

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

641

AGINDUA, 2025eko urtarrilaren 28koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio 60 zuzkidura-bizitoki esleitzeko prozedurari Zarautz udalerriko Salberdin eremuan.

AURREKARIAK

Lehenengoa.– Zuzkidura-bizitoki horiek esleitzeko prozedurak Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduak xedatutakoari jarraituko dio (agindu hori etxebizitza-eskatzailleen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoa da), hala ezartzen baita Babes publikoko etxebizitzaren erregimen juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 12. artikuluan. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduak aldaketak izan ditu, III. kapituluan (alokairuko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren esleipenak arautzekoa), abenduaren 26ko 210/2019 Dekretuaren azken xedapenetako zazpigarrenak eraginda; dekretu horrek kreditu-erakundearen eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren arteko etxebizitzaren eta lurzoruaren arloko finantza-lankidetzaren ezarri zuen, eta etxebizitzaren arloko erregelamendu-xedapenak aldatu zituen.

Era berean, nahitaezkoa da aipatzea 147/2023 Dekretua, urriaren 10ekoa, Etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzkoa, zeinak, alde batetik, azken xedapenetako lehenengoan aldatu egiten baitu martxoaren 4ko 39/2008 Dekretua, eta bestetik, azken xedapenetako bigarrenean aldatu egiten baitu 2012ko urriaren 15eko Agindua.

Bigarrena.– 2018ko abenduaren 9an argitaratu zen Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariaren abenduaren 29ko 139/2017 Ebazpena, zeinaren bidez xedatzen baita argitara ematea Zarautzko Udalarekin sinatutako lankidetzaren hitzarmena, Zarautzko udalerriko OR Salberdin 10.2 sektorean zuzkidura-bizitokiak sustatzeko. Hitzarmen horren bosgarren klausulan adierazten denez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak konpromisoa hartu du zuzkidura-bizitokiaren sustapenean interesa duen udalerririk bakarria Zarautz dela deklaratzeko, eta udalerririk horretako herritarrak izango dira lehentasunezko hartzaileak.

Hirugarrena.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak zuzenean sustatu ditu Zarautzko udalerririk Salberdin eremuan araubide autonomikoko 60 zuzkidura-bizitokiak, eta hura da titularrak. Sustapenaren espediente-zenbakia EB3-0205/18-AA-000 da.

Laugarrena.– Alokairuan esleituko diren 60 zuzkidura-bizitoki horietako 3, logela bakarrekoak eta 53,15 m²-ko azalera dutenak, mugikortasun urri iraunkorra duten desgaituentzat egokituta daude. Gainerako 57 zuzkidura-bizitokietatik 54 bizitoki logela bakarrekoak dira, eta 36,97 m² eta 50,46 m² bitarteko azalera dute; eta gainontzeko 3 zuzkidura-bizitokiak bi logelakoak dira, eta 52,94 m²-ko azalera dute. Zuzkidura-bizitoki horiek guztiak seigarren ebazpen-zatian zehazten diren kupoetan banatuko dira.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.– Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuari dagokio agindu hau ematea, araudi hauetan ezarritako ahalbideturik: martxoaren 4ko 39/2008 Dekretua, Babes publikoko etxebizitza araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzuaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa (aurrerantzean, 39/2008 Dekretua) –hirugarren xedapen gehigarria, zehazki–; eta Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Agindua, Etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoa (aurrerantzean, 2012ko urriaren 15eko Agindua) –48. artikulua, zehazki–.

Bigarrena.– Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 23.4 artikulua ezartzen du zuzkidura-bizitokiak titulartasun publikokoak izango direla eta erabiltzaileek aldi baterako okupatuko dituztela.

