

## XEDAPEN OROKORRAK

### INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA

## 4416

*117/2018 DEKRETUA, uztailaren 24koa, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoari buruzkoa.*

Euskal Autonomia Erkidegoko Autonomia Estatutuaren 10.31 artikulua adierazten duenez, Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa du lurraldearen eta itsasertzaren antolamenduaren, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloetan.

Eskumen hori erabiliz, Eusko Legebiltzarrak Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea onartu zuen. Gaur egun dauden eraikin guztien % 70ek baino gehiagok 30 urtetik gorako antzintasuna dutela kontuan hartuta, lege horretan, besteak beste, Euskadiko etxebizitza-politika gidatuko duten printzipioen artean, hau dago jasota: etxebizitza babestu eta zuzkidura-bizitoki berriak eraikitzeko esku-hartzeak eta horien birgaitze- edo eraberritze-jarduerak bizigarritasun-, funtzionaltasun- eta segurtasun-baldintzak hobetzera bideratzea, arreta berezia jarrita irisgarritasunean, baliabide naturalen erabilera efizientean eta gizarte-, finantza- eta ingurumen-iraunkortasunean.

Esparru horretan, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 52. artikulua zehazten duenez, erabilera nagusia bizitegitarako duten eraikinak unean-unean eskatzen diren kalitate-baldintzei egokitzeko zaizkiela egiaztatu beharko da, teknikari eskudunak egindako ikuskapen teknikoaren bitartez. Horren arabera, erregelamenduz zehaztuko da ikuskapen tekniko hori egin behar zaien eraikinen antzintasuna, bai eta ikuskapen horren edukia eta maiztasuna ere.

Horretaz gain, aipatutako manuaren bidez, Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren Erregistroa sortzen da, eta erregistro horretan inskribatu beharko dira egiten diren ikuskapenak. Horren edukiaren eta egitekoaren erregelamendu-garapena ere aurreikusten da.

Dekretu honen xedea da aipatutako legearen manuak erregelamendu bidez garatzea eta arlo honetan lehenago ere onartu izan den araudia argitzea, araudi hori aplikatzean eskuratutako ezagutzak eta esperientzia oinarri hartuta. Arau honen bidez, osorik eta zentzuz arautu nahi da erabilera nagusia bizitegitarako duten eraikinen ikuskapen teknikoak egiteko modua, bai eta ikuskapen horiek bete beharko dituzten eskakizunak ere.

Hortaz, arau hau beharrezkoa eta proportzionala da, ez baitago eskubideak gutxiago murrizten dituen neurririk edo hartzaileei betebeharrak gutxiago ezartzen dien neurririk, arau esparru egonkorra, aurreikusteko modukoa, integratua, argia eta ziurtasunezkoa bermatzeko, zeinak bere ezagutza eta ulermena erraztuko duen, baita pertsonak eta enpresek erabakiak hartzea ere.

Dekretuak honako hauek ditu: azalpen-zatia, hogeita lau artikulua, xedapen gehigarri bi, xedapen iragankor bat, xedapen indargabetzaile bat, hiru azken xedapen eta bi eranskin.

I. kapituluaren xedapen orokorrak jasotzen dira, eta dekretu honen xedea, aplikazio-eremua eta definizioak ezartzen dira. Xedearekin lotuta, aurretiaz aipatutakoaz gain, jasotzen da eraikinen jabeek eraikinaren Erabilera eta Mantentze Plana izan beharko dutela. Agiri horren helburua da eraikinen jabeek, eraikinaren antzintasuna dela-eta Eraikinaren Liburua izateko betebeharrak ez badute, gutxienezko informazioa edukitzea eraikina behar bezala mantentzeko egin behar dituzten jarduerari buruz.

II. kapituluak eraikinen ikuskapen teknikoaren norainokoa eta xedeak arautzen ditu, bai eta ikuskapenaren edukia eta jarduketak ere. Funtsean, honetan datza: txosten bat egitea, eraikinen elementu komunak begiz ikuskatu ondoren; ikuskapen hori horretarako gaituta dauden pertsonak egingo dute. Txostenaren xedea da jakinaraztea zer daukan hondatuta eta narriatuta eraikinak, kalteak ebaluatzea haien larritasunaren arabera eta, hala badagokio, esku hartzeko plan bat egitea. Esku-hartze mota identifikatu eta sailkatu ere egingo da, proposatzen diren bost mailen artean.

III. kapituluak honako hauek aipatzen ditu: batetik, eraikinen ikuskapen teknikoa egiteko esku hartzen duten pertsonak, hau da, ikuskapen horiek egitera behartuta dauden pertsonak (eraikinen jabeak); eta, bestetik, eraikinen jabeek eskatu eta gero, ikuskapen horiek egiteko gaituta dauden pertsonak (profesional independenteak edo erakundeetan integratuta daudenak).

IV. kapituluan, eraikinen ikuskapen teknikoa dagokion udalean aurkezteko epea ezartzen da, eta eraikinen ikuskapen teknikoaren ondorioak zehazten dira; halaber, jabeek zer betebeharrak dagozkien xedatzen da, bai eta udalek zer egin behar duten ere, betebeharrak horiek bete daitezzen.

V. kapituluan, Erabilera eta Mantentze Plana arautzen da. Plan horri esker, eraikina behar bezala jartzeko zer konpondu behar den jakingo da, eta eraikina mantentzeko eta kontserbatzeko prozedura programatu bat zehaztu ahal izango da, jabeek bultzatu beharrekoa. Agiri hori dagokion udalean egiaztatuta beharko da, eraikinen ikuskapen teknikoaren txostena toki-agintaritzan aurkeztu eta hiru hilabeteko epean, edo, hala badagokio, zuzenketa-ziurtagiriarekin batera.

VI. kapituluan ezartzen denez, udalek egingo dute ikuskapenaren ondorioak diren jarduketan jarraitzea eta kudeaketa, eskatutako esku-hartze mailaren arabera, baldin eta haietan konponketak egiteko, kontserbatzeko eta/edo birgaitzeko lanak egin behar direla esaten bada.

Azkenik, VII. kapituluan, Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroa arautzen da. Bertan, higiezinak identifikatzeko beharrezko datuak jasoko dira, hala nola, posta-helbideaz gain, atariaren Universal Transverse Mercator (UTM aurrerantzean) koordinatuak, eraikinen eraikuntza-data, eraikinen ezaugarriak jakiteko garrantzitsutzat jotzen diren datuak eta egindako ikuskapenaren zerrenda, kasuan kasuko txostenaren eta irizpenaren edukiarekin batera.

Xedapen gehigarrietan ezartzen denez, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren laguntzak eskatzeko, eraikinean kontserbatzeko, irisgarritasun unibertsala bermatzeko edo efizientzia energetikoa lortzeko lanak egin nahi dituzten jabeek eraikinen ikuskapen teknikoa egin beharko dute laguntzaren eskaera egin aurretik, eraikinen adina edozein dela ere. Halaber, elkargo eta elkarte profesionalekin hitzarmenak egiteko aukera jasotzen da. Halaber, elkargo eta elkarte profesionalekin hitzarmenak egiteko aukera jasotzen da.

