

# BESTELAKO XEDAPENAK

## ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

### 1085

*AGINDUA, 2025eko otsailaren 19koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, Zumarragan, Aintzina etorbidean, araubide orokorreko babes ofizialeko 72 etxebizitza errentamenduan esleitzeko prozedurari hasiera ematen diona.*

#### AURREKARIAK

Lehenengoa.– Etxebizitza horiek esleitzeko prozedurak Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduak xedatutakoari jarraituko dio (agindu hori etxebizitza-eskatzailen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoa da), hala xedatuta baitago Babes publikoko etxebizitzaren araubide 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; izan ere, dekretu horrek kreditu-erakundeen 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.– 2019ko urtarrilaren 24an, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren eta Zumarragako Udalaren artean lankidetzaren hitzarmena sinatu zen, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko Zumarragako udal-mugartean, «Eizaga berri 2» eremuan, hain zuzen ere. Hitzarmen horretan, bosgarren klausulan, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak konpromisoa hartzen du alokairuko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenean interesa duen udalerririk bakarrik Zumarraga dela deklaratzeko. Zumarragako herritarrak izango dira etxebizitza horien lehentasunezko hartzaileak.

Hirugarrena.– Gipuzkoako Etxebizitzako lurralde-ordezkararen 2021eko urtarrilaren 22ko Ebazpenaren bidez, babes orokorreko etxebizitzaren behin behineko kalifikazioa eskuratu zuen Zumarragako udalerririk Aintzina etorbidean kokatzen diren 72 etxebizitzako sustapenak. VISESAk (Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A.) sustatzen ditu etxebizitza horiek, eta EB3-1032/20-LC-000 da espediente-zenbakia.

Laugarrena.– Sustapen honetan esleituko diren 72 etxebizitza horietako 3 mugikortasun urri iraunkorra duten desgaituei egokituta daude; etxebizitza horiek 2 logelakoak dira eta 73,71 m<sup>2</sup>-ko azalera dute. Gainerako 69 etxebizitzetatik, 60 etxebizitza bi logelakoak dira eta 56,57 m<sup>2</sup> eta 60,37 m<sup>2</sup> bitarteko azalera dute; eta 9 etxebizitza hiru logelakoak dira eta 73,62 m<sup>2</sup>-ko azalera dute. Etxebizitzak lagatzeko araubidea errentamendua izango da. Etxebizitza horiek kupotan banatuko dira, bosgarren ebazpen-zatian ezartzen den bezala.

## ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.– Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuari dagokio agindu hau ematea, bat etorrira araudi hauetan ezarritakoekin: martxoaren 4ko 39/2008 Dekretua, Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa –dekretu horren 12. artikulua, 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, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Agindua) –agindu horren 48. artikulua, zehazki–.

Bigarrena.– Abenduaren 26ko 210/2019 Dekretuak, Kreditu-erakundeen eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren arteko etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza-lankidetzakoak eta etxebizitzaren arloko erregelamendu-xedapenak aldatzekoak, bere azken xedapenetako zazpigarreneko 4. puntuan aldatzen du Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduaren II. tituluko III. kapitulua, zeinak arautzen baitu etxebizitzaren arloko sail eskudunak errentamendu-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: desgaitasuna duten pertsonak, 36 urtetik beherako titular bat gutxienez duten bizikidetzak-unitateak, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren titularrak, etxebizitza-premia berezia duten pertsonak, gainerako eskatzaileak edo kupo orokorra. Aipatutako 47 bis artikuluko 4. puntuan adierazitako ehunekoak errespetatu behar dituzte etxebizitza-kupoek sustapen bakoitzeko.

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

Bizikidetzak-unitateko kide kopuruagatik ematen den puntuazioa sustapeneko etxebizitzek duten logela kopuruaren arabera emango da. Gauzak horrela, logela bateko etxebizitzetarako: puntu 1 emango zaie bi kidez osatutako bizikidetzak-unitateei, eta 0 puntu pertsona bakarreko bizikidetzak-unitateei. Bi logelako etxebizitzak: 3 puntu emango zaizkie hiru kide dituzten bizikidetzak-unitateei, puntu 1 bi kide dituzten bizikidetzak-unitateei eta 0 puntu pertsona bakarreko bizikidetzak-unitateei. Azkenik, 3 edo 4 logelako etxebizitzetarako, 7 puntu emango zaizkie sei kide edo gehiagok osatutako bizikidetzak-unitateei, 5 puntu bost kidez osatutako bizikidetzak-unitateei, 3 puntu lau kidez osatutako bizikidetzak-unitateei eta puntu 1 hiru kidez osatutako bizikidetzak-unitateei.

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

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

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

Zazpigarrena.– Etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzko urriaren 10eko 147/2023 Dekretuaren azken xedapenetako lehenak 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 gainekoak aztertu ondoren, honako hau

#### EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Hasiara ematea Zumarragan, Aintzina etorbidean, araubide orokorreko babes ofizialeko 72 etxebizitzako sustapena errentamenduan esleitzeko prozedurari. Sustapen honen espedientea EB3-1032/20-LC-000 da.

