



Lasaitasuna. Segurtasuna. Konfiantza.



Bizigune programa

Etxebizitzen jabeen eskuliburua



alokabide



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

Eskerrak eman nahi dizkizugu Bizigune-
Etxebizitza Hutsen Programan
parte hartzean **ALOKABIDEren**
gizarte-eginkizunean egiten duzun
ekarpenagatik.

Jende askok ezin du etxebizitza bat
eduki proiektu pertsonal bati eta
familia-proiektu bati ekiteko.

Etxebizitza Hutsen **Bizigune Programari**
eta **zu bezalako pertsonei** esker, familia
askok etxebizitza bat izatea lortu dugu.

ESKULIBURU honetan, zure
etxebizitzaren kudeaketari dagokionez
gure jardueraren norainokoa eta
Biziguneren eta zure artean ezarritako
harremana ezagutzen lagunduko
dizuten xehetasun guztiak
daude bilduta.

Eskuliburu honen helburua ALOKABIDEREN kudeaketaren xehetasunak eta gure jarduerak hainbat alderditan duen norainokoa argitzea da. Dokumentu honetan bildutako informazioak informazio-izaera soila du, eta azaldutako edukiek ez dute kontratu-izaerarik. Dokumentuak, gainera, eguneratzeak izan ditzake.

Betekizunak

Bizigune Programan sartzen diren etxebizitzek honako betekizun hauek izango dituzte*

01.

Itxura txukuna eta garbia izatea.

02.

Bizigarritasun-baldintzak betetzea (abenduarien 30eko 317/2002 Dekretuaren III. eta IV. Eranskinak).

03.

Etxebizitzako aparatuen eta bertan bizi diren pertsonen segurtasuna bermatuko duen **instalazio elektriko egokia eta potentzia nahikoa** (3.300 W gutxienez) izatea.

04.

Berokuntza-sistema eta UBSa (Ur Bero Sanitarioa) **produzitzeko sistema** edukitzea, etxebizitzaren eskari termikoari erantzuteko. Zure etxebizitzak oraindik berokuntza-sistematik ez badu, egin iezaguzu kontsulta, eta zure etxebizitza Programan sartu ahal izateko aholkularitza eskainiko dizugu.

05.

Ongi hornitutako sukaldea: altzari altuak eta baxuak, kozinatzeoko plaka, harraska, garbigailua, kanpaia edo aireztapena eta hozkailua; halaber, ongi hornitutako bainugela: komunontzia, konketa, ispilua, armairua eta dutxa edo bainuontzia (dena funtzionamendu-egoera egokian).

06.

Etxeko zenbait gauza (gortinak, baxera, oheak, sofa, altzariak, dekorazio-elementuak eta aurreko atalean aipatutakoez bestelako altzariak) ez dira itzultzeko bermatuko, eta, beraz, ezin dugu bermatu erabileraren eta higaduraren ondorioz itzultzerakoan egoera berdinean egongo direnik.

07.

Hornidurak: argia, gasa eta ura baja emanda entregatu beharko dira, eta kontratua amaitzen denean ere, berdin itzuliko dira, kargarik gabe eta dena ordainduta (uraren hornidura Udalak kudeatzen badu, nola jokatu behar duen adieraziko diogu jabeari).

* Oinarri den 466/2000 Dekretuaren 5. artikulua.

Kudeaketak

Zer kudeaketa egin behar dira errentamendu-kontratuaren aurretik, kontratuaren aldian eta ondoren?

1



2



Kontratua sinatu aurretik

1. Programan sartzeko eskaera egitea eta dokumentazioa aurkeztea.
Etxebizitzaren titulartasuna eta betekizunak erkatzeko, honako dokumentazio hau aurkeztu beharko da:
 - Jabeen NANaren fotokopia.
 - OHZren kopia.
 - Horniduren azken ordainagiriak (ura, elektrizitatea eta gasa).
 - Bizigune programaren betekizunak betetzearen erantzukizunpeko adierazpena.
2. Txosten teknikoa egitea.
3. Etxebizitza programan onartzeko premia teknikoak ezartzea.
4. Jabeei errenta gisa ordaindu beharreko zenbatekoa finkatzea.

