

BESTELAKO XEDAPENAK

GOBERNANTZA, ADMINISTRAZIO DIGITAL ETA AUTOGOBERNUAREN SAILA

3258

60/2025 EBAZPENA, uztailaren 7koa, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariarena, zeinaren bidez argitara ematen baita Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren eta «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (Visesa) sozietate publikoaren arteko harremanak arautzen dituen 2025eko programa-kontratua.

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak aipatu den programa-kontratua sinatu du, eta, behar bezalako publikotasuna emateko, hau

EBAZTEN DUT:

Artikulu bakarra.– Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzea Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren eta «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (Visesa) sozietate publikoaren arteko harremanak arautzen dituen 2025eko programa-kontratua. Programa-kontratu hori ebazpen honen eranskin gisa agertzen da.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko uztailaren 7a.

Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendaria,
JON IÑAKI URBINA GARCÍA DE VICUÑA.

2025eko uztailaren 24a, osteguna

ERANSKINA, JAURLARITZAREN IDAZKARITZAKO ETA LEGEBILTZARRAREKIKO HARREMANETARAKO ZUZENDARIAREN UZTAILAREN 7KO 60/2025 EBAZPENARENA**2025EKO PROGRAMA-KONTRATUA, ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILAREN ETA «VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A. – EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, S.A.» SOZIETATE PUBLIKOAREN ARTEKO HARREMANAK ARAUTZEN DITUENA.****BILDU DIRA:**

- Alde batetik: Denis Itxaso González jauna, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua.
- Eta bestetik: Carlos Quindós Fernández jauna, «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (Visesa) sozietate publikoko zuzendari nagusia.

PARTE HARTU DUTE:

- Denis Itxaso González jauna, bere eginbidearen jardunean, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren izenean eta haren ordezkari gisa.
- Carlos Quindós Fernández jaunak, arestian aipatutako sozietate publikoaren izenean eta haren ordezkari gisa.

Bi aldeek elkarri aitortzen diote behar besteko legezko gaitasun nahikoa dutela hitzarmen hau egiteko, eta, horretarako, honako hau

ADIERAZTEN DUTE:

I.– Babes publikoko etxebizitzaren araubideari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak honako hau xedatzen du 35.1 artikuluan:

«Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak (gaur egun Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila denak), 32. artikuluan ezarritako prozedurari jarraitu gabe, zuzenean esleitu ahal izango die Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren lurzoruaren gaineko azalera-eskubidea eratzea, edo laguntzak ematea Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak kapitalaren gehiengoaren partaidetza duen sektore publikoko sozietateei, edo zuzenbide publikoko entitateei».

II.– Babes publikoko etxebizitzaren araubideari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak honako hau xedatzen du 35.2 artikuluan:

«Esleipen hori lankidetzeta-hitzarmenen edo kontratu-programen bidez egingo da».

III.– Halaber, gaur egungo Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak besterendu ahalko dio kostu-bidez Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren jabetzako lurzorua «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» sozietateari araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenerako, bat etorri Euskadiko Ondareari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen azaroaren 6ko 2/2007 Legegintzako Dekretuaren 99.4.a) artikuluan xedatzen duenarekin.

Ildo berean, bat etorri Euskadiko Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 18. artikuluko lehen apartatuko a) letran xedatzen duenarekin, ebazten da administrazio publikoen arteko hitzarmenek edo administrazio publikoen eta sektore publikoko erakundeen arteko hitzarmenek eragin dutenean dena delako besterentzea, Lurzoru Ondare Publikoko ondasunak besterendu daitezkeela zuzenean, erregelamendu bidez zehaztuko diren betekizunak eta baldintzak betez.

IV.– «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» sozietate publikoa dela, bat etorri Euskal Sektore Publikoari buruzko maiatzaren 12ko 3/2022 Legean xedatutakoarekin, eta babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena bere helburu sozialean dagoela, bat etorri «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» Sozietate Publikoa sortzeko azaroaren 21eko 258/1989 Dekretuan xedatutakoarekin, hauen bidez aldatua:

29/1990 Dekretua, otsailaren 6koa, zeinaren bidez aldatzen baita 258/1989 Dekretua, azaroaren 21ekoa, «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» Sozietate Publikoa sortzekoa.