Bigarrena.– Sustapen honetako etxebizitzak lagatzeko araubidea errentamendua izango da.

Hirugarrena.– 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 5 kideko baino gehiagoko bizikidetz-unitateek.

Laugarrena.– 72 etxebizitzako esleipen-prozedura honetan parte hartu ahal izango dute agindu hau argitaratzen den egunean baldintza hauek betetzen dituztenek:

a) Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan alta emanda egotea alokairuko eskatzaile gisa, Zumarragako udalerrian. Dena dela, mugikortasun murriztuko kupoan parte hartzen duten pertsonen eskaera-udalerrira edozein dela ere parte hartu ahal izango dute.

b) Agindu hau argitaratzen den egunean, titularretako batek behintzat erroldatuta egon behar du Zumarragan. Mugikortasun murriztuko kupoan parte hartzen duten pertsonen zein genero-indarkeriaren biktima diren emakumeek ez dute errolda-baldintza hau bete behar.

c) 2023. urteko zergaldiko diru-sarrera haztatuak ezin dira izan 9.000 euro baino txikiagoak eta 45.022,57 euro baino handiagoak. Mugikortasun urriko desgaitasuna duten pertsonen, desgaitu psikikoek edo genero-indarkeriaren biktima diren emakumeek ez dituzte gutxieneko diru-sarrerak egiaztatu beharko. Etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortua duten pertsonen ere ez dituzte diru-sarrerak egiaztatu beharko. Etxebizitzak alokairuan eskuratzeko, diru-sarrera konputagarrien hartzailetzat joko dira gaitasuna judizialki aldatu ez zaien eta bizikidetz-unitatearen parte diren adin nagusiko pertsona guztiak.

d) Bizikidetz-unitateek ez dituzte izango 5 kide baino gehiago.

e) Bizikidetz-unitatea osatzen dutenetatik inork ezin du izan ez etxebizitzarik jabetzan, ez azalera- edo gozamen-eskubiderik, agindu hau argitaratzen den egunean. Dena dela, etxebizitza-gabeziaren eskakizunari dagozkion salbuespenak aplikatuko dira, 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 9 bis artikuluari jarraituz, zeina Etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzko urriaren 10eko 147/2023 Dekretuaren azken xedapenetako bigarrenak erantsi baitzuen.

Bosgarrena.– Esleitu beharreko 72 etxebizitza horietatik, honako kupo hauek gordeko dira:

a) 3 etxebizitza mugikortasun urriko desgaitasun iraunkorra duten pertsoneri egokituko zaizkie.

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

Lehenik eta behin, egokitutako etxebizitzak esleituko zaizkie desgaitasun-maila onartu, aitortu eta sailkatzeko prozedurari buruzko abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuaren 2. eranskinen A letrarekin kalifikatutako desgaitasunen bat duten pertsoneri; gero, 2. eranskin horretan B letrarekin kalifikatutako desgaitasunen bat duten pertsoneri, eta, azkenik, 7 puntu edo gehiago eskuratzen dituztenei, eranskin bereko D eta H bitarteko letretan ezarritako puntuak batuz.

Mugikortasun urriko desgaitasun iraunkorra egiaztatzen duten pertsonen kupo honetan hartuko dute parte.

b) 69 etxebizitza gainerako eskatzaileen artean banatuko dira, kupo hauek errespetatuta:

– 21 etxebizitza esleituko zaizkie (sustapen honetan esleituko direnen % 30,43) 36 urtetik beherrako titular bat gutxienez duten bizikidetzak-unitateei.

– 8 etxebizitza esleituko zaizkie (sustapen honetan esleituko direnen % 11,59) agindu hau argitaratzen den egunean etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko eta legez okupatzeko eskubide subjektiboa aitortua duten eskatzaileei.

– 23 etxebizitza esleituko dira (sustapen honetan esleituko direnen % 33,33) etxebizitza-premia berezia duten pertsonen artean.

– 17 etxebizitza esleituko dira (sustapen honetan esleituko direnen % 24,63) gainerako eskatzaileen artean (kupo orokorra).

Seigarrena.– Egokitu gabeko etxebizitzak dagokien multzoko pertsoneri edo bizikidetzak-unitateei esleitu gabe geratuko balira kuporen batean, etxebizitza horiekin handituko litzateke kupo orokorrera bideratutako etxebizitzaren kupo.

Era berean, kupo orokorreko eskaeretan etxebizitzaren bat esleitu gabe geratuko balitz, kupo bakoitzean gordetako etxebizitzak kontuan izanda eskaera gehien izan dituen kupoko pertsonen artean esleituko dira soberako etxebizitza horiek.

Esleipen-prozedura bukatu ondoren, etxebizitzak esleitu gabe geratuko balira, bigarren esleipenarako zehaztuta dagoen prozeduraren bidez esleituko lirateke.

