

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

3708

AGINDUA, 2025eko abuztuaren 21ekoa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez ezartzen baitira Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren jabetzako lurzorua erosteko baldintzak, baldin lurzoru horretan azalera-eskubideko etxebizitza jakin batzuk eta haiei atxikitako eranskinak eraikita badaude.

2025eko uztailaren 15eko bileran, Gobernu Kontseiluak hau erabaki zuen:

«Lehenengoa.— Baimena ematea Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari kostu bidez besterendu dezan gaur egun Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren jabetzako den lurzorua, baldin lurzoru horretako etxebizitzak azalera-eskubidean eraikitako babes sozialeko aldi baterako kalifikazioa dutenak badira; etxebizitzen eta haiei lotutako eranskinen titularrei zuzenean esleituko zaie lurzoru hori.

Horietatik kanpo geratzen dira ordezeko etxebizitzak emateko baliatzen diren etxebizitzak, baldin eta haien egungo pertsona fisiko titularrek ordezeko etxebizitzak eman zitzaizkien pertsonak izaten jarraitzen badute, araudi berezi bat aplikatzen baitzaie.

Bigarrena.— Baimena ematea Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari kostu bidez besterendu dezan zenbait etxebizitzak eta haiei lotutako eranskinek (alegia, aldi baterako kalifikazioaren epea bukatzeagatik babes sozialekoak izateari utzi dioten azalera-eskubidean eraikitakoak) hartzen duten lurzorua; besterentze hori etxebizitzen eta haiei atxikitako eranskinen titularrei lurzorua zuzenean esleituz egingo da.

Hirugarrena.— Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak zehaztuko ditu bai jarraitu beharreko izapi-deak, bai lurzoruaren baliospena, bai besterentzea gauatzeko epeak».

Horrenbestez, alderdi horiek zehazte aldera, agindu hau ematea erabaki da.

Azalera-eskubidea da inoren lurzoruaren gainean edo azpian eraikitzea ahalbidetzen duen eskubide erreal bat, eta eraikitakoaren gainean aldi baterako jabetza ematen du. Beraz, eraiki ondoren, nolabaiteko bikoiztasuna sortzen da jabetzari dagokionez: (i) lurzoruari dagokiona eta (ii) jasotako eraikinari dagokiona.

Horixe da, hain zuzen ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren jabetzako lurzoruetan eraikitako babes sozialeko hainbat etxebizitzaren egoera.

Ohiko baldintzetan, ezarritako denbora igarotzeagatik azalera-eskubidea iraungitakoan, Administrazioak bere egingo luke eraikitakoaren jabetza, horregatik kalte-ordainik ordaindu beharrik izan gabe, eskubidea eratzeko titulua edozein dela ere. Eskubide hori iraungitzeak, gainera, azalera-eskubidedunaren eskubide erreal edo pertsonal guztiak galtzea ekarriko luke; hau da, etxebizitza horien jabetza galtzea.

Galera hori gerta ez dadin, garai bateko Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak, sailburuaren 2010eko uztailaren 21eko, 2011ko maiatzaren 18ko eta 2012ko uztailaren 26ko aginduen bidez, bi eragiketa abiarazi zituen, azalera-eskubideko babes sozialeko etxebizitzen, merkataritzako lokalen eta atxiki gabeko eranskinen titular jakin batzuek lurzoruaren jabetza eskuratu zezaten.

Hala, 2010eko uztailaren 21eko Agindua, esaterako, 2003ko urtarrilaren 1a baino lehenago babes sozialeko aldi baterako kalifikazioa zuten etxebizitzaren titularrei bideratua zegoen; hortaz, lurzorua jabe egiteko, etxebizitzaren titularrek beren etxebizitzak babes sozialeko iraunkor gisa kalifikatzeko eskatu behar zuten.

Hala ere, 2011ko maiatzaren 18ko Agindua kalifikazio iraunkorra bazuten babes sozialeko etxebizitzaren titularrei bideratua zegoen; izan ere, 2003ko urtarrilaren 1etik aurrera emandako kalifikazioei zegokien, eta horiek guztiak iraunkorrak dira.

2012ko uztailaren 26ko Agindua, berriz, erosteko aukeraz baliatu ez ziren bi kolektiboak osatzen zituztenei bideratua zegoen, eta 2011ko ekainaren 1aren ondotik kalifikatutako higiezinak barne hartzen zituen; gainera, zenbait etxebizitzaren titularrei jabetasun mugagabea eskuratzea ahalbidetzen zien; etxebizitza horiek jabetasun osoaren erregimenean eskualdatu ziren, baina 75 urterako, eta Euskal Autonomia Erkidegoak du haien jabetza itzultzeko eskubidea.

