



**JARDUERA PROTOKOLOA, ADMINISTRAZIO TURISTIKOAREN, EUDEL
ETA UDALETXEEN ARTEKOA, ERABILERA TURISTIKOKO
ETXEBIZITZETAN ETA LOGELETAN TURISMO LEGEAREN APLIKAZIOARI
BURUZ.**

- I -

13/2016 Legeak, Turismoarena, 2006/123 Zuzentarauarekin bat datorrena, zerbitzuei buruzkoa, ostatu-enpresa turistikoari erantzukizunpeko adierazpena ezartzen die jarduera hasteko eta ulertzen da -zioen azalpenean agertu bezala- sistema horrek bermatzen duela zerbitzuak libreki zirkulatzea eta enpresen lehiakortasun sustatzen duela eta zerbitzu turistikoak ez arautzeak ekar ditzakeen ustekabeko ondorioak ekiditen ditu.

Testuinguru horretan, Legearen helburuetako bat da informazio eta komunikazio teknologia berriei esker sortu diren ostatu eredu berriei babes juridikoa ematea; zehazki, produktu turistikoak merkaturatzeko erabiltzen den sare globalaren erabilerari dagokionez, hala nola, erabilera turistikoko etxebizitzak eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularreko logelak.

Helburu horiek lortzeko, Legeak Euskadiko Administrazio Turistikoari esleitzen dio enpresa turistikoen jarduera arautzeko eskumena, baita behar diren neurriak hartzeko beste Administrazio Publikoen lankidetzarekin. (5.1.b),i) Art.).

- II -

Librea da turismo-jardueran aritzea, baina aplikatzekoa den indarreko legeria bete behar da; beraz, zerbitzu turistikoren bat emateko interesa duen edozein pertsona kokatu ahal izango da Euskadin, baldin eta komunikazioa edo erantzukizunpeko adierazpena aurkezten badu.



Erantzukizunpeko adierazpena dokumentu bat da, interesdunak sinatzen duena adierazteko: batetik, ezagutzen eta betetzen dituela indarreko araudiak ezartzen dituen betekizunak jarduera turistikoa aurrera eramateko; bestetik, baduela adierazitakoa egiaztatzen duen dokumentazioa eta Administrazioaren esku utziko duela hala errekeritzen dionean.

Legreak ezartzen du betekizun guztiak espresuki eta modu argi eta zehatzean jaso beharko direla dagokion erantzukizunpeko adierazpenean, azpimarratuz bereziki, halakorik badago, zerga- eta hirigintza-arloko betebeharrak ezagutzea eta betetzea, gai horien konplexutasun eta garrantzi berezia direla medio.

Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena izenpetuta aurkeztearekin batera, dena delako jarduera garatzeko gaikuntza lortzen da, adierazpena aurkezten denetik bertatik, hargatik eragotzi gabe administrazio eskudunek esleituta dituzten egiaztapen-ahalmenak eta berehalako ondorio bezala dauka Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatzea.

Legearen 20.9 artikulua xedatu bezala Euskadiko Turismo Administrazioak zehaztuko du zein den jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenaren eredu ofiziala eta zer dokumentazio erantsi behar zaion; era berean, zehaztuko du zer dokumentazio izan behar duen pertsona fisiko edo juridikoak, eta prozedurako zer baldintza bete behar diren kapitulu honetan aipatzen diren izapideak egiteko. Horrez gain, argitaratuta eta eguneratuta edukiko ditu idatzi-ereduak, jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenarenak eta beste batzuk. Edozein kasutan, Euskadiko Turismo Administrazioak ahalbidetuko du adierazpen hori modu telematikoan aurkeztea, baita gainerako administrazioekiko koordinazioa

- III -

Erantzukizunpeko adierazpen hori behar bezala aurkeztu ostean, Euskadiko Turismo Administrazioak egiaztatuko du ea betetzen diren ala ez lege honetan eta berau aplikatzeko erregelamenduetako arauetan ezarritako betekizunak. Egiaztapen hori ezin da bete, araudiaren aplikazioa Udaletxeei baitagokie, Udaleko administrazioaren laguntzarik gabe.

