

SERRALTA ZUMARDIA KALEKO 2. ZK.AN 35 URTERAINO GAZTEENTZAKO TOKI BABESEKO 16 ETXEBIZITZA ALOKAIRU ERREGIMENEAN ESLEITZEKO OINARRIAK.

Agiri honen xedea da Serralda Zumardia kaleko 2. zk.an toki-babeseko alokairuko 16 etxebizitza zozketa bidez esleitzeko oinarriak ezartzea.

LEHENENGOA.- Parte hartzeko baldintzak

- 1.- Eskabideak aurkezteko epea hasten den egunean **18 eta 35 urte bitartean** edukitzea.
- 2.- Barakaldoko udalerrian **errol datuta** egotea, zozketa honetan parte hartzeko izena emateko epea ireki aurretik 2 urteko antzintasunarekin, gutxienez.
- 3.- Bizikidetzta-unitatearen urteko diru-sarrera haztatuak gutxienez 12.000 eurokoak eta gehienez ere 35.000 eurokoak izatea.

Mugikortasun mugatu iraunkorra duten desgaituen kasuan -etxebizitzaren beharra arautzen duen Aginduko definizioaren arabera-, edo desgaitu psikikoen kasuan -1999ko abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuak, desgaitasun-maila aitortu, onartu eta sailkatzeko denak, 1.A eranskinaren 15. eta 16. kapituluetan xedatutakoaren arabera aitortu direnak- ez dira gutxienerako diru-sarrerak ziurtatu beharko.

Halaber, genero-indarkeriaren biktima direla ziurtatzen duten emakumeei ez zaie eskatuko gutxienerako diru-sarreraren baldintza betetzen dutela ziurtatzeko, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak 2006ko urriaren 4an emandako Aginduan, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeen alde etxebizitzaren alorreko ekintza positiboko neurri buruzkoan, adierazten den moduan.

Diru-sarreraren jatorri, zenbaketa eta haztapenari dagokienez, 2008ko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuak, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitza eta lurzorua esparruko finantza-neurri buruzkoak, xedatzen duena jarraituko da, eta aipatutako dekretuaren gainean egin daitezkeen aldaketak edo indargabetzeak kontuan hartuko dira, halaber.

- 4.- Bizikidetzta-unitateko kideek ez dute **beren jabetzako etxebizitzarik edukiko eta ez dute etxebizitzarik edukiko azalera-eskubidean edo usufuktuan**, zozketa honetan parte hartzeko izena emateko epea ireki aurreko 2 urteetan, gutxienez.

Ez da bizikidetzta-unitatez joko adiskidetasuna edo elkarbizitza dela eta osatutako unitaterik, eta bizikidetzta-unitatea osatzen duten adin nagusi guztiak izango dira errentamendu-kontratuaren titularkideak, ondorengo zuzenak izan ezik.

Etxebizitza ez edukitzeko baldintzari dagokionez, salbuespenak izango dira Barakaldoko Udaleko Toki Babeseko Etxebizitzak arautzen dituen Ordenantzaren 9. artikuluan barne hartutakoak.

BIGARRENA.- Aurkeztu behar den dokumentazioa

Eretza SA Hirigintzako Kudeaketa Sozietatearen bulegoetan (El Castañal kalea 8, behea ezk.) emango den ereduaren arabera aurkeztuko dira eskabideak. Eskabidearekin batera, honako dokumentazio hau aurkeztuko da:

1. Bizikidetzta unitatearen 14 urte baino gehiagoko pertsonen NANaren, Pasaportearen edo egoiliarren txartelaren fotokopia.
2. Familia-liburuaren fotokopia, adingabeko seme-alaba-rik badaude.
3. Azken urte fiskalari dagokion Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpena.
Berau aurkezteko betebeharrak ez duten pertsonak, Foru Ogasunak aipatutako aitortpena egin ez dela ziurtatzeko luzatutako ziurtagiria aurkeztuko dute, bizikidetzta-unitateko kide adin nagusi guztiei dagokienez. Kasu horretan, honako dokumentazio hau ere aurkeztuko da:
 - Lan-bizitzaren txostena.
 - Besteren konturako langileak: Kasuan-kasuan ekitaldiko nominak edo enpresa ziurtagiriak, indarrean dagoen lan-araudiko betekizunen arabera.
 - Beren konturako langileak: Gizarte Segurantzako urteko kotizazioaren ziurtagiria. Bertan adieraziko da kuotak kalkulatzeko kontuan hartuko den urteko oinarria eta diru-sarreraren aitortpen pertsonala.
 - Langabezia-egoeran dauden pertsonak, langabetuak: Jasotako prestazioak ziurtatzen dituen INEMen ziurtagiria, edo, hala badagokio, aldiaren prestaziorik jaso ez dela ziurtatzen duen agiria.
 - Gizarte Laguntzen onuradunak: Jasotako diru-prestazioaren ziurtagiria.
4. Banakako eta/edo familiako erroldatzearen txartela.
5. Bizkaiko Foru Ogasunak luzatutako ondasun higiezinaren ziurtagiri negatiboa.

