Hutsik dagoen etxebizitza bat baduzu, Bizigune da zure programa

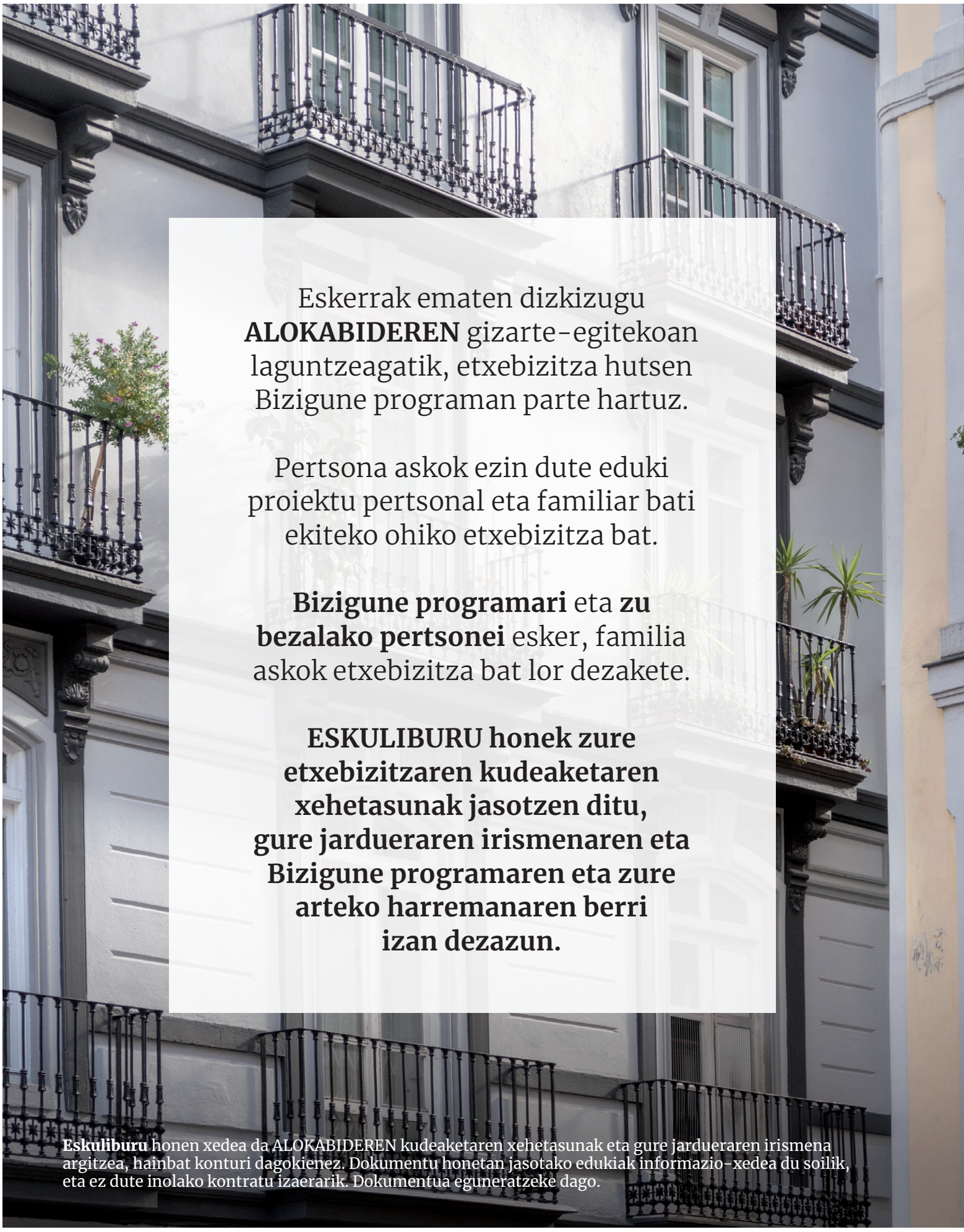
alokabide

Euskadi, auzolana

EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



Eskerrak ematen dizkizugu **ALOKABIDEREN** gizarte-egitekoan laguntzeagatik, etxebizitza hutsen Bizigune programan parte hartuz.

