

# BESTELAKO XEDAPENAK

## ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

### 1795

*AGINDUA, 2025eko apirilaren 3koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, Galdakaoko udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko duena.*

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak, 2025eko urtarrilaren 27ko Aginduaren bidez, Galdakaoko udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura abiatu zuen. Espedientearen zenbakia AAAA\_ORD\_7273/24\_09 da, eta hauek dira

#### EGITATEAK

Lehenengoa.– 2024ko abuztuaren 2an, 2024ko uztailaren 14ko ohiko osoko bilkuran hartutako erabakia aurkeztu zen, zeinaren bidez eskatzen baitzaio Eusko Jaurlaritzako dagokion sailari agindua eman dezala, Galdakaoko udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Bigarrena.– Behin dokumentazioa aztertuta, eta bat etorritik Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 68.3 artikuluan xedatutakoarekin, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpen baten bidez, epe bat eman zitzaion Galdakaoko Udalari aldaketak edo hobekuntzak aurkeztu zitzaion udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera aurkeztu zituen neurrien plan espezifikoan eta justifikazio-memorian.

Hirugarrena.– 2024ko abenduaren 20an, Galdakaoko Udalak borondatezko hobekuntzen dokumentua aurkeztu zuen udalerriko bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaeran, eta zabaldu egin zituen neurrien plan espezifikoa eta justifikazio-memoria, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak bidalitako errekerimenduan ezarritako jarraibideak txertatuta.

Laugarrena.– Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko urtarrilaren 27ko Aginduaren bidez, hasiera ematen zitzaion Galdakaoko udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, eta jendaurrean jarri zen.

Agindua 2025eko otsailaren 14ko EHAAAn argitaratu zen (31. zenbakia), baita 2025eko otsailaren 14ko BAOen ere (31. zenbakia), eta 20 egun balioduneko epea eman zitzaion interesdunei alegazioak aurkezteko, azken argitalpena egin eta hurrengo egunetik aurrera.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren web-orrian argitaratuta, jendaurrean jartzen dira Galdakaoko udalerriko 2. barrutia eremu tentsionatu deklaratzeko prozedurari hasiera ematea justifikatzen duten azterlanak eta alde zurreko memoria.

Agindua 2025eko urtarrilaren 29an jakinarazi zitzaion Galdakaoko Udalari, eta hogeita egun balioduneko entzunaldi-epea eman, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki iriztitako alegazioak eta agiriak aurkez zitzaion.

Bosgarrena.– Entzunaldi-epean, Galdakaoko Udalak adierazi du eskaerarekin batera aurkeztutako dokumentazioan 2. barrutikoak ez diren auzoak aipatu direla, eta, beraz, dokumentazioa zuzenduta

aurkeztu dutela, soilik 2. barrutia osatzen duten auzoen zerrenda aipatuz. Eutsi egiten zaio hasieran onartu zen eremu tentsionatuaren deklarazioaren xede zen eremuaren mugaketari, eta, aipatutako zuzenketa horrekin, kendu egin da barrutitik kanpo dauden auzo batzuei buruzko aipamena.

Aurkeztutako zuzenketaren arabera, egokitzat jotzen da hasierako aginduan zerrendatu ziren Galdakoko 2. barrutia osatzen duten auzoen erreferentzia zuzentzea; bada, 2. barruti horretan Aperribai, Aperribai-Zaharra eta Jugo auzoak daudela adierazi behar da. Deklaratutako eremua Galdakaoko 2. barrutia da, Eustaten datuen arabera mugatua. Datuak GeoEuskadi erreferentziako geotarian daude banakatuta, eta GeoEuskadi bisorearen bidez bistaratu daiteke.

Jendaurrean jarri zen epean, inork ez zuen alegaziorik aurkeztu garaiz eta behar bezala.

Seigarrena.– Administrazio-espediterearen barruko dokumentazioa ikusirik, Galdakaoko udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko behin betiko justifikazio-memoria idatzi zen, eta bertan, besteak beste, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean xedatzen denaren ondorioetarako eremu tentsionatuaren deklarazioaren xede-eremuan edukitzaile handia izatea zer den arrazoitzen da, honela: lege horretan ezarritakoaren ondorioetarako, edukitzaile handizat jotzen dira eremu horietan kokatuta dauden bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezinen edo gehiagoren titularrak edo bizitegi-erabilerako 1.500 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera eraikiaren titularrak diren pertsona fisiko edo juridikoak, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, eta salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak.

