

ERAIKINEN IKUSKARITZA TEKNIKOa (EIT)

Gida azkarra

EUSKO JAURLARITZA

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA



GOBIERNO VASCO

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES

**PERTSONA HELBURU
COMPROMISO CON LAS PERSONAS**



AURKIBIDEA

- Hasierako laburpena
- Zer da eraikinen ikuskaritza teknikoa?
- Zergatik egiten da eraikinen ikuskaritza teknikoa?
- Zer elementu zaintzen ditu eraikinen ikuskaritza teknikoak?
- Nola egiten da eraikinen ikuskaritza teknikoa?
- Zer emaitza edo kalifikazio jasotzen ditu eraikinen ikuskaritza teknikoak?
- Zein daude behartuta eraikinen ikuskaritza teknikoa egitera?
 - Eraikinen ikuskaritza teknikoa izateko betebeharra
 - Udalean eraikinen ikuskaritza teknikoa aurkezteko betebeharra
 - Gutxi gorabeherako datuak
- Nork egin dezake EIT?
- Zenbat balio du EITk?
- Noiz aurkeztu behar da EIT?
- Nola aurkeztu behar da erregistroan EIT?
- Nola kontrolatzen da EITren aurkezpena?
- Zer gertatzen da ez bada EIT aurkezteko eginbeharra betetzen?
- Non dago EITri buruzko informazioa?
 - Administrazioentzako informazioa
 - Herritarrentzako informazioa:
 - www.euskadi.net/eit
 - www.euskoregite.com
- Zein da arau-esparrua?
- Estatu mailan
 - Euskal Autonomia Erkidegoaren eremua
 - Eskumenen bat-egitea estatua—EAE
 - Bat egiten duten beste araudi batzuk



HASIERAKO LABURPENA

Eraikinen Ikuskaritza Teknikoa (EIT) eraikin mota hauen jabeen betebeharra da:

- katalogatutako edo babestutako **eraikin edo eraikuntza ooren jabeena**, antzinatasuna edo babes-araubidea edozein izanda ere.
- 50 urtetik gora dituen eta bizitegi-erabilera duen edozein eraikinen jabeena.
- edozein adin edo erabilera izanda ere, kontserbaziorako, irisgarritasuna hobetzeko edo eraginkortasun energetikoa hobetzeko diru-laguntza publikoei heldu nahi dieten eraikinen jabeena.

> Estatuko Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko Legearen 16. artikulua arautzen du betebeharrak hori jasotzen duen **araudia**. Ezartzen du jabeak eraikuntza egoera onean kontserbatzeko betebeharra duela, egoki erabiliz eta mantentze-lan egokiak eginez, autonomia-erkidegoko araudiak araututako ikuskapen teknikoekin bat etorriz. Era berean, lurzoruari buruzko 8/2007 Legearen 9. artikulua hau ezartzen du: lurren, instalazioen, eraikuntzen eta eraikinen jabetza-eskubidearen barruan sartzen dira, horiek legez galda daitezkeen egoeretan mantentzea eta, edonola ere, segurtasun-, osasungarritasun-, irisgarritasun- eta apaintasun-egoeretan mantentzea.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, betebeharrak hori arautzen du eta Euskal Autonomia Erkidegoko 2012ko azaroaren 21eko 241/2012 Dekretuaren bidez gauzatzen da bere erregelamenduzko garapena.

Era berean, estatuko 8/2013 Legeak, ekainaren 26koak, birgaitzeari eta hiri-berroneratze eta -berrikuntzari buruzkoak hau ezartzen du: etxebizitzak zer egoeratan dauden egiaztatzeko eska diezaieke Administrazio eskudunak etxebizitza kolektiboko bizitegitarako eraikinetan kokatutako higiezin jabeei, gutxienez **eraikinaren kontserbazio-egoerari** dagokionez eta **irisgarritasun unibertsalari** buruzko indarreko araudiaren betetze-mailari dagokionez, bai eta etxebizitzaren **energia-efizientziaren** mailari dagokionez ere.

Horrez gain, aipatu 8/2011 Legegintzako Errege Dekretuak, uztailaren 1ekoak, ezarri zuen eraikinen ikuskaritza teknikoaren egiteko egutegia, 2015. urtean amaitzen zena, indargabetu zuen estatuko lege horrek. Egutegi hori kaltetutako eraikin guztien ikuskapen teknikoaren egiteko nahikoa ez zela irizten zuen eta epe luzeago bat ezarri zuen (2018ko ekainaren 27ra arte). Horri esker, udalek egutegi mailakatuago bat ezar dezakete, eraikinen ikuskapen teknikoaren derrigorrezko aurkezpena pixkanaka egin dadin, eta indarreko legediaren arabera jada galdagarriak diren kontserbazio-erakundeetako, irisgarritasuneko eta



eraginkortasun energetikoko gutxieneko baldintzetara egoki dadin higiezinaren parkea.

241/2012 Dekretua, azaroaren 21ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskaritza teknikoa arautzen duena, aldatzen du 80/2014 Dekretuak, maiatzaren 20koak, eta edukia handitzen du, eraikinen irisgarritasunaren eta eraginkortasun energetikoaren ziurtagirien esparruan, bai eta aurkezpen-epeteei dagokienez ere.

