

XEDAPEN OROKORRAK

ENPLEGU ETA GIZARTE POLITIKETAKO SAILA

4029

2014/180 DEKRETUA, 2014ko irailaren 23koa, merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) programa sortzeko den Dekretua aldatzen duena.

Martxoaren 27ko 43/2012 Dekretuaren bidez sortu zen ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa), merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programa. Programaren helburua da titulartasun pribatuko etxebizitzak alokairuko merkatura bideratzea errentarientzako arrazoizko prezioan. Horretarako, aseguru-poliza bidezko berme-sistema bat ezarri zen, etxebizitzaren jabeen errenta kobratuko zutela, defentsa juridikoa izango zutela eta kalteak konponduko zitzaizkiela bermatuta. Horren truke, errentek ez lituzkete ezarritako gehieneko zenbatekoak gaindituko.

Hasiera batean, 2.000 etxebizitza eskuratzea zegoen aurreikusita, baina programa bi urte mar txan egon ondoren, bildutako datuen arabera egoera oso urruti dago kopuru horretatik. Agente laguntzaile gehienek ustez, horren arrazoia etxebizitzak esleitzeko prozeduran datza, uko-egite ugari dagoelako eta prozedura hilabeteetan luzatzen delako, azkenean jabeak motibazioa galtzen dutelarik.

Beraz, prozedura hori arindu egin behar da, eta programan zenbait hobekuntza sartu, etxebizitza hutsak dituzten jabeentzat eta arrazoizko alokairuen bila ari diren etxebizitza-eskatzaileentzat ere erakargarria izateko.

Horrela, Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan izena emanda dauden pertsonak izango dira interesatzen zaizkien etxebizitzak eskatu beharko dituztenak, etxebizitza horien ezaugarri nagusiak aldeztatik ezagututa. Asmoa da uko-egiteen kopurua zorrotz murriztea eta esleipen-epeak ere laburtzea.

Horrekin batera, eskabideak etxebizitza alorreko eskumenak dituen sailaren web orrian egingo dira zuzenean, eskabideak jasotako ordenan esleitzeko dira, eta kudeaketa asko erraztuko da.

Azkenik, adierazi behar da dekretu honen formulazioak eta izapidetzeak bete egiten duela Emakumeen eta Gizonen berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legeak 22. artikuluan ezarritakoa, bai eta Jaurlaritzaren Kontseiluak 2012ko abuztuaren 21eko bilkuran onartutako genero-eraginaren aurreko ebaluazioa gauzatzeari buruzko eta gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ekidin eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeari buruzko jarraibideak ere. Jarraibide horiek Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariaren abuztuaren 21eko 40/2012 Ebazpenaren bidez argitaratu ziren.

Horrenbestez, Enplegu eta Gizarte Politiketako sailburuak proposatuta, eta Jaurlaritzaren Kontseiluak 2014ko irailaren 23n egindako bileran aztertu eta onartu ondoren, honako hau

XEDATZEN DUT:

Artikulua bakarra.– Merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) programa sortzeko den martxoaren 27ko 43/2012 Dekretua aldatzea.

Lehenengoa.– Aldatu egiten da 2. artikulua 3. paragrafoa, eta honela idatzita geratuko da:

«3.– Etxebizitzaren alorrean eskumenak dituen sailak bideratuko du ASAP (alokairu segurua, arazoizko prezioa) merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programa. Horretarako, Eusko Jaurlaritzaren agente laguntzaile gisa jardungo duten bitartekari homologatuen sare bat egongo da batetik, eta, bestetik, web orria, non etxebizitzak eskainiko diren eta etxebizitza horiek eskuratzeko interesa duten pertsonak eskabideak egingo dituzten».

Bigarrena.– 15. artikulua atal bat gehitzen zaio, eta honela idatzita geratuko da:

«g) Informatikako ekipoak uztea eta laguntza ematea aurrez aurre hala eskatzen duten pertsona edo bizikidetzaren unitateei, ASAP (alokairu segurua, arazoizko prezioa), merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programan sartutako etxebizitzak eskuratzeko eskabideak egiteko edota zuzentzeko eta ezabatzeko».

Hirugarrena.– Aldatu egiten da 17. artikulua, eta honela idatzita geratuko da:

«17. artikulua.– Baldintzak.