Pertsona askok ezin dute eduki proiektu pertsonal eta familiar bati ekiteko ohiko etxebizitza bat.

Bizigune programari eta **zu bezalako pertsonei** esker, familia askok etxebizitza bat lor dezakete.

ESKULIBURU honek zure etxebizitzaren kudeaketaren xehetasunak jasotzen ditu, gure jardueraren irismenaren eta Bizigune programaren eta zure arteko harremanaren berri izan dezazun.

Eskuliburu honen xedea da ALOKABIDEREN kudeaketaren xehetasunak eta gure jardueraren irismena argitzea, hainbat konturi dagokienez. Dokumentu honetan jasotako edukiak informazio-xedea du soilik, eta ez dute inolako kontratu izaerarik. Dokumentua eguneratzeke dago.

Zer da Bizigune?

Etxebizitza hutsen Bizigune programaren* helburua da hutsik dauden pisuak merkatuan jartzea, alokairu babestuaren bidez. Programaren xedea da hutsik dauden etxebizitzei gizarte erabilera ematea; horretarako, etxebizitza duinak eskaintzen ditu arrazoizko prezioan.

Programaren hartzaileak dira merkatu librean sartzeko baliabide ekonomikoak ez dituzten pertsonak. Etxebizitza huts baten jabeak ALOKABIDEREN (Eusko Jaurlaritzaren sozietate publikoa) esku jartzen du etxebizitza, gozamen-kontratu baten bidez, finkatutako hainbat bermeren truke.

Ondoren, ALOKABIDEK etxebizitza hori esleitzen dio ETXEBIDE Euskal Etxebizitza Zerbitzuan izena eman duen eskatzaile bati, eta hark ALOKABIDERI haren diru-sarreren araberako alokairua ordaintzen dio.

* Etxebizitza hutsen Bizigune programa 2013ko abenduaren 23ko 466/2013 DEKRETUAK arautzen du; 2013ko abenduaren 30eko EHAAn argitaratu zen.

Baldintzak

Bizigune programan sartu nahi duten etxebizitzek baldintza hauek bete behar dituzte*

01.

Etxebizitzak **garbi eta txukun egon behar du.**

02.

Bizigarritasun-baldintzak bete behar ditu (abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. eta IV. Eranskinak).

03.

Instalazio elektriko egokia, behar adinako potentziarekin (gutxienez 3.300 W). Etxebizitzako gailu elektrikoen eta bertan bizi diren pertsonen segurtasuna bermatu behar du.

04.

Berotzeko eta etxeko ur beroa sortzeko sistema eduki behar du, etxebizitzaren eskari termikoari erantzuteko. Zure etxebizitzarik ez badu berotzeko sistemarik, jarri harremanetan gurekin eta aholkularitza emango dizugu.

05.

Sukaldeak ekipatuta egon behar du altzari handi eta txikiekin, sukalde-plakarekin, harraskarekin, garbigailuarekin, suburuarekin edo airezta-penarekin eta hozkailuarekin. Halaber, bainugelak komuna, konketa, ispilua, armairua eta dutxa edo bainuontzia eduki beharko ditu, guztiak funtzionamendu egokiarekin.

06.

Gortinak, baxera, oheak, sofa, altzariak eta apaintzeko elementuak edo antzeko **objektuak** nahiz aurreko puntuan adierazi ez diren altzariak **ez dira bermean sartzen itzultzeko orduan;** beraz, etxebizitzan utz ditzakezu edo eraman ditzakezu.

07.

Hornidurak: argiaren, gasaren eta uraren hornidurak **baja emanda,** entregatu behar dituzu, eta kontratua amaitzean berdin itzuliko dizkizugu, kargarik eta zorrik gabe.

* 466/2013 Dekretua, 5. artikulua.

Parte hartzeko urratsak

Zer kudeaketa egin behar dira?

