

**Tranquilidad.
Seguridad.
Confianza.**



Programa Bizigune

Manual de la persona propietaria
de vivienda



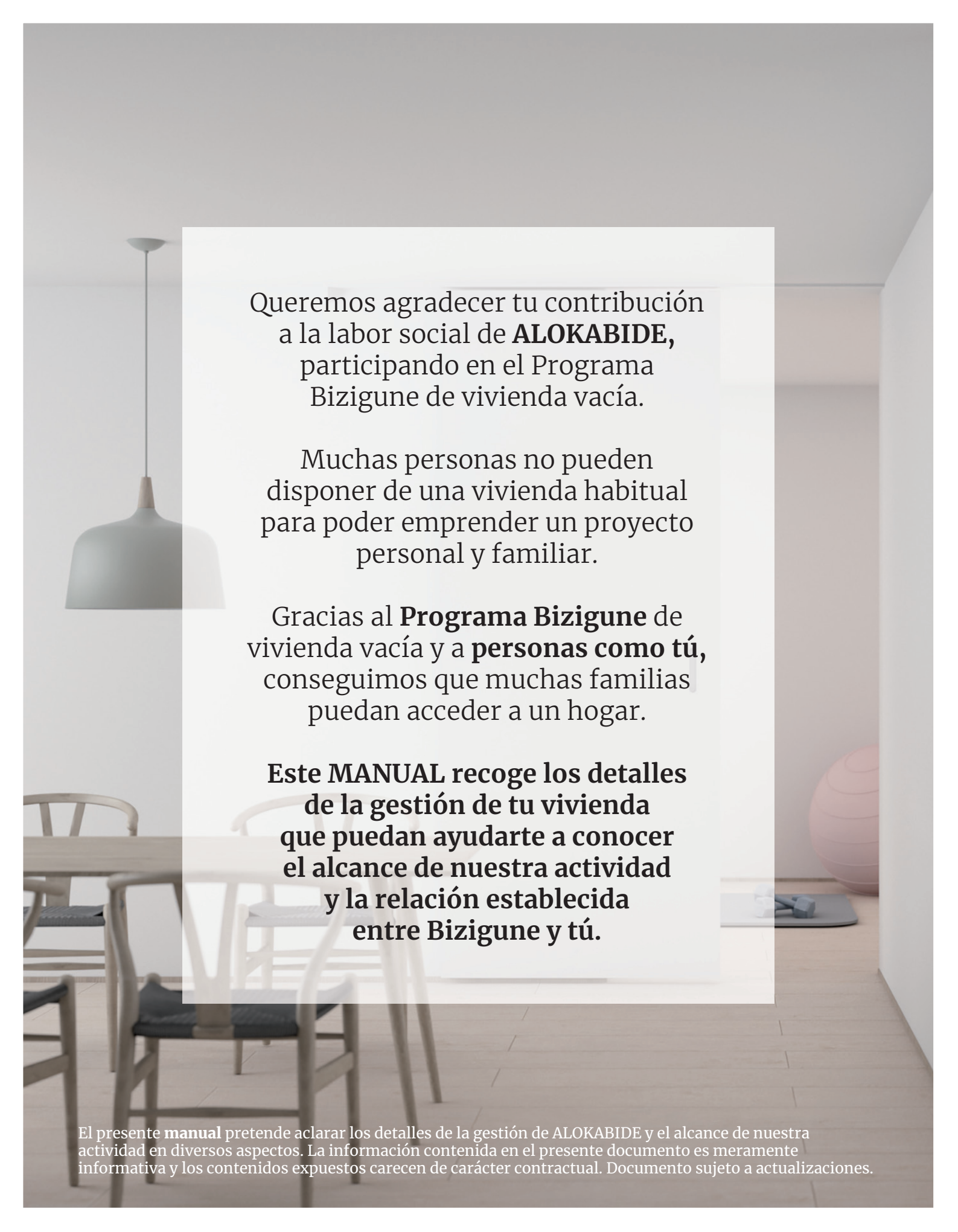
alokabide

Euskadi, bien común



**EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO**

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA



Queremos agradecer tu contribución a la labor social de **ALOKABIDE**, participando en el Programa Bizigune de vivienda vacía.