Oharra: Eretza, SAK eskatzaileei egokitzat jotzen duen beste edozein dokumentu eskatzeko eskubidea erreserbatuta du.

Pertsona ezkongabeek edo legalki bananduta egonda epai irmoa duten pertsonen banakako eskabidea aurkez dezakete. Ezkontuta dauden pertsonen edo ezkontzaren pareko erlazio egonkor bat dutenek batera aurkeztu behar dute eskabidea.

Ezin da pertsona bakoitzagatik eskabide bat baino gehiago aurkeztu. Aitzitik, lehenengo aurkeztutakoa joko da baliokotzat, bietako bat banakakoa eta bestea baterakoa den kasuan izan ezik. Kasu horretan, baterako eskabidea joko da baliokotzat.

Eskabidean adierazitako datuak aldatzen badira, etxebizitza-eskatzailleek aldaketaren berri eman behar diote Eretza SA Hirigintzako Kudeaketa Sozietateari, eta, horretarako, aldaketa egiten denetik hamar egun balioduneko epea utziko da, gehienez ere. Aldaketaren berri ematen ez bada, eskabidea atzera botatzea erabaki daiteke.

HIRUGARRENA.- Eskabideak aurkezteko epea

Eskabideak aurkezteko epea 2012ko urtarrilaren 18tik 2012ko otsailaren 17ra bitartean luzatuko da, astelehenetik ostiralera, 9tik 13:00etara.

LAUGARRENA.- Esleipen-irizpideak

Bi kupotan sailkatuko dira eskabideak:

a) 3 kide baino gehiago dituzten bizikidetz-unitateak: 3 logelako etxebizitzaren zozketan parte hartuko dute.

b) Gainontzeko bizikidetz-unitateak: gainontzeko etxebizitzaren zozketan parte hartuko dute.

BOSGARRENA.- Etxebizitzak alokairu-erregimenean esleitzeko prozedura

Notarioaren aurrean egingo den zozketa publikoaren bidez esleituko dira etxebizitzak, eta zozketa Eretza SA Hirigintzako Kudeaketa Sozietatearen webgunean adieraziko den lekuan, egunean eta orduan egingo da.

Behin eskabideak aurkeztu eta gero, Eretza SA Hirigintzako Kudeaketa Sozietateak honako oinarri hauetan adierazitako baldintzak betetzen dituzten eskatzailleak aukeratu ditu.

Eskabideak aztertu ondoren, zuzendu beharreko eskabideen zerrenda argitaratuko da Eretza SA Hirigintzako Kudeaketa Sozietatearen bulegoetan eta bere webgunean, eta 5 egun balioduneko epea utziko da zuzenketak egiteko.

Epe hori igarota, eskabidea osatu ez bada edo eskatutako dokumentazioa aurkeztu ez bada, edo aurkeztuta ere, datuak gezurrezkoak direla uste bada edo ezarritako baldintzak eta betekizunak urratu badira, eskabidea atzera botako da eta ezingo da parte hartu alokairuko etxebizitzak esleitzeko prozeduran.

Prozeduran onartutako eskatzailen behin-behineko zerrenda -aurreikusitako kupo desberdinen arabera sailkatuta agertuko dira eskatzailleak-, jendaurrean jarriko da Eretza SA Hirigintzako Kudeaketa Sozietatearen bulegoetan eta webgunean, eta zozketa egingo den eguna, ordua eta lekua adieraziko dira.

Onartu eta baztertu diren eskatzailen behin-behineko zerrenden aurrean alegazioak aurkeztu ahal izango dira, behin-behineko zerrenda Eretza SA Hirigintzako Kudeaketa Sozietatearen bulegoetan argitaratzen den egunetik hasi eta hogeitau eguneko epean. Alegazioak aurkezteko epea amaitu eta biharamunetik hasita gehienez ere hilabete bateko epean, alegazioak ebatzi eta behin betiko zerrendak onartuko dira. Behin betiko zerrendak Eretza SA Hirigintzako Kudeaketa Sozietatearen bulegoetan eta bere webgunean argitaratuko dira.