- IV -



Protokolo hau 13/2016 Legearen 7. Xedapen Gehigarrian xedatutakoaren arabera egin da, beste Administrazio Publiko batzuekin akordioak eta protokoloak egitea aurreikusten duena, legea betetzea sustatzeko, kontsumitzaileen babesa bermatzeko, eta jarduera klandestinoak eta legez kontrako eskaintza desagerrarazteko.

Ostatu forma desberdinei dagokienez, eta 13/2016 Legearen 3. Xedapen Iragankorra kontuan hartuz, eta 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

- V -

Arestian aipatutakoarekin bat etorritik, eta Euskadiko Administrazio Turistikoaren eta Udaletxeen arteko jarduketa koordinatuaren oinarriak ezartzeko, 13/2016 Legea aplikatzeko lehenengo fasean, eta erabilera turistikoko etxebizitzek eta erabilera turistikoko logela partikularrei dagokienez, egingo den araudiaren garapenaren aurretik, honokoa aurkezten da:

JARDUERA PROTOKOLOA

LEHENENGOA.- XEDEA.

Protokolo honen xedea da Euskadiko Administrazio Turistikoaren eta Udaletxeen arteko erlazioak finkatzea, erabilera turistikoko etxebizitzek jardueraren eta erabilera turistikorako etxebizitza partikularren logelei dagokionez, 13/2016 Legeak, Turismoarenak, araututakoak.

Horretarako, jarduketa prozedura bateratua ezartzen da, Administrazio Turistikoaren aurrean aurkeztutako erabilera turistikoko etxebizitza zein logelen erantzukizunpeko adierazpenak, Udaletxeei dagokie kontrola, araudira egokitzen diren konprobatzeko.



BIGARRENA.- ERANTZUNKIZUNPEKO ADIERAZPENA

Turismo enpresa baten titularrak, erabilera turistikoko etxebizitzaren eta erabilera turistikoko logela partikularretako ostatuen modalitatean, erantzukizunpeko adierazpena Administrazio Turistikoaren aurrean aurkeztuko du, zehazki etxebizitza non kokatzen den, dagokion Lurralde Bulegoan.

HIRUGARRENA.- UDALEKO TXOSTENA

Turismoko Lurralde Bulegoak dagokion Udaletxeari bidaliko dio bere udalerrian dauden etxebizitzaren erantzukizunpeko adierazpenak, berak indarrean dagoen araudia betetzen duen edo ez adierazi dezan.

Zehazki, Udaletxeak bi kontuei buruz emango du informazioa:

c) Etxebizitzaren erabilera urbanistikoa bat datorren edo ez eskatu denarekin.

- 13/2016 Legeak, Turismoarena, 53.10 artikuluan xedatutakoaren arabera erabilera turistikoko etxebizitzek lehen okupazioko lizentzia edo bizigarritasun-zedula eduki beharko dute. Ostatu-zerbitzu turistikoa izateko, erabilera urbanistikoa, udaletxeak ezarri dituen hirigintza arauari egokitu behar da (hirugarren sektorea, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak edo egoitza).

- Higiezinaren antzintasuna dela eta, edo artxiboetan ezin bada informazioa topatu, edo antzeko beste zergatiak direla eta, Udaletxeak ezin badu lehen okupazioko lizentzia edo bizigarritasun-zedula identifikatu, txostena egin ahal izango du jatorrizko etxebizitzaren bizileku izaera ezartzen duen adostasun txostena eginda.

Ondore horietarako, txostenak etxebizitzaren bizileku izaera soilik azaldu behar du (bere momentuan obra-lizentziarekin eraikia) eta ez ditu etxebizitzaren gaur egungo bizigarritasun baldintzak aztertuko eta, beraz, ezingo du exijitu, *in situ* ikuskaritza egitea.

- Dena den, 13/2016 Legea Udalen autonomia printzipioa guztiz errespetatuz interpretatuko, hirigintza antolamenduaren alorrean duten udal eskumena aitortuz.

