

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

LURRALDE OREKAREN ETA LURRALDE ANTOLAMENDUAREN SAILA

17/2026 Foru Dekretua, maiatzaren 12koa, Foru Gobernu Kontseiluarena. Onestea Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzaren alokairurako berme programaren baldintza orokorrak eta deialdia onesten dituen maiatzaren 13ko 13/2025 Foru Dekretuaren aldaketa

Foru Gobernu Kontseiluaren otsailaren 28ko 6/2023 Foru Dekretuak Arabako Foru Aldundiaren xedapen orokorrak egiteko prozedurak onesten ditu (2023ko martxoaren 8ko ALHAO).

Foru Dekretu horren 13. artikuluan xedatutakoaren arabera, urtarrilaren 16ko 34/2025 Foru Agindua eman zen, Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzaren alokairurako berme programaren errentatzaileek eta errentariek eskuratzeko baldintzak arautzen dituen Foru Dekretuaren proiektua eranskinean onartzen zuen prozedura hasteko.

Programa hau sortu da landa ingurunean etxebizitza eskuratzeko dauden zailtasunak arintzeko, eta helburua da eskuragarri dauden etxebizitzaren eskaintza handitzea. Horretarako, alokairuan dauden higiezinak merkaturatuko dira, jabeek berme bat eta zenbait zerbitzu emanek. Hala ere, aipatutako etxebizitzek gutxieneko bizigarritasun baldintza batzuk bete behar dituzte, eta higiezinaren programan sartu aurretik egiaztatuko dira.

Biztanleek etxebizitza eskuratzen laguntzeko programa horren helburua, gaur egun, hutsik dauden etxebizitzak alokairuen merkaturatzea besterik ez da. Horrela, mota horretako etxebizitzaren eskaintza nabarmen handituko da, eta horri esker, alde batetik, alokatutako etxebizitza kopuruak gora egingo du, eta pertsonak alokagai dagoen etxebizitza bat eskuratzeko baldintzak hobetuko dituzte.

Jarduketa hori betetzeko, zenbait pizgarri eskainiko zaizkio errentariari. Hasteko, administrazioak eskatzaileen finantza arriskua aztertzen du, ordaintzeko gaitasuna egiaztatzeko helburuarekin. Horrez gain, zenbait berme ezartzen dira, hala nola alokatutako etxebizitzaren alokairua ez ordaintzeagatik edo haietan egindako kalteengatik aseguru.

Foru Gobernu Kontseiluaren maiatzaren 13ko 13/2025 Foru Dekretuaren bidez (2025eko maiatzaren 21eko ALHAO), onespina eman zitzaion Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzaren alokairurako berme programari.

Programa hori garatzean, beharrezkotzat jo da maiatzaren 13ko 13/2025 Foru Dekretua aldatzea, haren dimentsio soziala eta inklusiboa indartzeko, etxebizitza eskuratzeko iragarritasun premia espezifikoak dituzten eskatzaileei lehentasunez erantzutea ahalbidetuko duten irizpideak berriaz txertatuz. Horretarako, komenigarria da iragarritasun baldintza egokiak betetzen dituzten etxebizitzak premia horiek egiaztatzen dituztenei lehentasunez esleituko zaizkiela bermatuko duten mekanismoak ezartzea, betiere programaren barruan badaude, eta, horrela, eskura dauden baliabideak modu bidezkoagoan eta efizienteagoan esleitzea.

Arabako Foru Aldundiaren Gobernuari, Antolaketa eta Araubide Juridikoari buruzko martxoaren 15eko 10/2023 Foru Arauaren 24.5 artikulua xedatzen duenez, foru diputatuak dagokien Foru Gobernu Kontseiluari proposatzea beren sailari esleitutako gaiei buruzko foru dekretuak onets ditzala.

Horregatik, Lurralde Oreekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatuaren proposamenez, eta Foru Gobernu Kontseiluak gaur egindako bilkuran gaia aztertu ondoren, honako hau

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Aldatzea Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzak alokatzeko bermeen programaren baldintza orokorrak arautzen dituen 13/2025 Foru Dekretuaren I. eranskineko 5. artikulua, etxebizitzaren ezaugarriei buruzkoa, eta honela idatzita geratuko da:

“Etxebizitzek foru dekretu honen 1. artikuluan jasotzen diren herriguneetan kokatuta egon beharko dute, eta Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzaren alokairurako berme programaren baldintzen I. eranskin honen A eranskinean jasotako egitura eta eraikuntza egokitzapeneko eta bizigarritasunerako baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

Ez dute inolako babes publikoko araubidearen mende egon behar; beraz, etxebizitza libreak izango dira. Ez dira jada errentan emanda edo okupatuta egongo, eta ez dute horiek alokatzea eragozten duen inolako mugarik izango.

Programan sartu aurretik, Arabako Foru Aldundiak, bere kabuz edo hirugarrenen bidez, alokatuko den higiezinaren egoera aztertuko du, aurreko paragrafoetan jasotzen dena betetzen duela egiaztatzeko.

Alokatuko den higiezinaren egoeraren hasierako azterketan, betetzen duela egiaztatzeko, etxebizitzan bizi daitezkeen pertsonen gehieneko kopurua ezarriko da, artikulua honetan jasotzen diren parametroak kontuan hartuz.

Etxebizitza, errentarien ohiko etxebizitza iraunkorrerako erabili behar da, alokatuta dagoen bitartean.

Une bakoitzean indarrean dagoen programaren deialdiak artikulua honetan aurreikusitakoez gain, etxebizitzaren ezaugarri eta baldintza gehigarriak ezarri ahal izango ditu.”

Bigarrena. Aldatzea Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzak alokatzeko bermeen programaren baldintza orokorrak arautzen dituen 13/2025 Foru Dekretuaren I. eranskineko 13. artikulua, errentariak programan parte hartzeari buruzkoa, eta honela idatzita geratuko da:

“Alokairuko etxebizitza eskatzaile gisa programa honetan parte har dezakete nahikoa kaudimena duten eta baldintza hauek betetzen dituzten pertsonak:

a) Adin nagusikoa izatea eskaera egiten den datan.

b) Programan parte hartzeko eskaera aurkeztu aurreko bi urteetan Arabako Lurralde Historikoan edo Trebiñuko enklabean bizi izana, jarraian eta eten gabe.

c) Kaudimen baldintza hauek betetzea:

1. Alokairuaren hileko ordainketara bideratutako kopurua ezin da izan errentarien hileko dirusarreraren ehuneko 30 baino handiagoa.

2. Esfortzu kuota osoa, alokairu honen hileko ordainketa gehi errentaria titular den zor finantzarioa ez finantzarioen hileko zenbatekoaren ordainketa barne, errentarien hileko dirusarreraren ehuneko 40koa edo hori baino txikiagoa izan behar da.

d) Etxebizitza eskatzaileak ez dira izango Arabako Lurralde Historikoan edo Trebiñuko enklabean beste etxebizitza baten jabari osoaren edo hura erabiltzeko edo gozatzeko eskubide errealaen titularrak. Hori dela eta, honako kasuetan eskatzaileak ez dauka etxebizitza baten jabari osoa ez erabiltzeko edo gozatzeko eskubide erreala:

1. Etxebizitza erabiltzeko edo gozatzeko eskubide erreala jaraunspenez jaso da eta ez du hartzen haren ehuneko 50 baino gehiago.

2. Banantze- edo dibortzio-epai judizialen kasuan, horren ondorioz familiaren bizilekua zen etxebizitzaren erabilera esleitu ez bazaio.”