Xedapen iragankorrean aipatzen da nolako aldizkotasuna duten udaletan aurkeztu diren eraikinen ikuskapen teknikoaren txostenek, arau hau indarrean jartzen den unean.

Xedapen indargabetzaile bakarrak azaroaren 21eko 241/2012 Dekretua indargabetzen du, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoa arautzen duena.

Azken xedapenek apirilaren 11ko 77/2017 Dekretuaren aldaketa arautzen dute, zeinaren bidez Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen baita, Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroaren izena ondo jasotzeko. Era berean, dekretua garatzeko arauak onartzeko eta eranskinak egokitzeko ahalmena arautzen dute, horren beharra badago lege-xedapenen edo zientzia- edo teknologia arloko aurrepenen ondorioz. Araua indarrean noiz jarriko den ere arautzen dute.

Eranskinetan, hauek daude jasota: eraikinen ikuskapen teknikoa egiteko gaituta dauden pertsonak bete behar dituzten betekizunak, eta Erabilera eta Mantentze Plana baduela egiaztatzeko sinatu behar den komunikazio-eredua.

Azkenik, adierazi behar da dekretu honen formulazioak eta izapidetzeak bete egiten dutela Emakumeen eta Gizonen berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legearen 21. artikuluan ezarritakoa, bai eta Gobernu Kontseiluak 2012ko abuztuaren 21eko Erabakiaren bidez onartu zituen jarraibideak ere, generoaren eragina aurrez ebaluatzeko, eta emakumeen eta gizonen arteko berdintasunak desagerrarazteko eta berdintasuna sustatzeko neurriak jasotzeko.

Horrenbestez, Euskadiko Aholku Batzorde Juridikoaren 109/2018 Irizpenaren arabera, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuak proposatuta, eta Gobernu Kontseiluak 2018ko uztailaren 24an egindako saioan gaia eztabaidatu eta onartu ondoren, honako hau

## XEDATZEN DUT:

### I. KAPITULUA

#### XEDAPEN OROKORRAK

##### 1. artikulua.– Xedea.

1.– Dekretu honen xedea da Euskal Autonomia Erkidegoan erabilera nagusia bizitegitarako duten eraikinen ikuskapen teknikoak bete behar dituen irizpideak eta betekizunak arautzea, etxebizitza egokia, duina eta eskuragarria izateko hiritarrek duten eskubidea bermatzen laguntzeko.

2.– Ikuskapen teknikoa egin behar duten eraikinen jabeek Erabilera eta Mantentze Plana izan behar dute, eta betebeharrak hori arautzen da dekretu honetan.

3.– Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroa arautzen da.

##### 2. artikulua.– Aplikazio-eremua.

1.– Dekretu honen aplikazio-eremua honako hau da: erabilera nagusia bizitegitarako duten, Euskal Autonomia Erkidegoan dauden eta berrogeita hamar urte baino gehiago dituzten eraikinak, oin berriko obrak edo eraikina guztiz berritzeko obrak amaitu diren datatik hasita.

2.– Erabilera nagusia bizitegitarako duten eraikinak arau honen aplikazio eremutik kanpo geratzen dira, baldin eta legezko aurri-egoeraren deklarazio bat badute.

3.– Eraikineko instalazio edo elementu batzuen egiaztapena ez da arau honetan jasotzen, baldin eta haien azterketa edo ikuskapen teknikoa sektore-araudi espezifiko baten arabera egin behar bada; besteak beste, hauek dira: igogailuak, instalazio elektrikoak, telekomunikazio-instalazioak, berokuntzakoak, eta ur bero sanitarioa ematekoak. Halakoen existentziaren eta osaeraren berri baino ez da eman behar, eta horiei buruzko derrigorrezko dokumentazio administratiboa zein teknikoa dagoen ala ez jakinarazi.

##### 3. artikulua.– Definizioak.

Dekretu honen aplikazioaren ondorioetarako, definizio hauek ezartzen dira:

a) Erabilera nagusia bizitegitarako duen eraikina: nagusiki etxebizitzarako erabiltzen diren eraikinak, familia bakarreko, bi familiako etxebizitzetarako eta etxe atxikietarako eta bizitegi kolektiborako direnak ere. Bizitegi kolektiborako eraikinak dira etxebizitza batek baino gehiagok osaturik

daudenak; horiek, aldi berean, bizitegitarako ez diren beste erabilera batzuk izan ahalko dituzte. Antzekoa delako, tipologia honetan sartzen da, halaber, familia-nukleoa osatzen ez duten arren, pertsona talde batek okupatzeko edo bizitzeko erabiliko duen eraikina, betiere zerbitzuak partekatzuz gero eta araubide komun bati atxikita; esate baterako, hotelak edo egoitzak.

Halaber, eraikin bat bizitegi-erabilerakoa dela ulertuko da, baldin eta nagusiki zuzkidura-bizitoki moduan erabiltzen bada, hartara eragotzi gabe aldi berean beste erabilera batzuk ere izan ahal izatea.

Inola ere ez da erabilera nagusia bizitegitarako duen eraikintzat joko baldin eta eraikinaren erabilera nagusia, etxebizitzarako ez dena, hainbestekoa bada, administrazio publikoek finkatutako esku hartze bat egin behar baitu (adibidez, jarduera sailkatuetarako dagoen erregimena, edo inskribatua egotea Industria Erregistroan, Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritzako Ustiategiaren Erregistro Orokorrean edo Abeltzaintza Ustiategiaren Erregistro Orokorrean edo bestelakoak).

b) Ataria: GeoEuskadi, Euskadiko Datu Espazialen Egituraren (DEA) aplikaziotik NORA lokalizazio-kode bakarra duen eraikuntza-multzoa.

c) Eraikinaren adina: eraikina guztiz eraikitzen amaitu zutenetik igaro den denbora.

Eraikinaren adina zehazteko orduan, agiri hauek hartuko dira kontuan eta haien lehentasuna finkatuko da, hurrenkera honen arabera: obren amaierako ziurtagiria edo obraren harrera akta, haiek eduki ezean, obra berriaren deklarazioa, katastroko ziurtagiria edo lehen okupaziorako lizentzia eta, azkenik, katastroan edo eraikinen erroldan agertzen dena.

Eraikinean osorik birgaitzeko esku-hartze bat egin bada, eraikin osoaren amaiera-data, haren adina kalkulatzeko, hau izango da: osorik birgaitu ondoko lehen okupaziorako lizentziari dagozkiona, edo, lizentzia hori eduki ezean, obren amaierako ziurtagiriarena.

Aurreko dokumentuak falta badira, zuzenbidean onargarria den beste edozein frogabide erabiliz ziurtatu ahal izango da eraikinaren adina.

d) Birgaitze integrala: gutxienez egiturazko sistema, fatxadak, estalkia, saneamendurako eta ur-hornikuntzarako sare komunak eta instalazio propioak aldi berean berritzeko edo finkatzeko izandako esku-hartze oro hartuko da birgaitze integral gisa.

e) Erabilera- eta mantentze-plana: eraikinaren antzintasuna dela-eta, etxebizitzarako Eraikinaren Liburua arautzen duen urriaren 21eko 250/2003 Dekretuan edo haren ordezkio araudian jasotako baldintzen arabera Eraikinaren Liburua izateko betebeharretik salbuetsita dauden eraikinen jabeek izan behar duten agiria.

f) Arrazoizko egokitzapenak: eraikin bat egokitzeko neurriak, irisgarritasun unibertsala modu eraginkor, seguru eta praktikoan ahalbidetzearen eta neurrigabeko kargarik eragin gabe.