Zentzu horretan, etxebizitzaren erabilera turistikoa garatzea komenigarria dela kontsideratzen da, horretarako egokia den udal plangintza erabiliz, era horretan jarduerak babes juridiko handiagoa izango du eta udalerrian aipatu



erabileren antolamendu hobea da (mugak ezarri daitezke, behar bezala justifikatuta, bai dentsitate handia duten guneetan, baita higiezin bakoitzean jarduera hori daukaten etxebizitzaren portzentajeari dagokionez, edo beste parametro batzuek erabiliz)

d) Udaletxearen aurrean jardueraren aldez-aurreko jakinarazpena aurkeztu behar den edo ez.

Udaletxeak adieraziko du, baita ere, jarduera kontsideratzen duen edo ez, aldez-aurreko jakinarazpena behar duen sailkatutako jarduera moduan 3/1998 Legeak, Euskal-Herriko ingurugiroa babesteko lege orokorra, xedatutakoa kontuan hartuz (II, B Eranskina) 7: *“Hotelak eta egoitza komunitarioak, , adineko pertsonen egoitzak, apopilo etxeak eta antzeko establezimenduak; eta, dagokionean, interesdunak aipatu jakinarazpena aurkeztu duen eta horri buruz intzidentziaren bat dagoen edo ez.*

Ondore horietarako, ulertzen da, berariazko araudirik ezean, erreferentziazko baldintzak etxebizitzari dagozkienak izango direla eta ez direla aplikagarriak izango hotel-establezimenduari dagozkien xedapenak, irisgarritasunari dagokienak, etab.

LAUGARRENA.- TXOSTENA EMATEKO EPEA

Lehenengo fase batean, Administrazio Turistikoak eskaeren zerrenda emango dio Udaletxeari, data horretan, erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu dutenena, erabilera turistikoko etxebizitza eta logeiei dagokienez

Udaletxeak txostena bidaliko du horretarako baliabideak baditu, eta ezezko txostenei emango die lehentasuna (etxebizitzaren erabilera urratzen dutelako, adibidez, hirigintza araudiak ezarritako mugaren bat). Dena den, txosten guztiak Protokolo hau sinatu eta hilabeteko epean bidaltzen saiatuko da, Protokolo hau sinatu eta hiru hilabeteko epean.

Lehenbiziko kontaktu honen ondoren, Administrazio Turistikoak ondoren aurkeztu diren adierazpenak bidaltzen jarraituko du eta Udaletxeak, eskaera jaso eta 15 egun naturaleko epean, saiatuko da txostena bidaltzen.



BOSGARRENA.- ADMINISTRAZIO TURISTIKOAREN JARDUERAK.

- a) Administrazio Turistikoak baja emango dio Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan, Udaletxeen kontrolpean dauden baldintzak betetzen ez dituzten erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularren logelei.

Horretarako, udaletxeko txostena jaso ondoren, interesdunari bidaliko zaio eta alegazioak aurkezteko epea emango zaio. Epea igaro ondoren Ebazpena emango du zentzu batean edo bestean. Ebazpenak jarduera turistikoaren jarraitzearen ezintasuna inplikatuko du, inskripzioa ezereztuko da eta establezimendua itxiko da. .

Ebazpena irmoa denean betearazi egingo da eta erabilera turistikoko etxebizitzaren edo etxebizitza logelaren jarduera uzteko agindua emango da.

- b) Halaber, Administrazio Turistikoak, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan baja emango die etxebizitza zein logelei jakitun denean Udaletxeak ixteko agindua edo jarduera eteteko agindua eman duenean.

Horretarako, Udaletxeak Administrazio Turistikoari jakinaraziko dio egoera hori, dagozkien Ebazpenen kopia helaraziz.

Administrazio Turistikoak ebazpena emango du interesdunari jakinaraziz Erregistroan baja eman diola eta ezin duela jarduerarik jarraitu.

- c) Administrazio Turistikoak bertan behera uzteko agindua betetzen ez dela egiaztatzen badu, dagokion ikuskapena egin ondoren, zehapen espedientea abiaraziko du.

SEIGARRENA.- INFORMAZIOA JAKINARAZTEA.