175/1992 Dekretua, ekainaren 23koa, zeinaren bidez aldatzen baita «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» Sozietate Publikoa sortzekoa.

137/2007 Dekretua, irailaren 11koa, zeinaren bidez ezartzen eta arautzen baita «Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» Sozietate Publikoak jarduteko lege-esparrua ezarri eta arautzen duena, etxebizitzak eraikitzeko kudeaketa egikari dezan. Etxebizitza horiek honako mota hauetakoak dira: alokairurako erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak (etxebizitza sozialak), birkokatze-etxebizitzak (eskuratze modalitate guztietan) eta zuzkidura-alojamenduak.

96/2011 Dekretua, zeinaren bidez baimena ematen baita «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (Visesa) sozietate publikoaren estatutuak aldatzeko.

58/2012 Dekretua, apirilaren 24koa, zeinaren bidez baimena ematen baita «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (Visesa) sozietate publikoaren estatutuak aldatzeko.

182/2012 Dekretua, irailaren 25ekoa, zeinaren bidez Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari baimena ematen baitzaio sozietate honen kapital-gehikuntzan akzioak harpidetzeko, eta haren estatutuak aldatzeko: Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. (Visesa).

V.– Programa-Kontratu honen bidez zehazten dira Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak itunkide duen sozietate publikoari emango dizkion onurak hark datozen urteetako ekitaldietan abiaraziko dituen babes publikoko etxebizitza-sustapenearako.

Halaber, bat etorri Euskadiko Etxebizitza Legearen Bigarren Xedapen Iragankorrean agintzen denarekin, lege horren garapenari dagozkion erregelamenduak lantzen eta indarrean sartzen ez diren bitartean, eta itun hau onesten den unean indarrean daudenak ordeztan ez dituzten artean, haiek indarrean izango dira lege-xedapen horren aurkakoa edo kontraesankorra ez den eidozertarako.

VI.– Euskal Autonomia Erkidegoaren Aurrekontu Orokorrean aurreikusten dira Programa-Kontratu honen bitartez Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak bere gain hartzen dituen dirulaguntzak esleitzeko beharrezkoak diren baliabide ekonomikoak, aurrekontu-aplikazioaren barruan.

VII.– Alde biak ados daudenez bakoitzak bere interesekoa duenean, eta kontuan izanik Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuak xedatzen duena, Programa-Kontratu hau gauzatzea erabaki dute, hartarako baliatuz ondorengo

ESTIPULAZIOAK

Lehenengoa.– Xedea.

2025eko Programa-Kontratu honen xedea da zehaztea Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak eta «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» Sozietate Publikoak zer-nolako partaidetza izango duen bakoitzak jarraian zerrendatuko diren babes publikoko etxebizitzaren sustapen pribatuetan, bai onuren emakidari dagokionez, bai haiek egikaritzeko alde bakoitzak bere gain hartzen dituen baldintza eta betebeharrei dagokienez.

Bigarrena.– Jarduera-esparrua.

a) «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» Sozietate Publikoak jarraian aipatzen diren sustapenak gauzatzeko konpromisoa hartzen du bere gain, honako ezaugarri orokor hauekin:

Araba:

Udalerrria: Vitoria-Gasteiz.

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 162 BOE alokairuan.

Eremua eta lurzatiak: Salburua S12 Lurzatia RCP 7B.

Salmenta-araubidea: Azalera-eskubidea.

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

– Ordainsarietarako eta laguntza teknikorako dirulaguntza: 972.000 euro.

– Errentamendurako pizgarriak: 5.670.000 euro.

– Lagapenengatiko kalte-ordaina: 240.895,73 euro.

Gehieneko salmenta-prezioa:

– Etxebizitza (9.723,88 m² erabilgarri); lehenengo 45 m² erabilgarriak, 2.141,17 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 60 m²-ra arte, 2.034,11 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 75 m²-ra arte, 1.784,31 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 90 m²-ra arte, 1.427,45 euro/m²e.

– Eranskinak (4.021,84 m² erabilgarri): 713,72 euro/m²e.

– Garaje libreak (166,74 m² erabilgarri).

– Lokalak (337,52 m² erabilgarri).

