

XEDAPEN OROKORRAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

1926

55/2026 DEKRETUA, apirilaren 21ekoa, etxebizitzaren arloko erregelamenduzko xedapenak presaz aldatzekoa.

Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen xedea da Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea arautzea, Espainiako Konstituzioaren 47. artikuluko agindua garatuz eta betez eta bat etorri administrazio honek duen eta Euskal Autonomia Erkidegoko Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan jasota dagoen eskumen eskusiboarekin.

Etxebizitzaren arloan eskumena duten botere publikoek, hiru eskumen-mailek, legearen 10. artikuluari jarraituz, behar diren neurriak sustatu behar dituzte aipatutako eskubidea gauzatzeko.

Legeak berrogei erregelamendu-igorpen baino gehiago biltzen ditu gaur egun indarrean dauden arau asko aldatzea eskatzen dutenak. Lege hori garatzeko, zenbait legegintzaldi beharko dira, hainbeste direnez aldatu beharreko xedapenak eta hain luzea denez arauak egiteko eta aldatzeko prozedura bera. Hamar dekretu eta agindu baino gehiago eman dira legea garatzeko, baina gehiago behar dira hura garatzeko edo gaur egun indarrean dauden arauak aldatzeko.

Euskal gizarteak gaur egun duen egoera global eta lokalak erronka erabakigarriak dakartza epe laburrera, ertainera eta luzera, etxebizitzaren arloan eragin argia dutenak eta Administrazioa eta botere publikoak neurriak azkar hartzera behartzen dituztenak. Gainera, Europako erakundeek eskatzen dute araudi batzuk azkar egokitzeko, administrazio hau premiaz eta efizientziaz jardutera behartzen dutenak.

Etxebizitza eskuratzeko arazoaren tamaina higiezin esparrutik harago doa askoz, eta zuzenean eragiten dio ekonomiari eta gizarte-kohesioari. Horren erakusgarri da batez besteko alokairua familien batez besteko diru-sarreraren % 30 baino gehiago izatea EAEko hogeita hamar udalerritan baino gehiagotan; udalerririk horiek, aldi berean, biztanle guztien % 67,31 dituzte, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2025eko apirilean Euskadiko tentsio handiko eremuei buruz argitaratutako txostenaren arabera.

Etxebidaren Errentamendu Erregimeneko Etxebizitzen Eskatzaileen Erregistroan izena emanda dauden pertsona edo bizikidetzak-unitateak (81.250, 2025eko urriko datuen arabera), batezbestek, diru-sarreraren % 39 gastatzen dute alokairuan. Egoera horrek, halaber, gero eta gehiago estutzen ditu egonkortutako erdi-mailako klasearen soldata duten familiak, eta, kualifikazio altua izanik ere, gazte gehienek lortzen duten baino handiagoa dena.

Gainera, egoera horrek eragina du EAEk talentua erakartzeko duen gaitasunean, zeina funtsezko faktorea baita ezagutzaren eta berrikuntzaren mende dauden industria-sektoreak elikatzeko. Kostuen egiturak lehiakortasun ekonomikoa murrizten du, zaildu egiten baitu bikaintasunera eta berrikuntzara bideratutako ekosistema produktibo bat finkatzea.

Sail honen iritziz, egoera hori interes publikoko arrazoi larria da, eta bide ematen du dekretu hau presaz izapidetzeko, Xedapen Orokorrak Egiteko Prozeduraren ekainaren 30eko 6/2022 Legearen 6. artikuluan ezarritakoari jarraituz.

Xedapen horrek Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurrien abenduaren 11ko 6/2025 Legea osatzen du (Eusko Legebiltzarrean onartua), eta, funtsean, helburu hauek ditu: errentamendu-erregimeneko babes publikoko eta antzeko etxebizitzaren eskaintza handitzea, birgaitze-laguntzak eskuratzeko aukera erraztea administrazio-izapidea sinplifikatuz, gazteei eta indarkeria matxistaren biktima diren emakumeei etxebizitza bat eskuratzeko modua erraztea eta etxebizitzarako eskubide subjektiboaren titularren kopurua handitzea.

Lege horrek berresten du etxebizitza eskuratzeari dagokionez egoera kritikoa dela, eta legegintzaren bidez presaz erantzuteko eskatzen du. Honako hauei buruzko diagnostikoan oinarrituta da: bilakaera demografikoa, familia-egituren eraldaketa, etxebizitzaren eraikuntzaren jaitsiera, dauden administrazio- eta hirigintza-oztopoak, eta dinamika horiek gizartean eta ekonomian dituzten ondorioak. Horregatik, arlo horretako eta lurzoruari buruzko egiturazko legeak aldatzen ditu; besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea.

Dekretu honek legean xedatzen dena osatzen du, epe laburrean onurak ekartzea espero den presazko neurriekin.

Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-politika publikoei esker, aurrera egin da etxebizitza-eskubidearen hedapenean, esku hartzeko politika sendo bat garatuz eraikuntzan eta lehendik dauden hiri- eta landa-multzoetan, bai eta etxebizitza babestu asko eginez ere. Gaur egungo pre-miak kontuan hartuta, hala ere, etxebizitza babestuak ez dira behar beste.

Sail honek badaki epe luzerako neurriak hartu behar direla, herri-itun batean iraungo dutenak, errentamendu-erregimeneko etxebizitzaren, birgaitutako etxebizitzaren edo merkatu librean errentamendu-erregimeneko etxebizitza bat eskuratzeko laguntzen kopurua handitzeko asmoz.

Neurri horiek 2022-2036 aldiko Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialean identifikatuta daude, 2022ko azaroaren 30ean sinatua.

Etxebizitza eskuratzeko aukera hobetzeko, ez dago neurri bakarra hartu behar. Helburu hori lortzeko, etxebizitza eskuraztea errazteko hainbat neurri hartu behar dira, hala nola gazteei lehentasuna ematea, babes publikoko etxebizitza edo antzeko etxebizitza gehiago eskura jartzea errentamendu-erregimenean, birgaitzea hobetzea eta etxebizitza libreak erakartzeko programak hobetzea haiek alokairuan jartzeko.

Aurrez azaldutako bizitegi-larrialdia kontuan hartuta, beharrezkoa da administrazio honek, aurrez aipatu diren epe luzerako neurri horiek hartzea ez ezik, epe laburrean eta premiaz ekitea ere.

Etxebizitzaren arloko erregelamenduzko xedapenak presaz aldatzeko dekretu-proiektua, lehen aipatutako legearen osagarri gisa, aurrez azaldu den egoera epe laburrean konpontzen saiatzeko neurri horietako bat da, hau da, etxebizitza duin eta egokia eskuratzeko gaur egun dauden muturreko zailtasunen egoera hobetzeko, etxebizitza-premia handiena duten kolektiboena bereziki, hala nola gazteak, indarkeria matxistaren biktima diren emakumeak eta etxebizitza duin eta egoki bat okupatzeko eskubide subjektiboaren titularrak.

Arauk hamabi kapitulu, xedapen iragankor bat eta bi azken xedapen ditu, eta, hamabi kapituluetan, beste horrenbeste arau aldatzen dira.

I. kapituluan, 39/2008 Dekretua aldatzen da, martxoaren 4koa, Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa. Segurtasun juridiko handiagoa ematen zaio zuzeneko edo ezohiko esleipen-prozedurari, gainokupazioaren kontzeptura egokitzen da, birgaitzearen arloan jasotako zuzeneko dirulaguntzetan alde bakarreko hipoteka eratzeko betebeharra kentzen da, eta araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokien araubide juridikoa jasotzen.

II. kapituluan, 466/2013 Dekretua aldatzen da, abenduaren 23koa, «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programa arautzen duena. Programari lagatako etxebizitzaren titularrek jasotzen duten kanona handitzen da; errentarien gehieneko diru-sarrerak handitzen, eta urteko hasierako errentaren gehieneko muga ezabatzen, baldin eta errentariaren urteko diru-sarrera haztatuen % 30 gainditzen ez badu.

