

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

1576

AGINDUA, 2025eko martxoaren 18koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, Zumaiaiko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duena.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak, 2025eko urtarrilaren 9ko Aginduen bidez, Zumaiaiko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedura abiatu zuen. Espedientearen zenbakia AAA_RES_5099/24_09 da, eta hauek dira

EGITATEAK

Lehenengoa.– 2024ko ekainaren 13an (SIR sarrera-erregistroko zenbakiak: 202400000435031 eta 202400000435057), Zumaiaiko Udaleko (Gipuzkoa) Tokiko Gobernu Batzarrek hartutako erabakia aurkeztu zen, zeinaren bidez Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatzen baitzaio has dezala Zumaia udalerrri osoa bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedura eta onartzen baitira izendapen horretarako diagnostikoa eta justifikazio-memoria, baita garatu nahi den neurrien plan espezifikoa eta horretarako egutegia ere.

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

Hirugarrena.– 2024ko azaroaren 18an, Zumaiaiko Udalak neurrien plan espezifikoa aurkeztu zuen, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragilean Zuzendaritzak helarazitako eskakizunean ezarritako zehaztapenak barne hartuta.

Laugarrena.– Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko urtarrilaren 9ko Aginduen bidez, hasiera ematen zitzaion Zumaiaiko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, eta jendaurrean jarri zen.

Agindua 2025eko urtarrilaren 29ko EHAA argitaratu zen, 19. zenbakian, baita 2025eko urtarrilaren 29ko GAOen ere, 18. zenbakian, eta interesdunei 20 egun balioduneko epea eman zitzaion alegazioak jartzeko, azken argitalpenaren biharamunetik zenbatzen hasita.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren web-orrian argitaratuta, jendaurrean jartzen dira Zumaiaiko udalerrria eremu tentsionatu izendatzeko prozedurari hasiera ematea justifikatzen duten azterketak eta alde zuzeneko memoria.

Agindua 2025eko urtarrilaren 10ean jakinarazi zioten Zumaiaiko Udalerri, eta hogeita egun balioduneko epea eman, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita, egoki irizitako alegazioak eta agiriak aurkez zitzan.

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

Seigarrena.— Administrazio-espedientearen barruko dokumentazioa ikusirik, Zumaiaiko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko behin betiko justifikazio-memoria idatzi zen, eta bertan, besteak beste, Etxebizitza Eskubidearen aldeko 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 handitzat jotzen dira bizitegi-erabilerako hiri-lurreko bost ondasun higiezin edo gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, baita bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako azalera eraiakia 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 deklaratueta 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 prezioaren gehieneko muga.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.— Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak deklaratu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eskusiboen 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 espedienteak ebazteko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

Bigarrena.— Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko:

«a) Deklarazioaren aurretik, prestaketa-prozedura bat egingo da, eremu bakoitzeko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera; eta egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera. Adierazle horiek, etxebizitza-prezioekin batera, aukera emango dute familiak etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak prestatzen dituen bizitegi-erabileraren balio-mapak, zeinak egiten baititu higiezinaren merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezinaren Katastroari buruzko Legearen testu bategina-

ren azken xedapenetako hirugarrenarekin. Zehazki, balio-mapa horietan adierazten diren lurralde-eremu homogeneoak hartuko dira kontuan.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko 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 eskaintzaren, prezioen eta etxebizitzaren moten arabera zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-koehesioaren kalterako diren desorekak eta gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste edozein azterlan.

c) Etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioaren mugatze-prozeduraren ebazpenak arrazoituta egon behar du, eta behar bezala azaldu beharko da dagokion eremuko edozein modalitatetako etxebizitza-merkatuak zer-nolako gabeziak edo hutsak dituen ohiko etxebizitzaren eskariari erantzuteko eta arrazoizko prezioak eskaintzeko, aintzat hartuta biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoa, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere. Ebazpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioi Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

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

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

a) Hipotekak edo alokairuak —gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek— aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamar baino.

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

Deklarazioak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berekin, agertutako desorekak zuzentzeko beharrezkoak diren neurriak eta neurri horiek garatzeko egutegia proposatuko dituen.

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

Bosgarrena.— Zumaiako Udalak aurkeztutako eskabidea eta dokumentazioa ikusirik eta udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko igorri den justifikazio-memoria aztertutik, uste

dugu nahikoa egiaztatu dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3.b) artikuluan jasotzen den inguruabarra badagoela, Zumaia-ko udalerrria 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 m²-tik gorako azalera eraikia dutenak ere, betiere gara-jeak 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 kontratu-etan, betiere higiezin bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako baldintzen arabera izendapena indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo duela gainditu etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitza-errentamenduko kontratuaren azken errenta, aurreko kontratuaren errenta urtean behin eguneratzeko klausula aplikatu ondoren, eta ezingo dela baldintza berriak finkatu, errentariari aurreko kontratuan jasotzen ez ziren kuotak edo gastuak egotziko dizkionik.

Aurreko kontratua urtero eguneratzeko klausula aplikatuta egokitzen denetik harago, errenta gehienez ere % 10 areagotu ahal izango da etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitza-errentamenduko kontratuaren azken errentari dagokionez, kasu haue-
tako bat egiaztatzen denean:

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

b) Etxebizitzan birgaitze- edo hobekuntza-lanen bat amaitu izana errentamendu-kontratu berria sinatu aurreko bi urteetan, baldin eta energia primario ez-berriztagarria % 30 aurreztu dela egiaztatzen bada etxebizitzaren 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 Errentamenduen Legearen 17.7 artikulua xedatzen du lege horren mendeko etxebizitza-errentamenduko kontratu-etan, baldin eta errentatzailea etxebizitza-edukitzaile handia bada eta higiezin 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 eraikinen 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 higiezin bizi-tegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako baldintzen arabera izendapena indarrean dela, eta azken bost urteetan etxebizitza-errentamenduko 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 izendatua 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, Etxebizitza Eskubidearen aldeko 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 lehene-ratzeko edo hobetzeko hartutako neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren.

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

EBAZTEN DUT:

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

Bigarrena.— Lehen aipatutako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatutako zonan eduki-tzaile handitzat jotzea, bat etorrita Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan 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 etxe-bizitzak izan ezik.

Hirugarrena.— Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratueta dauden higiezin bizi-tegi-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 prezioen gehieneko muga.

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

Bosgarrena.– Agindu hau Zumaiaiko Udalari jakinaraztea eta EHAA eta GAO n argitaratu dezatela agintzea, herritarrek beronen berri izan dezaten.

Seigarrena.– Agindu honek amaiera ematen dio administrazio-bideari, eta, beronen aurka, aukerako berraztertze-errekurtsoa aurkez dakioke 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, 2025eko martxoaren 18a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.