Muchas personas no pueden disponer de una vivienda habitual para poder emprender un proyecto personal y familiar.

Gracias al **Programa Bizigune** de vivienda vacía y a **personas como tú**, conseguimos que muchas familias puedan acceder a un hogar.

Este MANUAL recoge los detalles de la gestión de tu vivienda que puedan ayudarte a conocer el alcance de nuestra actividad y la relación establecida entre Bizigune y tú.

Requisitos

Las viviendas que se incorporan al Programa Bizigune deben cumplir los siguientes requisitos*

01.

Presentar un **aspecto pulcro y aseado**.

02.

Reunir condiciones de habitabilidad (Anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre).

03.

Instalación eléctrica adecuada y de potencia suficiente (al menos 3.300 W), que garantice la seguridad de los aparatos y de las personas que en ella vivan.

04.

Disponer de **sistema de calefacción y producción de ACS** (Agua Caliente Sanitaria) para cubrir la demanda térmica de la vivienda. Si tu vivienda no tiene aún sistema de calefacción, consúltanos y te asesoraremos para que tu vivienda sirva al objeto del Programa.

05.

Tener la **cocina equipada** con muebles altos y bajos, placa de cocinar, fregadero, lavadora, campana o ventilación y frigorífico, y un baño provisto de inodoro, lavabo, espejo, armario y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.

06.

Los **enseres** como cortinas, vajilla, camas, sofá, muebles, elementos decorativos y mobiliario diferente al señalado en el apartado anterior no son objeto de garantías a la devolución, por lo que no podemos garantizar que el uso y desgaste al que se van a ver sometidos los dejen en condiciones idénticas a las de la incorporación.

07.

Suministros: los suministros de luz, gas y agua deberán entregarse dados de baja, de manera que a la finalización del contrato se entreguen de la misma manera, sin cargas ni problemas de impagos (en caso de agua gestionada por el Ayuntamiento, informaremos a la persona propietaria de cómo proceder).

* Decreto 466/2000 que lo sustenta, artículo 5.

Gestiones

¿Qué gestiones son necesarias realizar antes, durante y después del contrato de arrendamiento?

1



2



Antes de la firma del contrato

1. Solicitud de incorporación al programa y entrega de documentación.

Para poder cotejar la titularidad y requisitos de la vivienda deberá hacer entrega de la siguiente documentación:

- Fotocopia del DNI de las personas propietarias.
- Copia del IBI.
- Últimos recibos de suministros (agua, electricidad y gas).
- Declaración responsable de cumplimiento de requisitos del programa Bizigune.

2. Realización del informe técnico.
3. Se establecen las necesidades técnicas para la admisión de la vivienda en el programa.
4. Se determina el importe a abonar a la propiedad en concepto de renta.

Contrato

1. Se **firma el contrato de usufructo** con la propiedad.

En caso de cumplir los requisitos, se firmará el correspondiente contrato de cesión del usufructo a ALOKABIDE y la vivienda quedará incluida en el programa para su adjudicación e inmediato arrendamiento.

2. Se adjudica la vivienda a una familia.
3. Se firma el contrato de arrendamiento con la persona o familia adjudicataria.
4. Se **inicia el usufructo** y el pago a la propiedad una vez firmado el contrato de arrendamiento con la persona adjudicataria.

El plazo aproximado desde la firma de contrato de usufructo hasta su inicio se estima de 3 meses a 6 meses como máximo.



Durante la vida del contrato

1. Puede ocurrir que durante la gestión del arrendamiento se detecten deficiencias no apreciadas en el proceso de captación o derivadas del transcurso ordinario del tiempo; en tales casos ALOKABIDE te informará y propondrá medidas a adoptar para su resolución.
2. Revisión bianual de la caldera.

Seis meses antes del sexto año

1. Se avisa a las personas propietarias del próximo vencimiento de contrato.
2. Se valora la continuidad de la vivienda en el programa, tanto por parte de la propiedad como de ALOKABIDE.
3. Se notifica a las personas arrendatarias el próximo vencimiento de contrato.