Karga bat neurrigabekoa den edo ez zehazteko, neurriaren kostua ez hartzeak eragin dezakeen bereizkeria, hartu behar duen pertsona edo entitatearen egitura eta ezaugarriak eta horiek finantziario publikoa edo bestelako laguntza lortzeko duten aukera aztertuko dira.

Jabetza horizontalaren araubidean eraturako eraikinetan obren kostua, finantziario gastuak baleude horiek barne, urte desberdinetan zehar jasanarazi ahal izango dira. Karga neurrigabekoa izango da baldin eta urte bakoitzari dagokion jasanarazia, eta eskubidea izanik lortutako laguntza publikoak kenduta, gastu arrunten ohiko hamabi hileroko baino handiagoa bada.

Arrazoizko egokitzapenak kalkulatzeko, egokitzapen neurrien diseinuan gutxienez hartuko dira kontuan apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan ezarritakoak. Dekretu haren bidez, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartu ziren.

## II. KAPITULUA

### ERAIKINEN IKUSKAPEN TEKNIKOA

4. artikulua.– Eraikinen ikuskapen teknikoaren norainokoa eta eraginkortasuna.

Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 52.2 artikulua araber, dekretu honetan araututakoaren bidez, sistema objektibo eta bateratu bat ezartzen da, aukera ematen diena erabilera nagusia bizitegitarako duten eraikinen jabe diren pertsona fisikoei nahiz juridikoei, haiek erabiltzen dituztenei eta administrazio eskudunei jakiteko zer kalte edo akats ikusi diren eraikin horietan, zeren ondorio izan daitezkeen eta zer neurri gomendatzen diren haien egonkortasuna, segurtasuna, estankotasuna eta egiturazko finkapena ziurtatzeko, eraikina dagokion erabilerean araber benetan erabili ahal izateko. Sistemak, era berean, hauetarako bide ematen du: alde bate-tik, eraikinaren inguratzailearen eta instalazioen egoera ebaluatzeko aukera ematen du, efizientzia energetikoarekin zerikusia duten parametroen ikuspuntutik, eraikinaren efizientzia energetikoa ebaluatze aldera; bestetik, informazioa edukitzeko aukera, irisgarritasun unibertsaleko baldin-tzei buruz eta desgaitasunen bat duten pertsonak eraikinera iristeko eta hura erabiltzeko orduan diskriminaziorik ez egoteko baldintzei buruz, betiere indarrean dagoen legediarekin bat. Hartara, baldintza horiek betetze aldera, eraikinean arrazoizko egokitzapenik egin daitezkeen edo ez era-baki ahalko da.

5. artikulua.– Eraikinen ikuskapen teknikoaren helburuak.

Hauek dira eraikinen ikuskapen teknikoaren helburuak:

- a) Ikuskapenean begiz hautemandako eta kanpo- zein barne-arrazoen, akatsen, hutsegiteen edo ez-mantentzearen ondorioz gertatutako kalteak eta narriadurak identifikatzea.
- b) Ikusitako patologien eragile izan daitezkeen eta eraikinen kontserbazio-egoeraren aurre-tiko diagnosis egitea.
- c) Hautemandako kalteak eta haien arteko erlazioa sailkatzea larritasunaren arabera.
- d) Kaltearen zenbaterainokoa ebaluatzea, esku hartzeko beharraz erabakitzea, eta esku-hartze mota egokia gomendatzea.
- e) Eraikinaren irisgarritasun-baldintzak zehaztea, sarbideetan eta barne komunikazioetan, ata-ritik etxebizitzetako sarreretaraino, indarrean dagoen legediaren arabera.
- f) Eraikinaren inguratzailearen eta horren berotze- eta girotze-instalazioen elementuen ezaug-garriak adieraztea, eraikinaren erabilera adierazgarri edo ezaugarriari dagokion efizientzia energetikoa ebaluatzeko.

6. artikulua.– Eraikinen Ikuskapen Teknikoa.

1.– Eraikinen Ikuskapen Teknikoa honako hauek osatuko dute: batetik, eraikinaren jabeak bete beharreko aurretiko galdera-sortak; bestetik, horretarako gaitutako pertsonak eraikina begiz ikuskatu ondoren eginiko txostenak. Galde-sorta eta eraikinaren ikuskapen teknikoaren ondorioz ateratzen den txostena, Eusko Jaurlaritzak argitaratutako ITE-Inspección Técnica de los Edificios izeneko aplikazio informatikoaren eta bere eguneratzeen bidez gauzatuko dira.

2.– Eraikin oso bati edo higiezin-multzo oso bati dagozkion eraikinen ikuskapen teknikoak lokal eta etxebizitza guzti-guztiak hartuko ditu.

3.– Eraikinaren ikuskapen tekniko bat egingo da eraikina osatzen duen atari bakoitzeko.

4.– Eraikinen ikuskapen teknikoan, begiz ikuskatuko dira eraikinaren estalkia, zimenduak, egitura, fatxadak eta uren hornikuntza- eta hustuketa-sare komunak, jakiteko zer eraikuntza-ezaugarri dituen, nolako egoeran dagoen eta zer patologia izan ditzakeen.

Ikuskapenean, eraikinaren ingurutzaileri eta instalazioei buruzko datuak ere jasoko dira, eraikinaren efizientzia energetikoa ebaluatzeko txostena egiteko, eta informazioa edukitzeko irisgarritasun unibertsaleko baldintzei buruz eta desgaitasunen bat duten pertsonak eraikinerira iristeko eta hura erabiltzeko orduan diskriminaziorik ez egoteko baldintzei buruz, indarrean dagoen legediarekin bat. Hartara, baldintza horiek betetze aldera, eraikinean arrazoizko egokitzapenik egin daitekeen edo ez erabaki ahalko da.

Ikuskapenaren gutxieneko lagina eraikin osoari eta atari bakoitzari dagokiela ulertu behar da. Aipatutako laginak honako hauek hartuko ditu: beheko solairu osoa, estalkipeko solairu osoa eta osorik ere lurrarekin kontaktuan dauden solairuak, hala nola erdisotoak, sotoak, eta abar. Gainerako solairuetan, laginak solairu guztietan dauden etxebizitzaren edo erabilera tertziarioko lokalen % 60 hartuko du gutxienez, eta horrek adierazgarria izan beharko du ikuskatzen ari den eraikinaren eraikuntza-elementuen behar bezalako ezagutza izateko. Edonola ere, aipatutako % 60ko gutxieneko laginak, gutxienez, etxebizitza edo lokal bat hartuko du solairu bakoitzean.

5.– Begiz egindako ikuskapenean lortutako datuak aski ez badira hautemandako akatsak kalifikatzeko, ikuskatzaileek eraikinaren jabeak jakinarazi beharko diete beharrezkoa dela laginketak irekitzea ukitutako eraikuntza elementuari edo elementuei buruzko datu zehatzagoak hartzeko, hala nola beharrezkotzat jotako probak egin behar direla.

