

**III. ATALA****EUSKAL HERRIKO AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIOA****Etxebizitza eta Hiri Agenda**

Agindua, 2026ko maiatzaren 28koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, Basauriko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko duena.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak, 2026ko otsailaren 2ko Aginduaren bidez, Basauriko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura abiatu zuen. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_2/26_09 da, eta hauek dira

Egitateak

Lehenengoa: 2025eko azaroaren 27an, Basauriko Udalak eskatu zuen Eusko Jaurlaritzako dagokion sailak Basauriko udalerria deklaratu zezala bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoarekin.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerari agiri hauek erantsi zizkion:

1. Basauriko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko hasierako justifikazio memoria.
2. Basauriko etxebizitzari buruzko diagnostikoa.
3. Basauriko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeari lotutako neurrien plan espezifikoak.

Bigarrena: Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2026ko otsailaren 2ko Aginduaren bidez, hasiera eman zitzaion Basauriko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, eta jendaurrean jarri zen.

Agindua 2026ko otsailaren 11ko EHAA (28. zenbakia) eta 2026ko otsailaren 11ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (28. zenbakia) 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 jartzen dira Basauriko udalerria eremu tentsionatu deklaratzeko prozedurari hasiera ematea justifikatzen duten azterketak eta aldeko aurreko memoria.

Agindua 2026ko otsailaren 2an jakinarazi zioten Basauriko Udalariei, eta hoguei egun balioduneko epea eman, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita, egoki irizitako alegazioak eta agiriak aurkez zitzan.

Hirugarrena: Interesdunei entzunaldia egiteko eta informazioa jendaurrean jartzeko epea igarota, ez da alegaziorik aurkeztu.

Laugarrena: Administrazio-espedientearen barruko dokumentazioa ikusirik, Basauriko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko behin betiko justifikazio-memoria idatzi da, eta bertan, besteak beste, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean xedatzen denarekin bat etorritik, eremu tentsionatu deklaratzeko xede-eremuan edukitzaile handia izatea zer den azaltzen da, honela: lege horretan ezarritakoaren ondorioetarako, edukitzaile handitzat jotzen dira bizitegi-erabilerako hiri-lurreko hamar ondasun higiezin baino gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, baita bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako azalera eraikia dutenak ere, betiere garajeak eta trastelekuak kenduta.

Memorian arrazoitzen da egokia dela Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan jasotzen den errenta-mugaketa aplikatzea bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatueta dauden higiezinaren etxebizitza-errentamenduko kontratuei, hargatik eragotzi gabe lege ezarritako gainerako neurriak. Mugaketa horren ara-



bera, toki bat eremu tentsionatu izendatu eta hurrengo bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean izan ez duten higiezinetan, kontratu berriaren hasieran hitzartzen den errentak ezingo du gainditu erreferentziako prezioen indize-sistemaren arabera aplikatzekoa den prezioaren gehieneko muga.

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.

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 espediente 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 xedatutakoaren arabera, 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-erabilaren 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 homogeneoak hartuko dira kontuan.
- b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzek 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 araberrako 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 gune deklaratzeko hiru urteko balioa izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartutako 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 honetan lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

Hirugarrena: 12/2023 Legearen 18. artikulua 3. apartatua xedatutakoaren arabera, 2. apartatua ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, justifikazio-memoria bat egin beharko da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

- a) Hipotekak edo alokairuak —gehi oinarritzko 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.

Izendapenak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta haien garapen-egutegia proposatuko dituen.

Laugarrena: Legez eskatzen diren prozedurazko izapideak betez izapidetu da prozedura. Hala, prestaketa-prozedura egin ondoren, justifikazio-memoria idatzi da, arrazoi zuzeneko deklarazioaren xede den eremuko egoiliarrentzat etxebizitza nahikorik ez egoteko arrisku berezia dagoela; bestetik, udalari interesdunari entzuteko eta informazioa jendaurrean jartzeko izapideak egin dira, eta ez da alegaziorik aurkeztu, ez batean, ez bestean.

