

ETXEGINTZAKO BOE-EI BURUZKO INFORMAZIOA

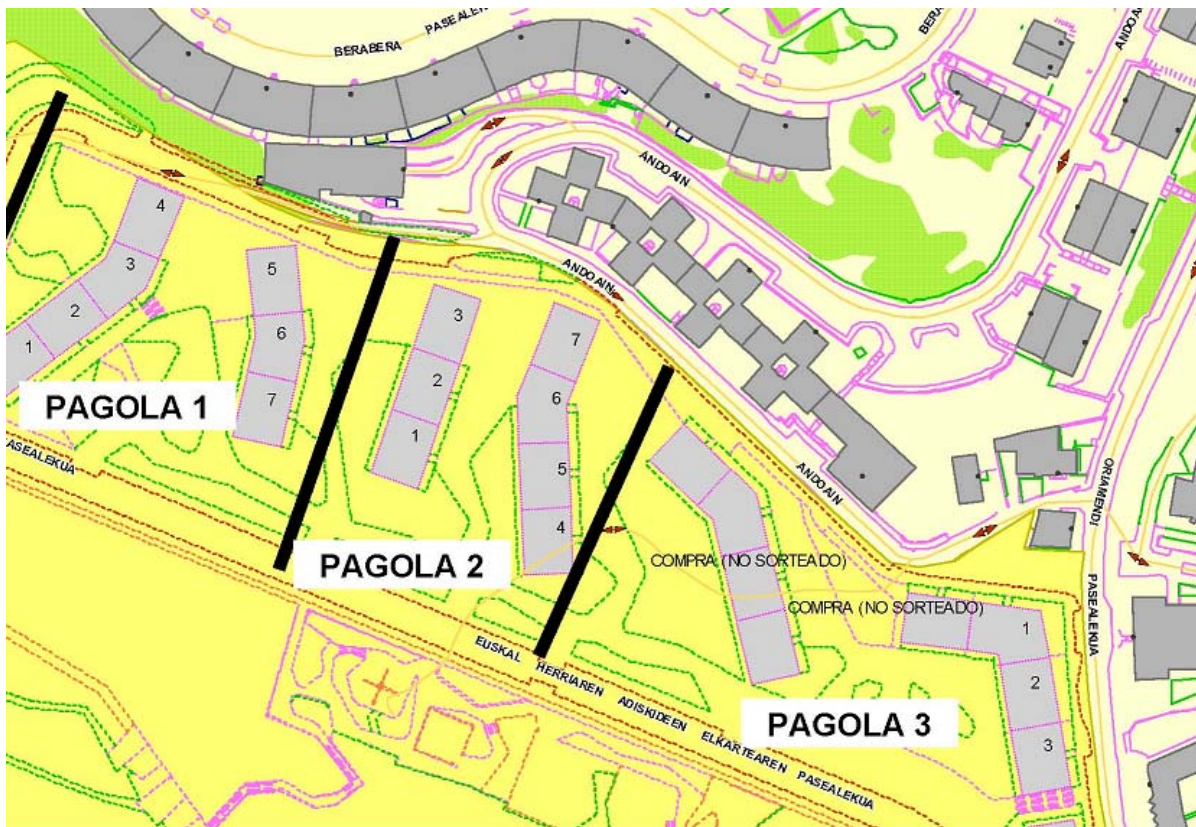
| | |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. ZOZKETAKO ETXEBIZITZAK..... | 1 |
| 2. EZAUGARRI OROKORRAK..... | 4 |
| 2.1. AZALERA ESKUBIDEKO BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK..... | 6 |
| 2.2. ALOKAIKURUKO BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK..... | 6 |
| 2.3. GAZTEENTZAKO ALDI BATERAKO APARTAMENTUEN EZAUGARRIAK..... | 8 |
| 3. ARAUDIA..... | 8 |
| 4. HARREMAN INTERESGARRIAK..... | 8 |

1.- ZOZKETATURIKO ETXEBIZITZAK

***PAGOLA (237, alokairuan):**

Usteko amaiera:

1. partzela - 2011ko otsaila
 2. partzela - 2011ko abuztua
 3. partzela - 2011ko abendua
- Trastelekua: sotoa