6.– Eraikinen ikuskapen teknikoaren kostua eraikinaren jabearen kontura eta ardurapean izango da.

7. artikulua.– Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren txostena.

1.– Eraikinen ikuskapen teknikoaren txostenean, egiaztatu egingo da bisita egin dela eta eraikinaren ikuskapen teknikoa egiteko aztertu behar diren elementuak berrikusi direla. Ondorio horietarako, ikuskapen teknikoa egiten duen pertsonak bere iritzia adieraziko du honako alderdi hauen gainean:

a) Eraikinaren kontserbazioa, segurtasuna, estankotasuna eta egiturazko finkapena. Gainera, egin beharreko esku-hartzeari buruzko gutxi gorabeherako balioespen ekonomikoa egingo du.

b) Irisgarritasun unibertsaleko baldintzen eta desgaitasunen bat duten pertsonak eraikinerira iristeko eta hura erabiltzeko orduan diskriminaziorik ez egoteko baldintzen ebaluazioa, indarrean dagoen legediarekin bat; baldintza horiek betetze aldera, eraikinean arrazoizko egokitzapenik egin daitekeen edo ez erabakiko du.

c) Eraikinaren efizientzia energetikoaren ziurtagiria, honako bi dekretu hauen edukia duela, eta bertan agertzen den prozedura erabiliz: batetik, apirilaren 5eko 235/2013 Errege Dekretua, eraikin berrien zein lehendik daudenen ziurtagiri energetikoa arautzen duena; bestetik, abenduaren 9ko 226/2014 Dekretua, eraikinen eraginkortasun energetikoaren ziurtagiriari buruzkoa, edo haren ordezkotza arauak.

2.– Txostena egitean, inpartzialtasun-, objektibotasun- eta independentzia-printzipioak bete beharko dira, bai eta jasotako adierazpenen egiazkotasun-printzipioa ere.

8. artikulua.– Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren txostenaren edukia.

1.– Eraikinen ikuskapen teknikoaren txostenak argi adierazi beharko ditu aurkitutako kalteen garrantzia eta arriskua; horretaz gain, ikuskapena egiteko gaitutako pertsonaren iritziz egin behar diren esku-hartze motak ere jaso beharko ditu.

2.– Txostenak bi zati izango ditu: batean, eraikinari buruz lortutako informazioa adieraziko da; bestean, eraikinen ikuskapen teknikoaren xede diren alderdietako bakoitzaren egoerari buruzko irizpena emango da.

3.– Eraikinen ikuskapen teknikoaren txostenak informazio hau jaso beharko du:

a) Hauen egoera orokorra: eraikinaren estalkia, zimenduak, egitura, fatxadak (bereziki erlaitzak, irtanak, hegalak edo elementu apaingarriak) eta uren hornikuntza- eta hustuketa-sare komunak. Horietan legedia betetzeko erabilera berezia edota kudeaketa behar duten materialak (hala nola beruna, amianto edo beste batzuk) dauden ere adierazi beharko da.

b) Eraikinaren gainerako instalazioen existentziari, osaerari eta dokumentazio administratibo eta teknikoari buruzko informazioa.

c) Aurkitutako kalteen edo akatsen eragile izan daitezkeenak, erabilitako sistemen eta materialen patologia bereiziz, bai eta gomendatutako neurriak ere (irtenaraztea, eskoratzea, aldizka berrikustea eta abar).

d) Esku-hartzearen proposamen orokorra, eta horretan zer langilek esku hartu behar duten proposatzea, eta, behar izanez gero, zer segurtasun-neurri hartu behar diren adieraztea.

e) Aurreko ikuskapenen ondorioz hartutako neurrien betetze- eta eraginkortasun-maila, neurririk izanez gero.

f) Eraikinaren Liburuan edo Erabilera eta Mantentze Planean jasotako neurrien betetze- eta eraginkortasun-maila, aplikatu beharreko araudiaren arabera liburu edo plan horiek nahitaezkoak badira.

g) Esku-hartze moten izaera, berehalakoak, oso premiazkoak, premiazkoak, epe ertainean beharrezkoak edo mantentzekoak izan baitaitezke; hauek dira esku-hartze horien ezaugarriak:

1. maila.– Berehalakoa: gehienez ere 24 orduko epean esku hartzea erabaki behar da, esku-dun udal organora joz neurriak hartzeko, muturreko narriadurak batera gertatuz gero, elementua kolapsatzeko arriskuarekin eta pertsonen nahiz besteren ondasunei berehala kalte egiteko arriskuarekin, eta, beharrezkoa denean, segurtasun-neurriak hartu behar dira; adibidez: eskoratzea, irtenaraztea, eraikineko alde baterako sarrera ixtea, erortzeak eragozteko segurtasun-azpilak muntatzea, eta abar.

2. maila.– Oso premiazkoa: eraikinaren zatietan edo hartako elementuetan gertatutako kalte garrantzitsuei lotutako esku-hartzea, epe laburrean arriskua baitago pertsonentzat edo besteren ondasunentzat, baina pentsatuta, haien hondatze-egoera dela eta, hiru hilekoa izan behar duela horrelako esku-hartzeetarako gehieneko epeak, segurtasun-neurri osagarriak hartzea beharrezkoa izan zein ez.

3. maila.– Premiazkoa: akats larriak hautematen direnerako esku-hartzea, elementua edo sistema progresiboki hondatzea ekar dezaketelako. Hamabi hilekoa da horrelako esku-hartzeetarako erabaki beharreko gehieneko epea.

4. maila.– Epe ertainean beharrezkoa: sistemaren funtzionamenduari eragiten ez dioten eta berriazko esku-hartzea behar duten akats zehatz batzuekin lotu beharrezkoa; izan ere, baliteke, zuzendu ezean, prozesu patologiko larriago bat garatzea. Horrelakoetan, esku hartzeko urtebete baino gehiago itxaron daitekeela pentsatu ohi da.

5. maila.– Mantentzea: kalterik hauteman ez denean, edo kalteek, arinak izaki, itxuraz arriskurik ez dakartenean, mantentze-lan egokia eginez konpon daitezkeelako, edo okerrera egitea galarazi, betiere ulertuta mantentze-lan horiek eraikin bat ez hondatzeko eta egoera onean izateko aldi behin egin beharreko zaintze-lanak eta zereginak direla.

h) Konponketako esku-hartzeetarako proiektu teknikorik behar den aztertzea.

i) Esku-hartzeak egiteko epea.

j) Irisgarritasun unibertsaleko baldintzen eta desgaitasunen bat duten pertsonak eraikinerira iristeko eta hura erabiltzeko orduan diskriminaziorik ez egoteko baldintzen ebaluazioa, indarrean dagoen legediarekin bat; baldintza horiek betetze aldera, eraikinean arrazoizko egokitzapenik egin daitekeen edo ez erabakiko du.

k) Eraikinaren efizientzia energetikoaren ebaluazioa, indarrean dagoen araudiak agintzen duen edukiarekin eta bertan agertzen den prozedura erabiliz.

### III. KAPITULUA

#### ESKU HARTZEN DUTENAK

9. artikulua.– Eraikinen Ikuskapen Teknikoa egiteko betebeharra.

1.– Eraikinei Eraikinen Ikuskapen Teknikoa egiteko betebeharrak honako hauena da: titulartasuna daukaten jabe-erkidegoak edo, halakorik ez balego edo erkidegoak betebeharra bete ezean, etxebizitzaren eraikinetako elementu pribatiboen jabeak, zeinak etxebizitzaren jabe diren pertsona fisikoak, juridikoak edo administrazio publikoak izan ahalko baitira.

2.– Jabetza-araubide horizontala dagokien eraikinetan, eta dekretu honetatik ondorioztatzen diren betebeharrak betetzeko, indarreko legeak jabetza horizontalaren arloan xedatutakoari jarraituko zaio.

3.– Ikuskapena egiteak berekin dakar txostenaren kopia higiezin kokatuta dagoen udal-mugar-teko udalari aurkeztea, dekretu honetan adierazitako edukiarekin, bai eta adierazitako moduan eta epean ere.

4.– Udalek, Eraikinen Ikuskapen Teknikoa ezarritako epean aurkeztu ezean, eraikinen ikuskapen tekniko egin delako ziurtagiria bi hileko epean aurkezteko eskatu ahal izango diote horren ardura daukanari. Epe hori igaro eta errekerimendua bete ez bada, udalak, hartu ahal dituen zigor-neurriak alde batera utzi gabe, subsidiarioki jokatu ahal izango du eta ikuskatzeko daukan eskumena erabili ahal izango du. Horrela, Eraikinen Ikuskapen Teknikoa obligaziodunen kontura egingo du, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 102. artikuluan xedatutakoaren arabera.

5.– Ikuskapena egiten duen pertsona, bai etxebizitzetan bai ikuskapena egin behar denean erabilera pribatiboa duten eraikinetako lokaletan eta geletan sartuko da, ikuskatu behar diren eraikinetako elementu komunak aztertu ahal izateko, indarreko legedian xedatutakoarekin bat etorrira. Hartara, jabeek eta okupatzaileek sarrera erraztuko dute.



10. artikulua.– Eraikinen Ikuskapen Teknikoa egiteko gaitutako pertsonak.

1.– Eraikinen ikuskapen teknikoa egiteko, beharrezkoa izango da gaitzen duen titulazio profesional egokia izatea, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legearen arabera, eta zeregin hori betetzen dutenek zuzenean jardungo dute profesional moduan, edo eraikuntzaren kalitatea kontrolatzeko erakunde bateko ikuskaritza-teknikari fakultatibo moduan. Horrelako erakundeak arau honek arautzen ditu: martxoaren 31ko 410/2010 Errege Dekretuak, eraikuntzaren kalitatea kontrolatzeko erakundeei eta eraikuntzaren kalitatea kontrolatzeko saiakuntzak egiten dituzten laborategiei eskatu beharreko betekizunak garatzekoak.

2.– Eraikinaren ikuskapen teknikoa egin ahal izateko gaituta dauden pertsona fisiko eta juridikoek dekretu honen I. eranskinean jasotako baldintzak eta betekizunak bete beharko dituzte.

3.– Aurrekoa alde batera utzi gabe, eraikinaren efizientzia energetikoaren ebaluazioa teknikari eskudunek egingo dute, aplikatu beharreko araudiaren arabera.

#### IV. KAPITULUA

#### ERAIKINEN IKUSKAPEN TEKNIKO A EGITEKO PROZEDURA

#### 11.– ARTIKULUA.– ERAIKINEN IKUSKAPEN TEKNIKO A AURKEZTEKO EPEAK

1.– Eraikinaren lehenengo ikuskapen teknikoa udalean aurkeztu beharko da, eraikinak berrogeita hamar urte bete eta hurrengo urtearen barruan, erabilera publikoko gune edo bide batera ematen duen fatxadarik ez duten familia bakarreko bizitegi-erabilerako eraikinen kasuan izan ezik, zeinetan Udalak errekeritu eta gero aurkeztu beharko baita.

Ikuskapen teknikoa udalean aurkezteko betebeharra etenda geldituko da eraikina tramitatzen ari den legezko aurri-egoera deklaratzeko prozedura baten gai denean. Prozedura hori legezko aurri-egoeraren deklarazio batekin amaitzen bada eraikina arau honen aplikazio-eremutik kanpo geratuko da dekretu honen 2. artikulua xedatutakoarekin bat etorritik.

2.– Eraikinaren ikuskapen teknikoak hamar urteko aldizkakotasuna izango du dagokion udalean aurkezten denetik; beraz, epe hori igaro ostean, beste ikuskapen bati dagokion dokumentazioa aurkeztu beharko da, aurkezteko arrazoia edo inguruabarra edozein izanda ere.

3.– 6 hilabete baino gehiago igaro badira eraikinaren ikuskapen tekniko baten txostena egin zenetik eta txosten hori udalari aurkeztu ez bazaio, udalak eraikinaren jabeari eskatu ahalko dio beste txosten eguneratu bat aurkezteko.

4.– Aurreko ataletan ezarritako epea alde batera utzi gabe, udalek modu aurreratuan eskatu ahal izango dute eraikinaren ikuskapen teknikoaren txostena egin eta aurkezteko, eraikinaren kontserbazio egoerak justifikatzen duenean edo ikuskapena Udalak onartutako programatutako plan baten parte denean.

12. artikulua.– Eraikinen ikuskapen teknikoa egiteko prozedura.

1.– Jabekide erkidegoak edo, horiek egon ezean edo horien jardun ezaren kasuan, etxebizitza eraikinaren elementu pribatuen jabeak zuzenean kontratatuko du eraikinaren ikuskapen teknikoa egin behar duen pertsona fisiko edo juridikoa.

2.– Eraikinaren ikuskapen teknikoaren txostena jaso ondoren, ikuskapena egitera behartuta dagoen pertsonak beharrezko konponketa-, ordezte-, zaharberritze- edo birgaitze-lanak kontratatu

eta egikaritu beharko ditu, berehalakotzat, oso premiazkotzat edo premiazkotzat jotako jarduerak osatzeko, hala nola kontserbatzekoak eta mantentzekoak, egokiak edo gomendagarriak direla iritziz gero, egikaritze-proiektua barnean dela, behar izanez gero.

3.– Ikuskapena egitera behartuta dagoen pertsonak gorde egin beharko ditu eraikinaren ikuskapen teknikoaren txostena eta ikuskapen tekniko horren ondorioz egiten diren obren eta konponketen dokumentazioa –aurrekoekin batera, egongo balira–, eta Eraikinaren Liburuaren berariazko erre-gistroan sartu beharko ditu, izanez gero, edo, bestela, Erabilera eta Mantentze Planean.

4.– Ikuskapena egitera behartuta dagoen pertsonak, bere kabuz edo bere ordezkariaren bitar-tez, higiezina dagoen udalerriko udalean aurkeztu beharko du eraikinaren ikuskapen teknikoaren ondoriozko txostenaren kopia.