III. kapituluan, 144/2019 Dekretua aldatzen da, irailaren 17koa, Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programa arautzeko dena. Errentarien gehieneko diru-sarrerak handitzen dira, baita programan onartzen diren gehieneko errentak ere.

IV. kapituluan, 80/2022 Dekretua aldatzen da, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena. Erraztasunak ematen dira industriaren edo hirugarren sektorean erabiltzeko eraikinak –bai eta etxebizitza-erabilerarako bizitegi-erakinak eta beheko solairuetako merkataritza-lokalak ere– osoki edo partzialki birmoldatzearen ondoriozko etxebizitzetarako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko.

V. kapituluan, 147/2023 Dekretua aldatzen da, urriaren 10ekoa, Etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzkoa. Eskubide hori aitortzeko behar diren urteko diru-sarrera haztatutak egokitzen dira.

VI. kapituluan, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2006ko urriaren 4ko Agindua aldatzen da, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzat etxebizitzaren arloko ekintza positiboko neurriari buruzkoa. Orain indarrean dagoen nazioarteko, estatuko eta autonomia-erki-degoko araudira egokitzen da haren definizioa.

VII. kapituluan, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2010eko urriaren 6ko Agindua aldatzen da, etxebizitza erosteko finantza-neurriari buruzkoa. Kendu egiten dira etxebizitza libre erabilia erosteko dirulaguntzak, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 7.4 artikuluko eta azken xedapenetako laugarrenaren arabera.

VIII. kapituluan, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Agindua aldatzen da, etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoa. Errentamendu-erregimeneko esleipen-prozeduretan parte hartzeko, Euskal Autonomia Erkidegoan hiru urtez errolatuta egoteko baldintza ezartzen da, eta gazteentzako etxebizitza-kupoa handitzen da. Gainera, hirugarren sektoreko entitateei aukera ematen zaie sustatzen dituzten etxebizitzak xede duten kolektiboari esleitzeko, egokitasunaren arabera eta etxebizitza mota horiek eskuratzeko baldintzak betetzen direla egiaztatuta betiere.

IX. kapituluan, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko uztailaren 21eko Agindua aldatzen da, etxebizitzaren eta eraikinen birgaitzearen, irisgarritasunaren eta energia-efizientziaren arloko jarduketari babesgarritarako finantza-neurriari buruzkoa. Erregai fosil ez elikatutako galdarak instalatzeko edo aldatzeko finantza-neurriari ez dela emango zehazten da, Europar Batasuneko araudiari jarraituz, eta etxebizitzaren jabariaren gainean hamar urtean eragiketarik ez egiteko mugapena erregistroan inskribatzeko betebeharrak ezartzen, 6.000 euroko edo gehiagoko birgaitzeentzako dirulaguntzei dagokienez.

X. kapituluan, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko abenduaren 7ko Agindua aldatzen da, alokairua eta etxebizitzaren eta bizitoki-erakinen bestelako erabilerak sustatzeko jarduketari buruzkoa. Dirulaguntza berri bat sortzen da errentamendu babes-tura bideratutako etxebizitzak erosteko programan, Alokabide, SARI lagatzen zaizkion etxebizitza

libreen kasuetarako. Gainera, etxekidetzarako dirulaguntzen programarako sarbidea errazten da; hirugarren sektoreko entitateei aukera ematen zaie gelak alokatzeko kontratuak sinatzeko, eta dirulaguntzak ordaintzeko modua aldatzen da.

XI. kapituluan, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko apirilaren 26ko Agindua aldatzen da, zeinaren bidez arautzen baitira Gaztelagun programaren etxebizitza-alkairurako laguntzak. Programan sartzeko hileko hasierako errentak eta eskatzaileen gehieneko diru-sarrerak handitzen dira. Gainera, etxebizitza partekatuetan bizi direnei aukera ematen zaie programan sartzeko.

Azkenik, XII. kapituluan, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Agindua aldatzen da, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokiaren kanona zehazteari buruzkoa. Araubide autonomikoko etxebizitza tasatuen gehieneko prezioa igo ahal izango da, baldin eta sustatzaileak egiaztatzen badu eraikuntza-kostu biziki handiak daudela, ohi ez bezalakoak, sestra azpiko ezaugarri geoteknikoen ondorioz.

Adierazi behar da dekretu hau izapidetzean bete egin dela 1/2023 Legegintzako Dekretuak (Emakumeen eta gizonen berdintasunerako eta emakumeen aurkako indarkeria matxistarik gabe bizitzeko Legearen testu bategina onartzen duena) 20. artikuluan ezarritakoa, baita generoaren araberrako eragina aurretiaz ebaluatzeko eta gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ekidin eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeko jarraibideetan ezarritakoa ere.

Horiek horrela, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren proposamenez, Euskadiko Aholku Batzorde Juridikoarekin bat etorritik, eta Gobernu Kontseiluak 2026ko apirilaren 21ean egindako bilkuran eztabaidatu eta onartu ondoren, hau

XEDATZEN DUT:

I. KAPITULUA

39/2008 DEKRETUA ALDATZEA, MARTXOAREN 4KOA, BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ARAUBIDE JURIDIKOARI ETA ETXEBIZITZAREN ETA LURZORUAREN INGURUKO FINANTZA-NEURRIEI BURUZKOA

Lehenengo artikulua.– Aldatu egiten da 12. artikuluko 3. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«3.– Udaletako edo foru-aldundietako organo eskudunek beren-beregi eskatuta, etxebizitzaren arloan eskumena duen sailean zeregin hori duen organoak, ebazpen baten bidez, hauek bakarrik utzi ahal izango ditu artikuluko 1. apartatuan araututako esleipen-prozeduretatik kanpo, eta zuzenean esleitu ahal izango dizkie etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak: terrorismoaren biktimak, indarkeria matxistaren biktimak eta hirigintzako jarduerengatik ordezkotzat jasotzeko eskubidearen titularrak direnak –berriazko araudian jasotakoak hartuko dira halakotzat–. Eskararekin batera, dagokien gizarte-zerbitzuen txostena ere aurkeztu beharko da.

Udaletako organo eskudunek beren-beregi eskatuta, eta lankidetzak-konpromisoa hartuta errentamendurako edo erabilera lagatzeko kontratua sinatu osteko urtean errenta edo kanona haiek ordaintzeko onuradunek ordaintzen ez badute, orduan ere zuzenean esleitu ahal izango dizkie etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak biziki kalteberak diren eta maiatzaren 14ko 1/2013 Legeak (Hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzkoa) 1. artikuluan aipatzen dituen kolektiboei, bizi diren etxetik botatzea ekar lezakeen prozedura judizial batean sartuta badaude.

Aurreko paragrafoko eskaerarekin batera, udaletako gizarte-zerbitzuen txosten bat aurkeztu beharko da, gizarte-bazterkeriaren arriskua frogatu beharko duena; era berean, eragindako familia-unitateari bideratutako esku hartzeko plana ere txertatu beharko da. Gainera, interesdunak eskatzailearen edo Alokabide, SAren gizarte-eta hezkuntza-arloko laguntza-zerbitzu bat onartu beharko du.

Ebazteko eta ebazpena alderdi interesdunei, administrazio eskatzaileari eta aurrez aipatutako kolektiboetako kideei jakinarazteko epea hiru hilekoa izango da gehienez. Gehieneko epea igarota, esanbidezko ebazpenik jakinarazten ez bada, eskaera administrazio-isiltasun ezeslez ezetsi dela ulertuko da.