***MORLANS (84, azalera eskubidean + 70, alokairuan):**

Ustezko amaiera:

-Azalera eskubidekoak: 2011ko iraila

-Alokairua: 2011ko lehen seihilekoan

Trastelekua: atikoa



*** LOIOLAKO ERRIBERAK (79, alokairuan):**

Ustezko amaiera: 2010eko ekaina

Trastelekua: sotoa



***HERRERA (40, azalera eskubidean):**

Ustezko amaiera: 2011ko urria

Trastelekua: sotoa



***MARRUTXIPI (44 gazte apartamentu):**

Ustezko amaiera: 2010eko iraila

Trastelekua: sotoa



***MONTPELLIER (50 gazte apartamentu):**

Ustezko amaiera: 2011ko iraila

Trastelekua: sotoa

Bizikletetarako lokala



***HURRENGO ZOZKETAK**

***PAGOLA (79, azalera eskubidean)**

Zozketa egiteko asmoa: 2010eko lehen seihilekoan

***PUIO LANBERRI (38, azalera eskubidean + 61, alokairuan)**

Zozketa egiteko asmoa: 2010eko lehen seihilekoan

***JULIMASENE (22, azalera eskubidean)**

Zozketa egiteko asmoa: 2010eko lehen seihilekoan

***ARAOZ ENEA (56 gazte apartamentu)**

Zozketa egiteko asmoa: 2010eko lehen seihilekoan

2. EZAUGARRI OROKORRAK

Noiz arte behin-behineko esleipendun?

Eskatzaileak jabetzarik ba ote duen aztertuko da giltzak eman arte. Zozketak giltzak eman baino askoz ere lehenago izaten dira; beraz, datuak behin baino gehiagotan egiaztatuko dituzte. Etxebizitza bat edo zati bat herentzian jaso edo erosten ez den bitartean, arazorik ez da izango.

Etxebizitzak Eusko Jaurlaritzak luzatu behar duen kalifikazioa jasotzean **emango dira** (Pagolako kasuan, ez da erosteko etxebizitzaren zozketara itxaron behar). **Etxebizitza eman aurretik, etxebizitzaren onuraduneri deituko zaie azkeneko errenta aitortpena eskatzeko eta pisua ikustera joateko hitzordua jartzeko. Pisua ikusi ondoren, beste hitzordu bat jarriko da kontratua izenpetu eta giltzak emateko.** (Errenta aitortpenari dagokionez, minimora iristen ez bada edo maximotik pasatzen bada, azken 3 urteetako batz bestekoa egiten da).

Planoak: planoak Etxegintzan eska daitezke. Obra amaierako proiektuaren planoak izango da definitiboak.

Etxebizitzari ezetz esanez gero: 2 urtean ezin da araubide bereko beste inongo zozketatan sartuko (alokairukoa bada, alokatzeoketan ez, baina azalera eskubideoketan bai, eta alderantziz).

Etxebizitzaz aldatzeko aukera: Izendatutako etxea onartu edo gaitzetsi egiten da. Etxebizitza onartutakoan, Etxegintzan aldatzeko eskabidea aurkez daiteke. Aldaketa eskatzerakoan arrazoitu egin beharra dago (adibidez seme-alaben jaiotza eta abar). Hala bada, udal etxebizitza sortan eman gabeko etxebizitzaren bat egon arte itxaron beharko da (Etxegintzak kudeatzen dituen edozein etxebizitza izan daiteke). Etxebizitza bat libre gelditzen denean, onuradunari eskaintzen zaio eta baiezkoa edota ezezkoa erantzuteko eskubidea du.

Etxebizitzan aldaketak:

- giltzak jaso arte ezin da inolako aldaketarik egin etxebizitzan
- Etxebizitzaren banaketa alda daiteke, baina Eusko Jaurlaritzak espazio mota bakoitzerako izendaturiko gutxienezko neurriak errespetatu beharrekoak dira. Nolanahi ere den, edozer aldatu ahal izateko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailari (azalera eskubideko kasuan) eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Saila eta Etxegintzari (alokairu eta apartamentuen kasuan) baimena eskatu beharra zaie.
- bainuontzia: Babes ofizialeko etxebizitzetarako diseinu arauak bainuontzia nahitaezkoa dela ebazten dute.