Administrazio Turistikoak eta Udaletxeek erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularreko logelei buruzko jarduera klandestinoaren informazioa elkar komunikatzeko konpromisoa hartzen dute, baita jarduera eteteko aginduen berri, edo, bakoitzak dituen eskumenak garatzeko interesgarria izan daitekeen beste edozein informazio.



Administrazio Turistikoak gainera, konpromisoa hartzen du Udaletxeekin informazio kanala irekitzekoa, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan izen emanda dauden erabilera turistikoko etxebizitzetara eta logelei dagokienez.

ZAZPIGARRENA.- INFORMAZIO KANPAINAK

Administrazio Turistikoak eta Euskadiko Udaletxeek lankidetzan aritzeko interesa agertzen dute, elkarrekin edo koordinatutako ekintzen bidez, dibulgaziozko kanpainak egiten hiritarrei orokorrean edo erabilera turistikoko etxebizitzetara eta logelen titular zein erabiltzaileentzat, eragindako agente guztiek dagozkien eskubide zein betebeharren informazioa izan dezaten produktu turistiko horiei dagokienez

ZORTZIGARRENA.- PROTOKOLOAREN ONDORENGO GARAPENA

Jarduera Protokolo hau prozeduren eta tramiteen sinplifikaziora orientatzen da, eta exijitutako errekerimenduen gardentasuna, argitasuna eta objetibotasuna ahalbidetu nahi du, erabilera turistikoko etxebizitzetara eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularren logelen ostatuari dagokionez.

Horretarako, leihatila bakarra lortu nahi da, interesdunak aukera izan dezan Administrazio Turistikoaren aurrean bere dokumentazioa aurkezteko eta, sarbidea izan dezan, horren bidez, jarduera horiek egiteko Udaletxe bakoitzak ezarri dituen baldintzei buruzko informazio argia eta zalantzarik gabekoa jasotzeko

Gasteiz ,2017ko irailaren 25a



ERANSKINA

13/2016 LEGEA, UZTAILAREN 28KOA, TURISMOARENA

18. artikulua.– Kokatzeko askatasuna eta turismo-jardueretan libreki aritzea.

1.– Libreki da turismo-jardueran aritzea, baina aplikatzeko den indarreko legeria bete behar da; beraz, zerbitzu turistikoren bat emateko interesa duen edozein pertsona kokatu ahal izango da Euskadin, baldin eta komunikazioa edo erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu, eta, hala badagokio, dagokion gaikuntza lortzen badu.

2.– Euskadiko Turismo Administrazioak turismo-jarduera eta zerbitzu turistikoak antolatu eta kontrolatuko ditu, lege honetan eta berau garatzen duen araudian ezarritako moduan.

20. artikulua.– Turismo-jarduera hastea.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoan turismo-jarduera batean lanean hasi baino lehenago, turismo-enpresa baten titular izanik jarduera horretan hasi eta horretan jardun nahi duen pertsona fisiko edo juridikoak erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztu beharko dio Euskadiko Turismo Administrazioari, garatu nahi duen jarduera horretan aritzeko bete behar diren betekizunak betetzen dituela adierazten duena.

2.– Lege honen ondorioetarako, turismo-jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena dokumentu bat da, interesdunak sinatzen duena bere erantzukizunpean adierazteko: batetik, ezagutzen eta betetzen dituela eskubide edo ahalmen baten aitortpena lortzeko edo horiek gauzatzeko indarreko araudiak ezartzen dituen betekizunak; bestetik, baduela adierazitakoa egiaztatzen duen dokumentazioa eta Administrazioaren esku utziko duela hala errekeritzen dionean, eta, azkenik, betekizun horiek guztiak betetzeko konpromisoa hartzen duela aitortpen edo gauzatzeko horri dagokion epealdi osoan.

