

# BESTELAKO XEDAPENAK

## ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

### 4748

*AGINDUA, 2024ko urriaren 1ekoa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, Errenteriako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duena.*

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioko sailburuak, 2024ko ekainaren 6ko Aginduaren bidez, Errenteriako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedura abiatu zuen. Espedientearen zenbakia AAAA\_ORD\_3705/24\_08 da, eta hauek dira

#### AURREKARIAK

Lehenengoa.– 2024ko otsailaren 8an (sarrera-erregistroaren zk.: 2024-10000000746), Errenteriako Udalaren (Gipuzkoa) Tokiko Gobernu Batzarraren ohiko bilkuran hartutako erabakia aurkeztu zen. Erabaki horren bidez, Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari eskatu zitzaion Errenteriako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko agindua eman zezala.

Bigarrena.– Behin dokumentazioa aztertuta, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legeak 68.3 artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragilean zuzendariaren ebazpen baten bidez, Errenteriako Udalari epe bat eman zitzaion, udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabideari erantsitako Neurrien Plan Espezifikoan aldaketak edo hobekuntzak egin zitzaion.

Hirugarrena.– 2024ko apirilaren 17an, Errenteriako Udaleko Hirigintzako zinegotzi ordezkariak 2024ko apirilaren 16an emandako Dekretua jakinarazi zen. Dekretu horren bidez, Errenteriako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerarekin batera aurkeztu den Neurrien Plan Espezifikoa osatzea ebatzi zen, bat etorritik Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragilean Zuzendaritzak bidalitako errekerimenduetarekin.

Laugarrena.– Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2024ko ekainaren 6ko Aginduaren bidez, hasiera eman zitzaion Errenteriako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, eta jendaurrean jarri zen.

Agindua 2024ko ekainaren 21eko EHAAn argitaratu zen, 121. zenbakian, baita 2024ko ekainaren 17ko GAOn ere, 116. zenbakian, eta interesdunei 20 egun balioduneko epea eman zitzaion alegazioak jartzeko, azken argitalpenaren biharamunetik zenbatzen hasita.

Errenteriako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta alde zuzeneko memoria Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragilean Zuzendaritzan (Donostia-San Sebastián kalea 1, Vitoria-Gasteiz) eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoen iragarki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera>) egongo dira eskuragarri.

Agindua 2024ko ekainaren 6an jakinarazi zioten Errenteriako Udalari, eta hogeita egun balioduneko epea eman, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita, egoki iritzitako alegazioak eta agiriak aurkez zitzaion.

Bosgarrena.– Interesdunei entzunaldia egiteko eta informazioa jendaurrean jartzeko epea igaro zenean, inork ez zuen alegaziorik jarri garaiz eta behar bezala.

Seigarrena.– Administrazio-espediterearen barruko dokumentazioa ikusirik, Errenteriako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko behin betiko justifikazio-memoria idatzi zen, eta bertan, besteak beste, Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen xedatzen denaren ondorioetarako eremu tentsionatuaren deklarazioaren xede-eremuan edukitzaile handia izatea zer den arrazoitzen da, honela: lege horretan ezarritakoaren ondorioetarako, edukitzaile handizat jotzen dira bizitegi-erabilerako hiri-lurreko bost ondasun higiezin edo gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, baita bizitegi-erabilerako 1.500 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera eraikia dutenak ere, betiere garajeak eta trastelekuak kenduta, administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak izan ezik.

Memorian, bestalde, arrazoitzen da egokia dela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuetan dauden higiezinaren etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan jasotzen den errenta-mugaketa aplikatzea, lege ezarritako gainerako neurriak bazter utzi gabe. Mugaketa horren arabera, toki bat eremu tentsionatu izendatu eta hurrengo bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean ez duten higiezinetan, kontratu berriaren hasieran hitzartzen den errentak ezingo du gainditu erreferentziazko prezioen indize-sistemaren arabera aplikatzekoa den prezioen gehieneko muga.

### ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.– Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak izendatu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eksklusiboen esparruan, eta etxebizitzaren arloan sail honek bereganatutako eginkizunekin bat etorritik, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorreko sailak sortu, ezabatu eta aldatzen dituen eta sail bakoitzaren egitekoak eta jardun-arloak finkatzen dituen lehendakariaren ekainaren 23ko 18/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzen dituen espediterea ebazteko, Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

Bigarrena.– Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatzen duenez, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko:

«a) Adierazpenaren aurretik, prestaketa-prozedura bat beharko da, gunean guneko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haien bilakaera denboran zehar; etxekoaren unitate egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta horien bilakaera denboran zehar, zeinak, etxebizitza-prezioekin batera, familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko aukera emango baitu. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak higiezinaren merkatuaren urteko txostenen esparruan egiten dituen bizitegi-erabilerako balio-mapen lurralde-eremu homogeenak, 2004ko martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezinaren Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenaren arabera.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeak berekin dakar informazio-izapide bat egitea, zeinean jendaurrean jarri beharko baita deklarazio horren oinarri den informazioa, barne hartuta biztanleriaren eta familien banaketa espazialari, egiturari eta dinamikari buruzko azterlanak, bai eta eskaintza, prezio eta etxebizitza moten araberrako zonifikazioa ere, edo desorekak eta gizarte- eta lurralde-kohezioaren kalterako diren gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste edozein azterlan.

c) Etxebizitzaren arloko eskumena duen administrazioaren mugatzeko prozeduraren ebazpenak behar bezala arazoituta egon behar du, eremuko etxebizitza-merkatuaren gabeziak edo hutsak egoki azalduta, edozein modalitatetan, ohiko etxebizitzaren eskariari behar bezala erantzuteko eta betiere arazoizko prezioan, biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoen arabera, eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasunen eta ezaugarrien arabera ere bai. Ebazpen hori Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioiko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen deklarazioak hiru urteko balioa izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartutako neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren. Lege honetan jasotzen diren neurriak aplikatzeko, hiru hilean behin, Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioak ebazpen bat onartuko du, artikulua honetan ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena».

Hirugarrena.– 12/2023 Legearen 18. artikulua 3. apartatua xedatutakoaren arabera, 2. apartatua ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu bat izendatzeko, justifikazio-memoria bat egin beharko da, honako bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) Aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatean, hipotekaren edo alokairuaren batez besteko kargak –gehi oinarritzko gastuak eta hornidurek– familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzen duela.

b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino gutxienez hiru puntu handiagoa izatea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan.

Deklarazioak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak eta garapen-egutegia proposatuko dituena.

Laugarrena.– Legez eskatzen diren prozedurazko izapideak betez izapidetu da prozedura. Hala, prestaketa-prozedura egin aurretik, justifikazio-memoria idatzi da, arazoitzeko deklarazioaren xede den eremuko egoiliarrentzat etxebizitza nahikorik ez egoteko arrisku berezia dagoela; bestetik, interesdun udalerriri entzuteko eta informazioa jendaurrean jartzeko izapideak egin dira, eta ez da alegaziorik jarri ez batean, ez bestean.

Bosgarrena.– Errenteriako Udalak aurkeztutako eskabidea eta dokumentazioa ikusirik eta udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko igorri den justifikazio-memoria aztertutik, uste dugu nahikoa egiaztatu dela Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3.a) artikuluan jasotzen den inguruabarra badagoela, Errenteriako udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko.

Seigarrena.– Justifikazio-memorian adierazitakoarekin eta 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan xedatutakoarekin bat, lege horretan ezarritakoaren ondorioetarako, edukitzaile handitzat jotzen dira bizitegi-erabilerako hiri-lurreko bost ondasun higiezin edo gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, baita bizitegi-erabilerako 1.500 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera eraikia dutenak ere, betiere garajeak eta trastelekuak kenduta, administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak izan ezik.

Zazpigarrena.– Izendapenak etxebizitza-errentamenduko kontratuen gainean dituen ondorioei buruz, adierazi beharra dugu, bat etorrita Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.6 artikuluan xedatzen denarekin, lege horren mendeko etxebizitza-errentamenduko kontratuetan, betiere higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako baldintzen araberrako izendapena indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo duela gainditu etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitzako errentamendu-kontratuaren azken errenta, aurreko kontratuaren errenta urtean behin eguneratzeko klausula aplikatu ondoren, eta ezingo dela baldintza berririk finkatu, errentariari aurreko kontratuan jasotzen ez ziren kuotak edo gastuak egotziko dizkionik.

Aurreko kontratua eguneratzeko klausula aplikatuta egokitzen denetik harago, errenta % 10 areagotu ahalko da gehienez ere, etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitzako errentamendu-kontratuaren azken errentaren gainean, honako kasu hauetakoren bat egiaztatzen denean:

a) Etxebizitzan birgaikuntzaren bat amaitu izana errentamendu-kontratu berria sinatu aurreko bi urteetan, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren Erregelamenduaren 41.1 artikuluan jasotzen diren baldintzetan.