Hirugarrena.– Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 23.3 artikulua arabera, zuzkidura-bizitokiaren helburua da aldi baterako bizitokia ematea etxebizitza bat legez okupatzeko zailtasunak dauzkaten, hala nola gazteei, migratu duten pertsonari, etxebizitza partekatua erabiltzeko eskubidea galdu duten pertsona banandu edo dibortziatuei, hirigintzako eragiketarik direla eta beste bizitoki baten zain daudenei eta antzeko egoeratan dauden pertsonari. Erabili ahal izango dira, halaber, aldi baterako bizitokia emateko bai birgizarteratzen ari diren pertsonari, bai babes berezia behar dutenei, hala nola genero-indarkeria jasan duten emakumei, adinekoei, etxegabeei, desgaitasun fisiko, psikiko edo intelektuala dutenei eta antzeko egoeratan dauden beste batzuei.

Laugarrena.– 39/2008 Dekretuaren hirugarren xedapen gehigarriak araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiaren ezaugarriak arautzen ditu, eta honako hau ezartzen du: bizitokiak hilabeteka eskuratuko dira, gehienez urtebeterako, eta epe hori urtero luzatu ahal izango da, gehienez lau aldiz. Bizitoki horien truke erabiltzaileek kanon bat ordaindu beharko dute hileroko. Esleitzeko moduari dagokionez, babes publikoko etxebizitza arloan ezarritakoa aplikatuko da, hau da, 2012ko urriaren 15eko Aginduaren II. tituluan araututako prozedura, kontuan izanda abenduaren 26ko 210/2019 Dekretuak titulu hori aldatu zuela alokairuko etxebizitzaren esleipen-prozedurari dagokionez.

Bosgarrena.– Abenduaren 26ko 210/2019 Dekretuak, Kreditu-erakunde eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren arteko etxebizitzaren eta lurzuaren arloko finantza-lankidetzakoak eta etxebizitzaren arloko erregelamendu-xedapenak aldatzekoak, bere azken xedapenetako zazpigarreneko 4. puntuan, aldatu egiten du Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduaren II. tituluko III. kapitulua, zeinak arautzen baitu etxebizitzaren arloko sail eskudunak alokairu-araubideko babes ofizialeko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedura. Txertatu berri den 47 bis artikulua arabera, sustapen guztietan –kolektibo jakin bati berriaz bideratutako autonomia-erregimeneko zuzkidura-bizitokiaren kasuan salbu–, etxebizitza-kupo batzuk gordeko dira honako kolektibo hauen premiei erantzuteko: desgaituak, 36 urtetik beherako titular bat gutxienez duten bizikidetzak-unitateak, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren titularrak, etxebizitza-premia berezia duten pertsonak, gainerako eskatzaileak edo kupo orokorra.

Seigarrena.– Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 50. artikulua, egungo erredakzioan, esaten du etxebizitzak eta, horrela erabakitzen bada, zuzkidura-bizitokiak 47 bis artikuluan aipatzen diren irizpideen arabera esleitzeko direla, hots, kupoen arabera, etxebizitzaren egokitasunaren arabera eta 51. artikuluan aipatzen den baremoa aplikatutakoan pertsonari edo bizikidetzak-unitateei lortutako puntuazio-hurrenkeraren arabera. 51. artikulua horrek hau kontuan izanik arautzen du baremoa: eskatzaileen diru-sarrerak, bizikidetzak-unitateko kide-kopurua, etxebizitza-eskatzaileek erregistroan duten antzintasuna eta etxebizitza-premia berezia.

Bizikidetza-unitateko kide-kopuruagatik ematen den puntuazioa sustapeneko etxebizitzek edo zuzkidura-bizitokiek duten logela-kopuruaren arabera emango da. Hala, logela (edo espazio ireki) bateko etxebizitza edo zuzkidura-bizitokietarako, puntu 1 emango zaie bi kidez osatutako bizikidetza-unitateei eta 0 puntu pertsona bakarreko bizikidetza-unitateei; 2 logelako etxebizitza edo zuzkidura-bizitokietarako, 3 puntu emango zaizkie hiru kidez osatutako bizikidetza-unitateei, puntu 1 bi kidez osatutako bizikidetza-unitateei eta 0 puntu pertsona bakarreko bizikidetza-unitateei.

Zazpigarrena.– Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 27. artikulua zehazten du etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki bat noiz den egokia, bizikidetza-unitateko kide-kopuruaren eta esleitu beharreko etxebizitzak dituen logelen arabera.