Kontratua egitean

1. Jabeekin **gozamen-kontratua** sinatzea.
Betekizunak betez gero, gozamena ALOKABIDEri lagatzeko kontratua sinatuko da, eta etxebizitza programan txertatuta geratuko da, esleitu eta lehenbailehen aloka dadin.
2. Etxebizitza familia bati esleitzea.
3. Pertsona edo familia esleipendunarekin errentamendu-kontratua sinatzea.
4. Esleipendunarekin errentamendu-kontratua sinatu ondoren, **gozamena** eta jabeei egin beharreko ordainketa **hasiko dira**. Gutxi gorabeherako epea (gozamen-kontratua sinatzen denetik hasi arte) 3-6 hilabete izango da gehienez.



Kontratuaren aldian

1. Gerta daiteke errentamendua kudeatzen den aldian kaptazio-prozesuan ikusi gabeko akatsak edo denboraren ondoriozkoak detektatzea; kasu horietan, ALOKABIDEk informazioa emango dizu, eta akats horiek konpontzeko hartu beharreko neurriak proposatuko dizkizu.
2. Galdara bi urtean behin berrikustea.

Seigarren urtea baino sei hilabete lehenago

1. Jabeei kontratuaren hurrengo epemuga jakinaraztea.
2. Etxebizitza programan jarraitzeko aukera baloratzea (jabeek zein ALOKABIDEk).
3. Errentariei kontratuaren hurrengo epemuga jakinaraztea.

Gozamena hasi eta sei urtera

Gozamena berritzea

1. Bi aldeak ados badaude, gozamen-kontratu berri bat sinatzea.
2. Familiekin errentamendu-kontratu berri bat sinatzea.
3. Gozamenari eta jabeei egin beharreko ordainketari berrekitea.

Adostasunik ez badago

1. Familia errentariak birkokatzea.
2. Etxebizitza jabeei behar bezala itzultzeko prestatzea. Gozamen-kontratua amaitzen denetik etxebizitza itzuli arte, 2-3 hilabete inguruko epea egongo da, ezustekorik ez badago. Epe horretan, jabeek hilabeteko errenta kobratzen jarraituko dute.

Hasierako txosten teknikoa

Zure etxebizitza kontratuari erantsitako txosten teknikoan jasota dagoen egoeran txertatzen da Bizigune programan.

Txosten bisuala da, eta ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzen direla egiaztatzea du helburu. **Ez ditu detektatzen** etxebizitzak antzinatasunagatik edo elementuak gaizki egikarituta egoteagatik izan ditzakeen **ezkutuko akatsak**. Era berean, ez da salbuespenezko neurketarik egiten patologiai laginen bidez edota saiakuntza

eta esku-hartze espezializatuagoen bidez diagnostikatzeko.

Gerta daiteke errentamendua kudeatzen den aldi onarpen-prozesuan ikusi gabeko akatsak edo denboraren ondoriozkoak detektatzea; kasu horietan, ALOKABIDEk informazioa emango dizu, eta akats horiek konpontzeko hartu beharreko neurriak proposatuko dizkizu. Akatsa konpontzeko modurik aurkitzen ez bada eta horrek etxebizitzaren erabilera normalean eragina badu, kontratua hutsaldu ahal izango da.



Errentamendua

Kontratuaren indarraldian, zurekin egongo gara eta zuretzat garrantzitsuak diren gaien berri emango dizugu



Kontratuaren iraupena

Zure etxebizitza **gozamen-kontratu** baten bidez babestuta lagako zaio Bizigune programari. Kontratu-esparru horri esker, ALOKABIDEk zure etxebizitza edukiko du **6 urteko epean**; urte horietan, etxebizitza errentamendu sozialerako erabiliko da, eta errentaren hileko ordainketa bermatuta izango duzu.

Kontratua 3 urte igarotakoan berrikusi ahal izango da titularrak hiltzen direnean edota titularrak edo aurreko edo ondorengo ahaideak (lehen mailakoak) banantzen edo dibortziazten direnean, premia justifikatzen dutenean.