b) Etxebizitzan birgaikuntza edo hobekuntzaren bat amaitu izana errentamendu-kontratu berria sinatu aurreko bi urteetan, baldin eta energia primario ez-berriztagarria % 30 aurreztu dela egiaztatzen bada etxebizitzako energia-efizientziaren bi ziurtagiriren bidez: bata jarduketaren ondorengoa izango da, eta bestea, gehienez ere, jarduketa egin baino bi urte lehenago erregistratutakoa.

c) Etxebizitzan irisgarritasuna hobetzeko jarduketak amaitu izana errentamendu-kontratu berria sinatu aurreko bi urteetan, behar bezala egiaztatuta.

d) Errentamendu-kontratua hamar urterako edo gehiagorako sinatzen denean edo, bestela, errentariak nahi izanez gero erabil dezakeen luzapen-eskubidea ezartzen denean, baldin eta kontratua hamar urtez edo gehiagoz baldintza beretan luzatzeko aukera ematen badio.

Bestalde, lehen esandakoa galarazi gabe, Hiri Errentamenduei buruzko Legearen 17.7 artikulua xedatzen du lege horren mendeko etxebizitzetako errentamendu-kontratuetan, baldin eta errentatzailea etxebizitza-edukitzaile handia bada eta higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuan kokatuta badago izendapena indarrean dagoela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo duela gainditu erreferentziazko prezioen indize-sistemaren arabera aplikagarria den prezioaren gehieneko muga, betiere alokatutako etxebizitzaren eta etxebizitza horren eraikinaren baldintzak eta ezaugarriak aintzat hartuz. Halaber, sistema horren oinarri metodologikoak arauz garatu ahalko dira, baita Estatuko eta autonomia-erkidegoetako informazio-sistema aplikagarriekin lankidetzan aritzeko eta datuak trukatzeko protokoloak ere.

Mugaketa bera aplikatuko da etxebizitza-errentamenduko kontratuetan, betiere higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago, Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako baldintzen arabera izendapena indarrean dela, eta azken bost urteetan etxebizitzako errentamendu-kontraturik indarrean eduki ez badu, baldin eta Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioaren ebazpenak hala jasotzen badu, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren izendapenean aplikazioa justifikatu eta gero.

Kasu honetan, uste dugu justifikatuta dagoela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen kokatuta dauden eta azken bost urteetan etxebizitza-errentamenduko kontraturik izan ez duten higiezinetan sinatzen diren etxebizitza-errentamenduko kontratuei errenta-mugaketa ezartzea. Neurri hori Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioaren ebazpenean jaso beharko da, lehen aipatutako 17. artikuluko baldintzetan.

Zortzigarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko agindua Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioaren mendeko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio, eta hark, Etxebizitzarako Eskubidearen Legean jasotzen diren neurriak aplikatzeko, lege horren 18.2 artikuluan xedatzen denaren babespean izendatzen diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duen ebazpen bat onetsiko du, hiru hilez behin.

Bederatzigarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen deklarazioak hiru urteko balioa izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute, aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartutako neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren.

Horregatik guztiagatik, eta aipatutako arauak eta orokorrean aplikatzekoak direnak ikusirik, hau

#### EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Errenteriako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzea, bat etorrita Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatzen denarekin eta bertan jasotzen diren ondorioekin.

Bigarrena.– Lehen aipatutako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatutako zonan edukizaille handitzat jotzea, bat etorrita Etxebizitzarako Eskubidearen 12/2023 Legearen 3.k) artikulua ezartzen duenarekin, bizitegi-erabilerako hiri-lurreko bost ondasun higiezin edo gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, betiere garajeak eta trastelekuak kenduta, administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak izan ezik.

Hirugarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratueta dauden higiezin etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan jasotzen den errenta-mugaketa aplikatzea. Mugaketa horren arabera, toki bat eremu tentsionatu izendatu eta hurrengo bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean ez duten higiezinetan, kontratu berriaren hasieran hitzartzen den errentak ezingo du gainditu erreferentziazko prezioen indize-sistemaren arabera aplikatzekoa den prezioaren gehieneko muga.

Laugarrena.– Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioaren mendeko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinaraztea Errenteriako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko agindu hau, bat etorrita Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluko c) eta d) letretan xedatzen denarekin eta bertan jasotzen diren ondorioekin.

Bosgarrena.– Agindu hau Errenteriako Udalari jakinaraztea eta EHAAn eta GAOn argitaratu dezatela agintzea, herritarrek beronen berri izan dezaten.

Seigarrena.– Agindu honek amaiera ematen dio administrazio-bideari, eta, beronen aurka, aukerako berraztertze-errekurtsoa aurkez dakioko organo honi, hilabeteko epean, edo administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke Administrazioarekiko Auzien Epaitegian, bi hilabeteko epean, agindua Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2024ko urriaren 1a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,  
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.