Hirugarrena. Aldatzea Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzak alokatzeko bermeen programaren baldintza orokorrak arautzen dituen 13/2025 Foru Dekretuaren I. eranskineko 14. artikulua, errentamendu eskaerak aurkezteko epeari eta izapidetzeko aginduari buruzkoa, eta honela idatzita geratuko da:

“Aurreko artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten eta programari atxiki nahi dioten pertsona fisikoek eskaera bat bakarrik aurkeztuko dute bizikidetza unitateko. foru dekretu honen 16. artikulua onorioetarako, eskaera orria sinatzen duen pertsona hartuko da eskatzaileatzat.

Une bakoitzean indarrean dagoen programaren deialdian zehaztuko da eskaerak zein modutan aurkeztu, bai eta haiekin batera zer dokumentazio aurkeztu behar den ere. Dokumentazio horren artean, hala badagokio, eskatzailearen idazki bat egongo da, zeinak, bere premiak direla-eta, etxebizitza bat nahi duela jasoko baitu, betiere hara askatasunez sartzeko eta barne zirkulaziorako oztoporik ez badu, premia hori justifikatzen duen egoera aitortzen duen dokumentazioarekin batera.

Arabako Foru Aldundiak, bere kabuz edo hirugarrenen laguntzarekin, pertsonaren finantza egokitasuna egiaztatuko du, I. eranskin honen 13. artikuluko parametroak betez.

Dagozkion barne izapideak eginda, atxikipena onartu dela jakinaraziko zaie eskatzaileei; bestela, Lurralde Orekaren Zuzendaritzak eskaera ukatu duela adierazten duen ebazpena emango du.

Nolanahi ere, izapidetzeko edo ebazpena ematen den unean bermeak formalizatzeko aurrekontu estaldurarik ez duten eskaerak ukatuko dira.”

Laugarrena. Aldatzea Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzak alokatzeko bermeen programaren baldintza orokorrak arautzen dituen 13/2025 Foru Dekretuaren I. eranskineko 16. artikulua, dirulaguntza emateko prozedurari buruzkoa, eta honela idatzita geratuko da:

“Errentamendu eskaerak Arabako Foru Aldundian sartu ahala kontuan hartuko dira, eta programaren indarreko deialdian adierazten diren eskaera multzoak ezarriko dira.

Eskabideak multzokatzeko eta sailkatzeko prozesua une bakoitzean indarrean dagoen programaren deialdian zehaztuko da.

Prozesu horren ondoren, jakinarazpen bat bidaliko zaie alokairuko etxebizitza eskatzaileei mezu elektroniko baten bidez, zer etxebizitza esleitu zaien adierazteko, betiere etxebizitzarik badago. Etxebizitza bat baino gehiago aukera badezakete, lehentasun ordena adierazteko eskatuko zaie.

Eskatzaile batek baino gehiagok higiezin bera aukeratzen badute, hauek izango dira lehentasun irizpideak:

- a. Herrigune berean erroldatutako eskatzailea.
- b. Herrigune berean lan egiten duen edo jarduera ekonomikoa duen eskatzailea.
- c. Udalerrri berean erroldatutako eskatzailea.
- d. Udalerrri berean lan egiten duen edo jarduera ekonomikoa duen eskatzailea.
- e. Kuadrilla berean erroldatutako eskatzailea.
- f. Kuadrilla berean lan egiten duen edo jarduera ekonomikoa duen eskatzailea.
- g. Bizikidetza unitatean kide gehiago izatea.
- h. Zozketa.

Hori gorabehera, askatasunez sartzeko eta barne zirkulaziorako oztoporik ez duten etxebizitzak eskatu dituzten eskatzaileak badaude, pertsona horiek erabateko lehentasuna izango dute etxebizitza horiek esleitzeko, baldin eta eskuragarri badaude, eta haien artean aurreko a-h letretan zerrendatutako lehentasun irizpideak aplikatuko dira.

Aurreko a-h letretan zerrendatutako irizpide horien ordena programaren deialdian aldatu ahal izango da.

Eskatzaileek esleitutako etxebizitza onartu edo ukatzen dutela adierazi beharko dute Arabako Foru Aldundiaren jakinarazpena jaso eta hurrengo 5 egun balioduneko epean. Bestela, etxebizitza bat baino gehiago aukera badezakete, lehentasun ordena adierazi beharko dute. Azken kasu horretan, lehentasun ordenak, eskaintako etxebizitzaren bat edo guztiak kanpoan utz ditzake, eta hori ukatutzat hartuko da guztiak kanpoan utziz gero.

Prozedura horren ondoren, lurralde orekan eskumena duen sailak foru agindua ezarriko du, eta aldi bakoitzean eskuragarri dauden etxebizitzak esleituco ditu.

Behin ebazpena emanda, alokairuko kontratua formalizatzeko, harekin lotutako fidantzak izapidetzeko, eta programa honen bermea osatzen duten aseguruiei alta emateko prozesua hasiko da. Alokairuko kontratuaren eta hari lotutako aseguruen efektu data, sinatzen diren hurrengo hileko lehen eguna izango da. Nolanahi ere, etxebizitza ematen den multzokatzearen hasierako datatik hiru hilabetera izango da gehienez.

Etxebizitza eskatzaileek behin bakarrik uka dezakete esleitu zaien etxebizitza penalizaziorik jaso gabe, eta eskaerekin egiten den hurrengo multzokatzearan sartuko dira. Eskatzaileak bigarren aldiz ukatzen badu, programan baja emango zaio, eta ezingo du eskatu berriro atxikitzea dekretu honetan eta une horretan indarrean dagoen deialdian ezarritako prozeduraren bidez hiru hilabete igaro arte, bigarren aldiz ukatzen duen egunetik.”

Bosgarrena. Aldatzea Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzak alokatzeko bermeen programaren baldintza orokorrak arautzen dituen 13/2025 Foru Dekretuaren I. eranskineko A eranskina, etxebizitzaren bizigarritasun estandarrei buruzkoa, eta honela idatzita geratuko da:

“Etxebizitzaren bizigarritasun estandarrak.

Eraikin batek egiturari eta eraikuntzari dagokienez egokia izateko bete behar dituen baldintza orokorrak.

1 . – Egiturazko eta eraikuntza elementuen sendotasun eta segurtasunari buruzkoak:

– Zimendu egokia izatea.

– Egiturazko elementuen materiala narriatuta ez egotea, haien iraunkortasunak aldatu gabe jarraitzen duela bermatuz.

– Sostengu elementuetan erorikorik ez egotea.

– Habeetan eta forjatuetan gezirik ez egotea.

– Segurtasun bermea eraikinaren hegala zatiak osatzen dituzten eraikinaren elementuak eroriz gero.

– Segurtasun elementuak erorketan aurrean eusteko eta lotzeko bermeak.

– Segurtasun bermeak beste elementu batzuk eroriz gero, hala nola teilak, Fatxadako plakazko estaldura, tximiniak, leiho isurkiak, ateburuak eta beirak.

2 .– Irisgarritasunari buruzkoak:

– Sarbide independentea bide publikotik edo espazio publikotik.

3.– Estankotasunari buruzkoak eurian eta hezetasunaren aurrean:

– Itoginik ez egotea.

– Estaltzen duten elementuen integritatea.

– Etxebizitzaren barruan hezetasunik ez egotea.

4.– Instalazioen egoera onari buruzkoak:

- Instalazioen estankotasuna eta funtzionaltasuna.
- Instalazio elektriko orokorra, horman edo hoditan sartuta.

Etxebizitzaren gutxienezko bizigarritasun baldintzak.

