

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

898

AGINDUA, 2026ko otsailaren 18koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Zarautz udalerriko Salberdin eremuan araubide orokorreko babes ofizialeko 91 etxebizitza errentamenduan esleitzeko prozedurari.

AURREKARIAK

Lehenengoa.– Etxebizitza hauek esleitzeko prozedurak jarraituko dio Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduak xedatutakoari, zeina Etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoa baita; izan ere, hala xedatuta dago Babes publiko etxebizitzaren erregimen juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 12. artikuluan. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduak aldaketak izan ditu III. kapituluan (alokairuko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren esleipenak arautzekoa) abenduaren 26ko 210/2019 Dekretuaren azken xedapenetako zazpigarrenak eraginda; izan ere, dekretu hori baita kreditu-erakundearen eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioaren arteko etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza-lankidetzakoa, eta etxebizitzaren arloko erregelamendu-xedapenak aldatzekoa.

Era berean, nahitaezkoa da aipatzea urriaren 10eko 147/2023 Dekretua, Etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzkoa, zeinak, alde batetik, azken xedapenetako lehenengoan aldatu egiten baitu martxoaren 4ko 39/2008 Dekretua, eta, bestetik, azken xedapenetako bigarrenean aldatu egiten baitu 2012ko urriaren 15eko Agindua.

Bigarrena.– 2008ko irailaren 24an, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak eta Zarauzko Udalak lankidetzak-hitzarmen bat sinatu zuten, etxebizitza babestua sustatzeko Salberdin, 10.2 OR esparruan, Zarauzko udalerrian. Hitzarmenaren zazpigarren klausulan, G apartatua ezartzen denez: «Zarautz izendatuko da etxebizitza babestu guztiak sustatzeko udalerriko interesdun bakarra, eta horregatik, esleipen-prozeduran udalerriko horretan erroldaturiko pertsonen bakarrik parte hartu ahal izango dute.»

Hirugarrena.– Gipuzkoako Etxebizitzako lurralde-ordezkariekin 2022ko abenduaren 14ko Ebazpenaren bidez, Zarautz udalerriko Salberdin eremuko 91 etxebizitzako sustapenak babes orokorreko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa eskuratu zuen. VISESAk (Euskadiko eta Etxebizitza eta Lurra SA) sustatzen ditu etxebizitza horiek eta EB3-1005/22-LC-000 da espediente zenbakia.

Laugarrena.– Sustapen honetan esleitzeko diren 91 etxebizitza horietatik 4 egokituta daude mugikortasun urri iraunkorra duten desgaituentzat; horietatik, 2 etxebizitza bi logelakoak dira eta 87,76 m²ko azalera dute; eta beste 2 etxebizitza hiru logelakoak dira eta 105,62 m²ko azalera dute. Gainerako 87 etxebizitzetatik, 7 logela bakarrekoak dira eta 41,41 m² eta 42 m² bitarteko azalera dute; 73 etxebizitza bi logelakoak dira eta 61,20 m² eta 68,10 m² bitarteko azalera dute; eta 7 etxebizitza hiru logelakoak dira eta 82,89 m² eta 86,59 m² bitarteko azalera dute. Etxebizitzak lagatzeko araubidea errentamendua izango da. Etxebizitza horiek kupotan bananduko dira bosgarren ebazpen zatian ezartzen den bezala.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.– Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuari dagokio agindu hau xedatzea, bat etorrita araudi hauetan ezarritakoeekin: martxoaren 4ko 39/2008 Dekretua, Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa –12. artikulua, zehazki–, eta Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Agindua, Etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoa (aurrerantzean, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Agindua) –48. artikulua, zehazki–.

