



ZERAINGO UDALA

ZERAINGO UDALAREN ALOKAIRU SOZIALERAKO ETXEBIZITZA PUBLIKOAK ARAUTZEN DITUEN ORDENANTZA

1. Xedea

Ordenantza honen helburua Zeraingo udaleko alokairu sozialerako etxebizitza publikoen esleipen prozedura arautzea da.

Ordenantza hau gardentasunaren, ekitatearen, irisgarritasun ekonomikoaren eta iraunkortasunaren printzipioetan oinarrituko da.

2. Eskatzaileen baldintza orokorrak

Alokairuko etxebizitzaren esleipen prozeduran parte hartu ahal izateko bete beharreko baldintzak hauek dira:

- a) 18- 35 urte artean edukitzea edo 70 urtetik gora edukitzea, hirurak barne.
- b) Jabetzan beste etxebizitzarik ez izatea. 70 urtetik gorako kasuan, beren izenean jabetzan dutenean, egiaztatu beharko dute jabetza horrek ez dituela betetzen eskatutako bizigarritasun- eta irisgarritasun-baldintzak.
- c) Etxebizitzan erroldatuko diren bizikideen sarrera bateratua 3.000€ eta 28.000€ artekoa izatea, biak barne. Bizikideak etxebizitzan erroldatuta daudenak edo erroldatu behar direnak izango dira.

3. Aurkeztu beharreko dokumentazioa

Esleipen prozeduran parte hartu ahal izateko hau da aurkeztu beharreko dokumentazioa:

- a) Eskaera orria beteta.
- b) Azken urteko errenta-aitorpena aurkeztuko da, non erreferentzia-kopurua oinarri likidagarria erabiliko den.
- c) Errenta aitorpena aurkezteko betebeharrak ez dutenen kasuan aurkeztu beharrekoa:
 - Ogasunak aintzatetsitako diru-sarrerak jasotzen dituen aitorpena aurkeztetik salbuetsita dagoela egiaztatzen duen ogasuneko agiria.
 - Bizitza laborala
 - Azken urteko nomina edo bestelako sarreren agiriak.
 - Gizarte Segurantza, langabezia edo beste edozein prestazio kobratzen dutenaren agiriak
- d) Etxebizitza baten jabe ez dela egiaztatzen duen jabetza-erregistroaren ziurtagiria aurkeztea. Pertsona hori Etxebiden edo Alokabiden izena emanda badago, nahikoa izango da inskripzio-ziurtagiarekin.
- e) 70 urtetik gorako kasuan eta higiezin bat jabetzan dutenean, jabetza horrek bizigarritasun eta irisgarritasun baldintzak betetzen ez dituela egiaztatzen duenaren agiria.
- f) Azken bi urteetan Goierriko herriren batean erroldatua egotearen ziurtagiria dagokionean.



ZERAINGO UDALA

4. Eskaerak aurkezteko prozedura

- 4.1. Eskaerak udaleko erregistroan orokorrean aurkeztuko dira.
- 4.2. Eskaera aurkeztu ondoren baldintza guztian betetzen direla egiaztatuko dira.
- 4.3. Dokumentazioa osatuta dagoenean eta baldintzak betetzen direnean eskatzailea itxaron zerrendan sartzen da.
- 4.4. Inskripzio-eskaerarekin batera eskatutako egiaztigiri guztiak aurkeztu ez badira, edo dokumentu horietako batzuk ez badatoz bat bere zereginarekin, gehienez hilabeteko epea emango zaio dokumentazioa aurkezteko. Epe hori igarotakoan ez bada aurkeztu eskatutakoa, eskabidea automatikoki baztertutzat joko da.
- 4.5. Eskatzaileak, mugarik gabe eta geroago, beste inskripzio-eskaera bat egin ahal izango du, eta berriz ere egiaztatu beharko du eskatutako baldintzak betetzen dituela.
- 4.6. Itxarote-zerrendan eskabideak behar bezala egiaztatu diren daten arabera ordenatuko dira.
- 4.7. Eskatzaile guztiei jakinaraziko zaie eskaeraren emaitza, positiboa eta negatiboa.