Errentaren ordainketa eta beste ordainketa edo gastu batzuk

Hileko ordainketa ALOKABIDEk legez ezarritako baremazio-irizpideari jarraikiz esleipendunak izan diren pertsonekin edo familiarekin lehen errentamendu-kontratua sinatzen duenean hasiko da egiten, eta gabealdi bat egongo da jabeekin sinatzen denetik lehen errentariarekin sinatzen den arte.

Une horretatik aurrera, errenta ordaintzen hasiko da, eta 72 hilabetetan (6 urtetan) ordainduko da, baita geroago errentaririk ez dagoenean ere.

Gainera, jabea zaren heinean:

- ALOKABIDEk zaborrei eta estolderiari (udalerriaren arabera) edo gastu zentraleri (galdara komunitarioa dagoen kasuan) dagozkien diru-sarrerak ordainduko dizkizu. Horretarako, aparteko dokumentazioa eskatuko dizugu beharbada, zenbatekoak zehatz-mehatz ordaindu ahal izateko.
- Eta erkidego-gastuak, gastu zentralak, OHZ, galdararen mantentze-gastuak eta gas-instalazioaren berrikuspen-gastuak (4 urtean behin) ordaindu beharko dituzu zuzenean.

ALOKABIDERi gozamenaren lagatzeko kontratua sinatu eta lehenengo 6 hilabeteetan familia errentaria etxebizitzan sartzen ez bada, aldeetako edozeinek kontratua suntsiarazi ahal izango du, 30 egun natural lehenagotik ohartarazita. Eskaririk ez badago, ALOKABIDEk epe hori igaro ondoren baliatu ahal izango du etxebizitza itzultzeko aukera.

ALOKABIDE etxebizitza ahal bezain laster okupatzen saiatuko da, eta konpentsazio-neurriak aplikatuko ditu eskari nahikoa egonik ere etxebizitza 6 hilabete epean okupatzen ez bada.



Jabeen erkidegoaren kudeaketak

Gurekin izenpetzen duzun kontratua kudeatzen den aldian, baliteke erkidegoan egoera jakin batzuk agertzea eta zuekin koordinatu eta informazioa elkartrukatu behar izatea. Adibidez, hiru egoera eta bakoitzean jokatzeko modua adieraziko dizkizugu:

- 1. Erkidegoa:** erkidegoak edo finken administrazioak familia errentariari helarazi beharreko kontsulta edo eskaerei erantzun diegu.
- 2. Obren kudeaketa:** gune komunean egiten diren eta etxebizitzaren erabileran eragina izan dezaketen esku-hartzei lotutako kontsultei erantzun diegu.
- 3. Erkidego-betebeharrak ez betetzea:** familia errentariak erkidegoaren arauak betetzen ez baditu, erkidegoak jakinarazi ahal izango digu, gure gizarte-zerbitzuek bidezko protokoloak aplikatu dituzten eta, era horretan, egoera lehenbailehen konpondu ahal izan dadin.



Kontratuaren amaiera

Kontratuaren amaiera-data iristen denean, eta behar adinako aurretiaz, ALOKABIDEk hasiera emango dio kontratuak berritzeko protokoloari, honako helburu hauekin:

1. Etxebizitzaren premia baloratzea, udalerriko eskaria kontuan hartuta.
2. Etxebizitzaren egoeraren konparazio-berrikuspen osatu bat egitea.
3. Zurekin kontratu berri bat sinatzea, jarraitu nahi baduzu.
4. Osterantzean, etxebizitza eskatutako egoeran itzultzea.

Gogoan izan berritzea Eusko Jaurlaritzak programaren jarraipenaren inguruan ezartzen duenari eta zure kontratua amaitzean programak dituen baldintzei lotuta egongo dela beti.

Gorabeheren eta matxuren kudeaketa teknikoa

ALOKABIDEn egiten dugun kudeaketaren eremu teknikoa bi kategoriatan kokatuta dago, gorabehera gertatzen den lekuaren arabera, erantzukizunak eta kudeaketa-irizpideak desberdinak baitira.