Horrez gain, prozedura horietatik salbuetsi eta etxebizitzak eta lokalak zuzenean esleitu ahal izango zaizkie administrazio publikoei, baita irabazi-asmorik gabeko erakunde pribatuei ere, horiek etxebizitzarekin lotutako gizarte-programak garatzen badituzte».

Bigarren artikulua.– Aldatu egiten da 29. artikuluko 2. apartatuko a) letra, eta honela idatzita geratzen da:

«a) Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuak (Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen) 5.5 artikuluan ezarritako ratioak betetzen ez dituzten bizikidetza-unitateak izan beharko dute. Hori egiaztatzeko, etxebizitza berean gutxienez urtebete daramaten bizikidetza-unitatearen kide guztien errolda-ziurtagiria aurkeztu beharko da».

Hirugarren artikulua.– Aldatu egiten da 46. artikulua, eta honela idatzita geratzen da:

«46. artikulua.– Jasotako zuzeneko dirulaguntzak itzultzea.

1.– Erosteko 6.000 euroko edo gehiagoko zuzeneko laguntzak jaso dituzten etxebizitzak edo lokalak ezin izango dira inter vivos eragiketetan borondatez erabili salerosketako eskritura publikoa eman eta 10 urteko epean, ez bada aldez aurretik egiaztatzen jasotako laguntzak eta dagokien legezko interesa itzuli egin direla.

Birgaitze-jarduketara babesgarriengatik –obra partikularretarako nahiz erkidegoko obretarako– 6.000 euroko edo gehiagoko zuzeneko laguntzak jaso dituzten etxebizitzaren edo lokalen titularrek ezin izango dituzte etxebizitza edo lokal horiek inter vivos eragiketetan borondatez erabili obra-amaiera ziurtatu eta 10 urteko epean, ez bada aldez aurretik egiaztatzen jasotako laguntzak eta dagokien legezko interesa itzuli egin direla.

2.– Hauek ez dira itzuli behar izango:

a) 1. apartatuan adierazten diren laguntzak, 6.000 euro baino gutxiagokoak direnean.

b) Ezkonduetako bikoteak banatzeagatik, dibortziatzeagatik edo hausteagatik etxebizitzaren edo lokalaren titularrekin baten alde esleitutakoak, izatezko bikoteen erregistroan inskribatuta egon ala ez, eta odol-ahaidetasuneko lehen mailara arteko harremana duten kideek osatutako bizikidetza-unitateak hausteagatik esleitutakoak.

3.– 6.000 euroko edo gehiagoko zuzeneko dirulaguntzak jaso dituzten etxebizitzaren edo lokalen titularrek etxebizitzaren jabariaren gainean hamar urtean eragiketarik ez egiteko mugapena inskribatu beharko dute erregistroan».

Laugarren artikulua.– Xedapen gehigarri bat eransten da, eta honela dio:

«Hirugarrena.– Erregimen autonomikoko zuzkidura-bizitokien erabilera.

Erregimen autonomikoko zuzkidura-bizitokiak erabiltzeko orduan, mugak batzuk daude:

- a) Debekatuta daude obrak oro, higiezina konpontzeko eta mantentzeko lan arruntak izan ezik.
- b) Bizitoki hauen truke erabiltzaileek kanon bat ordaindu beharko dute hileroko, emakida esleitzean bizitoki bakoitzeko zehaztuko dena honenbesteko batean.
- c) Erabiltzaileek ezin izango dute beste etxebizitzarik izan ez jabetzan ez hura erabili ahal izateko beste titulu baten bidez, salbu eta zuzkidura-bizitoki bat esleitzea batera eskatzen duten pertsonak 70 urte baino gehiago dituztenean. Dena den, bizitoki horrek pertsona nagusientzat bakarrik izan behar du, eta haien etxea "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programan sartu behar da.

Kasu horretan, Alokabide, SAri aurkeztu beharko zaio eskaera, eta zuzkidura-bizitokia zer udalerritan eskatzen den adierazi beharko da (udalerririk bakarra edo bat baino gehiago).

Etxebizitzaren egoerari buruzko txostenak aldeko balorazioa jasotzen badu, Alokabide, SAK etxebizitza-premiaren baldintzatik salbuetsita gera dadila eta zuzkidura-bizitokia zuzenean esleitu dadila eskatuko du, dekretu honen 12. eta 16. artikuluetan aurreikusitako moduan, eta beharrezkoa den dokumentazioa erantsi beharko da, interesdunek babes publikoko etxebizitzak eskuratzeko gainerako baldintza guztiak betetzen dituztela egiaztatzeko.

d) Bizitokiak hilabeteetarako eskuratu daiteke, eta gehienez urtebeterako. Urtebeteko epe hori, dena den, urtero luzatu ahal izango da, lau aldiz. Baina badira salbuespenak:

1.– Apartatu honetako c) azpiapartatuan adierazten den 70 urtetik gorako pertsonen kasuan, epea urtero luzatu ahal izango da zuzkidura-bizitokia haien autonomia pertsonalera egokitzten den bitartean eta Alokabide, SAri lagatako etxebizitzak "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programara atxikita jarraitzeko baldintzak betetzen dituen bitartean.

2.– Bizitokia izateko eskubide subjektiboa aitortua dutenei edo eskubide hori aitortua izateko moduan daudenei hileroko luzatu ahal izango zaie epea, alokairu sozialeko etxebizitza bat edo etxebizitzarako prestazio ekonomikoa esleitu arte».

II. KAPITULUA

466/2013 DEKRETUA ALDATZEA, ABENDUAREN 23KOA, «BIZIGUNE» ETXEBIZITZA HUTSEN PROGRAMA ARAUTZEN DUENA

Bosgarren artikulua.– Aldatu egiten dira 8. artikuluko 1., 2. eta 3. apartatuak, eta honela idatzita geratzen dira:

«8. artikulua.– Lagapenagatiko kontraprestazioa.

1.– Lagatako etxebizitzaren titularrek kontraprestazio ekonomikoa bat jasoko dute: Alokabide, SAK etxebizitzako giltzak jasotzen dituenetik ordainduko dien kanon ekonomikoa bat.

2.– Merkatuko batez besteko prezioaren arabera kalkulaturako etxeko errentaren % 80 izango da kanona, eta hileko gehienez 700 euro. Kanon hori Hiri Errentamenduen azaroren 24ko 29/1994 Legeak 18. artikuluan xedatutakoaren arabera eguneratuko da.

3.– Hala ere, etxebizitzaren arloan eskumena duen sailburuaren agindu baten bidez bizi-tegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen diren udalerrietan, muga horiek handitu ahal izango dira Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) etxebizitza dagoen udalerriri ratio bererako egotz diezaiokeen batez besteko prezioaren % 95era, non eta gehikuntza hori aurreko paragrafoan ezarritako gehieneko muga baino txikiagoa ez den».

Seigarren artikulua.– Aldatu egiten da 13. artikulua, eta bi paragrafo izango ditu, honela idatziak:

«13. artikulua.– Errentariak.

1.– "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programan sartutako etxebizitzak alokairuan hartu ahal izateko, baldintza hauek bete behar dituzte pertsona fisikoek zein bizikidetza-unitateek: babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dagoen araudiak xedatutako baldintzak betetzea; etxebizitza alokairuan hartzeko eskatzaile gisa izena emanda edukitzea Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan, eta urteko diru-sarrerara haztatuak 46.463,29 euro baino gutxiago izatea kontratua sinatu zen eguneko zergaldiaren aurreko zergaldian, pertsona fisikoen errentaren gaineko zergaren aitorpena aurkezteko epea amaituta.

2.– Errentariei eska dakiekeen urteko gehieneko diru-sarrerara haztatuen muga urtero eguneratuko da, urtarrilaren 1ean, kontuan hartuta Eustatek argitaratutako EAeko kontsumoko prezioen indizearen urte arteko portzentajeazko aldakuntza, eguneratze horren unean argitaratutako urte arteko azken indizeari dagokiona».