Zortzigarrena.– 80/2022 Dekretuaren 5. artikuluko 4., 5. eta 6. apartatuetan esaten da noiz gertatzen den gainokupazioa etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki batean (80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena).

Bederatzigarrena.– Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Aginduak zehazten ditu babes publikoko etxebizitzak gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokiaren kanona.

Hamargarrena.– Etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzko urriaren 10eko 147/2023 Dekretuaren azken xedapenetako lehenengoak martxoaren 4ko 39/2008 Dekretua aldatzen du, eta dekretu horren 19. artikuluari 3. apartatu bat gehitzen dio, zeinak babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko eska daitezkeen urteko gehieneko diru-sarrera haztatuen mugei eragiten baitie.

Horrenbestez, aipatutako legezko manuak, horiekin bat datozenak eta aplikagarri diren gainerakoak aztertu ondoren, honako hau

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Hasiara ematea Zarautzen, Salberdin eremuan, Euskal Autonomia Erkidegoaren titulartasuneko 60 zuzkidura-bizitoki esleitzeko prozedurari, erabilera lagatzeko erregimenean. Espediente-zk.: EB3-0205/18-AA-000.

Bigarrena.– Zuzkidura-bizitoki horien lagapena aldi baterako izango da. Sarbidea hilabeteka emango da, eta gehienez urtebeterako eskuratu ahal izango da bizitokia, nahiz eta epe hori urtero luzatu ahal izango den, gehienez lau aldiz.

Hirugarrena.– Hileko kanona Babes ofizialeko etxebizitzak gehieneko prezioak zehazteari buruzko 2022ko ekainaren 30eko Aginduaren arabera kalkulatu da. Kanon hori ezin izango da izan esleipendunen diru-sarrera haztatuen % 30 baino gehiagokoa.

Laugarrena.– Alde batetik, Etxebizitza egokia arautzen duen 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 27. artikuluari jarraituz, eta, bestetik, Gainokupazioa arautzen duen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 5. artikuluari jarraituz, sustapenean ezin izango dute parte hartu 3 kide baino gehiagoko bizikidetza-unitateek.

Bosgarrena.– 60 zuzkidura-bizitoki horien esleipen-prozeduran parte hartu ahal izango dute agindu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen den datan Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokiaren Eskatzaileen Erregistroan altan dauden pertsonak edo bizikidetza-unitateek, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badituzte:

a) Etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokiaren eskatzaileen erregistroan alta emanda egotea alokairuko eskatzaile gisa, Zarautzko udalerrian. Mugikortasun murriztua duten pertsonak parte hartu ahal izango dute edozein dela eskaera-udalerria.

b) Etxebiden izena emanda duen titularretako bat, gutxienez, Zarautzko udalerrian erroldatuta egotea agindu hau argitaratzen den datan. Mugikortasun murriztua duten pertsonak zein genero-indarkeriaren biktima diren emakumeek ez dute egiaztatu behar udalerrri honetan erroldatuta daudenik, parte hartu ahal izateko.

c) Agindu hau argitaratzen den egunean 36 urte baino gutxiago izatea. Izen-emate bateratuen kasuan, nahikoa izango da inskripzioaren titularretako bat 36 urtetik beherakoa izatea. Zuzkidura bizitoki egokituen kupoan parte hartuko duten interesdunek edozein dela euren adina hartu ahal izango dute parte.

d) Egiaztatzea 2023. urteko errenta aitortenaren zergaldiko diru-sarrerara haztatuak ez direla 3.000 euro baino txikiagoak eta ez direla 45.022,57 euro baino handiagoak. Ez dute gutxienerako diru-sarrerarik egiaztatu behar mugikortasun murriztua duten pertsonak, desgaitasun psikikoa dutenek, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeek edo etxebizitza bat izateko eskubide subjektiborako eskubidea onartuta dutenek. Diru-sarrera konputagarrien hartzailezat joko dira gaitasuna judizialki aldatu ez zaien eta bizikidetzaren unitatearen parte diren adin nagusiko pertsona guztiak.

e) Bizikidetzaren unitatea osatzen dutenetatik inork ez izatea ez etxebizitzarik jabetzan, ez azalera edo gozamen-eskubiderik, Agindua argitaratzen den egunean. Dena dela, etxebizitza-gabeziaren eskakizunari dagozkion salbuespenak aplikatuko dira, 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 9 bis artikuluari jarraituz, zeina urriaren 10eko 147/2023 Dekretuaren azken xedapenetako bigarrenak erantsi baitzuen.

f) Bizikidetzaren unitateak ez izatea 3 kide baino gehiago.

