



AGINDUA, 2025EKO ABUZTUAREN 21EKOA, ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDAKO SAILBURUARENA, ZEINAREN BIDEZ EZARTZEN BAITIRA EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIO OROKORRAREN LURZORUA EROSTEKO BETEKIZUNAK, ZEINAREN GAINEAN ZENBAIT ETXEBIZITZA ETA HORIEI LOTUTAKO ERANSKINAK AZALERA-ESKUBIDEAN ERAIKITA BAITAUDE.

Gobernu Kontseiluak, 2025eko uztailaren 15ean egindako bilkuran, erabaki hau hartu zuen:

«Lehenengoa. – Baimena ematea Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari kostu bidez besterendu dezan, zuzeneko esleipenaren prozeduraren bidez, azalera-eskubidean eraikitako aldi baterako kalifikazioa duten babes sozialeko etxebizitzaren titular diren pertsona fisikoei, gaur egun Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren jabetzakoa den lurzorua.

Baztertuta geratzen dira birkokatzeetara bideratutako etxebizitzak, baldin eta haien egungo pertsona fisiko titularrek birkokatutako pertsonak izaten jarraitzen badute, araudi berezi bat aplikatzen baitaie.

Bigarrena.- Baimena ematea Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari kostu bidez besterendu dezan, zuzeneko esleipenaren prozeduraren bidez, etxebizitza horiek okupatzen duten lurzorua azalera-eskubidean eraikitako etxebizitzaren eta haiei atxikitako eranskinen titular diren pertsona fisikoei, baldin eta babes sozialeko kalifikazioa galdu badute aldi baterako kalifikazioaren epea igaro delako.

Hirugarrena. – Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak zehaztuko ditu jarraitu beharreko izapideak, lurzoruaren balorazioa eta besterentzea gauzatzeko epeak .»

Hori betetzeko ematen da agindu hau, alderdi horiek zehazteko.

Azalera-eskubidea eskubide erreal bat da, titularrari inoren lurzoruaren gainean edo azpian eraikitzeko aukera ematen diona, eraikitakoaren aldi baterako jabetza lortuz. Eraikuntza amaitu ondoren, jabetzen dualtasuna sortzen da: (i) lurzoruaren gaineko hondoratzaila eta (ii) ondoriozko eraikina xede duena: eraikuntza.

Egoera horretan daude Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren jabetzako lurzoruaren eraikitako babes sozialeko etxebizitzaren eraikin asko.

Egoera normaletan, denbora igaro delako azalera-eskubidea iraungi ondoren, azken horrek bere egingo luke eraikitakoaren jabetza, inolako kalte-ordainik ordaindu gabe, eskubidea eratzeko titulua edozein izanda ere. Eskubide horiek iraungiz gero, azalera-eskubidedunak ezarritako eskubide erreal edo pertsonal guztiak galduko lirarteke, hau da, etxebizitza horien jabetza.

Galera hori saihesteko, orduko Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak, sailburuaren 2010eko uztailaren 21eko, 2011ko maiatzaren 18ko eta 2012ko uztailaren 26ko Aginduen bidez, hiru eragiketa jarri zituen abian, azalera-eskubidean eraikitako babes sozialeko etxebizitzaren, merkataritza-lokalen eta atxiki gabeko eranskinen titular jakin batzuek lurzoruaren jabetza eskuratu ahal izateko.



Hala, 2010eko uztailaren 21eko Agindua 2003ko urtarrilaren 1a baino lehenagoko behin-behineko kalifikazioa zuten babes sozialeko etxebizitzaren titularrei zuzenduta zegoen, eta, beraz, lurzoruaren jabetza eskuratu ahal izateko, etxebizitzaren titularrek babes sozialeko etxebizitzaren kalifikazio iraunkorra eskatu behar zuten.

Hala ere, 2011ko maiatzaren 18ko Agindua jada kalifikazio iraunkorra zuten babes sozialeko etxebizitzaren titularrei zuzenduta zegoen, 2003ko urtarrilaren 1etik aurrera emandako kalifikazioei zegozkielako, eta guztiak iraunkorrak ziren.

2012ko uztailaren 26ko Agindua erosketa-aukera baliatu ez zuten bi kolektiboetako kideentzat zen, 2011ko ekainaren 1aren ondoren kalifikatutako higiezinak barne hartzen zituen, eta jabetza mugagabea eskuratzeko aukera ematen zien zenbait etxebizitzaren titularrei. Etxebizitza horiek jabetza osoko erregimenean eskualdatu ziren, baina aldi baterako 75 urtez, eta Euskal Autonomia Erkidegoak jabariaren itzulketa-eskubidea du horien gainean.

