

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

3609

AGINDUA, 2026ko uztailaren 27koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, Urdulizko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko duena.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak, 2026ko ekainaren 5eko Aginduaren bidez, Urdulizko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura abiatu zuen. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_3172/26_09 da, eta hauek dira

EGITATEAK

Lehenengoa.— 2026ko otsailaren 9an, Urdulizko Udalak eskatu zuen Eusko Jaurlaritzako dagokion sailak Urdulizko udalerria deklaratu zezala bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoarekin.

Bigarrena.— Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2026ko ekainaren 5eko Aginduaren bidez, hasiera eman zitzaion Urdulizko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, eta jendaurrean jarri zen.

Agindua 2026ko ekainaren 16ko EHAAren argitaratu zen, 112. zenbakian, baita 2026ko ekainaren 16ko BAOren ere, 112. zenbakian, eta interesdunei 20 egun balioduneko epea eman zitzaion alegazioak aurkezteko, azken argitalpenaren hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

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

Agindua 2026ko ekainaren 8an jakinarazi zioten Urdulizko Udalariei, eta hogeita egun balioduneko entzunaldi-epea eman, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita, egoki irizitako alegazioak eta dokumentuak aurkez zitzaizkien.

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, Urdulizko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko behin betiko justifikazio-memoria idatzi zen, eta bertan arrazoitzen da, besteak beste, zer den, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen xedatzen denaren ondorioetarako, eremu tentsionatuaren deklarazioaren xede-eremuan edukitzaile handia izatea, 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 m²-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 Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan jasotzen den errenta-mugaketa aplikatzea bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratueta dauden higiezin etxebizitza-errentamenduko kontratuei, hargatik eragotzi gabe lege ezarritako gainerako neurriak. Mugaketa horren arabera, toki bat eremu tentsionatu

deklaratu eta hurrengo bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean izan 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, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoarekin, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak deklaratu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eskusiboen esparruan, eta bat etorritik etxebizitzaren arloan bereganatutako eginkizunekin, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sail honek eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko 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 aplikatzeari dagokionez, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu 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.

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-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 zentzuzko prezioak eskaintzeko, aintzat hartuta biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere. Ebazpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu 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 ezartzen den deklarazioa egiteko —bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioa—, justifikazio-memoria bat egin beharko da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzen duena:

a) Aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatean, hipotekaren edo alokairuaren batez besteko kargak —gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek— familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.

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.

Izendapenak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta haien garapen-egutegia proposatuko dituen.

Laugarrena.— Legez eskatzen diren prozedurazko izapideak betez izapidetu da prozedura. Hala, prestaketa-prozedura egin ondoren, justifikazio-memoria idatzi da, arrazoitze deklarazioaren xede den eremuko egoiliarrentzat etxebizitza nahikorik ez egoteko arrisku berezia dagoela; bestetik, udallerri interesdunari entzuteko eta informazioa jendaurrean jartzeko izapideak egin dira, eta ez da alegaziorik jarri, ez batean, ez bestean.

Bosgarrena.— Urdulizko Udalak aurkeztutako eskabidea eta dokumentazioa ikusirik eta udalerrria 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, Urdulizko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko.

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 m²-tik gorako azalera eraikiaren titularrak diren pertsona fisiko edo juridikoak, alde batera utzita garajeak eta trastelekuak, eta salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak.

Zazpigarrena.— Deklarazioak etxebizitza-errentamenduko kontratuen gainean dituen ondorioei buruz, adierazi beharra dugu, bat etorrita Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.6 artikuluan xedatzen denarekin, lege horren mendeko etxebizitza-errentamenduko kontratuetan, betiere higiezin bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen ezarritako baldintzen arabera deklarazioa indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo duela gainditu etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitza-errentamenduko kontratuaren azken errenta, aurreko kontratuaren errenta urtean behin eguneratzeko klausula aplikatu ondoren, eta

ezingo dela baldintza berririk finkatu, errentariari aurreko kontratuan jasotzen ez ziren kuotak edo gastuak egotziko dizkionik.

Aurreko kontratua urtero eguneratzeko klausula aplikatuta egokitzen denetik harago, errenta gehienez % 10 emendatu ahal izango da etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitza-errentamenduko kontratuaren azken errentari dagokionez, kasu hauetako bat egiaztatzen denean:

a) Etxebizitzan birgaitze-lanen bat amaitu izana errentamendu-kontratu berria sinatu aurreko bi urteetan, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren Erregelamenduaren 41.1 artikuluan jasotzen diren baldintzetan.

b) Etxebizitzan birgaitze- edo hobekuntza-lanen bat amaitu izana errentamendu-kontratu berria sinatu aurreko bi urteetan, baldin eta energia primario ez-berriztagarria % 30 aurreztu dela egiaztatzen bada etxebizitzaren energia-efizientziaren bi ziurtagiriren bidez: bata jarduketaren 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 kontratua hamar urtez edo gehiagoz baldintza beretan luzatzeko aukera ematen badio.

Bestalde, hargatik eragotzi gabe arestian esandakoa, Hiri Errentamenduen Legearen 17.7 artikulua xedatzen duenez, lege horri atxikitako etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren, baldin eta errentatzaileak etxebizitza-edukitzaile handia bada eta higiezin bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean kokatuta badago deklarazioa indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gainditu erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikagarria den prezioaren gehienezko 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 higiezin bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen araberrako 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 bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatua kokatuta dauden eta azken bost urteetan etxebizitza-errentamenduko kontraturik izan ez duten higiezinetan sinatzen diren etxebizitza-errentamenduko kontratuei errenta-mugaketa ezartzea. 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 indarraldia izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute, eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartutako neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren.

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

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.— Urdulizko udalerria 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 deklaratuak eremuan eduki-tzaile handitzat jotzea, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikulua ezartzen duenarekin, bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titularrak diren pertsona fisiko edo juridikoak, alde batera utzita garajeak eta trastelekuak, salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasune-koak diren etxebizitzak.

Hirugarrena.— Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuak dauden higieziinei dagozkien etxebizitzak errentamendu-kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan jasotzen den errenta-mugaketa aplikatzea. Mugaketa horren arabera, eremu tentsionatua-ren deklarazioa indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez denean higiezinetan, kontratu berriaren hasieran hitzartzen den errentak ezingo du gainditu erreferen-tziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatzeko den prezioen gehieneko muga.

Laugarrena.— Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren mendeko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinaraztea Urdulizko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko agindu hau, bat etorrita Etxebizitza Eskubidearen aldeko mai-atzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluko c) eta d) letretan xedatzen denarekin eta bertan jasotzen diren ondorioekin.

Bosgarrena.— Agindu hau Urdulizko Udalari jakinaraztea, eta EHAA-n eta BAO-n argitaratu deza-tela agintzea, herritarrek beronen berri izan dezaten.

Seigarrena.— Agindu honek administrazio-bidea amaitzen du, eta, beronen aurka, aukerako berraztertze-errekurtsoa aurkez dakioke organo honi, hilabeteko epean, edo administrazioare-kiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke Administrazioarekiko Auzien Epaitegian, bi hilabeteko epean, agindua Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2026ko uztailaren 27a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.