Etxebizitza bakoitzak garaje-lurzati bat eta trasteleku bat ditu lotuta.

Kupo kopurua adina zozketa egingo dira. Zozketak zehaztuko du etxebizitza hautatzeko hurrenkera. Horretarako, notarioari zerrenda bat emango zaio, zozketa egin aurretik, eta zerrenda horretan eskabide bakoitza zenbaki batekin edo birekin identifikatuko da, jarraian aipatuko diren alderdiak kontuan hartuta:

- Banakako eskabide bakoitzak zenbaki bat edukiko du.
- Baterako eskabide bakoitzak zenbaki bat edukiko du, bi eskatzailleek Oinarri hauetan adierazitako baldintza guztiak betetzen ez badituzte.
- Baterako eskabide bakoitzak bi zenbaki edukiko ditu, bi eskatzailleek Oinarri hauetan adierazitako baldintza guztiak betetzen badituzte.

Bi zenbakirekin parte hartzen duten bizikidetz-unitateak etxebizitza baten esleipendun izango dira bakarrik, beraz, bigarren lekuan ateratzen den zenbakia ez ditu ondoriorik sortzen jadanik esleipendun izan balira.

Kupo bateko eskatzailleek kupo horretarako zozketatutako etxebizitzaren guztizko eskaintza estaltzen ez badute, etxebizitzaren esleipendun izan ez diren beste kupoko izangaien artean zozketatuko dira soberan geratutako etxebizitzak.

Eskabide kopuruak etxebizitza kopurua gainditzen bada, esleipendun suertatu ez diren eskatzaileak itxarote-zerrendan sartuko dira. Itxarote-zerrendak bost urteko indarraldia edukiko du, sustapeneko etxebizitza guztiak esleitzen diren unetik hasita.

Esleipen bat ontzat eman edo ebatzi ondoren, etxebizitzari uko egiten bazaio, baja hartzen bada edo baldintzak betetzen ez badira, esleipendun berriak izendatuko dira, notarioaren aurreko zozketa publiko bidez osatutako itxarote-zerrendako hurrenkeraren arabera.

SEIGARRENA.- Errentamendu-kontratuen baldintzak

Errentamendu-kontratua eskabidean eskatzaile gisa agertzen diren pertsonen alde egingo da.

Errentamendu-kontratua indarrean dagoen Hiri Errentamenduen Legearen mende egongo da. Urtebete iraungo du, hortaz, mugaeguna iritsi baino 30 egun lehenago kontratua ez berritzeko borondaterik agertzen ez bada, automatikoki luzatuko da urtebete gehiago, eta horrela egingo da, gehienez ere bost urtetan.

Bost urte horiek igarotzean etxebizitza eta bere eratzikiak itzuliko dira, hala badagokio, etxebizitza jaso zen hasierako egoera berean (baimendutako obrak egin diren kasuetan izan ezik), zozketa bidez berriro esleitzeko. Etxebizitzan ez da altzaririk eta tresnarik utziko eta hobekuntza bereizezinak Eretza SA Hirigintzako Kudeaketa Sozietatearentzat izango dira eta ez da diru-kantitatearik ordainduko kontzeptu horregatik.

Ordaindu behar den errentaren kuota kalkulatzeko, etxebizitzaren eta bere eratzikien gehieneko prezioarekiko portzentaje bat aplikatuko da. Portzentaje hori bizikidetzaren unitate errentariaren urteko diru-sarreraren arabera ezarriko da:

a) 12.000 eurotik 18.000 eurora arteko diru-sarrerak dituzten bizikidetzaren unitateak: 1,82%.

a) 18.000 eurotik 21.000 eurora arteko diru-sarrerak dituzten bizikidetzaren unitateak: 2,18%.

a) 21.000 eurotik 27.000 eurora arteko diru-sarrerak dituzten bizikidetzaren unitateak: 3,18%.

a) 27.000 eurotik 35.000 eurora arteko diru-sarrerak dituzten bizikidetzaren unitateak: 3,41%.

Errentak hileroko aurreratuen bitartez ordainduko dira, hilabete bakoitzaren lehen 5 egunetan. Errentaren eta dagozkion gainontzeko diru-kantitateen ordainketa helbideratu egingo da, errentariak adierazten duen banku-erakundeko kontuan edo aurrezki-kontuan.