Zazpigarren artikulua.– Aldatu egiten da 14. artikuluko 1. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«1.– Urteko hasierako errenta pertsona edo bizikidetza-unitate errentariaren urteko diru-sarrerara haztatuen % 30 izango da, babes ofizialeko etxebizitzari buruzko araudiaren arabera kalkulatuta».

III. KAPITULUA

144/2019 DEKRETUA ALDATZEA, IRAILAREN 17KOA, MERKATU LIBREKO ETXEBIZITZAK ALOKATZEKO ASAP (ALOKAIRU SEGURUA, ARRAZOIZKO PREZIOA) BITARTEKARITZA-PROGRAMA ARAUTZEKO DENA

Zortzigarren artikulua.– Aldatu egiten da 21. artikulua, eta honela idatzita geratzen da:

«21. artikulua.– Betekizun orokorrak.

Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartutako etxebizitzaren eskatzaile izan ahalko dira Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan inskribaturiko pertsonak, alokairuko etxebizitza eskatzen badute eta honako betekizun hauek betetzen badituzte:

a) Urtean 15.000 eta 46.463,29 euro bitarteko diru-sarrerara gordin haztatugabeak izatea, Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriari buruzko martxoaren 4ko 39/2009 Dekretuaren 21. artikuluan edo horren ordezko araudian aurreikusitakoarekin bat etorrita.

b) Errentariei eska dakiekeen urteko gehieneko diru-sarreraren muga urtero eguneratuko da, urtarrilaren 1ean, kontuan hartuta Eustatek argitaratutako EAeko kontsumoko prezioen indizearen urte arteko portzentajeazko aldakuntza, eguneratze horren unean argitaratutako urte arteko azken indizeari dagokiona.

c) Zorrik ez edukitzea errentak edo kanonak ez ordaintzeagatik, edo errentan esleitutako babes publikoko etxebizitzetan, zuzkidura-bizitokietan edo berdinetsitako etxebizitzetan sortutako kalteengatik.

d) Etxebizitzen errentak –hasierakoak nahiz Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 18. artikuluko arabera eguneratuak– ez gainditzea bere urteko diru-sarrera haztatu gabeen % 30».

Bederatzigarren artikulua.– Aldatu egiten da eranskina, eta honela idatzita geratzen da:

«Irailaren 17ko 144/2019 Dekretuaren eranskina.

Hona hemen merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan onartuko diren gehieneko errentak:

Etxebizitza babestuaren gehieneko prezioa zonaka	Bitartekaritza-programako hileko gehieneko errentak
I. taldea	900,00 euro
II. taldea	800,00 euro
III. taldea	750,00 euro

1.– I. taldeko udalerriak; hiru euskal hiriburuak:

Araba: Vitoria-Gasteiz.

Bizkaia: Bilbao.

Gipuzkoa: Donostia.

2.– II. taldeko udalerriak; metropolialdeak, tarteko udalerriak eta 10.000 biztanletik gorako udalerriak:

Araba: Laudio, Amurrio.

Bizkaia: Barakaldo, Getxo, Portugalete, Santurtzi, Basauri, Leioa, Galdakao, Sestao, Durango, Erandio, Amorebieta-Etxano, Bermeo, Mungia, Gernika-Lumo, Ermua, Sopela, Arrigorriaga, Valle de Trápaga-Trapagaran, Etxebarri, Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena, Ortuella, Muskiz, Berango, Derio, Gorliz, Sondika, Plentzia, Ugao-Miraballes, Urduliz, Zamuudio, Alonsotegi, Loiu, Lezama, Larrabetzu, Zaratamo, Barrika, Zierbena, Zeberio, Lemoiz, Arrankudiaga-Zollo.

Gipuzkoa: Irun, Errenteria, Eibar, Zarautz, Arrasate, Hernani, Tolosa, Lasarte-Oria, Hondarribia, Pasaia, Andoain, Bergara, Azpeitia, Beasain, Azkoitia, Elgoibar, Oñati, Oiartzun, Zumarraga, Urnieta, Usurbil, Lezo, Orío, Astigarraga.

3.– III. taldeko udalerriak: gainerako udalerriak.

Etxebizitzaren arloan eskumena duen sailburuaren agindu baten bidez bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen diren udalerrietan, muga horiek handitu ahal izango dira Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) etxebizitza dagoen udalerriari ratio bererako egotz diezaiokeen batez besteko prezioaren % 100era, non eta gehikuntza hori gehieneko errentatzat jarritako muga baino txikiagoa ez den».

IV. KAPITULUA

80/2022 DEKRETUA ALDATZEA, EKAINAREN 28KOA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAN ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN GUTXIENEO BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK ETA DISEINU-ARAUAK ARAUTZEN DITUENA

Hamargarren artikulua.– Aldatu egiten da 7. artikuluko 1. apartatua, eta honela idatzita gertzen da:

«1.– Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki guztiek, baita haiek dauden eraikinek ere, dekretu honen I. eranskinean xedatutako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte, etxekidetzako etxebizitzek izan ezik; azken horiek, beren ezaugarriak direla medio, zuzkidura-bizitokiei buruz I. eranskinean ezarrita dauden arauak bete beharko dituzte, haien erabilerak eta jabetza-araubidea edozein direla ere. Industria-erabilerako edo hirugarren sektoreko erabilerako eraikinak osorik edo partez birmoldatuta sortzen diren etxebizitzak, bai eta bizitegi-eraikinetako beheko solairuetako merkataritza-lokal etxebizitza gisa erabiltzeko birmoldatuak ere, etxekidetzako etxebizitzen parekotzat hartuko dira alde horretatik».

Hamaikagarren artikulua.– 10.2 artikuluari c) apartatua gehitzen zaio; hona hemen:

«c) Industria-erabilerako edo hirugarren sektoreko erabilerako eraikinak osorik edo partez birmoldatuta sortzen diren etxebizitzak; bai eta bizitegi-eraikinetako beheko solairuetako merkataritza-lokal etxebizitza gisa erabiltzeko birmoldatuak ere, hirigintza-plangintzan alde zurretik hala aurreikusten ez bada ere. Kasu horietan, ez da aplikatuko I. eranskineko A-I.A.2 atala».

V. KAPITULUA

147/2023 DEKRETUA ALDATZEA, URRIAREN 10EKOA, ETXEBIZITZA BAT OKUPATZEKO ESKUBIDE SUBJEKTIBOARI BURUZKOA

Hamabigarren artikulua.– Aldatu egiten da 5. artikuluko 1. apartatua, eta honela idatzita gertzen da:

«1.– Dekretu honen ondorioetarako, honako muga hauek gainditzen ez dituzten urteko diru-sarrerak egiaztatzen dituztenak daude gizarte-bazterketa pairatzeko arriskuan, inolako ebaluazio-txostenik behar izan gabe:

a) Hiru kideko edo gehiagoko bizikidetzak-unitateen kasuan: 20.000 (hogei mila) euro gainditzen ez dituzten urteko diru-sarrera haztatuak.

b) Bi kideko bizikidetzak-unitateen kasuan: 18.000 (hemezortzi mila) euro gainditzen ez dituzten urteko diru-sarrera haztatuak.

c) Kide bakarreko unitateen kasuan: 14.000 (hamalau mila) euro gainditzen ez dituzten urteko diru-sarrera haztatuak».

VI. KAPITULUA

AGINDUA ALDATZEA, 2006KO URRIAREN 4KOA, ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILBURUARENA, GENERO-INDARKERIAREN BIKTIMA DIREN EMAKUMEENTZAKO ETXEBIZITZAREN ARLOKO EKINTZA POSITIBOKO NEURRIEI BURUZKOA

Hamahirugarren artikulua.– Aldatu egiten da aginduaren izenburua, eta honela idatzita geratzen da:

«Agindua, 2006ko urriaren 4koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, Emakumeen kontrako indarkeria matxistaren biktima direnentzako etxebizitzaren arloko ekintza positiboko neurriei buruzkoa».

