

*Agerrealde Etxadia,8 eta 9 zenbakiko udal
jabegoko etxebizitzak, prozedura ireki bidez,
maizterrak onartu eta hautatzeko oinarrien
proposamena*

1. Sarrera

Agerrealde Etxadia 8 eta 9 zenbakietako etxebizitzak udal jabegoko etxebizitzak dira eta Alzibarko auzoan kokaturik daude.Hauen betebeharrak nagusia,beharrean dauden senide,pertsona edo taldeei denboraldi baterako etxebizitza eskaintzea da.Hau dela eta errentan emango dira,bitartean beste etxebizitza aukerak lortu ahal izateko.

2. Xedea

Oinarri hauen xedea Agerrealde Etxadia 8 eta 9 zenbakietako Udalaren jabetzakoak diren 8 etxebizitza errentan emateko hautatze prozedura arautzea da

3. Kontratuen iraupena

Errentamendu kontratuen iraupena bost urtekoa izango da,errentamendu kontratua sinatzen den egunetik kontatzen hasita.Kontratua irauten duen epea bukatzerakoan,eta bost urte igaro ondoren,ez alde batek eta ez besteak,-hilabeteko gutxieneko epearekin -kontratua ez berritzeko borondatea azaldu ez badute,kontratua derrigorrez urtebeteko epeaz luzatuko da,gehienez hiru urte gehiago.

Kontratuen epemuga iritsi baino behar besteko aurrerapenaz,Oiartzungo Udalak beste prozedura bat jarriko du abian,Udal etxebizitzak berriro ere errentan emateko.

Luzatutako kontratuari, aurrekoari aplikatzen zaion erregimen legal eta konbentzional berdina aplikatuko zaio.

Kontratuaren epemuga iristen denean, betiere luzapenik ez badago, maizterrak udalaren esku utzi beharko du etxebizitza, inongo errekerimenduren beharrik gabe.

4.Elkarbizitza unitateak

- Elkarbizitzako unitatetzat pertsona batek edo gehiagok osatutakoa hartuko da, bai ezkontza bidez bai honen antzeko beste harreman mota iraunkor batez lotua. Adopzio edo odolkidetasunezko harremanetan ere lotura dagoela joko da, 4. mailara arte, eta ezkontza-ahaidetasunezkoetan 2. mailara arte, betiere pertsona hauek etxe berean bizi badira edo bizi behar badute.
- Heldu batek bere kargura adingabeak edo adineko ezinduek dituenean, guraso bakarreko familiazat hartuko da.

5.Eskariak onartzeko baldintzak.

Etxebizitza horietako baten esleipendun atera ahal izateko, honako baldintza hauek bete eta zuritu beharko dira:

a) Oiartzunen bizi izatea: Oiartzunen erroldatuta dauden eta bertan bizi diren pertsonak, gutxienez 2 urteko antzintasuna badute, etenik gabe, Biztanleen Udal Erroldan; epe hau neurtzeko, oinarri hauek Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen diren eguna hartuko da datatzat.

b)Kontzeptu guztiak kontuan harturik (laneko etekinak, kapital higigarriak, etab.) famili unitateek dituzten sarrera guztiak eranskinean jasota dagoen baremo ekonomikoaren arabera baloratuko dira.

Eskatzaileak eta bere elkarbizitza unitateak ezin izango dute urtean 24.000 €tik gorako sarrera gordinik izan, 2009ko zerga ekitaldian.

e)Eskatzaileek ezin dute bere jabetzako etxebizitzarik eduki.

Elkarbizitza unitateko kideetako inork ezin izango du etxebizitzarik izan jabetzan, ez jabetza soilik, azalera-eskubiderik edo usufrukturik ere. Errentamendu kontratua indarrean dagoen bitartean, egoera horretan jarraitu beharko dute.

Gainera, eskatzaileek bete egingo dute bere etxe egoerari buruzko ondoko baldintza hauetakoren bat:

e)Larrialdiren baten ondorioz, konpondu beharrak eraginda edo istripuren baten eraginez etxebizitzarik gabe gelditu eta behin-behineko etxebizitza batean bizitzea.

f)Prekarioan hartutako etxebizitza batean edo ostatu batean bizitzea.

g) Senitartekoekin, lagunekin eta abarrekin batera bizi izatea, elkarrekin famili unitate bat baino gehiago dagoenean.

h) Errentan hartutako etxe batean bizi izatea.

i) Etxebizitza desegokitzat kalifikatutako baten jabe izatea edota halako batean bizi izatea.

j) Desjabetu edota hustu beharreko etxean bizi izatea.

h) Oiarzungo Udalarekin zorrak ez izatea

6. Errentan emandako etxebizitza alokatzeko eta erabiltzeko baldintzak.

Oiarzungo Udala eta maizterraren arteko hitzarmenak honako klausulak izango ditu:

a) Maizterra etxebizitzan sartzera eta ohiko egoitza iraunkor gisa erabiltzera behartuta egongo da; ezin izango du etxebizitza hutsik eduki edota bigarren egoitzarako edo baimenduta ez dauden beste erabilera batzuetarako erabili. Etxebizitza 2 hilabete baino gehiagoz hutsik lagatzeko asmoa izanez gero, maizterrak alde aurretik jakinarazi beharko dio, idatziz, zertzelada hori Udalari, egoera horren arrazoiak azalduz, inolaz ere. Etxebizitza okupatu beharra ez betetzea, errentamendu kontratua deuseztatzeko kausatzat joko da.

b) Alokairu kontratuak ezin izango dira subrogatu.

c) Maizterrak ezin izango du inolako obra edo hobekuntza lanik egin, Oiarzungo Udalak aurrez eta idatziz emandako baimena ez badu.

d) Etxean bertan bizi izateko moduan eusteko gastuak Oiarzungo Udalaren kontura izango dira. Ez, ordea, maizterrak etxebizitza behar ez bezala erabiltzeak eragindako kalteak.

e) Maizterrari dagokio etxean eta honi dagozkion elementu komunitan sortzen diren gastu eta kontsumo guztiak ordaintzea, hala nola argia, ura, telefonoa eta gasa, besteak beste.

f) Maizterrak behartuta daude bakoitza bere atariko biztanle-elkartearen bileretan parte hartzera, eta bertan erabakitako eraikinaren garbiketa lan orokorrak nahiz konponketa txikiak egin (giltza, kristalak, bonbillak, etab.) eta kuota ordaintzera. Eraikinari dagokionez, honen jabetza oso-osorik Udalarena da eta, jabetza horizontaleko komunitate gisa jardungo dute bertako biztanleek.

g) Udalak etxebizitzaren mantenuaren kontrola eramango du, maizterrak etxebizitzari sartu zeneko egoeran eusten dion ikusteko.

h) Udalak errentamendu kontratua desegin ahal izango du, etxebizitza behar ez bezala erabiliz gero.

i)Maizterrak, alde egitean, hartu zuen bezalaxe laga beharko du etxebizitza. Horrela egin ezean, ez zaio fidantza itzuliko.

j)Baldintza-orrietan eta kontratuan jasotzen ez den guztirako Hiri-Errentamenduen Legean aurreikusitakoa aplikatuko da, Kode Zibila osagarri gisa erabiliz.

7.Baldintzen betetzearen egiaztapena.

Baldintzen betetzearen egiaztapena, eskaerari honako dokumentazioa erantziz egingo da:

—Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren azken aitortenaren -edo aitortenaren- fotokopia konpultsatua (kontutan hartuko dira: dagokion zergaren gaineko aitortenaren zerga-oinarria, aurrezki-oinarria , oinarri orokorra eta lan etekinei aplikatutako hobariak); errenta aitortpena egitera behartuta egon ezean, Foru Aldundiaren ziurtagiria, errenta aitortpenik ez dela egin egiaztatuko duena.

—Inoren kontura lanean ari diren langileak: Azken 6 hilabeteetako nominak edo enpresa ziurtagiriak.

—Erretiratu edo pentsiodunak: Urtean zehar jasoko duten pentsio edo prestazio ekonomikoaren ziurtagiria.

—Bere konturako langileak: Gizarte Segurantzaren urteko kotizazioaren ziurtagiria, Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergako altaren fotokopia konpultsatua, BEZaren ordainketan egunean daudela egiaztatzen duen ziurtagiria, eta 2009an zehar izandako sarreren aitortpena, berak egina.

—Langabeak: INEMek emandako ziurtagiria, lanik gabe daudela edota lan bila dabilzala adieraziko duena, urtean langabezi saririk jasotzea tokatzen bazaie jaso duten kopuruarekin eta jasotzeko gelditzen zaienarekin batera.

—Diru sarrerak bermatzeko Errenta edota antzekoen onuradunak: Hori jasotzeko eskubidea aitortzen dien erabakiaren fotokopia.

—Orain bizi diren etxeko eremu erabilgarriaren frogagiria (eskrituren fotokopia), hala egokituz gero.

—Azpierreztan, ostatu hartuta, senideren batekin, prekarioan edo antzeko beste egoeraren batean bizi direnek, egoera horren frogagiria.

—Foru Ogasunak emandako ziurtagiria, ondasun landatarrik edota ondasun hiritarrik duten ala ez egiaztatuko duena.

—N.A.N.aren fotokopia, famili unitateko kide heldu guztiena, eta Famili Liburuarena.

—Egungo etxebizitzaren egoerari buruzko ziurtagiria, bizitzeko egokitasuna, etxebizitza partekatua den eta beste zenbait jasoz, halakorik balitz.

—Elbarritasun kalifikazioaren fotokopia, halakorik balitz.

—Senar-emazteak aldendu edota dibortziazeko eparen fotokopia, hitzarmen arautzailearekin batera.

—Errentamendu kontratuaren fotokopia edota azken hilabeteko errentaren ordainagiria.

—Errolda, elkarbizitza eta egoitza ziurtagiria, horretan garbi adieraziz erroldako altaren data eta elkarbizitza unitatea osatzen duten pertsonak zein diren.

Edonola ere, Oiarzungo Udalak beste edozein dokumentu eskatu ahal izango du, beharrezkoa izanez gero.

8. Hasierako hileko errenta, berrikuspenak eta ordaintzeko modua.

Ordaindu beharreko errenta kuota zehazteko kalkulu sistema, eskatzaile bakoitzaren diru-sarreraren menpe egongo da eta 4 tramu dituen sistema progresibo batean oinarritzen da:

<i>-tik</i>	<i>-raino</i>	<i>Ordaindu beharreko errenta</i>
- €	12.000,00 €	150,00 €
12.000,01 €	18.000,00 €	250,00 €
18.000,01 €	24.000,00 €	400,00 €
24.000,01€tik aurrera	-	550,00€

Oiarzungo Udalaren eta maizterraren arteko errentamendu kontratuak honako baldintzak jasoko ditu:

a) Etxean sartu aurretik, bi hilabeteko errenta ordainduko da, fidantza gisa.

b) Kontratuan finkatutako errenta ordaindu ezean, bi hilabete igarota Gizarte Zerbitzuetara jo beharko da, egoera ekonomikoaren berri emateko. Horrela egin

ezean, etxebizitza utzarazteko prozedura abiarazi ahal izango du Udalak, baldin eta horretarako eskumena duen Udal Batzordeak hori erabakitzen badu.

d) Etxebizitzaren errenta ordaintzen ez duen maizterrak ezin izango du atzera horietako baten esleipenduna izateko eskaririk egin.

e) Errentaren berraztertzea. Finkaturiko errenta, kontratuak indarrean dirauen aldiko urte bakoitza amaitutakoan berraztertuko da, esleipendunaren diru-sarreraren eta aplikagarria zaion autonomia-araudian zehaztutako irizpideen arabera. Horretarako, urtero-urtero, errentarien sarrerak eskatu eta egiaztatuko dira.

f) Kontratua egin zenetik urtea osatzean, errenta berrikusi egingo da, kontsumoko prezioen indizeen sistemako indize orokorrak izandako portzentaje-aldaketaren arabera; aldaketa honen zenbatekoa zehaztera begira, kontratua egin zen egunean argitaratuta zegoen azken hilabeteko indizea hartuko da erreferentzia gisa. Berrikuspenetik ateratzen diren aldaketak metatu egingo dira. Halaz, lehen berrikuspena egiteko oinarria baldintza-orri hauetan ezarritako errenta izango da, eta hurrengoetan, berriz, azken berrikuspenetik ateratakoa.

f) Errenta hilaren hasieran ordaindu beharko da, hilaren batetik bostera bitartean, Oiartzungo Udalak horretarako jarriko duen kontu batean.

9. Eskaerak.

Etxebizitza hauetakoren bat errentan hartu nahi dutenen zerrendan onartua izateko, oinarri hauek Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen direnetik hurrengo 15 laneguneko epean aurkeztu beharko dute eskaria interesatuek Udal Informazio Bulegoetan. Eskariarekin batera, oinarri hauetan zehaztutako baldintzak betetzen dituztela egiaztatzen duten agiriak aurkeztu beharko dituzte.

Eskaera bakar bat aurkeztu ahal izango da pertsona edo bizikidetzaren unitate bakoitzeko, eta pertsona bera ezin izango da egon bizikidetzaren unitate batean baino gehiagotan aldi berean. Kide bat baino gehiagoko bizitza-unitateei dagokienez, eskabidean kide guztien datuak eta horiei buruzko informazioa jaso beharko dira, oinarri hauen arabera.

Eskaria behar bezala bete gabe aurkeztuz gero, edo aurkeztu beharreko agiriren bat falta izanez gero, bost eguneko epea izango da hutsegiteak zuzendu nahiz falta diren agiriak aurkeztu ahal izateko.

Bost eguneko epe hori igaro eta hutsegiteak zuzendu ez edo falta diren agiriak aurkeztu gabe geldituz gero, edota ikusten bada agiriren bat gezurrezkoa dela edota ezarritako baldintzak ez direla betetzen, Udalak atzera botako du eskaria; hala eta guztiz ere, eskaria egin duenak bidezko irizitako erreklamazioak egin ahal izango ditu.

Udalak, eskarietan adierazitako egoerak benetakoak ote diren egiaztatu ondoren, garaiz eta behar bezala aurkeztutakoei dagokien puntuazioa emango die. Ondoren, aukeratuen behin-behineko zerrenda bat egingo da, Alkatearen Dekretu bidez, puntuazio hurrenkeraren arabera, oinarri hauetan jasotako baremoekin bat.

Aukeratuen behin-behineko zerrenda hori, eskariak aurkezteko epea amaitu eta hurrengo hilabetearen barruan egingo da, eta udaletxeko iragarki-taulan ikusgai egongo da ondoren, 15 eguneko epean zehar.

Jendaurreko epe horretan zehar, zerrendan egon arren kalteturik gertatu direla uste duten eskatzaileek zein eskaria onartu ez zaiela-eta zerrendan agertzen ez direnek erreklamazioak egin ahal izango dituzte.

Egindako erreklamazio guztiak aztertu eta horien gaineko erabakiak hartu ondoren, zerrenda behin betiko izaerarekin onartuko du Oartzungo Udal Osoak eta etxebizitzak esleituko dira puntuaziorik handienak dituzten eskatzaileei.

Puntuetan berdin geratuz gero, etxebizitza beharrari dagokionez puntuazio handiena jaso duten eskariak izango dute lehentasuna. Hurrenkera horrela ere zehazterik ez badago, zozketa egingo da.

Behin betiko zerrendan, ondoko datuak agertuko dira:

a)Esleipendunaren izen-abizenak eta NAN.

b)Esleitutako etxebizitza.

c)Lortutako puntuazioa.

Behin betiko zerrenda egiteaz gain, itxarote-zerrenda egingo da. Zerrenda hau ere lortutako puntuazio handienetik txikienera antolatuko da.

Itxarote-zerrendak beste kontratazio publiko berri bat egin arte egongo dira indarrean, eta hutsik dauden etxebizitzak esleitzeko unean eragina izango dute.

Errentan emandako etxebizitzaren bat hutsik geratzen denean, Udalak itxarote-zerrendako eskatzaileen artean esleitu ahal izango du. Etxebizitza esleitu aurretik, Udalak berrikusi egingo du esleipendun izan daitezkeen egoera, oinarri hauetan finkatutako baldintzak betetzen segitzen duten egiaztatzearen. Baldintzak bete ezean, esleipenetik eta, horrenbestez, itxarote-zerrendatik kanpo geratuko da eskatzailea.

Ondoren, etxebizitzaren esleipena formalizatuko da, beharrezko errentamendu kontratua eginez horretarako.

Kontratuek eraginkortasuna izateko, ezinbestekoa izango da giltzak jaso eta, hilabeteko epean, esleitutako etxebizitzan bizi izaten jartzea zein bertan errolatzea. Horrela egin ezean, kontratua bertan behera geratuko da.

BALDINTZAK EZ BETETZEA

Oinarri hauetan jasotzen diren baldintzak ez betetzeak, hala nola, baremoan aztertuko diren zertzeladei buruzko datuen faltsutasunak, ez betetzeak kontratuaren deuseztapena eragingo dute. Hau gertatzen denean, etxebizitza berriro esleituko da, itzarote-zerrendan agertzen diren eskatzaileen artean.

Alderdietako batek kontratuko betebeharrak betetzen ez baditu, betebeharrak bete dituen alderdiak eskubidea izango du beste alderdiari betebeharra bete dezala eskatzeko, edo kontratuaren suntsiaraztea sustatzeko, Kode Zibilaren 1.124. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Halaber, errentatzaileak kontratua eskubide osoz suntsiaraz dezake Hiri-Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 27. artikuluan jasotzen diren arrazoiak direla eta.

10.. Eskaeren balorazioa.

Udalaren etxebizitza sozialak errentan hartzeko eskariak baloratzeko unean, honako aldagaiok kontutan hartuko dira:

- 1.Familiaren unitatearen kide kopurua
2. Egoera soziala
- 2.Etxebizitzaren egoera.
- 3.Egoera ekonomikoa.

Barematu beharreko lau aldagaiotako bakoitzean zertzelada bat baino gehiago gertatzen den eskarietan, puntuazioak gehituta kontutan hartuko dira.

Egoera soziala barematzeko, Udalaren Gizarte Zerbitzuek gizarte txosten bat egin beharko dute.

Etxebizitzaren egoera barematzeko ere, Udalaren Zerbitzu Teknikoek emandako txosten bat beharko da.

1)Familia unitatearen kide kopurua:

Gehienez 6 kide 6 puntu

5 kide 5 puntu

4 kide 4 puntu

3 kide 3 puntu

2 kide 2 puntu

kide 1 puntu 1

2) Egoera soziala:

a) Hainbat arazo sozial direla eta ostatu edo antzekoetan bizi diren familiak edo pertsonak, hala nola gizarteratze bidean diren toxikomanoak, erakundeetan ez dauden gaixo psikiatrikoak ama ezkongabeak, genero indarkeriaren biktimak etab.: 7 puntu.

b) Gizarteratzeko programetan erantzun egokia ematen ari diren familiak: 6 puntu.

d) Adingabeak bere ardurapean dituzten guraso bakarreko familiak: 5 puntu.

e) %65ko elbarritasuna baina gehiago onartuak duten pertsonak: 5 puntu

f) Etxe berean famili unitate bat baino gehiago bizi direnean, eta honen arrazoia senar-emazteak banandu izana, ama ezkongabeak izatea, senar-emazte gazteegiak izatea edo antzeko zerbitu bada, batez ere egoera hauen ondorioz arazoak sortzen direnean famili elkarbizitzan: 4 puntu.

g) Gizarte Bazterketa arriskuan dauden familia edo pertsonak : 3 puntu

3) Etxebizitzaren egoera.

a) Etxerik gabe (txaboletan etab..) 8 puntu

b) Errentan hartuta nahiz berea izanik ere, teknikoki bizitoki desegokia den etxebizitza batean bizitzea—Konpontzeak izango lukeen kostua etxebizitzaren balioaren %50 edo gehiagokoa bada: 7 puntu.

—Konpontzeak izango lukeen kostua %25 edo gutxiagokoa bada: 2 puntu.

d) Etxeak dituen oztopo arkitektonikoak eguneroko zereginak behar bezala egiteko eragozpen direnean, edota famili unitateko kideren baten hartu-eman sozialetarako muga bihurtzen badira: 6 puntu.

e) Ezbehar edo bestelako larrialdiren bat dela eta, bizi zen etxea galdu eta behin-behineko etxebizitza batean bizitzea, edota prekarioan, azpierreantzen harturik nahiz desjabetutako etxean edo ostatu hartuta bizitzea: 5 puntu.

f) Epailearen aginduz nahiz administrazioaren aginduz, interesatua bizi den etxea laga beharrean egotea, hari egozteko arrazoirik gabe: 4 puntu.

g))Errentan hartutako etxe batean bizi izatea, 3 puntu

4)Egoera ekonomikoa.

Familiaren diru-sarrerak zenbat diren ateratzeko, familia buruak zein berarekin bizi diren guztienak hartuko dira kontuan,

Diru sarrerak Bermatzeko Errenta , Gizarte Larrialdietarako laguntza eskaeren onuradunak eta hileko 650,19 € baino sarrera gutxiago dutenak: 5 puntu.

—Langabeziaren prestazioa edo subsidioa kobratzen dutenak: 4 puntu.

—Lanean daudenen kasuan, haztatutako sarreraren arabera
Haztapen-koefizienteak, urteko diru-sarrera haztatuak zehazteko aplikatu beharrekoak, honako hauek izango dira .

1 edo 2 kide 1,00

3 edo 4 kide 0,95

5 edo 6 kide 0,90

6 kide gehienez 0,80

DATUEN BABESA

Datu Pertsonalak Babesteko abenduaren 13ko 15/1999 Lege Organikoa betez, jakin aratzen da bai aurkeztutako datuak, bai lortzeko baimentzen direnak, Udala titular deneko fitxategian bilduko direla, behar den tratamendua emateko eta oinarri hauetan ezarritako helburuarekin.