Bigarrena.– Abenduaren 26ko 210/2019 Dekretuak, zeina Kreditu-erakundeen eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren arteko etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza-lan-kidetzakoak eta etxebizitzaren arloko erregelamendu-xedapenak aldatzekoa baita, azken xedapenetako zazpigarreneko 4. puntuan aldatzen du Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduaren II. tituluko III. kapitulua, zeinak arautzen baitu zer prozedura jarraitu etxebizitzaren arloko sail eskudunak errentamendu-araubideko babes ofizialeko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedura. Txertatu berri den 47 bis artikulua arabera, sustapen guztietan –salbu kolektibo jakin bati berariaz bideratutako autonomia-erregimeneko zuzkidura-bizitoki kasuan–, etxebizitza-kupo batzuk gordeko dira honako kolektibo hauen premiei erantzuteko: desgaituak, 36 urtetik beherako titular bat gutxienez duten bizikidetzak-unitateak, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren titularrak, etxebizitza-premia berezia duten pertsonak, gainerako eskatzaileak edo kupo orokorra. Aipatutako 47 bis artikuluko 4. puntuan adierazitako ehunekoak errespetatu behar dituzte etxebizitza-kupoek sustapen bakoitzeko.

Hirugarrena.– Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 50. artikulua, egungo erredakzioan, dio ezen etxebizitzak esleituko direla 47 bis artikuluan aipatzen diren irizpideen arabera, hots, kupoen arabera, etxebizitzaren egokitasunaren arabera eta 51. artikuluan aipatzen den baremoa aplikatutakoan pertsonak edo bizikidetzak-unitateak lortutako puntuazio-hurrenkeraren arabera. 51. artikulua horrek baremoa arautzen du kontuan izanik zein diren eskatzaileen diru-sarrerak, zenbat kide dituen bizikidetzak-unitateak, zer antzintasun duten etxebizitza-eskatzaileen erregistroan eta nolakoa den etxebizitza-premia berezia.

Bizikidetzak-unitateko kide kopuruagatik ematen den puntuazioa jartzeko, kontuan izango da zenbat logela duten sustapeneko etxebizitzak. Gauzak horrela, logela bateko etxebizitzetarako: 1 puntu emango zaie bi kidez osatutako bizikidetzak-unitateei, eta 0 puntu pertsona bakarreko bizikidetzak-unitateei. Bi logelako etxebizitzak: 3 puntu emango zaizkie 3 kide dituzten bizikidetzak-unitateei, puntu 1 bi kide dituzten bizikidetzak-unitateei eta 0 puntu pertsona bakarreko bizikidetzak-unitateei. Azkenik, 3 edo 4 logelako etxebizitzetarako, 7 puntu emango zaizkie 6 kidek edo gehiagok osatutako bizikidetzak-unitateei, 5 puntu bost kidek osatutako bizikidetzak-unitateei, 3 puntu 4 kidek osatutako bizikidetzak-unitateei eta puntu 1 hiru kidek osatutako bizikidetzak-unitateei.

Laugarrena.– Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 27. artikulua zehazten du noiz den egokia etxebizitza bat kontuan izanik zenbat kidek osatzen duten bizikidetzak-unitatea eta zenbat gela dituen esleitu beharreko etxebizitzak.

Bosgarrena.– Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 5. artikuluko 4., 5. eta 6. apartatuetan zehazten da noiz egongo den gainokupatuta etxebizitza edo bizitoki bat (80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena).

Seigarrena.– Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Aginduak zehazten du zein diren gehienez ere babes publikoko etxebizitzaren prezioak eta errentak, eta zein den zuzkidura-bizitokien kanona.

Zazpigarrena.– Etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzko urriaren 10eko 147/2023 Dekretuaren azken xedapenetako lehenak aldatu egiten du martxoaren 4ko 39/2008 Dekretua, eta dekretu horren 19. artikuluari, bestalde, 3. apartatu bat gehitzen dio, eta apartatu horrek eragiten die babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko eska daitezkeen urteko gehieneko diru-sarrera haztatuen mugei.

Horrenbestez, aipatutako legezko manuak eta, haiekin bat datozenak eta aplikagarri diren gainerakoak azertu ondoren, honako hau

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Hasiera ematea Zarautz udalerrian, Salberdin eremuan, araubide orokorreko babes ofizialeko 91 etxebizitzako sustapena errentamenduan esleitzeko prozedurari. Sustapen honen espedientea EB3-1005/22-LC-000 da.

