

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

2228

AGINDUA, 2025eko maiatzaren 2koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, Donostiako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duena.

Ikusi dugu Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak, 2025eko otsailaren 14ko Aginduaren bidez, Donostiako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko abiatu zuen prozedura, AAAA_ORD_7310/24_09 espediente-zenbakiarekin izapidetua, eta hauek dira

EGITATEAK

Lehenengoa.– 2024ko azaroaren 8an (erregistro elektronikoko orokorreko erregistro-zenbakia: 2024/021647), Donostiako Etxegintzak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatu zion has zezala Donostiako udalerria eremu tentsionatu izendatzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoaren arabera. Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerari agiri hauek erantsi zizkion:

- 1.– Donostiako etxebizitzaren egoeraren diagnostikoa.
- 2.– Donostiako Etxebizitza Plana.
- 3.– Justifikazio-memoria.

Bigarrena.– Agiriak aztertuta, eta bat etorri Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 68.3 artikuluan xedatutakoarekin, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpen baten bidez, Donostiako Etxegintzari epe bat eman zitzaion, udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerarekin batera aurkeztu zuen neurrien plan espezifikoan aldaketak edo hobekuntzak egin zitzaion.

Hirugarrena.– 2025eko urtarrilaren 27an, Donostiako Etxegintzak borondatezko hobekuntzen agiria aurkeztu zuen udalerriko bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaeran, eta zabaldu egin zituen neurrien plan espezifikoa eta justifikazio-memoria, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak bidalitako errekerimenduan ezarritako jarraibideak txertatuta.

Laugarrena.– Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko otsailaren 14ko Aginduaren bidez, hasiera eman zitzaion Donostiako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, eta jendaurrean jarri zen.

Agindua 2025eko martxoaren 12ko EHAAn (49. zk.) eta 2025eko martxoaren 12ko GAOan (48. zk.) argitaratu zen, eta interesdunei 20 egun balioduneko epea eman zitzaion alegazioak aurkezteko, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera.

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

Agindua 2025eko otsailaren 19an jakinarazi zitzaion Donostiako Etxegintzari eta hogeiei egun balioduneko entzunaldi-epea eman, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki iritzitako alegazioak eta agiriak aurkez zitzaizkien.

Bosgarrena.— Interesdunei entzunaldia egiteko eta informazioa jendaurrean jartzeko epea igarota, inork ez zuen alegaziorik jarri garaiz eta behar bezala.

Seigarrena.— Administrazio-espeditenteko agiriak ikusirik, Donostiako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko behin betiko justifikazio-memoria idatzi zen. Bertan arrazoiak daude, besteak beste, zer den edukitzaile handia Donostiako udalerrriaren eremu tentsionatu izendapenaren xede-eremuan, eta, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean xedatutakoaren ondorioetarako. Hona hemen: lege horretan ezarritakoaren ondorioetarako, edukitzaile handitzat jotzen dira bizitegi-erabilerako hamar hiri-higiezin baino gehiagoren titularra edo bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako azalera eraikiaren titularra diren pertsona fisiko edo juridikoak, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita beti, salbu eta dena delako etxebizitzaren titularra administrazio publikoa bada, edo administrazio publikoen ente instrumentalak, edo partaidetza nagusia administrazio publikoena duten sozietateak.

Memorian, bestalde, arrazoiak daude egokia dela Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan jasotzen den errenta-mugaketa aplikatzea bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatuetan dauden higiezinaren etxebizitza-errentamenduko kontratuei, hargatik eragotzi gabe lege ezarritako gainerako neurriak. Mugaketa horren arabera, toki bat eremu tentsionatu izendatu eta hurrengo bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean izan ez duten higiezinaren, kontratu berriaren hasieran hitzartzen den errentak ezingo du gainditu erreferentziazko prezioen indize-sistemaren arabera aplikatzeko 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 osoen eta eskusiboen esparruan, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorreko sailak sortu, ezabatu eta aldatzen dituen eta sail bakoitzaren egitekoak eta jardun-arloak finkatzen dituen lehendakariaren ekainaren 23ko 18/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak etxebizitzaren arloan bereganatutako eginkizunekin bat, sail horrek du eskumena bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzen dituen espeditentea 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 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 higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin. Zehazki, balio-mapa horietan adierazten diren lurralde-eremu homogeenak hartuko dira kontuan.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuak 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 arabera zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohezioaren 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 ebatzpenak arrazoiak 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 egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere. Ebatzpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioi 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 ebatzpen 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 18.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, 2. apartatua ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, justifikazio-memoria bat egin beharko da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) Hipotekak edo alokairuak —gehi oinarritzako gastuek eta hornidurek— aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren % 30 baino.

b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino gutxienez hiru puntu handiagoa izatea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatu aurreko bost urteetan.

