



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



**EAEn etxebizitzari buruzko estatuko
legearen 18. artikuluan aurreikusitakoa
betetzeko protokoloa, bizitegi-merkatuko
tentsio eremuak izendatzea arautzen
duena**



AU R KIB I DE A

01.

SARRERA

3

02.

EUSKO JAURLARITZAK ETA UDALEK ETXEBIZITZA
ARLOAN DITUZTEN ESKUMEN
KONKURRENTEAK

9

03.

18.2 ARTIKULUAN EZARRITAKO OINARRIZKO
ARAUAK, EREMU BAT BIZITEGI-MERKATUKO
TENTSIO EREMU IZENDATZEKO

11

04.

EUSKADIN BIZITEGI MERKATUKO TENTSIO
EREMUAK IZENDATZEKO PROTOKOLO
PROPOSAMENA

14



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

01.

Sarrera



Dokumentu honen helburua da jarraitu beharreko protokolo- edo prozedura-proposamena gauzatzea, EAEn Estatuko Etxebizitza Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoa betetzeari begira, zeinak bizitegi-merkatuko tentsio eremuaren izendapena arautzen baitu.

Legearen hainbat ataletan jasotzen dira (zioen azalpenean, 18. eta 19. artikuluetan, xedapen gehigarrietan eta azken xedapenetan) tentsio eremuak izendatzearekin lotu nahi diren helburu aipagarrienak, eta honako hauek dira:

- Bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa definitutako eremuetan etxebizitza-eskaintzaren eta ohiko bizilekua izateko beharraren arteko oreka bultzatzea, botere publikoen esku-hartzearekin egoera hori leheneratzeko beharrezko tresnak, plangintza eta neurriak sustatuz.
- Etxebizitza-arloko jarduketa publikoak orientatzea, biztanleentzat etxebizitza-eskaintza eskasa izateko arrisku berezia dagoen lurralde-eremuetan, arrazoizko ahaleginarekin etxebizitza eskuragarria izateko baldintzak errazteko xedez.
- Salbuespenezko mekanismoa ezartzea, denboran mugatua, merkatuan esku hartu ahal izateko tentsio-egoerak arintzeko eta administrazio eskudunei behar duten denbora emateko eskaintzaren defizita konpentsatu ahal izateko edo beste etxebizitza-politika batzuekin zuzendu ahal izateko tenkatutako bizitegi-merkatuko eremu deklaratuaren gabeziak

Horretarako, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legea aldatu da, eta honako hau ezarri da:

- Errentan emandako etxebizitzeari dagokienez, kontratua amaitzean errentariak aparteko luzapen bat hartzeko aukera, urtebetekoa eta gehienez hiru urterako, indarrean dagoen kontratuaren baldintza eta baldintza berberetan.
- Errentan egon diren etxebizitzaren errentamendu-kontratu berrietan, maizter berriei, eremu horietan alokairua mugatzea planteatzen da, oro har, aurreko kontratuaren errentara, aurreko kontratuaren errenta urtero eguneratzeko klausula aplikatuta, eta, legean ezarritako kasu jakin batzuetan gehieneko igoera gehigarri batzuk ahalbidetuz.
- Jabea edukitzaile handia denean, edo azken bost urteetan ohiko etxebizitza gisa alokatuta egon ez diren etxebizitzaren kasuan, baldin eta hori eremuaren izendapenean justifikatzen bada, ezin izango du erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga gainditu.

Bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzearen arauketa nagusia 18. artikuluan kokatzen da, eta bertan 2 modalitate ezartzen dira.

Lehenengoa 18.1 artikuluan agertzen dena da (badirudi berezko substantibotasuna hartzen duela artikuluko bereko 5. eta 6. paragrafoekin lotzen bada).

1. Etxebizitza arloko administrazio eskudunek bizitegi-merkatuko tentsio eremuak izenda ditzakete, araudian ezarritako irizpideen eta prozeduren arabera, eta dagozkien eskumenen baitan. Biztanleentzat etxebizitzaren eskaintza txikiegia izateko arrisku berezia duten lurralde eremuetan etxebizitza arloko jarduketa publikoak bideratzea da helburua, merkatuan etxebizitzak eskuratzea posible izan dadin, lurralde eremu bakoitzaren beharren arabera.



