

# BESTELAKO XEDAPENAK

## ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

### 3749

*AGINDUA, 2025eko abuztuaren 21ekoa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, Bilboko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko duena.*

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak, 2025eko maiatzaren 6ko Aginduaren bidez, Bilboko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura abiatu zuen. Espedientearen zenbakia AAAA\_ORD\_3189/25\_09 da, eta hauek dira

#### AURREKARIAK

Lehenengoa.– 2025eko apirilaren 11n, Bilboko Udal Etxebizitzak tokiko erakunde autonomoak eskatu zuen dagokion Sailak Bilbao udalerrria deklaratu zezala bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoarekin.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerari agiri hauek erantsi zizkion:

- 1.– Bilbao bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko memoria.
- 2.– Bilbao bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeari lotutako ekintza-plana.

Bigarrena.– Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko maiatzaren 6ko Aginduaren bidez, hasiera ematen zitzaion Bilboko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, eta jendaurrean jarri zen.

Agindua 2025eko maiatzaren 30eko EHAAr argitaratu zen, 101. zenbakian, baita 2025eko maiatzaren 30eko BAOr ere, 102. zenbakian, eta interesdunei 20 egun balioduneko epea eman zitzaion alegazioak aurkezteko, azken argitalpenaren hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

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

Agindua 2025eko maiatzaren 7an jakinarazi zitzaion Bilboko Udalari, eta hogeita egun balioduneko entzunaldi-epea eman, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizitako alegazioak eta agiriak aurkez zitzan.

Hirugarrena.– Interesdunei entzunaldia egiteko eta informazioa jendaurrean jartzeko epea igarota, alegazio hauek aurkeztu dira:

1.– 2025eko ekainaren 18an, Ana Viñals Blanco andreak aurkeztutako alegazioen idazki bat aurkeztu zen. Ana Viñals Blanco andreak ustez Elkarrekin Bilbao-Podemos/Ezker Anitza-IU/Equo Berdeak Udal Taldearen ordezkartzan jardun zuen, ez baitzuen egiaztatu zer ordezkartza zuen. Horren aurrean, «soil-soilik», maiatzaren 30eko EHAAr eta BAOr argitaratutako ekintza-planaren dokumentua, bai eta Bilboko udal-mugarte osoa bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura hasten duen Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren agindua eta justifikazio-memoria ere.

2025eko uztailaren 10ean, Bilboko Udal Etxebizitzak erakundeak aurka egiteko idazkia erregistratu zuen, eta haiek ezesteko eskatu.

2.– 2025eko ekainaren 24an, Bilboko Auzo Elkarteen Federazioak (BAEF) egindako alegazio-idazkia erregistratu zen, maiatzaren 30ean EHAA n eta BAO n argitaratutako memoriari eta ekintza-planari buruzkoa, bai eta Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren agindu bat ere, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Bilboko udal-mugarte osoa bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari.

2025eko uztailaren 16an, Bilboko Udalak alegazioak ezesteko idazkia erregistratu zuen.

Laugarrena.– Administrazio-espediterearen barruko dokumentazioa ikusirik, Bilboko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko behin betiko justifikazio-memoria idatzi da, eta bertan, besteak beste, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean xedatzen denarekin bat etorri, eremu tentsionatu deklaratu xede-eremuan edukitzaile handia izatea zer den azaltzen da, honela: lege horretan ezarritakoaren ondorioetarako, edukitzaile handizat jotzen dira bizitegi-erabilerako hiri-lurreko hamar ondasun higiezin baino 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.

Memorian arrazoitzen da egokia dela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu eta 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 deklaratu eta hurrengo bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean ez duten higiezinetan, kontratu berriaren hasieran hitzartzen den errentak ezingo du gainditu erreferentziazko prezioen indize-sistemaren arabera aplikatzeko 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.

