharrik (bigarren xedapen gehigarria).

Lege honetan ezarritakoa erregelamenduz garatzen ez den bitartean, indarrean dagoen erregelamenduzko araudia aplikatuko zaie turismo-enpresa eta -jarduerei, betiere 13/2016 Legean ezarritakoaren aurkakoa ez bada. (Lehen xedapen iragankorra).

INFORMAZIO-OHARRA, TURISMO-ENPRESEN TALDEENTZAT, ERRESERBA-ZENTROENTZAT ETA TURISMO-BITARTEKARI ETA -OPERADOREENTZAT

Gerora erregelamenduz garatu daitekeena eragotzi gabe, Legea indarrean jarri baino lehenagotik diharduten turismo-enpresen taldeak –helburutzat taldeko enpresen turismo-eskaintzak batera merkaturatzea dutenak–, erreserba-zentroak eta turismo-bitartekariak, eta Legearen V. tituluko IV. kapituluan

erregulaturiko turismo-operadoreak, beren jardueran aritu ahal izango dira Legean bitartekaritzako turismo-enpresentzat ezarritakoaren arabera, eta ez dute erantzukizunpeko adierazpenik aurkeztu beharko. Nolanahi ere, horiek guztiek beren jardueraren berri emango diote Euskal Autonomia Erkidegoko Turismo Administrazioari, gehienez ere hilabeteko epean, eta frogatu beharko dute Legea indarrean jarritako unetik betetzen dutela bai bidaia-agentziei buruzko maiatzaren 22ko 81/2012 Dekretuak txikizkako bidaia-agentzientzat fidantzen gainean ezartzen duena, baita erantzukizun zibileko aseguruaren gainean ezarritakoa ere, dekretu horretan adierazitako kopuruan eta blokeetan. Betebehar horiek bete egin beharko dituzte dagokion erantzukizunpeko adierazpena Legea indarrean jarri ondoren aurkezten duten entitateek (laugarren xedapen iragankorra).