

Alokabide programari dagokionez.

Nik nahi dudan errenta jar al dezaket?

Etxebizitza bisitatzen duten teknikariek, haren ezaugarriak ikusi ondoren beren ustez ezarri behar den errenta finkatuko dute, betiere 750 €-ko zenbatekoa gainditu gabe. Jabea ez badago ados proposatu den errentarekin, ez du enkargu-orria sinatuko eta bere etxebizitza ez da eskuragarri egongo Programan.

Etxebizitzak gutxieneko baldintza batzuk bete behar al ditu Programan sartzeko?

- Etxebizitzak Donostiako udal-mugaratean kokatuta egon behar du.
- Etxebizitzak okupatzailerik gabe eta erabilera-betebeharrik gabe egon behar du.
- Bizitzeko egoera ezin hobean egon behar du. Hala ez bada, Erakunde teknika-erakundeek esango diote gutxienez egin behar dituen obrak, eta kasu horretan, etxebizitzaren akatsak ikusirik, errenta txikiagoa edo errenta-hilerokoren bat gutxiago ordaintzea negoziatu daiteke maizterrak akats horiek konpontzeko obrak egiten baditu.
- Etxebizitzak txukun egon behar du.

Erakundeak etxebizitzaren egoera orokorra ebaluatuko du, etxebizitzaren egoera orokorrari buruzko dokumentuak landuko ditu, errentamendu-kontratuan eranskin gisa agertuko diren ondasunen eta tresnen zerrenda egingo du, eta argazki-erreportaje zehatza egingo du.

Nola hautatzen dira maizter izan daitezkeenak?

Maizterrak informatika-programa baten bitartez hautatzen dira, eskatzaileen erregistroan izena emanda dauden eta, Programaren betekizunak beteta, Erakundearen ustez ezarritako errenta ordaindu dezaketena eta eskatutako etxebizitzaren ezaugarrietara (logela kopurua, altzariekin edo gabe, eta abar) egokitzen diren pertsonen artean.

Zein da jabearen harremana Donostiako Etxegintzarekin, Alokabide Programaren bitartez?

Erakundeak ezarritako errentarekin ados badago jabea, laurogeita hamar egunez (epea luzatu daiteke) indarrean egongo den enkargu-ohar bat sinatuko du, eta horren bitartez Erakundeak alokairua kudeatzeko eta errentaren eta etxebizitzarako arrisku anitzeko aseguru bana formalizatu eta ordaintzeko konpromisoa hartzen du.

Interesatuta dauden maizterrak hautatzeaz eta etxebizitza erakustez arduratzen gara. Maizterra hautatu eta Alokabide programak eskatzen dituen betekizunak betetzen dituela egiaztatu ondoren, jabeari deituko zaio errentamendu-kontratua sinatzeko.

Kontratua sinatu ondoren, Erakundeak bitartekaritza-lanak egiten ditu jabearen eta maizterraren artean: lehen solaskidea izango da, eta kontratuaren indarraldian sortzen diren arazo eta gorabehera guztien bitartekari.

Ildo horretan, errentamendu-kontratuaren indarraldian alderdien artean sor daitezkeen gatazken judizioz kanpoko ebazpenean esku hartzeko eskaintzen du bere burua, baina kontsulta egiteko soilik, uste duelako harreman juridiko-pribatu horretan parte ez hartzeak Erakundearen iritzari kualifikazio berezia ematen diola, independentea, inpartziala eta objektiboa delako.

Udalaren Alokabide programak Eusko Jaurlaritzaren Alokabide Sozietate Publikoak eskaintzen dituen zerbitzu berdinak eskaintzen al ditu?

Ez, izen berdina izan arren, Alokabide deitutako Eusko Jaurlaritzaren Sozietate Publikoak babes publikoko etxebizitzak alokatzen ditu, eta Donostiako Etxegintzak kudeatzen duen Donostiako Udalaren Alokabide Programak, ordea, etxebizitza pribatuak alokatzen ditu. Eusko Jaurlaritzaren Alokabide programari buruzko informazio gehiago lortzeko, sakatu [hemen](#).