Etxebizitza guztiek garajea eta trastelekua dituzte.

Trastelekuaren tamaina asko alda daiteke etxebizitzatik etxebizitzara (2,4tik 11 metrora; baina batz beste 4 metro koadroetakoak dira).

Garajea: Etxebizitza bakoitzak garaje plaza bat du izendatuta (garajeak irekiak dira, bi marretakoak); dena dela, horrek ez du galarazten motor bat ere gorde ahal izatea, ondoko plaza edo errodadura aldea okupatzen ez badu eta gainerako ibilgailuen maniobrak oztokatzen ez baditu. Garajeetatik etxebizitzetara, eraikuntza baretik sar daiteke.

Neurriak:

Etxebizitzaren gutxienezko tamaina: 36 m².

Orokorrean, 50-55 m²-ko etxebizitzak logela bakarrekoak dira.
0-55 m² eta 70-75m² arteko etxebizitzek bi logela eduki ohi dituzte.
75m²-tik gorako etxebizitzek bi logela eduki ohi dituzte.

Etxebizitzak kupoen arabera hainbanatzen dira. Etxebizitza kopuru orokorrari minusbaliatuentzat gordetakoak kendu eta, hondarra, zati hiru egiten da. Zatitu ondoren, azalerarik handienekoak gordeta gelditzen dira kupo orokorraren zozketarako (bi lagunetik gorako famili unitateak), hurrengo herena kupo murrizturako (bikoteak) eta txikienak banakoen kuporako.

Segurtasun sistema: suteen aurkako babesa dute eraikinek. Ez dira delituen edo gizalegegabeko ekintzen aurkako segurtasun neurriak jartzen (kamerak adibidez), baina bideoatezaina badute.

Eguzki plakek eraikina ur beroz hornitzeko balio dute.

Berokuntza: berokuntza sistema zentrala da.

Paretak: normalean adreiluzkoak dira barneko hormak, Morlansen pladurrezkoak.

Terrazak: terrazak ez dira lorategidunak, baldosazkoak dira.

Lurra: Sukaldeko eta komuneko lurra baldosazkoa da. Etxebizitzaren gainontzeko lurra eraikinaren araberakoa izango da (erretxinazkoa, gresesko plaketa eta abar).

Igogailua: eraikuntza berri guztietan nahitaezkoa da.

Bikote hausturak:

***Zozketa eta kontratu-izenpetze bitartean gertatzen bada:**

-senar-emazteak edota erregistratutako izatezko bikote badira, epaileak erabakiko du dibortzio edo banatze sententzian zeini dagokion etxebizitza.

-erregistratu gabeko izatezko bikotea bada, bi arau daude: bikotekidetako batek baldintzak betetzen baditu, hari egokituko zaio. Biek betetzen badituzte baldintzak, epe bat emango zaie ados jartzeko eta etxebizitza zeinek hartuko duen erantzuteko. Adostasunik ez badago, itxaron zerrendakoei eskainiko zaie.

***Kontratua sinatu ondoren sortzen bada bikote haustura:**

-senar-emazteak edota erregistratutako izatezko bikote badira, epaileak erabakiko du dibortzio edo banatze sententzian zeini dagokion etxebizitza. Erosketaren kasuan, bikotekide batek besteari dagokion zatia eman beharko dio. Alokairuan badaude, bikotekidetako bat pasako da kontratuaren titularra izatera.

-erregistratu gabeko izatezko bikotea bada: erosketan, banatzea adostasunez gertatu denean, normalena bikotekide batek besteari dagokion zatia ematea da. Adostasunik ez badago, epaitegira joan beharko dira. Alokairuan, normalean bikotekidetako bat etxebizitzatik joan egiten da. Etxegintzak, dokumentu bat eskatuko dio etxebizitzatik joaten denari, non maizter izateari uko egiten duela adieraziko duen.