Etxebizitzaren arloari buruz Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean onartutako eskumen osoen eta eskusiboen esparruan, eta Euskal Autonomia Erkidegoaren 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 etxebizitzaren arloan bereganatutako eginkizunekin bat, sail horrek du eskumena bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratu dituen espediterea 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 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 etorri 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 homogeenak hartuko dira kontuan.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuak 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 arabera zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohezioaren 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 Ministerioko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuak 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 eremuak deklaratzeko, justifikazio-memoria bat egin beharko da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) Hipotekak edo alokairuak –gehi oinarrizko gastuek eta hornidurek– aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren 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, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta haien garapen-egutegia proposatuko dituena.

Laugarrena.– Prozedura lege eskatzen diren prozedura-izapideak betez izapidetu da, eta, presaketa-prozedura egin ondoren, dagokion justifikazio-memoria egin da, adierazpenaren xede den eremuan bizi diren biztanleentzat etxebizitza-hornidura nahikoa ez izateko arrisku berezia dagoela

justifikatzeko, eta udalerrri interesdunari entzuteko eta jendaurrean jartzeko izapideak egin dira. Izapide horietan, Ana Viñals Blanco andreak alegazioak aurkeztu ditu, Elkarrekin Bilbao-Podemos/Ezker Anitza-IU/Equo Berdeak Udal Taldearen eta Bilboko Auzo Elkartearen Federazioaren (BAEF) izenean.

Bosgarrena.– Xehe-xehe aztertu dira Ana Viñals Blancok Elkarrekin Bilbao-Podemos/Ezker Anitza-IU/Equo Berdeak Udal Taldearen izenean aurkeztu dituen alegazioak, eta oso-osorik ezetsi dira, honako arrazoi hauengatik:

5.1.– Bilboko Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak ekintza-plana onartzeko eskumenik ez izateari buruz.

Alegazio-egileak adierazi du administrazio eskudunak, Bilboko Udalak, Udalbatzaren Osoko Bilkuran onartu behar zuela ekintza-plana, eta, beraz, erabat deuseza dela.

Gero, 2025eko uztailaren 10ean, Yolanda Díez Saiz andreak, Bilboko Udaleko Etxebizitza Sailko zinegotzi ordezkari eta Bilboko Udal Etxebizitzak TEAko presidente denak, aurkeztutako alegazioen idazkia sartu zen, bai eta Bilboko Udaleko Gobernu Batzarraren Bulegoaren txostena ere, eta Tokiko Gobernu Batzarrak ekintza-plana onartzeko duen eskumena berresten zen.

Ildo horretan, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikulua, eremu tentsionatuen deklarazioari buruzkoak, une oro adierazten du beharrezkoak diren jarduketak «administrazio eskudunaren» kontura izango direla, eta, kasu honetan, Eusko Jaurlaritzak izango duela ekintza-plana onartzeko eskumena. Hori esanda, Bilboko Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak ekintza-planaren proposamena onartu zuen, eta, beste administrazio batek emandako egintza izanik, gogorarazi behar da Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 4.1.e) artikulua hitzez hitz dioena:

«1.– Lurraldeetako administrazio publikoak direnez, eta beren eskumen-eremua kontuan hartuz, hauek dagozkie udalerriei, probintziei eta uharterei:

(...)

e) Beren egintzak zuzenbidearen arabekoak direla jotzea eta bete beharrekoak izatea.»

Bestalde, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 38. artikulua honako hau dio: «Administrazio Zuzenbideari dagozkion administrazio publikoen egintzak lege honetan xedatutakoaren arabera izango dira bete beharrekoak». Eta Lege horren 39.1 artikulua honela dio: «Administrazio Zuzenbideari dagozkion administrazio publikoen egintzak presuntzioz baliozkotzat hartuko dira eta ondorioak izango dituzte ematen diren egunetik, haietan besterik xedatzen ez bada.»

Are gehiago, Bilboko Udaleko Tokiko Gobernu Batzarraren apirilaren 9ko erabakia, zeinak onartzen baititu ekintza-planaren proposamena, justifikazio-memoria eta BMTE deklaratzeko eskaera, beste administrazio baimendu batek emandako egintza bat da, ez baitzen aurkaratu.

Laburbilduz, azaldutakoa oinarritzat hartuta, Administrazio honek ezin du zalantzan jarri beste administrazio batek bere eskumenen barruan emandako egintza irmo baten baliozkotasuna.