Etxebizitza-errentamenduari dagokionez, oro har

Zer da etxebizitza-errentamendu bat?

Etxebizitza-errentamendua kontratu bat da, eta kontratu horren bitartez pertsona batek (etxebizitzaren jabea edo etxebizitza erabiltzeko eskubidea duen pertsona) beste pertsona bati (maizterra) lagatzen dio eraikin bizigarri baten erabilera, betiere eraikin horren destino nagusia etxebizitza-premia iraunkorra asetzea izanik.

Nola arautzen da etxebizitza-errentamendua?

Etxebizitza-errentamendua gaur egun 1994ko azaroaren 24ko Hiri Errentamenduen Legeak (HEL/LAU) arautzen du. Bestela, alderdiek adostutakoa aplikatuko da, eta, osagarri gisa, Kode Zibila.

Legean xedatuta dagoena maizterraren kaltetan aldatzen duten alderdien arteko itunak deusezak edo baliogabeak dira, Legeak berak baimentzen dituen kasuetan izan ezik

Zer da errentamenduaren lagapena?

Errentamenduaren lagapena kontratu bat da, eta horren bitartez etxebizitza baten maizterrak, jabearekin itundutako errentamendu-kontratuaren indarrez maizter gisa dagozkion eskubideak hirugarren bati eskualdatzen dizkio.

Hiri Errentamenduen Legearen 8. artikulua araberak, maizterrak ezin dio kontratua laga hirugarren bati, jabeak idatziz eta espresuki baimena ez badu ematen.

Babes publikoko etxebizitzetara dagokienez, errentamendua lagatzea debekatuta dago.

Zein dira jabearen eskubide eta betebeharrak?

Besteak beste, honako hauek dira alokatutako etxebizitza baten jabearen eskubideak:

- Ezarritako errenta garaiz kobratzea.
- Azpierretoa edo lagapen bat egin aurretik informatua eta kontsultatua izatea, kontratuak ez badu debekatzen.
- Ez-betetzea ordezteko fidantza erabiltzea.

Beren betebeharren artean, jabeak ondoren adierazten dena beharko du:

- Etxebizitza hitzartutako erabilketa edukitzeko bizigarritasun-baldintzak eusteko beharrezkoak diren konponketa guztiak egitea, matxura maizterraren errua bada izan ezik. Maizterraren kontura izango dira etxebizitzaren ohiko erabileraren ondoriozko higadurak eskatzen dituen konponketen gastu txikiak.
- Alokaturiko etxebizitzan eralbiketa baketsuan bermatzea maizterrari.

Zer da azpierrentamendua?

Azpierrentamendua kontratu bat da, eta horren bitartez etxebizitza baten maizterrak errentan duen etxebizitza osoa edo haren zati bat lagatzen dio hirugarren bati (azpierrentaria), maizter gisa erabil dezan.

Lagapenak ez bezala, azpierrentak ez du jabearen eta maizterraren arteko kontratu-harremana amaitzen, eta bien artean itundutakoa izaten jarraitzen du.

Bestalde, azpierrentamendua baliozkoa izateko, jabeak baimena eman behar du espresuki eta idatziz.

Hiri Errentamenduen Legearen 8. artikulua araberak, errentan hartutako etxebizitza zati batean jar daiteke azpierrentan, baina ez osorik.

Babes publikoko etxebizitzari dagokienez, azpierrentamendua debekatuta dago.

Zer da lehentasunez erosteko eskubidea?

Jabeak etxebizitza saldu nahi badu, maizterrak etxebizitza erosteko duen ahalmena da. Horretarako beharrezkoa da jabeak saltzeko asmoa duela adieraztea, bai eta salmentaren prezioa eta eskualdaketaren gainerako funtsezko baldintzak jakinaraztea ere.

Jabeak jakinarazpena egiten duenetik 30 egun naturaleko epea izango du maizterrak lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeko.

Zer da atzera eskuratzeko eskubidea?

