



Arartekoaren ebazpena, 2012ko azaroaren 12koa. Horren bidez, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailari gomendatzen zaio 2010eko azaroaren 3ko agindua¹ baino lehenagoko araudiaren bidez erregulatutako alokairu publikoen prezioak modulatu daitezen arrazoizkoagoak izan daitezen, errentaren urteroko eguneratzean mekanismo zuzentzaile egokiak ezarri.

Aurrekariak

1. Herritar batek Arartekoaren esku-hartzea eskatu du 2011ko ekainean hasi eta 2012ko maiatzaren 12an amaitutako aldirako babes ofizialeko etxebizitza baten alokairuaren errenta handitu izanaren ondotik. Errentariak 2007. urtean alokairu kontratua sinatu zuen eta bertan 540,44 euroko hasierako errenta xedatu zen, urtero-urtero berrikus daitekeena.
2. Idazkian erreklamatzailak adierazi du, urteroko azken eguneratzearen ondorioz, babestutako alokairuaren kuota berria hilean 804,44 eurokoa dela (komunitateko gastuak barne hartu gabe) eta, etxebizitzaren enpresa jabeari eta Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailari ezarritako zenbatekoarekin ados ez dagoela esan badio ere, ez du berrikus diezaioten lortu baja ematerako.
3. Etxebizitzaren gastuak ordaindu ahal izateko, kexagileak eskatzen du babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak ezartzen dituen 2010eko azaroaren 3ko agindutik aurrera sailak ezarri dituen errenta berri ekonomikoagoak aplika daitezen.
4. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailari hainbat eskaera zuzendu genizkion egindako errentaren eguneratzearen legezko oinarria argitzeko eta, erreklamatzailaren errenta neurrigabe handitu dela berretsiz gero, neurri zuzentzailearen bat hartzeko prest ote zegoen jakiteko.
5. Sailak bidalitako erantzunetan dio errentaren zenbatekoa igo dela erreklamatzailaren errentamendu kontratua lotuta dagoen araudiaren aplikazio zorrotzagatik² eta honako ondorioa ateratzen du:

“Beraz, ez dugu uste hori zuzentzeko ezein neurri hartu behar denik, ez baita neurri kanpoko igoerarik aplikatu erreklamaziogilearen errentan.

¹ Babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak xedatzen dituen.

² 2003ko abuztuaren 25eko agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak xedatzen dituen.



Are gehiago, lehen ere azaldu da kontratua aurreikusi bezala berritzen denean, errenta 2010eko azaroaren 3ko Aginduan xedatutakoak arautuko duela guztiz, eta, hortaz nabarmen jaitsiko dela erreklamazioak ordaindu beharreko errenta: 572,49 euro, hain zuzen."

6. Ondorioen idazki hori bidali baino lehen, kexagileak esan digu, errentamendu kontratuaren bost urteko iraunaldia amaitu ostean, etxebizitza bera alokatzeko kontratu berria sinatu duela. Kontratu hori, azkenean, 2010eko azaroaren 3ko agindu horren preskripzioen mende dago eta, zenbatutako diru-sarrera ekonomikoen inguruan aldaketa nabarmenik egon ez bada ere, hitzartu da hileroko egungo errenta 572,49 eurokoa dela.

Gogoetak

1. Herritar erreklamazioaren babestutako errentamendu errentaren eguneratzea babes ofizialeko etxebizitzaren araubideari eta etxebizitza eta lurzorua arloko finantza neurri buruzko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren 4.2. artikuluan eta hori garatzen duen babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak ezartzen dituen xedapenei lotuta dago. Araudi horiek ezartzen dute babes ofizialeko etxebizitzaren alokairuaren urteroko gehieneko errenta "errentamendu kontratuaren urte bakoitzaren amaieran berraztertuko dela, etxebizitzaren prezio eguneratuari dagokion ehuneko aplikatuz, errentariaren diru-sarreraren arabera".
2. 2010eko azaroaren 3ko aginduen bitartez, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak³ egun indarrean dauden babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak ezartzen ditu. Jakina da 2010eko azaroaren 3ko agindu horrek aldaketa garrantzitsuak eragin dituela etxebizitza babestuen prezioen zehaztapenean eta aldaketa horietariko bat, zehazki, etxebizitza horien prezioen igoera nabarmena dela. Horiek, hala ere, agindu horren azalpenen zatian adierazten den moduan, honako honekin batera datoz: "errentamenduari aplikatzekoak diren gehieneko errentan egiturak beherantz doitu erabat, salmenta-prezioen aldaketak haiengan izango lukeen eragina leuntzeko".
3. Hain zuzen, babes ofizialeko etxebizitzaren prezio berrien zuzeneko aplikazioa ekarriko zukeen babestutako alokairuaren igoera saihestezina arintzeko, aipatu aginduak errentariaren diru-sarrerari dagozkien ehunekoetan beherapen bat aurreikusten du eta, ondorioz, 2010eko azaroaren 3ko agindua indarrean jarri ondoren -alegia, 2010eko azaroaren 19tik aurrera- sinatutako

³ Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza neurri buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuko 6. artikuluan xedatutako manua garatuz.



errentamendu publikoen errenten zenbatekoan funtsezko murrizketa ekarri du.