Era berean, 2013ko azaroaren 20ko Aginduak, Enplegu eta Gizarte Politiketako sailburuarenak, lurzoria saltzeko laugarren fase bat jarri zuen abian, aurreko faseetako higiezin guztiei irekia, horien titularrek, hainbat arrazoirengatik, erosi ez bazuten. Berritasun nagusia zen ez zela mugarik ezartzen higiezinaren titularren diru-sarreretan.

Enplegu eta Gizarte Politiketako sailburuaren 2015eko urtarrilaren 28ko Aginduak bosgarren salmenta-fase bat ezarri zuen, lurzoria eskuratzeko aurreko fasearen ondoren kalifikatutako lau sustapen dagozkien 605 higiezin berri sartzeko eskaintza.

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuaren 2017ko urtarrilaren 26ko Aginduaren bidez, seigarren deialdiaren bidez, esperientzia errepikatu zen baldintza berberetan, eta aurreko salmenta-fasea abian jarri ondoren kalifikatutako sustapenak sartu ziren; beraz, seigarren deialdi hori 20.223 higiezin zuzendu zitzaizkien guztira, etxebizitzari eta merkataritza-lokalei lotutako edo lotu gabeko etxebizitzak eta eranskinak barne.

2025ean zazpigarren deialdia abiarazi zen, eta aldi baterako kalifikazioa duten babes sozialeko etxebizitzak eta aldi baterako kalifikazioaren epea igarotzeagatik babes sozialeko izaera galdu duten etxebizitzak baino ez ziren sartu. Etxebizitza horien erregistro-titularrek, lurzoria eskuratu ahal izateko, etxebizitzaren kalifikazio iraunkorra eskatu beharko dute aldi berean.

Horrenbestez, honako hau

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa. – Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren jabetzako lurzoria erosi ahal izango dute:

- a) Azalera-eskubidean eraikitako babes sozialeko etxebizitzaren eta horiei atxikitako eranskinen aldi baterako kalifikazioa duten pertsona fisiko titullarrak, baldin eta aldi berean etxebizitza horien kalifikazio iraunkorra eskatzen badute. Baztertuta geratzen dira birkokatzeetarako etxebizitzak, baldin eta haien egungo titullarrak garai batean birkokatutako pertsonak badira.
- b) Azalera-eskubidean eraikitako etxebizitzaren eta horiei atxikitako eranskinen erregistro-titullarrak diren pertsona fisikoak, baldin eta babes soziala galdu badute kalifikazio-epea igaro delako eta, aldi berean, etxebizitza horien kalifikazio iraunkorra eskatzen badute.

Bigarrena. – Eskabidea Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoa eskuragarri dagoen eredu ofizialaren arabera egin beharko da (<https://www.euskadi.eus/servicios/1050507>), eta erreferentziako etxebizitzaren ohar soil bat aurkeztu beharko da.

Interesdunek une oro aukeratu ahal izango dute Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailarekin harremanak izango dituzten, beren eskubideak eta betebeharrak bitarteko elektronikoen bidez gauzatzeko.

Eskabidea Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoa aurkez daiteke: <https://www.euskadi.eus/servicios/1050507>.

Kasu horretan, eskaeraren ondorengo izapideak Herritarrei arreta integral eta multikanala emateko eta zerbitzu publikoak bitarteko elektronikoz irispidean izateko ekainaren 20ko 91/2023 Dekretuaren 62. artikuluan aipatzen den «Nire karpeta/Mi karpeta» izeneko herritarren karpeta bidez egingo dira.

Eskabidea aurrez aurre ere aurkez daiteke Zuzenean-Herritarrentzako arreta-zerbitzuan, ahal dela alde aurretik hitzordua eskatuta, erregistro-gaietan laguntzeko bulegoetan, Herritarrei arreta integral eta multikanala emateko eta zerbitzu publikoak bitarteko elektronikoz irispidean izateko ekainaren 20ko 91/2023 Dekretuaren 100., 101. eta 102. artikuluetan aurreikusitakoaren arabera, bai eta Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 16.4 artikuluan aurreikusitako aurkezpen-bitartekoak erabiliz ere.

Hirugarrena. – Aldi baterako kalifikazioa duten babes sozialeko etxebizitzaren titular diren pertsona fisikoek lurzorua erosteko egiten duten eskaerak eta aldi baterako kalifikazioaren epea igarotzeagatik babes soziala galdu duten etxebizitzaren titular diren pertsona fisikoen erosketa-eskaerak berekin ekarriko dute etxebizitzak babes sozialeko etxebizitza gisa behin betiko kalifikatzeko berariazko eskaera.

Laugarrena. – Eskabideak aurkezteko epea 2025eko irailaren 2tik abenduaren 31ra bitartekoa izango da.