Jabeak etxebizitza saldu badu eta ez badio maizterrari jakinarazi saltzeko proposamena edo proposamena osatu gabe bazegoen, edota maizterrari jakinarazitako prezioa baino merkeago saldu badu edo jakinarazitakoak baino baldintza hobetoetan saldu badu, maizterrak eroslearen etxebizitza eskuratzeko eskubidea izango du, salmentaren prezio berbera ordainduz.

Maizterrak, eskubide hori baliatzeko, etxebizitzaren eskuratzailerriak salerosketa egin zen funtsezko baldintzak jakinarazten dizkionetik zenbatzen hasi eta hogeita hamar eguneko epea izango du.

Zein da errentamenduaren gutxieneko iraupena?

Errentamendu-kontratuaren iraupena alderdiek libreki adosten dutena izango da, baina itundutako epea bost urtetik beherakoa baldin bada, errentamendua nahitaez urteko epeetan luzatuko da bost urteko gutxieneko iraupenera iritsi arte, salbu eta maizterrak jakinarazten badio ez duela kontratua berritzeko asmorik, gutxienez kontratua edo kontratuaren edozein luzapen amaitzeko ezarrita dagoen eguna baino hogeita hamar egun lehenago.

Errentamenduaren azken eguna iritsita, gutxieneko iraupeneko bost urteak igaro ondoren, hilabete bat lehenago alderdietako batek besteari ez badio jakinarazten kontratua amaitu dela, kontratu hori luzatu egingo da urteko epeetan, gehienez ere beste hiru urtez.

Maizterrak uko egin al diezaioke luzamenduari?

Bai, hori egin dezake kontratua edo kontratuaren edozein luzapen amaitu baino 30 egun lehenago jabeari horren berri emanez.

Etxebizitza bost urtetik beherako epe batez alokatu nahi bada, adibidez bi urtez, ondoren jabeak okupatu nahi duelako, hori egin al daiteke? edo maizterrak lehen bost urteetan bertan egoteko eskubidea al du?

Hori egin ahal izateko kontratuan adierazi beharko da jabeak adierazi den epean etxebizitza okupatu beharko duela, berak erabiltzeko.

Dena dela, kontratua amaitu eta ondorengo hiru hilabeteen barruan ez badu okupatzen, maizterra beste bost urtez bizi ahal izango da bertan eta desalojatzeak eragin dizkion gastuak ordaindu beharko dizkio, edo bestela bost urteak bete arte geratzen zitzaion errentaren baliokidea den kopuru bat ordaindu beharko dio.

Noiz amaitzen da kontratua?

Honako arrazoi hauengatik amaituko da:

- Jabeari egotzi ezin zaion arrazoi batengatik etxebizitza galtzea.
- Aurri-deklarazioa.

Jabeak kontratua hautsi dezake honako arrazoi hauengatik:

- Maizterrak errenta edo bere gain hartutako beste edozein kopuru ez ordaintzea.
- Fidantza edo horren edozein eguneratze ez ordaintzea.
- Baimendu gabeko azpierrementamendua edo lagapena.
- Kalteak eragitea edo obrak egitea jabearen baimenik gabe.
- Maizterrak jarduera gogaikarriak, osasungaitzak, kaltegarriak, arriskutsuak edo legez kanpokoak egiten dituenen..
- Etxebizitza hori etxebizitza-beharrizan iraunkorrera ez destinatzea.
- Kontratuan bildutako edozein betebeharraren ez betetzea; dena dela, jabeak aukera izango du betebeharraren ez-betetze hori aintzat ez hartzeko eta kontratuarekin aurrera jarraitzeko.

Maizterrak kontratua hautsi dezake honako arrazoi hauengatik:

- Jabeak etxebizitza bizigarritasun-egoeran kontserbatzeko beharrezko konponketak ez baditu egiten.
- Jabeak izatez edo zuzenbidez etxebizitzaren erabilera galarazten badu.

Zer gertatzen da maizterra hiltzen bada?