Hamalagarren artikulua.– Aldatu egiten da 2. artikulua, eta honela idatzita geratzen da:

«Agindu honen aplikazio-eremuan sartzeko, 1/2023 Legegintzako Dekretuan xedatutakoaren arabera (1/2023 Legegintzako Dekretua, martxoaren 16koa, Emakumeen eta gizonen berdintasunerako eta emakumeen aurkako indarkeria matxistatik gabeko bizitzarako Legearen testu bategina onartzen duena), indarkeriaren ondorioz prekaritate ekonomikoko egoeran dauden biktimak, edo etxebizitza horiek eskuratzea beharrezkoa dutenak oneratu daitezke.

Aurreko paragrafoan aipatutako indarkeriatzat hartzen dira: bikotekidearen edo bikotekide ohiaren indarkeria; familia barrukoa; sexu-indarkeria; feminizidioa; emakumeak eta neskatilak salerostea; sexu-esplotazioa; emakumeen genitalen mutilazioa; ezkontza behartuak eta beste praktika tradizional kaltegarri batzuk; behartzea edo askatasuna arbitrarioki kentzea; tortura; indarkeria instituzionala; jazarpena; genero-indarkeria politikoa; indarkeria digitala eta sare sozialetakoa; obstetrikoa; sexu- eta ugalketa-eskubideen urraketa; baita emakumeen eta neskatilen duintasunari, osotasunari edo askatasunari kalte egiten dion edo kalte egin diezaiokeen beste edozein indarkeria-mota ere, nazioarteko tratatuetan, Espainiako Zigor Kodean edo estatuko edo autonomia-erkidegoko araudian aurreikusita badago.

Emakumeen aurkako indarkeria matxistatzat hartzen da, halaber, biktimak babesten dituzten pertsonen aurka egiten den indarkeria, bai eta haien ingurune hurbil edo afektiboaren aurka egiten dena ere, batez ere seme-alaben edo beste senide batzuen aurka, emakumea atsekabetzeko asmoz».

Hamabosgarren artikulua.– Aldatu egiten da 3. artikulua, eta honela idatzita geratzen da:

«3. artikulua.– Emakumeen aurkako indarkeria matxistaren biktima izatea egiaztatzea.

Emakumeen aurkako indarkeria matxistaren biktima izatea honako bitarteko hauetako baten bidez egiaztatu behar da: epaia; urruntze-agindua; oinarrizko gizarte-zerbitzuen edo zerbitzu espezializatuen txostena, edo beste edozein administrazio publikorena, emakumeen kontrako indarkeria matxistako gertakariak izan direla ziurtatzen duena.

Interesdunak ekintza positiboko neurriak aplikatzeko eskaera egin aurreko bi urteetan eman edo egin beharko dira egiaztapen guztiak».

Hamaseigarren artikulua.– Aldatu egiten da 4. artikulua, eta honela idatzita geratzen da:

«4. artikulua.– Ekintza positiboko neurriak.

Hauek izan daitezke ekintza positiboko neurriak:

a) Lehentasunezko kupo batean sartzeko babes publikoko etxebizitzak eta horien antzekoak errentan esleitzeari dagokionez, eta puntuazio handiagoa izatea baremazio-prozeduran.

b) Babes publikoko etxebizitza bat edo horren parekoa zuzenean esleitzea».

Hamazazpigarren artikulua.– Aldatu egiten da 5. artikulua, eta honela idatzita geratzen da:

«5. artikulua.– Etxebizitza-premia bereziko kupoan sartzea:

Sartzea erabakiz gero, 10 urterako izango da, dagokion egiaztagiriaren datatik aurrera. Salbuespen gisa, epe hori luzatu ahal izango da, emakumearen egoera zehatzak hala eskatzen badu eta premia hori oinarrizko gizarte-zerbitzuen edo zerbitzu espezializatuen txosten baten bidez egiaztatzen bada».

VII. KAPITULUA

2010EKO URRIAREN 6KO AGINDUA ALDATZEA, ETXEBIZITZA, HERRI LAN ETA GARRAIOETAKO SAILBURUARENA, ETXEBIZITZA EROSTEKO FINANTZA-NEURRIEI BURUZKOA

Hemezortzigarrena artikulua.– Aldatu egiten da 2. artikulua, eta honela idatzita geratzen da:

«2. artikulua.– Etxebizitzaren erosketaren arloko jardun babesgarriak.

1.– Etxebizitzaren erosketaren arloan, honako hauek hartuko dira jardun babesgarritzat:

a) Babes publikoko etxebizitza erostea.

b) Azalera-eskubidean eraikitako babes publikoko etxebizitzaren titularrek lurzorua jabetza erostea.

2.– Etxebizitzaren erosketaren arloko jardun babesgarriei aplika dakizkiekeen finantza-neurriak mailegu kualifikatuak izango dira; betiere, agindu honetan aurreikusitako kasuak izan behar dira, eta agindu honetan aurreikusitako eskakizunak bete behar dira».

Hemeretzigarren artikulua.– IV. kapitulua kentzen da, erabilitako etxebizitza librea erosteko dirulaguntzei buruzkoa.

Hogeigarren artikulua.– Ezabatu egiten da 24. artikuluko 4. apartatua, erabilitako etxebizitza librea erosteko dirulaguntzari dagokionez alde bakarreko hipoteka bat eratzeko betebeharrari buruzkoa.

Hogeita batgarren artikulua.– Aldatu egiten da 25. artikulua, eta honela idatzita geratzen da:

«25. artikulua.– Mailegua lortzea.

Babes publikoko etxebizitza erostean, administrazio bidez onarturiko mailegua lortzeko, aldeztu aurretik salerosketako eskritura publikoa egin behar da, eta Euskal Autonomia Erkidegoaren Administrazioarekin finantza-lankidetzako hitzarmena sinatu duten kreditu-erakundeek bitartez gauzatu. Mailegua emanaren ebazpena aurkeztu behar du onuradunak dagokion kreditu-erakundeak. Era berean, salerosketako eskritura publikoa aurkeztu behar du Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzan, hiru hilabete igaro baino lehen behin betiko kalifikazioa ematen denetik, edo salerosketa-kontratua ikus-onesten denetik, behin betiko kalifikazioaren ondoren ikus-onesten bada».

Hogeita bigarren artikulua.– Kendu egiten da lehenengo xedapen gehigarria.

VIII. KAPITULUA

2012KO URRIAREN 15EKO AGINDUA ALDATZEA, ETXEBIZITZA, HERRI LAN ETA GARRAIOETAKO SAILBURUARENA, ETXEBIZITZA-ESKATZAILEEN ERREGISTROARI ETA BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK NAHIZ ARAUBIDE AUTONOMIKOKO ZUZKIDURA-BIZITOKIAK ESLEITZEKO PROZEDUREI BURUZKOA

Hogeita hirugarren artikulua.– Aldatu egiten da 25. artikuluko 3. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«3.– Etxebizitzaren titularretako batek gutxienez, eta gutxienez urtebetez, erroldatuta egon behar du Euskal Autonomia Erkidegoan, erosketa-erregimeneko babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedurak hasi eta haietan parte hartu baino lehen. Errenta-mendu-erregimeneko prozeduretan, gutxieneko epea hiru urtekoa izango da».

Hogeita laugarren artikulua.–Aldatu egiten dira 47 bis artikuluko 2. eta 5. apartatuak, eta honela idatzita geratzen da artikulua:

«47 bis artikulua.– Kupoak.