Aurreko paragrafoan adierazitako betekizun guztiak espresuki eta modu argi eta zehatzean jaso beharko dira dagokion erantzukizunpeko adierazpenean, azpimarratuz bereziki, halakorik badago, zerga- eta hirigintza-arloko betebeharrak ezagutzea eta betetzea, gai horien konplexutasun eta garrantzi berezia direla medio. Euskadiko administrazio turistikoek edozein unetan errekeritu ahal izango dute aurkez dakiela aipaturiko betekizunak betetzen direla egiaztatzen duen dokumentazioa, eta aurkeztu egin beharko du interesdunak.

Adierazpen hori jardueraren titularrak edo turismo-enpresaren legezko ordezkariak edo establezimenduen jabeak sinatu beharko du, eta, behar izanez gero, baita jabeak bere establezimendua kudeatzeko ardura aurretik emana dion pertsona juridiko kudeatzaileak ere.

3.– Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena aurreko zenbakian ezarritako moduan izenpetuta aurkeztearekin batera, dena delako jarduera garatzeko gaikuntza lortzen da, adierazpena aurkezten denetik bertatik eta iraupen mugagabe baterako, salbu araudiak Administrazioaren alde aurreko baimen espezifikoren bat eskatzen duenean, hargatik eragotzi gabe aplikatu beharreko beste arau batzuek ezartzen dituzten betebeharrak eta administrazio eskudunek esleitura dituzten egiaztapen-ahalmenak. Erantzukizunpeko adierazpena aurkezteak gaitu egiten du turismo-jardueran aritzeko lege honetan ezarritako baldintzetan, baina hori ezin izango da inoiz ere salbuesgarri gisa alegatu beste arlo bateko araudia ez betetzearen aurrean.

4.– Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena osorik aurkezteak berehalako ondorio zuzena izango du: inskribatuta geratuko da lege honen 24. artikuluan arautzen den erregistroan.

(../...)

9.– Euskadiko Turismo Administrazioak zehaztuko du zein den jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenaren eredu ofiziala eta zer dokumentazio erantsi behar zaion; era berean, zehaztuko du zer dokumentazio izan behar duen pertsona fisiko edo juridikoak, eta prozedurako zer baldintza bete behar diren kapitulu honetan aipatzen diren izapideak egiteko. Horrez gain, argitaratuta eta eguneratuta edukiko ditu idatzi-ereduak, jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenarenak eta beste batzuk. Edozein kasutan, Euskadiko Turismo Administrazioak ahalbidetuko du adierazpen hori modu telematikoan aurkeztea, baita gainerako administrazioekiko koordinazioa ere.

**21. artikulua.– Administrazioak egiaztatzea.**

1.– Aurreko artikuluan aipatzen den erantzukizunpeko adierazpen hori behar bezala formalizatu eta aurkeztu ostean, Euskadiko Turismo Administrazioak egiaztatuko du ea betetzen diren ala ez lege honetan eta berau aplikatzeko erregelamenduetako arauetan ezarritako betekizunak. Gero, interesdunari jakinaraziko dio deklaraturakoa legearen arabera den ala ez.

Akatsik edo desadostasunik ezean, interesdunari jakinarazi beharko zaio zer datu jaso diren Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan; besteak beste, erregistro-zenbakia, kategoria eta, baldin badu, espezialitatea.

2.– Euskadiko Turismo Administrazioak inskripzioa ezeztatuko du baldin eta funtsezko zehaztugabetasunik, faltsutasunik edo omisiorik atzematen badu jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenean edo hari erantsi edo gehitutako dokumentuetan jasotzen diren datuetan, edo atzematen badu nahitaezko dokumentazioa falta dela edo ez direla betetzen aplikatu beharreko betekizunak. Ondorioz, egitate horien berri jasotzen den unetik bertatik ezin izango da turismo-jarduera hori egiten jarraitu; hori gorabehera, legezko erantzukizuna eskatu ahal izango da, dagokion prozedura instruituta, zeinean entzunaldia emango baitzaio interesdunari.

Prozedura horren ondorioz, arrazoietan oinarritutako ebazpena emango da erregistroko inskripzioari baja emateko edo hura ezeztatzeko, baita establezimendua ixteko edo jarduera horretan aritzea debekatzeko ere. Era berean, inguruabar horien berri ematen duen ebazpenak erabaki ahal izango du arduradunak jarduera hasi aurreko egoera berera itzuli behar duela egoera juridikoa, nahitaez.