1.– Etxebizitzak, gutxienez, bizitzeko moduko bi esparru bereizi izango ditu, eta horien barnean sukaldea, jantokia, egongela eta logela bikoitza eta garbigela egongo dira.

Sukaldeari eta logelari dagozkionak ezingo dira esparru berean jarri.

2.– Gelak ez dira elkarri lotuta egongo, haietara sartzeko logelarik ez erabiltzeko eta era berean garbigelara sartzeko balio ez izateko moduan. Logela bakarra badago, komuna haren barruan egon ahalko da.

3.– Esparru bizigarriek, garbigelek, sukaldeak eta janaritegiak ezik, kanporako beiradun irekigune zuzenak izango dituzte. Obra arkitektonikoa eginez kontu hori konpontzea bideragarria ez denean, argia duen beste gune baten bidez argitu ahal izango da esparrua; edo eskailerako zuloaren bitartez bestela, betiere, zulo horrek behar beste argitasun duenean, dela sabai aldetik, dela galeria baten bidez edo antzeko beste gune baten bidez. Gela argitzen duen gunearen azalera sekula ere ez da izango guztizko azalaren ehuneko 10 baino txikiagoa; argia eskailera-begitik sartzen denean izan ezik, kasu horretan gutxienezko azalera aurreko ehunekoaren erdira murriztu baitaiteke.

4. Komun eta janaritegi gisa baliatuko diren guneak alde batera utzita, gainerako gune guztiek kanpora zuzenean zabalitzen diren aireztapen-zuloak edukiko dituzte; eta zulo horren azalera argiztapen-azalaren heren bat izango da. 3. apartatuko aukera berberak onartzen dira.

Zuzeneko aireztapenik ez duten komunak ezin izango dira beste gela baten bidez aireztatu; eta sistema berri batez hornitu beharko dira, airea berritu eta gunea ondo garbitu ahal izateko.

5.– Patioek argia eta airea ematea esparru bizigarriei, eta sortu edo birmoldatu berriak izatea, gutxienez zazpi metro koadroko azalera izatea eta bi metro baino handiagoko argi zuzena.

Patioak, lehendik badago eta eraberritzen ez bada, egungo dimentsioei eutsi ahalko die.

6.– Etxebizitzaren azalera erabilgarria 40 metro karratukoa izango da gutxienez.

Esparruak ez dira honako azalera baino txikiagoak izango:

Sukaldea: 5 metro karratu.

Sukalde-jangela: 8 metro karratu.

Egongela: 10 metro karratu.

Logela nagusia: 10 metro karratu.

Logela bikoitza: 8 metro karratu.

Logela arrunta: 6 metro karratu.

Komuna: 1,5 metro koadro.

Etxebizitza guztiek logela nagusia, egongela, sukaldea eta garbigela eduki beharko dituzte gutxienez.

Sukaldea, egongela eta jangela eremu berean biltzea aukeratuz gero, gune horren guztizko azalera ez da 18 metro karratu erabilgarritik beherakoa izango.

7.– Egiturazko segurtasun zuzena duen eraikinean dauden etxebizitza guztietan lehendik dauden altuerak gorde ahal izango dira, 2,20 metrokoak edo handiagoak diren bitartean.

Txapitula-erako esparruetan 1,50 metro baino gutxiagoko garaiera librea duten azalerak ez dira metro karratu erabilgarri gisa zenbatuko, eta haien bolumena azalera bereko eta 2,20 metroko gela bati dagokiona baino handiagoa izango da.

8.– Beheko solairuan etxebizitzak egonez gero, isolamendu termikoa eta iragazgaiztea ziurtatu beharko dira, material hidrofugo eta isolagarri egokiak erabiliz.

9.– Ur beltzak hodi iragazgaitz eta aireztatuen bidez isuriko dira estolderia sare nagusira. Sare hori ez badago, putzu septiko egokiak erabiliko dira, likido afluenta txorrotako uretara isuri edo lursailera bota baino lehen arazteko.

10.– Garbigelak, gutxienez, komuna, konketa eta dutxa izango ditu.

11. – Etxebizitzako instalazio elektrikoak Behe-tentsioaren Arautegia beteko du.

12.– Etxebizitzak berokuntza-instalazioa izango du.”

Seigarrena. Dekretu honen I. eranskin gisa argitaratzea Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzaren alokairurako berme programaren baldintza orokorren testu osoa.

Zazpigarrena. Dekretu honen II. eranskin gisa argitaratzea Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzaren alokairurako berme programaren deialdiaren testu osoa.

Zortzigarrena. Foru dekretu hau ALHAOn argitaratzea.

Bederatzigarrena. Foru dekretu hau ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunean sartuko da indarrean.

Vitoria-Gasteiz, 2026ko maiatzaren 12a

Diputatu nagusia

RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE

Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatua

LAURA PÉREZ BORINAGA

Lurralde Orekaren zuzendaria

JAVIER GORBEÑA GARCÍA

I. ERANSKINA

Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzak alokatzeko bermeen programaren baldintza orokorrak

I. kapitulua. Programaren arau orokorrak

1. artikulua. Xedea

Programa honen xedea da aldi baterako berme pertsonala ematea, ezarritako baldintzak betetzen dituzten pertsonen landa ingurunean etxebizitzak aloka ditzaten.

Lehenik eta behin, Arabako Lurralde Historikoko landa ingurunean etxebizitzaren errentariak eta errentatzaileak harremanetan jartzeko baldintzak ezarri nahi dira. Ondorio horietarako, landa ingurune hartzen dira 20.000 biztanle baino gutxiagoko udalerrietan kokatuta dauden herriguneak.

Bigarrenik, errentariak eta errentatzaileak programan parte hartzeko bete behar dituzten izapideak ezartzen dira, eta programa beraren funtzionamendu arauak arautzen dira.

2. artikulua. Emandako bermeen ezaugarriak

Bermea honetan datza: Arabako Foru Aldundiak alokairua ordaintzeko aseguru bat eta etxebizitza aseguru bat sinatzea, alokairu kontratuarekin lotutako aholkularitza juridikoa ere barne hartuko dituztenak, kontratua sinatzen den unean aplikatzeko den aseguruan jasotako baldintzen arabera. Bi kasuetan, Arabako Foru Aldundia arituko da hartzaile gisa, eta aseguraturako pertsonak etxebizitzaren errentatzaileak izango dira.

Alokairuko kontratua amaitutakoan kontratuak iraun duen bitartean gertatutako kalteak konponduko dira, aurreko paragrafoan adierazitako unean indarrean dagoen aseguruan horrelako kalteetarako jasotako gehieneko mugaraino. Ez dira barne hartuko alokatuta dagoen bitartean etxebizitzaren ohiko erabileraren ondorioz gertatutako kalteak.

Errentamenduak foru dekretu honetan ezarritako baldintzak betetzen dituenean bakarrik emango da bermea.

Alokairua ez ordaintzearen bermeak errentariak bigarren aldiz jarraian hileko errenta ez ordaintzean izango ditu ondorioak. Gainerako bermeak alokairuko kontratua sinatzen den egunetik aurrera hasiko dira indarrean.

Bermeak helburu bat du, beraz, foru dekretu honetan jasotzen den helbururako bakarrik erabiliko da.

3. artikulua. Bermearen iraupena eta bestelako laguntza tresnak

Foru Aldundiak emandako bermeak eta alderdiek sinatutako alokairuko kontratuak iraupen bera dute. Nolanahi ere, gehienez, bost urtekoa izango da errentamendu kontratu bakoitza sinatzen denetik, edozein dela kontratuen legeko iraupena.