1.– Sustapen guztietan –kolektibo jakin bati berariaz bideratutako autonomia-erregimeneko zuzkidura-bizitokien kasuan salbu–, etxebizitza kupo batzuk gordeko dira honako kolektibo hauen premiei erantzuteko:

a) Desgaitasun-maila onartu, aitortu eta sailkatzeko prozedurari buruzko abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuaren 2. eranskinean A edo B letrekin kalifikatuta dagoen desgaitasunen bat duten pertsonak, edo 7 puntu edo gehiago eskuratzeko dituztenak eranskin bereko Dtik Hrako letretan ezarritakoak batuz.

b) 36 urtetik beherako pertsonak, adin horretatik beherako gutxienez titular bat duten bizikidetzaren unitateak barnean direla.

c) Etxebizitza bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa duten pertsonak.

d) Etxebizitza-premia berezia duten pertsonak.

e) Gainerako eskatzaileak edo kupo orokorra.

2.– Kolektibo batekoak baino gehiagokoak diren pertsona edo bizikidetzaren unitateak lehentasun honen arabera sartuko dira kupoetan: eskubide subjektiboa izatea, 36 urtetik beherakoak izatea, premia berezia izatea eta kupo orokorrekoak izatea.

3.– Kupoak behin-behinean zehaztuko dira esleipen-prozedurari hasiera emateko aginduan, kolektibo bakoitzak osatzen duen ehunekoak kontuan izanik betiere, sustapena kokatuta dagoen udalerriko edo eremu funtzionaleko etxebizitza-eskatzailen erregistroan inskribatuta dauden pertsonen edo bizikidetzaren unitateen kopuru osoarekin alderatuta.

4.– Prozedurara atxikitze epea amaitu ondoren, hasiera-aginduan ezarritako kupoak ez badatoz bat, nabarmen, kolektibo bakoitzaren ehunekoarekin (atxikitako pertsonen edo bizikidetzaren unitateen ehuneko osoari dagokionez), kupoak aldatuko dira, behin betiko, etxebizitzaren arloan eskumena duen sailburuak egindako agindu baten bitartez.

5.– Etxebizitzen kupoeak, izan behin-behinekoak edo behin betikoak, honako ehuneko hauek errespetatu beharko dituzte:

a) Artikulu honetako 1. apartatuko a) azpiapartatuan aipatutako kolektiboarentzat, etxebizitza egokituen % 100 gordeko dira.

b) Artikulu honetako 1. apartatuko b) azpiapartatuan aipatutako kolektiboarentzat, egokitu gabeko etxebizitzen % 50 gordeko dira gehienez.

c) Artikulu honetako 1. apartatuko c) azpiapartatuan aipatutako kolektiboarentzat, egokitu gabeko etxebizitzen % 40 gordeko dira gehienez.

6.– Gainerako eskatzaileen kupoan edo kupo orokorrean, bai eta 36 urtetik beherakoen, kupo espezifiko bat ezarri ahal izango da, urtean 21.000 eta 46.463,29 euro bitarteko diru-sarrerak dituzten eskatzaileentzat, betiere bizikidetzaren unitatearen diru-sarrera haztuak kontuan hartuta.

7.– b) eta c) azpiapartatuetan aurreikusitakoa aplikatu ondoren erreserbatu ez diren etxebizitzak gainerako kupoei gehituko zaizkie.

8.– Kupo horietakoren batean etxebizitzak esleitu gabe geratuko balira, kupo orokorrera bideratutako etxebizitzen kupo handituko litzateke etxebizitza horiekin».

Hogeita bosgarren artikulua.– Aldatu egiten da 60. artikulua, eta honela idatzita geratzen da:

«60. artikulua.– Prozedura honen bidez esleitu daitezkeen etxebizitzak.

Kapitulu honetan araututako esleipen-prozedura sustatzaile pribatuek erosketa- zein alokairu-araubidean sustatutako babes ofizialeko etxebizitza sozial eta tasatu autonomikoen lehen esleipenetan erabiliko da, baldin eta itunpeko, udalekiko hitzarmenei loturiko edo Euskadiko hirugarren sektoreko antolakundeek bultzatutako sustapenak ez badira. Azken horiek, zuzenean, xede duten kolektiboari esleitu ahal izango dizkiote etxebizitza horiek, egokitzapenaren arabera, eta pertsona edo bizikidetzaren unitate horiek babes publikoko etxebizitzak eskuratzeko baldintzak betetzen badituzte».

IX. KAPITULUA

2021EKO UZTAILAREN 21EKO AGINDUA ALDATZEA, LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIOETAKO SAILBURUARENA, ETXEBIZITZEN ETA ERAIKINEN BIRGAITZEAREN, IRISGARRITASUNAREN ETA ENERGIA-EFIZIENTZIAREN ARLOKO JARDUKETA BABESGARRIETARAKO FINANTZA-NEURRIEI BURUZKOA

Hogeita seigarren artikulua.– Aldatu egiten da 2. artikulua, eta 4. apartatua eransten zaio, honela:

«4.– Ez da finantza-neurririk emango erregai fosilez elikatutako galdarak instalatzeko edo aldatzeko, bat etorri (EB) 2024/1275 Zuzentarauan ezarritakoarekin ((EB) 2024/1275 Zuzentaria, Europako Parlamentuarena eta Kontseiluarena, 2024ko apirilaren 24koa, Eraikinen Energia Efizientziari eta Transposizio Arauei buruzkoa)».

Hogeita zazpigarren artikulua.– Aldatu egiten da 46. artikulua, eta honela idatzita geratzen da:

«46. artikulua.– Jasotako dirulaguntzak itzultzeko betebeharra.

1.– Interes-puntuen laguntza edo subsidio gisa 6.000 euroko edo gehiagoko laguntza ekonomikoak jaso dituzten etxebizitzen edo lokalen pertsona edo entitate titularrek, barnean direla irisgarritasuna sustatzeko dirulaguntza-lerro bereziari dagozkion laguntza edo subsidioak, obra partikularrak egitekoak (1. lerroa) eta erkidegoen obrak egitekoak (2. lerroa)

banakako laguntzak, itzuli behar ez direnak), ezin izango dute inter vivos eragiketarik egin beren borondatez etxebizitza edo lokal horien gainean 10 urte igaro baino lehen obra ziurtatzen denetik, aldez aurretik egiaztatzen ez badute jasotako laguntzak itzuli dituztela, itzultzeko orduan zegoen interes legalaren arabera eguneratuta itzuli ere. Zenbateko horretan ez dira sartzen jabeen erkidegoari zuzenean emandako laguntzak.

2.– Ez dira itzuli beharrekoak izango etxebizitzaren edo lokalaren titularkideetako baten alde egindako esleipenak, baldin eta izatezko bikoteen erregistroan inskribatutako edo inskribatu gabeko bikoteen banantze-, dibortzio- edo haustura-prozesuen ondorio badira, baita bizikidetzta-unitateak haustearen ondorio diren esleipenak ere, baldin eta lehen graduko odol-ahaidetasunezko harremana duten pertsonak osatzen bazituzten unitateok.

3.– Etxebizitzaren edo lokalaren pertsona edo entitate titularrak, 6.000 euroko edo gehiagoko laguntza ekonomikoak emateko ebazpenaren jakinarazpena jaso ondoren, etxebizitzaren jabariaren gainean hamar urtean eragiketarik ez egiteko mugapena inskribatu beharko du erregistroan.

4.– Administrazio emaileak dokumentazio hori jaso ondoren, laguntza edo subsidioa ordaintzeko aginduko da. Era berean, mailegua eman behar duen kreditu-establezimenduak kontratua sinatu ahal izango du.

5.– Errentariak eginiko eta jabea den pertsonak edo entitateak baimendutako esku-hartzeen kasuan, jabeak organo emaileari hitzeman behar dio etxebizitzaren jabariaren gainean hamar urtean eragiketarik ez egiteko mugapena erregistratuko duela eta inskripzio horren ziurtagiria entregatuko diola administrazio emaileari.