5.2.– Ekintza-planaren aurkaratze isolatuari buruz.

Alegazioetan jasotako aurkaratze-elementuak «soil-soilik» ekintza-planera bideratzen dira, eta ez BMTE deklaratzeko eskaerara edo justifikazio-memoriara. Izan ere, BMTE deklaratzeari jarrai-pena eman nahi zaio, ekintza-plan berri bat berriz ere sortu arren.

Bada, aurreratu dugunez, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-arloko eskumen-banaketa-rekin bat etorriz, bai administrazio autonomikoak, bai toki-administrazioek eskumen konkurrenteak dituzte etxebizitza-arloan, eta eskumen horiek egungo legerian zehaztuta daude; beraz, haien arteko koordinazioa ezinbestekoa da.

Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.4 artikulua dio eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko berarekin dakarrela eskaintza eskasaren egoera aldatzeko jardura publikoen multzoa garatzeko beharra. Horrela, Administrazio eskudunak plan espezifiko bat idatzi beharko du berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta haien garapen-egutegia proposatuko dituena.

Aurreko premisan adierazitakoa oinarri hartuta, interpretatzen da ezen, etxebizitzaren arloan administrazio eskudun bakar bat ez dagoenez, Eusko Jaurlaritzak eta udal bakoitzak adostu behar dutela eremu tentsionatu bakoitzerako neurrien plan espezifikoak, eta ez da bideragarria alde baka-rreko estrategiak lortzen saiatzea, zeinek ekarriko bailukete alokairuko eskaintza eskuragarria sortzearekin lotutako inpaktu handieneko ekimenen porrota.

### 5.3.– Bigarren, hirugarren eta laugarren alegazioei buruz.

Ekintza-plana juridikoki bideragarria ez izatea, nahitaez sartu beharreko neurriak ez dituelako, eta udalaren lurzoru-ondareen araubidea ez betetzea; ahal diskrezional bat arbitrarioki erabiltzea edo ekintza-planak ez justifikatzea etxebizitzaren merkatuan administrazioaren esku-hartzerako lege adierazitako neurriak hartzeko konpromisoa ez betetzea, indarrean dagoen etxebizitzaren eta hirigintzaren arloko legeriaren arabera; ahal diskrezional bat arbitrarioki erabiltzea, planean proposatutako neurri batzuk egokiak ez direla eta haien bidez kotasuna justifikatzen ez dela irizita.

Eskatutakoaren arabera, ekintza-planak agerian geratu diren desorekak zuzentzeko beharrezkoak diren neurrien proposamen bat egiten du, bai eta haren garapen-egutegia ere.

Hala ere, alegaziorik kritikatu du haren edukiak ez dituela berariaz jasotzen hura gauzatzean kontuan hartu beharko diren lege-betebehar batzuk, eta, horregatik, uste du ez duela bideragarritasun juridikorik eta jasotzen dituen neurriak arbitrarioak direla.

Bada, ekintza-plana gauzatzean bete behar diren legezko betebeharren zerrenda zehatzik ez egi-teak ezin du ekarri planak birtualtasun juridikorik ez izatea, edo legezkotasunetik kanpo betearaziko dela ulertzea. Bestela, probabilitate-judizioak egiten ibiliko ginatke, edo ordenamendu juridikoan gertatu ez diren ustezko arau-haustek aztertzen. Gogoratu behar da administrazio publikoen jardunean ezinbestean bete behar dela EKren 103.1 artikuluan jasotako legezkotasun-printzipioa.