Arabako Foru Aldundiak, bere kabuz edo hirugarrenen bidez, defentsa juridikoko zerbitzua emango die programari atxikitako jabeek, aldi horretan errentamendu kontratuan egon daitezkeen gorabeherak dagokienez.

Horrez gain, errentamendu kontratuak idazteko eta izapidetzeko zerbitzua ere emango du, prezioen eguneratzeak eta fidantzen gordailatzea barne.

4. artikulua. Bermea betearaztea eta haren betearaztea berreskuratzea

Ordaintzeko dagoen elkarren segidako bigarren hilerokoa ordaintzen ez den unean exekutatutako ahalko da bermea, eta erakunde aseguratzaileraren kontura izango da. Hala ere, erakunde aseguratzailerak kopuruak berreskuratu ahalko ditu, kode zibilararen 1838. artikuluan arabera.

Erakunde aseguratzailari ez ordainketaren erreklamazio formala hastean, zorra erreklamatzeko izapideak ere hasi beharko dira, aseguruak ematen duen legeko laguntza estalduraren bidez, dekretu honen 12.3. artikuluan ezarritakoaren arabera.

5. artikulua. Etxebizitzen ezaugarriak

Etxebizitzek foru dekretu honen 1. artikuluan jasotzen diren herriguneetan kokatuta egon beharko dute, eta Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzaren alokairurako berme programaren baldintzen I. eranskin honen A eranskinean jasotako egitura eta eraikuntza egokitzapeneko eta bizigarritasunerako baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

Ez dute inolako babes publikoko araubidearen mende egon behar; beraz, etxebizitza libreak izango dira. Ez dira jada errentan emanda edo okupatuta egongo, eta ez dute horiek alokatzea eragozten duen inolako mugarik izango.

Programan sartu aurretik, Arabako Foru Aldundiak, bere kabuz edo hirugarrenen bidez, alokatuko den higiezinaren egoera aztertuko du, aurreko paragrafoetan jasotzen dena betetzen duela egiaztatzeko.

Alokatuko den higiezinaren egoeraren hasierako azterketan, betetzen duela egiaztatzeko, etxebizitzan bizi daitezkeen pertsonen gehieneko kopurua ezarriko da, artikulua honetan jasotzen diren parametroak kontuan hartuz.

Etxebizitza, errentarien ohiko etxebizitza iraunkorrerako erabili behar da, alokatuta dagoen bitartean.

Une bakoitzean indarrean dagoen programaren deialdiak artikulua honetan aurreikusitakoez gain, etxebizitzaren ezaugarri eta baldintza gehigarriak ezarri ahal izango ditu.

6. artikulua. Bateragarritasuna

Bermea ematea bateragarria da Arabako Foru Aldundiak eta beste administrazio publiko batzuek kudeatutako etxebizitzarako laguntza programetan ezarritako laguntzekin.

7. artikulua. Informazioa eman beharra

Programan parte hartzen duten pertsona fisikoek eta juridikoek Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Sailak eta Kontuen Epaitegiak edo beste organo eskudun batzuek eskatzen dieten informazio guztia eman beharko dute.

8. artikulua. Aplikatu beharreko arautegia

Dirulaguntzaren deialdi eta oinarri orokor hauetan xedatuta ez dagoen guztia Arabako Lurralde Historikoaren Dirulaguntzen 11/2016 Foru Arauak eta Dirulaguntzen azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorrak arautuko dute, baita aplikagarriak diren gainerako arauak ere.

II. kapitulua. Programaren hartzaile diren errentatzaileak

9. artikulua. Errentatzaileek programan parte hartzea

Foru dekretu honen 1. artikuluan adierazitako herriguneetan etxebizitzaren jabe diren pertsona fisikoek programan parte har dezakete.

Baita pertsona juridiko pribatuak ere, baldin eta beren jarduera nagusia ondasunak eta zerbitzuak merkatu baldintzetan saltzea eta ondareak kudeatzea ez bada.

10. artikulua. Errentatzaileak programari atxikitze prozedura

1. Aurreko artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten pertsona fisiko edo juridikoek programari atxiki nahi badute, xede horretarako eskaera aurkeztuko dute.

2. Une bakoitzean indarrean dagoen programaren deialdiak eskaerak aurkezteko modua finkatuko du, baita eskaerekin batera aurkeztu beharreko dokumentazioa ere.

11. artikulua. Atxikipena formalizatzea

1. Baldintzak betetzen direla egiaztatuta, atxikipena onartu dela jakinaraziko zaie eskatzaileei, bestela, Lurralde Oreka Zuzendaritzak eskaera ukatu duen ebazpena emango da.

2. Aldeko ebazpena bada, higiezina programari atxikiko zaio, eta dekretu honen IV. kapituluan adierazitako izapidetzeari jarraituko zaio.

3. Etxebizitza programa honetarako bakarrik erabili beharko da, eta ezin da alokairuan eskaini beste bide batzuetatik, bi hiletan gutxienez, higiezinaren egoeraren hasierako ikuskapena egiten den egunetik.

4. Programari atxikitzea uko egin ahalko zaio etxebizitza ez badago alokatuta. Horretarako, eskaera aurkeztu beharko da, Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko diputatuari zuzenduta, aurreko 10. artikuluan jasotako baldintzen arabera, gutxienez 15 egun baliodun aurretik.

12. artikulua. Errentatzaileen betebeharrak

1. Higiezina bizigarritasun egoeran mantentzen, programa honek eskaintzen dizkion estaldurak gorabehera.

2. Sinatzen den alokairuko kontratuan ezarritakoa betetzea.

3. Zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak egunean izatea alokairu-kontratua formalizatzen den unean.

4. Hilerokoa bigarren aldiz ez ordaintzearen ondorioz bermea exekutatzeko eskatuta, dagozkion legezko neurriak hartu beharko dira, judizioz kanpokoak zein judizialak, errentariari zorra erreklamatzeko, izapidetzen berandutu gabe. Horretarako, bermea betearaztea eskatzearekin batera, zorra erreklamatzeko prozedura ere hasi beharko da, aseguruak eskaintzen duen legezko laguntza estalduraren bidez.

5. Programan sartzeko gai dela egiaztatzeko, etxebizitzaren hasierako azterketa egiteko antolatzen diren hitzorduetara joatea, baita alokairua amaitutakoan etxebizitzaren azken azterketa egiteko hitzorduetara ere.

III. kapitulua. Programaren hartzaile diren errentariak

13. artikulua. Errentariak programan parte hartzea

Alokairuko etxebizitza eskatzaile gisa programa honetan parte har dezakete nahikoa kaudimena duten eta baldintza hauek betetzen dituzten pertsonak:

a) Adin nagusikoa izatea eskaera egiten den datan.

b) Programan parte hartzeko eskaera aurkeztu aurreko bi urteetan Arabako Lurralde Historikoan edo Trebiñuko enklabean bizi izana, jarraian eta eten gabe.

c) Kaudimen baldintza hauek betetzea:

1. Alokairuaren hileko ordainketara bideratutako kopurua ezin da izan errentarien hileko dirusarreraren ehuneko 30 baino handiagoa.

2. Esfortzu kuota osoa, alokairu honen hileko ordainketa gehi errentaria titular den zor finantzario ea ez finantzarioen hileko zenbatekoaren ordainketa barne, errentarien hileko dirusarreraren ehuneko 40koa edo hori baino txikiagoa izan behar da.

d) Etxebizitza eskatzaileak ez dira izango Arabako Lurralde Historikoan edo Trebiñuko enklabean beste etxebizitza baten jabari osoaren edo hura erabiltzeko edo gozatzeko eskubide erreala-
ren titullarrak. Hori dela eta, honako kasuetan eskatzaileak ez dauka etxebizitza baten jabari osoa ez erabiltzeko edo gozatzeko eskubide erreala:

1. Etxebizitza erabiltzeko edo gozatzeko eskubide erreala jaraunspenez jaso da eta ez du hartzen haren ehuneko 50 baino gehiago.