6.– Artikulu honetan aipatzen diren pertsonak edo entitateek, etxebizitzaren edo lokalaren gaineko jabetza edo beste edozein eskubide inter vivos eskualdatu badute, ezin izango dute beste laguntzarik jaso, artikulu honetan ezarritako itzulketa eginda dagoela jakiten ez bitartean».

X. KAPITULUA

2021EKO ABENDUAREN 7KO AGINDUA ALDATZEA, LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIOETAKO SAILBURUARENA, ALOKAIRUA ETA ETXEBIZITZEN ETA BIZITOKI-ERAIKINEN BESTELAKO ERABILERA SUSTATZEKO JARDUKETEI BURUZKOA

Hogeita zortzigarren artikulua.– 18. artikuluari d) apartatua gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«d) Bizigune Etxebizitza Hutsen Programaren esparruan Alokabide, SAri etxebizitza libreak lagatzen bazaizkio kudeatzeko gozamen-erregimenean, 12.000 euroko laguntza eman ahal izango da etxebizitza bakoitzeko, baldin eta etxebizitza horiek gutxienez 20 urterako bideratzen badira errentamendu babestura, Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) etxebizitza dagoen udalerritari ratio bererako egotz diezaiokeen batez besteko prezioaren % 85eko gehieneko errentarekin».

Hogeita bederatzigarren artikulua.– Aldatu egiten da 28. artikuluko 3. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«3.– Programaren xedea etxekidetzta-programako etxebizitzak sustatzea da, gutxienez bi etxebizitza edo bizitokiz osatuta dauden eta baldintza hauek betetzen dituzten horiek:

a) Kooperatibistak edo elkartekideak etxebizitza eta espazio komunak erabiltzeko eskubidea soilik eskuratu ahal izango du, eta higieztina kooperatibaren edo irabazi-asmorik gabeko elkartearen titulartasunekoak izango da.

b) Erabilera-eskubidea mugagabea eta inter vivos edo mortis causa egintzen bidez eskualdatua izan daiteke, baina beti ohiko bizilekurako erabili beharko da.

c) Espazio komun gisa oinarrizko zer zerbitzu erabiltzen diren ezarriko dira, hala nola sukaldaria, erabilera anitzeko gelak, aisialdirako guneak, berdeguneak edo haurrentzako guneak».

Hogeita hamargarren artikulua.— Aldatu egiten da 29. artikuluko 4.f) apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«f) Programa honetako laguntza publikoak eskuratzeko, erabilera lagatzearen ziozko hileko kanona ez da 800 eurotik gorakoa izango (gehienez ere, KPI kontsumoko prezioen indizearen arabera eguneratu ahal izango da urtero), eta hasierako ekarpena edo hortik aurrera kapital sozialean egindako nahitaezko ekarpenak ez dira 60.000 eurotik gorakoak izango, eta eragiketa osoaren % 30eko muga izango dute betiere».

Hogeita hamaikagarren artikulua.— Aldatu egiten da 30. artikuluko 1.b) apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«b) Erabilera lagatzeagatiko hileko kanonak ez baditu gainditzen 700 euroak eta hasierako ekarpenak ez baditu gainditzen 35.000 euroak, laguntzaren zenbatekoa 12.000 eurokoa izango da etxebizitza libre bakoitzeko, eta 15.000 eurokoa babes publikoko etxebizitza bakoitzeko».

Hogeita hamabigarren artikulua.— Aldatu egiten da 33. artikuluko 1. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«1.— Babestutako errentamendu-kontratuak gutxienez 5 urterako sinatu beharko dira errentatzailea pertsona fisikoa bada, eta 7 urterako, errentatzailea pertsona juridikoa bada. Hirugarren sektoreko entitateek pertsona juridikoentzat xedatutakoa baino gutxieneko epe laburragoa sinatu ahal izango dute gelak alokatzeko kontratuetan. Zuzkidura-bizitokien kasuan, bizitokia hilabeteka eskuratuko da, urtebeterako gehienez, eta urtero luzatu ahal izango da epea, beste urtebeterako, lau alditan, edo, hala badagokio, udal-ordenantzan xedatutako araubidearen arabera».

Hogeita hamahirugarren artikulua.— Aldatu egiten da 34. artikuluko 2.c.1 apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«1.— Errentamendu babesturako etxebizitzaren sustapenerako:

a) % 20ra arte, finantza-laguntzak esleitzeko ebazpena jakinarazi ondoren.

b) % 40ra arte, obraren % 30 egiaztatu ondoren.

c) % 20ra arte, obra osoa hartu ondoren.

d) Gainerakoa, lehenengo erabilera-kontratua sinatu dela egiaztatu ondoren».

XI. KAPITULUA

2022KO APIRILAREN 26KO AGINDUA ALDATZEN DA, LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIOETAKO SAILBURUARENA, ZEINAREN BIDEZ ARAUTZEN BAITIRA GAZTELAGUN PROGRAMAREN ETXEBIZITZA-ALOKAIURAKO LAGUNTZAK

Hogeita hamalagarren artikulua.— Aldatu egiten da 2. artikuluko 2. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«2.— Etxebizitzaren hileko hasierako errentak ezingo ditu gainditu prezio hauek: 900 euro Bilbon, Donostian eta Vitoria-Gasteizen; 800 euro Bilboko eta Donostiako eremu funtzionaltan eta 10.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietan, eta 750 euro gainerako udalerrietan.

Alabaina, aurrerantzean ere Gaztelagun programaren onuradun izango dira hasierakoaren ondorengo urteetako urteko kuotetan zenbateko horietatik gorako errentak ordaintzen dituzten pertsonak, baldin eta errentok Hiri Errentamenduen azaroaren 29ko 29/1994 Legearen 18. artikuluan xedatutakoaren arabera eguneratu badira.

Etxebizitzaren arloan eskumena duen sailburuaren agindu baten bidez bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen diren udalerrietan, muga horiek handitu ahal izango dira Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) etxebizitza dagoen udalerrinari ratio bererako egotz diezaiokeen batez besteko prezioaren % 95era, non eta gehikuntza hori ez den aurreko paragrafoan ezarritako gehieneko muga baino txikiagoa».

Hogeita hamabosgarren artikulua.– Aldatu egiten dira 5. artikuluko 4. eta 7. apartatuak, eta honela idatzita geratzen da artikulua:

«5. artikulua.– Baldintzak.

1.– 18 eta 35 urte bitartean izatea.

2.– Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan benetan, etenik gabe eta laguntza eskatu aurreko sei hilabetean bizi izana egiaztatzea.

3.– Ez izatea etxebizitza baten jabari osoaren edo erabiltzeko eta gozatzeko eskubidearen titularra, non eta ez duen egiaztatzen banantze- edo dibortzio-arrazoiengatik etxebizitza ez duela eskuragarri, edo ezin dela bertan bizi bere borondatearekin zerikusirik ez duen eta behar bezala egiaztatutako beste arrazoiren batengatik.

4.– Euskal Autonomia Erkidegoan kokatutako etxebizitza libre baten errentamendu- edo azpierreantamendu-kontratu baten edo logelak alokatzeko kontratu baten titularra izatea, eta hura izatea haren ohiko eta etengabeko etxebizitza. Agindu honen ondorioetarako, etxebizitza baten lagapen partziala hartzen da logelen alokairutzat, hau da, hango gelaren batena, kostu bidez egiten dutena haren jabe, gozamendun, azalera-eskubidearen titular edo errentamendua ez den beste edozein eskubideren titular direnek.

5.– Ez izatea etxebizitzaren errentatzailearekin edo errentatzailearen bizikidetzaren unitateko edozein kidearekin odol-ahaidetasunezko edo ezkontza-ahaidetasunezko hirugarren mailarainoko familia-loturarik.

6.– Errenta banku-transferentzia bidez ordaintzea.