> Eraikinen ikuskapen teknikoen **helburua** da eraikinen jabeek, etxebizitzetan bizi diren pertsonen eta administrazioen jakinaraztea **eraikinak zer egoeretan dauden**, beren egoera ona eta segurtasuna bermatzeko. Hala, EITk eraikinen kalteak eta matxurak erakutsiko ditu, esku hartzeko plan bat egite aldera eta, hala badagokio, **eraikinaren bizitza baliagarria luzatuko** duen mantentze- eta kontserbazio-plan bat egiteko.

> **EIT** teknikari eskudunak begiz ikuskatutakoa idatzitako txosten batean jasotzean datza. Txosten hori dagokion udalean aurkeztuko da. Hauek jasotzen ditu:

- txosten bat – egituraren, fatxadaren, estalkiaren eta eraikinen irizpen bat, **eraikinaren eraikuntza-egoera** eta izan ditzakeen patologiak ezagutzeko.
- **eraginkortasun energetikoaren** ziurtagiria, ingurutzaileren eta instalazioen datu-bilketa eta hobetzeko aukerak oinarri dituenak.
- eraikinaren oinarriko **irisgarritasun**-baldintzei eta hobetzeko aukerei buruzko txosten bat.

> EITk **5 jarduketa-maila** ezartzen ditu eraikinean, bere egoeraren arabera. Konponketa-obra egin behar direla irizten bada, dagokion udalean akatsen konpontze-ziurtagiria aurkeztu beharko da, lanak egin ondoren.

EITren prozesua amaitu ondoren, eta urte bateko epean, eraikinaren Erabilera eta Mantentze Plan bat prestatu beharko da. Teknikari eskudun batek egin beharko du plan hori.

> Higiezinari buruzko informazioa eta dagokion aplikazioa erregistroaren web-plataforman deskarga daitezke (Saileko **www.euskadi.net/eit** webgunearen bidez eskura daitezke edo **www.euskoregite.com** helbidearen bidez. Jabeak EIT dagokion udalean **aurkeztu** behar du (paperean, XML fitxategietan eta pdf formatuan CD batean). Informazio hori Eusko Jaurlaritzako erregistrora bidaliko da ondoren, EuskoRegite aplikazioaren bidez.



Eraikinen ikuskaritza teknikoa aurkezteko epea 2018ko ekainaren 27ra artekoa da, 2017ko ekainaren 27a baino lehen 50 urte betetzen dituzten eraikin guztientzat, eta data horretatik aurrera, urte batekoa izango da, 50 urte betetzen dituzten unetik zenbatzen hasita.

> EIT aurkezteko betebeharra betetzen ez duten eraikinek edo 1., 2. edo 3. esku hartzeko mailatik eratorritako obrak egiteko betebeharra betetzen ez dutenek **hirigintzaren arloko arau-hauste** bat egingo dute, 2/2006 Legean, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoan, eta indarreko araudietan tipifikatutakoa.



ZER DA EITa?

EIT egitura, fatxada, estalkia eta saneamendu- nahiz hornikuntza-sare komunen ikuskapena da, begiz egindakoa, eraikinak zer eraikuntza-ezaugarri dituen, nolako egoeran dagoen eta zer patologia izan ditzakeen jakiteko.

EITk barne hartzen du **eraginkortasun energetikoko** ¹ (eraikinaren ingurutzaileren eta instalazioen datuak hartzea, eraikinaren eraginkortasun energetikoa egiaztatzeko) ziurtagiria egitea eta **irisgarritasunari** buruzko datuak biltzea (irisgarritasun unibertsaleko oinarritzko baldintzak betetzea eta desgaitasunen bat duten pertsonak eraikinera iristeko eta hura erabiltzeko orduan diskriminaziorik ez egoteko baldintza orokorrak betetzea, indarrean dagoen araudiari jarraituz; horrez gain eta baldintza horiek direla eta, eraikinean zentzuzko egokitzapenik egin ahal den edo ezin den adieraziko da.).

EIT **teknikari eskudun batek egindako txosten bat eta irizpen bat** egitean gauzatzen da. (**Arkitektoek eta aparejadoreek** soilik izango dute eskumena)

EIT Euskal Autonomia Erkidegoan aplikatzeko tresna da eta eraikinen ebaluazio-txostenaren baliokidea da. Eraikinen ebaluazio-txostena estatuko gainerako autonomia-erkidegoetan aplikatzen da, estatuko araudiaren arabera². Bi aplikazioek xede eta ikuskapen-atal berak dituzte: kontserbazioa, irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna.

¹ Horrenbestez, EIT duten eraikinek eraginkortasun energetikoaren ziurtagiria izango dute, europar araudiak sustatutako tresna bat 235/2013 Errege Dekretuak ezarritako prozeduraren arabera.

² Euskal Autonomia Erkidegoko EITren eta eraikinen ebaluazio-txostenaren arteko bateratzea Ogasun eta Administrazio Publikoaren Ministerioaren 2014ko martxoaren 31ko ebazpenaren bidez ebatzi dira. Ebazpen horren arabera, **eraikinen ebaluazio-txostena eta Euskal Autonomia Erkidegoko EIT baliokideak** dira, eta horrenbestez, EIT Euskal Autonomia Erkidegoaren esparruan aplikatu behar da.

Ebazpena gida honen azken puntuan, "Arau-esparrua" izenekoan, kontsulta daiteke.