1.– ASAP (alokairu segurua, arazoizko prezioa) merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programan sartu ahal izateko, etxebizitzek honako betekizun hauek bete beharko dituzte:

a) Inolako babes publikorik ez izatea.

b) Egituraren eta eraikuntzaren egokitasunari eta bizitzeko egokitasunari buruzko baldintza orokorrak betetzea, hain zuzen ere, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketaren babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. eta IV. eranskinetan edo haren ordeko araudietan xedatutakoak.

c) Itxura txukuna eta garbia edukitzea.

d) Sukaldea behar bezala hornituta edukitzea: janaria prestatzeko plaka, harraska, arropa-garbigailua, hozkailua eta ke-kanpaiarekin; bainugela ere bai: komuna, konketa eta dutxa edo bainuontzia. Horien guztien funtzionamendua egokia izan behar du.

e) Ez egotea lehendik ez alokatuta, ez okupatuta, eta alokatzea eragotziko lukeen bestelako mugarik ere ez izatea.

f) Dekretu honetako I. eranskinean ezarritako errentaren muga ez gainditzea.

g) Etxebizitza alorrean eskumenak dituen sailaren iritziz alokairuko etxebizitzaren eskari nahiko handia dagoen udalerrri edo eskualde batean egotea.

2.– Baldintza horiek betetzen ez dituzten etxebizitzak ez dira ASAP (alokairu segurua, arazoizko prezioa) merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programan onartuak izango».

Laugarrena.– Beste artikulua bat erantsi da, 19 bis, eta honela idatzita geratuko da:

«19 bis artikulua.– Publizitatea.

ASAP (alokairu segurua, arazoizko prezioa) merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programan sartutako etxebizitzak etxebizitza alorreko eskumenak dituen sailaren web orrian argitaratuko dira, honako datu hauekin batera: kokapena, ezaugarri nagusiak, gehieneko errentak eta etxebizitza bakoitza kudeatzen duen agente laguntzaileekin harremanetan jartzeko datuak».

Bosgarrena.– Aldatu egiten da 21. artikulua, eta honela idatzita geratuko da:

«21. artikulua.– Agente laguntzaileekiko betebeharrak.

1.– ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programan etxebizitzak sartu ahal izateko, errentatzaileek honako betebeharrak izango dituzte agente laguntzaileei begira:

a) Mandatu-kontratu bat izenpetuta, etxebizitzaren kudeaketa osoa haren ardura hartu duen agente laguntzailearen esku uztea sei hilabetez gutxienez, errentamendu-kontratuaren fidantzak gordailutzeko eta berreskuratzeko kudeaketa barne.

b) 100 euroko fidantza ordaintzea, eksklusibotasun hori bermatzeko. Errespetatu ezean, agente laguntzaileak kopuru hori bereganatuko du; edo itzuli edo deskontatu egingo du jasotzea dagokion ordainsarietatik.

c) Etxebizitzaren egokitasuna eta errentamendu-kontratuena egiaztatzeko behar den dokumentazioa agente laguntzaileari ematea.

d) Agente laguntzaileari etxean sartzen uztea, bere eginkizunak eta betebeharrak betetzeko behar duen guztietan.

e) Agente laguntzaileari ordainsaria ematea:

1) Etxebizitzaren lehenengo errentamendu-kontratuko hileko bat. Ordainsari hori ordaintzeko betebeharra kontratua sinatzen den unean sortuko da.

2) Lehen kontratuaren ostean, hileko errenta baten erdia, lehenengo errentari berari alokatzeko egiten zaizkion errentamendu-kontratuaren bakoitzeko. Ordainsari hori ordaintzeko betebeharra ere kontratu bakoitza sinatzen den unean sortuko da.

3) Lehen kontratuaren ostean, etxebizitza beste errentari bati alokatzeko egiten diren errentamendu-kontratuaren bakoitzean, hileko errenta bat. Ordainsari hori ordaintzeko betebeharra ere kontratu bakoitza sinatzen den unean sortuko da.

4) Errentaren ehuneko hiruko komisio bat, gehienez ere. Ordainsari hori ordaintzeko betebeharra hileroko sortuko da kontratuak indarrean dirauen bitartean.

2.– Aurreko paragrafoa e) letran adierazitako ordainsariei Balio Erantsiaren Gaineko Zerga aplikatuko zaie, zerga sortzen den egunean indarrean dagoena».

Seigarrena.– Aldatu egiten da 22. artikulua, eta honela idatzita geratuko da:

«22. artikulua.– Baldintza orokorrak.

ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programan sartutako etxebizitzaren eskatzaileak izan daitezke Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan inskribaturiko pertsonak, alokairuko etxebizitza eskatzen badute eta honako betekizun hauek betetzen badituzte:

a) Urtean 12.000 eta 39.000 euro bitarteko diru-sarrera haztatuak izatea, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 38/2009 Dekretuaren 23. artikulua edota horren ordezko araudiak xedatutakoarekin bat.

b) Zorrik ez izatea, errentak edota kanonak ez ordaintzeagatik, edota errentan esleitutako babes ofizialeko etxebizitzetan, zuzkidura-bizitokietan edo berdinetsitako etxebizitzetan sortutako kalteengatik.

c) Etxebizitzen errentak haren urteko diru-sarrera haztatuen % 30 ez gainditzea».

Zazpigarrena.– Aldatu egiten da 24. artikulua, eta honela idatzita geratuko da:

«24. artikulua.– Etxebizitza-eskabidea.

1.– 22. artikuluan aurreikusitako baldintza orokorrak betetzen dituzten pertonek edo bizikidetzaren unitateek, ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programan sartutako etxebizitza bat eskuratu nahi badute, etxebizitza alorreko eskumenak dituen sailaren web orrian egin beharko dute eskabidea, zuzenean nahiz dagokion agente laguntzailearen bitartez.

2.– Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritako etxebizitzak eskatu ahal izango dira.

3.– Etxebizitza bakoitzeko, gehienez 10 eskabide onartuko dira.

4.– Gehieneko kopuru hori lortuta, etxebizitza hori ez da eskuragarri egongo eskabide gehiagotarako.

5.– Pertsona edota bizikidetzaren unitate bakoitzak etxebizitza-eskabide bat baino ezingo du aktibo izan. Ez da beste eskabiderik onartuko, aurrekoa bertan behera uzten ez bada».

Zortzigarrena.– Aldatu egiten da 25. artikulua, eta honela idatzita geratuko da:

«25. artikulua.– Etxebizitzen esleipena

1.– Agente laguntzaileei dagokie programan sartutako etxebizitzak eskatzaileen zerrendako pertsonari edo bizikidetzaren unitateari esleitzea.

2.– Etxebizitzak onartutakoan, errentamendu-kontratuak formalizatuko dira, fidantzak gordailutu eta zergen likidazioa egingo da.

3.– Etxebizitza bat onartutakoan, bertan behera geratuko dira horren ostean etxebizitza eskuratzeko egindako eskabide guztiak».

Bederatzigarrena.– Beste artikulua bat erantsi da, eta honela idatzita geratuko da:

«25 bis artikulua.– Programatik kanpo geratzea.

1.– Hona hemen, sei hilabetez ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) etxebizitza libreen alokairuaren merkatuko bitartekaritza-programatik kanpo geratzeko arrazoiak:

a) ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programaren etxebizitza bati uko egitea.

b) Errentamendu-kontratua formalizatzeko agente laguntzaileak egindako errekerimenduari jarraionik ez egitea, horretarako beharrezkoa den dokumentazioa ez aurkeztea, kontratua sinatzera ez aurkeztea, edota ez sinatzea.

c) Agente laguntzailea hiru eguneko epean etxebizitza esleitu behar zaion pertsonarekin edo bizikidetzaren unitatearekin harremanetan ezin jarri izatea.

2014ko irailaren 30a, asteartea

2.– Eskabidea egin duen pertsona edo bizikidetzaren unitatea, etxebizitza esleitzeko hurrenkaren lehenengo tokian egon ez eta etxebizitza eskuratzeari bere borondatez uko egiten badio, ez da ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) etxebizitza libreen alokairuaren merkatuko bitartekaritza-programatik kanpo geratuko».

Hamargarrena.– Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren aipamen guztiak etxebizitza alorean eskumenak dituen sailari egindakotzat joko dira.

Hamaikagarrena.– Azken xedapenetako bigarrena aldatu egiten da eta honela idatzita geratuko da:

«Bigarrena.– Etxebizitza alorreko eskumenak dituen sailburuari ahalmena ematen zaio, dekretu honetako 22.a) artikuluan xedatutako urteko diru-sarrera haztatuak, 24.3. artikulua jasotako etxebizitzako gehieneko eskabide-kopurua, eta I. eranskinean aurreikusitako gehieneko errentak Agindu bidez aldatzeko».

AZKEN XEDAPENA.– Indarrean sartzea.

Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta biharamunean jarriko da indarrean dekretu hau.

Vitoria-Gasteiz, 2014ko irailaren 23a.

Lehendakaria,
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

Enplegu eta Gizarte Politiketako sailburua,
JUAN MARÍA ABURTO RIQUE.