3.– Euskadiko Turismo Administrazioak, prozedura horretaz aparte, dagokion zehapen-prozeduraren instrukzioa hasiko du baldin eta aurreko zenbakian aipatzen den zehaztugabetasunik, faltsutasunik edo omisiorik atzematen badu.

4.– Lege honen ondorioetarako, jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpeneko edo hari erantsi edo gehitutako dokumentuetan jasotzen den edozein datutan funtsezko zehaztugabetasuna, faltsutasuna edo omisioa dagoela joko da baldin eta horiek:

a) Interesdunaren nortasun fisiko edo juridikoaren egiaztapenari eragiten badiote.

b) Pertsonen segurtasunari arriskua ekar badiezaioke, eta bereziki:

1) Suteen aurkako prebentzio- eta babes-arloan nahitaezkoa den dokumentazioa falta bada edo gabeziak badaude arlo horretan.

2) Autobabeseko eskulibururik ez badago, edo exiji daitekeen kasuetan ezartzen ez bada.

c) Honako hauei eragiten badiete: establezimenduaren sailkapenari (taldea, kategoria, betekizunak) eta, hala badagokio, erregelamenduetako arauen arabera eska daitezkeen bermeei, aseguruari eta dokumentazio osagarriari.

d) Eskaintako zerbitzu eta produktu turistikoaren irigarritasun-baldintzei eragiten badiete.

5.– Aldiz, jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpenean edo hari erantsi edo gehitutako dokumentuetan jasotzen den edozein datutan funtsezkoa ez den zehaztugabetasunik, faltsutasunik edo omisiorik atzemanen gero, edo 2. zenbakian agertzen ez diren bestelako legezko betebeharrak ez direla betetzen ikusiz gero, errekerimendua egingo da zuzendu beharrekoak zuzentzeko edo betebeharrak betetzeko 15 eguneko epean.

Atzemandako akatsak zuzenduta, interesdunari jakinarazi beharko zaio zer datu jaso diren Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan; besteak beste, erregistro-zenbakia, kategoria eta, baldin badu, espezialitatea.

6.– Aipatutako epea igaro, eta errekerimenduari kasurik egin ez bazaio, dagokion administrazio-prozedura izapidetuko da eta turismo-jarduera aldatzeko edo, hala badagokio, uzteko aginduko da.

Halakoetan, lege honetan aurreikusitako zehapen-araubidea aplikatuko da.

37. artikulua.– Ostatu-establezimenduak: kontzeptua.

1.– Ostatu-establezimendutzat jotzen dira prezio bidez aldi baterako ostatu-zerbitzua ohikotasunez eta profesionalki eskaintzen dutenak, erregelamenduz ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera. Establezimendu hauetan ostatatzeak ez dakar egoitza-aldaketarik erabiltzailearentzat.



Ez dira ostatu-establezimendutzat jotzen, eta ez dira lege honen aplikazio-eremuan sartzen, eskusiboki erakunde-, gizarte-, osasun-, laguntza-, lan-, irakaskuntza- edo kirol-xedeak dituzten ostatu-jarduerak, ezta haur, gazte eta babes berezia behar duten beste talde batzuentzat Administrazioaren programen markoan garatzen direnak ere.

2.– Aldi baterako ostatutzat hartzen da urtebetetik beherako iraupenez modu jarraituan eskaintzen den ostatua.

38. artikulua.– Ostatu-establezimenduak: motak.

1.– Mota hauetakoak dira ostatu-establezimenduak:

- a) Hotel-establezimenduak.
- b) Apartamentu turistikoak.
- c) Kanpinak.
- d) Nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landetxeak.
- e) Aterpetxeak.
- f) Erregelamendu bidez zehaztutako beste establezimendu-mota batzuk.

44. artikulua.– Kontzeptua.