Bigarrena.– Sustapen horretako etxebizitzak lagatzeko araubidea errentamendua izango da.

Hirugarrena.– Alde batetik, etxebizitza egokia arautzen duen 2012ko urriaren 15eko Agindua-ren 27. artikuluari jarraituz, eta, bestetik, gainokupazioa arautzen duen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 5. artikuluari jarraituz, sustapenean ezin izango dute parte hartu 8 kide baino gehiagoko bizikidetzak-unitateek.

Laugarrena.– Aipatutako 91 etxebizitzako esleipen-prozedura honetan parte hartzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira agindu hau argitaratzen den egunean:

a) Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan, alta emanda egotea alokairuko eskatzaile gisa, Zarautzen. Dena dela, mugikortasun murriztuko kupoan parte hartzen duten pertsonak parte hartu ahal izango dute, edozein delarik eskaera-udalerrira.

b) Agindu hau argitaratzen den egunean, titularretako batek behintzat etenik gabeko urtebeteko antzinatasuneko errolda izan behar du Zarautzen ala azken bost urteetan hiru urteko antzinatasuna, erroldan etenak izanez gero. Mugikortasun murriztuko kupoan parte hartzen duten pertsonak zein genero-indarkeriaren biktima diren emakumeek ez dute zertan bete errolda-baldintza hori.

c) 2024. urteko zergaldiko diru-sarrera haztatuak ezin dira izan 9.000 euro baino txikiagoak eta 46.463,29 euro baino handiagoak. Mugikortasun murriztua duten desgaituek, desgaitu psiki-koek edo genero-indarkeriaren biktima diren emakumeek ez dituzte egiaztatu beharko gutxienezko diru-sarrerak. Etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortua duten pertsonak ere ez dituzte diru-sarrerak egiaztatu beharko. Alokairua eskuratzeko, diru-sarrera konputagarrien hartzailetzat joko dira adin nagusiko pertsona guztiak baldin eta ez bazaie judizialki aldatu gaitasuna eta bizikidetzak-unitatearen parte badira.

d) Bizikidetzak-unitateek ez dituzte izango 8 kide baino gehiago.

e) Agindu hau argitaratzen den egunean, bizikidetzak-unitatea osatzen dutenetatik inork ezin du izan ez etxebizitzarik jabetzan, ez azalera- edo gozamen-eskubiderik. Dena dela, 2012ko urriaren 15eko Agindua-ren 9 bis artikuluari jarraituz, etxebizitza-gabeziaren eskakizunari dagozkion salbuespenak aplikatuko dira, zeinak Etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzko urriaren 10eko 147/2023 Dekretuaren azken xedapenetako bigarrenak erantsi baitzituen.

Bosgarrena.– Esleitu beharreko 91 etxebizitza horietatik, honako hauek gordeko dira:

a) 4 etxebizitza, mugikortasun urriko desgaitasun iraunkorra duten pertsonen egokituak. Etxebizitza horiek esleitzeko, jarraituko zaio Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko 52. artikuluan ezarritako lehentasun-hurrenkerari, bat etorrita 888/2022 Errege Dekretuaren lehen xedapen gehigarrian ezarritakoarekin (888/2022 Errege Dekretua, urriaren 18koa, desgaitasun-maila aitortu, deklaratu eta kalifikatzeko prozedura ezartzen duena):

Lehenik eta behin, egokitutako etxebizitzak esleitu zaizkie desgaitasun-maila onartu, aitortu eta sailkatzeko prozedurari buruzko abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuaren 2. eranskinean A letrarekin kalifikatutako desgaitasunen bat duten pertsonen; gero, 2. eranskin horretan B letrarekin kalifikatutako desgaitasunen bat duten pertsonen, eta, azkenik, 7 puntu edo gehiago eskuratzen dituztenei eranskin bereko D eta H bitarteko letretan ezarritakoak batuz.

Kupo honetan parte hartuko dute mugikortasun urriko desgaitasun iraunkorra egiaztatzen duten pertsonen.

b) 87 etxebizitza gainerako eskatzaileen artean banatuko dira, kupo hauek errespetatuta:

– 34 etxebizitza esleitu zaizkie (sustapen honetan esleitu direnen % 39,08) 36 urtetik beherako titular bat gutxienez duten bizikidetzak-unitateei.