2. Banantze- edo dibortzio-epai judizialen kasuan, horren ondorioz familiaren bizilekua zen etxebizitzaren erabilera esleitu ez bazaio.

14. artikulua. Errentamendu eskaerak aurkezteko epea eta izapidetzeko agindua

Aurreko artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten eta programari atxiki nahi dioten pertsona fisikoek eskaera bat bakarrik aurkeztuko dute bizikidetzaren unitateko. foru dekretu honen 16. artikulua ondoz ondo, eskaera orria sinatzen duen pertsona hartuko da eskatzaile gisa.

Une bakoitzean indarrean dagoen programaren deialdian zehaztuko da eskaerak zein modutan aurkeztu, bai eta haiekin batera zer dokumentazio aurkeztu behar den ere. Dokumentazio horren artean, hala badagokio, eskatzailearen idazki bat egongo da, zeinak, bere premiak direla-eta, etxebizitza bat nahi duela jasoko baitu, betiere hara askatasunez sartzeko eta barne zirkulaziorako oztoporik ez badu, premia hori justifikatzen duen egoera aitortzen duen dokumentazioarekin batera.

Arabako Foru Aldundiak, bere kabuz edo hirugarrenen laguntzarekin, pertsonaren finantza egokitasuna egiaztatuko du, l. eranskin honen 13. artikuluko parametroak betez.

Dagozkion barne izapideak eginda, atxikipena onartu dela jakinaraziko zaie eskatzaileei; bestela, Lurralde Oreka Zuzendaritzak eskaera ukatu duela adierazten duen ebazpena emaniko du.

Nolanahi ere, izapidetzeko edo ebazpena ematen den unean bermeak formalizatzeko aurrekontu estaldurarik ez duten eskaerak ukatuko dira.

15. artikulua. Etxebizitzaren errentariaren betebeharrak

1. Alokaturako etxebizitza ohiko etxebizitza iraunkorrerako erabiltzea errentamendua irauten duen bitartean.

2. Formalizatzen den alokairuko kontratuan ezarritako betetzea edo etxebizitza beste inori ez alokatzea.

3. Errentamendu prezioaren hileroko baten baliokidea den fidantza jartzea, lege dagokion moduan.

4. Hasierako bermearen zenbatekoa birjartzea, ordaindu gabe dauden bi hileroko ordaintzeko erabili bada, zorraren legeko erreklamazio prozedura ez bada hasi.

5. Alokairua berreskuratzeko baldintzak onartzea, ez ordainketen aseguruia erabiltzen bada.

6. Eskaera izapidetzeko kontuan hartutako baldintzetan aldaketarik balego, horren berri ematea Foru Aldundiari, betiere foru dekretu honen edukian eragiten badute.

7. Etxebizitzaren azken azterketa egiteko antolatzen den hitzordura joatea, alokairua amaitzen denean.

8. Erabiltzen den helbide elektronikoa izatea, eskaera orrian zehaztuko dena, Arabako Foru Aldundiaren jakinarazpenetarako, alokatzeko etxebizitza esleitzeko prozesuak irauten duen bitartean.

Horrez gain, hasierako dokumentazioa aurkeztu eta hurrengo hiru hilabeteetan alokairuko etxebizitzarik esleitu ez bazaie, errentariak Arabako Foru Aldundira bidali beharko dituzte kautiona egiaztatzen duten dokumentuak, etxebizitza esleitzeko hautagai direnean. Zehazki, agiri hauek bidali beharko dituzte:

a) Uneko urteko diru-sarreraren egiaztagiria, hala nola nominak, pentsioen ziurtagiriak, jardueren etekinak edo zuzenbidean onartutako beste egiaztagiri batzuk, aurretik ez badituzte bidali.

b) Espainiako Bankuko Arriskuen Informazio Zentralak (CIRBE) egindako arrisku txostena.

<https://sedeelectronica.bde.es/sede/es/menu/tramites/central-de-infor/solicitud-informes-riesgos-cirbe-p58.html>.

c) Titularra den finantzazioen azken hiru ordainagiriak.

IV. kapitulua. Bermeak emateko eta ezerezteko prozedura

16. artikulua. Dirulaguntza emateko prozedura

Errentamendu eskaerak Arabako Foru Aldundian sartu ahala kontuan hartuko dira, eta programaren indarreko deialdian adierazten diren eskaera multzoak ezarriko dira.

Eskabideak multzokatzeko eta sailkatzeko prozesua une bakoitzean indarrean dagoen programaren deialdian zehaztuko da.

Prozesu horren ondoren, jakinarazpen bat bidaliko zaie alokairuko etxebizitza eskatzaileei mezu elektroniko baten bidez, zer etxebizitza esleitu zaien adierazteko, betiere etxebizitzarik badago. Etxebizitza bat baino gehiago aukera badezakete, lehentasun ordena adierazteko eskatuko zaie.

Eskatzaile batek baino gehiagok higiezin bera aukeratzen badute, hauek izango dira lehentasun irizpideak:

- a. Herrigune berean erroldatutako eskatzailea.
- b. Herrigune berean lan egiten duen edo jarduera ekonomikoa duen eskatzailea.
- c. Udalerrri berean erroldatutako eskatzailea.
- d. Udalerrri berean lan egiten duen edo jarduera ekonomikoa duen eskatzailea.
- e. Kuadrilla berean erroldatutako eskatzailea.
- f. Kuadrilla berean lan egiten duen edo jarduera ekonomikoa duen eskatzailea.
- g. Bizikidetzat unitatean kide gehiago izatea.
- h. Zozketa.

Hori gorabehera, askatasunez sartzeko eta barne zirkulaziorako oztoporik ez duten etxebizitzak eskatu dituzten eskatzaileak badaude, pertsona horiek erabateko lehentasuna izango dute etxebizitza horiek esleitzeko, baldin eta eskuragarri badaude, eta haien artean aurreko a-h letretan zerrendatutako lehentasun irizpideak aplikatuko dira.

Aurreko a-h letretan zerrendatutako irizpide horien ordena programaren deialdian aldatu ahal izango da.

Eskatzaileek esleitutako etxebizitza onartu edo ukatzen dutela adierazi beharko dute Arabako Foru Aldundiaren jakinarazpena jaso eta hurrengo 5 egun balioduneko epean. Bestela, etxebizitza bat baino gehiago aukera badezakete, lehentasun ordena adierazi beharko dute. Azken kasu horretan, lehentasun ordenak, eskaintako etxebizitzaren bat edo guztiak kanpoan utz ditzake, eta hori ukatutzat hartuko da guztiak kanpoan utziz gero.

Prozedura horren ondoren, lurralde orekan eskumena duen sailak foru agindua ezarriko du, eta aldi bakoitzean eskuragarri dauden etxebizitzak esleitu ditu.

Behin ebazpena emanda, alokairuko kontratua formalizatzeko, harekin lotutako fidantzak izapidetzeko, eta programa honen bermea osatzen duten aseguruiei alta emateko prozesua hasiko da. Alokairuko kontratuaren eta hari lotutako aseguruaren efektu data, sinatzen diren hurrengo hileko lehen eguna izango da. Nolanahi ere, etxebizitza ematen den multzokatzearen hasierako datatik hiru hilabetera izango da gehienez.