Etxebizitzan gertatutako gorabehera teknikoak

Errentamenduaren aldian gertatzen diren, errentan hartutako etxebizitzaren eraikuntza-alderdiei (akaberak, etxetresna elektrikoak, hezeguneak, instalazioen funtzionamendua eta abar) lotuta dauden eta soluzio tekniko bereziak behar dituzten zirkunstantziak edo gertaerak dira. Ohikoenetako batzuk aipatuko ditugu, nola kudeatzen ditugun jakin dezazun.

Hasierako gorabeherak

Etxebizitza okupatu ondoren, lehen hilabeteetan sortzen diren gorabeherak espedientean erregistratuta geratuko dira. Etxetresna elektrikoen, galdararen edo beste elementu batzuen funtzionamenduekin zerikusia dutenak jakinarazi egingo zaizkizu, jakinaren gainean egon zaitezten edo erabaki dezazun.

Antena parabolikoak

Antena parabolikoak instalatzea ez dago baimenduta, jabeek eta/edo Jabeen Erkidegoak

baimentzen dutenean izan ezik. Hori dela eta, instalatzeko eskaera jasotzen badugu, ALOKABIDEk horren berri emango dizu etxebizitzaren jabea zaren heinean, zer erabaki duzun adieraz diezaguzun. Antena teilatuan ipiniko da.

Etxetresna elektrikoak

Etxetresna elektrikoren baten funtzionamendua egokia ez dela ikusten denean, dagokion Zerbitzu Teknikora (SAT) deituko da, eta hark txosten bat egingo du, detektatutako matxuraren jatorria kontuan hartuta (antzinatasuna, aldeztu aurretik metatutako erabilera, ezkutuko akatsa eta abar). Txosten hori helarazi egingo dizugu, baloratu eta erabaki dezazun.

Galdara

Instalazioaren segurtasuna eta manipulazio zuzena bermatzeko, galdararen mantentze-lanak (mantentzearen eta aldizkako berrikuspenen kontratua) jabeen kontura izango dira. Ildo horretan, galdararen markak gomendatutako Zerbitzu Tekniko Ofizialarekin (SAT) urteko mantentze bat kontratatzea komeni da.

Konponketak garrantzitsuak eta aparatuaren antzinatasunaren ondoriozkoak direnean eta/edo aparatua ordeztu behar denean, Zerbitzu Tekniko Ofizialak (SAT) bidezko txosten teknikoa

igorriko digu, eta helarazi egingo dizugu, jakinaren gainean egon zaitezten eta erabaki dezazun.

Kondentsazioak

Diagnosticoko zaileko patologia bat da. Izan ere, eragiten dituen arazoak askotarikoak dira eta faktore askok parte hartzen dute, hala nola isolamendu urriak, berokuntzaren erabilerak, berokuntza-instalazio desegokiak edo etxebizitzaren eskari termikorako eskasek, aireztapen desegokiak eta abar.

Kondentsazioaren ondoriozko hezeguneak detektatzen badira, ALOKABIDE etxebizitzara joango da, tenperatura- eta hezetasun-parametroak neurtuko ditu, eta berokuntza mota, haren erabilera eta aireztapena egiaztatuko ditu, arazoak baloratzeko.

Etxebizitzaren baldintzei lotutako faktoreak detektatzen badira, jakinarazi egingo dizugu eta jardunak proposatuko dizkizugu, arazoa konpontzeko nola joka dezakezun baloratzeko.

Ezbeharrak

ALOKABIDEk aseguru bat kontratatzen du Bizigune programan txertatzen diren etxebizitzak guztietarako. Polizaren bidez aseguraturatuko kapitalak honako hauek dira:

- **Edukizalea:** 780 €/m²-ra bitarte.
- **Edukia:** 7.000,00 €.
- **Erantzukizun zibila:** 450.760 €.

Zerbitzu hori doakoa da etxebizitzaren jabeentzat, eta ezbeharren kasuan honako gutxieneko estaldura hauek bermatzea du helburu:

- a) Sutea eta arrisku osagarriak (*).
- b) Urak eragindako kalteak, lokalizazio-gastuak eta hodian konponketa.
- c) Kristal, beira, ispilu, errotulu eta tresna sanitarioen haustura.