Izendapenak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berarekin, atzemandako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak eta garapen-egutegia proposatuko dituen.

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

Bosgarrena.— Donostiako Etxegintzak aurkeztutako eskabidea eta agiriak ikusirik eta udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko igorri den justifikazio-memoria aztertutik, uste dugu nahikoa egiaztatu dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3.a) artikuluan aurreikusitako inguruabarrak badaudela Donostiako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko.

Seigarrena.— Bat etorritz justifikazio-memorian adierazitakoarekin eta 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan xedatutakoarekin, lege horretan ezarritakoaren arabera, edukitzaile handitzat jotzen da bizitegi-erabilerako hamar hiri-higiezin baino gehiagoren titularra edo bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako azalera eraikiaren titularra den pertsona fisiko edo juridikoa, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita beti, salbu eta dena delako etxetzitzaren titularra administrazio publikoa bada, edo administrazio publikoen ente instrumentalak, edo partaidetza nagusia administrazio publikoena duten sozietateak.

Zazpigarrena.— Izendapenak etxebizitzaren errentamendu-kontratuen gainean dituen ondorioei buruz, hau adierazi beharra dago, bat etorritz Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.6 artikuluan xedatutakoarekin: lege horri atxikitako etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren, baldin eta higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen araberrako izendapena indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du 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 da 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 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 aukera ematen badio baldintza beretan kontratua hamar urtez edo gehiagoz luzatzeko.

Bestalde, hargatik eragotzi gabe arestian esandakoa, Hiri Errentamenduen Legearen 17.7 artikulua xedatzen duenez, lege horri atxikitako etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren, 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 hori bera aplikatuko da etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan, baldin eta higiezin bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen araberrako izendapena 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 izendapenean hori aplikatu beharra justifikatu ondoren.

Kasu honetan, uste dugu justifikatuta dagoela errenta-mugaketa ezartzea bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatua dauden eta azken bost urteetan etxebizitzaren errentamendu-kontraturik izan ez duten higiezinetan sinatzen diren etxebizitzaren errentamendu-kontratuei. Neurri hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren ebazpenean jaso beharko da, lehen aipatutako 17. artikuluko baldintzetan.

Zortzigarrena.— Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko agindua Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioaren mendeko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio, eta hark, Etxebizitza Eskubidearen aldeko Legean jasotzen diren neurriak aplikatzeko, hiru hilez behin ebazpen bat onetsiko du, lege horren 18.2 artikuluan xedatzen denaren babespean izendatzen diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.

Bederatzigarrena.— Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko adierazpenak hiru urteko balioa izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, baldin eta adierazpen hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute, aurreko adierazpenetik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartutako neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren.

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

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.— Donostiako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzea, bat etorritik 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 etorritik Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikulua ezartzen duenarekin, bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titularrak, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita beti, salbu eta administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo partaidetza nagusia haien den sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak.

Hirugarrena.— Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatuetan dauden higieziinei dagozkien etxebizitzaren errentamendu-kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan jasotzen den errenta-mugaketa aplikatzea. Mugaketa horren arabera, toki bat eremu tentsionatu izendatu eta hurrengo bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean ez duten higiezinetan, kontratu berriaren hasieran hitzartzen den errentak ezingo du gainditu erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatzekoa den prezioaren gehieneko muga.

Laugarrena.– Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioaren mendeko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinaraztea Donostiako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko agindu hau, bat etorritz 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 Donostiako Etxegintzari jakinaraztea eta EHAAren eta GAOren argitaratu dezatela agintzea, herritarrek beronen berri izan dezaten.

Seigarrena.– Agindu honek amaiera ematen dio administrazio-bideari, eta, beronen aurka, aukerako berraztertze-errekurtsoa aurkez dakioke organo honi, hilabeteko epean, edo administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke Administrazioarekiko Auzien Epaitegian, bi hilabeteko epean, agindua Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko maiatzaren 2a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.