



Ebazpena, Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariarena, zeinaren bidez herritarrei aurretiazko kontsulta egiten baitzaie xedapen orokor bat egiteko, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratueta kokatutako etxebizitzaren errentamendu-kontratuei dagokienez errentatzaileei eta jabeen zuzendutako laguntza bat arautzeko.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak egokitzen du xedapen orokor bat egitea, errentatzaileei eta jabeen zuzendutako laguntza bat arautzeko, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratueta kokatutako etxebizitzaren errentamendu-kontratuei dagokienez.

Xedapen Orokorak Egiteko Prozeduraren ekainaren 30eko 6/2022 Legearen 11. artikulua ezartzen duenez, xedapen orokorraren izapidetzea sustatzen duen organoak edo zuzendaritza-zentroak herritarren iritzia jasoko du kontsulta publikoan, testu juridiko arauemaileen proposamenak idatzi aurretik.

Ebazpen honen bidez, manu horretan xedatutakoa betetzen da, eta herritarrek berariaz gonbidatzen dira informazioari buruzko iritzia ematera. Informazio horretan, honako hauek jasoko dira: araua onartzeko beharra eta egokitasuna, arauaren helburuak, konpondu nahi dituen arazoak eta izan litezkeen bestelako aukera erregulatzaile eta ez-erregulatzaileak.

Lehenengoa. Araua onartzeko beharra eta egokitasuna.

Azken urteetan, bereziki 2020an COVID-19ak eragindako osasun-larrialdiko egoeraren ondoren, Estatuko eta autonomia-erkidegoko araudian babes-neurriak sartu dira, batez ere etxebizitzaren errentarientzat, kalteberatasun ekonomiko eta sozialeko egoera posible bati erantzuteko.

Neurri horiek, besteak beste, honako hauek dira: etxe kalteberentzako etxegabetzeak etetea, bizitegi-alternatibarik gabe; ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuen





ezohiko luzapena; bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen izendapena, errenten igoerari eta haien eguneratzei eusteko...

Neurri horietako asko denboran luzatu dira, eta, alde batetik, babes handiagoa eman zaie errentariei, baina, bestetik, zeharka, mesfidantza handiagoa sortu zaie errentatzaileei beren etxebizitzak etxebizitza-errentamendura bideratzeko.

Kalteberatasun ekonomiko eta sozialeko kasuetan kaleratzeak eteteak jabeei eragindako kaltea konpentsatzeko, laguntza bat gaitu zen, Kalteberatasun sozial eta ekonomikoko egoerei aurre egiteko presako neurrien abenduaren 22ko 37/2020 Errege Lege Dekretuaren bigarren xedapen gehigarrian jasoa.

Euskal Autonomia Erkidegoan, konpentsazio hori agindu honen bidez garatu zen: Agindua, 2021eko urriaren 26koa, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuarena, utzarazpen-prozedura eteteak eta beste bizilekurik gabeko etxe kalteberetarako botatzeek eragindako errentatzaileei eta jabeei konpentsazioa aitortzeari buruzkoa.

Kompentsazio hori kanporatzea eteteko kasu bakar batean egiten da, hau da, COVID-19ari aurre egiteko gizarte- eta ekonomia-arloan presako neurri osagarriak ezartzen dituen martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren 1. artikuluan jasotako aparteko eteteari dagokionez. Prozedura Zibilar buruzko urtarrilaren 7ko 1/2000 Legean jasotako eteteak ezin dira konpentsatu.

Gainera, zenbatekoa etete-autotik hura altxatzen den arte kalkulatzen da, eta kontuan hartzen da etxebizitza-alokairu bati dagokion batez besteko balioa, Alokairu Merkatuaren Estatistikaren (AME) arabera.

Beraz, ateratzen den zenbatekoa askoz txikiagoa da lehen ez-ordainketatik edukitza berreskuratu arte zor den zenbateko osoa baino.

Laguntza honen bidez, errenta, hornidurak eta kalteak ordaintzen direla bermatu nahi da, aurrez aipatutako konpentsazioan jasotako unea baino askoz lehenagotik,



demanda onartzeko autoarekin, eta zor den zenbateko osoan, zehaztu gabeko gehieneko mugarekin.

Bigarrena. Helburuak.

Haren azken helburua jabeei segurtasun juridiko handiagoa ematea da, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatutako udalerrietan kokatutako etxebizitzak etxebizitza-errentamenduaren merkatuan sar ditzaten eta, horrela, errentarien etxebizitza-premia iraunkorra ase dezaten.

Gainera, laguntzak bereziki mesede egin nahi die errentamendu-kontratu bat lortzeko zailtasun handienak dituzten errentarien profil jakin batzuei, hala nola 35 urtetik beherako pertsoneri, guraso bakarreko familia-unitateei, adingabeak ardurapean dituzten familia-unitateei eta dibertsitate funtzionala edo psikikoa duten pertsoneri.

Udalerri jakin batzuk bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzearen ondorio nagusiak honako hauek dira: errentaren prezioa mugatzea, haren eguneratzeak, ezohiko luzapenak izateko aukera... Erregulazio horrek babes juridiko handiagoa emango die errentariei.

Laguntza honen bidez, errentatzaileak sustatu nahi dira, hutsik edo hutsik dituzten etxebizitzak eremu horietako errentamendu libreko merkatuan sar ditzaten, eta, horrela, bi alderdien eskubideak eta betebeharrak orekatu daitezten.

Hirugarrena. – Konpondu nahi diren arazoak.

Konpondu nahi den arazoa errentatzaileei eragiten zaien kalte ekonomikoa da, errenta ordaintzen ez denean, errentan hartutako etxebizitzan kalteak gertatzen direnean edo errentatzaileek beren gain hartutako horniduren kostua ordaintzen ez denean.

Gainera, errentarien profil jakin batzuek dituzten zailtasunak ere konpondu nahi ditu, hala nola 35 urtetik beherako pertsonen, dibertsitate funtzionala eta/edo psikikoa dutenek eta guraso bakarreko familia-unitateek edo ardurapean adingabeak dituztenek.



Laugarrena. Izan litezkeen bestelako aukera erregulatzailerik eta ez-erregulatzailerik.

Proposatzen den arau-proposamena da laguntza berri bat gaitzea bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratueta dauden etxebizitzaren errentamendu-araubideko etxebizitza librearen errentatzaileentzat.

Gure ustez, ez dago planteatutako proposamena arautzen ez duen alternatibarik.

EBAZTEN DUT

Lehenengoa. Herritarrei alde aurreko kontsulta egitea, hamabost egun balioduneko epean, xedapen orokor bat egin aurretik. Xedapen horren xedea izango da errentatzaileei eta jabeen zuzendutako laguntza bat arautzea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratueta eremuetan kokatutako etxebizitzaren errentamendu-kontratuei dagokienez.

Bigarrena. Ebazpen hori iragarki baten bidez argitaratuko da Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoko iragarki-taulan, eta azaldutakoari buruzko iritzia emateko gonbita egingo zaie herritarrei.

ETXEBIZITZAKO PLANGINTZAREN ETA PROZESU ERAGILEEN ZUZENDARIA