Bigarren modalitatea 18. artikuluko 2. paragrafotik 4.era bitartekoetan jasotakoa da – 18.1 artikuluan aurreikusitakoari kalterik egin gabe –, eta bertan garatzen dira Legean jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko (Hiri Errentamenduei buruzko Legearen aldaketa) bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko prozedura arautu behar duten arauak.

2. Aurrekoari kalterik egin gabe, eta lege honetan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako, etxebizitza-arloko eskumena duen administrazioak egin beharko du bizitegi-merkatuko tentsio eremuen izendapena, honako arau hauen arabera:

a) Izendapenaren aurretik prestaketa-prozedura bat egin beharko da, eremuko bizitegi-merkatuaren egoerari buruzko informazioa lortzeko, honako hauek barne hartuta: etxebizitza mota desberdinen alokairuko eta salmentako prezioen adierazleak eta horien bilakaera denboran; etxebizitza egoiliarrek duten errenta-mailaren adierazleak eta horien bilakaera denboran, etxebizitza-prezioekin batera, etxebizitza duin eta egoki bat izateko familiek egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzea ahalbidetuko dutenak. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioko Katastroko Zuzendaritza Nagusiak egiten dituen bizitegi-erabilerako balio-mapen lurralde-eremu homogeenak, higiezin merkatuari buruzko urteroko txostenen esparruan, martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenaren arabera.

b) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeak informazio-izapide bat egitea ekarriko du. Izapide horretan, izendatze horren oinarri den informazioa jendaurrean jarri beharko da, biztanleriaren eta etxeen espazio-banaketari buruzko azterlanak, haren egitura eta dinamika, eskaintzaren, prezioen eta etxebizitza-moten arabera zonifikazioa eta, gizarte- eta lurralde-kohesioaren kaltetan desorekak eta gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian uztea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste edozein azterlan barne hartuta.

c) Etxebizitzaren arloan eskumena duen Administrazioak mugatze-prozedura ebazterakoan, eremuko etxebizitza-merkatuak ohiko etxebizitzaren eskaerari behar bezala erantzuteko dituen hutsuneak edo eskasiak hartu beharko dira oinarritzat, edozein modalitatetan, eta, nolanahi ere, arrazoizko prezioan, biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoen arabera, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasunak eta ezaugarriak ere. Aipatutako ebazpena Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde eremu bat etxebizitza-merkatuko tentsio eremu izendatzen bada, izendapena 3 urtez egongo da indarrean, eta urtero luzatu ahal izango da, prozedura bera jarraituta. Horretarako, izendapenaren arrazoiek jarraitu egin behar dute, eta aurreko izendapenaz geroztik egoera konpontzeko edo hobetzeko hartutako neurri eta ekintza publikoak justifikatu behar dira aurrez. Lege honetan jasotako neurriak aplikatzeko, Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioko ebazpen bat onartuko du hiru hilean behin, eta artikuluko honetan ezarritako prozeduraren arabera izendatu diren bizitegi-merkatuko tentsio eremuen zerrenda jasoko du.



3. Aurreko paragrafoan ezarritako bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko, beharrezkoa izango da memoria bat egitea. Memoria horretan egoiliarren beharrak asetzeko adina etxebizitza ez egoteko arrisku berezia dagoela arrazoitu behar da, datu objektiboen bidez; eta etxebizitza berriak eratzeko dinamikak txertatu behar dira, etxebizitza eskuratzea eskuragarria izan dadin, baldin eta honako inguruabarren bat betetzen bada:

a) Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.

b) Etxebizitza-merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketa- edo alokairu-prezioak izandako hazkunde metatuaren ehunekoa gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino.

4. Prozedura honen arabera, lurralde eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatuz gero, administrazio eskudunak berariazko plan bat idatzi behar du. Plan horretan, tentsio eremu izendatzean ikusitako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak proposatu behar ditu, baita neurri horiek garatzeko egutegia ere.

Aipatutako 18. artikuluan oinarrituta, eta erregelamendu-garapen gehigarriaren beharrik gabe, dokumentu honek Eusko Jaurlaritzaren eta udalen artean jarraitu beharreko protokoloa ezartzen du, honako premisa hauetan oinarrituta:

- Administrazio autonomikoak eta toki-administrazioek eskumen konkurrenteak dituzte etxebizitzaren arloan, egungo legerian zehaztuta daudenak, eta, beraz, ezinbestekoa da koordinatzeko beharra. Lehenik eta behin, bizitegi-merkatuko tentsio eremuen izendapena barne hartuko duen administrazio-egintza emateko eskumena duen administrazioa zein den argitu behar da. Hori horrela, 18.2 artikuluan aurreikusitako izendapena Autonomia Erkidegoko Administrazioari dagokiola ezartzen da, etxebizitzaren arloan duen eskumena baliatuz.