Kontratua sinatu aurretik

1. Programan **sartzeko eskaera** eta dokumentazio hau aurkeztea (etxebizitzaren titulartasuna eta baldintzak aztertu ahal izateko):
   - Jabeen NANaren fotokopia.
   - Erregistro-ohar soila.
   - Katastro-erreferentzia jasotzen duen OHZaren ordainagiriaren kopia.
   - Azken hornidura-ordainagiriak (ura, elektrizitatea eta gasa).
   - Bizigune programaren baldintzak betetzearen erantzukizunpeko adierazpena.

2. Alokabidek **hasierako txosten teknikoa** egingo du, non etxebizitza-programan sartzeko behar teknikoak finkatuko diren.

3. Alokabidek **baldintzen proposamena** bidaliko du kontratu-ereduarekin, hasierako txosten teknikoarekin, eskuliburu honekin eta errenta-kontzeptuan ordaindu beharreko zenbatekoarekin.

Errenta kobratzen hasi aurretik

1. Gozamen-kontratua **sinatzea.** Etxebizitza programan eta Alokabideren aseguru polizan sartuko da.

2. Jabeak hasierako txosten teknikoan zehaztutako beharrezko **egokitzapen-lanak** egingo ditu.

3. Alokabideri **aurrerakin** bat eskatu ahalko zaio (interesa: % 0) egokitzapen-lanak egiteko.

4. Alokabidek egindako egokitzapen-lanak **aztertuko** ditu, eta ondoren eskatutako aurrerakina emango du, egindako lanen fakturak jaso eta gero.

5. Alokabideri **giltzak** ematea eta etxebizitzaz jabetzea.

6. Etxebizitza familia bati **esleitzeko** prozesua abiaraztea. Etxebizitza esleitu eta errentan eman ondoren, **gozamenaren epea** eta jabeari **errentak** ordaintzeko epea hasiko da.

Hasierako txosten teknikoa

Zure etxebizitza Bizigune programan sartuko da kontratuarekin batera atxiki den txosten teknikoan jasotako egoeran.

Ikusizko txostena da, eta haren helburua da ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzen direla egiaztatzea. **Ez ditu hautematen** etxebizitzak zaharra izateagatik edo elementuak gaizki eraikitzeagatik izan ditzakeen **kalteak edo ezkutuko akatsak.** Horrez gain,ez dira patologiak diagnostikatzeko ezohiko neurketak egiten laginketen edo beste mota batzuetako entsegu edo esku hartze espezializatuagoen bidez.

Errentamenduaren kudeaketan zehar onarpen prozesuan ikusi ez diren kalteak edo denbora igaro izanaren ondoriozkoak hautematen badira, ALOKABIDEK horren berri emango dizu, eta horiek konpontzeko neurriak proposatuko dizkizugu. Ez bada kaltea konpontzeko konponbide egokirik aurkitzen, eta horrek etxebizitzaren ohiko erabilerari eragiten badio, kontratua bertan behera geldi daiteke.

Kontratuaren indarraldia

Kontratuaren indarraldian zehar laguntza eskainiko dizugu, eta gai garrantzitsuenekin lotutako informazioa emango dizugu.

Kontratuaren iraupena

Zure etxebizitza Bizigune programan lagatzeko prozesua **gozamen-kontratu** batek arautuko du. Kontratu-esparru horren bidez, **6 urtetan zehar** zure etxebizitza gizarte errentamendurako erabiliko da, eta aldi horretan bermatuko da errenta hilero ordainduko dela.

Kontratua 3 urteren buruan berrikus daiteke titularrak zentzen, banatzen edo dibortziatzen badira edota haien lehen mailako aurreko edo ondorengo ahaideak banatzen edo dibortziatzen badira (betiere premia justifikatzen bada).

Errenta eta beste ordainketa edo gastu batzuk ordaintzea

Hileroko ordainketari hasiera emango zaio ALOKABIDEK lehen errentamendu-kontratua sinatzen duenean esleipena jaso duten pertsonekin edo familiarekin, legean ezarritako irizpidearekin bat.

Une horretatik aurrera, **errenta ordainduko da 72 hilabetetan zehar** (6 urte), ondoren errentariak egon ala ez.