ZERGATIK EGITEN DA EITa?

Eraikinen egoera ona eta segurtasuna bermatzeko: Eraikinen ikuskaritza teknikoaren bidez, higiezinak okupatzen dituzten pertsoneri edo higiezinaren inguruan daudeneri arriskuak eta izan ditzaketan kalteak saihesten dira.

Eraikinen kontserbazioa eta mantentzea sustatzeko: Eraikinen ikuskaritza teknikoari esker, eraikinaren bizitza baliagarria luzatzeko behar diren neurriak ekin dakieke, mantentze-planaren lehen urratsa baita.

Arazo larriagoak eta egoera konponezinak saihesteko: Eraikinen ikuskaritza teknikoak jabeentzat garestiagoak izan daitezkeen esku-hartzeak edo berritzeak prebenitzen ditu.

Irisgarritasun unibertsala eta energia-eraginkortasuna sustatzeko: Eraikinen ikuskaritza teknikoak eraikinaren beharrak identifikatzen ditu, eta zer neurri hartu behar diren pertsona guztientzako irisgarritasuna bermatzeko eta energiaren kontsumo eraginkorra sustatzeko.

Higiezinaren eta eraikuntzaren sektorean ekonomia-jarduera sustatzeko: Eraikinen ikuskaritza teknikoak eraikinak berritzera bultzatzen du, eta etxebizitzaren erosle izan daitezkeeneri informazio garrantzitsua eskaintzen die.

Eraikinak berritzera zuzendutako diru-laguntzak benetan behar duten egiturazko elementuak konpontzeko erabil daitezzen³. Eraikinen ikuskaritza teknikoa ezinbesteko baldintza da diru-laguntza publikoak eskuratu ahal izateko. Horrenbestez, kontrol-tresna bat da, diru-laguntzak egoki erabiltzen direla bermatzeko.

³ Aldaketa-dekretuak erreformatzeko edo berritzeko diru-laguntza publikoak eskaintzen dituzten eraikin guztiek aldeztatik EIT izateko betebeharra aintzat hartzen du, edozein adin izanda ere.

Auzokoen elkarrengatik diru-laguntzen kasuan, EIT aurkeztu beharko da, eta ez etxebizitzarentzako banakako laguntzaren kasuan.

ZER ELEMENTU ZAINTZEN DITU EITa?

Eraikinen ikuskaritza teknikoa, funtsean, eraikineko hiru elementu komun nagusien inguruan egiten da:

- Egitura
- Fatxada
- Estalkia
- Urez hornitzeko eta ura banatzeko instalazioak; eta saneamendu- eta huste-instalazioak.

Elementu horietako bakoitzaren egoera zer-nolakoa den akatsen sentsoreek edo adierazleek zehaztuko dute:

- Pitzadurak
- Hezeguneak
- Erortzeak
- Deformazioak

Sentsore horiek hautemateko, komenigarritzat jotzen da, gutxienez, eraikinaren guztizko azaleraren %55 barne hartuko duen ikuskapen bat egitea. (Gomendatutako ehunekoa da, kopuru hori ez dago araututa).

Zehazki, **aldaketa egitea xede duen dekretuak** hau adierazten du:

4. artikulua:

*Eraikinen ikuskaritza teknikoan, **egitura, fatxada, estalkia eta saneamendu- nahiz hornikuntza-sare komunak** ikuskatuko dira begiz, eraikinak zer eraikuntza-ezaugarri dituen, nolako egoeran dagoen eta zer patologia izan ditzakeen jakiteko. Eraikinen ikuskaritza teknikoak barne hartzen du **eraikinaren inguratzailearen eta instalazioen datuak hartze, eraikinaren energia-eraginkortasuna egiaztatze, eta irisgarritasun unibertsalari buruzko oinarrizko datuak biltzea** eta ezgaitasuna duten pertsonak ez diskriminatzea, eraikinera sartzeko eta eraikina erabiltzeko garaian, indarreko araudiaren arabera, eta ezarriko du eraikinean baldintza horiek betetzeko arazoizko doikuntzak egin daitezkeen edo ez).*

5. artikulua:

a) Ikuskapenean begiz hautemandako eta kanpo- zein barne-arrazoen, ohitura txarren, hutsegiteen edo ez mantentzearen ondorioz gertatutako kalteak eta akatsak identifikatzea.

b) Ikusitako patologien eragile izan daitezkeenen eta eraikinen kontserbazio-egoeraren aurretiko 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-baldintza teknikoak zehaztea, sarbideetan eta barne komunikazioetan, ataritik etxebizitzetako sarreretaraino, Indarreko araudiaren arabera.*
- f) Eraikinaren inguratzaillearen elementuen eta berokuntzako eta aire-girotzeko instalazioen ezaugarriak adieraztea, eraikinaren edo etxebizitzaren eta lokalen energia-eraginkortasuna egiaztatzeko.*



NOLA EGITEN DA EITa?

Eraikinen ikuskaritza teknikoa egiteko baimena duen teknikariak txosten bat bete behar du hautemandako datuekin, eta bere ikuspuntu teknikoaren arabera, zer ekintza egin behar diren adierazten duen irizpen bat eman beharko du.

Aldaketa egitea xede duen dekretuak hau zehazten du:

11. artikulua.– .- EITren txostena/galdera-sorta eta irizpena.

1.- Ikuskapenak hauek bilduko ditu: alde batetik, **txosten/galdera-sorta** bat, bisita egin dela eta eraikinaren ikuskapen teknikoa egiteko aztertu beharreko elementuak ikuskatu direla egiaztatzeko; bestetik, irizpen zehatz bat, non ikuskatzaileek beren iritzia emango duten alderdi hauei buruz:

- eraikinaren kontserbazio- eta segurtasun-egoeraz, iragazgaiztasunaz eta egiturazko finkapenez duten iritzia eta egin beharreko lanen hasierako adierazpena.
- Irisgarritasun unibertsaleko baldintza orokorren ebaluazioa eta desgaitasunen bat duten pertsonak eraikinerira iristeko eta hura erabiltzeko orduan diskriminaziorik ez egoteko baldintza orokorren ebaluazioa, indarrean dagoen araudiari jarraituz; horrez gain, eta baldintza horiek direla eta, eraikinean zentzuzko egokitzapenik egin ahal den edo ezin den adieraziko da.
- Eraikineko eraginkortasun energetikoaren ziurtagiria, indarrean dagoen araudiak agintzen duen edukiarekin eta bertan agertzen den prozedura erabiliz.

2.- Irizpenak argi jaso beharko du zein den aurkitutako akatsen larritasuna eta arriskua eta zein diren, ikuskatzaileen ustez, egin beharreko esku-hartze motak.

12. artikulua.– Eraikinen ikuskaritza teknikoaren Irizpenaren edukia.

Irizpenak eduki hau izan beharko du:

- a) Egituraren eta zimenduen egoera orokorra.
- b) Fatxaden egoera orokorra.
- c) Estalkien egoera orokorra.
- d) Eraikineko iturri- eta saneamendu-sare komunaren egoera orokorra, eta eraikineko gainerako instalazioen existentziari, osaerari eta dokumentazio administratibo eta teknikoari buruzko informazioa.
- e) Aurkitutako kalteen edo akatsen eragile izan daitezkeenak, erabilitako sistemen eta materialen patologia bereiziz, hala nola gomendatutako neurriak (irtenaraztea, eskoramendua, aldi behin berrikustea eta abar).



- f) Esku-hartzearen proposamen orokorra, eta horretan zer langilek esku hartu behar duten proposatzea, eta, behar izanez gero, zer segurtasun-neurri hartu behar diren adieraztea.*
- g) Aurreko ikuskaritzen ondorioz hartutako neurrien betetze- eta eraginkortasun-maila, neurririk izanez gero.*
- h) Konponketako esku-hartzeetarako proiektu teknikorik behar den aztertzea.*
- i) Esku-hartzeak gauzatzeko epea.*
- j) Esku-hartze moten zer-nolakoa, berehalakoak, oso premiazkoak, premiazkoak, beharrezkoak epe ertainean eta/edo mantentzekoak izan baitaitezke.*
- k) Irisgarritasun unibertsaleko baldintza orokorren ebaluazioa eta desgaitasunen bat duten pertsonak eraikinera iristeko eta hura erabiltzeko orduan diskriminaziorik ez egoteko baldintza orokorren ebaluazioa, indarrean dagoen araudiari jarraituz; horrez gain, eta baldintza horiek direla eta, eraikinean zentzuzko egokitzapenik egin ahal den edo ezin den adieraziko da.*
- l) Eraikinaren eraginkortasun energetikoaren ziurtagiria, indarreko araudiak horretarako ezarritako edukiarekin eta prozedurarekin egindakoa.*



ZER EMAITZA EDO KALIFIKAZIO JASOTZEN DITU EITa?

Eraikinen ikuskaritza teknikoa eraikinaren mantentze-prozesu orokorraren lehen urratsa da. Legeak **5 maila** jasotzen ditu, eta eraikinaren egoeraren arabera, eraikinen jabeei lehenago edo beranduago konponketa-neurriak hartzera behartuko diete.

Esku hartzeko mailak

1. maila.- Berehalakoa: gehienez ere 24 orduko epean esku hartzea erabaki behar da, suteak itzaltzeko zerbitzura joz beste bitartekorik izan ezean, muturreko narriadurak batera gertatuz gero, elementua kolapsatzeko arriskuarekin eta pertsoneri nahiz besteren ondasunei berehala kalte egiteko arriskuarekin, eta, beharrezkoa denean, segurtasun-neurriak hartu behar dira; adibidez: eskoratzea, eraikineko alde baterako sarrera ixtea, segurtasun-azpilak muntatzea erortzeak eragozteko, eta abar.

2. maila.- Oso premiazkoa: eraikinaren zatietan edo hartako elementuetan gertatutako oso kalte handiei 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 lagungarriak 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.-Beharrezkoa epe ertainean: sistemaren funtzionamenduari eragiten ez dioten eta berariaz esku hartzea behar duten akats zehatz batzuekin erlazionatu beharrekoa, bai bailiteke, zuzendu ezean, prozesu patologiko larriago bat garatzea. Horrelakoetan, esku hartzeko urtebete baino gehiago itxaron daitekeela pentsatu ohi da.

5. maila.- Mantentze-lanak: 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 hori eraikin bat ez hondatzeko eta egoera onean izateko aldi behin egin beharreko zaintze-lanak eta zereginak direla.

ZEIN DAUDE BEHARTUTA EITa EGITERA?