Seigarrena.– Agindu honen bosgarren ebazpen-zatian aipatutako eskabideen artean esleitu beharreko 60 zuzkidura-bizitoki horietatik, kupo hauek gordeko dira:

a) Mugikortasun urriko kupoak: zuzkidura-bizitoki 3 mugikortasun urri iraunkorra duten pertsona desgaituentzat egokitua. Mugikortasun urria egiaztatu duten pertsonak ala espedienteek kupo honetan hartuko dute parte.

Zuzkidura-bizitoki horiek esleitzeko, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko 52. artikuluan ezarritako lehentasun-hurrenkerari jarraituko zaio, bat etorrita 888/2022 Errege Dekretuaren lehenengo xedapen gehigarrian xedatutakoarekin (888/2022 Errege Dekretua, urriaren 18koa, Desgaitasun-maila aitortu, deklaratu eta kalifikatzeko prozedura ezartzen duena):

Lehenik eta behin, egokitutako zuzkidura-bizitokiak esleitzeko zaizkie desgaitasun-maila onartu, aitortu eta sailkatzeko prozedurari buruzko abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuaren 2. eranskinean A letrarekin kalifikatuta dagoen desgaitasunen bat duten pertsonak; gero, 2. eranskin horretan B letrarekin kalifikatuta dagoen desgaitasunen bat duten pertsonak, eta, azkenik, eranskin bereko D eta H bitarteko letretan ezarritakoak batuz 7 puntu edo gehiago eskuratzen dituztenei.

b) 57 etxebizitza gainerako eskatzaileen artean banatuko dira, kupo hauek errespetatuta:

– 28 etxebizitza esleitzeko zaizkie (sustapen honetan esleitzeko direnen % 49,12) 36 urtetik beherako pertsonak, adin horretatik beherako gutxienez titular bat duten bizikidetzaren unitateak barne.

– 29 etxebizitza esleituko dira (sustapen honetan esleituko direnen % 50,87), gutxinez titularretako bat 36 urtetik beherako izanik, etxebizitza-premia berezia duten pertsonen artean.

Egokitu gabeko zuzkidura-bizitokiren bat esleitu gabe geratzen bada, egokitu gabeko beste kupoko eskatzaileen artean esleituko da. Zuzkidura bizitoki egokituak balira esleitu gabeak, bigarren esleipenen prozeduraren arabera esleituko dira.

Zazpigarrena.– Agindu honetan eta aplikatu beharreko gainerako arauetan ezarritako baldintzak betetzen dituzten pertsonak, sustapen honetako esleipen-prozeduran parte hartu nahi badute, eskabidea aurkeztu beharko dute 2025eko otsailaren 12tik eta 25a bitartean (biak barne), hauetako bide batetik:

– Telematikoki: <http://www.etxebide.euskadi.eus> webgunearen bidez.

– Aurrez aurre: Zuzenean Zerbitzua (aurrez hitzordua hartuta), Andia kalea 13, 20004 Donostia, Gipuzkoa.

– Postaz: dokumentazioa bidali Gipuzkoako Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzara, Andia kalea 13, 6. solairua. 20004 Donostia, Gipuzkoa. Posta administratiboa erabiltzea gomendatzen da, posta bulegoko sarrera-data kontuan har dadin.

Zortzigarrena.– Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 50. artikulua bertsio eguneratua ezarri bezala, etxebizitzak esleitzeko orduan kontuan hartuko dira 47 bis artikuluan aipatutako kupoak, etxebizitzaren egokitzapena eta prozeduran sartutako pertsonak edo bizikidetzak-unitateak lortutako puntuazio-ordena, betiere 51. artikuluan xedatutako baremoa aplikatuz datorrena.