Gainera, jabe gisa:

— ALOKABIDEREN eskutik **hondakinei eta estolderiari** (udalerriaren arabera) eta **gastu zentralei** (komunitateko galdara egotekotan) dagozkien diru-sarrerak jaso ditzakezu. Horretarako, baliteke dokumentazio gehigarria eskatzea, zenbateko zuzenak ordaindu ahal izateko.

— Jabe gisa, **komunitateari, gastu zentralei, OHZari, galdararen mantentzeari** (2 urtean behin) **eta gas instalazioaren berrikuspenari** (4 urtean behin) dagozkien gastuak ordaindu behar dituzu zuzenean.

Familia errentaria ez bada sartzen 6 hilabeteko epean, ALOKABIDERI giltzak entregatzen zaizkionetik eta etxebizitzaz jabetzen denetik, aldeetako edozeinek kontratua ebatzi ahalko du, 30 egun naturaleko aurreabisuarekin. ALOKABIDEK soilik epe hori igaro ondoren itzuli ahalko du etxebizitza, baldin eta ez badago eskaririk.

Auzokideen komunitatearen kudeaketak

ALOKABIDEREKIN sinatu duzun kontratuaren kudeaketan zehar, baliteke komunitateko kontuak direla eta elkarren artean koordinatu eta informazioa trukatu behar izatea. Adibide gisa, hiru egoera eta haietan jokatzeko modua azalduko dizkizugu:

1. **Komunitatea:** komunitateak edo finka administratzaileak familia errentariari helarazi behar dizkien kontsulta edo eskaerei erantzungo diegu.

2. **Obren kudeaketa:** guztientzako espazioetako esku-hartzeekin lotutako kontsultei erantzungo diegu, baldin eta etxebizitzaren erabilerari eragin ahal badiote.

3. **Komunitate-betebeharrak ez betetzea:** familia errentariak ez baditu betetzen komunitatearen arauak, gurekin jarri ahal izango dira harremanetan, gure gizarte-laguntzarako taldeak dagozkion protokoloak aplika ditzan, egoera ahalik eta azkarren konpontzeko.

Kontratua iraungitzea

Kontratuaren iraungitze-data iristean, beharrezko aurrerapenarekin jakinaraziko dizugu, kontratua berritzeko protokoloa abian jartzeko eta:

1. Beharrezko dokumentazio eguneratua eskatzeko.
2. Etxebizitzaren premia baloratzeko, udalerriko eskariaren arabera.
3. Etxebizitzaren egoera alderatzeko berrikuspen osoa egiteko (beharrezkoa balitz).
4. **Zurekin kontratu berri bat sinatzeko, baldintzak betez gero eta jarraitu nahi izanez gero.**
5. Edo, bestela, etxebizitza eskatutako egoeran itzultzeko.

Gogoratu berritzea beti egongo dela Eusko Jaurlaritzak programarekin jarraitzeari dagokionez ebazten duenaren menpe, baita zure kontratua amaitzean indarrean dauden baldintzen menpe ere.

Gorabeheren eta matxuren kudeaketa teknikoa

ALOKABIDEN egiten dugun kudeaketaren eremu teknikoa bi kategoriatan banatzen da, gorabehera erregistratzen den lekuaren arabera, erantzukizunak eta kudeaketa irizpideak desberdinak baitira.

Gorabehera teknikoak etxebizitzan

Errentamenduan zehar gertatzen diren inguruabar edo gertaerak dira, errentan emandako etxebizitzaren eraikuntza alderdiei buruzkoak (akaberak, etxetresna elektrikoak, hezetasunak, instalazioen funtzionamendua, etab.), eta konponbide tekniko partikularrak behar dituzte. Ohikoenetako batzuk aipatuko ditugu, nola kudeatzen ditugun jakin dezazun.

Hasierako gorabeherak

Etxebizitza okupatu ondoren, lehen hilabeteetan sor daitezkeen gorabeherak espedientean erregistratuta geratuko dira. Etxetresna elektrikoen, galdararen edo beste elementu batzuen funtzionamendu egokiari eragiten diotenak informaziorako eta/edo ebazpenerako jakinaraziko zaizkizu, jabe gisa.

