BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

4977

AGINDUA, 2026ko azaroaren 10ekoa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, Orioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duena.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak, 2026ko uztailaren 6ko Aginduaren bidez, Orioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedura abiatu zuen. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_4921/26_09 da, eta hauek dira

EGITATEAK

Lehenengoa.– 2026ko martxoaren 9an, Orioko Udalak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatu zion has zezala Orioko udalerria tentsionatutako eremu izendatzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluaren arabera.

Bigarrena.– Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2026ko uztailaren 6ko Aginduaren bidez, hasiera eman zitzaion Orioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, eta jendaurrean jarri zen.

Agindua 2026ko uztailaren 16ko EHAAn (134. zk.) eta 2026ko uztailaren 16ko GAOn (133. zk.) argitaratu zen, eta interesdunei hogei egun balioduneko epea eman zitzaien alegazioak jartzeko, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera.

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

Agindua 2026ko uztailaren 9an jakinarazi zitzaion Orioko Udalari, eta hogei egun balioduneko entzunaldi-epea eman, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki iritzitako alegazioak eta dokumentuak aurkez zitzan.

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

Laugarrena.– Administrazio-espedientearen barruko dokumentazioa azterturik, Orioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko behin betiko justifikazio-memoria idatzi zen, eta, bertan, besteak beste, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean xedatzen denaren ondorioetarako tentsionatuko eremu izendapenaren xede-eremuan (Orioko udalerrian) edukitzaile handia izatea zer den arrazoitzen da, honela: lege horretan ezarritakoaren ondorioetarako, edukitzaile handitzat jotzen dira bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titularrak edo bizitegi-erabilerako 1.500 m^2-tik gorako azalera eraikiaren titularrak diren pertsona fisikoak edo juridikoak, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak.

Memorian, bestalde, arrazoitzen da egokia dela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatuetan dauden higiezinen etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren

24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan jasotzen den errenta-mugaketa aplikatzea, legez ezarritako gainerako neurriak bazter utzi gabe. Mugaketa horren arabera, tentsionatutako eremuaren izendapena indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez denean 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 izendatzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak izendatu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Etxebizitzaren arloari buruz Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan 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 izendatzeko 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 xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko:

«a) Izendapenaren 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 izendatzeak berarekin dakar informazio-izapide bat egitea, zeinean jendaurrean jarri beharko baita izendapen 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 azterlan oro.

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 bat hiru urterako izendatuko da bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu, eta izendapena urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, izendapen hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute eta aurreko izendapenetik 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 izendatu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena».

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

a) Hipotekak edo alokairuak –gehi oinarrizko gastuek eta hornidurek– 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 izendatu aurreko bost urteetan.

Izendapenak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berarekin, agertutako desorekak zuzentzeko beharrezkoak diren neurriak eta neurri horiek ezartzeko egutegia proposatuko dituena.

Laugarrena.– Legez eskatzen diren prozedurazko izapideak betez izapidetu da prozedura. Hala, prestaketa-prozedura egin ondoren, justifikazio-memoria idatzi da, arrazoitzeko adierazpenaren 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.– Orioko Udalak aurkeztutako eskabidea eta dokumentazioa ikusirik eta udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko 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 gertatzen dela, Orioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko.

Seigarrena.– Justifikazio-memorian adierazitakoarekin eta 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan xedatutakoarekin bat, lege horretan ezarritakoaren ondorioetarako, edukitzaile handitzat jotzen dira bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titularrak edo bizitegi-erabilerako 1.500 m^2-tik gorako azalera eraikiaren titularrak diren pertsona fisikoak edo juridikoak, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, eta salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak.

Zazpigarrena.– Izendapenak etxebizitzen errentamendu-kontratuen gainean dituen ondorioei buruz, adierazi beharra dugu, bat etorriz Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.6 artikuluan xedatutakoarekin, 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 izendapena 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 % 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.

Halaber, 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 izendapena 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 izendapena 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 eremu izendapenean hori aplikatu beharra justifikatu eta gero.

Kasu honetan, uste dugu justifikatuta dagoela errenta-mugaketa hori ezartzea bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatuan 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 izendatzeko 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 izendatu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duen ebazpen bat onetsiko du, hiru hilez behin.

Bederatzigarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen izendapenak hiru urteko indarraldia izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, izendapen hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute, eta aurreko izendapenetik 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.– Orioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzea, bat etorriz 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 eremuan edukitzaile handitzat jotzea, bat etorriz Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikuluak ezartzen duenarekin, udalerrian bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezinen edo gehiagoren titularrak diren pertsona fisiko edo juridikoak, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak.

Hirugarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatuetan dauden higiezinei dagozkien etxebizitzen errentamendu-kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan jasotzen den errenta-mugaketa aplikatzea. Mugaketa horren arabera, tentsionatutako eremuaren izendapena indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez denean 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 Orioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko agindu hau, bat etorriz 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 Orioko Udalari jakinaraztea eta EHAAn eta GAOn argitaratu dezatela agintzea, herritar orok izan dezan haren berri.

Seigarrena.– Agindu honek administrazio-bideari amaiera ematen dio, eta, haren 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 azaroaren 10a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.