

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

4056

AGINDUA, 2025eko irailaren 18koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez Vitoria-Gasteizko udalerrria, salbu eta hiri-bilbean sartuta ez dauden toki-erakunde txikiek osatutako landa-eremua, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen baita.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak, 2025eko uztailaren 30eko Aginduaren bidez, Vitoria-Gasteizko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura abiatu zuen. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_5570/25_09 da, eta hauek dira

AURREKARIAK

Lehenengoa.– 2025eko uztailaren 9an, Vitoria-Gasteizko Udalak eskatu du Eusko Jaurlaritzako dagokion sailak agindua eman dezala Vitoria-Gasteizko udalerrria, salbu eta hiri-bilbean sartuta ez dauden toki-erakunde txikiek osatutako landa-eremua, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Bigarrena.– Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko uztailaren 30eko Aginduaren bidez, hasiera eman zitzaion Vitoria-Gasteizko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, eta jendaurrean jarri zen.

Agindua 2025eko abuztuaren 20ko EHAA (156. zk.) eta 2025eko abuztuaren 20ko ALHAOn (93. zk.) argitaratu zen, eta interesdunei 20 egun balioduneko epea eman zitzaien alegazioak aurkezteko, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren web-orrian argitaratuta, jendaurrean jartzen dira Vitoria-Gasteizko udalerrria eremu tentsionatu deklaratzeko prozedurari hasiera ematea justifikatzen duten diagnostikoa, hasierako memoria eta neurrien plan espezifikoa.

Agindua 2025eko abuztuaren 1ean jakinarazi zioten Vitoria-Gasteizko Udalari, eta hogeit hamar egun balioduneko entzunaldi-epea eman, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita, egoki irizitako alegazioak eta agiriak aurkez zitzan.

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

Laugarrena.– Administrazio-espedientearen barruko dokumentazioa ikusirik, Vitoria-Gasteizko 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 (Vitoria-Gasteizko udalerrian) edukizaille handia izatea zer den arrazoitzen da, honela: lege horretan ezarritakoaren ondorioetarako, edukizaille handitzat jotzen dira bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titularrak edo bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako azalera eraikiaren titularrak diren pertsona fisikoak edo juridikoak, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, 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 deklaratu-tuetan 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.

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 Estatuaren 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 espedienteak ebazteko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

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

«a) Deklarazioaren aurretik, prestaketa-prozedura bat egingo da, eremu bakoitzeko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera; eta egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera. Adierazle horiek, etxebizitza-prezioekin batera, aukera emango dute 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 higiezinaren merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritik 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 etxebizitza moten araberrako 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 Ministerioiko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari komunikatu 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 lege 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 oinarritzko gastuek eta hornidurek— aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamar baino.

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

Deklarazioak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berekin, 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, arrazoitze deklarazioaren xede den eremuko egoiliarrentzat etxebizitza nahikorik ez egoteko arrisku berezia dagoela; bestetik, interesdun udalerriri entzuteko eta informazioa jendaurrean jartzeko izapideak egin dira, eta ez da alegaziorik jarri ez batean, ez bestean.

Bosgarrena.— Vitoria-Gasteizko Udalak aurkeztutako eskabidea eta dokumentazioa ikusirik eta udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko igorri den hasierako justifikazio-memoria aztertutik, uste dugu nahikoa egiaztatu dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3.b) artikulua a) eta b) apartatuetan jasotzen diren inguruabarrak badaudela, Vitoria-Gasteizko udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko.

Seigarrena.— Justifikazio-memorian adierazitakoarekin eta 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan xedatutakoarekin bat, lege horretan ezarritakoaren ondorioetarako, edukitzaile handitzat jotzen dira bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titularrak edo bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako azalera eraikiaren titularrak diren pertsona fisikoak 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 higiezia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera 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 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 higiezia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean kokatuta badago deklarazioa indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gainditu erreferentziatzeko 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-kontratuaren, 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-kontratuari. 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.– Vitoria-Gasteizko udalerrria, salbu eta hiri-bilbean sartuta ez dauden toki-erakunde txikiek osatutako landa-eremua, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera eta bertan aurreikusitakoaren ondorioetarako.

Bigarrena.– Lehen aipatutako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuaren eremuan edukizaille handizat jotzea, bat etorrira Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikulua ezartzen duenarekin, udalerriko bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezinen edo gehiagoren titular 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 deklaratuaren eremuan 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 aplikatzekoa den prezioaren gehieneko muga.

Laugarrena.– Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren mendeko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinaraztea Vitoria-Gasteizko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko agindu hau, bat etorrira 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 Vitoria-Gasteizko Udalarri jakinaraztea eta EHAAren eta ALHAOn 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 irailaren 18a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.