4. 2010eko azaroaren 19a baino lehen egindako errentamendu kontratuen urteko errentaren eguneratzeari dagokionez -erreklamatzailaren kasua, adibidez-, 2010eko azaroaren 3ko agindua, hirugarren xedapen gehigarrian, errentamendu kontratua egiterakoan indarrean dagoen araudiaren aplikazioari lotzen zaio, babestutako etxebizitzaren preziorik altuenei aurreko araudian jasotako diru-sarrera ekonomikoaren beheratu gabeko ehunekoak aplikatzean jazotzen den errenten garestitze logikoa gelditzeko aukera emango duen neurririk aurreikusi gabe.
5. Aurreikuspenik ez edukitzeak egunaldi berean babestutako alokairuak egotea ekarri du (horien errentak urtero asko handitzen dira kontsumo-prezioen indizearen gaintik, askoz alokairu publiko ekonomikoagoekin batera) eta eragin du erreklamatzailaren kezak eta, aipatu erreklamatzailak kontratu berri bat sinatu ondoren, babestutako alokairutzat jo behar denarekin gehiago bat datorren errenta izan daitekeela, batez ere, egun pairatzen ari garen krisi garaian, geroz eta familia gehiagori murriztu zaizkienean haien hileroko diru-sarrera ekonomikoak eta haien oinarrizko premiei erantzuna emateko aukerak.
6. Babestutako errentamenduaren beste esleipendun batzuek ere hizpide izan dute 2010eko azaroaren 3ko aginduak jorratzen ez dituen errenten igoeraren gaineko kezka ulergarria. Hala, esan digute Alokabidek egindako jakinarazpen estandarrak jaso dituztela eta horietan errentaren urteko eguneratzearekin batera paragrafo argitzaile bat zegoela eta horren bidez errenten garestitzea babes ofizialeko etxebizitzaren prezio berriekin lotzea onartzen dela. *“Esta variación puede ser fruto tanto del incremento o disminución de los ingresos por usted aportados, correspondientes al último ejercicio, como del aumento producido en el precio /m² de vivienda y anejos”.*
7. Hortaz, 2010eko azaroaren 3ko aginduan ezarritako errenta ekonomikoagoak aplikatzeari buruzko erreklamatzailaren uzia kontuan hartuz gero, ezin zen onartu errentamendu kontratua amaitu arte (azkenean gertatu zen moduan); herritarrak egindako erreklamazioa aztertzeak agerian jarri du ez direla behar bezala eguneratu 2010eko azaroaren 3ko agindua indarrean jarri baino lehenagoko babestutako etxebizitzaren errentak eta horrek bizitzaren ari garen gizarte egoeraren eta etxebizitza behar duten pertsonei bermatu behar zaien babesaren aurkakoa den aipatu errenten gehiegizko garestitzea eragitea dakar.
8. Aurrekoaren ondotik Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak 2010eko azaroaren 3ko agindua indarrean jarri baino lehen hitzartutako babestutako errentamenduen errenten eguneratzeak arduraz aztertu behar ditu eta



alokairuen prezioen gehiegizko igoera dakarten eguneratze horiek moderatzeko beharrezko neurriak hartu.

9. Ebazpen honen xedea bat dator logela-premia duten pertsona eta familientzat eskuragarri dauden alokairu batzuk bultzatzeko erakunde honen aurretiko pronuntziamentuekin eta "Errelatore Bereziaren txostena etxebizitzari buruz, bizi maila egokia edukitzeko eskubidearen elementu integratzaile gisa, Sr.Miloon Kothari" izenekoan jasotako honako gomendioak ditu oinarri:

"- Autoritateak kezkatu behar dira gizarte etxebizitza publikoak eskuragarriak izan daitezen eta guztien premiei erantzuna eman diezaien eta egoera anitzak kontuan hartzeko aukera emango duten alojamenduak sortu daitezen."

"- Alokairuko etxebizitzaren eskaintza handitzeko premia urgentea dago prezio arrazoizkoagoko alokairuko etxebizitzak eraikiz, hutsik dauden eraikinak gehiago erabiliz eta diru-sarrera gutxi dituzten herritarren demandari erantzuna emateko eta auzotarrei errentamendu kontratuen segurtasuna bermatzeko funts publikoekin kudeatutako alokairuko etxebizitza parkea finkatuz."

Horregatik guztiagatik, gomendio hau egiten dugu, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak –erakunde hau sortu eta arautzekoak– 11 b) artikuluan ezarritakoaren arabera:

83/2012 GOMENDIOA, azaroaren 12koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailari egindakoa

- 2010eko azaroaren 3ko agindua baino lehenagoko araudiaren bidez⁴ erregulatutako alokairu publikoen prezioak modulatu daitezen arrazoizkoagoak izan daitezen, errenten urteroko eguneratzean mekanismo zuzentzaile egokiak ezarriz.

⁴ Babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak xedatzen dituena.