



AGINDUA, ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA KO SAILBURUARENA, ZEINAREN BIDEZ HASIERA EMATEN BAITZAI O IRUNGO UDALERRIA BIZITEGI-MERKATU TENTSIONATUKO EREMU DEKLARATZEKO PROZEDURARI

ESPEDIENTE-ZENBAKIA: AAAA_ORD_7274/24_09

Irungo Udalak (Gipuzkoa) aurkeztutako eskabidea ikusi da, zeinean eskatzen baita udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_7274/24_09 da, eta hauek dira hari buruzko

AURREKARIAK

LEHENENGOA.- 2024ko urriaren 30ean Irungo Tokiko Gobernu Batzarraren erabaki bat aurkeztu zen, 2024ko urriaren 23koa, zeinaren bidez Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailari eskatzen zaion has dezala Irungo udalerrria eremu tentsionatu deklaratzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

BIGARRENA.- Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerari dokumentazio hau erantsi zaio:

1. Irungo etxebizitzaren diagnostiko-txostena
2. Neurrien plana
3. Justifikazio-memoria

HIRUGARRENA.- Behin dokumentazioa aztertuta, eta bat etorritik Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen 2015eko urriaren 1eko 39/2015 Legearen 68.3 artikuluan xedatutakoarekin, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpen baten bidez, epe bat eman zaio Irungo Udalari, udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera aurkeztu dituen neurrien plan espezifikoan eta justifikazio-memorian aldaketak edo hobekuntzak aurkez ditzan; zehazki puntu hauei dagokienez:

1. Berrikusi beharko da egokia ote den modu partikularrean definitzea eskubidearen xede-esparruan edukitzaile handiaren figura, eta justifikazio-memorian arrazoitu beharko da horren zergatia.
2. Legez ezarritako gainerako neurriak alde batera utzi gabe, memoria justifikatu beharko da, bidezkotzat jotzen bada, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu

Donostia - San Sebastian, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la sede electrónica mediante el localizador indicado al pie de página. Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, egoitza elektronikoan egiaztatgarria, orri-oinean adierazitako lokalizatzailearen bidez.





deklaratueta dauden higiezin etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikuluko 7. paragrafoan aurreikusitako errenta-muga aplikatzea deklarazio hori indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez denean higiezinetan; kasu horretan, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gainditu erreferentziako prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga.

3. Neurrien plan espezifikoan, 149/2021 Dekretuak garatzen duen kanona ezartzeko aukera aipatzen da, baina ez dira zehazten aipatutako neurriak ezartzeko aurreikuspenak, eta, beraz, egokitzat jotzen da horri dagokionez hartu nahi diren neurriak gehiago zehaztea (149/2021 Dekretua, ekainaren 8koa, Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurri buruzkoa).

LAUGARRENA.- 2024ko abenduaren 19an, Irungo Udalak borondatezko hobekuntzen dokumentua aurkeztu zuen udalerriko bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaeran, eta zabaldu egin zituen neurrien plan espezifiko eta justifikazio-memoria, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak bidalitako errekerimenduan ezarritako jarraibideak txertatuta.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

LEHENENGOA.- Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak deklaratu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eskusiboan esparruan, eta bat etorritik etxebizitzaren arloan sail honek bereganatutako eginkizunekin, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sailak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko espedientea ebazteko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

BIGARRENA.- Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikulua xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak



aplikatzearen ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko:

«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 etorritz 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 homogeneoak hartuko dira kontuan.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko 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 araberako zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohesioaren 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 ebazpenak arrazoituta 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. Ebazpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioko 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 ebazpen bat onartuko du, hiru hilean behin, artikuluko legez ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.”