Kasu horretan kontratua subrogatu ahal izango dute, hau da, maizterrak kontratuan okupatzen zuen lekuan koka daitezke, honako pertsona hauek:

- Ezkontidea, hil zen unean harekin bizi zena.
- Izatezko bikotekide gisa maizterrarekin gutxienez aurreko bi urteetan modu iraunkorrean bizi izan dena. Elkarrekin seme-alabarik izan badute, nahikoa izango da elkarbizitza soila, inolako eperik gabe.

- Maizterraren guraso-ahalari edo tutoretzari lotuta zeuden edo hura hil aurreko bi urteetan harekin bizi izan ziren ondorengoak.
- Maizterra hil aurreko bi urteetan harekin bizi izan ziren aurreko ahaideak edo anai-arrebak.
- Aipatutakoen artean agertzen ez diren eta % 65eko minusbalioa edo handiagoa duten pertsonak, maizterrarekin alboko hirugarren mailara arteko ahaidetasun-harremana badute (Adibidez iloba) eta hura hil aurreko bi urteetan harekin bizi izan badira.

Zer egin behar da subrogatzeko?

Maizter gisa jarraitzeko eskubidea duenak, jabeari heriotzaren berri eman behar dio ondorengo hiru hilabeteko epean, eta errentariarekin zeukan harremana adierazi beharko dio.

Subrogatzeko eskubidea kanpo utzi al daiteke?

Bost urtetik gorako errentamendu-kontratuak badira, jabeak nahiz maizterrak itundu dezakete subrogazio-eskubiderik ez egotea maizterra kontratuaren lehen bost urteen ondoren hiltzen bada, edo itundu dezakete errentamendua bost urte igaro ondoren amaitu egingo dela maizterra lehen bost urte horiek amaitu baino lehen hiltzen bada.

Zer da fidantza?

Alokairu-kontratua formalizatzen duenean maizterrak egin behar duen eskudiruzko gordailu bat da, eta jabearentzat berme gisa jardungo du maizterrak kontratuko betebeharrak bete ditzan. Errenta-hileroko baten baliokidea den fidantza nahitaezkoa da, Legearen arabera.

Fidantza jabearen eskutan egongo da kontratua amaitu arte. Kontratua amaitzen denean jabeak etxebizitzaren egoera egiaztatuko du, baita inolako ordainketarik egin gabe ez dagoela ere.

Dena ondo badago, jabeak fidantza osorik itzuliko dio maizterrari. Ez badago dena ondo, eta ordainketaren bat egiteko erabili behar izan badu, geratzen dena itzuli beharko dio. Itzultzeko gehieneko epea hilabetekoa izango da, kontratua amaitzen denetik zenbatzen hasita.

Errenta-hileroko bat baino handiagoa den kopurua eska al dezake jabeak fidantza gisa?

Jabeak hileroko bat bakarrik gordailatzeko eska dezake fidantza gisa. Beste gauza bat da berme osagarri batzuk ituntzea bete behar guztiak beteko direla ziurtatzeko.

Maizterrak azken hilerokoa ordaindutzat eman al dezake fidantzarekin?

Ez, maizterrak errentaren hileroko guztiak ordaindu behar ditu. Fidantzaren helburua maizterrak etxebizitza alokatu zuen unean zegoen bezala itzuliko duela bermatzea da, betiere erabilerak eragindako higadura bazter utzi gabe.

Kontratua amaitzen denean maizterrak nahitaez egin behar dituen eta jabeak aurkitzen dituen konponketa txikiak edo eragindako kalteak estaltzen ditu fidantzak, eta beraz fidantzaren helburua ez da inolako errentarik ordaintzea.

Nola ezartzen da ordaindu beharreko errenta, eta non ordaintzen da?

Alderdiek kontratuan ezartzen duten zenbatekoa izango du errentak, eta, aurkakorik ituntzen ez badute behintzat, hilero ordainduko da adostutako tokian eta moduan.

Jabeak errenta ordaindu izanaren ordainagiria entregatu beharko du, ordainketa egin dela egiaztatzen duen bitartekoren batekin ordaintzea adosten dutenean salbu, adibidez errentaren ordainagiriak bankuan helbideratuta.