Bosgarrena: Basauriko Udalak aurkeztutako eskabidea eta dokumentazioa ikusirik eta udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko igorri den justifikazio-memoria aztertutik, uste dugu nahikoa egiaztatu dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikulua b) letran aurreikusten diren inguruabarrak badaudela, Basauriko udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko.

Seigarrena: Justifikazio-memorian adierazitakoarekin eta 12/2023 Legearen 3.k artikuluan xedatutakoarekin bat, edukitzailerik handitzat jotzen dira bizitegi-erabilerako hiri-lur-reko bost ondasun higiezin baino gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, baita bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako azalera eraikia dutenak ere, betiere garajeak eta trastelekuak kenduta.

Zazpigarrena: Deklarazioak etxebizitza-errentamenduko kontratuen gainean dituen ondorioei buruz, adierazi beharra dugu, bat etorrita Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.6 artikuluan xedatzen denarekin, lege horren mendeko etxebizitza-errentamenduko kontratuetan, betiere higiezin bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen ezarritako baldintzen arabera deklarazioa indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo duela gainditu etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitza-errentamenduko kontratuaren azken errenta, aurreko kontratuaren errenta urtean behin eguneratzeko klausula aplikatu ondoren, eta ezingo dela baldintza berririk finkatu, errentariari aurreko kontratuan jasotzen ez ziren kuota 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 Erregela-menduaren 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 kontratua hamar urtez edo gehiagoz baldintza beretan luzatzeko aukera ematen badio.

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 higiezin bizi-tegi-merkatu tentsionatuko eremu batean kokatuta badago deklarazioa 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-kontratuaren, baldin eta higiezin bizi-tegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera deklarazioa indarrean eduki ez badu, eta azken bost urteetan etxebizitzaren errentamendu-kontraturik indarrean eduki ez badu, Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren ebazpenak hala jasoz gero, bizi-tegi-merkatu tentsionatuko eremuaren izendapenean hori aplikatu beharra justifikatu ondoren.

Kasu honetan, uste dugu justifikatuta dagoela bizi-tegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzen kokatuta dauden eta azken bost urteetan etxebizitza-errentamenduko kontraturik izan ez duten higiezinetan sinatzen diren etxebizitza-errentamenduko kontratuei errenta-mugaketa ezartzea. Neurri hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren ebazpenean jaso beharko da, lehen aipatutako 17. artikuluko baldintzetan.

Zortzigarrena: Bizi-tegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko agindua Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren mendeko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio, eta hark, Etxebizitza Eskubidearen aldeko Legean jasotzen diren neurriak aplikatzeko, lege horren 18.2 artikuluan xedatzen denaren babespean deklaratu diren bizi-tegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duen ebazpen bat onetsiko du, hiru hilez behin.

Bederatzigarrena: Bizi-tegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen deklarazioak hiru urteko indarraldia izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute, eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartutako neurriak eta ekin-tza publikoak justifikatu ondoren.

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

**EBAZTEN DUT:**

Lehenengoa: Basauriko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko, bat etorrita 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 deklaratuaren eremuan edukitzea handitza jotzea, bat etorrita Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k artikulua ezartzen duenarekin, bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titularrak diren pertsona fisiko edo juridikoak, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak.

Hirugarrena: Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuaren dauden higiezin dagozkien etxebizitzaren errentamendu-kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan jasotzen den errenta-mugaketa aplikatzea. Mugaketa horren arabera, eremu tentsionatuaren deklarazioa indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontratuei indarrean egon ez denean higiezinetan, kontratu berriaren hasieran hitzartzen den errentak ezingo du gainditu erreferentziako prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatzeko den prezioen gehieneko muga.

Laugarrena: Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren mendeko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinaraztea Basauriko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko agindu hau, bat etorrita 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 Basauriko Udalerri jakinaraztea, eta EHAA eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu dezatela agintzea, herritarrek beronen berri izan dezaten.

Seigarrena: Agindu honek administrazio-bidea amaitzen du, eta, beronen aurka, aukerako berraztertze-errekurtsoa aurkeztu dakioko organo honi, hilabeteko epean, edo administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu daiteke Administrazioarekiko Auzien Epaitegian, bi hilabeteko epean, agindua Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteizen, 2026ko maiatzaren 28an.—Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua, Denis Itxaso González