Eskumen horien eduki labur bat 2. atalean zerrendatzen da.

- 18.4 artikulua ezartzen du bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeak berekin dakarrela eskaintza eskasaren egoera lehengoratzera bideratutako jarduketa publiko multzo bat garatzeko beharra. Horrela, administrazio eskudunak berariazko plan bat idatzi beharko du, izendapenak agerian utzitako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak proposatuko dituen, bai eta horiek garatzeko egutegia ere.

Aurreko premisan adierazitakoaren arabera, etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazio bakar bat ez dagoenez, tentsio eremu bakoitzerako neurrien berariazko plana Eusko Jaurlaritzak eta udal bakoitzak adostu behar dute, eta ez da bideragarria aldebakartasun-estrategiak egiten saiatzea, alokairuko eskaintza eskuragarria sortzearekin lotutako inpaktu handieneko ekimenek porrot egingo luketelako



- Legean adierazitakoa gorabehera, dirudienez, bi eratako bizitegi-merkatuko tentsio eremuak artikulatzen ditu, bata 18.1 artikuluan "etxebizitzaren arloko jarduera publikoak bideratzearen ondorioetarako" eta bestea 18.2 artikuluan "aurrekoari kalterik egin gabe", "lege honetan aurreikusitako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako" protokolo honetan 18.2 artikuluari dagokion izendapen baten helburua hartzen da abiapuntutzat, Hiri Errentamenduen Legearekin (HEL) lotutako neurriak, alokairu-prezioak eustea eta neurrien plan espezifikoa barne hartzen dituena.¹
- 18.2 artikulua horri dagokionez, Estatuko legeak zenbait "arau" ezartzen ditu bizitegi-merkatuko tentsio eremuak izendatzeko prozedurari dagokionez.

Prozedura honi buruzko bi premisa hartzen dira abiapuntutzat:

- o Lehenengoa da arau horiek zehaztea Estatuaren eskumena dela; izan ere, tentsio eremuak izendatzeko prozedura ezinbestekoa da Hiri Errentamenduen Legean sartutako aldaketekin lotutako neurri espezifikoak aplikatzeko, eta horiek Estatuaren eskumen eskusiboa dira. Hori dela eta, etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioek arau horiek bete behar dituzte, baldin eta bizitegi-merkatuko tentsio eremuen izendapena bultzatzen eta onartzen badute, Etxebizitza Eskubideari buruzko Legean bertan jasotako berariazko neurriak aplikatze aldera.²

¹ Beste araudi autonomiko batzuetan, hala nola Kataluniakoan, bizitegi-merkatuko tentsio eremuen mugaketa bat etor daiteke bizitegi-eskari handiko eta egiaztatutako eremuekin, non etxebizitzaren arloko neurri espezifikoak aplikatzen diren: azalera handiagoa etxebizitzaren diseinuan, goragoko mailako erreferentzia-prezioak edo erregistro publikoetan izena emandako eskatzaileek egiaztatu beharreko gehieneko diru-sarrerara handiagoak. Halaber, aukera ematen du, adibidez, Etxebizitza Hutsen gaineko Zerga ezartzeko edo edukitzailerik handientzako zenbait betebeharrak gehigarri ezartzeko. Etorkizunean, Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala onartzea espero denez, eremu-mota horiek bezala mugatutako udalerriek gizarte-politiketarako etxebizitza-parke bat sortu beharko dute, etxebizitza nagusi guztien %15 izango dena.

Euskadin ez dago, irismen horrekin, horrelako eremurik; nahiz eta badauden etxebizitza-eskaera eta -premia egiaztatua duten eremuak, bi urte baino gehiagoz hutsik egon diren etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko tresna gisa.

² Interpretazio hori justifikatzeko, abuztuaren 2ko 1/2023 Irizpenaren laburpena jotzen da, Kataluniako Estatutua Bermatzeko Batzordearen Etxebizitzarako Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeari buruzkoa, irizpide horiek garatzen dituen (73 eta 80-81 or.) (katalanezko jatorrizkotik itzulita aurkeztzen da)

"Horrenbestez, etxebizitzaren alokairu-kontratuen luzapen- eta errenta-araubide berria, Espainiako Konstituzioaren 149.1.8 artikulua arabera Estatuaren eskumenekoa dena, aldeztatik bizitegi-merkatuko tentsio eremu bat izendatzearen mende dagoenez, figura hori instrumentalki lotuta geratzen da araubide horrekin, eta, beraz, Estatuari dagokio araubide hori arautzeko eskumena, eremu horretan bat egiten duten gainerako administrazioen eskumenak kontuan hartuta. Era berean, gauza bera esan daiteke Legearen 19. artikuluan ezarritako etxebizitza-edukitzailerik handien lankidetzaren betebeharrari dagokionez, tentsio eremuetara mugatzen baita. Betebeharrak hori, jabetza-eskubidearen zama den aldetik, Espainiako Konstituzioaren 149.1.1 artikuluan oinarritzen da eskumenari dagokionez, eta arau hori aztertzean ikusiko denez, tentsio eremua aldeztatik izendatzeko baldintzak, betebeharrak hori aplikatzeko baldintza gisa, eskumen-araubide nagusiari jarraitzen dio."



- Bigarrena da horrela planteatutako prozedurak, arau gisa, ez duela oztopatzen prozedura autonomiko bat garatzea, bere berezitasunekin,³ bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatutako eremuetan etxebizitza arloko jarduketa publikoak bideratze aldera.
- Legeak ezartzen du izendapenaren indarraldia hiru urtekoa izango dela, eta urtero luzatu ahal izango dela, modu arrazoituan eta prozedura berari jarraituz. Gainera, gaineratzen du "Lege honetan jasotako neurriak aplikatzeko, hiru hilean behin, Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioak ebazpen bat onartuko duela, eta ebazpen horretan, artikulua honetan ezarritako prozeduraren arabera izendatutako bizitegi-merkatuko tentsio eremuen zerrenda jasoko dela".

Beraz, Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioaren ebazpen baten bidez, Legean jasotako neurriak aplikatu ahal izateko administrazio eskudunek izendatu dituzten bizitegi-merkatuko tentsio eremuen zerrenda sartzea aurreikusten da.

³ Irizpen beretik: "Bestalde, aurreikusitako erregulazioaren irismenari eta intentsitateari dagokionez, kontuan hartu behar da 'administrazio eskudunaren' alde aitortzen dela, esplizituki, bizitegi-merkatuko tentsio eremu bat izendatzeko ahalmena, eta aurreikusitako prozedura-arauak orokorrak direla eta Administrazio honek jarraitu beharreko prozeduraren oinarritzko alderdiei aplikatzen zaizkiela (prestaketa-prozedura bat egotea eta memoria bat egitea, 3. paragrafoan aurreikusten den bezala, jendaurreko informazioaren izapidea egitea, ebazpen arrazoitua eta adierazpenaren indarraldia). Horrela, 'administrazio eskudunek', tentsio eremu izendatzea erabakitzeaz gain, egokien deritzoten prozedura zehazteko ahalmena dute, Legeak ezarritako baldintza orokorrak errespetatuz. Horrenbestez, ondorioztatzen da aurreikuspen horiek Estatuak administrazioen araubide juridikoaren oinarrien gainean (Espainiako Konstituzioaren 149.1.18 artikulua) eta legeria zibilarren gainean duen eskumenean justifikatzen direla, bereziki kontratu-betebeharren oinarrietan (Espainiako Konstituzioaren 149.1.8 artikulua), eta ez dutela urratzen Generalitateak etxebizitzaren arloan duen eskumena (Kataluniako Autonomia Estatutuaren 137.1 artikulua), ez eta haren antolaketa-ahalmenak ere (Kataluniako Autonomia Estatutuaren 150. artikulua). Aurreko ondorio berberak aplikatzen zaizkio 3. paragrafoari, memoria egitea ezartzen duena, eta, aipatu dugun bezala, hori baita aginduaren 2. paragrafoan aurreikusitako bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendapenari dagokionez, Administrazioak jarraitu beharreko prozeduraren baldintzetako bat.



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

02.

Eusko Jaurlaritzak eta udalek etxebizitza-arloan dituzten eskumen konkurrenteak



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Gobernu Kontseiluak 2019ko ekainaren 25ean onartutako eta Eusko Legebiltzarrerara bidalitako txostenera jo da, udalek, beren eskumenen barruan, zuzenean betearaz ditzaketen gaiei buruzkoa, bai eta autonomia-erkidegoko garapen-xedapen arau-emailea behar duten eta udalen etorkizuneko jarduketak gaitzeko ezinbestekoa den gaiei buruzkoa ere.

Horrela, adierazten da Euskal Herriaren Autonomia Estatutuaren abenduaren 18ko 3/1979 Lege Organikoaren 10.31 artikulua ezartzen duela Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa duela etxebizitzaren, lurraldearen eta itsasertzaren antolamenduaren eta hirigintzaren arloan.

Udalerriek etxebizitzaren arloan duten eskumenari dagokionez, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen (aurrerantzean, TAOL) 25.2 a) artikulua ezartzen du udalerriek eskumen propio gisa baliatuko dituztela, Estatuko eta autonomia-erkidegoetako legeriaren arabera, hirigintzaren arloan:

- Hirigintza-plangintza, -kudeaketa, -gauzatzea eta -diziplina.
- Ondare historikoa babestea eta kudeatzea.
- Babes publikoko etxebizitza sustatzea eta kudeatzea, finantza-iraunkortasunaren irizpideei jarraiki.
- Eraikuntzaren kontserbazioa eta birgaitzea.

Txostenak zehazten duenez, **Eusko Jaurlaritzaren eta udalen erantzunkidetasun instituzionaleko esparru bat eratzen da etxebizitza babestuaren arloan**, Legearen zioen azalpenean bertan ezarritakoaren arabera.

Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen 10. artikulua, administrazioek etxebizitza-arloan dituzten eskumenei buruzkoa, eta horiek garatzen dituzten artikulua aztertzeaz gain, txostenak ondorioztatzen du toki-administrazioei dagozkiela zuzenean:

- Bere titulartasuneko zuzkidura-bizitokiak eta udal-araubide tasatuko etxebizitzak, lokalak eta eranskinak planifikatzea, sustatzea, kudeatzea, esleitzea eta kontrolatzea.
- Eraikinen erabilera ikuskatu eta esku hartzea, eraikitako ondarea kontserbatzeko, birgaitzeko edo berroneratzeko aurreikusitako betebeharrak dagokienez (*erantsita: obren egikaritze subsidiarioa, salmenta-araubidea, nahitaezko ordezkapena edo desjabetzea funtzio soziala ez betetzeagatik*)
- Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea, bere udalerrian erroldatutako pertsonen etxebizitza izateko duten eskubide subjektiboa betetzeko; horretarako, zuzkidura-bizitokiak, bizitegi-lurzorua edo zuzkidura-bizitokiak eraikitzeak kalifikatutako zuzkidura-ekipamendua haren eskura jarritz.
- Etxebizitzaren arloko zehatzeko ahala erabiltzea (*erantsita: bere jabetzako zuzkidura-bizitokiak, udal-etxebizitza tasatuak eta udalerrian kokatutako etxebizitza libreak*).



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

03.

**18.2 artikuluan ezarritako
oinarrizko arauak, eremu
bat bizitegi-merkatuko
tentsio eremu izendatzeko**



Honako elementu hauek ezartzen ditu 18.2 artikulua, arau gisa, bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko prozeduran sartzeko ezinbestekotzat -arauak berrantolatu egiten dira, prozedura baten faseekin koherenteagoak izan daitezen -

1. ARAUA edo prestaketa-prozedura.

Bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko **prozedura hasi aurretik**, eremuko bizitegi-merkatuaren egoerari buruzko **informazioa lortzeko prestakuntza-prozedura** bat sustatu beharko da eta honako hauek barne izango ditu:

- etxebizitza mota desberdinen **alokairuko eta salmentako prezioen** adierazleak, eta denboran izan duten bilakaera;
- etxebizitza egoiliarrek **duten errenta-mailaren** adierazleak eta denboran izan duten bilakaera, etxebizitza-prezioekin batera, etxebizitza duin eta egokia izateko familiek egin behar duten **ahalegin ekonomikoaren bilakaera** neurtzeko aukera ematen dutenak.