Kontratuaren indarraldiko urtea amaitzean berrikusiko da errenta gisa ezartzen den diru-kantitatea, esleipendunen diru-sarreraren arabera eta honako Oinarri hauetan ezarritako irizpideak jarraituz, eta automatikoki eguneratuko da, EAEko Kontsumo Prezioen Indizearen portzentaje-aldaketaren arabera. Xede horrekin, eguneratzea egiteko urteko sortzapena egiten den uneko urte arteko azken indize ofiziala hartuko da kontuan. Ondorio horietarako, urtero eskatuko eta egiaztatuko dira errentariaren diru-sarrerak.

Errentamendu-kontratua sinatu aurretik, fidantza bat ordainduko du errentariak, errentaren bi hileroko kopuruagatik. Kontratua amaitzean itzuliko da fidantza, maizterrak kontratua urratzen duen kasuetan izan ezik.

Sustapen honetako etxebizitzaren eskatzaileek errenta ordaintzeko diru-sarrera nahikoa dutela ziurtatu beharko dute eskabidea egiten duten unean, hortaz, Eretzak kaudimena dutela ziurtatzeko nahi duen dokumentazioa (banku-ziurtagiria, eta abar) eskatzeko eskubidea erreserbatuta du. Aipatutako baldintza ez betetzea arrazoi nahikoa izango da eskatzaile izateko eskubidea galtzeko.

Kontratu-betebeharrei dagokienez, honako konpromiso hauek hartzen ditu errentariak:

- Giltzak jaso (eta kontratua sinatu) eta hilabete bateko gehieneko epean, etxebizitza betetzea eta bertan errolatzea.
- Etxebizitza ohiko bizileku iraunkor gisa erabiltzea.
- Etxebizitzako aseguru hauek egitea: sute eta hondamendi aurkako aseguru, urak eragindako kalteen aseguru, kalte elektrikoena, instalazioen jario edo ihes aurkako aseguru eta erantzukizun zibilekoa.
- Aldaketak, hobekuntzak edo erreformak egiteko obra-baimena eskatzea; salbuespena dira kontserbatzeko eta mantentzeko egiten diren obrak.
- Elektrizitate, gas, telefono, eta abarreko zerbitzuen edo hornikuntzen erabilerak sortutako kostua zuzenean kontratatzea eta ordaintzea, bai eta ur- eta saneamendu-gastuak, zaborrak biltzeko tasa eta Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ) ere, eta igogailuen mantentze, administrazio-zerbitzu, instalazio orokor, argiteria, elementu

komunen garbiketa, eta abarren berrazterketek sortutako gastuei dagokien zatia zuzenean kontratatzea eta ordaintzea, halaber.

Errentamendu-kontratua suntsitzeko arrazoiak dira:

- Epea edo dagozkion luzapenak amaitzea.
- Errentamendu-kontratuan hartutako konpromisoak ez betetzea.
- Errentariari dagokion ordainketaren bat ez egitea, hala nola errenta, gastuak, eta abar.
- Etxebizitzaren lagapen edo berrakuratze osoa edo zatikoa egitea (eratzikiak barne, hala badagokio).
- Etxebizitzan edo bere eratzikietan jarduera gogaikarriak, osasungaitzak, kaltegarriak, arriskutsuak edo legez kanpokoak egitea.
- Kontratua amaitu aurretik suntsitzea, maizterrak eskatuta. Kasu horretan, 30 egun aurretik idatziz jakinaraziko da.

ZAZPIGARRENA.- Baldintzak urratzea

Aldeetako batek oinarri hauetan aipatzen diren baldintzak edo betebeharrak eta toki-babeseko etxebizitzaren araudi orokorra urratzen baditu, guztiak bete dituen aldeak eskubidea izango du baldintza guztiak betetzeko eskatzeko edo kontratuaren suntsiarazpena sustatzeko, Kode Zibilaren 1.124 artikuluan xedatutakoa betez.

Gainera, errentatzaileak eskubide osoa edukiko du kontratua suntsitzeko, Hiri Errentamenduei buruzko arazoaren 24ko 29/1994 Legearen 27.2 artikuluan ezarritako arrazoiengatik. Horrela bada, etxebizitzaren esleipen berria egingo da, hasiera batean esleipendun izan ez diren eta itzarote-zerrendan dauden eskabideen artean, eta fidantza itzultzeko eskubidea galduko da.

ZORTZIGARRENA.- Araudi osagarria

Oinarri hauetan aurreikusten ez denerako, Barakaldoko Toki Babeseko Etxebizitzaren Ordenantza Arautzailean xedatutako ezarriko da, eta, modu osagarrian, babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituen araudian xedatutakoa ezarriko da.