Sailaren kontura, Visesak Udalari egindako lagapenak: Sailak eta Udalak 2024ko martxoaren 27an sinatutako hitzarmenaren arabera, egokitu gabe dauden lokalak entregatuko zaizkio Udalari; horien eraikuntza-kostua, zenbatetsi denaren arabera, 480,80 euro/m² eraikikoa da. Lurzoru erabilgarri zenbatetsia: Espero da Visesaren aldeko azalera-eskubidea 2025ean gertatzea.

Udalerrria: Vitoria-Gasteiz.

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 70 BOE alokairuan.

Eremua eta lurzatiak: Salburua S12 Lurzatia RCP 17.

Salmenta-araubidea: Azalera-eskubidea.

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

- Ordainsarietarako eta laguntza teknikorako dirulaguntza: 420.000 euro.
- Errentamendurako pizgarriak: 2.450.000 euro.
- Lagapenengatiko Kalte-ordaina: 499.605,98 euro.

Gehieneko salmenta-prezioa:

- Etxebizitza (4.256,00 m² erabilgarri); lehenengo 45 m² erabilgarriak, 2.141,17 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 60 m²-ra arte, 2.034,11 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 75 m²-ra arte, 1.784,31 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 90 m²-ra arte, 1.427,45 euro/m²e.
- Eranskinak (1.960,00 m² erabilgarri): 713,72 euro/m²e.
- Garaje libreak (0,00 m² erabilgarri).
- Lokalak (700,00 m² erabilgarri).

Sailaren kontura, Visesak Udalari egindako lagapenak: Sailak eta Udalak 2024ko martxoaren 27an sinatutako hitzarmenaren arabera, egokitu gabe dauden lokalak entregatuko zaizkio Udalari; horien eraikuntza-kostua, zenbatetsi denaren arabera, 480,80 euro/m² eraikikoa da.

Lurzoru erabilgarri zenbatetsia: Espero da Visesaren aldeko azalera-eskubidea 2025ean gertatzea.

Udalerria: Vitoria-Gasteiz.

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 64 etxebizitza sozial alokairuan.

Eremua eta lurzatiak: Salburua S12 Lurzatia RCP 20.

Salmenta-araubidea: Azalera-eskubidea.

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

- Ordainsarietarako eta laguntza teknikorako dirulaguntza: 384.000 euro.
- Errentamendurako pizgarriak: 3.520.000 euro.
- Lagapenengatiko kalte-ordaina: 267.955,04 euro.

Gehieneko salmenta-prezioa:

- Etxebizitza (3.858,00 m² erabilgarri); lehelehenengo n 45 m² erabilgarriak, 1.059,11 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 60 m²-ra arte, 1.059,11 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 75 m²-ra arte, 1.059,11 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 90 m²-ra arte, 1.059,11 euro/m²e.
- Eranskinak (1.960,00 m² erabilgarri): 487,19 euro/m²e.
- Garaje libreak (550,00 m² erabilgarri).
- Lokalak (0,00 m² erabilgarri).

Sailaren kontura, Visesak Udalari egindako lagapenak: Sailak eta Udalak 2024ko martxoaren 27an sinatutako hitzarmenaren arabera, egokitu gabe dauden lokalak entregatuko zaizkio Udalari; horien eraikuntza-kostua, zenbatetsi denaren arabera, 480,80 euro/m² eraikikoa da.

Lurzoru erabilgarri zenbatetsia: Espero da Visesaren aldeko azalera-eskubidea 2025ean gertatzea.

Gipuzkoa:

Udalerrria: Irun.

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 200 BOE alokairuan.

Eremua eta lurzatiak: Anakako San Migueleko 3.1.01 eremua, RV-5 lurzatia.

Salmenta-araubidea: Azalera-eskubidea.

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

- Ordainsarietarako eta laguntza teknikorako dirulaguntza: 1.200.000 euro.
- Errentamendurako pizgarriak: 7.000.000 euro.
- Lagapenengatik kalte-ordaina: 1.527.449,89 euro.

Gehieneko salmenta-prezioa:

- Etxebizitza (12.500,00 m² e); lehenengo 45 m² e, 2.141,17 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 60 m²-ra arte, 2.034,11 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 75 m²-ra arte, 1.784,31 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 90 m²-ra arte, 1.427,45 euro/m²e.
- Eranskinak (6.052,66 m² erabilgarri): 713,72 euro/m²e.
- Garaje libreak (2.933,09 m² e).
- Lokalak (867,00 m² e).