– 10 etxebizitza esleitu zaizkie (sustapen honetan esleitu direnen % 11,49) agindu hau argitaratzen den egunean etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko eta legez okupatzeko eskubide subjektiboa duten eskatzaileei.

– 23 etxebizitza esleitu dira (sustapen honetan esleitu direnen % 26,44) etxebizitza-premia berezia duten pertsonen artean.

– 20 etxebizitza esleitu dira (sustapen honetan esleitu direnen % 22,99) gainerako eskatzaileen artean (kupo orokorra).

Seigarrena.– Kuporen batean egokitu gabeko etxebizitzak geratuko balira esleitu gabe dagoen multzoko pertsonen edo bizikidetzak-unitateei, kupo orokorrera bideratutako etxebizitzak kupoa etxebizitza horiekin handituko da.

Era berean, kupo orokorreko eskaeren artean etxebizitzarik esleitu gabe geratuko balitz, kupo bakoitzean gordetako etxebizitzak kontuan izanda, soberako etxebizitza horiek esleitu dira eskaera gehien izan dituen kupoko pertsonen artean.

Esleipen-prozedura bukatu ondoren, esleitu gabeko etxebizitzarik geratuko balira, bigarren esleipenentarako zehaztuta dagoen prozeduraren bidez esleitu lirake.

Kupo horretako eskaeren artean esleitu gabeko etxebizitza egokituak zuzenean bigarren esleipenentarako zehaztuta dagoen prozeduraren arabera esleitu lirake.

Zazpigarrena.– 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 47 bis 2. artikulua egungo erredakzioan xedatzen duenari jarraituz, kolektibo bateko baino gehiagoko kide diren pertsonak edo bizikidetzak-unitateak etxebizitzak kopuru handiena duen kupoko taldera sartuko dira.

Aurreko paragrafoan araututakoaz salbuetsita daude mugikortasun urri iraunkorra egiaztatzen duten pertsonak, etxe egokitu bat eskuratzeko, parte hartuko baitute soilik mugikortasun urriko kupoa.

Zortzigarrena.– Agindu honetan eta aplikatu beharreko gainerako arauetan ezarritako baldintzak betetzen dituzten pertsonak eta parte hartu nahi badute sustapen honetako esleipen-prozeduran, dagokion inprimakia aurkeztu beharko dute 2026ko martxoaren 2tik 20ra bitartean (biak barne) hauetako bide baten bitartez:

– Telematikoki: <http://www.etxebide.euskadi.eus> webgunearen bidez.

– Aurrez aurre: Zuzenean zerbitzua (gomendatzen da aurrez hitzordua hartzea), Andia kalea 13, 20004 Donostia, Gipuzkoa.

– Postaz: Bidali dokumentazioa Gipuzkoako Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzara, Andia kalea 13, 6. solairua. 20004 Donostia. Posta administratiboa erabiltzea gomendatzen da, posta bulegoko sarrera-data kontuan har dadin.

Bederatzigarrena.– 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 51. artikulua dioenari jarraituz, eskaerak puntuatu egingo dira baremazio-irizpide hauen arabera:

a) Diru-sarrerak: 10 puntu emango zaizkie 0 eta 10.722,29 euro bitarteko diru-sarrerak dituzten eskatzaileei; 9 puntu, 10.722,30 eta 17.870,49 euro bitartekoak dituztenei; 8 puntu, 17.870,50 eta 29.784,16 euro bitarteko diru-sarrerak dituzten eskatzaileei, eta 5 puntu 29.784,17 eta 46.463,29 euro bitarteko diru-sarrerak dituztenei.