1.– Apartamentu turistikoak: Ostatu-unitatez osatutako establezimenduak dira, ustiapen-unitate enpresarialaren printzipioaren pean kudeatutako multzo independente gisa eskaintzen direnak; aldi baterako ostatua ematen dute, profesionaltasunez eta ohikotasunez. Establezimendu hauetan ostatatzeak ez dakar egoitza-aldaketarik erabiltzailearentzat. Apartamentu turistikoak bloke edo multzo modalitateetan ustia daitezke.

Blokea: Eraikin edo konplexu turistikoa, pisu, apartamentu, villa, txalet edo antzekoez osatua; erabilera erkideko instalazio edo zerbitzuak ditu, eta ustiapen-unitate enpresarial bakar batek erabiltzen du turismo-trafikorako.

Multzoa: Bi ostatu-unitate turistikoz edo gehiagoz osaturiko agregatu bat da, bloke bat eratzen ez duena; multzoa osatzen duten unitate horiek eraikin berean egon daitezke, edo elkarren ondoko eraikinetan, eta ustiapen-unitate enpresarial bakar batek erabiltzen du turismo-trafikorako.

Ostatu-unitatea: Apartamentu turistikoen establezimendu bateko pieza independente bat da, erabiltzaileak beretzat bakarrik erabiltzen duena.

2.– Aurreko zenbakian adierazitako jarduera egiten dela ulertuko da aipaturiko eraikinak lagatzen direnean erabiltzeko eta lupertzeko. Erabilera eta luperketa horien artean sartuko dira, hala dagokionean, erabilera erkideko zerbitzu eta instalazioak, establezimendua dagoen blokean edo multzoan daudenak.

3.– Ohikotasuna dagoela ulertuko da baldin eta establezimenduaren publizitate- edo merkaturatze-ekintzak egiten badira, turismo-eskaintzarako edozein bitarteko, euskarri edo kanal erabiliz, edo ostatu ematen bada urtean bitan edo gehiagotan, guztira hilabetetik gorako iraupenez.

4.– Apartamentu turistikoen establezimendu bakoitza ustiapen-unitatearen printzipioari atxikiko zaio beti, eta haren administrazioaren titularra pertsona bakarra izango da.

5.– Blokea osatzen duten apartamentu turistikoen establezimendu bat jabetza horizontalaren araubidearen edo antzeko figuren arabera eratuta dagoenean, entitate kudeatzaile edo ustiatzaileak Jabetza Erregistroaren ziurtagiriz egiaztatu beharko du establezimendu osoak eta haren ostatu-unitate bakoitzak –edozein dela ere jabea– erabilera turistikoa izango dutela apartamentu turistiko bezala, eta orobat enpresa ustiatzaileari laga zaiola erabilera.

Jabe bakoitzak konpromisoa hartuko du enpresa ustiatzaile bakar batek kudea dezan eraikin osoa, barne direla erabilera erkideko guneak eta ostatu-unitate guztiak. Horretarako, dagokion kontratua izenpetuko dute.

6.– Enpresa ustiatzaileak bere gain hartuko du dena delako establezimenduaren ostatu-unitate guztiak modu jarraituan kudeatzea.



7.– Erregelamenduz ezarriko dira ostatu-unitateen alderdi hauek: nola osatuko diren, zer instalazio eta zerbituz hornituko diren, zer betekizun eta baldintza bete behar dituzten eta nola funtzionatu behar duten.

8.– Landa-eremuan kokatutako apartamentu turistikoek kasu bakoitzean aplikatzekoak diren ingurumen-legeriaren baldintzak bete beharko dituzte.

53. artikulua.– Erabilera turistikoko etxebizitzak: kontzeptua eta aplikazio-eremua.

1.– Erabilera turistikoko etxebizitzak: Turismo- edo opor-arrazoiengatik ostatu bezala eskaintzen edo merkaturatzen diren edozein motatako etxebizitzak dira, jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak hirugarren batzuei lagatzen dizkietenak, aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan. Behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomiko baten truke merkaturatzen dira, zuzenean edo zeharka.

Errentapeko etxebizitza bat erabilera turistikorako lagaz gero, errentariak aurkeztu beharko du erantzukizunpeko adierazpena, eta inskribatuta egon beharko du Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan. Era berean, egin nahi duen jardueraren berri eman beharko dio, nahitaez, errentatzaileari.