Antena parabolikoak

Antena parabolikoak instalatzea ez dago baimenduta, jabeak eta/edo etxejabeen elkarteak baimendu ezean.

Horregatik, dagokion instalazio eskaera jasotzen badugu, ALOKABIDEK helaraziko dizu, etxebizitzaren jabe gisa, zure erabakiaren nondik norakoak adieraz diezazkiguzun. Antena teilatuan jartzen da.

Etxetresna elektrikoak

Etxetresna elektrikoren batean funtzionamendu okerra detektatzen bada, dagokion zerbitzu teknikora deituko da, eta hark txosten bat egingo du hautemandako matxuraren jatorria kontuan hartuta (antzinatasuna, aurretik metatutako erabilera, ezkutuko akatsa, etab.). Txosten hori helaraziko dizugu, baloratu eta ebatz dezazun.

Galdara

Instalazioaren segurtasuna eta manipulazio egokia bermatzeko, jabearen kontura izango da galdararen mantentzea (kontratua eta aldizkako azterketak). Ildo horretan, **galdararen markak gomendatzen duen zerbitzu tekniko ofizialarekin (SAT) urteko mantentze lanak kontratatzea gomendatzen dizugu.**

Konponketak garrantzitsuak badira eta aparatuaren antzinatasunaren ondorio badira eta/edo ordeztu behar badira, zerbitzu tekniko ofizialak dagokion txosten teknikoa helaraziko digu eta informaziorako eta ebazpenerako helaraziko dizugu.

Kondentsazioak

Patologia hori zaila da argi eta garbi diagnostikatzen; izan ere, patologia hori eragiten duten kausak askotarikoak dira eta hainbat faktorek eragiten dute, hala nola isolamendu eskasak, berogailua erabiltzeak, berokuntza instalazio desegokiak edo etxebizitzaren eskari termikoa betetzeko nahikoak ez direnak, aireztapen desegokiak, etab.

Kondentsazio bidezko hezetasunik antzemanez gero, ALOKABIDEK etxebizitza bisitatuko du eta tenperatura- eta hezetasun-parametroak neurtuko ditu, berokuntza mota eta horren erabilera egiaztatuz, baita aireztapenak ere, kausa posibleak baloratzeko.

Etxebizitzaren baldintzekin lotutako faktoreak antzemanez gero, informazioa emango dizugu, eta jarduketak proposatuko ditugu, arazoa konpontzeko zer egin behar den jakiteko.

Ezbeharrak

ALOKABIDEK, Bizigune programan sartzen diren etxebizitza guztietarako, **doan** kontratatzen du **ASEGURU-POLIZA bat,** ezbeharrik izanez gero gutxieneko estaldura hauek bermatzeko:

a) Sutea eta arrisku osagarriak (*).

b) Urak eragindako kalteak, hodiak aurkitzeko eta konpontzeko gastuak.

c) Kristalak, beirak, ispiluak, errotuluak eta aparatu sanitarioak haustea.

d) Lapurretak eta/edo lapurretak eragindako kalteak.

e) Edukitzaileetako kalte estetikoak.

f) Higiezinen jabe gisa duten erantzukizun zibila.

g) Aparteko arriskuak (aseguruen konpentsazio-partzuergoa).

ALOKABIDEK programan sartu diren etxebizitza berriak izapidetu eta ASEGURUARI jakinarazi ondoren, hark posta arruntez etxebizitzaren aseguru zehatzaren ziurtagiria bidaliko dio jabe bakoitzari, estalduren aurreko laburpena adieraziz.