Memorian, bestalde, arrazoitzen da egokia dela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuetan dauden higiezinen etxebizitzaren errentamendu-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 deklaratu eta hurrengo bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean ez duten higiezinetan, kontratu berriaren hasieran hitzartzen den errentak ezingo du gainditu erreferentziazko prezioen indizeen 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 Legean etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eskusiboaren 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 deklaratzeko dituen espediterearen ebazteko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

Orobat, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuaren 3.3.h) artikuluan ezartzen denez, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak du eskumena bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko prozedurak hasi eta ebazteko.

Bigarrena.– Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluko xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko xedearekin, 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 familiek 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 higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin. Zehazki, balio-mapa horietan adierazten diren lurralde-eremu homogeen 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 etxebizitza moten araberrako zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohesioaren 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 demografikoak, 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. apartatuan xedatutakoaren arabera, 2. apartatuan 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 % 30 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 dituena.

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

Bosgarrena.– Eskabidea eta Galdakaoko Udalak entzunaldi-epean aurkeztutako dokumentazioa ikusirik, eta udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko igorri den justifikazio-memoria aztertutik, uste dugu nahikoa egiaztatu dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) apartatuan jasotzen den inguruabarra badagoela, Galdakaoko udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko.

Seigarrena.– Justifikazio-memorian adierazitakoarekin eta 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan xedatutakoarekin bat, lege horretan ezarritakoaren ondorioetarako, edukitzaile handitzat jotzen dira eremu horietan kokatuta dauden bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezinen edo gehiagoren titularrak edo bizitegi-erabilerako 1.500 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera eraikiaren titularrak diren pertsona fisiko edo juridikoak, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, eta salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak.

Zazpigarrena.– Deklarazioak etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren dituen ondorioei buruz, adierazi beharra dago, bat etorrita Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.6 artikuluan xedatzen denarekin, lege horren mendeko etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren, baldin eta higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitzarako Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen araberrako deklarazioa indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo duela gainditu etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren azken errenta, aurreko kontratuaren errenta urtean behin eguneratzeko klausula aplikatu ondoren, eta ezingo dela ezarri beste baldintzarik, 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 etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren azken errentari dagokionez, kasu hauekiko 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, arestian adierazitakoa eragotzi gabe, Hiri Errentamenduen Legearen 17. artikuluko 7. apartatuak xedatzen du lege horren mendeko etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan, baldin eta errentatzailea etxebizitza-errentari handia bada eta higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago deklarazioa indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo duela gainditu erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikagarria den prezioaren gehieneko muga, betiere aintzat hartuz etxebizitza alokatuaren eta etxebizitza kokatuta dagoen eraikinaren egoera eta ezaugarriak. Halaber, arauz garatu ahalko dira sistema horren oinarri metodologikoak, bai eta aplikatzekoak diren Estatuko eta autonomia-erkidegoetako informazio-sistemekin lankidetzan aritzeko eta datuak trukatzeko protokoloak ere.

Mugaketa bera aplikatuko da etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan, betiere higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen araberrako deklarazioa indarrean dela, eta azken bost urteetan etxebizitzaren errentamendu-kontraturik indarrean eduki ez badu, baldin eta Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren ebazpenak hala jasotzen badu, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren deklarazioan hori aplikatu beharra justifikatu eta gero.

Kasu honetan, uste dugu justifikatuta dagoela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuaren dauden eta azken bost urteetan etxebizitzaren errentamendu-kontraturik izan ez duten higiezinetan sinatzen diren etxebizitzaren errentamendu-kontratuak errenta-mugaketa ezartzea. Neurri hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren ebazpenean jaso beharko da, lehen aipatutako 17. artikuluko baldintzetan.

Zortzigarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko agindua Garraioetako, Mugikortasuneko 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 deklaratu 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, 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.

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

#### EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Galdakaoko udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko, 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 deklaratuaren eremuan edukitzaile handizat jotzea, bat etorrita Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikulua ezartzen duenarekin, bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titula-

2025eko apirilaren 25a, ostirala

rrak edo bizitegi-erabilerako 1.500 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera eraikiaren titularrak diren pertsona fisiko edo juridikoak, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, eta salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak.

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

Laugarrena.– Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren mendeko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinaraztea Galdakaoko udalerriko 2. barrutia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko agindu hau, bat etorrita Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluko c) eta d) apartatueta xedatzen denarekin eta bertan jasotzen diren ondorioekin.

Bosgarrena.– Agindu hau Galdakaoko Udalari jakinaraztea eta EHAAn eta BAOan 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 apirilaren 3a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,  
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.