7.– Honako diru-sarrera hauek egiaztatzea:

Eskatzaile bakoitzak egiaztatu beharko du urtean 30.000 euroko edo gutxiagoko eta 3.000 euro baino gehiagoko diru-sarrera gordinak dituela.

Familia-unitateak, bere osotasunean, egiaztatu beharko du urtean 36.764 euroko edo gutxiagoko eta 3.000 euro baino gehiagoko diru-sarrera gordinak dituela.

Familia ugariak, berriz, egiaztatu beharko dute urtean 39.184 euroko edo gutxiagoko eta 3.000 euro baino gehiagoko diru-sarrera gordinak dituztela.

Gehieneko diru-sarrerak urtero eguneratuko dira, eskaera egin aurreko urteko abenduaren 31n indarrean zegoen urte arteko KPI kontsumoko prezioen indizearen arabera, eta Alokabideren webgunean argitaratuko dira.

Diru-sarrerak kalkulatzeko, kontuan hartu beharreko epealdia honako hau izango da: pertsona fisikoen errentaren gaineko zergaren aitorpena egiteko epea amaitu ondoren, eskaera-dataren aurreko azken zergaldia, edo, onuragarriagoa izanez gero, eskaera egin aurreko hamabi hilabeteak. Diru-sarrera konputagarriak zerga-oinarri orokorra eta aurrezkiarena izango dira.

Dirulaguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren 13. artikuluan xedatutako eskakizunak betetzea».

Hogeita hamaseigarren artikulua.– 7. artikuluari 3. eta 4. apartatuak gehitzen zaizkio, eta honela idatzita geratzen da artikulua:

«7. artikulua.– Zenbatekoa.

1.– Dirulaguntzaren gehieneko zenbatekoak ezingo du gainditu maizterrak hilean ordaintzen duen alokairuaren % 60, pertsona bakar bat izan nahiz familia-unitate bat izan.

2.– Pertsona edo familia-unitate onuradun bakoitzari ematen zaion laguntzaren zenbatekoak ezingo du inola ere gainditu etxebizitzarako prestazio ekonomikorako (EPE) ezarri den gehieneko muga.

3.– Baldin eta etxebizitza berean bizikidetz-unitate bat baino gehiago bizi badira –azpierre-tamenduan edo logelak alokatzearen bidez–, haien artean ahaidetasun-loturarik ez badago Inklusiorako eta Diru-sarrerak Bermatzeko Euskal Sistemaren abenduaren 22ko 4/2022 Legearen 25.2 artikuluan arautakoaren arabera, eta agindu honetan eskatutako baldintzak betetzen badira aurrez, etxebizitza bakoitzeko bi laguntza eman ahalko dira gehienez. Bi eskaera edo gehiago badaude, aurkeztu diren hurrenkeraren arabera ebatziko dira.

4.– Aurreko apartatuan ezarritakoaren arabera etxebizitzarako bi laguntza emateko, nahitaezkoa izango da bizikidetz-unitate bakoitzak errentamendu-kontratua, azpierre-tamendu-kontratua edo logelen alokairukoa izatea».

Hogeita hamazazpigarren artikulua.– Aldatu egiten da 11. artikuluko 1.e) apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

«e) Etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren kopia, eta hor, gutxienez, Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 37. artikuluan aipatzen diren edukiak adierazi behar dira; azpierre-tamendu-kontratuaren kopia, errentatzailearen idatzizko adostasuna barne, eta errentamenduaren kausa den kontratua, edo logelak alokatzeko kontratuaren kopia.

Kontratua Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroan inskribatuta badago, inskripzioaren ziurtagiriaren kopia edo utzitako fidantzaren frogagiria aurkeztu behar da».

XII. KAPITULUA

2022KO EKAINAREN 30EKO AGINDUA ALDATZEN DA, LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIOETAKO SAILBURUARENA, BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN GEHIENEKO PREZIOAK ETA ERRENTAK ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN KANONA ZEHAZTEARI BURUZKOA

Hogeita hemezortzigarren artikulua.– 11. artikuluari 3. apartatua gehitzen zaio, eta honela idatzita geratzen da:

«3.– Salmentako gehieneko prezioak igo ahal izango dira araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako indarrean dagoen erreferentziazko prezioaren gainean 1,7rainoko

koefiziente zuzentzailea aplikatuz, baldin eta sustatzaileak egiaztatzen badu eraikuntza-kostu biziki altuak daudela sestrapeko baldintza geoteknikoen ondorioz. Ondorio horietarako, besteak beste, kostu hauek sartzen dira hor: zimendu sakon edo bereziei lotutako kostuak, sotoetako hormak egiteko euste-sistemei lotutakoak eta azpipresio hidrostatikoen kontrako jarduketari lotutakoak.

Inguruabar horiek egiaztatzeko, zimenduen arloan eskumena duen teknikari batek sinatutako txosten bat aurkeztu beharko du sustatzaileak, eta, txosten horretan, alegatutako salbuespena eta salbuespen horrek obrak materialki egiteko aurrekontuan duen eragin zuzena justifikatu behar dira, irizpide tekniko eta ekonomikoen bidez».

XEDAPEN IRAGANKOR BAKARRA.– Prozeduren araubide iragankorra.

Dekretu hau indarrean jartzen den egunean ebatzi gabe dauden prozedurei aplikatuko zaie, salbu eta hogeita seigarren artikuluan xedatutakoarekin lotuta 2024ko abenduaren 31ra arte aurkeztutako eskabideei (hogeita seigarren artikulukoa: erregai fosilez elikatutako galdarak instalatzeko edo aldatzeko finantza-neurririk ez ematea); kasu horretan, eskaera egiten den unean indarrean dagoen araudia aplikatuko da. Halaber, eskaera-egunean indarrean dagoen araudia aplikatuko zaie, dekretu hau indarrean sartu arte, erabilitako etxebizitza librea erosteko dirulaguntzei, hemeretzigarren artikuluan xedatutakoari dagokionez.

Hogeita zazpigarren artikuluko kasuan (jasotako dirulaguntzak itzultzea), ebatzi diren baina obra-amaierako ziurtagiririk ez duten prozedurei dekretu honetan xedatutakoa aplikatuko zaie, baita hogeita hemezortzigarren artikuluko kasuari ere (obra-amaierako ziurtagiririk ez duten araubide autonomikoko etxebizitza tasatuen gehieneko prezioen igoera).

AZKEN XEDAPENETAKO LEHENENGOA.– Erregelamenduzko xedapenen mailari eustea.

Agindu hauen ordena-mailari eusten zaio:

Genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzako etxebizitzaren arloko ekintza positiboko neurriei buruzko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2006ko urriaren 4ko Aginduaren 2., 3., 4. eta 5. artikulua.

Etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzko Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 25., 47 bis eta 60. artikulua.

Etxebizitzen eta eraikinen birgaitzearen, irisgarritasunaren eta energia-efizientziaren arloko jarduketa babesgarrietarako finantza-neurriei buruzko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko uztailaren 21eko Aginduaren 2. eta 46. artikulua.

Etxebizitzen eta bizitegi-eraikinen alokairua eta bestelako erabilera-moduak sustatzeko jarduei buruzko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko abenduaren 7ko Aginduaren 18., 28., 29., 30. eta 34. artikulua.

Gaztelagun programaren etxebizitza-alokairurako laguntzak arautzen dituen Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko apirilaren 26ko Aginduaren 2., 5., 7. eta 11. artikulua.

Horrenbestez, agindu horiek maila bereko arauen bidez aldatu ahal izango dira.

2026ko maiatzaren 11, astelehena

AZKEN XEDAPENETAKO BIGARRENA.– Indarrean jartzea.

Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean dekretu hau.

Vitoria-Gasteizen, 2026ko apirilaren 21ean.

Lehendakaria,
IMANOL PRADALES GIL.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.