(*) Sutea eta arrisku osagarriak: suteak; tximista baten zuzeneko inpaktua; fenomeno atmosferikoak, haizea, euria, harriabarra eta elurra; leherketa edo inplosioa; kea; ekintza bandalikoak edo asmo gaiztokoak; lurreko ibilgailuen talka eta objektuen inpaktua; aireontzien erorketa edo inpaktua; uhin sonikoak; suteak itzaltzeko instalazioen akatsa; istilu-ekintzak eta legezko grebak; elektrizitatea instalazio elektrikoan, aparatu elektrikoetan eta osagarrietan.

- d) Lapurreta eta/edo lapurretaren ondoriozko kalteak.
- e) Edukitzailean eragindako kalte estetikoak.
- f) Erantzukizun zibila (higiezinen jabe gisa).
- g) Ezohiko arriskuak (aseguruen konpentsazio-partzuergoa).

ALOKABIDEk etxebizitzak programan txertatzeko izapideak egin eta ASEGURUari horren berri ematen dionean, hark etxebizitzaren aseguru zehatzaren ziurtagiri bat bidaliko die jabe guztiei, eta arestian adierazitako estalduren laburpena jasoko du bertan.

Ezbeharren kasuan, ALOKABIDE ASEGURUarekin koordinatuko da, kasu bakoitzean bidezkoak diren konponketak eta/edo kalte-ordainak kudeatzeko.

Matxura orokorrak

Nolanahi ere, etxebizitzaren bizigarritasuna eraginpean hartzen duten eta maizterren erabilera normalaren barruan sartzen ez diren gorabeheren berri emango dizugu, konpontzen saiatzeko.

Erkidegoari lotutako gorabehera teknikoak

Errentamenduaren aldiaren erakinean gertatzen diren, eraikuntzaren alderdi orokorrean lotuta dauden eta jabeen erkidegoak kudeatu beharreko soluzio tekniko bereziak behar dituzten zirkunstantziak edo gertaerak dira.

Eraikinean eragiten diren kalteen berri emango dizugu, konpon daitezten eta etxebizitzak kontratuaren betekizunak betetzen jarrai dezan.

ALOKABIDE ez da erkidegoaren bileretara joaten, eta ez du erkidegoko presidente gisa jarduten.

Etxebizitza itzultzea

Kontratua amaitzen denean, ALOKABIDEK **etxebizitza prestatuko** du kontserbazio-egoera onean itzultzeko, erabilera normalaren eta denboraren ondorioz izan duen higadura alde batera utzita.

Etxebizitza, nolanahi ere, prestaketa egiten hasi eta 2-3 hilabete inguruko epean itzuliko da, denbora hori beharko baitugu zure etxebizitza puntuan jartzeko. Errenta etxebizitza itzultzen

den arte ordaintzen jarraituko da, eta argiaren, uraren eta gasaren hornidurak baja emanda entregatuko dira.

Giltzak ematen zaizkizunean, etxebizitza berrikusi ahal izango duzu, eta **kontrol-fitxa** bat emango dizugu, bidezkotzat hartzen baduzu desadostasunak jaso ditzazun eta ALOKABIDEK lehenbailehen baloratu ahal izan ditzan.



Jabeen betebeharrak

OHZ

Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ) ordaintzea jabeek dagokio. Udal batzuetan, % 50eko hobariak aplikatzen dira etxebizitza ALOKABIDERi lagatzeagatik.

Erkidegoa

Ohiko gastuak zein ezohikoak (derramak) jabeen kontura izango dira.

Elektrizitatea

Sistema elektrikoak indarrean dagoen araudia bete behar du. Teknikariak sistema araudiarekin bat ez datorrela ikusten badu, INSTALAZIO ELEKTRIKOEN BULETINA lortu beharko da.

Energia- efizientziaren ziurtagiria

Nahitaezkoa da saldu edo alokatu beharreko etxebizitza guztietan, eta 10 urteko indarraldia dauka (ALOKABIDEk kudeatzen du).