Sailaren kontura, Visesak Udalari egindako lagapenak: E/A.

Lurzoru erabilgarri zenbatetsia: Eusko Jaurlaritzaren jabetzako lurzatia, Anakako San Migueleko 3.1.01 eremua birpartzelazio-proiektuaren arabera, 2024ko urriaren 3an behin betiko onartua. Espero da Visesaren aldeko azalera-eskubidea 2025ean gertatzea.

Udalerrria: Irun.

Etxebizitza kopurua eta araubidea: 220 BOE alokairuan.

Eremua eta lurzatiak: Anakako San Migueleko 3.1.01 eremua, RV-6 lurzatia.

Salmenta-araubidea: Azalera-eskubidea.

Sustapenari elkartzen zaizkion onurak:

- Ordainsarietarako eta laguntza teknikorako dirulaguntza: 1.320.000 euro.
- Errentamendurako pizgarriak: 7.700.000 euro.
- Lagapenengatik kalte-ordaina: 1.932.000 euro.

Gehieneko salmenta-prezioa:

– Etxebizitza (13.620,00 m² e); lehenengo 45 m² e, 2.141,17 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 60 m²-ra arte, 2.034,11 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 75 m²-ra arte, 1.784,31 euro/m²e; hurrengo 15 m²-ak, 90 m²-ra arte, 1.427,45 euro/m²e.

– Eranskinak (4.942,97 m² e): 713,72 euro/m²e.

– Garaje libreak (1.996,40 m² e).

– Lokalak (796,45 m² e).

Sailaren kontura, Visesak Udalarri egindako lagapenak: E/A.

Lurzoru erabilgarri zenbatetsia: Eusko Jaurlaritzaren jabetzako lurzatia, Anakako San Migueleko 3.1.01 eremua birpartzelazio-proiektuaren arabera, 2024ko urriaren 3an behin betiko onartua. Espero da Visesaren aldeko azalera-eskubidea 2025ean gertatzea.

Oharra: Zenbatetsitako azalera erabilgarriak. Bai etxebizitzaren azalera bai haien kopurua behin betiko zehaztuko dira dagozkien babes ofizialeko etxebizitzaren izendapena egiterakoan.

b) Ez dira aintzat hartuko Visesak sustapen bakoitzerako beren-beregi bere gain hartu dituen betebeharrak, ez eta kostu ekonomiko handiagoa dakartenak ere.

c) Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak baldintza hauek egiaztatzen ditu Programa-Kontratu honetan jasotako sustapenetan lagako diren lurzoruei dagokienez:

1.– Geologikoki egokiak ote diren bertan eraikin berriak eraiki ahal izateko.

2.– Ez dezatela zortasunik, kargarik, zergarik, edo errentamendurik izan, ez eta beste okupatzailek ere.

3.– Legez beharrezkoak diren baldintzak bete ditzatela eraikuntzarako baliagarri izateko; batez ere, indarrean dagoen legeriaren arabera, garbiketa- eta lehengoratze-operazioak egin behar izatea ekar dezaketen substantzia kutsatzailek ez egotea lurzoruetan.

Lurzoruaren ezaugarri horiek betetzen ez direla egiaztatzen bada, urraketa horrek Visesari eragiten dizkion kalte-galerak bere gain hartu beharko ditu Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak.

Oharra: Deskontaminazioaren kalte-ordainetarako, urbanizatzeko orokorra egiteko edo Visesak Sailaren kontura edo haren mandatupean egin ditzakeen lanetarako esleitzen diren diru kopuruak behin-behinekoak dira eta kasuan kasuko azken kitapenean ebatzen denaren mende izango dira. Une hori iristen denean, kopuruaren erregularizazioa egikarituko da eta kausitzen diren desbideratzeak kobratu nahiz ordaindu egingo dira.

Hirugarrena.– Salmenta-prezioak.

Hau izango da salmenta-prezioen gehieneko muga: Programa-Kontratu honen xede diren etxebizitzak eta eranskinak salerosteko unean Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak indarrean duen Aginduan babes publikoko etxebizitzetarako zehaztutako gehieneko prezioak.

Babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioko sailburuaren (gaur egun, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua) 2022ko ekainaren 30eko Aginduaren 3.2.b) artikuluan ezarritakoari jarraikiz, baldin eta etxebizitzak kanpoko tokia badauka, horrela lortutako gehieneko prezioak % 2 handituko dira gizarte-etxebizitzetan, % 1,5 babes ofizialeko etxebizitzetan eta % 1 etxebizitza tasatuetan. Gehikuntza hori diru-sarreren

zenbatespenetan egin da, Programa-Kontratu honetan erantsitako sustapenetan aplikagarria izan denean.

Laugarrena.– Kalitate-irizpideak.

Kalitate-irizpide hauek bete beharko dira, nahitaez:

– Errentamendurako diren Araubide Bereziko Babes Ofizialeko etxebizitzek zein Araubide Orokorreko BOEk muntatuta izan beharko dituzte sukaldeak (goiko eta beheko armairuak, sukalde-gainekoa, harraska, sukaldea, labea, garbigailua eta hozkailua).

Azalera-eskubideko araubidez eskualdatzeko sustapenetan eta eraikinaren iraupena bermatze aldera, Visesak ezarriko du Jabeen Erkidegoaren Estatutuetan eratze-aurreikuspen hauek eratzea:

1.– Urteroko aurrekontua egiterakoan, eraikina behar bezala kontserbatu ahal izateko funts bat zuzkituko da mantentze-lanetarako; funtsaren zenbatekoa ezingo da izan kasuan kasuko babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazioan ezarritako babes ofizialeko etxebizitzaren prezioaren milako bat baino txikiagoa.

2.– Azalera-eskubidearen emakida egin eta 40 urte betetzen direnetik aurrera, urtero inbertituko den kopurua ezingo da izan kasuan kasuko babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazioan ezarritako babes ofizialeko etxebizitzaren prezioaren ehuneko 0,5 baino txikiagoa.

– Egiturazko eta eraikuntzazko osagaien sendotasunari eta segurtasunari buruzkoak.

– Euriteei eta hezetasunari aurre egiteko iragazgaiztasunari buruzkoak.

– Instalazioen egoera onari buruzkoak.

– Suteen aurkako segurtasunari buruzkoak.

Bosgarrena.– Baldintza ekonomikoak.

Alokairua eta etxebizitzaren eta bizitoki-eraikinen bestelako erabilerak sustatzeko jarduketei buruzko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren (gaur egun, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua) 2021eko abenduaren 7ko Aginduaren 14. artikuluan garatzen dira babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 42. artikuluan ezarritako laguntzak, finantzaketa kualifikatua eta laguntza ekonomikoak.

Horrela, alokairu babestura bideratutako etxebizitza-parkeari dagokionez, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak kontzeptu hauek lagunduko ditu diruz, bat etorri Alokairua eta etxebizitzaren eta bizitoki-eraikinen bestelako erabilerak sustatzeko jarduketei buruz Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuak (gaur egun, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua) 2021eko abenduaren 7ko Aginduan ezarritakoarekin:

1.– Errentamendura bideratutako babes publikoko etxebizitzak sustatzeko, laguntza teknikoa eta urbanizatzearekin zerikusia duten kostuak:

Dirulaguntza hori izan daiteke laguntza teknikoaren guztizko kostuaren % 100, halakotzat hartuta eraikuntza-proiektuaren eta urbanizazio-proiektua idaztearen kostuak eta obra zuzentzeak eta ikuskatzeak sortutako kostuak.

Era berean, urbanizazio-kostuen % 100era iritsi daiteke laguntza, BEZa eta gainerako zergak kanpoan direla.

Kontzeptu biak batuta, etxebizitza bakoitzeko sei mila (6.000) euroko gehieneko mugarekin.

Birgaitze integratuko eremuetan, eremu degradatuetan, landa-eremuetan, despokatzen ari diren landa-eremuetan eta lehentasunezko jarduketako eremuak suspertzeko eskualdeetako plan estrategikoetan sartutako esparruetan, bederatzi mila (9.000) eurorainoko laguntza emango da etxebizitza bakoitzeko, gehienez ere.

Programa-Kontratuaren apartatu honetan barne hartuta dago, orduko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak hartutako konpromisoei jarraikiz (gaur egun, Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila), sailak eta Visesak zuzenean sustatutako 60.000 euroko diru-partida, 2005eko martxoaren 23an Visesarekin sinatutako Lankidetzaren Hitzarmenaren bidez, eraikuntza-lanen alorrean lan-baldintza hoberenak sorrarazten lagunduko zuten irizpideak eta jarduketak lantzeko; partida hori 2025eko ekitaldi honetako obretan Lan Arriskuen zaintza-gaiez arduratuko direnen lan-kostuei aurre egitera bideratuko da.