Beste alde batetik, ezin da nahastu, ezta ere, planean aurreikusitakoez guztiz edo zati batean bestelako diren neurrien aldeko lehentasuna, alegazioaren egileak egokiagozat jotzen dituelako horregatik plana gauzatu ezin izatea baino, edo ahal diskrezionalaren egikaritza arbitrarioaren erakusgarri izatea. Auzitegi Gorenaren 2006ko maiatzaren 29ko Epaiak (Hirugarren Sala, 1. atala, 137/2005 erre.) honako hau dio: «Diskrezionalitatea, funtsean, bidezkoak diren aukeren artean aukeratzeko askatasuna izatea da, edo, nahiago bada, indiferente juridikoen artekoa, erabakia lege kanpoko irizpideetan oinarritzen delako (abagunea, irizpide ekonomikoak, etab.), eta irizpide horiek Administrazioaren iritzi subjektibora bidaltzen direlako» (...) «ez da ahaztu behar indiferentzia hori ez dela erabatekoa, baizik eta erlatiboa; izan ere, hartzen den erabakia errespetatu egin beharko ditu, nolana ere, Konstituzioaren oinarritzko printzipioak (haien artean, botere publikoen arbitraritasuna debekatzeko printzipioa, Konstituzioaren 93. artikuluan aldarrikatua) eta Zuzenbidearen printzipio orokorrak, ordenamendu juridiko osoa informatzen baitute (Kode Zibilaren 1.4 artikulua), eta, beraz, ahalmen diskrezionala esleitzen duen arau gaitzailea ere bai, hala eskatzen baitu» Legeari eta Zuzenbideari erabat men egiteak, «Konstituzioak (103.1 artikulua) administrazio publikoari ezartzen diena».

Seigarrena.– Bilboko Auzo Elkarten Federazioak (BAEF) egindako alegazioak xehetasunez aztertu ondoren, ezetsi egin behar dira, honako arrazoi hauengatik:

6.1.– 2025eko apirilean argitaratutako Etxebizitzaren Behatokiaren adierazle berrien erreferentziari buruzko justifikazio-memoria eta ekintza-plana aldatzeko eskaerari buruz.

Abiapuntutzat hartu behar dugu Bilboko Udal Etxebizitzen Tokiko Erakunde Autonomoak 2025eko apirilaren 11n eskatu zuela Eusko Jaurlaritzako dagokion Sailak agindu bat eman zezala Bilboko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu izan zedin, bat etorri Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoarekin.

Eskaerarekin batera, justifikazio-memoria eta ekintza-planaren proposamena aurkeztu ziren. Aurreko espedientean egin ziren, une hartako datuak kontuan hartuta. Datu haiek Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2024ko otsailan egindako «Euskadiko eremu tentsionatuei buruzko txostenetik» atera ziren, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2.a) artikuluko aurreikuspena betetzeko.

Justifikazio-memoria eta ekintza-plana egin ondoren, 2025eko apirilean, Etxebizitza Publikoaren Euskal Behatokiak adierazle berriak ezarri zituen «Euskadiko eremu tentsionatuei buruzko txostenean».

Lehenik eta behin, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2.a) artikulua araberak, deklarazioaren aurretik, alde aurreko prestaketa-espeditente bat egin behar da, «eremu horretako bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, berran hartuta etxebizitza mota desberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera; familia egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta denboran izan duten bilakaera, zeinak, etxebizitza-prezioekin batera, aukera emango baitu familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko».

Espeditentean jasota dagoenez, Eusko Jaurlaritzak errespetatu egin ditu aplikatzeko legeko aurreikuspenak, zorrotasunezko prestaketa-espeditentea izapidetzean, izapidetze-datan indarrean zeuden datuei dagokienez. Espeditentea Bilboko Udalak eskatuta bultzatu da, Bilboko Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak apirilaren 9an hartutako erabaki irmoaren arabera. Erabaki horren bidez, ekintza-plana, justifikazio-memoria eta BMTE deklaratzeko eskaera onartu ziren.

Are gehiago, BAEFk eskatutakoari erantzuteak prozedura berriz hastea ekarriko luke, eta administrazio eskudunak (kontuan izan behar da eskumen konkurrenteen eremu batean gaudela), Bilboko Udalak, beste eskaera bat egitea.

Bigarrenik, 2024ko edo 2025eko adierazle batzuk edo besteak alde batera utzita, Bilboko udalerriak bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko baldintzak betetzen ditu.

6.2.– Etxebizitza mota desberdinen m<sup>2</sup>-ko prezioei eusteko neurriak sartzeko eskaerari buruz.