A los seis años del inicio del usufructo

Renovación de usufructo

1. Se firma nuevo contrato de usufructo si ambas partes están conformes.
2. Se firma nuevo contrato de arrendamiento con las familias.
3. Se reinicia el usufructo y se reinicia el pago a las personas propietarias.

Si no hay acuerdo

1. Se reubica a las familias arrendatarias.
2. Se procede a poner a punto la vivienda para la correcta devolución de la misma a la propiedad. El plazo aproximado desde el fin del contrato de usufructo hasta la devolución de la vivienda es de 2-3 meses si no surgen imprevistos. Durante este plazo la propiedad seguirá cobrando la renta mensual.

El informe técnico inicial

Tu vivienda se incorpora al programa Bizigune en el estado que consta en el informe técnico que acompaña al contrato.

Se trata de un **informe visual**, cuyo objetivo es comprobar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas. **No alcanza a detectar deficiencias o vicios ocultos** que pudiera tener la vivienda por su antigüedad o mala ejecución de los elementos. Tampoco se realizan mediciones excepcionales para diagnóstico de patologías mediante catas

u otro tipo de ensayos e intervenciones más especializadas.

Puede ocurrir que durante la gestión del arrendamiento se detecten deficiencias no apreciadas en el proceso de admisión o derivadas del transcurso ordinario del tiempo; en tales casos ALOKABIDE te informará y propondrá medidas a adoptar para su resolución. Si no se encontrase una solución adecuada para resolver la deficiencia, y esto afectase a la normal utilización de la vivienda, podría ser causa de rescisión del contrato.



Arrendamiento

Durante la vigencia del contrato te estaremos acompañando y te informaremos de aquellas cuestiones que resulten relevantes



Duración del contrato

La cesión de tu vivienda al programa Bizigune quedará amparada mediante un **contrato de usufructo**. Este marco contractual permitirá que ALOKABIDE disponga de tu vivienda **durante 6 años**, en los cuales se destinará al arrendamiento social y se te garantizará el pago mensual de la renta.

El contrato podrá ser revisado a los 3 años en caso de fallecimiento de las personas titulares y separación o divorcio de las mismas o de ascendientes o descendientes en primer grado cuando justifiquen la necesidad.



Pago de la renta y otros abonos o gastos

El inicio del pago mensual se efectuará cuando ALOKABIDE firme el primer contrato de arrendamiento con las personas o familia adjudicadas de acuerdo al criterio de baremación establecido legalmente, habiendo un periodo de carencia desde la firma con la propiedad hasta la firma con la primera persona inquilina.

A partir de ese momento, se inicia el pago de la renta durante 72 meses (6 años), independiente de que haya o no arrendatarios/as posteriormente.

Además, como propietario o propietaria:

- Recibirás por parte de ALOKABIDE los ingresos correspondientes a basuras y alcantarillado (según municipio) o gastos centrales (en caso de caldera comunitaria). Para ello, es probable que te requiramos alguna documentación extra para poder abonarte los importes correctos.
- Y como propiedad deberás abonar directamente los gastos correspondientes a comunidad, gastos centrales, IBI, mantenimiento de caldera y revisión de la instalación del gas (cada 4 años).

Si la entrada de la familia arrendataria no se produce durante los primeros 6 meses desde la firma de cesión a ALOKABIDE del usufructo por parte de la propiedad, cualquiera de las partes podrá resolver el contrato con un preaviso de 30 días naturales. ALOKABIDE sólo ejercerá la opción de devolución de la vivienda tras este periodo en el caso de no existir demanda.

ALOKABIDE procurará ocupar la vivienda en el menor tiempo posible y aplicará medidas compensatorias en caso de que, existiendo demanda suficiente, no se haya ocupado la vivienda en el plazo de 6 meses.



