

Donostia, 2026ko otsailaren 20a

## UDALBATZAREN IDAZKARI NAGUSIARI

### INTERPELAZIOA, EREMU TENTSIONATUAN ALOKAIRU PREZIOEN ERREFERENTZIA INDIZEAK APLIKATZEARI BURUZKOA

Arantza González García Elkarrekin Donostia udal-taldeko zinegotziak, Udalbatzaren Organo Araudiaren 98. artikularen babesean, KONTROL MOZIO hau aurkezten du, Arzallus andreari Lurralde Garapen eta Planifikazio Batzordean eremu tentsionatuetan alokairu-prezioen erreferentzia-indizeak aplikatzeari buruz aurkeztutako interpelazioaren ondorioz.

### JUSTIFIKAZIOA

Etxebizitzarako eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak eremu tentsionatuaren deklarazioa arautzen du, eta Donostian ia urtebete da hori aplikatzen dela.

Eremu tentsionatuetarako 12/2023 Legeak jasotako neurrien artean, honako hau ezartzen da:

- Edukiztaile handiek alokairu-prezioen erreferentzia-indizeak aplikatu behar dituzte kontratu berrietan.
- Era berean, edukiztaile txikiek erreferentzia-indizeak aplikatu behar dituzte.
- Edukiztaile txiki batek alokairu-kontratua berritzen ez badu eta beste errentari batekin beste bat sinatzen badu, azken kontratuaren errenta bera aplikatu behar du.

Hau da, eremu tentsionatu deklaratzearen helburua da alokairuen prezioaren igoera mugatzea deklarazio horrek irauten duen bitartean.

Ildo horretan, gogorarazi behar da, Eusko Jaurlaritzaren beraren datuen arabera, 2026an 25.695 kontratu amaituko direla, eta kontratu horiek berritzea erreferentziatzko prezioen indizeen mende dagoela, 12/2023 Legearen arabera.

Era berean, ezin ditugu alde batera utzi "gizarte-ezkutua" izenez ezagutzen den dekretua aplikatzearen ondorioz etxegabetzeak etenda dauzkaten pertsona zaugarriak; izan ere, dekretu hori baliozkotu ezean, etxetik kanporatu litezke, etxebizitza bat eskuratzea herritarrentzat arazo handienetako bat den une batean.

Kaleratzeak Stop plataformak, muga-egunera iritsiko diren kontratuak asko izan daitezkeela eta, udal-taldeei eskatu die Udalak, bere komunikazio-kanalen bidez, lege horretan ezarritako neurrien berri emateko donostiarrei, erreferentziatzko prezioen indizeei dagokienez. Era berean, eskatu dute Udalak ikuska dezala ea erreferentziatzko indizeak aplikatzen ari diren, iruzur-egoerak saihesteko.

Batzordean interpelatuta, zinegotzi ordezkariak adierazi zuen Udalak sobera zabaldu dituela eremu tentsionatu deklaratzaren ondorioak. Hala ere, hori ez da oztopo, behin erreferentziatzko prezioen indizeak ezagututa, herritarrei indize horiei buruzko informazioa emateko bere komunikazio-kanalen bidez, hala nola Udalaren eta Etxegintzaren webgunearen bidez, entitate horrek dagoeneko bai baitu alokairuko etxebizitzetarako buruzko atal bat.

Era berean, eremu tentsionatuaren deklarazioaren ez-betetzeak ikuskatzeko eta zehatzeko eskumenari dagokionez, adierazi zuen Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurrien abenduaren 11ko 6/2025 Legeak aldatu egin duela Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 84. artikulua. Aldaketa horrek arau-hauste astuntzat jotzen du bizitegi-merkatu tentsionatu deklaratuaren eremu batean, deklaraziotik eratorritako betebeharrak eta neurri espezifikoak urratuz, etxebizitza bat alokatzea.

Horri dagokionez, zinegotzi ordezkariak jakinarazi zuen zerbitzu juridikoak aldaketa hori aztertzen ari direla, merkatu tentsionatuko eremu deklaratzetik eratorritako betebeharrak betetzen direla ikuskatzeaz eta zehatzeaz arduratzen den administrazioa zein den zehazteko.

Hala badagokio, ikuskapen- eta zehapen-lana egitea funtsezkoa da legea betetzen dela bermatzeko eta erreferentziazkoak baino askoz prezio altuagoak aplikatzen jarraitzea saihesteko, deklarazio horren helburua alokairuaren prezioak kontrolatzea baita.

Ikuskapen horrek barne hartu behar ditu udalerrian alokairuko etxebizitzak iragartzen dituzten higiezinaren atariak ere, eta Etxebizitzaren Legean ezarritakoarekin bat ez datozen prezioak eskaini: edukitzaile handientzako eta txikientzako erreferentziazko indizeak aplikatzea kontratu berri bat formalizatzean, eta edukitzaile txikiei azken kontratuaren errenta mantentzea. Lan hori Kontsumitzaileen Arretarako Udal Bulegoak egin dezake, baldin eta ikuskatzeko eta kontrolatzeko eskumena Udalarena bada.

## KONTROL MOZIOA

- 1) Donostiako Udalbatzak udal-gobernuari eskatzen dio, bere komunikazio-kanalen bidez, herritarrei informazioa emateko Donostia bezala tentsionatu deklaraturako udalerrietako alokairuen prezioen erreferentzia-indizeak aplikatzeari buruzko 12/2023 Legean ezarritako neurriez.
- 2) Donostiako Udalbatzak udal-gobernuari eskatzen dio beharrezkoak diren giza baliabideak eta baliabide materialak erabil ditzala, eremu tentsionatu den aldetik, Donostiarako definitutako alokairu-prezioen erreferentzia-indizeak aplikatzen ari direla ikuskatzeko eta, hala badagokio,



zehatzeko, baldin eta zerbitzu juridikoei eskatutako txostenak ondorioztatzen badu Udala dela horretarako administrazio eskuduna.

Arantza Gonzalez Garcia  
Elkarrekin Donostia udal-taldeko zinegotzia