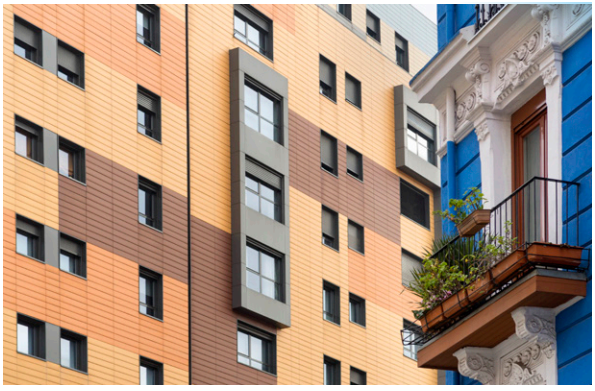
Ezbeharren bat gertatuz gero, ALOKABIDE ASEGURUAREKIN koordinatuko da, kasu bakoitzean dagozkion konponketak eta/edo kalte ordainak kudeatzeko.

Matxura orokorrak

Nolanahi ere, etxebizitzaren bizigarritasunari eragin diezaioketen eta errentariaren ohiko erabileraren barruan ez dauden gorabeheren berri emango dizugu, konpontzen saiatzeko.

Gorabehera teknikoak komunitatean

Eraikinean errentamenduan zehar gertatzen diren egoerak edo gertaerak dira, eraikuntzaren alderdi orokorrekin zerikusia dutenak. Konponbide tekniko partikularrak behar dituzte, eta etxejabeen elkarteak kudeatu beharko ditu, etxebizitzak kontratuaren eskakizunak betetzen jarrai dezan.



(*) Sutea eta arrisku osagarriak: suteak; tximistak zuzenean erortzearen ondoriozko inpaktua; fenomeno atmosferikoak, haizea, euria, harriabarra eta elurra; leherketa edo inplosioa; kea; ekintza bandalikoak edo asmo txarreko ekintzak; lurreko ibilgailuen talka eta objektuen talkak; aireontzien erorketa edo inpaktua; uhin sonikoak; suteak itzaltzeko instalazioen akatsa; ekintza zalapartatsuak eta legezko grebak; elektrizitatea instalazio elektrikoan, aparatu elektrikoetan eta osagarrietan.

Etxebizitza itzultzea

Kontratua amaitzen denean, ALOKABIDEK etxebizitza prest jarriko du kontserbazio egoera onean emateko, alde batera utzita erabilera normalaren eta denboraren ohiko igarotzearen ondorioz izan dezakeen higadura.

Etxebizitza 2-3 hilabete inguruko epean entregatuko da, prest jartzen hasten denetik, epe hori behar baitugu zure etxebizitza prest jartzeko.

Errenta ordaintzen jarraituko da etxebizitza benetan itzuli arte, eta argindarraren, uraren eta gasaren hornidurak baja emanda entregatuko dira.

Giltzak ematerakoan, etxebizitza berrikusi ahal izango duzu, eta kontrol-fitxa bat emango dizugu, egokitzat joz gero, adostasun-ezak fitxa horretan jasotzeko, ALOKABIDEK ahalik eta lasterren baloratzeko.

Ohiko galderak

Garajea edo trastelekua kontratuan sartzen al dira?

Ez, Bizigune programak etxebizitzak baino ez ditu kudeatzen; beraz, eranskin horiek izanez gero, ez dira kontratuan sartuko.

Zer gertatzen da instalazio elektrikoa oso zaharra bada?

Sistema elektrikoak indarrean dagoen araudia bete behar du. Teknikariek detektatzen badute sistema ez datorrela bat araudiarekin, INSTALAZIO ELEKTRONIKOEN BULETINA lortu eta instalazioa eguneratu beharko da.

Eta etxebizitzak berokuntzarik ez badu?

Nahitaezkoa eta garrantzitsua da etxebizitzak berogailua izatea bizigarritasuna bermatzeko. Hala ez bada, aukera egokiena eta seguruena gomendatuko dizugu.

Zer da Eraginkortasun Energetikoaren Ziurtagiria?

Nahitaezko ziurtagiria da saldu edo alokatuko diren etxebizitza guztietarako, eta 10 urteko indarraldia du (etxebizitza Bizigunen sartzen bada, ALOKABIDEN kudeatu eta ordaintzen dugu).

Etxebizitzak erroldatuta egon behar al du kontratua sinatu ahal izateko?