Halaber, Enplegu eta Gizarte Politiketako sailburuaren 2013ko azaroaren 20ko Aginduak abian jarri zuen lurzoria saltzeko laugarren fase bat, aurreko faseetako higiezin guztiei irekia, baldin haien jabeek, hainbat arrazoi tarteko, ez bazuten eskuratzetik izan. Agindu horren berritasun bakarra zen ez zela mugarik ezartzen higiezin horien titularren diru-sarrereri.

Enplegu eta Gizarte Politiketako sailburuaren 2015eko urtarrilaren 28ko Aginduak bosgarren salmenta-fase bat ezarri zuen; fase horretan, eskaintzan sartu ziren lurzoria eskuratzeko aurreko fasearen ondoren kalifikatutako lau sustapeni zegozkien 605 higiezin berri.

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuaren 2017ko urtarrilaren 26ko Aginduaren bidez, baldintza berberetan errepikatu zen esperientzia, seigarren deialdiaren bidez, eta aurreko salmenta-fasea abian jarri ondoren kalifikatutako sustapenak sartu ziren; beraz, seigarren deialdi horrek 20.223 higiezini eragin zien guztira, barnean zirela etxebizitzak, haiei atxikitako edo atxiki gabeko eranskinak eta merkataritzako lokalak.

2025ean, zazpigarren deialdia abiaraziko da, eta, bertan, hauek baino ez dira sartuko: babes sozialeko etxebizitzaren kalifikazioa aldi baterako duten etxebizitzak eta aldi baterako kalifikazioaren epea igarotzeagatik babes sozialeko izaera galdu dutenak. Etxebizitza horien erregistro-titularrek, lurzoria eskuratzeko, etxebizitzaren kalifikazio iraunkorra eskatu beharko dute aldi berean.

Horrenbestez, hau

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.— Pertsona hauek erosi ahal izango dute Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren jabetzako lurzoria:

a) Azalera-eskubidean eraikitako babes sozialeko aldi baterako kalifikazioa duten etxebizitzaren eta haiei atxikitako eranskinen pertsona fisiko titularrek, baldin eta aldi berean etxebizitza horien kalifikazio iraunkorra eskatzen badute. Horietatik kanpo geratzen dira ordezkoko etxebizitzak emateko baliatzen diren etxebizitzak, baldin eta haien egungo pertsona fisiko titularrek ordezkoko etxebizitzak eman zitzaizkien pertsonak izaten jarraitzen badute.

b) Azalera-eskubidean eraikitako etxebizitzaren eta haiei atxikitako eranskinen erregistro-titularrek, baldin eta babes soziala galdu badute kalifikazio-epea igarotzeagatik, eta, aldi berean, etxebizitza horien kalifikazio iraunkorra eskatzen badute.

Bigarrena.— Eskaerak Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoa eskuragarri dagoen eredu ofizialaren arabera izan beharko du <https://www.euskadi.eus/zerbitzuak/12212>, eta erreferentziatzeko etxebizitzari buruzko ohar txiki bat aurkeztu beharko da.

Interesdunek, beren eskubideak eta betebeharrak baliatzeko, une oro aukeratu ahal izango dute bitarteko elektronikoak erabili ala ez Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailarekin harremanetan jartzean.

Eskaera Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoa aurkeztu daiteke: <https://www.euskadi.eus/zerbitzuak/12212>

Kasu horretan, eskaeraren osteko izapideak «Nire karpeta» herritarren karpeta bidez egingo dira (karpeta hori Herritarrei arreta integral eta multikanala emateko eta zerbitzu publikoak bitarteko elektronikoak irispidean izateko ekainaren 20ko 91/2023 Dekretuaren 62. artikuluan aipatzen da).

Eskaera aurrez aurre ere aurkeztu daiteke Zuzenean herritarrentzako zerbitzuan —ahal dela aldez aurretik hitzordua eskatuta—, erregistro-gaietan laguntzeko bulegoetan —Herritarrei arreta integral eta multikanala emateko eta zerbitzu publikoak bitarteko elektronikoak irispidean izateko ekainaren 20ko 91/2023 Dekretuaren 100., 101. eta 102. artikuluetan xedatutakoaren arabera—, bai eta Administrazio Publikoaren Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 16.4 artikuluan ezarritako aurkezpen-bitartekoak erabili ere.

Hirugarrena.— Etxebizitzari babes sozialeko etxebizitzaren kalifikazio iraunkorra emateko berariazko eskaera aurkeztu beharko da, bai babes sozialeko aldi baterako kalifikazioa duten etxebizitzaren titular diren pertsona fisikoek lurzoria erosteko eskaera egiten dutenean, bai eta aldi baterako kalifikazioaren epea igarotzeagatik babes soziala galdu duten etxebizitzaren titular diren pertsona fisikoek erosketa-eskaera egiten dutenean ere.

Laugarrena.— Eskabideak aurkezteko epea 2025eko irailaren 2an hasi eta abenduaren 31n amaituko da.

Bosgarrena.— Lurzoruaren balioespena —erosteko prezioa kalkulatu ahal izateko— agindu honen eranskinean aurreikusitako eran egingo da.