b) Bizikidetzaren unitateko kide kopurua: bizikidetzaren unitateko kide kopurua puntuatzeko orduan, kontuan hartuko da zenbat logela duten sustapeneko etxebizitzak. Honela: logela bakarreko etxebizitzak: puntu 1 emango zaie 2 kide dituzten bizikidetzaren unitateei eta 0 puntu pertsona bakarreko bizikidetzaren unitateei. Bi logelako etxebizitzak: 3 puntu emango zaizkie 3 kide dituzten bizikidetzaren unitateei, puntu 1 bi kide dituzten bizikidetzaren unitateei eta 0 puntu pertsona bakarreko bizikidetzaren unitateei. Bestalde, 3 edo 4 logelako etxebizitzetarako, 7 puntu emango zaizkie 6 kide edo gehiagok osatutako bizikidetzaren unitateei, 5 puntu 5 kidek osatutako bizikidetzaren unitateei, 3 puntu 4 kidek osatutako bizikidetzaren unitateei eta 1 puntu hiru kidek osatutako bizikidetzaren unitateei.

c) Antzintasuna etxebizitza-eskatzaileen erregistroko inskripzioan: 1 puntu emango da antzintasunik handiena duen bizikidetzaren unitateko kidearen inskripzio-urte bakoitzeko; 7 puntu emango dira gehienez ere.

d) Etxebizitza-premia berezia: 4 puntu emango zaizkie etxebizitza-premia bereziko kolektiboren bateko titularren bat duten espedientei. Desgaitasun intelektual edo garapen-desgaitasunen bat duten pertsonak eta gaixotasun mentalen bat duten pertsonak dagokienez, espedientei 4 puntu emango zaizkie, bizikidetzaren unitatean kideren bat badago egoera hori egiazta dezakeena. Kolektibo bateko baino gehiagoko kide direnei, 4 puntu emango zaizkie horietako bakoitzeko; 8 puntu emango dira gehienez ere.

Hamargarrena.– Baremazioa kalkulatzeko, kontuan hartuko da zer egunetan argitaratzen den agindu hau. Berdinketarik badago, antzintasun handiena duen eskaeraren alde egingo da, eta, antzintasuna ere berdina bada, aukeratuko da zein sartu zen lehenago etxebizitza-eskatzaileen erregistroan.

Hamaikagarrena.– Sustapen honetako logela bakarreko etxebizitzak esleituko zaizkie gehienez ere 2 kide dituzten bizikidetzaren unitateei. Bi logelako etxebizitzak, berriz, gehienez 4 kide dituzten bizikidetzaren unitateei. Hiru logelako etxebizitzak esleituko zaizkie gehienez 8 kide dituzten bizikidetzaren unitateei.

2026ko otsailaren 27a, ostirala

Hamabigarrena.– 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 50. artikulua idazketa berri bezala, etxebizitzak esleitzeko orduan, irizpidetzat joko da zer kupo zehazten diren Aginduaren 47 bis artikuluan, eta zein den etxebizitzaren egokitzapena eta prozeduran sartutako pertsonen edo bizikidetzak-unitateek lortutako puntuazio-ordena; betiere, 51. artikuluan xedatutako baremoa aplikatuz.

Hamahirugarrena.– Esleipena amaitutakoan, zenbat kupo dauden, hainbat itxaron-zerrenda egingo dira, parte hartu bai baina etxebizitzarik eskuratu ez dutenentzat. Itxaron-zerrenda agortzen bada, 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 59. artikulua idazketa berri bezala ezarritakoari jarraituko zaio etxebizitzak esleitzeko.

Hamalagarrena.– Onartutakoan eta baztertutakoan zerrendak, etxebizitza-esleipenak eta itxaron-zerrendak argitara emango dira Eusko Jaurlaritzaren Herritarrentzako Zerbitzuaren (Zuzenean) iragarki-ohoretan eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoko iragarki-ohol elektronikoa (www.euskadi.eus > egoitza elektronikoa > iragarki taula).

Hamabosgarrena.– Agindu honen aurka, aukerako berraztertze-errekurtsoa jar dakioko Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuari, hilabeteko epean; bestela, zuzenean administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jar daiteke, bi hilabeteko epean, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan. Errekurtso biak aurkezteko epea hasiko da agindu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunean.

Vitoria-Gasteiz, 2026ko otsailaren 18a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.