5.– Udalek, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 52. artikulua 7. apartatua xedatutakoa betetzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroan inskribatuko dituzte, elektronikoki, eraikinen ikuskapen teknikoaren ondoriozko txos-tena eta, hala badagokio, zuzenketa-ziurtagiria.

Aipatutako inskripzioa egiteko epea hiru hilabetekoa izango da agiriok Udalean sarrera izan dutenetik zenbatzen hasita.

6.– Eraikinaren ikuskapen teknikoaren txostena Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroan inskribatzeak ez du ondorioz Eraikinen eraginkortasun ener-getikoaren ziurtagiriari buruzko abenduaren 9ko 226/2014 Dekretuan edo haren ordezkoko arauetan aurreikusten den Eraginkortasun Energetikoaren Ziurtagirien Erregistroan.

13. artikulua.– Euskal kulturaren ondareko eraikinak.

Erabilera nagusia bizitegitarakoa duten eta euskal kulturaren ondareko eremuan indarrean dagoen legedia bete behar duten eraikinen kasuan, dagokion udalak ikuskapenaren emaitza jakinarazi beharko dio eraikina kokatuta dagoen lurralde historikoko foru-aldundian ondarea babes-teko arloko eskumena duen sailari. Jakinarazpen horietan, bide telematikoa erabiltzeko ahalegina egingo da, egokitzat jotzen den beste edozein bide baztertu gabe.

14. artikulua.– Ikuskapen teknikoaren ondoriozko betebeharrak. Hutsuneak zuzentzea eta erregistroan inskribatzeko epeak.

1.– Eraikinaren ikuskapen teknikoaren egin ondoren, hartatik ondorioztatzen den esku-hartze mota 1. mailakoa –berehalakoa– denean dekretu honen 8. artikulua arabera, ikuskapena egiten duen pertsonak berehala, horrelako arriskuak hauteman bezain laster, jakinarazi beharko dio kasuan kasuko eraikina kokatuta dagoen udal-mugarteko udalari.

2.– Aurkeztutako irizpenen edukia ikusita, udalak, bere eskumen-esparruaren barruan, haiek berrikusi eta ebaluatu ahal izango ditu, eta dagozkion eskumenak baliatu; are gehiago, indarreko legedian jasotako kautelazko, diziplinazko edo subsidiarioki betearazteko neurriak ere hartu ahal izango ditu.

3.– Kasu bakoitzerako egin beharrekotzat jotako esku-hartzeak, haiek egikaritzeko epea eta haien izaera lehenetsi eta mailakatu egin ahal izango dituzte udaleko zerbitzu teknikoek eraikina-ren ikuskapen teknikoaren txostenaren, beste jarduketa batzuetan izandako esperientziaren eta higiezina kokatuta dagoen eremurako zehaztutako hirigintza-helburuen arabera.

4.– Dekretu honen 8. artikulua 1., 2. eta 3. esku-hartze mailetan jasotako jarduerak amaitu eta gero, horiek behar bezala egikaritu direla egiaztatzeko, gehienez ere hiru hilabeteko epean

dagokion udalean aurkeztu beharko da eraikinaren ikuskapen teknikoan aurkitutako hutsuneak zuzentzeko ziurtagiria, teknikari fakultatibo eskudunek sinatua. Zuzentzeko agiria Eusko Jaurlaritzak argitaratutako ITE-Inspección Técnica de los Edificios izeneko aplikazio informatikoaren eta bere eguneratzeen bidez gauzatuko da.

Eraikinaren ikuskapen teknikoaren ondoriozko obrak, proiektu teknikorik behar ez badute, ziurtagiri hori sinatuko duten teknikariek obrek dirauten bitartean gainbegiratu beharko dituzte.

Betiere, udalak higiezinaren azken ikuskapen bat egin ahal izango du.

5.– Udalek hutsuneak zuzentzeko ziurtagiriak inskribatuko dituzte Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroan. Aipatutako inskripzioa egiteko epea hiru hilabetekoa izango da agiriok Udalean sarrera izan dutenetik hasita.

6.– Erabilera nagusia bizitegitarako duten eta euskal kultura ondare arloan indarrean dagoen legedia bete behar duten eraikinen kasuan, premiazko edo beharrezko obren egikaritzearen kontrola eta jarraipena egiteko administrazio eskudunak kasuan kasuko udala eta foru-aldundia izango dira, beren eskumenen barruan, aipatutako araudian ezarritakoaren arabera.

## V. KAPITULUA

### ERABILERA ETA MANTENTZE-PLANA

15. artikulua.– Erabilera eta Mantentze Plana.

1.– Eraikinen ikuskapen teknikoaren txostenaren datan Eraikinaren Libururik ez duten eraikinen jabeek Erabilera eta Mantentze Plana izan beharko dute, dekretu honen 3. artikuluan aurreikusitako edukia izango duena.

2.– Erabilera eta Mantentzen Plan horretan, honako hauek jaso beharko dira:

– Erregistro-koaderno bat, zeinak bilduko baitu etxebizitzarako Eraikinaren Liburua arautzen duen urriaren 21eko 250/2003 Dekretuaren 5.2, 6.2 eta 6.3 artikuluetan edo hori ordeztuko duen araudian mantentze- eta konponketa-eragiketen eta gorabeheren erregistrorako jasota dagoen informazioa.

– Zehaztapen teknikoaren agiri bat, zeinak bilduko baitu 250/2003 Dekretuaren 7. artikuluen 2. apartatuan (erabiltzeko eta mantentzeko jarraibideak) eta 3. apartatuan (larrialdietarako edo ezbeharretarako jarraibideak) jasota dagoen informazioa.

Agiria prestatzeko, etxebizitza erabilera duten Eraikinaren Liburua osotzen duten agirien ereduak bete beharko dira, horiek etxebizitza arloan eskumena duen sailburuak 2003ko urriaren 22ko eta 2010eko ekainaren 16ko Aginduen bitartez onartu ziren eta, hala badagokio, hori ordeztzen duen ondorengo araua hartu beharko da kontuan.

3.– Erabilera eta Mantentze Plana jabekide guztien eta eraikinaren beste erabiltzaile batzuen eskura egongo da, eta baita plan hori arautzen duten xedapenak betetzen ote diren zaindu behar duten Administrazioaren ordezkarien eskura ere. Ondorio horietarako, plana osatzen duen dokumentazioak paperean eta formatu digitalean egon beharko du.

16. artikulua.– Erabilera eta Mantentze Planean inskripzioak egitea.

1.– Erabilera eta Mantentze Plana egunean izateko arduraduna –behar diren inskripzioak egin ez eta dagokion dokumentazioa artxibatuz– jabea edo jabeen erkidegoaren administratzailea

da. Edonola ere, jarduera horiek eskuordetu ahalko zaizkie mantentze teknikoko lanak egiteko kontratatzen diren pertsonari.

2.– Erregistro-koadernoko inskripzio guztiek ikuskapena egitera behartuta dagoen pertsonaren edo hori ordezkatzeko duenaren sinadura beharko dute.

3.– Gorabeherak gertatu eta mantentze-eragiketak egin eta hilabeteko epearen barruan jaso beharko dira erregistro-koadernoan.