Eraikinen ikuskaritza teknikoa izateko betebeharra

2006ko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Euskal Legeak eta ekainaren 26ko 8/2013 Legeak, birgaitzeari eta hiri-berroneratze eta -berrikuntzari buruzkoak, ezartzen dute 50 urtetik gorako bizitegi-erabilerako eraikin guztiek, katalogatutako eraikinek eta eraikuntzek eta “antolamenduz kanpoko” kategorian sartutako bizitegi-erabilerako eraikinek EIT izan behar dutela.

Udalan EIT aurkezteko betebeharra

Aldaketa egitea xede duen dekretuak ezartzen du 50 urte betetzen dituzten bizitegi-erabilerako etxebizitzek urte bateko epea dutela EIT egiteko eta udalan aurkezteko. Hala ere, eraikin zaharrenak egunean jarri ahal izateko, aldatzeko dekretuak egutegi mailakatuago bat jasotzen du (**2017ko ekainaren 27an 50 urte edo 50 urtetik gora** dituzten bizitegi-erabilerako eraikinek EIT aurkeztu beharko dute **2018ko ekainaren 28a baino lehen**, eta baita data horretatik aurrera katalogatutako eraikinek ere).

Eraikinen ikuskaritza teknikoa aurkeztetik salbuetsita daude bide publikora fatxadarik ez duten familia bakarreko etxebizitzak, Udalak eskatzen dienean izan ezik.

Horrez gain, Euskal Autonomia Erkidegoko Herri Administrazioaren **diru-laguntzak** jaso nahi dituzten titularren eraikinek, kontserbazioko, irisgarritasun unibertsaleko eta eraginkortasun energetikoko lanak egin ahal izateko, dagokion laguntzaren eskaera egin baino lehen EIT aurkeztu beharko dute, **eraikinaren antzintasuna edozein izanda ere**. Administrazioek adierazi ahal izango dute zer jarduketa lagun daitezkeen diruz, EITren emaitzen arabera.

Gutxi gorabeherako datuak

Eraikin-kopuruaren banaketa eraikinen antzintasunaren arabera (2001. urtera arteko datuak):

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE	% GUZTIRA
< 1900	8.242	15.682	12.881	36.805	%24,6
1900-1940	2.058	9.271	6.798	18.127	%12,1
1941-1960	3.722	12.720	8.071	24.513	%16,4
1961-1980	6.457	18.389	11.522	36.368	%24,3
1981-2001	7.801	13.916	12.062	33.779	%22,6
GUZTIRA	28.280	69.978	51.334	149.592	%100,0



1967. urtea erreferentziazat hartuta (zehazteko zer eraikinek aurkeztu behar duten EIT 2018. urtea baino lehen), gutxi gorabeherako datua **90.000 etxebizitzakoa (higiezinaren parkearen %53)** izango litzateke Euskal Autonomia Erkidego osoan. Lurraldeka: Araban 16.000 eraikin, Bizkaian 44.000 eraikin eta 30.000 Gipuzkoan.

Eraikinen ikuskaritza teknikoa 2018. urtea baino lehen aurkeztu behar duten eraikinen % 100ekiko, hau izango litzateke lurralde-banaketa: Araba % 20, Bizkaia % 52, Gipuzkoa % 28.



NORK EGIN DEZAKE EITa?

Hauek egin dezakete EIT osorik:

- Arkitektoek
- Arkitekto teknikoek edo aparejadoreek

Era berean, ingeniariak edo ingeniari teknikoak edo xede horretarako prestatutako teknikariak sinek dezakete eraginkortasun energetikoko ziurtagiria.

Ez dago baimendutako langileen erregistro ofizialik. Titulazio hori duten profesional guztiek, bai banaka profesional liberal gisa lanean bai eraikuntzaren kalitatea kontrolatzeko erakunde batean lanean, egin dezakete zeregin hori.

Erakunde eta profesionalak erantzukizunpeko adierazpen bat aurkeztuko dute eraikinen ikuskapen tekniko bakoitzaren dokumentazioarekin batera, II. eranskinean jasotako ereduaren arabera. Adierazpen horrek dagokion ikuskapen teknikoa egiteko aukera emango dio erakundeari nahiz profesionalari, eraikinen ikuskatzaile izateko galdagarriak diren betekizunak betetzen dituztela adieraziko baitute bertan.

Herritarrek askatasunez aukera dezakete nahi duten profesionala.

Dekretuaren II. kapituluak ezartzen hau du ikuskatzaileei buruz::

***7. artikulua.**- Ikuskapen-lana egitearen arduradunak.*

1.- EIT azterketa egiteko, beharrezkoa izango da gaitzen duen titulazio profesional egokia izatea, urriaren 5eko 38/1999 Legearen, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzkoaren 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 kalitatearen kontrolerako entseguak egiten dituzten laborategiei eska dakizkiekeen baldintzak garatzekoak.



ZENBAT BALIO DU EITa?

Eraikinen ikuskaritza teknikoa ez dago araututa, eta horrenbestez, bere prezioa baimendutako profesionalak banaka ezarritakoa izango da.

Profesionalak aukeratzeko askatasuna dagoenez, jabeek nahi adina aurrekontu eska ditzakete, eta beren interesei ondoen egokitzen zaiena aukeratu.



NOIZ AURKEZTU BEHAR DA EITa?