Zenbateko hori ordainduko da jasandako kostuari dagokion ziurtagiria aurkeztu ondoren, eta une horretan egikaritzeko da haren erregularizazioa.

2.– Babes publikoko etxebizitzak sustatzea, ondoren hirugarren bati besterentzeko, eta hark etxebizitzak errentamendu babestura bideratzea gutxienez 75 urterako:

– Araubide orokorreko babes publikoko etxebizitza bakoitzeko hogeita hamabost mila (35.000) euroko zuzeneko laguntza emango da, araubide orokorreko babes publikoko etxebizitzaren errentekin.

– Berrogeita hamabost mila (55.000) euroko zuzeneko laguntza emango da araubide bereziko edo sozialeko babes sozialeko etxebizitza bakoitzeko, araubide bereziko edo sozialeko babes sozialeko etxebizitzaren errentekin.

Kontzeptuetako bakoitzari dagozkion dirulaguntzak beste zerbaitetarako erabili ahalko dira, baldin eta justifikatzen bada hasiera batean aurreikusitakoa baino gastu handiagoa egin dela. Horregatik beragatik, zilegi izango da hitzarmen honetan aintzat hartzen diren sustapen desberdinen artean dirulaguntzak eskualdatzea Etxebizitza Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren baimenarekin.

Ohar gehigarria: Klausula honen barruan ematen diren laguntzak mantendu egingo dira, hargatik eragotzi gabe hasieran sustatutako etxebizitzaren erabilera edo tipologia aldaratzea lekarketen osteko akordioak edo itun-kideetako bakoitzak tokiko organismo edo udalekin hartu ahalko dituen konpromisoak, hala nola lagatzeak eta ostatu emateak, sustapen bakoitzerako hitzartutako baldintzen aldaketa dakartenak.

Seigarrena.– Kontratu-Programaren garapena eta jarraipena.

A) Kontratu-Programa hau sinatzeak ahalmena ematen dio Visesa sozietate publikoari izapideak abiarazteko eta behar diren baimenak eskatzeko: esaterako, babes ofizialeko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazio-zedula, udal-baimenak, proiektuak eta laguntza teknikoa kontratatzea, obrak egikaritzea eta abar.

Gero, gehituko dira Programa-Kontratuaren Eranskin modura azalera-eskubidea eratzeke edo kostu-bidez lurzorua zuzenean besterentzeko aginduak, Baldintza Tekniko eta Juridikoen Plequekin batera, Programa-Kontratu honetan aintzat hartzen diren Babes Ofizialeko Etxebizitzaren

sustapen bakoitzerako, eta baimen horiek askietsiko dira Lurralde Ordezkaritzen aurrean ziurtatzeko betetzen dela Babes Ofizialeko Etxebizitzen Erregelamenduaren 79. artikuluko e) apartatuan xedatzen dena, Behin-behineko Kalifikazio Zedula erdiesteari dagokionerako.

A.1.– Sustapenak egikaritzeko erabiliko dira lursailak, ondoren haiek pertsona fisiko zein juridikoei besterentzeko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren agindu baten bidez geroago zehaztuko den prozeduraren arabera.

Azalera-eskubidearen lagatzeak 75 urte iraungo du, eta, hura bururatzean, eraikina Euskal Autonomia Erkidegoaren Administrazio Orokorraren Ondarean barne hartuta geratuko da, baldin eta onuradunek ez badute lurzuaren jabetza eskuratu zuzenbidez baliagarria den edozein bidez, orduan automatikoki iraungiko baita baimendutako azalera-eskubidea.

Azalera-eskubide hori kostu bidez eratuko denez gero, Visesak sei mila eta hamar euro eta hamabi zentimo (6.010,12) gehi dagokion BEZa ordainduko dizkio Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari, dagokion eskritura publikoa ematen den egunean (BEZa kalkulatzeari dagokionez, honako hau izango da azalera-eskubideen eraketaren zerga-oinarria: lagatako lur urbanizatuaren kostuaren zati proportzionala, lagatako urbanizazioaren amortizazioa barne, hala badagokio. Zati proportzional hori % 70ean finkatuta dago).