17. artikulua.– Prozedura.

1.– Eraikinen ikuskapen teknikoak egiten zaien eraikinen jabeek udalaren aurrean egiaztatu beharko dute Erabilera eta Mantentze Plana dutela, dekretu honen II. eranskinean jasotako ereduaren arabera.

2.– Egiaztapen hori hiru hilabeteko epean formalizatuko da, eraikinen ikuskapen teknikoaren txostena toki-agintaritzaren aurrean aurkeztu ostean, edo, hala badagokio, zuzentzeko ziurtagiria-rekin batera.

3.– Betiere eta aurreko ataletan ezarritako epea alde batera utzi gabe, udalek eskatu ahal izango dute Erabilera eta Mantentze Plan hori badutela egiaztatzen duen agiria aurkezteko.

## VI. KAPITULUA

### EZ-BETETZEAK ETA ZEHAPEN-ARAUBIDEA

18. artikulua.– Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren arloan ez betetzea.

Kasu hauetan, dekretu honen 9.4 artikuluan ezarritakoa aplikatuko da: nahitaezko Eraikinen Ikuskapen Teknika ez izatea, ikuskapen hori legez eska daitekeenean; aurkitu diren eta 8. artikuluan xedatutako 1, 2 eta 3 esku-hartze maileri dagozkien arriskuak ezabatzeko xedearekin ikuskapenean jasotako obrak egikaritzeko betebeharra izatea; Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 83., 84. eta 90. artikuluetan ezarritakoaren arabera, hartara eragotzi gabe Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 203. artikuluan eta indarreko gainerako araudian ezarritakoa. Udalek eta, modu subsidiarioan, Eusko Jaurlaritzak ikuskatzeko gaitasuna dute, aipatutako alderdiak betetzen diren egiaztatzeko.

19. artikulua.– Eraikinen Ikuskapen Teknikoak egiteko gaitutako pertsonak ikuskatzeko araubidea.

Etxebizitza-arloan eskumena duen sailak eraikinen ikuskapen teknikoak egiteko gaitutako pertsonari eskatu behar zaizkien betekizunak betetzen direla zainduko du.

## VII. KAPITULUA

### EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO ERAIKINEN IKUSKAPEN TEKNIKOEN ERREGISTROA

20. artikulua.– Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroaren izaera eta adskripzioa.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroak dekretu honetan ezarritakoaren arabera eginiko eraikinen ikuskapen teknikoak jasotzen ditu. Administrazio-erregistroa da, eta ez dauka nortasun juridiko propioirik.

2.– Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroa Eusko Jaurlaritzan etxebizitzaren arloko eskumena duen sailari adskribatuta dago, hartara eragotzi gabe udal bakoitzak bere udalerriko eraikinen ikuskapen teknikoaren erregistro bat eratzea.

3.– Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroko datuak datu pertsonalak babestearen arloan indarrean dagoen araudiaren arabera arautuko dira.

21. artikulua.– Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroaren egitekoak.

Erregistroak egiteko hauek izango ditu:

a) Indarreko legeen arabera inskriba daitezkeen egintzak gordailutzeko, erregistratzeko eta inskribatzeko prozedura izapidetzea eta arautzea.

b) Informaziorako sarbidearen eta parte-hartze publikoaren arloan indarrean dagoen araudiaren ondoriozko betebeharrak betetzeko laguntza ematea.

c) Gordailututako agiriak zaintzea eta gordetzea.

d) Gainerako administrazio publikoekin informazioa trukatzeko dela bermatzea.

22. artikulua.– Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroaren edukia.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroan, egin diren eraikinen ikuskapen teknikoak idazten dira, bai eta haietan adierazitako esku-hartzeen ondorio diren lanen zuzenketa-ziurtagiriak ere, eta txostenak sailkatu egiten dira kontuan hartuta egin beharreko lanak berehalako segurtasun-neurriak hartzekoak diren, esku-hartzea oso premiazkoa edo premiazkoa izatearen ondorio diren, epe ertainean egin beharreko jarduketei dagozkien edo konterbatze- eta mantentze-arlokoak diren.

Erregistroan, hauei buruzko datuak jasoko dira: eraikinaren ikuskapen teknikoaren aurkezpen-data eta ikuskapena egin zaien eraikinen ikuskapen teknikoaren agirietako bakoitzaren edukia.

2.– Aipatutako erregistro hori datu-base batek hornituko du, datu-base horretan udaletatik jasotako informazioa eta dokumentazioa egongo baitira, dekretu honen 12.5 eta 14.5 artikuluetan xedatutakoaren arabera.

3.– Erregistroak, eraikinaren ikuskapen tekniko bakoitzerako, informazio hau jasoko du:

a) Eraikinaren posta-helbidea.

b) Katastroko erreferentzia.

c) UTM koordenatuak (Eusko Jaurlaritzaren geolokalizatzailearen arabera).

d) Eraikinaren eraikuntza-data, eta, hori eduki ezean, gutxi gorabehera zer urtetan egin zen.

e) Birgaitze osoaren data.

f) Eraikinari egin zaizkion ikuskapen teknikoak.

g) Hala badagokio, eraikinen ikuskapen teknikoetan aurkitu diren hutsuneen konpontze-data.

h) Eraikinetan egindako ikuskapen teknikoaren osteko irizpenen ondorioak eta oinarritzko datuak.

23. artikulua.– Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren Erregistroa sartzeari buruzkoa.

1.– Erregistroan dagoen informaziora sartzeari buruzkoa eta doakoa izango da.

2.– Erregistroaren bidez, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen egoerari buruzko informazioa lor daiteke.

3.– Ikuskapen teknikoaren pean dagoen eraikin zehatz baten egoerari buruzko informazioa emango du erregistroak, modu telematikoan, erregistroa dagoen atari elektronikoaren bitartez.

24. artikulua.– Lankidetzaren instituzionala.

1.– Dekretu honetan adierazitako helburuak betetzeko, beharrezko lankidetzaren instituzionala garatuko da administrazio publikoekin, udal-mugarteko eraikinen datu-base grafiko eta alfanumerikoa egiteko; horretan, gutxienez, hauek jasoko dira:

a) Eraikinaren posta-helbidea.

b) Katastroko erreferentzia.

c) Eraikinaren eraikuntza-data.

d) Birgaitze osoa edo orokorra egiteko lanen amaiera-data.

e) Babes-araubidea (tokikoa, forala edo autonomikoa), hala badagokio.

2.– Halaber, lankidetzaren mekanismoen bitartez, Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren Erregistroan jasotako datuak modu eraginkorrean kudeatu eta ustiatzeko behar diren elementuak zehaztuko dira, Eraikinaren Ikuskapen Teknikoa ezartzeari eta horren jarraipena egitea barnean direla. Horren helburua da administrazio bakoitzak, dituen eskumenen arabera, garatu beharrezko politiken gaineko erabakiak hartu ahal izatea, etxebizitzaren eta hiri-birgaitze eta -berroneratzearen esparruetan.

LEHENENGO XEDAPEN GEHIGARRIA.– Eraikinen Ikuskapen Teknikoa egin beharra, diru-laguntza publikoak eskuratuz gero.

