

# BESTELAKO XEDAPENAK

## ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

### 3832

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

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak, 2025eko maiatzaren 7ko Aginduaren bidez, Astigarragako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura abiatu zuen. Espedientearen zenbakia AAAA\_ORD\_177/25\_09 da, eta hauek dira

#### EGITATEAK

Lehenengoa.– 2025eko urtarrilaren 3an, Astigarragako Udalak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatu zion has zezala Astigarragako tentsio handiko eremu izendatzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikulua arabera.

Bigarrena.– Behin dokumentazioa aztertuta, eta bat etorri Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen 2015eko urriaren 1eko 39/2015 Legearen 68.3 artikuluan xedatutakoarekin, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpen baten bidez, epe bat eman zaio Astigarragako Udalarari aldaketak edo hobekuntzak aurkeztu ditzan udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera aurkeztu duen justifikazio-memorian; zehazki, puntu hauei dagokienez.

Hirugarrena.– 2025eko apirilaren 11n, Astigarragako Udalak agiriak aurkeztu zituen, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak helarazitako eskakizunean ezarritako zehaztapenak barne hartuta.

Laugarrena.– Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko maiatzaren 7ko Aginduaren bidez, hasiera eman zitzaion Astigarragako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, eta jendaurrean jarri zen.

Agindua 2025eko maiatzaren 30eko EHAA n argitaratu zen, 101. zenbakian, baita 2025eko maiatzaren 30eko GAOn ere, 101. zenbakian, eta interesdunei 20 egun balioduneko epea eman zitzaion alegazioak jartzeko, azken argitalpenaren hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren web-orrian argitaratuta, jendaurrean jartzen dira Astigarragako udalerrria tentsio-handiko eremu deklaratzeko prozedurari hasiera ematea justifikatzen duten azterketak eta alde zuzeneko memoria.

Agindua 2025eko maiatzaren 8an jakinarazi zitzaion Astigarragako Udalarari, eta hogeita egun balioduneko entzunaldi-epea eman, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizitako alegazioak eta agiriak aurkez zitzan.

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

Seigarrena.– Administrazio-espedientearen barruko dokumentazioa ikusirik, Astigarragako udalerrria 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 handitzat jotzen dira bizitegi-erabilerako hiri-lurreko bost ondasun higiezin edo gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, baita bizitegi-erabilerako 1.500 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera eraikia dutenak ere, betiere garajeak eta trastelekuak kenduta, administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak izan ezik.

Memorian, bestalde, arrazoitzen da egokia dela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuetan dauden higiezinaren etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan jasotzen den errenta-mugaketa aplikatzea, lege ezarritako gainerako neurriak bazter utzi gabe. Mugaketa horren arabera, toki bat eremu tentsionatu 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 aplikatzekoa den prezioaren gehieneko muga.

### ZUZENBIDE-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 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 etxebizitzaren arloan bereganatutako eginkizunekin bat, sail horrek du eskumena bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzen dituen espedientea 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 familiariek 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 etorri martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezinaren Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren 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 demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere. Ebazpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioiko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen deklarazioak hiru urteko 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, artikulua honetan legez ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

Hirugarrena.– 12/2023 Legearen 18. artikulua 3. apartatua xedatutakoaren arabera, 2. apartatua ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko 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 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, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta haien garapen-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 udalerrari entzuteko eta informazioa jendaurrean jartzeko izapideak egin dira, eta ez da alegaziorik jarri ez batean, ez bestean.

Bosgarrena.– Astigarragako Udalak aurkeztutako eskabidea eta dokumentazioa ikusirik eta udalerria 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.b) artikuluan jasotzen den inguruabarra badagoela, Astigarragako udalerria 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 eremu horietan kokatuta dauden bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezinaren 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 etorrira 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 bada Etxebizitza 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 % 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 ondorengoa 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-kontratuaren, baldin eta errentatzailea etxebizitza-edukitzaile handia bada eta higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean kokatuta bada 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 ahal dira, baita Estatuko eta autonomia-erkidegoetako informazio-sistema aplikagarriekin lankidetzan aritzeko eta datuak trukatzeko protokoloak ere.

Mugaketa bera aplikatuko da etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren, betiere higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean bada Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen araberrako deklarazioa indarrean dela, eta azken bost urteetan etxebizi-

tzen 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 errenta-mugaketa ezartzea bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatua dauden eta azken bost urteetan etxebizitzaren errentamendu-kontraturik izan ez duten higiezinetan sinatzen diren etxebizitzaren errentamendu-kontratuei. 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, deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute, eta aurreko deklaraziotik egoera lehenertzeko edo hobetzeko hartutako neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren.

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

#### EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Astigarragako udalerrria 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 deklaraturako eremuan edukizailerik handitzat jotzea, bat etorrita Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikulua ezartzen duenarekin, bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titularrak diren pertsona fisiko edo juridikoak, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak.

Hirugarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratueta dauden higieziinei dagozkien 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 erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatzeko den prezioaren gehieneko muga.

Laugarrena.– Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren mendeko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinaraztea Astigarragako udalerrria 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.

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

2025eko irailaren 12a, ostirala

Seigarrena.– 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.