Egoiliarrentzako behar besteko etxebizitza-hornidura ez egoteko arrisku berezia duten udalerrientzat, etxe berriak baldintza eskuragarrietan osatzeko dinamikak barne hartuta, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikuluan aurreikusitako egoeraren bat gertatzen delako, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Euskadiko bizitegi-eremu tentsionatuei buruz egindako azken txostenean jasotako datuen arabera, gai horretan eskumena duten administrazioek bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaera sustatu nahi badute, eta kanpoko zerbitzuak kontratatzea jo behar izan badute deklarazio-prozedura hasi aurreko prestaketa-ekintza guztiak biltzeko eta prestatzeko, baita beren eskumenen esparruan neurri proposamenak egiteko ere, organo eskudunak alde aurretik hala adostuta, eskaera egin beharko dute inguruabar horien berri emanda, eta kontratazioaren egiaztagiriak atxiki beharko dizkiote eskaera horri.

Halakoetan, administrazio eskudunek urtebeteko epea izango dute dokumentazioa aurkezteko, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Euskadiko eremu tentsionatuei buruz egindako txostenean jasotako datuak oinarri hartuta. Txosten horrek indarrean egon behar du eskaera egiten den unean.

Dokumentazioa urtebeteko epean aurkeztuko ez balitz, eskaeran atzera egin dela ulertuko da.

Atzera egitearen ondoren formaliza litezkeen eskabideek Euskadiko eremu tentsionatuei buruz Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egindako azken txostenean jasotako datuak izan beharko dituzte oinarri.

2. ARAUA edo bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko prozedura hastea eta jendaurrean jartzea.

Eremu horretan tentsionatutako bizitegi-merkatuaren egoerari buruzko prestaketa-prozeduran lortutako informazioa ikusita, tentsio eremu izendatzeko prozedura hastea erabakiko da, eta jendaurrean jarriko da.

Jendaurrean jarri beharko da izendapen-proposamen horren oinarri den informazioa, biztanleriaren eta etxeen espazio-banaketari buruzko azterlanak, haren egitura eta dinamika, eskaintzaren, prezioen eta etxebizitza-moten arabera zonifikazioa eta, gizarte- eta lurralde-koehesioaren kaltetan desorekak eta gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian uztea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste edozein azterlan barne hartuta.



3. ARAUA edo justifikazio-memoria idaztea.

Izendapena lortzeko, memoria bat egin behar da, eta, bertan, egoiliarren **beharrak asetzeko adina etxebizitza ez egoteko arrisku berezia** dagoela arrazoitu behar da, datu objektiboen bidez; eta **etxebizitza berriak eratzeko dinamikak** txertatu behar dira, etxebizitza eskuratzea eskuragarria izan dadin, baldin eta honako inguruabarren bat betetzen bada:

- a. Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzak-unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.
- b. Etxebizitza-merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketa- edo alokairu-prezioak izandako hazkunde metatuaren ehunekoa gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino.

19.2 artikuluan aurreikusitakoan oinarrituta, bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko proposamenarekin batera doan memorian, bizitegi-merkatuko tentsio eremuan **etxebizitza-edukitzaile handitzat hartzeko irizpideak zehaztuko dira**, eremu horretako alokairu-merkatuan bere titulartasunekoak diren bizitegi-erabilerako higiezinaren bolumenak izan dezakeen eraginaren arabera; izan ere, lege honen 3. artikuluan jasotako edukitzaile handiaren definizioan oinarrituta, eremuaren errealitatearekin eta ezaugarrieekin bat datozen irizpide gehigarriak sartu ahal izango dira, edo etxebizitzaren arloan eskumena duen Administrazioaren berariazko araudiari jarraiki.

4. ARAUA edo bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa mugatutako gunea izendatzeko prozeduraren ebazpena

- **Etxebizitzaren arloan eskumena duen Administrazioak mugatze-prozedura ebazterakoan**, eremuko etxebizitza-merkatuak ohiko etxebizitzaren eskaerari behar bezala erantzuteko dituen hutsuneak edo eskasiak hartu beharko dira oinarritzat, edozein modalitatetan, eta, nolana ere, arrazoizko prezioan, biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoen arabera, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasunak eta ezaugarriak ere.
- **Aipatutako ebazpena Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.**
- **Lurralde eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzen bada, izendapena 3 urtez egongo da indarrean**, eta urtero luzatu ahal izango da, prozedura bera jarraituta. Horretarako, izendapenaren arrazoiek jarraitu egin behar dute, eta aurreko izendapenaz geroztik egoera konpontzeko edo hobetzeko hartutako neurri eta ekintza publikoak justifikatu behar dira aurrez.
- Lege honetan jasotako neurriak aplikatzeko, Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioak ebazpen bat onartuko du hiru hilean behin, eta artikulua honetan ezarritako prozeduraren arabera izendatu diren bizitegi-merkatuko tentsio eremuen zerrenda jasoko du.