Honako eraikin hauek sartzen dira sailkapen honen barruan, zerrenda ez delarik ez osoa, ez mugatzailea:

- Jabetza horizontalaren araubideko etxebizitza independenteak, familia anitzeko eraikinetan edo atxikietan daudenak.
- Familia bakarreko etxe banakakoak edo binakakoak.
- Eraikuntza aurrefabrikatu finkoak edo antzekoak.

Etxebizitza horien barruan sartzen dira apartamentu partikularrak, estudio deritzenak, pisuak, villa deiturikoak zein txaletak.

2.– 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.

3.– Kasu honetan, honako hauek sartzen dira lege honen 2.n) artikuluan definitutako turismo-eskaintzen kanalen barruan: etxebizitzetako egonaldi turistikoak epe motzerako merkaturatzen dituzten enpresak, eta opor-erabilerarako etxebizitzak eskaintzen dituzten higiezin merkatuko agente edo bitartekaritza-enpresak.

4.– Lege honen aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 29ko 29/1994 Legearen edo hura ordeztzen duen araudiaren arabera errentatzen diren etxebizitzak.

5.– Etxebizitza bat erabilera turistikorako errentatzen dela ulertuko da baldin eta, aplikatu beharreko araudiaren arabera, ezin bada egiaztatu ezen egindako kontratua hiri-errentamenduen legeriaren arabera dela.

6.– Ezin izango da etxebizitzarik errentatu jarduera turistikoa hasteko beharrezkoa den alde aurreko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu gabe Euskadiko Turismo Administrazioan. Lege honen ondorioetarako, klandestinitzat joko da adierazpen hori egin gabe etxebizitzak kontratatzea edo ustiatzea.

7.– Ohikotasuna dagoela ulertuko da baldin eta etxebizitzaren 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.

8.– 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 ostatatu-kopurua, ratio horren barnean sartuta bai egoiliarak eta bai turismo-erabiltzaileak.

Era berean, Erregelamenduz garatuko dira establezimendu horien funtzionamendu-araubidea, erabilera turistikoko etxebizitzek bete behar dituzten betekizun eta baldintzak eta bereizgarriak.



9.– 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 zuzeneko txosten tekniko bat beharko da.

10.– Erabilera turistikoko etxebizitzek lehen okupazioko lizentzia edo bizigarritasun-zedula eduki beharko dute.

11.– Erabilera turistikoko etxebizitzak oso kontserbazio-egoera onean eduki beharko dira, eta kategoria ezartzeko eta erregistroan jasotzeko eskatutako betekizunei eutsi beharko diete.

54. artikulua.– Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostata.

1.– 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 partikulartzat hartuko da titularraren benetako egoitza.

Ostatu-mota honen barruan sartzen dira, besteak beste, «bed and breakfast» eta «bed and brekky» deiturikoak.

2.– Erabilera turistikoko logelak merkaturatzen dituzten etxebizitza partikularrek honako arlo hauetako 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.

3.– 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, ostata hotel-establezimendutzat joko da, eta, beraz, horrelako establezimenduei ezartzen zaizkien betekizun eta baldintza berak bete beharko dira.

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

5.– Errentapeko etxebizitza bateko logelak turismo-erabilerarako lagaz gero, errentariak aurkeztu beharko du erantzukizunpeko adierazpena. Era berean, egin nahi duen jardueraren berri eman beharko dio, nahitaez, errentatzaileari.

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

7.– 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.

8.– Erregelamenduz garatuko dira erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelen funtzionamendu-araubidea, bete behar dituzten betekizun eta baldintzak eta bereizgarriak.

9.– Erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak oso kontserbazio-egoera onean eduki beharko dira, eta erregistroan jasotzeko eskatutako betekizunei eutsi beharko diete.

10.– Eusko Jaurlaritzan turismo-arloko eskumena duen organoak betekizun batetik edo batzuetatik dispentsatu 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. Dispentsa horretarako, alde zuzeneko txosten tekniko bat beharko da.