Lehen esan den bezala, azken aldaketak epeen egutegi berri bat jasotzen du:

Lehenengoa.– EIT azterketa egitea dagokien jarduketan programazio orokorra.

Eraikinen ikuskaritza teknikoaren gauzapena ordenatua izan dadin, haien antzinatasuna kontuan hartuta, 13. artikuluan esandakoaren barruan, eta, hala egokituz gero, udal-plangintza baztertu gabe bigarren xedapen gehigarrian xedatutakoaren arabera, EIT azterketak programazio honi jarraituz egingo dira:

a.- 2018ko ekainaren 27ra arteko epea izango dute eraikinen ikuskaritza teknikoa egiteko dekretu honen aplikazio-esparruan kokatutako bizitegi-erabilerako eraikin guztiek, 2017ko ekainaren 27an 50 urte edo 50 urtetik gora dutenek, data horretan indarreko ikuskapen tekniko bat dutenean izan ezik, dekretu honetan aurreikusitakoari jarraiki eginda.

b.- Dekretu honen aplikazio-esparruan dauden bizitegi-erabilerako eraikinek eta 2017ko ekainaren 28tik aurrera 50 urte betetzen dituztenek eta data horretatik aurrera katalogatutako eraikinek urte bateko epean egin beharko dute eraikinen ikuskaritza teknikoa, eraikinak adin hori betetzen duenetik zenbatzen hasita –bizitegi-erabilerako eraikinen kasuan- edo kalifikazio hori jasotzen duten egunetik zenbatzen hasita -katalogatuak izaten badira-.

Dekretu honen ondorioetarako, **eraikin baten adina** haren eraikuntza amaitu zen egunetik igarotako denbora da, eta hori dokumentu hauetakoren baten bidez **frogatuko** da (lehentasunaren araberrako ordena):,

- eraikinaren lehen okupazioko lizentzia;
- lanen amaierako ziurtagiria;
- obretarako lizentzia;
- eta, azkenik, katastroan edo eraikinen erroldan agertzen dena.

Eraikinaren adinari buruzko informazioa katastroan kontsulta daiteke, edo EUSKOREGITE plataformako informazio publikoaren bidez.

Gero, beste ikuskapen bat egin beharko da hamar urtean behin, aurreko ikuskapena kontuan hartuta eraikinaren kontserbazio-egoera berriz azter dezan.



NOLA AURKEZTU BEHAR DA ERREGISTROAN EITa?

Eraikinen ikuskaritza teknikoa egiteko profesionala kontratatu ondoren, eraikinaren jabeek txostena eta irizpena jasoko dute, eta Udalean eman beharko dute.

Prozesua errazteko fitxategi informatiko estandarrak ezarri dira: dokumentuak XML fitxategi batean eta PDF formatuan eta CD batean aurkeztuko dira. Derrigorrezkoa da fitxategi horiek Eusko Jaurlaritzaren **ITE PAIS VASCO** izeneko aplikazio informatikoan sortzea. Halaber, inprimatutako kopia ere aurkeztu behar dira Udalean. Aplikazio hori dohainik deskarga daiteke www.euskoregite.com web-orritik

Udalak sartuko du informazioa Eusko Jaurlaritzaren erregistro bakarrean (**EUSKOREGITE**).

Irizpenak adieraziko balu konpontzeko obrak egin behar direla, obrak egin izanaren txostena ere erregistrora bidali beharko da, egin ondoren.

Edonola ere, eraikin guztiek EIT egin ondoren, Erabilera eta Mantentze Plana izan beharko dute (baldin eta Eraikinaren Libururik ez badute).

Aldaketa egitea xede duen dekretuak hau adierazten du horren inguruan:

5. Bestalde, ekainaren 30eko 2/2006 Legean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoan bildutako 200. artikuluko betebeharra betetzeko, EIT azterketari dagokionez, jabeek ikuskapenaren ondoriozko txostenaren eta irizpenaren kopia aurkeztuko dute higiezina kokatuta dagoen udalerriri dagokion Udalean, hala nola haiek idatzi dituen teknikariaren erantzukizunpeko adierazpena, paperean eta XML fitxategi batean, bai eta pdf formatuan ere, CD euskarrian. Era berean, bide telematikoa erabiliz ere aurkeztu ahal izango da, horretarako aukera emanaz gero.

Formatuetan aurkeztutako datuak berdinak ez badira, XML fitxategian CD euskarrian aurkeztutakoak gailenduko dira.

XML fitxategiak Eusko Jaurlaritzak 2011ko martxoan editatutako ITE-INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS izeneko aplikazio informatikoak esportatzeko sortutakoak izango dira, edo xede horretarako ordezkaten dituztenak.

Formatuetan aurkeztutako datuak berdinak ez badira, XML fitxategian CD euskarrian aurkeztutakoak gailenduko dira.



6.– Jabeak XML fitxategian eta pdf formatuan CD euskarrian aurkeztutako EITren dokumentazioaren kopia bat bidaliko diote udalek, aurrez hitzartutako eran bidali ere, etxebizitza-arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako Sailari, bai eta 16. artikuluko 4. ataleko EITn hautemandako akatsak konpondu izanaren ziurtagiria ere, euskarri horretan bertan, dekretu honek araututako EITren erregistroan idatzita jasotzeko.