2.1.- AZALERA ESKUBIDETIKO BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK:

- Bainugela hornitua.** Beharreko elementu guztiak ditu: bainuontzia, dutxa, konketa, komuna...
- Ez dago horma armairurik.**
- Eusko Jaurlaritzaren Aginduko diseinu arauak bete behar ditu.**
 - Handi-mandika:
 - edozein aldaketa egin nahi izanez gero, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailari eskatu behar zaio baimena.
 - Etxebizitza nahi den koloreaz pintatu daiteke. Hormak, zokaloak, atek eta abar pinta daitezke.
- Azalerako eskubideko 75 urteak eta gero, etxebizitza Donostiako Udalari itzuliko zaio** (udal batzuetan beste formula batzuk erabiltzen dituzte, baina Donostiako Udalak momentuz ez du bestelako formularik aurreikusit)

2.2.- ALOKAIKURUKO BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK:

- Sukaldea eta komuna guztiz hornituta daude.** Sukaldeen elektratasun guztiz hornituta daude: bitrozeramika-sutegia, ke erauzgailua, hozkailua, garbigailua, (normalean ez dute ontzi garbigailurik, baina beratu sartzeko lekua egoten da)... Komunak, beharrezko osagai guztiak ditu: bainuontzia, dutxa, konketa, komuna...
- Ez dago horma armairurik.**
- Ez dago gehienezko luzatze eperik.** Egoera berean iraunez gero, luzatu egingo da.
- Langabeak:** Etxegintzak ez du inolako laguntzarik eskaintzen. Laguntzak eskuratzeko, gizarte zerbitzugune batera jo behar da. Auzo bakoitzak bere zerbitzugunea du (<http://www.donostiasocial.org>).
- Etxebizitza aldatzea:**
 - Handi-mandika:
 - edozein aldaketa egin nahi izanez gero, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailari eta etxegintzari eskatu behar zaio baimena. Normalean, alokairuko BOE-etan eta apartamentuetan (Etxegintza jabea denean) Etxegintzak ez du etxebizitzaren antolamenduan aldaketarik onartzen (bideta jartzea, dutxako pantaila jartzea eta era horretakoak berriz onartzen ditu).
 - hormak kolore argiz pinta daitezke (zokaloak eta atek ez). Baimena eskatu behar zaio Etxegintzari.
 - ezin da zulorik egin, berez itsasten diren oreak erabili behar dira. Zuloak egiten badira, etxebizitza utzi egiten bada, paretak aurkitu ziren bezala utzi behar dira.
- Komunitate gastuak:** alokairua Etxegintzari ordaindu behar zaio, eta komunitate gastuak komunitatearen kontuan sartu. Zenbatekoa komunitate bakoitzak zehazten du.
- Urtean behin errenta aitortzea aztertuko da.**
- 5 urtean behin, jabetza eta diru sarrerak ikuskatzen dira.** Ikuskatzearen emaitzen arabera, kontratua berrituko da ala ez.
- **Alokairuko jabea hiltzen bada, bere ondorengoak gera daitezke etxebizitza horretan;** beti ere, azken bi urteetan etxe horretan bizi izana egiaztatzerik badute.
- Kalteak:** Errentamenduen gaineko legearen arabera, etxebizitzan ohiko erabileraren ondorioz gertatzen diren kalteak alogerekoak ordaindu behar ditu. Garbigailu, galdara eta abarren matxura bada, maizterrak ordainduko du. Garbigailua, galdara eta abar hautsi eta aldatu behar bada, Etxegintzak aldatu beharko du.
- Eraikinaren akatsak:** etxebizitzaren jabeak arduratu behar du eraikin akatsez (hezetasuna eta abar). Eraikuntza-enpresak bermatzen du eraikuntzaren akatsen

konpontzea. Eraikuntzaren akatsen berme-epa urtebetekoa da. Irazgaitzasunaren berme-epa 3 urtekoa da. Eraikinaren estrukturan berme-epa 10 urtekoa.

-Alogereko etxebizitzak ezin dira erosi. Ezerk ez du galarazten azalera eskubideko etxebizitza zozketetan izena ematerik. Gaur egun, alokairuko etxeak Udalaren etxebizitza ondarearen osagai dira, eta etxebizitza beharrak asetzeko erabiltzen dira. Beraz, ezingo dira erabili esleipendunen ondarea handitzeko.

-Fidantza: hilabete bateko errenta bati dagokiona (etxebizitza uzten bada, Etxegintza etxea begiratzera pasako da eta akatsen bat baldin badago fidantzatik deskontatuko du).