Puntu honetan, Bilboko Udalak 2025eko uztailaren 16ko alegazio-idazkian adierazten duen bezala, neurri horiek jada jasota daude ekintza-planean; izan ere, etxebizitza babestuen sustapenak edozein formulatan duen eraginak funtsezko eta zuzeneko eragina du higiezin merkatuan (alokairuan edo salmentan), batez ere prezioetan.

Gaineratu behar dugu, berriz ere, administrazio eskudunaren diskrezionalitatera jo behar dugula, bere ustez egokienak eta eraginkorrenak diren ekintza-neurriak legea errespetatuz diseinatzeko eta legez ezarritako prozeduraren arabera onartzeko orduan.

Zazpigarrena.– Bilboko Udalak aurkeztutako eskabidea eta dokumentazioa ikusirik eta udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko igorri den justifikazio-memoria azterturik, uste dugu nahikoa egiaztatu dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2003 Legearen 18.3.a) artikuluan aurreikusten diren inguruabarrak badaudela, Bilboko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko.

Zortzigarrena.– Justifikazio-memorian adierazitakoarekin eta 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan xedatutakoarekin bat, edukitzaile handitzat jotzen dira bizitegi-erabilerako hiri-lurreko hamar ondasun higiezin baino 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.

Bederatzigarrena.– Deklarazioak 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 Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen ezarritako baldintzen araberrako deklarazioa 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 berririk finkatu, errentariari aurreko kontratuan jasotzen ez ziren kuotak edo gastuak egotziko dizkionik.

Aurreko kontratua urtero eguneratzeko klausula aplikatuta egokitzen denetik harago, errenta gehienez % 10 emendatu ahal izango da etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitza-errentamenduko kontratuaren azken errentari dagokionez, kasu hauetako 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 ondorengo izango da, eta bestea, jarduketa egin baino gehienez bi urte lehenago erregistratutakoa.

c) Etxebizitzan irisgarritasuna hobetzeko jarduketak amaitu izana errentamendu-kontratu berria sinatu aurreko bi urteetan; behar bezala egiaztatu behar dira jarduketok.

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

Bestalde, hargatik eragotzi gabe arestian esandakoa, Hiri Errentamenduen Legearen 17.7 artikulua xedatzen duenez, lege horri atxikitako etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan, baldin eta errentatzailea etxebizitza-edukitzaile handia bada eta higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean kokatuta badago deklarazioa indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gainditu erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikagarria den prezioaren gehieneko muga, betiere aintzat hartuta etxebizitza alokatuaren eta etxebizitza kokatuta dagoen eraikinaren egoera eta ezaugarriak. 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 hori bera aplikatuko da etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan, baldin eta higiezia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera deklarazioa indarrean dela, eta azken bost urteetan etxebizitzaren errentamendu-kontraturik indarrean eduki ez badu, Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren ebazpenak hala jasoz gero, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren deklarazioan hori aplikatu beharra justifikatu ondoren.

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

Hamargarrena.– 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.

Hamaikagarrena.– 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.

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

#### EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Ezestea Ana Viñals Blanco andreak Elkarrekin Bilbao-Podemos/Ezker Anitza-IU/Equo Berdeak Udal Taldearen eta Bilboko Auzo Elkartearen Federazioaren (BAEF) ize-nean aurkeztutako alegazioak.

Bigarrena.– Bilboko udalerrira 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.

Hirugarrena.– Lehen aipatutako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuaren zonan edukizailerik handitzat jotzea, bat etorrita Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikulua ezartzen duenarekin, bizitegi-erabilerako hiri-lurreko hamar ondasun higiezin baino 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.

Laugarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuaren dauden higieziinei dagozkien etxebizitzaren errentamendu-kontratuak 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 erreferentziatzeko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatzeko den prezioaren gehieneko muga.

Bosgarrena.– Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren mendeko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinaraztea Bilboko udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko 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.

2025eko irailaren 4a, osteguna

Seigarrena.– Agindu hau Bilboko Udalari jakinaraztea, eta EHAAn eta BAOn argitaratu dezatela agintzea, herritarrek beronen berri izan dezaten.

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

Vitoria-Gasteiz, 2025eko abuztuaren 21a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,  
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.