Seigarrena.— Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzak eragiketaren azken prezioa (BEZa barne, hala badagokio) jakinaraziko dio eskatzaileari, bai eta ordaintzeko modua eta epea ere, zeina ez baita hilabetetik gorakoa izango.

Zazpigarrena.— Lurralde historikoan dauden zoruak erosteko eskabide kopurua eta sustapenen ezaugarriak aintzat hartuz, Etxebizitzako lurralde-ordezkariek dagokion lurzoruaren besterengarritasun-adierazpenaren proposamena bidaliko dio Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuari, horrek, ondoren, adierazpenari buruzko ebazpena onar dezan, Euskadiko Ondareari buruzko Legearen Testu Bategina onartzeko azaroaren 6ko 2/2007 Legegintzako Dekretuaren 89. artikuluan ezarritako eran (aurrerantz, Euskadiko Ondareari buruzko Legea).

Zortzigarrena.— Behin azken prezioa ordainduta, lurralde-ordezkariek ebazpena emango du, babes sozialeko etxebizitzari kalifikazio iraunkorra emateko.

Bederatzigarrena.— Izapide guztiak amaitutakoan, Etxebizitzako lurralde-ordezkariek erosteko eskaerari buruzko ebazpena emango du; ebazpenean jasoko dira eskualdatzea formalizatu eta erregistratu ahal izateko behar diren datu guztiak, eta interesdunei eskritura publikoa egiteko deia egingo zaie.

Hamargarrena.— Euskadiko Ondareari buruzko Legearen 91. artikuluan xedatutakoarekin bat, baldin eta, eskabidea erregistratu eta sei hilabeteko epean, Etxebizitzako lurralde-ordezkariek ez badu berariaz ebatzi, eskaria ezetsi egin dela ulertu beharko da.

Hamaikagarrena.— Etxebizitzako lurralde-ordezkariek beharrezko diren jarduketa guztiak gauzatuko dituzte eskualdatzea eskritura publikoaren bidez formalizatzeko.

Hamabigarrena.— Eskualdaketak eragindako eskritura- eta erregistro-gastuak eta zergak erosleek ordaindu beharko dituzte, hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga izan ezik.

Hamahirugarrena.— Eskualdatzea automatikoki ebatziko da, Jabetza Erregistroan inskribatzen ez bada eskritura publikoa egin eta hurrengo sei hilabeteetan.

Hamalauugarrena.— Agindu honen aurka, aukerako berraztertze errekurtsoa jar dakioke Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuari, hilabeteko epean, edo administrazioarekiko auzi-errekurtsoa, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko epean. Bi kasuotan, errekurtsoak jartzeko epeak Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunetik hasiko dira.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko abuztuaren 21a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.

ERANSKINA

BALIOESPEN-SISTEMA

Erosteke prezioa finkatu ahal izateko, lurzoruaren balioespena 39/2008 Dekretuaren 7. artikuluan eta babes sozialeko etxebizitzaren balioespenerako aplikatu beharreko gainerako arauetan aurreikusitako eran egingo da (39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa).

Eragiketa hauek egingo dira etxebizitza bakoitzari dagokion lurzoruaren prezioa kalkulatzeko:

1.– Eraikin osoaren balioaren kalkulua.

Lehenik eta behin, eraikinaren guztizko balioa kalkulatu da. Horretarako, hura osatzen duten elementu guztiei dagozkien balioen arteko batuketa egingo da; hau da, etxebizitzaren eta haiei atxikitako eranskinen balioaren, merkataritzako lokalen balioaren eta atxiki gabeko eranskinen balioaren artekoa.

Etxebizitzak eta haiei atxikitako eranskinak agindu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen den egunean indarrean eta eguneratuta dauden gehieneko prezio ofizialen arabera balioetsiko dira.

2.– Eraikina hartzen duen lurzoruaren balio osoaren kalkulua.

Besterentze-prozedura honetarako, eraikinaren balio osoari % 10 aplikatuko zaio, lurzoruak eraikinaren balioan duen eragina zehazteko.

3.– Jabetza horizontalaren kuoten arabera, azken prezioa ezartzea.

Lurzoruaren azken balioespena egiteko, zatitu egingo da; zati kopurua zehazteko, kontuan hartuko da zenbat diren eraikineko etxebizitzak eta haiei atxikitako eranskinak, merkataritzako lokalak eta atxiki gabeko eranskinak. Zati bakoitzari dagokion prezioa kalkulatzeko, eraikina hartzen duen lurzoruaren balio osoa bider jabetza horizontalean zati bakoitzak (etxebizitzak eta haiei atxikitako eranskinak; merkataritzako lokalak, eta atxiki gabeko eranskinak) duen partaidetza-kuota egingo da.

4.– Zergen aplikazioa.

Azkenik, etxebizitza bakoitzaren azken prezioari zergak aplikatuko zaizkio, indarrean dagoen zerga-araudiaren arabera.