-Aseguruak:

Etxegintzak nahitaezko 2 aseguru eskatzen ditu:

-Edukiera aseguru

-Hirugarrenen kalteetarako aseguru

Etxegintzaren eskaintza:

-Eraikinetarako arrisku orotako aseguru

-Eraikinetarako hirugarrenen kalteetarako aseguru.

-Alokairu zenbatekoak:

FORMULA:

Alokatzan duen elkarbizitza unitatearen diru sarreraren arabera ehunekoak aplikatzen zaio etxebizitzaren prezioari.

Gaur egun, BOE-etako oinarritzko prezioa metro koadroko 1452,15 € da.

Lehenengo 45 metro koadroen kostua honakoa da: 1.452,15 x 1,15

45,01-60 m²: 1.452,15 x 1,10

60,01-75 m²: 1.452,15

75,01-90 m²: 1.452,15 x 0,40

90,01 m² baino gehiago (Etxegintzak ez ditu tamaina horretako etxebizitzarik)

Diru sarreraren arabera (garbiak, ez gordinak), ehunekoak honakoak dira:

| ERRENTA TARTEA | EHUNEKOA |
|------------------------|----------|
| 21.000 € arte | % 4 |
| 21.000-27.100 € | % 5 |
| 27.100-33.000 € | % 6 |
| 33.000 € baino gehiago | % 7 |

ADIBIDEA:

Etxebizitzaren azalera: 45 m²

Maizterraren diru sarrerak: 25.000 € (%5)

Etxebizitzaren balioa: 1.452,15 x 1,15 x 45= 75.148,76

Etxebizitzaren balioaren %5a: 3.757,43 €

Hilabeteko errenta: 3.757/12 hilabete= 313,12 €

Formularen emaitza da Eusko Jaurlaritzak onartzen duen gehienezko prezioa, nahiz eta Etxegintzak gehienezko prezio baimenduetatik behera dauden alokairuak kobratzen dituen. Etxegintzak oraindik ez du errenten inguruko akordiorik hartu, baina Eusko Jaurlaritzako diru laguntza jaso duten eraikuntzetan (Pagola eta Morlans) Etxegintza Eusko Jaurlaritzak markatzen duen maximoaren %75a baino gehiago izango ez dela hitzeman du. Adibidearen kasuan, errenta honakoa litzateke:

313,12 €ko %75a= 234,84 €

2.3.- GAZTEENTZAKO ALDI BATERAKO APARTAMENTUEN EZAUGARRIAK:

Alogereko babes ofizialeko etxebizitzenen antzeko ezaugarriak. Salbuespenak:

- Alokairu finkoa: 225 € hileko
- Kontratuaren iraupena 5 urtekoa da, ezin da luzatu, baina kontratua hauts daiteke edozein momentutan
- Apartamentu hauetan 35 urtetik gorako pertsonarik ez da biziko.
- Garbigailu-zerbitzu komunitarioa dute Marrutxipin eta Montpellierrren.

3.- ARAUAK

Babes ofizialeko etxebizitzien gaineko araudi orokorra:

<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2008/03/0801810a.pdf>

Gutxienezko eta gehienezko irabaziak:

<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2008/09/0805136a.pdf>

Etxebizitza beharrian bereziko egoerak:

<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2008/05/0802829a.pdf>

Babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko arauak:

<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2009/03/0901160a.pdf>

BOEko prezioak eta errenten kalkulua:

<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2008/05/0803253a.pdf>

BOE-en prezioen eguneraketa:

<http://www.etxebide.info/etxebide/html/datos/preciosep08.pdf>

4.- HARREMAN INTERESGARRIAK

ETXEGINTZA (Donostiako Udala):

Mandasko Dukearen pasealekua, 12, behea

943 481770, ramon_cendrero@donostia.org / 943 481771 / 943 481765 / 943 481766/
943 481769 / 943 481941

ETXEBIDE (Eusko Jaurlaritza):

Andia kalea, 13

943 022810

Aldaketak: Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Lurralde ordezkariari idazkia bidaltzea. Zer aldatu nahi den azaldu, marraztu...