Era berean, mugikortasun urriko kupoan parte hartzen dutenen artean etxebizitza egokituak esleitu gabe geratuko balira, zuzenean bigarren esleipenarako zehaztuta dagoen prozeduraren bidez esleituko lirateke.

Zazpigarrena.– 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 47 bis 2. artikulua esaten duenari jarraituz, kolektibo bateko baino gehiagoko kide diren pertsonak edo bizikidetzak-unitateak etxebizitza-kopuru handiena duen kupoko taldera sartuko dira.

Aurreko paragrafoan araututakotik salbuetsita daude mugikortasun urri iraunkorra egiaztatu duten pertsonak. Horiek mugikortasun urriko kupoan soilik hartuko dute partei, etxe egokitu bat eskuratzeko, alegia.

Zortzigarrena.– Agindu honetan eta aplikagarriak diren gainerako arauetan baldintzak betetzen dituzten pertsonak, sustapen honetako esleipen-prozeduran parte hartu nahi badute, dagokion eskabidea aurkeztu beharko dute 2025eko martxoaren 10etik 25era bitartean (biak barne), bide hauetako baten bitartez:

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

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

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

Bederatzigarrena.– 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 51. artikulua dioenari jarraituz, eskaerak eskaerak barematze-irizpide hauen 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) Bizikidetzaren unitateko kide kopurua: Bizikidetzaren unitateko kide kopurua puntuatzeko orduan, sustapeneko etxebizitzaren logela kopurua hartuko da kontuan. Bi logelako etxebizitzak: 3 puntu emango zaizkie hiru kide dituzten bizikidetzaren unitateei, puntu 1 bi kide dituzten bizikidetzaren unitateei eta 0 puntu pertsona bakarreko bizikidetzaren unitateei. Bestalde, 3 edo 4 logelako etxebizitzetarako, 7 puntu emango zaizkie sei kide edo gehiagok osatutako bizikidetzaren unitateei, 5 puntu bost kide osatutako bizikidetzaren unitateei, 3 puntu lau kide osatutako bizikidetzaren unitateei eta puntu 1 hiru kide osatutako bizikidetzaren unitateei.

c) Etenik gabeko antzintasuna alokairuko etxebizitza-eskatzaileen erregistroko inskripzioan: puntu 1 emango da antzintasun handiena duen bizikidetzaren 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 espedientei. Desgaitasun intelektual edo garapen-desgaitasunen bat duten pertsonen eta gaixotasun mentalen bat duten pertsonen dagokienez, espedientei 4 puntu emango zaizkie, bizikidetzaren unitatean egoera hori egiazta dezakeen kideren bat badago. Kolektibo bateko baino gehiagoko kide direnei, 4 puntu emango zaizkie horietako bakoitzeko; 8 puntu emango dira gehienez ere.

Hamargarrena.– 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 aukeratu da.

Hamaikagarrena.– Sustapen honetako logela bakarreko etxebizitzak gehienez 2 kide dituzten bizikidetzaren unitateei esleituko zaizkie. Bi logelako etxebizitzak, berriz, gehienez lau kideko bizikidetzaren unitateei esleituko zaizkie. Hiru logelako etxebizitzak, azkenik, gehienez sei kide dituzten bizikidetzaren unitateei esleituko zaizkie.

Hamabigarrena.– 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 50. artikulua idazketa berrian ezarri bezala, etxebizitzak esleitzeko orduan, irizpide hauei jarraituko zaie: agindu horren 47 bis artikuluan zehaztutako kupoak, etxebizitzaren egokitzapena eta prozeduran sartutako pertsonen edo bizikidetzaren unitateek lortutako puntuazio-ordena, betiere 51. artikuluan xedatutako baremoa aplikatuz.

2025eko martxoaren 7a, ostirala

Hamahirugarrena.— Esleipena amaitutakoan, zenbat kupo dauden, beste hainbeste itxarote-zerrenda egingo dira, prozedura honetan parte hartu bai baina etxebizitzarik eskuratu ez dutenentzat. Itxarote-zerrenda agortzen bada, 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 59. artikulua idazketa berrian ezarritakoari jarraituko zaio etxebizitzak esleitzeko.

Hamalagarrena.— Onartutakoen eta baztertutakoen zerrendak, etxebizitza-esleipenak eta itxarote-zerrendak Eusko Jaurlaritzaren Herritarrentzako Zerbitzuaren (Zuzenean) iragarki-oholetan argitaratuko dira, baita Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoaren iragarki-ohol elektronikoan ere (<https://www.euskadi.eus/iragarki-taula-elektronikoa/>).

Hamabosgarrena.— Agindu honen aurka, aukerako berraztertze-errekurtsoa aurkez dakiokete Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuari, hilabeteko epean; bestela, zuzenean administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke, bi hilabeteko epean, agindua 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 otsailaren 19a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,  
DENIS ITSASO GONZÁLEZ.