Agindu honen argitaratze-data kontuan hartuta kalkulatu da baremazioa. Berdinketarik badago, antzintasun handiena duen eskaeraren alde egingo da, eta, antzintasuna ere berdina bada, etxebizitza-eskatzaileen erregistroan lehenago sartu zena aukeratuko da.

Bederatzigarrena.– Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 51. artikulua dioenari jarraituz, onartutako eskaerak honako lerro hauetan jasotako barematze-irizpideen arabera puntuazioa jasoko dute:

a) Diru-sarrerak: 10 puntu emango zaizkie 0 eta 10.389,82 euro bitarteko diru-sarrerak dituzten eskatzaileei, 9 puntu 10.389,82 eta 17.316,37 euro bitarteko diru-sarrerak dituzten eskatzaileei, 8 puntu 17.316,37 eta 28.860,62 euro bitarteko diru-sarrerak dituzten eskatzaileei eta 5 puntu 28.860,62 eta 45.022,57 euro bitarteko diru-sarrerak dituzten eskatzaileei.

b) Bizikidetzak-unitateko kide kopurua: bizikidetzak-unitateko kide kopurua puntuatzeko orduan, sustapeneko zuzkidura-bizitokiaren logela kopurua hartuko da kontuan.

Logelabakarrek zuzkidura-bizitokiak: puntu 1 emango zaie biki kidez osatutako bizikidetzak-unitateei, eta 0 puntu pertsona bakarrek bizikidetzak-unitateei. Bi logelako zuzkidura-bizitokiak: 3 puntu emango zaizkie 3 kide dituzten bizikidetzak-unitateei, puntu 1 bi kide dituzten bizikidetzak-unitateei eta 0 puntu pertsona bakarrek bizikidetzak-unitateei.

c) Antzintasuna etxebizitza-eskatzaileen erregistroko inskripzioan, alokairuko eskatzaile gisa: puntu 1 emango da antzintasun handiena duen bizikidetzak-unitateko kidearen inskripzio-urte bakoitzeko; 7 puntu emango dira gehienez ere.

d) Etxebizitza-premia berezia: 4 puntu emango zaizkie etxebizitza-premia bereziko kolektiboren bateko titularren bat duten espedienteei. Desgaitasun intelektual edo garapen-desgaitasunen bat duten pertsonak eta gaixotasun mentalen bat duten pertsonak badira, 4 puntu emango zaizkie hori egiazta dezaketen bizikidetz-unitateko kideren bat duten espedienteei. Kolektibo bateko baino gehiagoko kide direnei, 4 puntu emango zaizkie horietako bakoitzeko; 8 puntu emango dira gehienez ere.

Hamargarrena.– Sustapen honetako logela bakarreko zuzkidura-bizitokiak gehienez bi kide dituzten bizikidetz-unitateei esleituko zaizkie, eta bi logelako zuzkidura-bizitokiak gehienez lau kide dituzten bizikidetz-unitateei, betiere Etxebizitza egokia arautzen duen 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 27. artikuluari jarraituz.

Hamaikagarrena.– Esleipena amaitutakoan, zenbat kupo dauden, hainbat itxarote-zerrenda egingo dira, zuzkidura-bizitokirik eskuratu ez dutenentzat. Itxarote-zerrenda agortzen bada, 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 59. artikuluan ezarritako prozedurari jarraikiz esleituko dira etxebizitzak.

Hamabigarrena.– Esleipendunen zerrendak, egokitutako zuzkidura-bizitokiak barne, eta itxarote-zerrendak toki honetan argitaratuko dira: Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoaren iragarki-ohol elektronikoan (www.euskadi.eus > egoitza elektronikoa > iragarki taula).

Hamahirugarrena.– Agindu honen aurka, aukerako berraztertze-errekurtsoa aurkez dakioko Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuari, hilabeteko epean; bestela, zuzenean administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke, bi hilabeteko epean, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan. Errekurtso biak aurkezteko epea Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian agindu hau argitaratu eta hurrengo egunean hasiko da.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko urtarrilaren 28a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.