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

5. ARAUA edo neurrien plan espezifiko bat egitea.

Prozedura honen arabera, lurralde eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatuz gero, administrazio eskudunak berariazko plan bat idatzi behar du. Plan horretan, tentsio eremu izendatzean **ikusitako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak** proposatu behar ditu, baita neurri horiek garatzeko egutegia ere.



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

04. Euskadin bizitegi-merkatuko tentsio eremuak izendatzeko protokolo proposamena



Aurreko puntuetan garatutako analisisian eta etxebizitzaren arloan dauden eskumen konkurrenteetan oinarrituta, honako protokolo hau planteatzen da:

Onartzen da Eusko Jaurlaritzak ahalmena duela bizitegi-merkatuko tentsio eremuak izendatzeko, Estatuko legearen 18. artikulua 2. paragrafoan ezarritako prozedura-arauekin bat etorritik, Legeak berak aurreikusten dituen berariazko neurrien ondorioetarako. Hori guztia, merkatuko tentsio eremuak izendatzeko prozedurarik egokiena ezartzeko duen ahalmenari kalterik egin gabe, bere araudi erregulatzailean eta dagozkien eskumenen esparruan ezarritako irizpide eta prozedurekin bat etorritik, herritarrentzat baldintza eskuragarrietan dagoen etxebizitza-eskaintza eskasa izateko arrisku berezia duten eremuetan etxebizitza-arloko jarduketara publikoak bideratzeko ondorioetarako.

18. artikulua 2. paragrafoan definitutako prozeduraren arabera, egingarritzat jotzen da bizitegi-merkatuko tentsio eremuak mugatzea, Estatuko etxebizitza-legean aurreikusitako arauen arabera, administrazio-prozedura antolatzen duen erregulazio orokorrera modu osagarrian joz. Prozedura hasteko, nahikotzat jotzen da estatuko legean bertan administrazio eskudunentzat aurreikusitako gaikuntza, kasu honetan autonomikoarentzat, udalerriekin koordinatuta.

Aurreikusitako protokoloan kontuan hartu beharreko elementurik esanguratsuenak honako hauek izango lirateke: **prozedura hastea, dagokion udalak eskatuta. Udalak Eusko Jaurlaritzari bidaliko dio area edo eremua mugatzen duen dokumentazioa**, bai eta gunea tentsio eremutzat jotzeko eskatzen diren baldintzak betetzen direla **justifikatzen duen memoria** ere. Horri erants dakioke, izaera mugatzailerik gabe, etxebizitzaren estatuko legeak eskatzen duen dokumentazio gehigarri guztia, zehazki **neurrien berariazko plana eta haren aplikazio-kronograma**.

Azken ebazpenaren edukia Estatuko legeak aurrez zehaztutakoa da, eta administrazio autonomikoak programak, laguntzak edo lotutako finantzaketa kudeatzen dituen neurrien berariazko planarekin lotutako gaiak ere aipatzea proposatzen da (alokairua sustatzeko agindua, etxebizitza eskuragarriaren agindua, Bizigune, jenderik gabeko etxebizitzari buruzko araudia, hiri-birgaikuntza eta -berroneratzea...).

Horrela, **autonomia-erkidegoko administrazioak bere gain hartu ahal izango du proposamena egin duen udalerriaren interesekoak diren gai edo neurrietan lankidetzan aritzea**.⁴

⁴ Proposatzen den ebazpenaren eduki hori Etxebizitzaren Estatuko Legearen 18.5 artikuluan oinarritzen da. Artikulu horrek aukera ematen dio etxebizitza-arloan eskumena duen Ministerioari honako neurri hauen berariazko programa bat egiteko:

- a) Administrazio eskudunekin eta sektore pribatuarekin elkarlanean aritzeko formulak sustatzea, aipatutako eremuan eta haren inguruan etxebizitza-eskaintza eskuragarria sustatzeko.
- b) Lurralde eremu horretarako berariazko finantzaketa-neurriak diseinatzea eta hartzea, alokairuko edo salmentako prezioak mantentzen edo jaisten lagundu lezaketena.
- c) Berariazko neurri edo laguntza publiko gehigarriak ezartzea, indarrean dagoen Estatuko etxebizitza-planaren barruan, kasu bakoitzean planak ezartzen dituen aurreikuspenen arabera.