Etxebizitza eskatzaileek behin bakarrik uka dezakete esleitu zaien etxebizitza penalizaziorik jaso gabe, eta eskaerekin egiten den hurrengo multzokatzearan sartuko dira. Eskatzaileak bigarren aldiz ukatzen badu, programan baja emango zaio, eta ezingo du eskatu berriro atxikitzea dekretu honetan eta une horretan indarrean dagoen deialdian ezarritako prozeduraren bidez hiru hilabete igaro arte, bigarren aldiz ukatzen duen egunetik.

17. artikulua. Alokairuko kontratuak eta lotutako bermeak amaitzea

Bost urte igarotakoan errentamendua eta programa honen atxikipena amaitutzat hartuko dira. Hala ere, errentariak beste eskaera bat egiten dezake ekitaldi horretan indarren egon litekeen deialdiaren barruan.

Horren ondorioz, Arabako Foru Aldundiak, bere kabuz edo hirugarrenen bidez, alokatutako etxebizitzaren azken bisita egingo du, eta hala badagokio, beharrezko jarduketak ezarritako ditu kalte babesgarriak konpontzeko.

Nolanahi ere, ez dira barne hartuko alokairuaren hasieratik ohiko erabilerarengatik gertatzen diren kalteak. Errentatzaileak zein errentariak nahitaez joan behar dute etxebizitzaren azken azterketa horretara, bestela, egiaztatzen horren ondorioz egiten den txostenean jasotzen dena onartzen dutela ulertuko da.

Errentariak programaren baldintzak ez betetzeagatik amaitzen bada kontratua, ezingo du egin programa honi atxikitzeko beste eskaerarik.

A ERANSKINA

Etxebizitzaren bizigarritasun estandarrak.

Eraikin batek egiturari eta eraikuntzari dagokienez egokia izateko bete behar dituen baldintza orokorrak.

1.– Egiturazko eta eraikuntza elementuen sendotasun eta segurtasunari buruzkoak:

– Zimendu egokia izatea.

– Egiturazko elementuen materiala narriatuta ez egotea, haien iraunkortasunak aldatu gabe jarraitzen duela bermatuz.

– Sostengu elementuetan erorikorik ez egotea.

– Habeetan eta forjatuetan gezirik ez egotea.

– Segurtasun bermea eraikinaren hegala zatiak osatzen dituzten eraikinaren elementuak eroriz gero.

– Segurtasun elementuak erorketan aurrean eusteko eta lotzeko bermeak.

– Segurtasun bermeak beste elementu batzuk eroriz gero, hala nola teilak, fatxadako plakazko estaldura, tximiniak, leiho isurkiak, ateburuak eta beirak.

2.– Irisgarritasunari buruzkoak:

– Sarbide independentea bide publikotik edo espazio publikotik.

3.– Estankotasunari buruzkoak eurian eta hezetasunaren aurrean:

– Itoginik ez egotea.

– Estaltzen duten elementuen integritatea.

– Etxebizitzaren barruan hezetasunik ez egotea.

4.– Instalazioen egoera onari buruzkoak:

– Instalazioen estankotasuna eta funtzionaltasuna.

– Instalazio elektriko orokorra, horman edo hoditan sartuta.

Etxebizitzaren gutxienezko bizigarritasun baldintzak.

1.– Etxebizitzak, gutxienez, bizitzeko moduko bi esparru bereizi izango ditu, eta horien barnean sukaldea, jantokia, egongela eta logela bikoitza eta garbigela egongo dira.

Sukaldeari eta logelari dagozkionak ezingo dira esparru berean jarri.

2.– Gelak ez dira elkarri lotuta egongo, haietara sartzeko logelarik ez erabiltzeko eta era berean garbigelara sartzeko balio ez izateko moduan. Logela bakarra badago, komuna haren barruan egon ahalko da.

3.– Esparru bizigarriek, garbigelek, sukaldeak eta janaritegiak ezik, kanporako beiradun ireki-gune zuzenak izango dituzte. Obra arkitektonikoa eginez kontu hori konpontzea bideragarria ez denean, argia duen beste gune baten bidez argitu ahal izango da esparrua; edo eskailerako zuloaren bitartez bestela, betiere, zulo horrek behar beste argitasun duenean, dela sabai aldetik, dela galeria baten bidez edo antzeko beste gune baten bidez. Gela argitzen duen gunearen azalera sekula ere ez da izango guztizko azaleraren ehuneko 10 baino txikiagoa; argia eskailera-begitik sartzen denean izan ezik, kasu horretan gutxieneko azalera aurreko ehunekoaren erdira murriztu baitaiteke.

4.– Komun eta janaritegi gisa baliatuko diren guneak alde batera utzita, gainerako gune guztiek kanpora zuzenean zabalitzen diren aireztapen-zuloak edukiko dituzte; eta zulo horren azalera argiztapen-azaleraren heren bat izango da. 3. apartatuko aukera berberak onartzen dira.

Zuzeneko aireztapenik ez duten komunak ezin izango dira beste gela baten bidez aireztatu; eta sistema berri batez hornitu beharko dira, airea berritu eta gunea ondo garbitu ahal izateko.

5.– Patioek argia eta airea ematea esparru bizigarriei, eta sortu edo birmoldatu berriak izatea, gutxienez zazpi metro koadroko azalera izatea eta bi metro baino handiagoko argi zuzena.

Patioak, lehendik badago eta eraberritzen ez bada, egungo dimentsioei eutsi ahalko die.

6.– Etxebizitzaren azalera erabilgarria 40 metro karratukoa izango da gutxienez.

Esparruak ez dira honako azalerak baino txikiagoak izango:

Sukaldea: 5 metro karratu.

Sukalde-jangela: 8 metro karratu.

Egongela: 10 metro karratu.

Logela nagusia: 10 metro karratu.

Logela bikoitza: 8 metro karratu.

Logela arrunta: 6 metro karratu.

Komuna: 1,5 metro koadro.

Etxebizitza guztiek logela nagusia, egongela, sukaldea eta garbigela eduki beharko dituzte gutxienez.

Sukaldea, egongela eta jangela eremu berean biltzea aukeratuz gero, gune horren guztizko azalera ez da 18 metro karratu erabilgarritik beherakoa izango.

7.– Egiturazko segurtasun zuzena duen eraikinean dauden etxebizitza guztietan lehendik dauden altuerak gorde ahal izango dira, 2,20 metrokoak edo handiagoak diren bitartean.

Txapitula-erako esparruetan 1,50 metro baino gutxiagoko garaiera librea duten azalerak ez dira metro karratu erabilgarri gisa zenbatuko, eta haien bolumena azalera bereko eta 2,20 metroko gela bati dagokiona baino handiagoa izango da.

8.– Beheko solairuan etxebizitzak egonez gero, isolamendu termikoa eta iragazgaiztea ziurtatu beharko dira, material hidrofugo eta isolagarri egokiak erabiliz.

9.– Ur beltzak hodi iragazgaitz eta aireztatuen bidez isuriko dira estolderia sare nagusira. Sare hori ez badago, putzu septiko egokiak erabiliko dira, likido afluenta txorrotako uretara isuri edo lursailera bota baino lehen arazteko.

10.– Garbigelak, gutxienez, komuna, konketa eta dutxa izango ditu.

11.– Etxebizitzako instalazio elektrikoak Behe-tentsioaren Arautegia beteko du.

12.– Etxebizitzak berokuntza-instalazioa izango du.