A.2.– Lurzuaren eskualdatzearen ondorio- eta prezio-balioaren mugapenei dagokienez, Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzuaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoari men egingo zaio:

«1.– Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenetara zuzendutako lurzoruaren balioa arlo honetan aplikatu daitezkeen legediak ezartzen dituen lurzoruaren baloratzeko erregelak aplikatzearen ondoriozkoa izango da. Horrenbestez, berdin banatzeko prozesuetan, sustatu beharreko produktu higiezinaren errentagarritasunak haztatuz kalkulatu da babes ofizialeko etxebizitzarako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa. Nolanahi ere, babes ofizialeko etxebizitzaren lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioak ez ditu inolaz ere muga hauek gaindituko:

a) Etxebizitzaren eta, araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, gainerako eraikinen gehieneko prezioaren % 15.

b) Etxebizitzaren eta, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, gainerako eraikinen gehieneko prezioaren % 20.

c) Prezio horren % 25, erregulazio autonomikoko erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak direnean.

Etxebizitzarekin lotuta ez dauden lokalen eta eranskinen gehieneko prezioa kalkulatzeko, merkatuko prezioak erabiliko dira.

2.– Aurreko paragrafoan aurreikusitako ondorioetarako, urbanizazioaren gastutzat joko dira Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147. artikuluan xedatutakoak.

3.– Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenera zuzendutako lurzoru, orube, partzela eta jada urbanizatutako hirigintza-eraikigarritasunen kostu bidezko eskualdatzearen gehieneko prezioak ezin izango ditu artikuluko honen lehenengo paragrafoan gehienekotzat jotako ehuneko mugak gainditu. Kostu bidezko eskualdatzean muga hauek gainditzea arrazoi nahikoa izango da kalifikazioa ukatzeko.»

Prezioaren ordainketari dagokionez, Herri Administrazioen Kontratuei buruzko Legearen testu bategina onartzen duen azaroaren 6ko 2/2007 Legegintzako Errege Dekretuaren 94. artikuluan xedatutakoari men egingo zaio. Aipatu artikuluan xedatutakoa betez, Visesak ordainduko du prezio hori kontratu-Programaren xede diren etxebizitzak eskuraturatan ipini ondoren.

B) Visesa sozietate publikoak sei hilean behin helaraziko dio Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariari informazio xehatua sustapenen abiamenari eta bilakabideari buruz (esleipenak, obren egikaritzapenaren zenbatekoak, epeen betearazpena eta abar), eta urteroko bilera bidez adostuko dira Programa-Kontratu honen jarraipenerako eta betearazpenerako egokiak diren ekinbideak.

Horretarako, alde biek, ados ipinita, batzorde misto bat eratuko dute, eta haren egitekoa izango da Programa-Kontratu honen baitako jarduketan programazioa, jarraipena eta azterketa egitea. Batzordea osatuko dute Visesako zuzendari nagusiak eta Etxebizitza Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariak, edo haiek eskuordetzen dituztenek. Urtero Kontratu-Programaren barnean gauzatzen diren jardueren memoria bat idatziko da, eta hurrengo ekitaldirako jarduketa-proposamen bat.

Zazpigarrena.– Kontratu eguneratzeko eta sustapenak gehitzeko prozedura.

Programa-Kontratu egikaritzeko eta kudeatzeko dokumentu honetan adostu litezkeen aldatetarik eta erants lekizkiokeen sustapen- eta kudeaketa-ildo berriak dokumentu honen eranskin modura formalizatuko dira, eta kontratu-konpromisoen eguneratzea eta haien kontraprestazio ekonomikoa aintzat hartuko dituzte.