Neurri horiek Euskal Autonomia Erkidegoan aplikagarria ez den Estatuko Etxebizitza Planean oinarritutako lirateke, baina ez dago eragozpenik antzeko neurriak proposatzeko Eusko Jaurlaritzak eta Udalak adostu beharreko berariazko neurrien planean, eta Ministerioari helarazteko, egiaztatu ahal izan dezan etxebizitza eskuragarriak sustatzeko tresnak, errentei eusteko tresnak edo laguntza publikoak erabiltzen direla, Estatu mailan aurreikusitakoekin bat datozenak, horrela, HELn jasotako neurri berriak bizitegi-merkatuko tentsio eremuetarako ezartzea gomendatzen duen justifikazioa hobetuz.



4.1.- Proposatutako protokoloaren faseak

1.- **Prozeduraren izapidetzea udal interesdunak eskatuta bultzatuko da. Udal horrek lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko **prozedura hasteko eskaera aurkeztu ahal izango du.****

Eskabidearekin batera, honako agiri hauek aurkeztu beharko dira:

- a. bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko proposatzen den **eremuaren mugaketa.**
- b. **justifikazio-memoria**, etxebizitzaren estatuko legean definitutako edukiarekin
- c. **garatu nahi den neurrien berariazko plana eta aurreikusitako 3 urteko indarraldian izango duen kronograma.** Plan horretan, planteatzen diren eta Eusko Jaurlaritzaren edo beste administrazio batzuen laguntza behar duten finantzaketa-beharrak, laguntzak edo hitzartutako jarduerak adierazi beharko dira.

2.- Dokumentazioa jaso ondoren, eta prozedura hasteko agindua eman aurretik, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak **eremuan bizitegi-merkatuak duen egoerari buruz beharrezkotzat jotzen duen informazio gehigarria eskatu ahal izango du, prestaketa-prozedura baten bidez, Estatuko legeak ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatzeko, eta egokitzen jotzen dituen aldaketak edo zuzenketak proposatzeko xedez.**

3.- Espedientearen edukia osorik zehaztu ondoren, **sailburuak espedientea hasteko agindua emango du, bai eta tentsio eremua izendatzeko proposamena ere. Agindu hori jendaurrean jarriko da gutxienez hogeit egunez, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta eragindako lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuz.**

Jendaurreko informazio-aldian aurkeztutako alegazioak aztertu ondoren, behin betiko justifikazio-memoria idatzi beharko da, eta herritarren eskura jarri beharko da justifikazio-memoriaren eta deklarazio-proposamenaren oinarri izan den dokumentazio guztia, bai eta proposatutako neurrien berariazko plana ere.

4.- **Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen saileko sailburuaren agindu bidez ebatziko da prozedura.**

Behin betiko ebazpenaren edukiak honako hauek ezarriko ditu:

- eremuaren mugaketa.
- tentsio eremuen izendapenari lotuta etxebizitzaren estatuko legean dauden berariazko neurrien zerrenda.
- izendapenean eta hura garatzeko egutegian ikusitako desorekak zuzentzeko beharrezkoak diren neurriak proposatzeko berariazko plana onartzea,
- izendapenaren indarraldia, hasiera batean, 3 urtekoa da, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen saileko sailburuaren agindu bidez onartzen denetik zenbatzen hasita.
- interesdunei jakinaraztea eta EHAA-n argitaratzea, jendeak horren berri izan dezan, eta agindua errekurritzeko prozedura adieraztea (Sailburutzari aukerako berraztertze-errekurtsioa edo zuzenean administrazioarekiko auzi-errekurtsioa).
- Eusko Jaurlaritzak izendapena **Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari** helaraztea.



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

5. Bizitegi-merkatuko tentsio eremua izendatzeko Agindua EHAAn argitaratuko da, jendeak horren berri izan dezan.

6. Izendapena **Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioari** jakinaraziko zaio, ministerioak hiru hilean behin onartzen duen ebazpena eman dezan, Legean jasotako neurriak aplikatzeko bizitegi-merkatuko tentsio eremuen zerrenda jaso.