Nola eguneratzen da errenta?

Errentamenduko lehen bost urteetan, kontratuak urtebete betetzen duen bakoitzean bakarrik eguneratu ahal izango da errenta. Errentari KPIak aurreko 12 hilabeteetan izan duen aldaketa aplikatuz egingo da eguneratzea.

Seigarren urtetik aurrera errenta libreki eguneratu daiteke kontratuan adostutako moduan.

Jabeak errenta igo al dezake etxebizitzan hobekuntzak egin dituelako?

Kontratuan aurkakoa ezartzen denean salbu, jabeak gehienez ere % 20an igo dezake errenta, errentamenduaren lehen bost urteak igaro ondoren.

Inbertitu den kopuruari diruaren legezko interesa gehi hiru ehuneko

puntu aplikatzearen ondoriozkoa izango da zenbatekoa, goian ezarritako mugarekin.

Nork ordaindu behar ditu etxebizitzaren gastuak?

Erkidego-gastuak maizterrak ordaindu beharko ditu soilik kontratuan hori ezarri bada, eta gastu horien zenbatekoa aipatu behar da.

Etxebizitzak dituen eta kontagailuen bitartez indibidualizatu daitezkeen zerbitzuen (argia, ura, gasa, telefonoa, eta abar) gastuak maizterrak ordaindu beharko ditu.

Nork egin behar ditu etxebizitza kontserbatzeko obrak?

Etxebizitzan egin behar diren konponketak hitzartutako erabilerarako baliagarri izateko eta bizigarritasun-baldintzetan kontserbatzeko, jabeak egin behar ditu, kalteak maizterrak egin dituenean salbu, eta ezin du errenta igo, hori aitzakia gisa hartuz.

Maizterrak konponketa-obrak jasan beharko ditu, baina hogeitun egun baino gehiago irauten badute, errenta murrizteko eskubidea izango du, obra horien ondorioz aldi baterako erabili ezin izan duen etxebizitzaren zatiaren proportzioan.

Maizterrak jabeari ahalik eta bizkorren jakinarazi behar dio kalteak daudela, eta jabeak edo teknikari batek kalte horiek egiaztatzeko baimena eman beharko du.

Etxebizitzaren ohiko erabileragatik higadurak eskatzen dituen konponketa txikiak maizterren kargura joango dira.

Jabeak egin al ditzake hobekuntza-obrak?

Errentamendua amaitu arte atzeratu ezin diren obrak bakarrik egin ditzake, maizterri hiru hilabete lehenago jakinaraziz zer obra egingo duen, noiz hasiko den, zenbat iraungo duen eta gutxi gorabehera izango duen kostua. Kasu horretan, maizterrak kontratuan atzera egiteko eskubidea izango du.

Obrak jasaten baditu, aldi baterako erabili ezin duen etxebizitzaren zatiarekiko proportzionala den jaitzierarako eskubidea izango du, baita obren ondorioz egin dituen gastuengatik kalte-ordainak jasotzeko eskubidea ere.

Maizterrak egin al ditzake etxebizitzaren aldaketa-obrak?

Jabearen baimen idatzirik gabe ez, bestela hark kontratua amaitutzat eman dezakeelako, edota maizterrak gauza guztiak lehen zeuden bezala utzi ditzala exijitu dezake. Egindako obra bere horretan uztea erabaki dezake ere, maizterrari ezer ordaindu behar gabe.

Zer gertatzen da Erkidegoak jabeari kexa bat egiten badio, maizterrak etxebizitzan jarduera gogaikarriak edo osasungaitzak egiten dituela adieraziz?

Maizterrari Erkidegoaren kexen berri emango dio eta berriro gerta ez dadin saiatuko da; berriro gertatzen bada, eta legearen arabera, utzarazpen-akzio bat egin ahal izango du, hau da, kaleratu egingo du prozedura judizial baten ondoren.

Jabea etxebizitzan sartu al daiteke maizterraren baimenik gabe?

Ez. Ezin da sartu maizterraren edo, hala dagokionea maizterraren