Hori da, errolda berrikusi beharko duzu eta inor erroldatuta ez dagoela egiaztatu. Bestela, baja udalak kudeatu beharko du.

Nork okupatuko du nire etxebizitza

ETXEBIDE - Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuan izena emanda dauden pertsonek eta familiek, indarrean dagoen araudia aplikatuz etxebizitza esleitzen bazaie.

Zenbat denbora behar da alokatzeko?

Alokabideri giltzak ematen zaizkionetik familia esleipenduna etxebizitzan sartzen den arte, gutxi gorabehera 4 hilabeteko epea aurreikusten da.

Eta etxetresna elektrikoren bat matxuratzen bada?

Matxuraren bat izanez gero, zerbitzu teknikoari jakinaraziko diogu, matxuraren arrazoia zehaztu

dezan. Konpontzerik badago eta matxura erabilera txarrari egotzi ahal bazaio, errentariak elementua konponduko du (*). Ordezpena, beharrezkoa izanez gero, jabearen kontura izango da.

* Lehenengo bi hilabeteetan izan ezik.

Nork ordaindu behar ditu OHZ edo komunitate gastuak? Eta hornidurak?

Ondasun higiezinen gaineko zerga (OHZ) jabeari dagokio. Udal batzuek % 50eko hobariak aplikatzen dituzte etxebizitza Bizigunen sartzeagatik.

Komunitate gastu arruntak zein apartekoak (derramak) jabearen kontura izango dira.

Ura, argia, gasa eta beste edozein kontsumo indibidual errentariak ordaintzen du.

Alokabide komunitateko bileretara joaten da?

Ez, ALOKABIDE ez da komunitatearen bileretara joaten, eta ez da presidente izango.

Eta bizilagunak edo finka administrazioa nirekin harremanetan jartzen badira?

Errentariek etxebizitza okupatzen duten bitartean, garrantzitsua da gainerako bizilagunek edo komunitateko administratzaileak guztientzako espazioen konponketei, obrei eta/edo eraberritzeei buruz helarazten dituzten eta etxebizitzari eragin diezaioketen informazio garrantzitsuak guri jakinaraztea.

Gainera, komunitateak edo bizilagun batek kexaren bat badu edo etxebizitzan sortutako eragozpenen berri ematen badizute, gogoan izan ezinbestekoa dela horiek guri jakinaraztea, egoerari egokitutako laguntzak eskaini ahal izateko, beharrezkoa bada legez esku hartzea eta, nolanahi ere, eragindako pertsonei eta inplikatuei behar bezala informatzeko, egiaztatutako gertakarien eta datuen irismenaren arabera.

Azkenik, berriz ere eskerrak eman nahi dizkizugu
ALOKABIDEN zure etxebizitza kudeatzeko
jarri duzun konfiantzagatik.

alokabide

AURREZ AURREKO ARRETA-ZERBITZUA
(Aldez aurretik hitzordua eskatuta)

Vitoria-Gasteiz (01013): Gamarrako Atea 1A, behea
Bilbo (48012): Trenbideko etorbidea 36, behea
Donostia-San Sebastián (20018): Errotaburu pasealekua 1, 7. solairua

TELEFONO BIDEZKO ARRETA-ZERBITZUA

900 251 251

BESTE ARRETA-KANAL BATZUK

bizigune@alokabide.eus
www.alokabide.euskadi.eus

Bi alderdi garrantzitsu gogorarazten ditugu, zerbitzu hobea ematen lagunduko digutenak:

— Zure etxebizitzari kode bat esleitu zaio, eta kode horrek formatu hau izango du **«BZG-XXXX-VXXXX».** Kudeaketa arinagoa izan dadin, ALOKABIDEREKIN harremanetan jartzen zaren bakoitzean, eman iezaguzu.

— Garrantzitsua da zure telefono-zenbakia eta helbide elektronikoa eguneratuta edukitzea, behar izanez gero zurekin harremanetan jarri ahal izateko. Aldatzen baduzu, abisatu, zure espedientea eguneratuta eduki dezagun.