Kontratuaren indarraldia

GOZAMEN-KONTRATU bat sinatuko da, eta ezeztazina izango da. Kontratuaren 6 urteak lehen maizterra sartzen denean hasiko dira, eta orduan hasiko gara errentak ordaintzen.

Beste batzuk

Etxebizitza inor erroldatuta egon gabe itzuli beharko da.

Etxebizitzaren elementu erantsiak ez ditu ALOKABIDEk kudeatuko.

Ohiko galderak

Zenbat denbora behar izaten da alokatzeko?

Etxebizitzak alokatzeko behar izaten dugun batez besteko denbora 3-4 hilabete da.

Nor biziko da nire etxebizitzan?

ETXEBIDE Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuan izena eman duten pertsonak eta familiak.

Etxebizitzaren esleipena

Etxebizitza baremazio-sistema baten bidez esleitu da, ETXEBIDEk emandako datuak kontuan hartuta.

Komunikazio arruntak eta kexak

Garrantzitsua da errentariak etxebizitzan dauden aldian gainerako auzotarrek edo erkidegoko administratzaileak gune komunetan egin behar diren eta etxebizitza eraginpean hartzen duten konponketa, obra eta/edo erreformei buruz helarazten dizuten informazio garrantzitsua guri jakinaraztea.

Auzotarren batek eta/edo erkidegoak kexaren bat badu edota etxebizitzan eragindako eragozpenen berri ematen badizu, gogorarazi ezinbestekoa

dela guri jakinaraztea, egoerari aurre egiten lagundu ahal izan dezagun, lege-arloan esku har dezagun (beharrezkoa izanez gero) eta, nolanahi ere, eraginpean hartutakoei eta inplikaturakoei behar bezala jakinaraz diezaiegun, gertakarien norainokoaren eta egiaztatutako datuen arabera.

Eta zerbait matxuratzen bada?

Matxuraren bat izanez gero, zerbitzu teknikoari jakinaraziko diogu, matxuraren arrazoia zehatz dezan. Konponketa egin behar bada eta matxura okerreko erabileraren ondoriozkoa bada, errentariak konponduko du elementua (*). Elementuaren ordezkpena, beharrezkoa izanez gero, jabearen kontura izango da.

* Lehen bi hilabeteetan maizterrak matxurak egiteko astirik ez duela ulertuko da.

Kontratuaren amaiera

Kontratuaren 6 urteko iraupenaren ondoren (arestian adierazi dugunez, hasiera-data lehen errentamendu-kontratua sinatu ondoren ezartzen da), zure kontratua suntsituta geratuko da. Amaitu baino hilabete batzuk lehenago, ALOKABIDE zurekin harremanetan jarriko da, Bizigune programan jarraitzeko aukera baloratzeko. Gogoan izan balorazio hori Eusko Jaurlaritzak programaren jarraipenaren inguruan ezartzen duenari eta zure kontratua amaitzean programak dituen baldintzei lotuta egongo dela beti.

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



alokabide

Vitoria-Gasteiz (01013): Gamarrako Atea, behea
Bilbo (48001): Done Bikendi kalea, 8, behea
Donostia (20018): Errotaburu pasealekua, 1, 7. solairua

ARRETA PRESENTZIALEKO ORDUTEGIA

Urria-Maiatza

Astelehenetik ostegunera: 8:30-14:00 / 15:00-16:30
Ostiraletan: 8:30-14:00

Ekaina-Iraila

8:30-14:00

TELEFONO BIDEZKO ARRETA ZERBITZUA

944 404 708

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

Gure zerbitzua hobe izateko bi alderdi garrantzitsu gogorarazi nahi dizkizugu:

- Laga diguzun etxebizitzak kode bat du esleituta **«BZG-XXXX-VXXXX»**. Zure erosotasunari begira, ALOKABIDekin harremanetan jartzen zaren bakoitzean kode hori adierazteko eskatzen dizugu.
- Garrantzitsua da guretzat zure telefono-zenbakia eta zure helbide elektronikoa eguneratuta izatea, beharrezkoa denean zurekin harremanetan jartzeko. Aldatzen baduzu edo bat baino gehiago eman nahi badizkiguzu, jakinaraz diezaguzu, zure espedientea eguneratuta izan dezagun.