II. ERANSKINA**Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzak alokatzeko bermeen programaren deialdia****I. kapitulua. Programaren arau orokorrak****1. artikulua. Xedea**

Programa honen xedea da aldi baterako berme pertsonala ematea, ezarritako baldintzak betetzen dituzten pertsonak landa ingurunean etxebizitzak aloka ditzaten.

Programaren baldintza orokorrak foru dekretu honen I. eranskinean jasota daude.

2. artikulua. Etxebizitzaren ezaugarriak

Dekretu honen I. eranskineko 5. artikuluan jasotakoa betetzeaz gain, etxebizitzek itxura txukun eta garbia izan beharko dute, sukaldea altzariz hornitua eta besteak beste, kozinatzeako plaka, harraska, garbigailua, hozkailua, ke kanpaia edo kea ateratzea ahalbidetzen duen elementu bat eta komuna (konketa, dutxa eta edo bainuontziz hornitua); dena funtzionatzeko moduan.

Etxebizitzaren errentamenduaren prezioak (komunitate gasturik gabe, baldin baleude) honako euro ratioen berdina edo txikiagoa izan beharko du, hilean, metro koadroko:

METRO KOADROEN TARTEA	GEHIENEZ METRO KOADROA / HILEAN	HILEKO GEHIENEN ALOKAIRUA
36 – 60	9,00	400,00
61 – 90	8,00	550,00
91 eta handiagoak	7,00	700,00

II. kapitulua. Programaren hartzailerentzako errentatzaileak**3. artikulua. Errentatzaileek programan parte hartzea**

Foru dekretu honen 1. artikuluan adierazitako herriguneetan etxebizitzak jabe diren pertsona fisikoek programan parte har dezakete.

Baita pertsona juridiko pribatuak ere, baldin eta beren jardura nagusia ondasunak eta zerbitzuak merkatu baldintzetan saltzea eta ondareak kudeatzea ez bada.

4. artikulua. Errentatzaileak programari atxikitze prozedura

1. Aurreko artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten pertsona fisiko edo juridikoek programari atxiki nahi badute, xede horretarako eskaera aurkeztuko dute.

2. Eskaerak leku hauetan aurkeztu behar dira:

— Egoitza elektronikoki eskuragarri dagoen berriarazko izapidearen bidez.

<https://egoitza.araba.eus/es/-/garantias-alquiler-vivienda>.

<https://egoitza.araba.eus/eu/-/garantias-alquiler-vivienda>.

— Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean.

— Vitoria-Gasteizko, Guardiako eta Laudioko Ogasun bulegoen erregistroan.

— Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legeak 16.4 artikuluan ezarritako gainerako erregistroetatik edozein.

Hala ere, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen 39/2015 Legearen 14.2 artikulua betez, honako hauek telematikoki aurkeztera behartuta daude: pertsona juridikoak; nor-tasun juridikorik gabeko erakundeak; elkargoko kide izatea nahitaezkoa duen jardura profesional batean dihardutenak, jardura horretan egiten dituzten izapideetarako, eta administrazioarekiko harremana elektronikoki izatera behartuta dagoen interesdun bat ordezkatzeko dutenak.

Eskaerekin batera agiri hauek aurkeztu behar dira:

a) Behar bezala betetako eskaera, elektronikoa edo inprimatua, nola aurkezten den.

Eskaerarekin batera, programa honen baldintzak beteko dituela eta Gizarte Segurantzarekiko kuotak eta zerga betebeharrak egunean dituela egiaztatzen duen adierazpena, eta alokatzeko etxebizitzaren egoeraren aurretiko egiaztatzeak egiteko baimena aurkeztu beharko dira.

b) Higiezinaren jabetzaren egiaztatzea.

Dagokion jabetza erregistroko ohar soila edo eskritura publikoaren fotokopia, alokatzeko diren etxebizitzaren jabetza eskubidea, gozamen eskubidea edo beste edozein gozamen titulu egiaztatzen duena.

Prozedura hau izapidetzeko, Arabako Foru Aldundiak automatikoki kontsultatuko ditu administrazio jardulearen esku dauden edo administrazio publikoek egindako dokumentu hauetan jasotako datuak, interesdunak aurka egiten ez badu:

a) Euskal Autonomia Erkidegoan bizi diren eskatzaileentzat, dagokion Ogasunak emandako ziurtagiria, zerga guztiak aurkeztu eta ordaindu direla egiaztatzen duena.

b) Eskatzailearen ziurtagiria, Gizarte Segurantzarekiko ordainketak egunean dituela egiaztatzen duena, norberaren konturako jarduerak egiten baditu.

Aurreko kontsulta automatikoaren aurka dauden eskatzaileek eta Euskal Autonomia Erkidegotik kanpo bizi direnek Ogasunak emandako ziurtagiriaren kasuan, kontratua formalizatzen den unean aurkeztu beharko dute dokumentazio hori.

III. kapitulua. Programaren hartzaile diren errentariak

5. artikulua. Errentariak programan parte hartzea

Alokairuko etxebizitza eskatzaile gisa programa honetan parte har dezakete nahikoa kaudimena duten eta dekretu honen I. eranskinaren 13. artikuluan zehaztutako baldintzak betetzen dituzten pertsonak.

6. artikulua. Errentamendu eskaerak aurkezteko epea eta izapidetzeko agindua

1. Aurreko artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten eta programari atxiki nahi dioten pertsona fisikoek eskaera bat bakarrik aurkeztuko dute bizikidetza unitateko. foru dekretu honen I. eranskinaren 16. artikulua ondoz ondo, eskaera orria sinatzen duen pertsona hartuko da eskatzaileatzat.

2. Errentamendu eskaerak aurkezteko epea 2025eko uztailaren 7an hasiko da.

3. Eskaerak leku hauetan aurkeztu behar dira:

— Egoitza elektronikoan eskuragarri dagoen berariazko izapidetza bidez.

<https://egoitza.araba.eus/es/-/garantias-alquiler-vivienda>.

<https://egoitza.araba.eus/eu/-/garantias-alquiler-vivienda>.

— Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean.

— Vitoria-Gasteizko, Guardiako eta Laudioko Ogasun bulegoen erregistroan.

— Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legeak 16.4 artikuluan ezarritako gainerako erregistroetatik edozein.

Eskaerekin batera agiri hauek aurkeztu behar dira:

a) Behar bezala betetako eskaera, elektronikoa edo inprimatua, nola aurkezten den.

Eskaerak barne hartuko du:

— Interesdunen erantzukizunpeko adierazpena non, gutxienez, alokatuta dagoen bitartean, etxebizitza bere ohiko bizileku iraunkorra izango dela hitzematzen duela adierazten den.

— Etxebizitzan biziko den pertsona kopuruaren aitortpena.

— Alokatu beharreko etxebizitza kokatzeko Kuadrillaren lehentasunen adierazpena. Kuadrilla bakarra, kuadrilla bat baino gehiago edo Arabako Lurralde Historiko osoa hauta daiteke.

b) Hala badagokio, eskatzailearen idazki bat, zeinak, bere premiak direla-eta, etxebizitza bat nahi baitu, baldin eta hara askatasunez sartzeko eta barne zirkulaziorako oztoporik ez badu, premia hori justifikatzen duen egoera aitortzen duen dokumentazioarekin batera.

c) Alokatzeko etxebizitzaren eskatzaileen Jabetza Erregistroaren kokapen oharra, etxebizitzarako erabilitako higiezinik jabetzan ez izatearen baldintza betetzen dutela jasotzen duena.

https://sede.registradores.org/site/propiedad?lang=es_ES.

d) Likidatutako azken bi ekitaldien Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpena ikusteko baimena.