Gestiones de la comunidad de propietarios

Durante la gestión del contrato que tienes suscrito con ALOKABIDE, puede que surjan situaciones en la comunidad en las que tengamos que coordinarnos e intercambiar información. A modo de ejemplo, te indicamos tres situaciones y el modo de actuar:

- 1. Comunidad:** atenderemos aquellas consultas o peticiones que desde la comunidad o la administración de fincas se necesiten trasladar a la familia arrendataria.
- 2. Gestión de obras:** atenderemos aquellas consultas relacionadas con intervenciones en los espacios comunes que puedan afectar al uso de la vivienda.
- 3. Incumplimiento de obligaciones comunitarias:** en caso de que la familia arrendataria no observe las normas de la comunidad podrán informarnos para que, desde nuestros servicios sociales se apliquen los protocolos correspondientes para que la situación se resuelva en el menor tiempo posible.



Vencimiento del contrato

Llegada la fecha de vencimiento del contrato y con antelación suficiente, ALOKABIDE iniciará el protocolo de renovación de contratos para:

1. Valorar la necesidad de la vivienda atendiendo a la demanda en el municipio.
2. Realizar una revisión completa comparativa del estado vivienda.
3. Firmar contigo un nuevo contrato en caso de querer continuar.
4. O, en caso contrario, devolver la vivienda en el estado requerido.

Recuerda que la renovación siempre estará sujeta a lo que Gobierno Vasco dicte respecto a la continuidad del Programa y a las condiciones del mismo en el momento de finalización de tu contrato.

Gestión técnica de incidencias y averías

El ámbito técnico de la gestión que realizamos en ALOKABIDE se enmarca en dos categorías, dependiendo de la ubicación en donde se registra la incidencia, puesto que las responsabilidades y los criterios de gestión son distintos.

Incidencias técnicas en la vivienda

Son circunstancias o sucesos que ocurren durante la vida del arrendamiento relativos a aspectos constructivos (acabados, electrodomésticos, humedades, funcionamiento de instalaciones, etc.) de la vivienda arrendada, y que requieren de soluciones técnicas particulares. Mencionamos alguna de las más habituales para que conozcas cómo las gestionamos.

Incidencias iniciales

Una vez ocupada la vivienda, las incidencias que puedan surgir durante los primeros meses quedarán registradas en el expediente. Aquellas que afectan al correcto funcionamiento de electrodomésticos, caldera u otros elementos se te trasladarán como propiedad para tu información y/o resolución.

Antenas parabólicas

La instalación de antenas parabólicas no está permitida a no ser que se autorice por la propiedad y/o la Comunidad de Propietarios.

Por tal motivo, en caso de que recibamos la correspondiente solicitud de instalación, ALOKABIDE te la trasladará, como propietario o propietaria de la vivienda, para que nos indiques el sentido de tu decisión. La antena se coloca en el tejado.

Electrodomésticos

Cuando se detecte un funcionamiento incorrecto en alguno de los electrodomésticos, se llamará al Servicio Técnico (SAT) correspondiente, quien confeccionará un informe atendiendo al origen de la avería detectada (antigüedad, uso acumulado previo, vicio oculto, etc.). Te trasladaremos dicho informe para su valoración y resolución.

Caldera

Para garantizar la seguridad de la instalación y su correcta manipulación, el mantenimiento de la caldera (contrato de mantenimiento y revisiones periódicas) será por cuenta de la propiedad. En este sentido, se aconseja contratar un mantenimiento anual con el Servicio Técnico Oficial (SAT) recomendado por la marca de la caldera.

Cuando las reparaciones sean importantes y se deriven de la antigüedad del aparato y/o cuando sea necesaria su sustitución, el Servicio Técnico Oficial (SAT) nos hará llegar el informe técnico correspondiente y te lo trasladaremos para tu información y resolución.

Condensaciones

Se trata de una patología de difícil diagnóstico claro, puesto que las causas que las provocan son variadas e intervienen múltiples factores como el deficiente aislamiento, el uso de calefacción, instalaciones de calefacción no adecuadas o insuficientes para cubrir la demanda térmica de la vivienda, la ventilación inadecuada, etc.

En caso de detectarse la aparición de humedades por condensación, ALOKABIDE visitará la vivienda y realizará una medición de los parámetros de temperatura y humedad, comprobando el tipo y uso de la calefacción, así como las ventilaciones, para valorar las posibles causas.