5. Etxebizitzan esleitzeko prozedura:

- 5.1. Etxebizitza bat libre geratzen denean, hau da, borondatezko baja bat gertatzen denean, interesdunak idatziz jakinarazi duelako edo baldintzak ez betetzeagatik, eta egoera hori interesdunari idatziz jakinarazten zaionean, alokairu-kontratu berri bat abiaraziko da automatikoki.
- 5.2. Itxaron-zerrendan eskaera bakoitza irizpide hauen arabera puntuatuko da:
 - a) Azken bi urteetan Zerainen erroldatuta egotea 5 punturekin baloratuko da.
 - b) Azken urtean Zerainen erroldatuta egotea 3 punturekin baloratuko da.
 - c) Mutiloan, Zegaman, Seguran edo Idiazabalen azken bi urteetan erroldatuta egoteagatik 3 puntu emango dira.
 - d) Azken bi urteetan Goierriko beste edozein herritan erroldatzeagatik puntu 1 emango da.
- 5.3. Puntu gehien dituen eskaerari egokituko zaio etxebizitza. Puntuaketa berarekin eskaera bat baino gehiago baleude lehentasuna edukiko du izen ematea lehenengo egin duenak. Puntuaketa berdina eta eskaera egun berdinean egin denean zozketa egingo da etxebizitza esleitzeko.
- 5.4. Udala zuzenean jarriko da harremanetan itxaron-zerrendan lehenengo dagoenarekin eta eskatuko zaio:
 - a) Babestutako pisuak alokatzeko asmoarekin jarraitzen duela baieztatzea.
 - b) Egiaztigiri eguneratuak berriz aurkeztea eskaera aurkeztu duenetik urtebete baino gehiago pasa denean, hala ere, udalak baldintzak betetzen direla ziurtatzeko beharrezkoa den dokumentazioa eskatzeko ahalmena edukiko du.
 - c) Etxebizitza Sailak sartzeko baldintzaren bat edo kalkulu-taula aldatu badu, horren berri emango zaio, eta egiaztapena baldintza berrien arabera eguneratzeko eskatuko zaio.



ZERAINGO UDALA

5.5. Interesik ezean, baldintzak ez badira betetzen edo eskatutako dokumentazioa epean ez bada aurkezten, udala zerrendako hurrengo pertsonarekin jarriko da harremanetan hasieratik prozedura berriro errepikatuaz eta zerrendaren hurrenkera jarraituaz etxebizitzaren esleipena gauzatu arte.

6. Kontratuaren sinadura prozedura

6.1. Baldintzak betetzen direla egiaztatu ondoren esleipena onartuko da eta eskatzaileari jakinaraziko zaio.

6.2. Udalaren eta interesdunaren artean alokairu baldintzak jasotzen dituen kontratua sinatuko da.

6.3. Kontratua sinatu eta hurrengo 30 egunetan, maizter berriak honako baldintza hauek bete beharko ditu:

- a) Eskatzailea Zerainen erroldatzea.
- b) Etxebizitza-aseguruaren kopia, erantzukizun zibila eta edukia barne udalean aurkeztea.
- c) Ur- eta argi-kontratuak maizterren izenean jartzea
- d) Fidantza ordaindu beharko du. Fidantzaren zenbatekoa errentaren hileko bati dagokion kopurua izango da.

6.4. Aipatutako baldintzak betetzen ez badira, kontratua bertan behera geratuko da. Kasu horretan, 5. apartatua zehaztutakoari helduko zaio.

7. Errentamenduaren kostua eta kobratzeko modua kalkulatzeko

Alokairuaren kostuaren barruan gastu hauek barneratuko dira:

- a) Alokairuaren balioa: Alokairuaren balioa egiaztatutako datu ekonomikoetan oinarrituta Etxebizitza Sailaren taula aplikatuz ateratzen dena izango da
- b) Ur beroaren eta argiaren hileko kostu zenbatetsiak: Argiaren eta ur beroaren kostua kalkulatzeko kontuan hartu da etxebizitza sozialek aerotermia-instalazio bakarra dutela etxebizitza guztietarako, eta horren truke hileroko faktura bat ordaintzen dela. Era berean, etxe bakoitzak bere kontsumo-kontagailua du, eta hiru hilean behin, irakurketa egiten duen enpresak kontagailu bakoitzaren irakurketa egiten du (kilowattetan).