Zortzigarrena.– Dirulaguntzak eta maileguak.

a) Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak honako banaketa honen arabera ordainduko ditu dirulaguntzak:

Ekitaldia	Lurraldea	Zenbatekoa	Guztira
2025	Bizkaia	20.000,00	500.000,00
	Gipuzkoa	278.100,56	
	Araba	201.899,44	
2026	Bizkaia	-	8.663.906,64
	Gipuzkoa	5.104.117,78	
	Araba	3.559.788,86	
2027	Bizkaia	-	8.000.000,00
	Gipuzkoa	4.712.994,33	
	Araba	3.287.005,67	
2028	Bizkaia	-	8.000.000,00
	Gipuzkoa	4.712.994,32	
	Araba	3.287.005,68	
2029	Bizkaia	-	10.000.000,00
	Gipuzkoa	5.891.242,90	
	Araba	4.108.757,10	
Dirulaguntza, guztira			35.163.906,64

2025eko uztailaren 24a, osteguna

Aurrekontu-partida	Lurraldea	Ekitaldia	
	Gipuzkoa	2025	278.100,56
		2026	5.104.117,78
		2027	4.712.994,33
		2028	4.712.994,32
		2029	5.891.242,90
Gipuzkoa, guztira			20.699.449,89
Aurrekontu-partida	Lurraldea	Ekitaldia	
	Bizkaia	2025	20.000,00
		2026	-
		2027	-
		2028	-
		2029	-
Bizkaia, guztira			20.000,00
Aurrekontu-partida	Lurraldea	Ekitaldia	
	Araba	2025	201.899,44
		2026	3.559.788,86
		2027	3.287.005,67
		2028	3.287.005,68
		2029	4.108.757,10
Araba, guztira			14.444.456,75
Dirulaguntza, guztira			35.163.906,64

b) Alokairua eta etxebizitzaren eta bizitoki-eraikinen bestelako erabilerak sustatzeko jardukei buruzko 2021eko abenduaren 7ko Aginduaren 11. artikulua arabera eman beharreko hipoteka-maileguez edo deskontu-lerroek, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Lurralde Ordezkaritzetan izapidetu ondoren, etxebizitzaren eta eranskinen salmentarako gehieneko preziorako gehieneko zenbateko bat izango dute, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak erregulatzaren dituen araudiaren arabera, behin agindu horren arabera lortutako dirulaguntzen zenbatekoa deskontatu ondoren.

c) Maileguen baldintzak:

– Mailegu kualifikatuaren interes-tasa: kreditu-entitateekiko Lankidetzaren Finantzarioko Hitzarmenean indarrean dena hura onesten den unean.

– Amortizazio-epea: 20 urte, 4 urte gehiagoko aukerako gabealdia barne, gutxienez 20 urteko errentamendurako sustapen-eragiketetan. Gutxieneko errentamendu-epea 50 urtekoa denean, amortizazio-epea 33 urtera artekoa izango da, 8 urteko aukerako gabealdiarekin, aipatutako epearen barruan.

– Bermeak: mailegua hipoteka bidez bermatu ahalko da eta, behar izanez gero, kreditu-entitateek mailegu-hartzaileari eska diezazkioketen bermeekin.

– Erabilgarritasuna: emandako maileguaren % 100erainokoa, inbertsioaren garapenaren eta obren egikaritzapenaren arabera.

– Bankuko deskontu-lerroaren muga-eguna: 4 edo 8 urtekoa izango da formalizatzen denetik, etxebizitzak bideratuta dauden gutxienerako errentamendu-epearen arabera.

– Interes-tasaren subsidiazioa:

1.– Etxebizitza sozialak sustatzen direnean ondoren errentamendu babesturako besterentzeko, araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren errentarekin, subsidiatutako interes-tasa urteko efektiboaren % 0 izango da mailegu kualifikatuaren bizialdi osoan, eta subsidioak 20 urteko iraupena izango du gehienez ere.

2.– Etxebizitzak sustatzen direnean araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren errentekin 20 urtez gutxienez errentamendura bideratzeko, subsidiatutako interes-tasa % 1eko urteko tasa efektiboa izango da (% 0,99ko tasa nominala, hileroko muga-egunekin) mailegu kualifikatuaren bizialdi osoan, eta subsidioak 20 urteko iraupena izango du gehienez ere.

Bederatzigarrena.– Indarraldia eta berritzea.

2025eko Programa-Kontratu honek sinatzen denetik 2029ko abenduaren 31ra arteko indarraldia izango du. Aurreko epea amaituta, haren xedea guztiz bete ezean, Programa-Kontratuaren indarraldian hasitako jarduketa jakin batzuk luzatu ahal izango dira harik eta bukatzen diren arte, betiere kreditu egokia eta nahikoa badago.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko ekainaren 25a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.

Visesako zuzendari nagusia,
CARLOS QUINDÓS FERNÁNDEZ.