Si se detectaran factores relacionado con las condiciones de la vivienda te informaremos, proponiendo actuaciones, para que valores en qué sentido actuar para resolver el problema.

Siniestros

ALOKABIDE, para todas aquellas viviendas que se incorporan al programa de Bizigune, contrata una póliza de seguro. Los capitales asegurados de dicha póliza son:

- **Continente:** hasta 780 €/m².
- **Contenido:** 7.000,00 €.
- **Responsabilidad civil:** 450.760 €.

Este servicio se realiza de forma gratuita para los propietarios y propietarias de las viviendas y pretende garantizar las siguientes coberturas mínimas, en caso de siniestro:

- a) Incendio y riesgos complementarios (*).
- b) Daños por agua, gastos de localización y reparación de tuberías.
- c) Rotura de cristales, lunas, espejos, rótulos y aparatos sanitarios.
- d) Robo y/o daños por robo.
- e) Daños estéticos al continente.

- f) Responsabilidad civil como personas propietarias de inmuebles.
- g) Riesgos extraordinarios (consorcio de compensación de seguros).

Conforme ALOKABIDE tramita las nuevas incorporaciones de viviendas al programa, y las comunica al SEGURO, éste envía por correo ordinario a cada persona propietaria un Certificado del seguro concreto de su vivienda, indicando el anterior resumen de coberturas.

En caso de siniestros, ALOKABIDE se coordinará con el SEGURO para gestionar las correspondientes reparaciones y/o indemnizaciones que correspondieran en cada caso.

Averías generales

En cualquier caso, te comunicaremos aquellas incidencias que puedan afectar a la habitabilidad de la vivienda y que no se enmarquen dentro del uso normal por parte del inquilino o inquilina, para tratar de resolverlas.

Incidencias técnicas en la comunidad

Son circunstancias o sucesos que ocurren durante la vida del arrendamiento en el edificio, relacionados con aspectos generales de la construcción, que requieren de soluciones técnicas particulares que deberán gestionarse por la comunidad de propietarios.

Te comunicaremos los daños que se produzcan en el conjunto de la edificación para su resolución, de manera que la vivienda siga cumpliendo los requisitos del contrato.

ALOKABIDE no asiste a las reuniones de comunidad ni ejerce de presidente de la misma.

(*) Incendio y riesgos complementarios: incendios; impacto por caída directa del rayo; fenómenos atmosféricos, viento, lluvia, pedrisco y nieve; explosión o implosión; humo; actos vandálicos o malintencionados; choque de vehículos terrestres e impactos de objetos; caída o impacto de aeronaves; ondas sónicas; fallo de las instalaciones de extinción de incendios; acciones tumultuarias y huelgas legales; electricidad en la instalación eléctrica, aparatos eléctricos y sus accesorios.

La devolución de la vivienda

Llegada la finalización del contrato, ALOKABIDE realizará una **puesta a punto previa de la vivienda** para entregártela en buen estado de conservación, dejando al margen el desgaste que haya podido sufrir debido exclusivamente a su uso normal y al transcurso ordinario del tiempo. La vivienda se entregará en plazo aproximado de 2-3 meses desde el inicio de la puesta a punto, tiempo que necesitamos para poner a punto tu vivienda. Se seguirá pagando la renta

hasta la efectiva devolución de la vivienda y los suministros de luz, agua y gas se entregarán dados de baja.

A la entrega de las llaves, podrás revisar la vivienda y te facilitaremos una **ficha de chequeo** para que, en caso de considerarlo oportuno, recojas en dicha ficha las no conformidades de manera que ALOKABIDE pueda valorarlas a la mayor brevedad que sea posible.



Deberes de la propiedad

IBI

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) le corresponde a la propiedad. Existen Ayuntamientos que aplican bonificaciones del 50 % por ceder la vivienda a ALOKABIDE.

Comunidad

A cuenta de la propiedad, tanto gastos ordinarios como extraordinarios (derramas).