Trebiñuko enklabean bizi diren eskatzaileen kasuan, likidatutako azken bi ekitaldien Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpena.

e) Uneko urteko diru-sarreraren egiaztagiria, hala nola nominak, pentsioen ziurtagiriak, jardueren etekinak edo zuzenbidean onartutako beste egiaztagiri batzuk.

f) Espainiako Bankuko Arriskuen Informazio Zentralak (CIRBE) egindako arrisku txostena.

<https://sedeelectronica.bde.es/sede/es/menu/tramites/central-de-infor/solicitud-informes-riesgos-cirbe-p58.html>.

g) Titularra den finantzazioen azken hiru ordainagiriak.

h) Trebiñuko enklabean bizi bada, azken errolda aldaketako egoitza datuen kontsulta, eskatzaileak etxebizitzan biziko den pertsona bakarra izanez gero. Batzuk badaude, etxebizitza alokatzeko eskaera egin aurretik elkarrekin bizi izan ez direla adierazten duena.

Prozedura hau izapidetzeko, Arabako Foru Aldundiak modu automatikoan aztertuko ditu administrazio jarduleak dauzkan edo administrazio publikoek egindako agiri hauetako datuak (interesdunak horren aurka egin ezean):

a) Eskatzailearen nortasun agiri nazionala, edo hala badagokio, atzerriarraren nortasun zenbakia, bestela, haren ordezkariarena; baita gainerako bizikideena ere.

b) Arabako Lurralde Historikoan bizi diren eskatzaileak badira, likidatutako azken bi ekitaldien Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpena kontsultatzea.

c) Arabako Lurralde Historikoan bizi bada, azken errolda aldaketako egoitza datuen kontsulta, eskatzaileak etxebizitzan biziko den pertsona bakarra izanez gero. Batzuk badaude, etxebizitza alokatzeko eskaera egin aurretik elkarrekin bizi izan ez direla adierazten duena.

Foru administrazioaren zerbitzu teknikoek programan parte hartzeko baldintzak egiaztatuko dituzte. Hori dela eta, eskaera baten aurkezpen data izango da eskaera, behar bezala osotuta, ebazpen honetan eta dagozkion deialdian eskatzen diren agiriekin batera aurkezten den eguna.

Arabako Foru Aldundiak, bere kabuz edo hirugarrenen laguntzarekin, pertsonaren finantza egokitasuna egiaztatuko du.

Dagozkion barne izapideak eginda, atxikipena onartu dela jakinaraziko zaie eskatzaileei; bestela, Lurralde Oreka Zuzendaritzak eskaera ukatu duela adierazten duen ebazpena emango du.

Nolanahi ere, izapidetzeko edo ebazpena ematen den unean bermeak formalizatzeko aurrekontu estaldurarik ez duten eskaerak ukatuko dira.

IV. kapitulua. Bermeak emateko eta ezerezteko prozedura

7. artikulua. Dirulaguntza emateko prozedura

Errentamendu eskaerak Arabako Foru Aldundian sartu ahala kontuan hartuko dira, eta hileko eskaera multzoak ezarriko dira, hil bakoitzaren azken egunean.

Hilaren hasieran aurreko hilean programari atxiki zaizkion etxebizitza eskaerak multzokatuko dira, baita aurretik atxiki arren, alokairuko etxebizitzarik esleitura ez dutenak ere. Salbuespen gisa, urte bakoitzaren uztailan jasotako eskaerak abuztuan jasotzen direnekin multzokatuko dira.

Multzokatzea egindakoan, eskaera orrian zehaztutako lehentasunen arabera sailkatuko dira eskaerak, bai kuadrillen arabera, bai Lurralde osoaren arabera. Era berean, alokatzeko dauden etxebizitzaren lotuko dira. Horretarako, etxebizitza horiek zer kuadrillatan kokatuta dauden, eta zenbait pertsona bizi daitezkeen kontuan hartuko da.

Prozesu horren ondoren, jakinarazpen bat bidaliko zaie alokairuko etxebizitza eskatzaileei mezu elektroniko baten bidez, zer etxebizitza esleitu zaien adierazteko, betiere etxebizitzarik badago. Etxebizitza bat baino gehiago aukera badezakete, lehentasun ordena adierazteko eskatuko zaie.

Eskatzaileek esleitutako etxebizitza onartu edo ukatzen dutela adierazi beharko dute Arabako Foru Aldundiaren jakinarazpena jaso eta hurrengo 5 egun balioduneko epean. Bestela, etxebizitza bat baino gehiago aukera badezakete, lehentasun ordena adierazi beharko dute. Azken kasu horretan, lehentasun ordenak, eskaintako etxebizitzaren bat edo guztiak kanpoan utz ditzake, eta hori ukatutzat hartuko da.

Prozedura horren ondoren, lurralde orekan eskumena duen sailak foru agindua ezarriko du, eta aldi bakoitzean eskuragarri dauden etxebizitzak esleitu ditu.

Behin ebazpena emanda, alokairuko kontratua formalizatzeko, harekin lotutako fidantzak izapidetzeko, eta programa honen bermea osatzen duten aseguruei alta emateko prozesua hasiko da. Alokairuko kontratuaren eta hari lotutako aseguruen efektu data, sinatzen diren hurrengo hileko lehen eguna izango da. Nolanahi ere, etxebizitza ematen den hileko multzokatzetik hiru hilabetera izango da gehienez.

Etxebizitza eskatzaileek behin bakarrik uka dezakete esleitu zaien etxebizitza penalizaziorik jaso gabe, eta eskaerekin egiten den hurrengo hileko multzokatzeari sartuko dira. Eskatzaileak bigarren aldiz ukatzen badu, programan baja emango zaio, eta ezingo du eskatu berriro atxikitzea dekretu honetan ezarritako prozeduraren bidez hiru hilabete igaro arte, bigarren aldiz ukatzen duen egunetik.

8. artikulua. Alokairuko kontratuak eta lotutako bermeak amaitzea

Bost urte igarotakoan errentamendua eta programa honen atxikipena amaitutzat hartuko dira. Hala ere, errentariak beste eskaera bat egiten dezake ekitaldi horretan indarren egon litekeen deialdiaren barruan.

Horren ondorioz, Arabako Foru Aldundiak, bere kabuz edo hirugarrenen bidez, alokatutako etxebizitzaren azken bisita egingo du, eta hala badagokio, beharrezko jarduketak ezarritako ditu kalte babesgarriak konpontzeko. Nolanahi ere, ez dira barne hartuko alokairuaren hasieratik ohiko erabilerarengatik gertatzen diren kalteak. Errentatzaileak zein errentariak nahitaez joan behar dute etxebizitzaren azken azterketa horretara, bestela, egiaztatzen horren ondorioz egiten den txostenean jasotzen dena onartzen dutela ulertuko da.

Errentariak programaren baldintzak ez betetzeagatik amaitzen bada kontratua, ezingo du egin programa honi atxikitzeko beste eskaerarik.

Azken xedapena. Deialdia

Deialdi honek osatu egiten du Arabako Foru Aldundiaren etxebizitzak alokatzeko bermeen programaren baldintza orokorrak arautzen dituen foru dekretu honen I. eranskinean jasotakoa.

Deialdia indarrean egongo da Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko titularren ebazpen bidez berariaz amaitu arte.

Era berean, deialdi honetan araututako alderdiak aldatu ahal izango dira Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko titularren ebazpenaren bidez. Ebazpen horrek foru dekretu hau aipatuko du, eta deialdia behar bezala izapidetzeko eta ebazteko/kudeatzeko beharrezkoa dena eguneratuko du.