NOLA KONTROLATZEN DA EITren AURKEZPENA

Legeak ezarri duen moduan, udalak dira prozesu hori kudeatzeko eta kontrolatzeko ardura daukaten erakundeak. Jabetzak udalaren aurrean txostenak eta irizpenak aurkeztu behar ditu eta udalak dira higiezinaren parkea kontrolatu behar dutenak.

Eraikin batek ez badu EIT aurkezteko eginbeharra bete, udalak bi hilabeteko epean horixe egin dezala eskatu ahal dio.

Epe hori igaro bada eta ez bada errekerimendua bete, udalak modu subsidiarioan jardun ahalko du eta ikuskatzeko eskumena gauzatu ahalko du, Eraikinen Ikuskaritza Teknikoa obligaziodunen kontura burutuz.

Gauza bera gertatuko da esku hartzeko mailarik larrienei lotuta (1, 2 edo 3) irizpena eman bada eta ez badira obrak gauzatu. Udalak modu subsidiarioan gauzatuko du eta kostuak jabeek ordaindu beharko dituzte.



ZER GERTATZEN DA EZ BADA EIT AURKEZTEKO EGINBEHARRA BETETZEN

Legeak xedatu du hirigintzako araudiaren arabeko zigorrak ezarriko direla eta udalek zigortzeko duten ahalmenari jarraiki jardungo dute. Zentzu horretan, ez-betetze hori **hirigintzako arau-haustetzat** joko da.

Udalak modu subsidiarioan jardun ahalko du, bai EIT aurkezten ez bada, bai 1., 2. edo 3. mailako irizpena eman ostean jardunik ez bada bideratu.



NON DAGO EITri BURUZKO INFORMAZIOA

Administrazioarentzako informazioa

EITrekin zerikusia daukan informazio guztia Eusko Jaurlaritzaren Erregistro bakarrean dago eta EUSKOREGITE plataformaren bitartez bideratuko da.

Erregistroan Euskal Autonomia Erkidegoan EITren menpe dauden eraikinen egoerari buruzko informazioa aurki dezakezu. Informazioa udalek bidaliko dute haiek edukiko baitute udalerrien gaineko datu estatistikoak eskuratzeko aukera.

Erregistroak higiezin jakin baten egoerari buruzko informazioa emango du, ikuskaritza teknikoaren ondorioetarako. Informazio hori alderdietako batek hala eskatuta lortu ahalko da, 50 urte baino gehiago dituen erabilitako etxebizitza baten salerosketa egintzetan.

Eraikinen ikuskaritza teknikoaren erregistroan, udalek egokitzat jotzen duten moduan, egin diren EITk idatziz jasotzen dira, baita erabakitzen diren eskuhartzeen ondoriozko obrak ere. Txostenak honen arabera sailkatzen dira: egin beharreko lanak berehalako segurtasun neurrien ondoriozkoak diren, premiazkoak edo erabat premiazkoak diren, epe ertainean beharrezkoak diren jarduerak diren, edo kontserbazio eta mantentze jarduerak diren (12. artikuluko 1., 2., 3., 4. edo 5. mailak).

Erregistroak, gutxienez, honako datu hauek bilduko ditu:

- UTM koordinatuak (Eusko Jaurlaritzako geolokalizatzailearen arabera)
- Eraikinaren eraikuntza data eta, agertzen ez bada, gutxi gorabehera zein urtetan eraiki zen.
- Erabateko berritzearen data.
- Egindako ikuskapen teknikoak.
- Hala badagokio, eraikinaren ikuskaritza teknikoaren ondorioz antzeman diren gabezien konponketen datak.
- Eraikinaren posta-helbidea.
- Katastroko erreferentzia.



Herritarrentzako informazioa

EUSKOREGITE Eusko Jaurlaritzak kudeatzen duen interneteko plataforma da. Ondorengo helbideen bitartez bertara sartzeko aukera dago:

www.euskadi.net/eit

www.euskoregite.com

Eraikinetako jabeek ezagutu behar duten dokumentazioa barne hartzen du, hala nola:

- EIT arautzen duen egungo araudia: dekretua, aurrekariak...
- EIT zer den, nola egin behar den, norik daukan egiteko betebeharra, egiteak dituen abantailak...azaltzen duen informazioa.
- Udal guztietako sarbide-orrialdeen gaineko informazioa, ikuskaritzak eta horietako bakoitzari egokitzeko prozedura barne hartzen dituztenak.
- Udalerrien araberako eta euskal lurralde osoko estatistiken koadroa.
- Zure eraikinari buruzko datuak eta EIT betetzeko egutegia.

HIKUNTZA EU / ES

HASIERA

HARREMANETARAKO

EREMU PRIVATUA

erregistroa
EAT
ERAIKINETAKO AZTERKETA
TEKNIKOKO

[eusko REGITE]
HONENTZAKO ATARI INFORMATIKOA
INFORMAZIOA ETA GESTIOA ERAIKINETAN
AZTERKETA TEKNIKOKO

EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO
ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES

Zure eraikinari buruzko informazioa

Zure eraikinari eraikinetan azterketa tekniko egin behar zaion ala ez edo aurkeztutako azterketak nola dauden jakin nahi baduzu, ipini eraikinetaren kokalekua:

Lurralde Historikoa

Udalerria

Aukeratu Lurralde Historiko bat...