Kobrantzaren eraginkortasuna errazteko, zenbateko estandar bat zenbatetsiko da, honela:

- Argiaren hornidurarako, urtarilean urte osoan aplikatuko den kopuru bat hartuko da, eta kopuru hori lortzeko azken 12 fakturen (BEZa barne) batuketa 12 hilabetetan zatituta egingo da. Kopuru horri argindarraren prezioaren eta kontsumoaren igoeraren portzentaia gehituko zaio.

- Ur beroaren irakurketa egiten duen enpresa edukitzearen urteko kostua hartuko da kontuan: 8 etxebizitzaren artean zatituko da, eta, ondoren, 12 hilabeteren artean, etxebizitza bakoitzeko hileko balio bat emateko.

Bi balioak batuko dira, eta hori izango da etxebizitza bakoitzeko ordaindu beharreko ur bero eta argiagatik hileko balio zenbatetsia.



ZERAINGO UDALA

Etxebizitza bakoitzaren errentamenduaren zenbateko osoa honako hau izango da: alokairuaren balioa + ur bero eta argi bakoitzeko zenbatetsitako zenbatekoa.

Hilero, udalak errentamenduaren zenbateko osoari dagokion ordainagiria bideratuko dio etxebizitza bakoitzari helbideratutako kontu korrontean, eta hiru hilean behin, ur beroa eta argiari dagokiona.

Errentamenduko hilabete osoak ordainduko dira, nahiz eta hilabete erdian sartu edo irten.

Etxebizitzako sarrera edo irteera egin den hilabetean etxebizitzan 15egun baino gehiago egin direnean hilabete osoa ordainduko da. Irteera kontratua amaitu baino lehenago egiten denean hilabete osoa ordainduko da.

8. Kontratuak irauten duen bitartean bete beharreko baldintzak

- 8.1. Errentariak diligentziaz eta ohiko bizileku iraunkor bezala erabiliko du etxebizitza. Kontratua sinatzen denetik hilabeteko epea izango du udalean erroldatzeko.
- 8.2. Errentariak errenta-aitorpenaren kopia bat entregatu behar dute dagokion urteko ekainaren 30erako.
- 8.3. Urtero errentariaren diru-sarrerak berrikusiko dira ziurtatu dadin babes publikoko alokairuan etxebizitza bat lortzeko baldintza ekonomikoak betetzen dituela indarrean dagoen etxebizitza sozialaren arauaren arabera. Adinaren baldintza da 5 urte horietako epean gainditu daitekeen bakarra
- 8.4. Kontratuak irauten duen bitartean 35 urteak edukitzea gainditzen bada ez kontratua ez da etengo.
- 8.5. Aurkeztutako errenta-aitorpenaren hurrengo urteko urtarrilaren 1etik aurrera aplikatuko den errentamenduaren balioa berriz kalkulatzeko erabiliko da.
- 8.6. Aurkezturiko informazio ekonomikotik baldintza ekonomikoak ez direla betetzen ondorioztatzen bada, maizterrari jakinaraziko zaio ez dituela betetzen etxebizitzan jarraitzeko baldintzak eta epea emango zaio dagozkion alegazioak aurkeztu ditzan. Maizterraren alegazioak aztertu ondoren baldintzak ez direla betetzen ondorioztatzen bada kontratua abenduaren 31tik aurrera bertan behar geratzen dela eta etxebizitza utzi behar duela jakinaraziko zaio
- 8.7. Etxetresna elektrikoren bat matxuratuz gero edo akatsen bat izanez gero maizterrak udalari jakinaraziko dio udalak dagozkion konponketak egin ditzan.
- 8.8. Errentariak ezin izango du egin, Udalaren baimen idatzirik gabe, etxebizitzaren, haren gelen eta espazioen konfigurazioa aldatzen duen edo etxebizitzaren egonkortasuna edo segurtasuna murrizten duen obrarik. Kontratua suntsiarazteko ahalmenari kalterik egin gabe, Udalak obrak egiteko baimenik eman ez badu, kontratua amaitzean, errentariak gauzak lehengo egoerara itzultzeko edo egindako aldaketa mantentzeko eskatu ahal izango du, eta errentariak ezin izango du kalte-ordainik eskatu. Obrek eraikinaren egonkortasuna edo etxebizitzaren segurtasuna gutxitzea eragin badute, Udalak berehala eskatu ahal izango dio errentariari gauzak lehengoratzeko.
- 8.9. Etxebizitzaren kanpoaldean ezingo da inongo aldaketarik egin.
- 8.10. Kontratu honek urtebeteko iraupena du, sinatzen den egunetik kontatzen hasita. Kontratuaren mugaeguna iristen denean, kontratua nahitaez luzatuko da urteko epeetan, errentamenduak gehienez bost urteko iraupena izan arte, salbu eta errentariak Udalari