Electricidad

El sistema eléctrico debe cumplir la normativa vigente. En caso de que el personal técnico detecte que el sistema no se ajusta a la normativa habrá que obtener un BOLETÍN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

Certificado de eficiencia energética

Es obligatorio para todas las vivienda que se vayan a vender o alquilar y tiene una vigencia de 10 años (lo gestiona ALOKABIDE).

Vigencia del contrato

Se firmará un contrato de USUFRUCTO que será irrevocable. Los 6 años de contrato empiezan a contar desde la entrada de la primera persona inquilina. Por consiguiente, se empezarán a abonar las rentas también desde la entrada de la primera persona inquilina.

Otros

La vivienda se tiene que entregar sin ninguna persona empadronada.

Los anejos que pueda tener la vivienda no serán gestionados por ALOKABIDE.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto se tarda en alquilar?

El tiempo medio que tardamos en alquilar los pisos oscila entre los 3 y 4 meses.

¿Quién va a ocupar mi vivienda?

Personas y familias inscritas en el Servicio Vasco de Vivienda, ETXEBIDE.

Adjudicación de la vivienda

La vivienda se adjudica mediante un sistema de baremación teniendo en cuenta los datos que nos facilita ETXEBIDE.

Comunicaciones ordinarias y posibles quejas

Durante la ocupación de la vivienda por parte de las personas arrendatarias es importante que nos comuniquen las informaciones relevantes que te trasladen el resto de la vecindad o la persona administradora de la Comunidad relativas a reparaciones, obras y/o reformas de los espacios comunes y que puedan afectar a la vivienda.

Si la Comunidad o algún vecino o vecina tienen alguna queja o te informan de molestias generadas en la vivienda, recuérdales que es imprescindible

que las pongan en nuestro conocimiento para que podamos prestar los apoyos adecuados a la situación, si es preciso intervenir legalmente y en todo caso, informar debidamente a las personas afectadas e implicadas, en función del alcance de los hechos y los datos acreditados.

¿Y si se avería algo?

En caso de avería avisamos al servicio técnico para determine el motivo de la misma. Si hay reparación y la avería es imputable a un mal uso, la persona arrendataria reparará el elemento (*). La reposición del elemento, si fuera necesaria, correrá a cargo de la propiedad.

* Se entiende que durante los dos primeros meses no da tiempo a la persona inquilina a generar averías.

Vencimiento del contrato

Tras 6 años de duración del contrato (como hemos indicado antes, la fecha de inicio se establece una vez firmado el primer contrato de arrendamiento) tu contrato quedará resuelto. Unos meses antes de que finalice, ALOKABIDE se pondrá en contacto contigo para valorar la posibilidad de continuar en el programa Bizigune. Recuerda que esta valoración siempre estará sujeta a lo que Gobierno Vasco dicte respecto a la continuidad del Programa y a las condiciones del mismo en el momento de finalización de tu contrato.

Por último, queremos volver a agradecer
la confianza que has depositado en ALOKABIDE
para gestionar tu vivienda.



Vitoria-Gasteiz (01013): Portal de Gamarra 1A, bajo
Bilbao (48012): Avenida del Ferrocarril 36 Bajo
San Sebastián (20018): Paseo Errotaburu 1, 7ª planta

HORARIO DE ATENCIÓN PRESENCIAL

Octubre-Mayo

De lunes a jueves: 8:30-14:00 / 15:00-16:30

Viernes: 8:30-14:00

Junio-Septiembre

8:30-14:00

SERVICIO DE ATENCIÓN TELEFÓNICA

944 044 708

araba@alokabide.eus • bizkaia@alokabide.eus • gipuzkoa@alokabide.eus

alokabide.euskadi.eus

Recordamos dos aspectos importantes que ayudarán a que te podamos prestar un mejor servicio:

- La vivienda que nos has cedido tiene asignado un **código «BZG-XXXX-VXXXX»**. Para tu comodidad, te animamos a que siempre que contactes con ALOKABIDE nos lo facilites.
- Es importante que dispongamos de tu número de teléfono y mail actualizado para poder contactar contigo en caso de que sea necesario. Si lo modificas o quieres facilitarnos más de uno, avísanos para que tengamos tu expediente actualizado.