Bosgarrena. – Erosteko prezioa kalkulatzeko, lurzoruaren balioespena agindu honen I. eranskinean aurreikusitako baldintzetan egingo da.

Seigarrena. – Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzak eragiketaren azken zenbatekoa (BEZa barne, hala badagokio) jakinaraziko dio eskatzaileari, bai eta ordaintzeko modua eta epea ere (gehienez ere bi hilabetekoa).

Zazpigarrena. – Lurralde historikoan lurzorua erosteko dauden eskaeren kopurua eta sustapenen ezaugarriak kontuan hartuta, Etxebizitzako lurralde-ordezkariek dagozkion besterengarritasun-deklarazioaren proposamenak aurkeztuko dizkio Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuari, ebazpena eman aurretik, azaroaren 6ko 2/2007 Legegintzako Dekretuaren bidez onartutako Euskadiko Ondareari buruzko Legearen testu bateginaren (aurrerantzean, Euskadiko Ondareari buruzko Legea) 89. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Zortzigarrena. – Behin azken prezioa ordainduta, lurralde-ordezkariek ebazpena emango du, gizarte-babeseko etxebizitza iraunkortzat kalifikatzeko.

Bederatzigarrena. – Izapide guztiak bete ondoren, Etxebizitzako lurralde-ordezkariek erosteko eskaerari buruzko ebazpena emango du. Ebazpen horretan, ondoren formalizatzeko eta erregistratzeko behar diren datu guztiak jasoko dira, eta interesdunei eskritura publiko egiteko zitazioa egingo zaie.

Hamargarrena. – Euskadiko Ondareari buruzko Legearen 91. artikuluekin bat etorritik, eskabidea erregistratu eta sei hilabete igaro ondoren Etxebizitzako lurralde-ordezkariek ez badu berariaz ebatzi, eskaerari ezezkoa eman zaiola ulertuko da.

Hamaikagarrena. – Etxebizitzako lurralde-ordezkariek beharrezko jarduketa guztiak egingo dituzte eskualdatzea formalizatzeko eta eskritura publikoan jasotzeko.

Hamabigarrena.– Eskualdatzeak eragindako eskritura- eta erregistro-gastuak eta zergak erosleei dagozkie, 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.

Hamalagarrena. – Agindu honen aurka, aukerako berraztertze-errekurtsoa aurkeztu ahal izango zaio Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuari, hilabeteko epean, edo, bestela, zuzenean administrazioarekiko auzi-errekurtsoa Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko dagokion salan, bi hilabeteko epean. Bi kasuetan, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen denetik aurrera zenbatuko dira epeak.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko abuztuaren 21.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
Denis Itxaso Gonzalez

I. ERANSKINA BALORAZIO-SISTEMA

Erosteke prezioa finkatzeko, lurzoruaren balioespena Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 7. artikuluan eta babes sozialeko etxebizitzak baloratzeko aplikatu beharreko gainerako arauetan aurreikusitakoaren arabera egingo da.

Etxebizitza bakoitzari egotz dakioken lurzoruaren prezioa kalkulatzeko prozedurak honako eragiketa hauek izango ditu:

1. – Eraikinaren guztizko balioaren kalkulua.

Lehenik eta behin, eraikinaren guztizko balioa kalkulatu da. Horretarako, hura osatzen duten elementu guztiei dagozkien balioak batuko dira: etxebizitzak eta atxikitako eranskinak, merkataritza-lokalak eta atxiki gabeko eranskinak.

Agindu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen den egunean indarrean eta eguneratuta dauden gehieneko prezio ofizialen arabera baloratuko dira etxebizitzak eta horiei atxikitako eranskinak.

2. – Eraikina hartzen duen lurzoruaren guztizko balioaren kalkulua.

Eraikinaren guztizko balioari, besterentze-prozedura honetarako, % 10eko ehunekoa aplikatuko zaio lurzoruak eraikinaren balioan duen eragin-kontzeptuan.

3. – Jabetza horizontalaren kuoten arabera esleitzea azken prezioa.

Lurzoruaren azken balorazioa egiteko, eraikinean dauden etxebizitza eta horiei atxikitako eranskin, merkataritza-lokal eta atxiki gabeko eranskin adina zatitan zatituko da lurzorua. Zati bakoitzaren prezioa honela kalkulatu da: eraikina kokatuta dagoen lurzoruaren guztizko balioa bider eraikina osatzen duten etxebizitza eta horiei atxikitako eranskinak, merkataritzako lokalak edo atxiki gabeko eranskinak dituzten jabetza horizontaleko partaidetza-kuota.

4. – Zergak aplikatzea.

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

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

ETXEBIZITZA ETA
HIRI-AGENDA