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren laguntzak eskatzeko, eraikinean kontserbatzeko, irisgarritasun unibertsala bermatzeko edo efizientzia energetikoa lortzeko lanak egin nahi dituzten jabeek eraikinaren ikuskapen teknikoak egin beharko dute laguntzaren eskaera egin aurretik, eraikinaren adina gorabehera. Higiezina kokatuta dagoen udalerriko udalaren sarrera-erregistroaren zigilua eduki behar du eraikinaren ikuskapen teknikoak, dekretu honetan xedatutakoa betez.

BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA.– Hitzarmenak profesionalen elkargo eta elkarteekin.

1.– Etxebizitza-arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak, ikuskapen teknikoak egitea sustatu eta bideratzeko, lankidetzaren hitzarmenak sinatu ahal izango ditu eraikuntzari lotutako profesionalen elkargo eta elkarteekin.

2.– Hitzarmen horiek, zehaztutako kontu guztien artean, honako hauek jasoko dituzte: profesionalen prestakuntzari buruzko aurreikuspenak; Administrazioaren jarraipen- eta kontrol-mekanismoak, aipatutako profesionalen elkargo eta elkarteek eskainitako lankidetzaren jarduerari dagokienez; eta egindako eraikin guztien ikuskapena burutzeko egokitzat jotako beste alderdi guztiak.

## XEDAPENA IRAGANKORRA

Dekretu hau indarrean sartzen denean higiezina kokatzen den eremuko Udalean aurkeztuta dauden eraikinen inspekzio teknikoaren txostenek hamar urteko aldizkakotasuna izango dute, aipatutako aurkezpen egunetik hasita, hartara eragotzi gabe dekretu honen 11.4 artikuluan xedatutakoa. Epe hori igaro ostean, beste ikuskapen bati dagokion dokumentazioa aurkeztu beharko da.

## XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indargabetuta geratzen da azaroaren 21eko 241/2012 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoa arautzen duena.

**AZKEN XEDAPENETAKO LEHENENGOA.**–Aldatuta geratzen da apirilaren 11ko 77/2017 Dekretua, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duena.

Aldatuta geratzen da Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen apirilaren 11ko 77/2017 Dekretuaren 15. artikulua 2. paragrafoaren u) apartatua. Honela geratzen da:

«u) Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroa kudeatzea.»

**AZKEN XEDAPENETAKO BIGARRENA.**– Garapena eta aplikazioa.

Etxebizitza gaietan eskumena duen sailburuari ahalmena ematen zaio dekretu honen garapenerako arauak onartzeko, eta, orobat, legeren batek hala aginduta edo zientzia- edo teknologia-arloetako aurrerapenengatik beharrezkoa denean, dekretuaren eranskinak egokitzeko.

**AZKEN XEDAPENETAKO HIRUGARRENA.**– Indarrean jartzea.

Dekretu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteizen, 2018ko uztailaren 24an.

Lehendakaria,  
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburua,  
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.

## UZTAILAREN 24KO 117/2018 DEKRETUA I. ERANSKINA

PERTSONA FISIKOEI ETA JURIDIKOEI ERAIKINEN IKUSKAPEN TEKNIKOAK EGITEKO  
ESKATU BEHAR ZAIZKIEN BETEKIZUNAK

1.– Eraikinen ikuskapen teknikoa egin behar duten pertsona fisiko eta juridikoek baldintza hauek bete behar dituzte:

a) Teknikari fakultatiboak, eraikinen ikuskapen teknikoa egiteko, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legean aipatzen den titulu gaitzailearen jabe izan beharko du.

b) Independentzia, inpartzialtasuna eta osotasuna ziurtatuko ditu.

c) Eraikuntzaren Kalitatea Kontrolatzeko Erakunde bat bada, ikuskapena egiten duen teknikari fakultatiboak aurreko ataletako betekizunak bete behar izateaz gain, erakunde horrek martxoaren 31ko 410/2010 Errege Dekretuan ezarritako betekizunak bete beharko ditu (dekretu horren bidez, eraikuntzaren kalitatea kontrolatzen duten erakundeei eta eraikuntzaren kalitatea kontrolatzeko saiakuntzak egiten dituzten laborategiei beren jarduera egiteko eskatu beharreko betekizunak garatzen dira, lurzoruaren azterketari eta eraikinen kontserbazio-egoerari dagokienez). Horrenbestez, batetik, kalitatea kudeatzeko sistema bat ezarrita eduki beharko du erakundeak, zeinaren bidez zehaztuko baita zer egiaztatze-prozedura erabiltzen duen txostenak eta irizpenak egiteko; eta, bestetik, horretarako behar den gaitasuna eta egokiak diren langileak, bitartekoak eta ekipoak eduki beharko ditu.

d) Erantzukizun-aseguru bat eduki beharko du, tituludun lanbideei eta profesionalen elkargo eta kontseiluei buruzko azaroaren 21eko 18/1997 Legearen 12. artikuluan ezarritakoari jarraikiz, edo beste berme-tresna batzuk eduki beharko ditu, esaterako, abalak edo fidantzak, ematen duen laguntza teknikorako egokiak direnak.

2.– Aurrekoaren osagarri, eta hala nahi izanez gero, kalitatearen kudeaketako sistemaren kalitatea egiaztatu ahal izango dute jardueraren ebaluazioaren edo ziurtatzearen bidez, UNE EN ISO/IEC 17020 edo UNE EN ISO 9001-2008 arauak jarraituz.



## UZTAILAREN 24KO 117/2018 DEKRETUAREN II. ERANSKINA

## ERABILERA ETA MANTENTZE-PLANA BADUELA KOMUNIKATZEKO EREDUA

Agiri hau higiezina kokatuta dagoen udalerriri dagokion udalean aurkeztu behar da eraikinen ikuskapen teknikoaren txostena aurkeztu eta hiru hilabeteko epean, edo, hala badagokio, zuzentzeko ziurtagiriarekin batera.

..... jaunak/andreak (NAN: .....), eraikinen ikuskaritza teknikoaren arloko indarreko araudiari jarraikiz pertsona tekniko gaitua denak (egoitza soziala: ..... kalea, ..... zenbakia, ..... posta-kodea, ..... herria; NAN/IFK: .....; telefono-zenbakia: .....; eta helbide elektronikoa: .....),

## HONAKO HAU ADIERAZTEN DU:

– Helbide honetan dagoen eraikinaren Erabilera eta Mantentze Plana egin dut, bai eta mantentze-eta konpontze-lanen erregistro-koadernoaren ere: kalea: .....; udalerrira: ..... , Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoari buruzko uztailaren 24ko 117/2018 Dekretuan ezarritako hedapen eta edukiekin.

– Erabilera eta Mantentze Plana eta dagokion mantentze-lanen eta konponketen erregistro-koadernoaren aipatu den higiezinaren jabetzari entregatu zaizkio, eta, beraz, jaso du aipatutako dokumentua.

.....(e)n, 20..ko .....aren .....(e)(a)n.

(Sinadura eta zigilua)

Sin.:.....

Sin.:.....

(Izen-abizenak)

(Izen-abizenak)

Teknikaria

Jabeen erkidegoaren jabetza/presidentea