ZERAINGO UDALA

adierazten badio kontratua edo haren edozein luzapen amaitu baino hogeita hamar egun lehenago, gutxienez, ez duela berritu nahi. Luzatutako kontratuari oraingo lege- eta kontratu-araubidea aplikatuko zaio aurrerantzean ere.

- 8.11. Alokairuan hartutako etxebizitzaren mantentze lanak eta horniketa errentariaren ardura dira. Eraikina kanpotik mantentzeko eta ingurua txukun edukitzeko egingo diren auzolanetan parte hartuko du errentariak. Aipatutako auzolanak antolatzea eta beharrezko materiala lortzea udalaren ardura izango da.
- 8.12. Etxebizitzarekin dagoen edozein gorabehera udalari jakinarazi beharko zaio ahalik eta azkarren.
- 8.13. Kontratu honen xede den etxebizitza errentariak bere eta bere familiaren etxebizitzara bideratuko du, beste edozein erabilera alde batera utzita, eta errentariak ezin izango du kontratua beste inori laga ezta azpierrengan eman Udala-ren idatzizko baimenik gabe.
- 8.14. Errentariak gonbidatuko dira herriko gazteei zuzendutako proiektu komunitario baten diseinu, garapen eta ebaluazioan. Aipatutako proiektuak helburuen artean jaso beharko du ildo bat udalerriko adinekoekin belaunaldi arteko ekintzak egiteko. Horrez gain eta beharrezkoa denean, etxebizitza proiektuaren sustapeneko ekimenetan parte hartzera gonbidatuko zaio beste udalerrietako gazteekin.

9. Errentamendua amaitzeko prozedura.

Kontratua amaitzeko arrazoiak:

- a) Errentariak berak kontratua amaitzea nahi badu idatziz jakinarazi beharko dio udalari, gutxienez hilabeteko aurreraperekin. Kasu honetan:
 - Aurreabisu-hilabetea ordaindu egin beharko da, eta hau izango da kobratzeko azken hilabetea etxebizitza benetan adierazi den bezala uzten bada.
 - Borondatezko baja hori garaiz eta behar bezala jakinarazten ez bada, pertsonak hilabete oso horretako alokairua ordaindu beharko du.
- b) Eskatutako baldintzetako edozein, adina ezik, (diru-sarrerak, jabetzako higiezinak) ez betetzeagatik.
- c) Kalte larriak, arriskuak, bizikidetza eta/edo lege ezarritako gainerako egoerak sortzeagatik.
- d) Hileroko kuotak ez ordaintzea.
- e) Etxebizitza edo bizitokia ohiko bizileku edo bizileku iraunkor gisa ez erabiltzea.
- f) Etxebizitza, bizitokia edo eranskinak erabilera desegokirako edo baimendu gaberako erabiltzea.
- g) Administrazioaren baimenik gabe etxebizitzaren, bizitokiaren edo eranskinen erabilera osoa edo partziala lagatzea

Kontratu baten amaieran emango diren urratsak hauek izango dira:

- a) Etxebizitza ikuskatuko da balizko kalteak zehazteko.



ZERAINGO UDALA

- b) Argiaren eta uraren irakurketa-aldi baten erdian baja bat gertatzen bada, udalak kontuan hartuko du kontagailuaren irakurketa bajaren egunean, eta dagozkion kostuak zehazteko eta betebeharrak guztiak modu proportzionalan likidatzeko kalkuluak egingo dira, doikuntzan ezarritakoaren arabera.
- c) Etxebizitzaren eta postontzien giltzak udaletxean entregatuko dira.
- d) Betebeharrak guztiak likidatu arte, ez da jarritako fidantza itzuliko; nolana ere, fidantza horrek ordaindu gabeko zorrak estali beharko ditu.

Azken xedapenak

Akordio hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera sartuko da indarrean eta horrela jarraituko du hura aldatzea edo indargabetzea erabakitzen den arte.