BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

4724

AGINDUA, 2026ko urriaren 28koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, Bermeoko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzen duena.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak, 2026ko uztailaren 17ko Aginduaren bidez, Bermeoko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura abiatu zuen. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_5678/26_09 da, eta hauek dira

EGITATEAK

Lehenengoa.– 2026ko martxoaren 6an Bermeoko Udalak eskatu zuen Eusko Jaurlaritzako dagokion sailak agindu bat eman zezala Sestaoko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko, bat etorriz Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoarekin.

Bigarrena.– Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2026ko uztailaren 17ko Aginduaren bidez, hasiera eman zitzaion Bermeoko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, eta jendaurrean jarri zen.

Agindua 2026ko abuztuaren 3ko EHAAn argitaratu zen, 146. zenbakikoan, baita 2026ko abuztuaren 3ko BAOn ere, 145. zenbakian, eta interesdunei 20 egun balioduneko epea eman zitzaien alegazioak aurkezteko, azken argitalpenaren hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren web-orrian argitaratuta, jendaurrean jarri ziren Bermeoko udalerria eremu tentsionatu deklaratzeko prozedurari hasiera ematea justifikatzen duten azterketak eta aldez aurreko memoria.

Agindua 2026ko uztailaren 20an jakinarazi zitzaion Bermeoko Udalari, eta hogei egun balioduneko entzunaldi-epea eman, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita, egoki iritzitako alegazioak eta dokumentuak 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, Bermeoko 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 Legean 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 m^2-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 deklaratuetan dauden higiezinen etxebizitza-errentamenduko kontratuei,

hargatik eragotzi gabe legez 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 indizeen 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 aplikatzearen ondorioetarako.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan –etxebizitzaren arloan– eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean onartutako eskumen oso eta esklusiboen esparruan, eta bat etorriz 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 espedientea ebazteko, Etxebizitza Eskubidearen Aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitakoari dagokionez.

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

«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 higiezinen merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorriz martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezinen 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 deklaratzeak 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 araberako zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohesioaren 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

egoiliarraren 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 baten bizitegi-merkatu tentsionatuko gunearen 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 leheneratzeko edo hobetzeko hartutako 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, artikulu honetan legez ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena».

Hirugarrena.– 12/2023 Legearen 18. artikuluko 3. apartatuan xedatutakoaren arabera, 2. apartatuan ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, justifikazio-memoria bat egin beharko da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) Hipotekak edo alokairuak –oinarrizko gastuak eta hornidurak gehituta– aurrekontu pertsonalean edo bizikidetza-unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreren 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 ondoren, justifikazio-memoria idatzi da, arrazoitzeko deklarazioaren xede den eremuko egoiliarrentzat etxebizitza nahikorik ez egoteko arrisku berezia dagoela; bestetik, udalerri interesdunari entzuteko eta informazioa jendaurrean jartzeko izapideak egin dira, eta ez da alegaziorik jarri, ez batean, ez bestean.

Bosgarrena.– Bermeoko Udalak aurkeztutako eskabidea eta dokumentazioa ikusirik eta udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko igorri den justifikazio-memoria azterturik, uste dugu nahikoa egiaztatu dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3.b) artikuluan jasotzen den inguruabarra badagoela, Bermeoko udalerria 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 bizitegi-erabilerako hiri-lurreko bost ondasun higiezin edo gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, baita bizitegi-erabilerako 1.500 m^2-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.

Zazpigarrena.– Deklarazioak etxebizitzen errentamendu-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 etxebizitzen errentamendu-kontratuetan, baldin eta higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen

aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako baldintzen araberako 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 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, 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 egiaztatuta.

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 artikuluak xedatzen duenez, lege horri atxikitako etxebizitzen errentamendu-kontratuetan, baldin eta errentatzailea etxebizitza-edukitzaile handia bada eta higiezina 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 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 bera aplikatuko da etxebizitzen errentamendu-kontratuetan, betiere higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen araberako deklarazioa indarrean dela, eta azken bost urteetan etxebizitzen errentamendu-kontraturik indarrean eduki ez badu, baldin eta Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren ebazpenak hala jasotzen badu, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren deklarazioan hori aplikatu beharra justifikatu eta gero.

Kasu honetan, uste dugu justifikatuta dagoela errenta-mugaketa hori ezartzea bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuan kokatuta dauden eta azken bost urteetan etxebizitzen errentamendu-kontraturik izan ez duten higiezinetan sinatzen diren etxebizitza-errentamenduko kontratuei. Neurri hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren ebazpenean jaso beharko da, aurretik aipatutako 17. artikuluaren arabera.

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.– Bermeoko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzea, 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 izendatutako zonan edukitzaile handitzat jotzea, bat etorrita Etxebizitzarako Eskubidearen 12/2023 Legearen 3.k) artikuluak ezartzen duenarekin, bizitegi-erabilerako hiri-lurreko bost ondasun higiezin edo gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, betiere garajeak eta trastelekuak kenduta, administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak izan ezik.

Hirugarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuan dauden higiezinei dagozkien etxebizitzen errentamendu-kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan jasotzen den errenta-mugaketa aplikatzea. Mugaketa horren arabera, eremu tentsionatuaren deklarazioa indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean izan 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 Bermeoko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko agindu hau, bat etorrita Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluko c) eta d) letretan xedatzen denarekin eta bertan jasotzen diren ondorioekin.

Bosgarrena.– Agindu hau Bermeoko Udalari jakinaraztea eta EHAAn eta GAOn argitaratu dezatela 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 administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke dagokion auzialdiko epaitegiko administrazioarekiko auzien atalean, bi hilabeteko epean, agindua Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2026ko urriaren 28a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.