Helbidea

Zenbakia

Aukeratu helbide bat...

> Bilatu

Mapa Satélite

Google

Datos de mapa ©2014 Google, basado en BCN IGN España

Términos de uso

Informar de un error de Maps



ZEIN DA ARAU-ESPARRUA

Estatu mailan

BIRGAITZEARI ETA HIRI-BERRONERATZE ETA –BERRIKUNTZARI BURUZKO ekainaren 26ko 8/2013 LEGEA. (“ 3 R-en legea”) *EIT ez da nahikoa eraikin baten kontserbazio egoera egokia zehaztu ahal izateko. Ikuskatze eta polizia tresna bat da: higiezinaren kontserbazioa berrikusi eta obren gauzatzea exijitu dezake baina irisgarritasuna alde batera uzten du eta ez du eraikinaren eraginkortasun energetikoari edo eraginkortasunik ezari buruzko informaziorik ematen, ezta egin daitezkeen hobekuntzen gainekoa ere.*

Espainiako eraikuntzen parkearen egoerari buruzko informazioa ezin da autonomia erkidegoek eta/edo udalek horixe eskatzen duen araudia ezartzearen menpe egon. Beharrezkoak diren politika publikoak diseinatzeko eta horiei funtsak esleitzeko aukera emango duen mapari buruz ari gara.



EA Eren eremua

1.

LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO ekainaren 30eko 2/2006 LEGEA

200. artikulua. Etxeak eta eraikinak aldizka ikuskatzea

Katalogatutako edo babestutako etxe edo eraikinaren jabeek, bai eta 50 urtetik gora dituen eta bizitegi-erabilera duen edozein eraikinaren jabeek ere, 10 urterik behin teknikari fakultatibo bati agindu beharko diote ikuskapen bat egin dezan, etxe edo eraikinaren kontserbazio-egoera zein den zehazteko.

2.

Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinaren ikuskapen teknikoa arautzen duen azaroaren 21eko 241/2012 DEKRETUA.

1. artikulua – Helburua.

1.– Dekretu honen helburua da Euskal Autonomia Erkidegoan katalogatuta edo babestuta dauden etxeen edo eraikinaren, hala nola bizitegi-erabilerako eraikinaren ikuskapen teknikoak bete behar dituen irizpideak eta baldintzak arautzea.

2.– Bestalde, eraikinaren ikuskapen teknikoaren erregistroa sortu eta arautzen da.

3.

Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinaren ikuskaritza teknikoa arautzen duen 2012ko azaroaren 21eko 241/2012 Dekretuko II. eta III. eranskinak aldatzen dituen Enplegu eta Gizarte Politiketarako sailburuaren 2013ko urriaren 15eko agindua.

2013ko AZAROAREN 18KO EHAA n argitaratua.

Artikulu bakarra.- Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinaren ikuskaritza teknikoa arautzen duen 2012ko azaroaren 21eko 241/2002 Dekretuko II. eta III. eranskinak aldatu dira eta agindu honen eranskinetan ageri den moduan idatzita geratuko dira.

4.

Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinaren ikuskapen teknikoa arautzen duen dekretua aldatu duen maiatzaren 20ko 80/2014 DEKRETUA.



Eskumenen bat-egitea, estatua - EAE

1.

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Resolución de 31 de marzo de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en relación con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

1.º) De conformidad con las negociaciones previas celebradas por el Grupo de Trabajo constituido en cumplimiento de lo previsto en el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco de 24 de septiembre de 2013 para el estudio y propuesta de **solución de discrepancias competenciales** suscitadas en relación con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, **ambas partes las consideran solventadas** en razón de las consideraciones siguientes:

a) La regulación del artículo 4, en conexión con la Disposición transitoria primera ha de entenderse en el contexto finalista que persigue la realización de un informe que evalúe el estado de conservación del edificio, las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de aquél, de acuerdo con la normativa vigente, y la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente. Todo ello, en relación con los edificios expresamente señalados por la Ley 8/2013, y con la periodicidad en ella establecida. **Si la normativa autonómica o municipal, en el ámbito de sus competencias respectivas, regulase un instrumento de naturaleza análoga, que aportase la misma información que dicho informe requiere, se entenderá que éste es el que reclaman los preceptos señalados.** Esta interpretación ya forma parte del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 [artículo 21, apartado 1, a)].

Ondorioa: **Eraikinen Ebaluazio Txostena eta euskal EIT baliokideak dira, beraz, EIT Euskal Autonomia Erkidegoan aplikatu beharreko tresna bilakatu da.**



Bat egiten duten beste araudi batzuk

1.

CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

2.

ACCESIBILIDAD

Normativa Estatal

Desde la Ley 26/2011 sobre derechos de las personas con discapacidad es obligatorio garantizar la accesibilidad , (ascensor, salva-escaleras, rampas...) mediante “ajustes razonables” en todas las edificaciones ya existentes, antes del 4 de diciembre de 2017 según adicional 3ª del *Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.*

(Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11/03/2010)

Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (BOE 11/3/2010)

Araudi autonomikoa

(Irigarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legea eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua; hiri-inguruetan, esparru publikoetan, eraikinetan eta informazio eta komunikazioaren sistemetan irigarritasun baldintzen gaineko arau teknikoak onetsi dituen) Euskal Autonomia Erkidegoan irigarritasunaren alorrean indarrean daudenak.