HIRUGARRENA.– 12/2023 Legearen 18. artikuluko 3. apartatuan xedatutakoaren arabera, 2. apartatuan ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu bat deklaratzeko justifikazio-memoria bat egin beharra dakar, honako bi inguruabar hauekiko bat gertatzen dela egiaztatzeko:

- a) Hipotekak edo alokairuak —gehi oinarrizko gastuek eta hornidurek— aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamar baino.
- b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak gutxienez ehuneko hiru puntu gehiagoko hazkunde metatua izatea kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren aldean, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan.

Deklarazioak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko beharrezkoak diren neurriak eta neurri horiek ezartzeko egutegia proposatuko dituena.

LAUGARRENA.– Irungo Udalak aurkeztutako eskaera eta erantsitako dokumentazioa aztertu ondoren, honako gogoeta hauek egin behar dira:

1. Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretiazko informazioa bete da.

Aurkeztutako eskaerarekin batera, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren deklaraziorako diagnostiko-dokumentua eta etxebizitza-plana aurkeztu dira. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera garatzen da, etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera barne, baita egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera ere.

Memorian adierazle hauek zehazten dira:

- Etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera; horien hazkundearen bilakaeraren arrazoiak (hazkunde hori, batez ere, biztanleriaren –bereziki, etxebizitza lehen aldiz eskatzen duten gazteenen– mugikortasun-joerek eragindakoa da).
 - 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.
 - 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.
2. Justifikatzen da etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia dagoela, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legezko baldintzak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu da, non adierazten den Irungo udalerriak betetzen dituela 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) eta b) apartatuetan aurreikusitako bi irizpideak.

Memorian, Irun deklaratzeko legezko irizpideak betetzen direla justifikatzen da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenetan adierazitakoari dagokionez. Azken bost urteetan alokairuaren prezioak izan duen igoerari dagokionez, adierazten du ezen azken 5 urteetan (2017tik 2022ra bitartean) alokairuaren batez besteko prezioa % 18,5 igo dela, % 17tik gora (KPI + ehuneko 3 puntu), 12/2023 Legearen 18. artikulua b) apartatuan aurreikusitako irizpidea betez. Justifikatzen da, orobat, betetzen direla 18. artikulua horren a) apartatuan eskatutako baldintzak, alokairuaren kostuaren eta oinarriko gastu eta horniduren batez besteko karga udalerriko familien batez besteko errenta erabilgarriaren % 30 baino ehuneko handiagoan kokatzen delako. Kasu honetan, Irungo hiriak 2 puntutan gaintzen du, guztira, ehuneko hori: alokairua eta hornidurak ordaintzeko batez besteko esfortzu maila % 32koa da, eta Legean aurreikusitako udalerraren batez besteko errenta erabilgarriaren % 30eko muga gaintzen da. Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen direla udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskatzen diren legezko bi irizpideak.

Garatu nahi den neurrien plan espezifikoari dagokionez, aurkeztutako dokumentazio osagarrian jasotako neurrien zehaztapena ikusita, uste dugu bete dela eskaera hobetzeko eskakizuna, udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzekoan.

agerian jarritako desorekak lehengoratzeko plan bideragarri eta egoki bat idatziko dela bermatzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da betetzen direla Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) apartatua eta b) apartatua aurreikusitako justifikazio-baldintzak, Irungo udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Beraz, bidezkoa da deklarazio horretarako prozedura hastea.

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

EBAZTEN DUT:

LEHENENGOA.– Hasiera ematea Irungo udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera eta bertan aurreikusitakoaren ondorioetarako.

BIGARRENA.– Prozedura informazio publikoan jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (GAO) argitaratuz, HOGEI EGUN balioduneko epean, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

Irungo udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta aldeko aurreko memoria Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan (Donostia kalea 1, Vitoria-Gasteiz) eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoaren iragarki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>) egongo dira eskuragarri.

HIRUGARRENA.– Agindu hau Irungo udalari jakinaraztea, eta hogeiei egun balioduneko epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki iritzitako alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

Ebazpen honen aurka, ezin da errekurtsorik aurkeztu, izapide hutseko egintza baita.

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILBURUA

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA