

Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala

160. zenbakia

Data 2006-08-24

19784 orria

9 IRAGARKIAK

DONOSTIAKO ETXEGINTZA

Gizarte maila zehatzentzat apartamentuen eraikinean bizitegiko zerbitzu publikoen araudia.

ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA DONOSTIAKO ETXEGINTZA

Iragarkia

Entidad Pública Empresarial de Vivienda-Donostiako Etxegintzaren Administrazio Konseiluak 2006ko apirilaren 4an egindako bileran, gizarte-sektore jakinentzako apartamentu-eraikinetan ostatu hartzeko zerbitzu publikoak erregulatzeko araudiaren behin-behingo onespenera erabaki zuen.

Aipatutako akordioa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, 86 zebakian, 2006ko maiatzaren 3an argitaratu zen, apirilaren 2ko 7/85 legearen 49 artikuluan xedatutakoaren arabera, jendaurreko epea irekitzeko.

Ezarritako epean, hogeitamar lanegunekoa, erreklamazio edo iradokizun idazki bat ere ez dute aurkeztu.

Hortaz, 2006ko uztailaren 11an egindako bileran, aipatutako Entidadearen Administrazio Kontseiluak gizarte-sektore jakinentzako apartamentu-eraikinetan ostatu hartzeko zerbitzu publikoak erregulatzeko Araudiaren behin betiko onespenera erabaki zuen. Araudi honen testu osorik ondoren jasota dator, azaroaren 28ko 2.568/86 Errege Dekretuaren 196.2 artikuluan xedatutakoaren arabera.

Donostia, 2006ko abuztuaren 8a.—Iñaki Maiza Aduriz, Zuzendari-Gerentea. (8617)

GIZARTE SEKTORE JAKINENTZAKO APARTAMENTU ERAIKINETAN OSTATU HARTZEKO ZERBITZU PUBLIKOAK ERREGULATZEKO ARAUTEGIA

Lehen Etxebizitzaren Udal Patronatuaren bitartez eta, orain, Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzaren bitartez, Donostiako Udalak, duela zenbait urtetik hona, ostatu hartzeko apartamentuak eskaintzen dizkie, hainbat premia edo ezaugarriengatik gizarte-sektore jakinen barne dauden eta zerbitzu hori behar duten pertsonen.

Lehendabizi, gazteentzako apartamentuen kasua dago. Gazte hauei babes eskaintze behar zaie, merkatuaren prezioak eta, kasu askotan, gazte hauen egoera ekonomikoa eta lan- eta gizarte-arloetan dituzten baldintzak kontuan hartuta, etxebizitza erostea ia ezinezkoa suertatzen zaielako. Politika honen gakoa ondorengo hau da: Apartamentu hauek denbora mugatu baterako uzten zaizkie; bertara bizitzera joaten direnek badakite «hasten laguntzeko» politika publiko bat dela eta, denbora bat igarota, euren etxebizitzaren beharra beste modu batera konpondu beharko dutela.

Bestetik, adinekoentzako apartamentuak daude. Udala aspalditik garatzen ari den politika da, adinekoen premietara egokitutako apartamentuak eskaintze. Erabiltzen uzteko erregimen batean, eta bertan bizi diren pertsonen gaitasun-baldintzek ezartzen duten denbora-mugarekin, pertsona onuradun hauei, oinarritzeko elementuz eta elementu komunez osatutako etxebizitza ematen diete, pertsona hauen independentzia mantenduta aldi berean, euren gizarte-harremanak eta laguntza-zerbitzuak errazten dizkiete.

Politika hauek burutzeko, kasu gehienetan, gazteentzako zein adinekoentzako apartamentuak, Udalak zituen eta hutsak zeuden ekipamendu komunitarioko lursailetan eraiki dituzte, apartamentu horien funtzioa dirua irabazteko ez delako eta, zalantzarik gabe, laguntza-zerbitzua delako.

Udalak, jarduera hau, zerbitzu publiko bezala ulertu du beti eta, horregatik, lursailak eta bertan egindako eraikinak udalaren jabari publiko bezala jo dituzte.

Horregatik, bi kasuetan apartamentuen onuradunekin ezarritako kontratuak, zuzenbide zibileko irudiak hartu arren (adinekoentzako bizileku-eskubidea, hiri-errentamenduko eskubidea gazteentzat), zuzenbide publikoaren baldintzekin bat etorrita moldatu dira, apartamentuekin bete nahi dituzten jatorri sozialeko helburuak beteko direla behar bezala bermatzeko.

Udalaren egunerokotasunean dagoeneko ondo errotutako jarduera hauek, arau orokor baten bitartez formalizatu behar dira. Arau honek jarduerak, udalaren zerbitzu publiko bezala kalifikatzeko ikuspegitik erregulatuko lituzke, eta bere helburu eta eskuduntzak, toki-erregimeneko legerian aurreikusitakoan sartu beharko liriateke, hau da, alde batetik, gizarte-zerbitzuen, eta gizarteratze eta gizarte-zerbitzuen eta, bestetik,

etxebizitza-gaietan, legeri horretan udalei esleitzen zaien funtzioaren artean.

Araua, Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintzaren erantzukizunpean ematen da, bere eskuduntzako politika delako eta, bertako Estatutuetan aurreikusitakoaren arabera, eskaintzen dituen zerbitzu publikoekin lotuta, araudiak ahalmena ematen diolako horretarako.

Hori guztia kontuan hartuta, eta Entitateko Administrazio kontseiluak eztabaidatu ondoren, honako hau

XEDATZEN DUT

I. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1.1. Arautegiaren xedea.

1. Arautegi honen xede da, Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzak, bere titulartasuneko eraikinetan ohiko etxebizitza gisa erabiltzeko apartamentuak utzita, Donostiako biztanleen sektore jakinei eskaintzen dien ostatu hartzeko zerbitzu publikoak erregulatzeko araudi orokorra ezartzea.

2. Hasieran, Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzak eskaintako ostatu hartzeko zerbitzuak, honako talde hauei zuzenduko zaizkie:

— Gazteei.

— Adinekoei.

3. Era berean, Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintzak, halako premia duten kanpoko beste pertsona edo gizarte-talderen ostatu-premiei ere erantzun ahal izango die, beti ere entitate honek, bere organo eskudunen bitartez, horrela erabakitzen badu. Arautegi honetan espresuki aurreikusi ez diren taldeei zerbitzua eskaintzeko, dagokion araudia dagoen bezala onartu eta aldarrikatu beharko da.

1.2. Lurralde esparrua.

Arautegi honetan erregulatzen diren zerbitzuak, Donostiako udal-barrutian burutuko dira.

1.3. Helburu orokorrak.

1. Arautegi honetan erregulatzen diren ostatu hartzeko zerbitzuen helburu nagusia da, euren ezaugarri espezifikoengatik ostatu hartzeko premia espezifikoak dituzten gizarte-taldeen premiei erantzutea.

2. Gazteen kasuan, udalaren apartamentuetan aldi baterako bertan bizitzen uzteak, euren egoera ekonomikoa, soziala eta lanekoa kontuan izanda, etxebizitza erosteko aukera txikia edo ezinezkoa duten gazteei emantzipatzen lagundu behar die; era berean, eraikinetan, euren premia eta egoera bereziko egokiak diren toki eta zerbitzu pribatu edo komunak erabiltzeko aukera emango zaie.

3. Adinekoen kasuan, euren premia espezifikoetara egokitutako apartamentu independente batean egoteko aukera eskaini nahi zaie. Bertan, bakoitzaren ezaugarriak kontuan hartuta, pertsona hauek euren autonomia, harreman sozialekin eta laguntzekin uztartu ahal izango dute. Pertsona hauek bizi ziren aurreko etxebizitzetan, harreman eta laguntza horiek jasotzeko oso aukera txikiak zituzten.

1.4. Zerbitzuaren izaera juridikoa: zerbitzu publikoa.

Arautegi honetan erregulatutako ostatu-zerbitzuek, zerbitzu publikoko izaera juridikoa dute.

1.5. Eraikinak. Ezaugarriak.

1. Arautegi honetan aipatutako ostatu emateko zerbitzu publikoak eskaintzen dituzten eraikin eta apartamentuak, zuzenduta dauden pertsonen premia espezifikoak kontuan hartuta proiektatu eta eraiki beharko dira, tamaina, banaketa, baldintza eta ezaugarriei dagokienez; halaber, hesi arkitektonikoak kendu beharko dira, bereziki adinekoentzako etxebizitzetan.

Era berean, energiaren aurrezpena eta eraginkortasuneko irizpideak kontuan hartuta proiektatu eta eraiki beharko dira apartamentu eta etxe horiek.

2. Apartamentuen eraikinek, bertan bizi direnen bizikidetzeta eta gizarte-jarduera sustatuko duten eta euren eguneroko bizitzako beharretan lagunduko dizkieten lokal sozialak izango dituzte.

1.6. Jabari publikotasuna.

Ostatu emateko zerbitzu publikoak eskaintzen dituzten apartamentuen eraikinak, Udalaren jabari publikoko ondasunak izango dira.

1.7. Erregulazio partikularra.

1. Eraikinak, lehen aipatutako zerbitzu publikoetara afektatu eta/edo eraikitzeko erabakiak, Entitateko Administrazio Kontseiluaren baimena beharko du.

2. Administrazio Kontseiluak, eraikitzeko eta/edo afektatzeko erabakiarekin batera, eraikin bakoitzaren erabileraren erregulazio zehatza ezarriko du, apartamentuetara sartzeko baldintza juridiko eta ekonomikoak, apartamentuak nori zuzenduak dauden, eta etxean erabilgarri dauden gainerako elementuak zehaztuta.

Eraikin bakoitzerako Administrazio Kontseiluak ezarriko duen erregulazioa, edonola ere, Arautegi honetan jasoko diren araudiak kontuan hartuta egingo dute.

1.8. Apartamentuak eskuratzeko baldintza komunak.

Apartamentuak banatuko dituzten kolektiboak kontuan hartuta jarriko dituzten baldintza espezifikoagoak eta, arautegi honetan erregulatutako apartamentuak eskuratzeko, sustapen bakoitzean ezarriko dituzten baldintza espezifikoagoak kaltetu gabe, ondoren aipatuko ditugun baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Donostiako udalerrian erroldatua egotea edo, gazteentzako apartamentuen kasuan, aurrerago zehaztuko diren baldintzetan Donostiarekin lan-harremana izatea.

— Hemen ezartzen diren epeetan eta moduan formalki eskatu izatea.

1.9. Esleipena.

1. Apartamentuak baino eskaera gehiago badaude, apartamentuen esleipena zozketa bidez egingo da.

2. Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzako Administrazio Kontseiluak, egokia iruditzen zaionean, eta esleipena hobeto egiteko objektiboki justifikatzean, kupoak ezarri ahal izango ditu.

3. Apartamentuak, onuradun bakoitzari kontratu bidez utziko zaizkio. Kontratu horretan onuradunaren gaitasunak eta obligazioak ezarriko dituzte.

4. Kontratua onartuz gero, Arautegi honetan ezarritako baldintzak, eta bizikidetzarako eta etxebizitza mantendu eta erabiltzeko Administrazioak ezarriko dituen baldintzak onartzen dituztela esan nahi du.

1.10. Bizitzeko eta erroldatzeko obligazioa.

Arautegi honetan erregulatutako apartamentuen titularrek, apartamentua ohiko etxebizitza bezala erabili beharko dute eta bertan erroldatu beharko dira.

1.11. Etxebizitza, bere erabilera eta mantentzearekiko udalaren eskubideak.

1. Etxearen titular bezala Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintza erakundeari bakarrik dagokio etxe horren erabilera eta mantentzeari buruzko baldintzak ezartzea, batez ere, bertako elementu, ondasun eta zerbitzu komunei dagokienez.

2. Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintzak etxea eta bertako zerbitzuak behar bezala zaindu eta kontserbatzeko obligazioa izango du, egitura, estankotasun, bizigarritasun eta segurtasunari lotutako baldintzei dagokienez.

3. Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintzak bakarrik egin ahal izango ditu ondorengo gauza hauek:

- a) Eraikinaren eta jabetza horizontalaren eraketa-titulua, eta parte-hartze kuotak aldatu.
- b) Etxearen erabiltzaile eta bizilagunen Komunitateko Estatutuak aldatu.
- c) Etxearen elementu komunak eta egitura, estankotasuna, bizigarritasuna eta segurtasunari lotutakoak aldatu.
- d) Igogailu, atezaintza, zainketa, arreta eta administraziozko zerbitzuak, eta interes orokorreko beste hainbat ezarri edo kendu.
- e) Etxean, bertako instalazioetan eta zerbitzuetan edozein motatako lanak baimendu.
- f) Libre geratzen diren garaje-plaza eta trastelekuen erabilera erregulatu.
- g) Etxeko edozein elementu komun edo independente utzi, alokatu edo beste edozein modutan erabiltzea erabaki.

4. Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintzak, edozein unetan, ikuskatzeko eskubidea izango du, etxearen eta bertako instalazioen egoera aztertzeko, eta bertan bizi direnek euren obligazioak betetzen ote dituzten egiaztatzeko. Horretarako eta, behar bezala justifikatuta, apartamentuetan sartzeko erabakia har dezake, dagokion baimen judiziala jaso ondoren.

1.12. Etxearen erabiltzaile eta bizilagunen eskubidearen nondik norakoak eta erregimena.

1. Aurreko artikuluan xedatutakoa kaltetu gabe, apartamentu bakoitzeko titularrek honako eskubide hauek dituzte:

a) Esleitutako apartamentua bereziki eta bakarrik erabiltzeko eskubidea, apartamentuaren mugen barne dauden eta titularrak edo titularrek bakarrik erabiltzeko dituzten edozein motatako instalazio eta elementu arkitektonikoekin batera.

b) Apartamentuari lotutako trastelekua eta garajea eurek bakarrik erabiltzeko eskubidea.

c) Beste apartamentuen gainean, beste titularrek bezala, eraikinaren elementuak, ondasunak eta zerbitzu komunak erabiltzeko eskubidea. Ezingo dituzte erabili, Udalak edo Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintzak, beste helburutarako hirugarrenei gordetakoak edo utzitakoak, entitateak ezarritako

baldintza eta mugen barne.

2. Titularrek ezingo dituzte, etxearen egitura, estankotasuna, bizigarritasuna eta segurtasuna behar bezala zaintzeko behar ez diren instalazio, zerbitzu edo hobekuntza berriak exijitu.

3. Apartamentu bateko titular bakoitzak Komunitatearen mozkin eta kargetan duen parte-hartzea, Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintzak, etxe osoarekiko apartamentu bakoitzari esleitzen dion parte-hartze kuotaren ondorioz ematen dena izango da. Apartamentu bakoitzaren hobekuntzek edo kalteek ez dute esleitutako kuota aldatuko. Kuota hori, udalak hala erabakita bakarrik aldatu ahal izango da.

4. Bizikidetzaren xehetasunak, eta zerbitzu eta elementu komun en erabilera erregulatzeko, legeak, Komunitatearen Estatutuek edo, hala badagokio Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintzak ezarritako muga eta baldintzen barne, titularren/bertakoen batzordeak «barne-erregimeneko arauak» zehaztu ahal izango ditu; titular guztiek arau hauek bete beharko dituzte, Batzordeak eta Udal Erakundeak, euren zereginak eta eskuduntzak gauzatu aldatzen ez dituzten bitartean.

5. Apartamentu bateko titularrak edo titularrek ezingo dituzte apartamentuko elementu arkitektonikoak, instalazioak edo zerbitzuak aldatu, baldin eta ez badute Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintza entitatearen baimenik.

Etxeko gainerako elementuetan ezingo dute aldaketarik egin eta, zerbait konpondu edo obraren bat egin beharko litzatekeela antzemango balute, Komunitateko Lehendakariari jakinarazi beharko liokete. Honek, bere eskuduntzak ezartzean Estatutuetan aurreikusitako moduan jardungo luke.

6. Apartamentu bat erabiltzeko eskubidea duen titularrak, bertan edo etxearen beste edozein lekutan, ezin du legez kontrako, Udalak edo Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintzak edo barne-erregimeneko arauak debekatutako jarduerarik burutu; halaber ezin du finka kaltetu dezakeen jarduerarik burutu, ez eta kaltegarriak edo arriskutsuak izategatik ingurumen-arloko legeriak edo udal-ordenantzek sailkatutako bestelako jarduerarik ere.

Komunitateko Lehendakariak, berak edo apartamentuetako edozein titularrek erabakita, atal honetan debekatutako jarduerak burutzen dituenari berehala gelditzeko eskatuko dio. Arau-hausleak jarduerak gertzen ez baditu, Lehendakariak Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzari jakinaraziko dio, eta honek, bertako titularren batzordeak baimenduta, bidezkoak iruditzen zaizkion neurriak hartu ahal izango ditu bizilagun horren aurka. Neurri horien artean, aurrerago aurreikusiko diren kasuak ematen badira, bizilagun hori etxetik botatzeko ere eska diezaiokete Entitateari.

1.13. Apartamentuen titularren obligazioak.

1. Apartamentu bakoitzeko titularrek honako obligazio hauek dituzte:

a) Izenpetuko duten kontratuan ezarritako prezioa edo errenta ordaintzea.

b) Norberaren apartamentua eta bere jabetzako beste instalazioak ondo zaintzea, eraikinari, Komunitateari eta beste apartamentuetako titularrei kalterik eragin gabe. Halaber, bere arduragabekeriagatik edo bere ardurapean dauden pertsonen arduragabekeriagatik eragin ditzakeen kalteak ordainduko ditu.

c) Etxeko instalazio orokorrak eta gainerako elementu komunak errespetatzea, toki komunetakoak zein bere ardurapean daudenetakoak, bere apartamentuan edo apartamentutik kanpo dauden kontuan hartu gabe. Instalazio eta elementu horiek behar bezala erabili beharko ditu, kalteak gerta ez daitezzen ahaleginduta.

d) Norberaren apartamentuan, etxeko zerbitzuak exijitutako konponketak baimentzea, eta bertan, Estatutuetan ezarritakoaren arabera onartutako interes orokorreko zerbitzu komunak sortzeko behar diren ezinbesteko zortasunak burutzeko baimena ematea. Kasu horretan, eragindako kalteak Komunitateak edo Entitateak ordain diezazkion eskubidea izango du.

e) Aurreko hiru ataletan aurreikusitako kasuetan, norberaren apartamentuan sartzen baimentzea.

f) Ur-horniketa eta -zerbitzuak, saneamendua, zabor-tasak, elektrizitatea, telefonoa eta norberak bere apartamentuan erabilitako beste zerbitzuak apartamentuaren titularrak ordaindu behar ditu.

g) Norberari dagokion parte-hartze kuotarekin edo bereziki ezarritako kuotarekin, igogailua, eskaileretako argia eta gainerako gastu orokorrak ordaintzea, etxeari, bere zerbitzuei, kargei eta banatu ezin diren erantzukizunei behar bezala erantzuteko.

h) Dagokion parte-hartze kuota kontuan hartuta, finka zaindu eta konpontzeko obrak ordaintzeko Komunitatean izango den erreserba-fondoa osatzen laguntzea.

i) Etxearen erabileran eta gainerako titularrekiko harremanetan behar den arreta erakustea, eta Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzaren aurrean, egindako arau-hausteen eta eragindako kalteen aurrean erantzutea.

2. Aurreko ataleko arauak ezartzeko, apartamentu bati edo gehiagori egotzi ezin zaizkien gastuak orokorren barne sartuko dira. Titular bakoitzak berari dagozkion obligazioak bete behar ditu, zerbitzu jakinen bat ez erabili arren.

1.14. Etxearen zainketa.

1. Erabiltzeko eskubideak irauten duen denboran apartamentu batean eman daitezkeen narriadurak, bertako titularrak edo titularrek konpondu eta ordaindu beharko dituzte.

2. Titularren Komunitateak, etxea eta bertako zerbitzuak behar bezala mantendu eta kontserbatzeko obligazioa du, egituraren, estankotasunaren, bizigarritasunaren eta segurtasunaren arloei dagokien mantentze-lanetan izan ezik.

3. Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzak bidekotzat joko dituen eraikinaren mantendu eta kontserbazio obrak, beraien ardura direnak edo Titularren Komunitatearenak, agin dietzaieke apartamentuen titularrei. Titularrek lan horiek egiten ez badituzte, Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintza entitateak bere kontura egin ahal izango ditu, eta ondoren, eragindako gastua, hurrengo atalean aipatzen den erreserba-fondotik kobratu ahal izango du.

4. Eraikina mantendu eta kontserbatzeko ezohiko gastuen finantziazioa bermatzeko, Titularren Komunitateak erreserba-fondo bat ezarriko du, eta ondorio guztietarako Komunitatea izango da bertako titularra. Fondo horretarako, urtero, azken ohiko aurrekontuaren 100eko 10etik gorako kopurua jarriko dute.

Erreserba-fondoaren kargura, Komunitateak, finkan eragindako kalteak estaliko dituen kontratua izenpetu ahal izango du.

1.15. Obligazioen ez betetze larria. ebazpena. administrazio kaleratzea.

1. Apartamentu bateko titularrek euren obligazioak larriki betetzen ez badituzte, kontratua baliogabetu eta bertan bizi direnak kaleratuko dituzte. Ebazpen hau, bestelako bideak kaltetu gabe, bide administratibotik hartu ahal izango da, eskubide publikoan aurreikusitako nahitaezko burutzapen-eskubidearen bitartez.

2. Aurreko idatz-zatian xedatutakoaren arabera, ez betetze larritzat jotzen dira:

— Datuak ezkutatzea edo apartamentua emateko arrazoi izan ziren eskaintako datuak gezurrezkoak izatea.

— Urtean zortzi hilabetez gutxienez, apartamentua ohiko etxebizitza bezala ez erabiltzea.

— Apartamentua hirugarren bati alokatzea edo uztea.

— Apartamentuan jarduera debekatuak, gogaikarriak, osasungaitzak, kaltegarriak edo arriskutsuak egitea.

— Apartamentuan edo eraikinean engainuzko kalteak egitea.

— Etxean, bere instalazioetan edo zerbitzuetan, Entitatearen baimenik gabe obrak egitea.

— Prezioa edo errenta hiru hilabete baino gehiagotan ez ordaintzea.

— Zorra 5.000 euro baino handiagoa denean, komunitatearen gastuak edo kalteen ordainketa ez egitea.

3. Kaleratze administratiboa eta, honen ondorioz, Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintzak titularra etxetik kanporatzea, aldez aurretik interesatuei entzute formala egin ondoren bakarrik erabaki ahal izango dira.

4. Obligazioen ez betetze larriak egin dituztelako kanporatuko dituzten pertsonak, beste apartamentuen zozketetan parte hartzeko eskubidea galduko dute.

1.16. Laguntza zerbitzuak eta zerbitzu osagarriak.

1. Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintzak, Udalaren sail eskudunekin edo beste hainbat entitate publiko zein pribaturekin akordioak lortzen saiatuko da, udalaren apartamentuetan bizi direnek, hauen premia eta baldintzetara egokitutako arretarako zerbitzuak, jarduera sozialen dinamizazioa eta abar izan ditzaten.

2. Zehazki, Gizarte Ongizateko udalaren sailarekin lortutako akordioaren bitartez, Entitatea, adinekoen apartamentuen eraikinetan, harrera/koordinazioko zerbitzua jartzen saiatuko da. Bertan bizi diren guztiak zerbitzu horretaz baliatu ahal izango dira.

3. Dena den, ostatu emateak bihurtzen du jarduera zerbitzu publiko bezala, eraikinetan bizi diren pertsona edo taldeentzako arretarako zerbitzu osagarriak egon ala ez kontuan hartu gabe.

II. KAPITULUA

GAZTEEI OSTATU EMATEKO ZERBITZUAREN ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Gazteak.

Arautegi honen ondorioetarako gazteen multzoan sartuko dira 18 eta 35 urte arteko pertsonak.

II.2. Uzteko erregimena eta prezioa.

1. Apartamentuak, Hiri Errentamenduen Legearen mendeko etxebizitzaren errentamendu-erregimenean - utziko badituzte ere, apartamentuak adskribituko diren zerbitzu publikoaren izaeraren ondorioz honako berezitasun hauek izango dituzte:

a) Errentamendu-kontratuaren titular izango da, eskatzaile bezala agertzen den gizabanakoa.

b) Errentamendu-eskubidea ezingo da eskualdatu inolako arrazoiengatik.

c) Apartamentu bakoitzean, gehienez, bi pertsona heldu bizi ahal izango dira. Halaber, apartamentuan, pertsona horien adin txikiko seme-alabak bizi ahal izango dira.

- d) Errentamendua gehienez 5 urterako izango da, eta ezingo da luzatu.
- e) Apartamentuan bizi direnak kaleratu ahal izango dituzte Zuzenbide administratiboa kontuan hartuta.

2. Apartamentu bakoitzeko –bere garaje eta eranskinak barne– maizterrak hilero, Entitateak ezarritako errenta ordaindu beharko du. Kopuru hori urtero eguneratuko da KPIa kontuan hartuta.

3. Eraikinen eta apartamentuen zainketa orokorrak eta komunitateari lotutakoak eragindako gastu guztiak maizterrek ordainduko dituzte.

4. Maizterrek komunitate bat eratuko dute, eraikinaren eta, bereziki, bertako elementu komunaren administrazio eta funtzionamendu egokiak bermatzeko. Maizterren komunitatearen arauak edo estatutuak, etxearen Administrazio titularrak onartuko ditu.

Arautegi honekin (1. eranskina) batera, gazteentzako apartamentuz osatutako eraikinen maizterren komunitaterako estatutu tipoak jarriko dituzte. Estatutu tipo hauek, ofizioz edo maizterren komunitateak eskatuta, aldatu ahal izango dituzte Donostiako Etxegintzako Administrazio Kontseiluaren akordio soil baten bitartez.

5. Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Donostiako Etxegintzak, goian aipatutako arau edo estatutuetan jasotako gaitasunak izango dituen eraikineko Administrazioaile bat izendatu ahal izango du.

II.3. Esleitzeko baldintzak.

Apartamentuak esleitzeko baldintzen artean, kontratatzeko gaitasuna duten baldintza orokorrez gain, honako hauek daude:

a) Adinari dagokionean, hemezortzi urte beteak izatea eta hogeita hamaika bete gabe izatea.

b) Etxebizitzaren premiari dagokionean, babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko Eusko Jaurlaritzaren arauetan ezarritakoak.

c) Donostiarekin lotuta egoteko baldintzei dagokienean, honako baldintza hauetakoren bat betetzea:

— Azken urte osoan Donostian erroldatua eta ohiko etxebizitza bertan izatea.

— Azken bost urteetatik hirutan gutxienez Donostian erroldatua eta ohiko etxebizitza bertan izatea.

— Azken bi urteetatik batean Donostian lan egitea.

d) Baldintza ekonomikoei dagokienean, Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzak, bere Administrazio Kontseiluaren erabakiaren bitartez, urte bakoitzerako erabakiko dituenak. Adostasunik lortzen ez badute, aurreko urtean indarrean izan diren baldintza ekonomikoei KPIa erantsiko zaie.

Apartamentu egokituak eskuratu ahal izateko, Eusko Jaurlaritzaren araudian hala deskribatutako mugikortasun murriztu iraunkorra duten eta parte-hartze eskaeran hala adierazi duten pertsonak minusbaliatu bezala sailkatuko dituzte.

II.4. Esleitzeko modua. Zozketa.

Apartamentuak zozketa bidez esleituko dituzte.

II.5. Zozketako parte-hartzaileak. Eskaerak.

1. Zozketan parte hartuko dute, Entitateak ezarritako epean Donostiako Etxegintzaren Erregistroan eskaera aurkeztuta, aurrerago ezarriko den prozeduraren arabera, entitate horrek onartutako parte-hartzaileen behin betiko zerrendetan onartuak bezala agertzen direnak.

2. Eskatzaileak beti banakako pertsona fisikoak izango dira.

3. Eskaerak, Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzako EAO sustapenerako aurkeztutakoetatik aparte eta diferenteak izango dira, eta Entitateak emango duen eredu ofiziala beteta aurkeztuko dituzte.

4. Apartamentuak eskuratzeko eskaeretan, eskatzailea identifikatzeko datuez gain, erroldatze-ziurtagiria edo lan-harremanak udalerriarekin dituela egiaztatuko duten dokumentuak aurkeztuko dituzte.

5. Halaber eskatzaileek, jakinarazpenak jasotzeko helbide bat emango dute. Helbide elektronikoa adierazten dutenean eta baimena ematen badute, jakinarazpenak helbide honetan jasoko dituzte.

6. Eskaeran adieraziko da, apartamentuan eskatzaileaz gain beste pertsona heldu bat biziko den eta, hala badagokio, eskatzailearen adin txikiko seme-alabak biziko diren. Horretaz gain, pertsona hauen guztien izen-abizenak eta nortasun agiriko zenbakiak idatzi beharko dituzte. Eskatzaileen seme-alabak eskaera bakar batean agertu ahal izango dira.

II.6. Deialdia.

Etxegintzako Entitateak, egokia iruditzen zaionean, eskaerak aurkezteko eta dagokion zozketa egiteko deialdiak erabakiko ditu.

Deialdi-akordioak, deialdi horren oinarriak ezarriko ditu, bere helburua, esleipenaren baldintzak eta

prozedurak, eta lege-erregimena, prezioa eta apartamentuak eta eraikinak erabiltzeko baldintzak zehaztuta.

Eskaerak aurkezteko deialdia, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta hirian gehien saltzen den egunkarietako batean argitaratuko da. Entitatearen bulegoetan nahi duenak eskura izango ditu deialdia, eta apartamentuak esleitzeko baldintza partikularrak bilduko dituen dokumentua.

II.7. Parte-hartzaileen zerrenda

1. Eskaerak aurkezteko epea amaituta, Entitateak, zozketan parte hartuko dutenen zerrenda egingo du.

2. Parte-hartzaileen zerrendan, eskatzailearen izen-abizenak, nortasun-agiri nazionalaren zenbakia, eta zozketarako esleitutako zenbakia edo zenbakiak azalduko dira.

3. Parte-hartzaileen zerrendan, zeintzuk duten minusbaliatu-izaera adieraziko da.

II.8. Zozketarako zenbakiak.

1. Zozketarako zenbakia edo zenbakiak Entitateak ausaz esleituiko dizkio parte-hartzaile bakoitzari.

2. Eskatzaile bakoitzak zozketarako zenbaki bakarria izango du. Eskaeran seme-alaba bat edo gehiago agertzen badira, eskatzaileak bi zenbaki izango ditu.

II.9. Behin-behineko zerrenda.

1. Kanporatutako eskatzaileen izenak eta kanporatzeko arrazoiak barne hartuko dituen parte-hartzaileen behin-behineko zerrenda eginda, jendaurrean jarriko da Entitatearen bulegoetan hamar laneguneko epean. Hirian gehien irakurtzen den egunkarietako batean gutxienez, zerrenda jendaurrean noiz jarriko duten iragarriko da.

2. Hamar eguneko epe berebean, kanpoan geratutako eskatzaileek, kanporatzea egokia ez dela iruditzen bazaie, berriz onartuak izateko eska dezakete.

II.10. Behin betiko zerrenda.

1. Bidezkoak iruditzen zaizkien zuzenketak eginda, Entitateak, parte-hartzaileen behin betiko zerrenda onartuko du.

2. Parte-hartzaileen behin betiko zerrenda jendaurrean jarriko dute Entitatearen bulegoetan. Hirian gehien irakurtzen den egunkarietako batean gutxienez, zerrenda jendaurrean noiz jarriko duten iragarriko da.

3. Onartutako parte-hartzaileen zerrendan onartu izanak ez du esan nahi exijitutako baldintzak betetzen dituela. Baldintza horiek, errentamendu-kontratuak sinatu eta giltzak eman aurretik egiaztatuko dituzte.

4. Behin betiko zerrenda onartzeko erabakiaren aurka administrazioarekiko errekurtsioa eta, hala badagokio, administrazioarekiko auzi-errekurtsioa jarri ahal izango dituzte, argitalpen eta iragarki horietan adierazitako moduan eta epeetan.

II.11. Apartamentuen zerrenda.

1. Parte-hartzaileen behin betiko zerrendekin batera, Entitateak, zozketatuko dituzten apartamentuen banakako zerrenda argitaratuko du.

2. Apartamentuak bi kupotan banatuko dira:

— Lehena, pertsona minusbaliatuentzat egokitutako apartamentuei dagokiena izango da.

— Bigarrean, gainerako apartamentuak sartuko dira.

II.12. Zozketa.

1. Zozketa ekitaldi publikoan eta Udaleko Idazkariaren edo berau eskuordetzen duen pertsonaren aurrean egingo da, eta pertsona honek bertan izandako emaitzen fede emango du.

2. Mugikortasun murriztuko pertsoneri gordetako apartamentuak lehendabizi eta besteetatik bananduak zozketatuko dituzte, parte-hartzaileen zerrendan horrela sailkatuak agertzen diren pertsonen artean.

3. Jarraian, gainerako apartamentuak zozketatuko dituzte, mugikortasun murriztua ez duten pertsonen artean.

II.13. Apartamentuen esleipena.

1. Zozketaren emaitzaren ondorioz, esleipendun bakoitzari apartamentu jakin bat esleituiko diote.

2. Esleipen bakoitzaren eta berari egokitu zaion apartamentuaren zerrenda, itxaron-zerrenda barne hartuta, jendaurrean jarriko dute Entitatearen bulegoetan.

3. Esleipendun bakoitzari, zein apartamentu esleitu zaion jakinaraziko zaio.

II.14. Itxaron-zerrendak.

1. Itxaron-zerrendan daudenek, ordena errespetatuta eta dagokion kupoaren arabera, apartamentuak - hutsak geratzen direnean horietako baten esleipendun izateko eskubidea izango dute.

2. Bi urte igarota, itxaron-zerrendaren orde, antzeko ezaugarriak dituzten sustapenentarako egindako azken zozketaren emaitzetatik ateratako zerrenda berriak hartuko dira kontuan. Zerrenda zaharrak indarrean jarraituko du zerrenda berririk egiten ez den bitartean. Dena den, bi urte igarota, Entitateak, itxaron-zerrendaren iraunaldia amaitutzat aitortu ahal izango du eta, zozketa bidez, beste bat osatu.

II.15. Baldintzak egiaztatzea.

1. Esleipendunek 30 egun naturaleko epea izango dute, beharrezko dokumentazioa aurkeztuta, exijitutako baldintzak betetzen dituztela frogatzeko (adina, etxebizitzaren beharra, hiriarekin lotura, diru-sarrerak, seme-alabatasuna, eta abar).

2. Adinaren, hiriari lotua egotearen eta etxebizitza behar izatearen baldintzak, eskaerak aurkezteko data erreferentzia bezala hartuta bete beharko dira; diru-sarreraren datuak berriz, data hori amaitu aurreko ekitaldi fiskalekoak izango dira.

3. Adierazitako epean baldintzak egiaztatzen ez badituzte, esleitutako apartamentuari uko egiten diotela ulertuko da, eta Entitateak, hutsa geratu den apartamenturako beste esleipenduna izendatzeko ahalmena izango du indarrean dauden itxaron-zerrendak kontuan hartuta. Uko egite honen ondorioak, Arautegi honetako II.17. atalean ezarritako berberak izango dira.

II.16. Bermea.

1. Esleipendunek, kontratua sinatzeko, errentaren bi hilabeteri dagokien bermea jarri beharko dute, esku-dirutan, edo pertsona edo entitate kaudimendun baten bitartez. Errentak ez ordaintzeagatik dagokion erantzukizunaz gain, komunitate-gastuak, eragindako kalteak eta errentamendu-kontratutik etorritako beste edozein obligazio ordaintzeko erabiliko da. Zorrak, obligazioak eta kalteak, jarritako dirua baino handiagoak badira, goian adierazitakoak, entitateak beste ordainketak exijitzeko aukera ez du eragotziko.

2. Bermeak, kontratua indarrean den bitartean iraungo du, eta etxebizitza okupatzen amaitzean bakarrik itzuliko da, beti ere ordaintzeko erantzukizunik ez badago eta hitzartutako baldintza guztiak bete badituzte.

II.17. Uko egitea.

1. Kontratuaren aurretik edo esleitu eta urtebeteko epean esleitu zaien apartamentuei uko egiten dieten esleipendunek, ondorengo hiru urtetan ezingo dute udal-entitateak egingo dituen apartamentuen zozketetan parte hartu.

2. Esleitu eta hiru hileko epean apartamentua okupatzen ez badute, bertan euren errolda formalizatzen ez badute edo apartamentua, okupatu ondoren, ohiko etxebizitza bezala erabiltzen ez badute, esleipendunek apartamentuari uko egiten diotela ulertuko da.

III. KAPITULUA

ADINEKOEI OSTATU EMATEKO ZERBITZUAREN ERREGIMEN OROKORRA

Arautegi honetan, adineko pertsona bezala ulertuko da, 65 urte edo gehiago dituen.

III.1. Uzteko erregimena eta prezioa.

1. Apartamentuak, eskubide honetarako Kode Zibilean aurreikusitakoaren arabera bizileku-eskubide bezala utziko badituzte ere, apartamentuak adskribituak geratzen diren zerbitzu publikoaren izaeratik ondoriozta daitezkeen berezitasun hauek izango dituzte:

a) Bizileku-eskubidearen titular izango da eskatzaile bezala agertzen diren gizabanakoa edo bizikidetzan unitate bateko pertsonak.

b) Bizileku-eskubidea, eskatzaile bezala agertu zen bizikidetzan-unitateko pertsonaren alde, edo hasieratik edo azken bi urtetan gutxienez titularrarekin bizi izan den eta Arautegi honetan ezarritako baldintzak betetzen dituen pertsonaren alde bakarrik izango da intervivos edo mortis causa transmitigarria. Bizileku-eskubidea ere ezingo da hipotekatu.

c) Apartamentuetan gehienez bi pertsona heldu bizi ahal izango dira. Salbuespen bezala, apartamentuan hirugarren heldu bat bizitzeko baimena eman dezake Entitateak, pertsona honek bertako titularrak zaindu behar baditu. Heldu honek ez du bizileku-eskubidearen intervivos edo mortis causa transmisiorako eskubiderik izango.

d) Bizileku-eskubideak iraupen mugagabea izango du; edozein kasutan, bertako titularra hiltzean edo ohiko etxebizitza bezala apartamentua erabiltzen ez duenean, eta goian deskribatutako baldintzetan transmititzeko eskubiderik ez dagoenean, eskubide hori amaitu egingo da.

e) Apartamentuan bizi direnak kaleratu ahal izango dituzte Zuzenbide administratiboa kontuan hartuta.

2. Bizileku-eskubidearen prezioa Entitateak ezarriko du eta kasu bakoitzean berak erabakitako epeetan eta moduetan ordainduko dute.

Titularraren edo titularren heriotzagatik, edo beste edozein arrazoi justifikatugatik bizileku-eskubidea bertan behera geratzen bada, titularrek edo hauen kausadunek, ordaindutako kopurua jasotzeko eskubidea izango dute, KPIren aldaketarekin eguneratua eta, erabili eta hondatzeagatik kontzeptuan, urte bakoitzeko

ehuneko 1 kenduta.

Etxebizitza Entitateak, hileru kobratzeko aukera hauta dezake. Kasu honetan hasierako prezioa urtero eguneratuko da KPIren aldaketarekin.

Edozein kasutan, bizileku-eskubidea eskuratu duenaren edo dutenaren edo, hala badagokio, hauen kausadunen kontura izango dira notarioaren eta erregistroaren gastuak, eskubidea eratzek, eta eskubide hori balio gabetu eta ezabatzeak eragindako edozein motatako zergak, baita plusbalioak ere.

3. Eraikinen eta apartamentuen zainketa orokorrak eta komunitateari lotutakoak eragindako gastu guztiak bertan bizi direnek ordainduko dituzte.

4. Bertan bizi direnek komunitate bat eratuko dute, eraikinaren eta, bereziki, bertako elementu komunaren administrazio eta funtzionamendu egokiak bermatzeko. Bertan bizi direnen komunitatearen arauak edo estatutuak, etxearen Administrazio titularrak onartuko ditu.

Arautegi honekin (2. eranskina) batera, adinekoentzako apartamentuz osatutako eraikinen maizterren komunitaterako estatutu tipoak jarriko dituzte. Estatutu tipo hauek, ofizioz edo bertan bizi direnen komunitateak eskatuta, aldatu ahal izango dituzte Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzako Administrazio Kontseiluaren akordio soil baten bitartez.

5. Administrazioak, goian aipatutako arau edo estatutuetan jasotako gaitasunak izango dituen eraikineko Administrazioaile bat izendatuko du.

III.2. Esleitzeko baldintzak.

Apartamentuak esleitzeko baldintzen artean, kontratatzeko gaitasuna duten baldintza orokorrez gain, honako hauek daude:

a) Baldintza pertsonalei dagokienean, eskatzaileak edo eskatzaileetako batek 65 urte beteak izatea eta, bikoteen kasuan, bietako bat gutxienez, mendeko pertsona bezala kalifikatua ez egotea.

b) Etxebizitza-premiari dagokienean, honako baldintza hauetako bat betetzea:

— Usufuktuan, jabetzan edo azalerako jabetzan etxebizitzarik ez izatea.

— Igogailurik gabeko eraikin batean etxebizitza usufuktuan, jabetzan edo azalerako jabetzan izatea, kalearekiko etxebizitzaren altuera hesi arkitektonikoa bihurtzen denean, irisgarritasun-arloan aplikatzeko araudian xedatutakoaren arabera.

— Balio katastral eguneratua 250.000 euro baino gutxiago duen etxebizitza usufuktuan edo jabetzan izatea.

Etxebizitza hutsen kopurua ez handitzeko, etxebizitza usufuktuan edo jabetzan duen titularrari, apartamentuetako bat egokitzen bazaio, apartamentua entregatu eta sei hilabeteko epean gehienez, etxebizitza hori saldu edo erabiltzen utzi beharko du.

c) Donostiarekin lotuta egoteko baldintzei dagokienean, honako baldintza hauetakoren bat betetzea:

— Azken urtean Donostian erroldatua eta ohiko etxebizitza izatea.

— Azken bost urteetatik hirutan gutxienez Donostian erroldatua eta ohiko etxebizitza izatea.

d) Baldintza ekonomikoari dagokienean, urtean gehienez 22.000 euroko diru-sarrerak gordinak izatea, bizikidetzaren unitatean diru-sarrerak pertsona bakar batek baditu. Diru-sarrerak bi lagunek badituzte, gehienez 28.000 euroko diru-sarrerak izango dituzte.

III.3. Esleitzeko modua.

Apartamentuak zozketa bidez esleituko dituzte.

III.4. Zozketako parte-hartzaileak. Eskaerak.

1. Zozketan parte hartuko dute, Entitateak ezarritako epean Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzaren Erregistroan eskaera aurkeztuta, aurrerago ezarriko den prozeduraren arabera, entitate horrek onartutako parte-hartzaileen behin betiko zerrendetan onartuak bezala agertzen diren banakakoek edo bizikidetzaren unitate bateko kideek.

2. Eskatzaileak beti banakako pertsona fisikoak izango dira.

3. Eskaerak, Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzako EAO sustapenerako aurkeztutakoetatik aparte eta diferenteak izango dira, eta Entitateak emango duen eredu ofiziala beteta aurkeztuko dituzte.

4. Apartamentuak eskuratzeko eskaerak, eskatzailea edo eskatzaileak identifikatzeko datuez gain, honako hauek jasoko dituzte:

— Erroldatze-ziurtagiria edo herriarekin lan-harremanak dituela egiaztatzeko dokumentuak.

— Etxebizitza-erabilgarritasunari buruzko aitopene arduratsua eta, usufuktu, jabetza edo azalerako jabetzari dagokienean, jabetza horren balio katastrala. Etxebizitza izanez gero, eskritura edo titulua eta, hala

badagokio, etxebizitzaren balio katastral eguneratua egiaztatzeko dokumentua.

— Eskatzeko unean amaitutako azken kontribuzio-ekitaldiari dagokion pertsona fisikoen errentari buruzko zergaren aitortpenaren kopia. PFEZren aitortpena aurkezteko obligaziorik ez badago, aitortzeko obligaziorik ez duela frogatuko duen Foru Ogasunaren ziurtagiria, eskaeraren unean amaitutako kontribuzio-ekitaldiari dagokion sarrerak egiaztatzeko dokumentazioarekin batera.

5. Eskaera banakakoa denean, eskaeran adierazi behar da apartamentu horretan, eskatzaileaz gain, beste pertsona helduren bat biziko den, bai eta pertsona honen izena eta abizenak, eta bere nortasun-zenbaki ofiziala ere.

III.5. Deialdia.

Etxegintzako Entitateak, egokia iruditzen zaionean, eskaerak aurkezteko eta dagokion zozketa egiteko deialdiak erabakiko ditu.

Deialdi-akordioak, deialdi horren oinarriak ezarriko ditu, bere helburua, esleipenaren baldintzak eta prozedurak, eta lege-erregimena, prezioa eta apartamentuak eta eraikinak erabiltzeko baldintzak zehaztuta.

Eskaerak aurkezteko deialdia, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta hirian gehien saltzen den egunkarietako batean argitaratuko da. Entitatearen bulegoetan nahi duenak eskura izango ditu deialdia, eta apartamentuak esleitzeko baldintza partikularrak bilduko dituen dokumentua.

III.6. Parte-hartzaileen zerrenda.

1. Eskaerak aurkezteko epea amaituta, Entitateak, zozketan parte hartuko dutenen zerrenda egingo du.

2. Parte-hartzaileen zerrendan, eskatzailearen edo eskatzaileen izen-abizenak, nortasun-agiri nazionalaren zenbakia, eta zozketarako esleitutako zenbakia edo zenbakiak azalduko dira.

III.7. Zozketarako zenbakiak.

1. Zozketarako zenbakia edo zenbakiak Entitateak ausaz esleituko dizkio parte-hartzaile bakoitzari.

2. Eskatzaile bakoitzak zozketarako zenbaki bakarria izango du.

III.8. Parte-hartzaileen behin-behineko zerrenda.

1. Kanporatutako eskatzaileen izenak eta kanporatzeko arrazoiak barne hartuko dituen parte-hartzaileen behin-behineko zerrenda eginda, jendaurrean jarriko da Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzaren bulegoetan hamar laneguneko epean. Hirian gehien irakurtzen den egunkarietako batean gutxienez, zerrenda jendaurrean noiz jarriko duten iragarriko da.

2. Hamar eguneko epe berberean, kanpoan geratutako eskatzaileek, kanporatzea egokia ez dela iruditzen bazaie, berriz onartuak izateko eska dezakete.

III.9. Behin betiko zerrenda.

1. Bidezkoak iruditzen zaizkien zuzenketak eginda, Entitateak, parte-hartzaileen behin betiko zerrenda onartuko du.

2. Parte-hartzaileen behin betiko zerrenda jendaurrean jarriko dute Entitatearen bulegoetan. Hirian gehien irakurtzen den egunkarietako batean gutxienez, zerrenda jendaurrean noiz jarriko duten iragarriko da.

3. Parte-hartzaileen zerrendan onartu izanak ez du esan nahi exijitutako baldintzak betetzen dituela. Baldintza horiek, bizileku-eskubidea eratzeke kontratuak sinatu eta giltzak eman aurretik egiaztatuko dituzte.

4. Behin betiko zerrenda onartzeko erabakiaren aurka administrazioarekiko errekurtsioa eta, hala badagokio, administrazioarekiko auzi-errekurtsioa jarri ahal izango dituzte, argitalpen eta iragarki horietan adierazitako moduan eta epeetan.

III.10. Apartamentuen zerrenda.

Parte-hartzaileen behin betiko zerrendekin batera, Entitateak, zozketatuko dituzten apartamentuen banakako zerrenda argitaratuko du.

Hala ere, Arautegi honen Xedapen Gehigarrian xedatutakoaren arabera, udalak eskatuta eta kasu bakoitzean erabakitzen diren baldintzetan, Entitateak, sustapen bakoitzean, Gizarte Ongizateko Arloari adskribitzeko apartamentu bat edo gehiago gorde ahal izango ditu, adineko autonomoei ostatu emateko zerbitzuaren premiak betetzeko asmoz.

III.11. Zozketa.

Zozketa ekitaldi publikoan eta Udaleko Idazkariaren edo berau eskuordetzen duen pertsonaren aurrean egingo da, eta pertsona honek bertan izandako emaitzen fede emango du.

III.12. Apartamentuen esleipena.

1. Zozketaren emaitzaren ondorioz, esleipendun bakoitzari apartamentu jakin bat esleituko diote.
2. Esleipen bakoitzaren eta berari egokitu zaion apartamentuaren zerrenda, itxaron-zerrenda barne hartuta, jendaurrean jarriko dute Entitatearen iragarki-taulan.
3. Esleipendun bakoitzari, zein apartamentu esleitu zaion jakinaraziko zaio.

III.13. Itxaron-zerrendak.

1. Itxaron-zerrendan daudenek, bertan agertzen den ordena errespetatuta, apartamentuak hutsak geratzen direnean, horietako baten esleipendun izateko eskubidea izango dute. Hala ere, Arautegi honetako Xedapen Gehigarrian ezarritakoaren arabera, Entitateak, hutsak geratzen diren apartamentuak Udalari adskribitzeko ahalmena du, adinekoen ostatu-zerbitzuaren premiak betetzeko balio izan dezaten.

2. Bi urte igarota, itxaron-zerrendaren ordeztu, antzeko ezaugarriak dituzten sustapenatarako egindako azken zozketaren emaitzetatik ateratako zerrenda berriak hartuko dira kontuan. Zerrenda zaharrak indarrean jarraituko du zerrenda berririk egiten ez den bitartean. Dena den, bi urte igarota, Entitateak, itxaron-zerrendaren iraunaldia amaitutzat aitortu ahal izango du eta, zozketa bidez, beste bat osatu.

III.14. Baldintzak egiaztatzea.

1. Esleipendunek 30 egun naturaleko epea izango dute, beharrezko dokumentazioa aurkeztuta, exijitutako baldintzak betetzen dituztela frogatzeko (adina, etxebizitzaren beharra, hiriarekin lotura, eta abar).

2. Adinaren, hiriari lotua egotearen eta etxebizitza behar izatearen baldintzak, eskaerak aurkezteko data erreferentzia bezala hartuta bete beharko dira; diru-sarreraren datuak berriz, data hori amaitu aurreko ekitaldi fiskalekoak izango dira.

3. Adierazitako epean baldintzak egiaztatzen ez badituzte, esleitutako apartamentuari uko egiten diotela ulertuko da, eta Entitateak, hutsa geratu den apartamenturako beste esleipenduna izendatzeko ahalmena izango du indarrean dagoen itxaron-zerrenda kontuan hartuta.

III.15. Uko egitea.

1. Kontratuaren aurretik edo esleitu eta urtebeteko epean esleitu zaien apartamentuei uko egiten dieten esleipendunek, ondorengo hiru urtetan ezingo dute udal-entitateak egingo dituen apartamentuen zozketetan parte hartu.

2. Adierazitako epean baldintzak egiaztatzen ez badituzte, esleitu eta hiru hileko epean apartamentua okupatzen ez badute, bertan euren errolda formalizatzen ez badute edo apartamentua, okupatu ondoren, ohiko etxebizitza bezala erabiltzen ez badute, esleipendunek apartamentuari uko egiten diotela ulertuko da.

Lehen xedapen iragankorra.

2006. urtean ondoren adierazten diren baldintza ekonomikoak eskatuko dira: Urtean gutxienez 3.000,00 euro gordin eta gehienez 21.100,00 euro gordin irabaztea. Eskatzailearen diru-sarrerak baino ez dira zenbatuko.

Bigarren xedapen iragankorra.

Arautegi honetan xedatutakoa, gazteentzako edo adinekoentzako orain arte sustatutako udalaren titulartasuneko apartamentu guztietan aplikatuko dute, beti ere, gaur egun apartamentuak okupatzen dituztenek legearen arabera eskuratutako eskubideak kaltetu gabe.

Xedapen gehigarria.

Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzak, udal-gobernuak eskatuta, eta kasu bakoitzean erabakitzen duten baldintzetan, adinekoentzako Arautegi honetan aurreikusitako apartamentuak erreserbatu ahal izango ditu.

Apartamentuaren erreserba, esleitu baino lehen egin ahal izango da, eta horregatik, lehen okupazioaren aurretik edo hutsak geratzen direnean. Ez da kontuan hartuko itxaron-zerrendak indarrean dauden ala ez.

Apartamentu horietan, 2003ko maiatzaren 8an udalbatzak onartutako «adineko autonomoentzako ostatu emateko eta bizikidetzarako zerbitzuen Udal Araudian» ezarritakoa bete beharko dute.

Apartamentu hauekiko bertan bizi direnen eskubideak eta obligazioak Gizarte Ongizateko udal-sailak gauzatuko ditu. Erabiltzaileek, Arautegi horretan ezarritakoa bete beharko dute.

Apartamentuak Gizarte Ongizateko udal-sailera adskribitzen badira, eraikinen atezaina eta Administrazailea etengabe harremanetan izango dira sail horretako arduradunekin, bertan bizi diren pertsona diferenteen eta bertatik ondorioztatutako udal-erantzukizunen inguruan jarduera koordinatua ziurtatzeko.

Azken xedapena.

Entitateko Administrazio Kontseiluari, Arautegi hau garatu eta interpretatzeko baimena ematen zaio.

1. eranskina: Gazteentzako apartamentu eraikinen maizterren komunitatearentzako estatutu tipoa.

...AN GAZTEEK ALDI BATERAKO OSTATU
HARTZEKO APARTAMENTUEN ERAIKINAREN MAIZTERREN KOMUNITATEAREN
ESTATUTUAK

LEHEN KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRA

Estatutu hauen helburu da, jabari publikoko lursailean Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzak eraikitako gazteentzako aldi baterako ostatu hartzeko zerbitzu publikora adskribitutako apartamentuen eraikineko Maizterren Komunitatea erregulatzeko.

ko apartamentu-eraikinaren Maizterren Komunitatea, apartamentuetako maizter guztiak osatzen dute eta honako helburu hauek ditu: Eraikinaren administrazioa bermatzea, eraikina zuzen erabiltzea eta behar bezala mantendu eta kontserba dadin bermatzea, bereziki, bertako elementuak eta zerbitzu komunak.

BIGARREN KAPITULUA

KOMUNITATEAREN OBLIGAZIO OROKORRAK

Maizterren Komunitateak, eraikina, bertan dauden instalazioak eta zerbitzuak mantendu eta kontserbatzeko obligazioa izango du, eraikinaren egitura, estankotasun, bizigarritasun eta segurtasunari lotutako arloak egoera onean zaindu beharri dagokionean izan ezik.

Eraikinaren segurtasun, bizigarritasun eta estankotasunarekin lotutako egitura-baldintza horien, eta bertako instalazio eta zerbitzuak kaltetzen dituen edo kalte ditzakeen edozein gertakariaren berri eman beharko dio Maizterren Komunitateak eraikinaren Entitate titularrari.

HIRUGARREN KAPITULUA

MAIZTERREN KOMUNITATEKO GOBERNU ORGANOA

1. Maizterren Komunitateak honako gobernu-organo hauek ditu:
 - a) Maizterren Batzarra.
 - b) Lehendakaria eta, hala badagokio, Lehendakariordeak.
 - c) Administratzailea.
2. Maizterren Batzarraren gehiengoak erabakita, Komunitateko beste hainbat gobernu-organo ezarri ahal izango dituzte. Horrek ez du hirugarren pertsonen aurrean, Estatutu hauek aurrekoei esleitzen dizkieten funtzio eta erantzukizunetatik salbuesten.
3. Komunitateko Lehendakariaren eta, hala badagokio, Lehendakariordeen eta beste hainbat gobernu-organoren izendapena, urtebeterako izango da. Ezohiko bileran Maizterren Batzarrak hala erabakiz gero, izendatutako pertsonak euren postuetatik kendu ahal izango dituzte agintaldia amaitu aurretik.

LAUGARREN KAPITULUA

LEHENDAKARIA

1. Legearen arabera, Lehendakaria, Maizterren Komunitateko ordezkaria izango da komunitate horrekin lotutako gai guztietan.
2. Lehendakaria, gainera, honako gai hauetarako organo eskuduna da:
 - a) Maizterren Batzarra deitu eta bertako buru izateko; beti ere ondorengo kapituluko 5. idatz-zatian aurreikusitakoaren arabera, beste maizterrek batzarra proposatzen ez badute.
 - b) Premia-kasutan, eta jabetzaren baimena jaso ondoren, etxea eta bertako zerbitzuak behar bezala mantendu eta kontserbatzeko behar diren obra eta lanen inguruan erabakitzea. Modu horretan hartutako erabakiak, hurrengo Batzarrean jakinaraziko dizkio Lehendakariak Maizterren Batzar horri.
 - c) Batzarrak erabakitako edo premiagatik beharrezkoak diren zerbitzuak kontratatzea.
 - d) «Barne-erregimeneko arauak» edo «funtzionatzeko arauak» hausten dituzten maizterrei arau horiek betearaztea eta, hala badagokio, zigortzea, arau horietan ezartzen den moduan.

Komunitateko Lehendakariak, berak edo beste edozein maizterrek proposatuta, «Barne-erregimeneko arau» edo «funtzionatzeko arau» horien arabera debekatutako edo arauekin bat ez datozen jarduerak burutzen dituenari, jarduera horiek eteteko eskatuko dio. Arau-hausleak jaramonik egiten ez badio, Lehendakariak Entidad Pública Empresarial - Donostiako Etxegintzari jakinaraziko dio, eta honek, egokiak iruditzen zaizkion neurriak hartuko ditu maizter horren kontra. Etxetik kanporatzeko aukera neurri horien artean dago.

3. Maizterrek, hauteskunde bidez edo, hala ez bada, txandaka edo zozketa bidez, Komunitateko Lehendakaria izendatuko dute. Kargua eta honek berekin dakartzan funtzioak derrigorrezkoak izango dira; hala ere, izendatutako maizterrak, berau ordezkatzeko eska dezake, horretarako dituen arrazoi justifikatuak adierazita. Karguan ordezkatzea, Maizterren Batzarrak onartu beharko du eta, desadostasunak badaude, Entitateak erabakiko du. Batzarrak, ahalik eta epe laburrenean beste lehendakaria izendatzen duen bitartean, Entitateak, lehendakaria ordezkatzeko duen maizterra behin-behineko izendatu ahal izango du. Halaber, edozein arrazoiengatik Batzarrak Komunitateko Lehendakari izendatu ezin badu, Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzara jo dezakete.

BOSGARREN KAPITULUA

LEHENDAKARIORDEAK

1. Lehendakariordea izatea aukerazkoa da. Lehendakariordea izendatzeko, Lehendakaria izendatzeko ezarritako sistema bera jarraituko da.

2. Lehendakariordeari edo Lehendakariordeei, ordena kontuan izanda, dagokie Lehendakari ordezkatzea, hau ez dagoenean, izendatu gabe dagoenean edo ezin duenean. Halaber, Maizterren Batzarrak erabakitako moduan, Lehendakariari bere lanetan laguntzeko obligazioa du.

SEIGARREN KAPITULUA

ADMINISTRATZAILEA

1. Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzak izendatu behar du, Etxearen Administratzaile-funtzioak bete beharko dituen pertsona fisikoa edo juridikoa. Maizterren Batzarrak proposatuta, Administratzailea bere kargutik kentzeko aukera dago.

2. Administratzailearen zereginak:

a) Maizterren Batzarraren bileren deialdia eta gai-zerrenda prestatzea.

b) Maizterren Batzarraren bileren akta egitea eta erabakiak, bertako kideei eta Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzari jakinaraztea.

c) Akta-liburuak eta Komunitatearen gainerako dokumentazioa gorde, eta bidezkoak diren akordioen ziurtagiriak luzatzea.

d) Eraikina, instalazioak eta zerbitzuak ondo egoteaz arduratzea, eta horretarako, maizterrei, behar diren oharra eta ohartarazpenak egitea.

e) Aurreikusitako gastuen plana garaiz prestatzea eta Batzarrari aurkeztea, gastu horiek ordaintzeko behar diren baliabideak proposatuta.

f) Eraikina, instalazioak eta zerbitzuak ondo egoteaz arduratzea, konponketen eta behar diren neurrien berri Lehendakariari jakinarazita lehenbailehen.

g) Obren arloan, Lehendakariak edo Batzarrak hartutako erabakiak eta akordioak gauzatzea.

h) Behar diren ordainketak eta kobrantzak egitea.

i) Eraikina, instalazioak eta zerbitzuak mantendu, kontserbatu eta garbi egoteko sortzen diren gastuak maizterrei kobratzea.

j) Batzarrak eman dizkion gainerako eskuduntza guztiak.

ZAZPIGARREN KAPITULUA

MAIZTERREN BATZARRA

1. Maizterren Batzarraren zereginak:

a) Komunitateko Lehendakaria eta, hala badagokio, Lehendakariordeak izendatzea, eta kargu horiek betetzen ari diren pertsonak bertatik kentzea. Halaber, haien jardueraren aurka apartamentuetako titularrek egingo dituzten erreklamazioak ebatziko ditu.

b) Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzari, Etxeko Administratzailearen lana egiten ari den pertsona ordezkatzeko proposatzea.

c) Aurreikus daitezkeen gastuen eta sarreraren urteko edo ezohiko plana eta dagozkien kontuen likidazioa onartzea.

d) Komunitatearen kontura diren ohiko zein ezohiko finka konpontzeko obra guztiak burutzeko onartzea, etxea eta bertako zerbitzuak behar bezala zaintzeko beharrezkoak eta premiazkoak diren obrak edo lanak burutzeari buruz aurreko artikuluan Lehendakariaren gaitasun bezala ezarritakoa salbuetsita.

e) Onartutako obrak burutzeko, aldez aurretik Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzaren baimena izan behar dute.

f) Estatutu hauen erreforma proposatzea, edo etxearen lokalak, zerbitzuak eta elementu komunak zuzen erabiltzearen eta bizikidetzaren xehetasunak erregulatuko duten «barne-erregimeneko arauen» edo «funtzionatze arauen» erreforma edo onarpena proposatzea.

g) Komunitatearentzako interes orokorrekoak diren gainerako gaiak ezagutu eta erabakitzea, zerbitzu komun onena emateko beharrezkoak edo komenigarriak diren neurriak adostuta.

2. Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzako ordezkari batek edo gehiagok ahotsarekin baina botorik gabe Maizterren Batzarrean izateko eskubidea izango dute.

3. Maizterren Batzarretara bertaratzea pertsonala edo ordezkaritza bidez izango da; ordezkatzeko nahikoa izango da errentamendu-kontratuaren titularrak izenpetutako idatzia aurkeztea.

4. Batzarra hastean, ordaintzeko epea amaituta Komunitatearekin zorrak dituzten eta judizialki kontra egin ez duten eta likidatutako kopuruaren kontsignazio judiziala edo notariala egin ez duten maizterrek, batzarren eztatidetan parte hartu ahal izango dute baina botoa emateko eskubiderik gabe. Batzarren aktan, bozkatu ezin duten maizterren izenak jasoko dira. Maizter hauek eta Komunitatean dituzten parte-hartze kuotek ez dute zenbatuko Estatutu hauetan exijitutako gehiengoak lortzeko.

5. Maizterren Batzarra urtean behin egingo dute gutxienez, aurrekontuak eta kontuak onartzeko. Halaber, Lehendakariari egokia iruditzen zaion guztietan, edo maizterren laurdenak edo parte-hartze kuoten 100eko 25 gutxienez ordezkatzeko duten maizterrek eskatzean deitu ahal izango dute.

6. Batzarretarako deialdia Lehendakariak egingo du eta, bestela, bileraren sustatzaileek. Deialdian, aztertu beharreko gaiak adieraziko dira, bai eta tokia, eguna eta lehen deialdiko edo, hala badagokio, bigarren deialdiko ordua ere. Deialdiaren berri, Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzari eman behar zaio derrigorrez. Deialdian, ordaintzeko epea amaituta Komunitatearekin zorrak dituzten eta judizialki kontra egin ez duten maizterren zerrenda agertuko da, eta bertan, artikuluko 4. idatz-zatian aurreikusitako kasuak ematen ez badira, botoa emateko eskubiderik ez dutela ohartaraziko zaie.

7. Entitateak eta edozein maizterrek eskatu ahal izango dute Maizterren Batzarrean, Komunitatearentzako edozein gai interesgarri aztertzeko eta iritzia emateko. Kasu horretarako, aztertu nahi dituen gaiak argi adieraziko dituen idatzia igorriko dio Lehendakariari, eta honek, hurrengo Batzarren gai-zerrendan sartuko ditu.

8. Batzarrerako lehen deialdian, parte-hartze kuoten gehiengoa ordezkatzeko duten maizterren gehiengoa egingo ez balitz, bigarren deialdira itxarongo dute. Kasu honetan ez da quorum-ik behar.

9. Batzarra bigarren deialdian hasiko da, lehen deian adierazitako tokian, egunean eta orduan. Lehen deialditik bigarrenean ordu erdi igaro bada, egun horretan bertan egin ahal izango da. Bestela, berriz deitu beharko dute artikuluko honetan ezarritako baldintzak kontuan izanda, egin ez den Batzarren ondorengo zortzi egun naturalen barne. Kasu honetan deialdia gutxienez hiru egun lehenago egin behar da.

10. Urteko Ohiko Batzarrerako deialdia, gutxienez sei egun lehenago egingo da. Ezohiko deialdia berriz, interesatu guztiek ezagutzeko behar den denborarekin egingo da. Lehendakariak deialdia luzatu gabe Batzarra bildu ahal izango da, maizter guztiak biltzen badira eta horrela erabakitzen badute.

11. Maizterren Batzarren erabakiek, honako arau hauek bete behar dituzte:

1. Erabakiek balioa izateko, parte-hartze kuoten gehiengoa ordezkatzeko duen maizterren gehiengoaren aldeko botoa nahikoa izango da.

2. Bigarren deialdian, bertaratutako gehiengoak hartutako erabakiak baliozkoak izango dira, beti ere bertaratutako gehiengo honek, bertaratutako gehiengoaren erdia baino gehiago ordezkatzeko badu.

3. Aurreko paragrafoetan ezarritako prozeduren bidez gehiengoa lortu ezin denean, udal-entitateak, bigarren Batzarreko dataren ondorengo hilabetean kendutako zatiak eskatuta, eta agertze bidez alde aurretik deitutakoei entzunda, bidezkoa dena erabakiko du.

4. Kontserbazioari dagokionean exijitu ezin diren berritze-lanak egiteko erabaki baliagarriak hartzen dituztenean eta lan horien instalazio-lanaren kostua, gastu komuneko hiru hilabete arrunten zenbatekoa baino handiagoa denean, proposamenarekin bat ez datorren maizterrek ez du ordaintzeko obligazioa izango, eta ezingo zaio, egindako hobekuntzaz edo abantailaz balia dadin eragotzi. Bat ez datorren maizter honek, edozein unetan egindako berrikuntzak ematen dituen abantailetan parte hartu nahi badu, lanak egiteko eta mantentzeko gastuetan dagokion kuota ordaindu beharko du. Gastu horiek, interes legala aplikatuta behar bezala eguneratuko dira.

12. Arau honetan xedatutakoaren arabera, maizter guztiek Maizterren Batzarrean hartutako erabakiak betetzera behartuak daude.

13. Entitatearen aurrean, Maizterren Batzarrearen erabakien aurka egin ahal izango da, eta erabaki horiek baliogabetu egingo dira Entitatearen ustez honako kasu hauetakoren bat ematen bada:

a) Legearen edo Estatutu hauen aurka badoaz.

b) Maizter baten edo gehiagoren onurarako izan arren, Komunitatearen beraren interesetarako oso kaltegarriak direnean.

c) Jasateko obligazio juridikoa ez duen maizterren batentzako oso kaltegarria bada.

d) Eskubide-gehiagakeria bidez hartu badira.

Batzarrean botoa eman ez zuten maizterrek, edozein arrazoirengatik bertaratu ez zirenek eta legearen aurka bozkatzeko utzi ez zieten maizterrek, erabaki horien aurka egin ahal izango dute. Batzarraren erabakien aurka egiteko, Komunitatearekin epea amaitua duten zor guztiak ordainduak izan behar dituzte maizterrek edo, aldez aurretik, zor horien kontsignazio judiziala egin beharko dute.

Maizterren Batzordeak erabakia hartu eta hiru hilabetera iraungiko da akzioa, beti ere legearen edo Estatutuen aurkako akzioa ez bada. Kasu horretan akzioa urtebetera iraungiko da. Bertaratu ez direnen maizterren kasuan, epe hori, erabakia jakinarazten den unetik hasiko da zenbatzen.

Batzarraren erabakien aurka egiteak ez ditu erabaki horiek burutzea geldituko, auzi-jartzaileak eskatuta, eta Maizterren Batzarra entzunda, Entitateak, kautelazko neurri bezala hala egitea erabakitzen ez badu.

14. Maizterren Batzarraren erabakiak, akta-liburu batean jasoko dira.

15. Maizterren Batzarraren bilera bakoitzeko aktak, gutxienez, honako datu hauek adierazi beharko ditu:

a) Bilera noiz eta non egin zen.

b) Deialdia nork egin zuen eta, hala badagokio, zein jabek sustatu zituen.

c) Bilera ohikoa edo ezohikoa zen, eta lehen edo bigarren deialdiarekin hasi zen.

d) Bertaratutakoen eta hauen karguen zerrenda, bai eta ordezkaturako maizterrena ere. Bertan, bakoitzaren parte-hartze kuota adierazi beharko dute.

e) Bileraren gai-zerrenda.

f) Hartutako erabakiak. Bertan, akordioa baliagarria izateko garrantzitsua bada, erabakien alde eta aurka bozkatu zuten maizterren izenak, eta bakoitzak ordezkatzeko dituen parte-hartze kuotak.

Akta, bilera amaitzean edo hurrengo hamar egun naturaletan, Lehendakariaren eta Administrazioarekin sinadurarekin itxi beharko da. Ixten den unetik, bertan hartutako erabakiak betearaztekoak izango dira.

Bileren akta maizterrei igorriko diete.

Aktan agertzen diren okerrak edo akatsak zuzendu ahal izango dira, aktak argi eta garbi noiz eta non egin zen, zein jabe bertaratu ziren edo ordezkatu zituzten, eta zein erabaki hartu zituzten –aldeko eta aurkako botoak adierazita– adierazten baditu, bai eta Lehendakariak eta Administrazioarekin behar bezala sinatuta dauden maizter bakoitzaren parte-hartze kuota ere. Aipaturako zuzenketa, hurrengo Maizterren Batzarra burutu aurretik egin beharko da, Batzarrak zuzenketa hori berretsi ahal izateko.

Administrazioarekin, Maizterren Batzarraren akta-liburuak gordeko ditu. Halaber, bost urteko epean, bileren deialdiak, jakinarazpenak, ahalordetzak eta gainerako dokumentu garrantzitsuak gorde beharko ditu.

ZORTZIGARREN KAPITULUA

LOKALEN, ZERBITZUEN ETA ELEMENTU KOMUNEN ERABILERA

Estatutu hauetan aurreikusitakoaren arabera, Maizterren Batzarrak ezarri behar ditu bizikidetzaren xehetasunak erregulatuko dituzten «barne-erregimeneko arauak» edo «funtzionatzeko arauak», bai eta etxeko lokal, zerbitzu eta elementu komun erabilera zuzena ere.

«Barne-erregimeneko arauak» eta «funtzionatzeko arauak» Batzarrak onartu ondoren, Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzari jakinarazi behar zaizkio. Honek balio gabe utz ditzake zuzenbidearen aurka doazela, edo bizikidetzaren, segurtasuna edo eraikinaren, bertako instalazioen eta zerbitzuaren erabilera egokia kaltetu dezaketela uste badu.

Lokal komunak eta eraikinaren estalkia erabiltzeari dagokionean, «barne-erregimeneko arauak» edo «funtzionatzeko arauak», errentamendu-kontratuen titularren %60k bermatu eta Entitateak onartu beharko ditu.

Lokal komunak eta estalkia bera erabiltzeari dagozkion «Barne-erregimeneko arauak» edo «funtzionatzeko arauak», espazio eta lokal horien erabilera eta funtzioa zehazki erregulatuko dute. Bertan, behar diren altzarrien finantzazioa, proposaturako jarduerak, eta instalazioak behar bezala erabiliko direla, funtzionatzeko dutela eta zaindu eta mantenduko direla bermatu beharko da.

Lokal eta espazio horiek ezingo dira jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri arriskutsu edo debekatuetarako erabili, eta hala badagokio, behar diren administrazioaren baimenak izan behar dituzte. Halaber, bertan egingo diren erabilerek eta jarduerak hirugarren pertsonen eta apartamentuen maizterrei kalterik eragingo ez dietela bermatu behar dute.

Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzak, edozein kasutan, bertan burutzen

diren jarduerak goian adierazitakora egokitzen ez badira, espazio horiek husteko agindu dezake.

BEDERATZIGARREN KAPITULUA

ESTATUTU HAUEN ALDAKETAK

Eraikinaren Entitate titularrak bakarrik alda ditzake Estatutu hauek, berak hala erabakita edo Maizterren Batzarrak eskatuta.

2. eranskina: Adinekoentzako apartamentu eraikinetan bizi direnen komunitatearentzako estatutu tipoa.

...AN ADINEKOEK ALDI BATERAKO OSTATU HARTZEKO APARTAMENTUEN ERAIKINEAN BIZI DIRENEN KOMUNITATEAREN ESTATUTUAK

LEHEN KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRA

Estatutu hauen helburu da, jabari publikoko lursailean Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzak eraikitako adinekoentzako aldi baterako ostatu hartzeko zerbitzu publikora adskribitutako apartamentuen eraikinean bizi direnen Komunitatea erregulatzea.

ko apartamentu-eraikinean bizi direnen Komunitatea, apartamentuetan bizi diren guztiek osatzen dute eta honako helburu hauek ditu: Eraikinaren administrazioa bermatzea, eraikina zuzen erabiltzea eta behar bezala mantendu eta kontserba dadin bermatzea, bereziki, bertako elementuak eta zerbitzu komunak.

BIGARREN KAPITULUA

KOMUNITATEAREN OBLIGAZIO OROKORRAK

Bertan bizi direnen Komunitateak, eraikina, bertan dauden instalazioak eta zerbitzuak mantendu eta konserbatzeko obligazioa izango du, eraikinaren egitura, estankotasun, bizigarritasun eta segurtasunari lotutako arloak egoera onean zaindu beharri dagokionean izan ezik.

Eraikinaren segurtasun, bizigarritasun eta estankotasunarekin lotutako egitura-baldintza horien, eta bertako instalazio eta zerbitzuak kaltetzen dituen edo kalte ditzakeen edozein gertakariren berri eman beharko dio bertan bizi direnen Komunitateak eraikinaren Entitate titularrari.

HIRUGARREN KAPITULUA

BERTAN BIZI DIRENEN KOMUNITATEKO GOBERNU ORGANOA

1. Bertan bizi direnen Komunitateak honako gobernu-organo hauek ditu:
 - a) Bertan bizi direnen Batzarra.
 - b) Lehendakaria eta, hala badagokio, Lehendakariordeak.
 - c) Administratzailea.
2. Bertan bizi direnen Batzarraren gehiengoak erabakita, Komunitateko beste hainbat gobernu-organo ezarri ahal izango dituzte. Horrek ez du hirugarren pertsonen aurrean, Estatutu hauek aurrekoei esleitzen dizkieten funtzio eta erantzukizunetatik salbuesten.
3. Komunitateko Lehendakariaren eta, hala badagokio, Lehendakariordeen eta beste hainbat gobernu-organoren izendapena, urtebeterako izango da. Ezohiko bileran bertan bizi direnen Batzarrak hala erabakiz gero, izendatutako pertsonak euren postuetatik kendu ahal izango dituzte agintaldia amaitu aurretik.

LAUGARREN KAPITULUA

LEHENDAKARIA

1. Legearen arabera, Lehendakaria, bertan bizi direnen Komunitateko ordezkaria izango da komunitate horrekin lotutako gai guztietan.
2. Lehendakaria, gainera, honako gai hauetarako organo eskuduna da:
 - a) Bertan bizi direnen Batzarra deitu eta bertako buru izateko; beti ere ondorengo kapituluko 5. idatz-zatian aurreikusitakoaren arabera, bertan bizi diren besteek batzarra proposatzen ez badute.

b) Premia-kasutan, eta jabetzaren baimena jaso ondoren, etxea eta bertako zerbitzuak behar bezala mantendu eta kontserbatzeko behar diren obra eta lanen inguruan erabakitzea. Modu horretan hartutako erabakiak, hurrengo Batzarrean jakinaraziko dizkio Lehendakariak bertan bizi direnen Batzar horri.

c) Batzarrak erabakitako edo premiagatik beharrezkoak diren zerbitzuak kontratatzea.

d) «Barne-erregimeneko arauak» edo «funtzionatzeko arauak» hausten dituzten bizilagunei arau horiek betearaztea eta, hala badagokio, zigortzea, arau horietan ezartzen den moduan.

Komunitateko Lehendakariak, berak edo bertan bizi den beste edozeinek proposatuta, «Barne-erregimeneko arau» edo «funtzionatzeko arau» horien arabera debekatutako edo arauekin bat ez datozen jarduerak burutzen dituenari, jarduera horiek eteteko eskatuko dio. Arau-hausleak jaramonik egiten ez badio, Lehendakariak Entidad Pública Empresarial - Donostiako Etxegintzari jakinaraziko dio, eta honek, egokiak iruditzen zaizkion neurriak hartuko ditu maizter horren kontra. Etxetik kanporatzeko aukera neurri horien artean dago.

3. Bertan bizi direnek, hauteskunde bidez edo, hala ez bada, txandaka edo zozketa bidez, Komunitateko Lehendakaria izendatuko dute. Kargua eta honek berekin dakartzan funtzioak derrigorrezkoak izango dira; hala ere, izendatutako maizterak, berau ordezkatzeko eska dezake, horretarako dituen arrazoi justifikatuak adierazita. Karguan ordezkatzea, bertan bizi direnen Batzarrak onartu beharko du eta, desadostasunak badaude, Entitateak erabakiko du. Batzarrak, ahalik eta epe laburrenean beste lehendakaria izendatzen duen bitartean, Entitateak, lehendakaria ordezkatzeko duen maizterra behin-behineko izendatu ahal izango du. Halaber, edozein arrazoiengatik Batzarrak Komunitateko Lehendakari izendatu ezin badu, Entidad Pública Empresarial de Vivienda -Donostiako Etxegintzara jo dezakete.

BOSGARREN KAPITULUA

LEHENDAKARIORDEAK

1. Lehendakariordea izatea aukerazkoa da. Lehendakariordea izendatzeko, Lehendakaria izendatzeko ezarritako sistema bera jarraituko da.

2. Lehendakariordeari edo Lehendakariordeei, ordena kontuan izanda, dagokie Lehendakari ordezkatzea, hau ez dagoenean, izendatu gabe dagoenean edo ezin duenean. Halaber, bertan bizi direnen Batzarrak erabakitako moduan, Lehendakariari bere lanetan laguntzeko obligazioa du.

SEIGARREN KAPITULUA

ADMINISTRATZAILEA

1. Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzak izendatu behar du, Etxearen Administratzaile-funtzioak bete beharko dituen pertsona fisikoa edo juridikoa. Bertan bizi direnen Batzarrak proposatuta, Administratzailea bere kargutik kentzeko aukera dago.

2. Administratzailearen zereginak:

a) Bertan bizi direnen Batzarraren bileren deialdia eta gai-zerrenda prestatzea.

b) Bertan bizi direnen Batzarraren bileren akta egitea eta erabakiak, bertako kideei eta Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzari jakinaraztea.

c) Akta-liburuak eta Komunitatearen gainerako dokumentazioa gorde, eta bidezkoak diren akordioen ziurtagiriak luzatzea.

d) Eraikina, instalazioak eta zerbitzuak ondo egoteaz arduratzea, eta horretarako, bertan bizi direnei, behar diren oharra eta ohartarazpenak egitea.

e) Aurreikusitako gastuen plana garaiz prestatzea eta Batzarrari aurkeztea, gastu horiek ordaintzeko behar diren baliabideak proposatuta.

f) Eraikina, instalazioak eta zerbitzuak ondo egoteaz arduratzea, konponketen eta behar diren neurrien berri Lehendakariari jakinarazita lehenbailehen.

g) Obren arloan, Lehendakariak edo Batzarrak hartutako erabakiak eta akordioak gauzatzea.

h) Behar diren ordainketak eta kobrantzak egitea.

i) Eraikina, instalazioak eta zerbitzuak mantendu, kontserbatu eta garbi egoteko sortzen diren gastuak bertan bizi direnei kobratzea.

j) Batzarrak eman dizkion gainerako eskuduntza guztiak.

ZAZPIGARREN KAPITULUA

BERTAN BIZI DIRENEN BATZARRA

1. Bertan bizi direnen Batzarraren zereginak:

a) Komunitateko Lehendakaria eta, hala badagokio, Lehendakariordeak izendatzea, eta kargu horiek betetzen ari diren pertsonak bertatik kentzea. Halaber, haien jardueraren aurka apartamentuetako titularrek egingo dituzten erreklamazioak ebatziko ditu.

b) Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzari, Etxeko Administratzailearen lana egiten ari den pertsona ordezkatzeko proposatzea.

c) Aurreikus daitezkeen gastuen eta sarreraren urteko edo ezohiko plana eta dagozkien kontuen likidazioa onartzea.

d) Komunitatearen kontura diren ohiko zein ezohiko finka konpontzeko obra guztiak burutzeko onartzea, etxea eta bertako zerbitzuak behar bezala zaintzeko beharrezkoak eta premiazkoak diren obrak edo lanak burutzeari buruz aurreko artikuluan Lehendakariaren gaitasun bezala ezarritakoa salbuetsita.

e) Onartutako obrak burutzeko, aldeztu aurretik Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzaren baimena izan behar dute.

f) Estatutu hauen erreforma proposatzea, edo etxearen lokalak, zerbitzuak eta elementu komunak zuzen erabiltzearen eta bizikidetzaren xehetasunak erregulatuko duten «barne-erregimeneko arauen» edo «funtzionatze arauen» erreforma edo onarpena proposatzea.

g) Komunitatearentzako interes orokorrekoak diren gainerako gaiak ezagutu eta erabakitzea, zerbitzu komun onena emateko beharrezkoak edo komenigarriak diren neurriak adostuta.

2. Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzako ordezkari batek edo gehiagok ahotsarekin baina botorik gabe bertan bizi direnen Batzarrean izateko eskubidea izango dute.

3. Bertan bizi direnen Batzarretara bertaratzea pertsonala edo ordezkaritza bidez izango da; ordezkatzeko nahikoa izango da errentamendu-kontratuaren titularrak izenpetutako idatzia aurkeztea.

4. Batzarra hastean, ordaintzeko epea amaituta Komunitatearekin zorrak dituzten eta judizialki kontra egin ez duten eta likidatutako kopuruaren kontsignazio judiziala edo notariala egin ez duten bertan bizi direnek, batzarraren eztabaidetan parte hartu ahal izango dute baina botoa emateko eskubiderik gabe. Batzarrearen aktan, bozkatu ezin duten bertan bizi direnen izenak jasoko dira. Bizilagun hauek eta Komunitatean dituzten parte-hartze kuotek ez dute zenbatuko Estatutu hauetan exijitutako gehiengoak lortzeko.

5. Bertan bizi direnen Batzarra urtean behin egingo dute gutxienez, aurrekontuak eta kontuak onartzeko. Halaber, Lehendakariari egokia iruditzen zaion guztietan, edo bertan bizi direnen laurdenak edo parte-hartze kuoten 100eko 25 gutxienez ordezkatzeko dute maizterrek eskatzean deitu ahal izango dute.

6. Batzarretarako deialdia Lehendakariak egingo du eta, bestela, bileraren sustatzaileek. Deialdian, aztertu beharreko gaiak adieraziko dira, bai eta tokia, eguna eta lehen deialdiko edo, hala badagokio, bigarren deialdiko ordua ere. Deialdiaren berri, Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzari eman behar zaio derrigorrez. Deialdian, ordaintzeko epea amaituta Komunitatearekin zorrak dituzten eta judizialki kontra egin ez duten bizilagunen zerrenda agertuko da, eta bertan, artikuluko 4. idatz-zatian aurreikusitako kasuak ematen ez badira, botoa emateko eskubiderik ez dutela ohartaraziko zaie.

7. Entitateak eta edozein maizterrek eskatu ahal izango dute bertan bizi direnen Batzarrean, Komunitatearentzako edozein gai interesgarri aztertzeko eta iritzia emateko. Kasu horretarako, aztertu nahi dituen gaiak argi adieraziko dituen idatzia igorriko dio Lehendakariari, eta honek, hurrengo Batzarraren gairerrendan sartuko ditu.

8. Batzarreko lehen deialdian, parte-hartze kuoten gehiengoa ordezkatzeko dute bertan bizi direnen gehiengoa egongo ez balitz, bigarren deialdira itxarongo dute. Kasu honetan ez da quorum-ik behar.

9. Batzarra bigarren deialdian hasiko da, lehen deian adierazitako tokian, egunean eta orduan. Lehen deialditik bigarrenera ordu erdi igaro bada, egun horretan bertan egin ahal izango da. Bestela, berriz deitu beharko dute artikuluko honetan ezarritako baldintzak kontuan izanda, egin ez den Batzarraren ondorengo zortzi egun naturalen barne. Kasu honetan deialdia gutxienez hiru egun lehenago egin behar da.

10. Urteko Ohiko Batzarreko deialdia, gutxienez sei egun lehenago egingo da. Ezohiko deialdia berriz, interesatu guztiek ezagutzeko behar den denborarekin egingo da. Lehendakariak deialdia luzatu gabe Batzarra bildu ahal izango da, bertan bizi diren guztiak biltzen badira eta horrela erabakitzen badute.

11. Bertan bizi direnen Batzarraren erabakiek, honako arau hauek bete behar dituzte:

1. Erabakiek balioa izateko, parte-hartze kuoten gehiengoa ordezkatzeko duen bertan bizi direnen gehiengoaren aldeko botoa nahikoa izango da.

2. Bigarren deialdian, bertaratutako gehiengoak hartutako erabakiak baliozkoak izango dira, beti ere bertaratutako gehiengo honek, bertaratutako kuoten balioaren erdia baino gehiago ordezkatzeko badu.

3. Aurreko paragrafoetan ezarritako prozeduren bidez gehiengoa lortu ezin denean, udal-entitateak, bigarren Batzarreko dataren ondorengo hilabetean kendutako zatiak eskatuta, eta agertze bidez aldeztu aurretik deitutakoei entzunda, bidezkoa dena erabakiko du.

4. Kontserbazioari dagokionean exijitu ezin diren berritze-lanak egiteko erabaki baliagarriak hartzen dituztenean eta lan horien instalazio-lanaren kostua, gastu komuneko hiru hilabete arrunten zenbatekoa baino handiagoa denean, proposamenarekin bat ez datorren maizterrak ez du ordaintzeko obligazioa izango, eta ezingo zaio, egindako hobekuntzaz edo abantailaz balia dadin eragotzi. Bat ez datorren maizter honek, edozein unetan egindako berrikuntzak ematen dituen abantailetan parte hartu nahi badu, lanak egiteko eta mantentzeko gastuetan dagokion kuota ordaindu beharko du. Gastu horiek, interes legala aplikatuta behar bezala eguneratuko dira.

12. Arau honetan xedatutakoaren arabera, bertan bizi diren guztiak bertan bizi direnen Batzarrean hartutako erabakiak betetzera behartuak daude.

13. Entitatearen aurrean, bertan bizi direnen Batzordearen erabakien aurka egin ahal izango da, eta erabaki horiek baliogabetu egingo dira Entitatearen ustez honako kasu hauetakoren bat ematen bada:

- a) Legearen edo Estatutu hauen aurka badoaz.
- b) Bertan bizi den baten edo gehiagoren onurarako izan arren, Komunitatearen beraren interesetarako oso kaltegarriak direnean.
- c) Jasateko obligazio juridikoa ez duen maizterren batentzako oso kaltegarria bada.
- d) Eskubide-gehiegikeria bidez hartu badira.

Batzarrean botoa eman ez zuten bizilagunek, edozein arrazoirengatik bertaratu ez zirenek eta legearen aurka bozkatzeko utzi ez zieten bizilagunek, erabaki horien aurka egin ahal izango dute. Batzarraren erabakien aurka egiteko, Komunitatearekin epea amaitua duten zor guztiak ordainduak izan behar dituzte bertan bizi direnek edo, aldez aurretik, zor horien kontsignazio judiziala egin beharko dute.

Bertan bizi direnen Batzordeak erabakia hartu eta hiru hilabetera iraugiko da akzioa, beti ere legearen edo Estatutuaren aurkako akzioa ez bada. Kasu horretan akzioa urtebetera iraugiko da. Bertaratu ez direnen bizilagunen kasuan, epe hori, erabakia jakinarazten den unetik hasiko da zenbatzen.

Batzarraren erabakien aurka egiteak ez ditu erabaki horiek burutzea geldituko, auzi-jartzaileak eskatuta, eta bertan bizi direnen Batzarra entzunda, Entitateak, kautelazko neurri bezala hala egitea erabakitzen ez bada.

14. Bertan bizi direnen Batzarraren erabakiak, akta-liburu batean jasoko dira.

15. Bertan bizi direnen Batzarraren bilera bakoitzeko aktak, gutxienez, honako datu hauek adierazi beharko ditu:

- a) Bilera noiz eta non egin zen.
- b) Deialdia nork egin zuen eta, hala badagokio, zein jabeak sustatu zituen.
- c) Bilera ohikoa edo ezohikoa zen, eta lehen edo bigarren deialdiarekin hasi zen.
- d) Bertaratutakoen eta hauen karguen zerrenda, bai eta ordezkaturako bertan bizi direnenak ere. Bertan, bakoitzaren parte-hartze kuota adierazi beharko dute.
- e) Bileraren gai-zerrenda.
- f) Hartutako erabakiak. Bertan, akordioa baliagarria izateko garrantzitsua bada, erabakien alde eta aurka bozkatu zuten bertan bizi direnen izenak, eta bakoitzak ordezkatzeko dituen parte-hartze kuota.

Akta, bilera amaitzean edo hurrengo hamar egun naturaletan, Lehendakariaren eta Administrazioailearen sinadurarekin itxi beharko da. Ixten den unetik, bertan hartutako erabakiak betearaztekoak izango dira.

Bileren akta bertan bizi direnei igorriko diete.

Aktan agertzen diren okerrak edo akatsak zuzendu ahal izango dira, aktak argi eta garbi noiz eta non egin zen, zein jabe bertaratu ziren edo ordezkatu zituzten, eta zein erabaki hartu zituzten –aldeko eta aurkako botoak adierazita– adierazten baditu, bai eta Lehendakariak eta Administrazioaileak behar bezala sinatuta dauden maizter bakoitzaren parte-hartze kuota ere. Aipaturako zuzenketa, bertan bizi direnen hurrengo Batzarra burutu aurretik egin beharko da, Batzarrak zuzenketa hori berretsi ahal izateko.

Administrazioaileak, bertan bizi direnen Batzarraren akta-liburuak gordeko ditu. Halaber, bost urteko epean, bileren deialdiak, jakinarazpenak, ahalordetzak eta gainerako dokumentu garrantzitsuak gorde beharko ditu.

ZORTZIGARREN KAPITULUA

LOKALEN, ZERBITZUEN ETA ELEMENTU KOMUNEN ERABILERA

Estatutu hauetan aurreikusitakoaren arabera, bertan bizi direnen Batzarrak ezarri behar ditu bizikidetzaren xehetasunak erregulatuko dituzten «barne-erregimeneko arauak» edo «funtzionatzeko arauak», bai eta etxeko lokal, zerbitzu eta elementu komun erabilera zuzena ere.

«Barne-erregimeneko arauak» eta «funtzionatzeko arauak» Batzarrak onartu ondoren, Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzari jakinarazi behar zaizkio. Honek balio gabe utz ditzake zuzenbidearen aurka doazela, edo bizikidetzaren, segurtasuna edo eraikineraren, bertako instalazioen eta zerbitzuaren erabilera egokia kaltetu dezaketela uste bada.

Lokal komunak eta eraikinaren estalkia erabiltzeari dagokionean, «barne-erregimeneko arauak» edo «funtzionatzeko arauak», errentamendu-kontratuen titularren %60k bermatu eta Entitateak onartu beharko ditu.

Lokal komunak eta estalkia bera erabiltzeari dagozkion «Barne-erregimeneko arauak» edo «funtzionatzeko arauak», espazio eta lokal horien erabilera eta funtzioa zehazki erregulatuko dute. Bertan, behar diren altzarien finantziazioa, proposatutako jarduerak, eta instalazioak behar bezala erabiliko direla, funtzionatuko dutela eta zaindu eta mantenduko direla bermatu beharko da.

Lokal eta espazio horiek ezingo dira jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri arriskutsu edo debekatueterako erabili, eta hala badagokio, behar diren administrazioaren baimenak izan behar dituzte. Halaber, bertan egingo diren erabilerek eta jarduerak hirugarren pertsoneri eta apartamentuen bizilagunei kalterik eragingo ez dietela bermatu behar dute.

Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintzak, edozein kasutan, bertan burutzen diren jarduerak goian adierazitakora egokitzen ez badira, espazio horiek husteko agindu dezake.

BEDERATZIGARREN KAPITULUA

ESTATUTU HAUEN ALDAKETAK

Eraikinaren Entitate titularrak bakarrik alda ditzake Estatutu hauek, berak hala erabakita edo bertan bizi direnen Batzarrak eskatuta.