

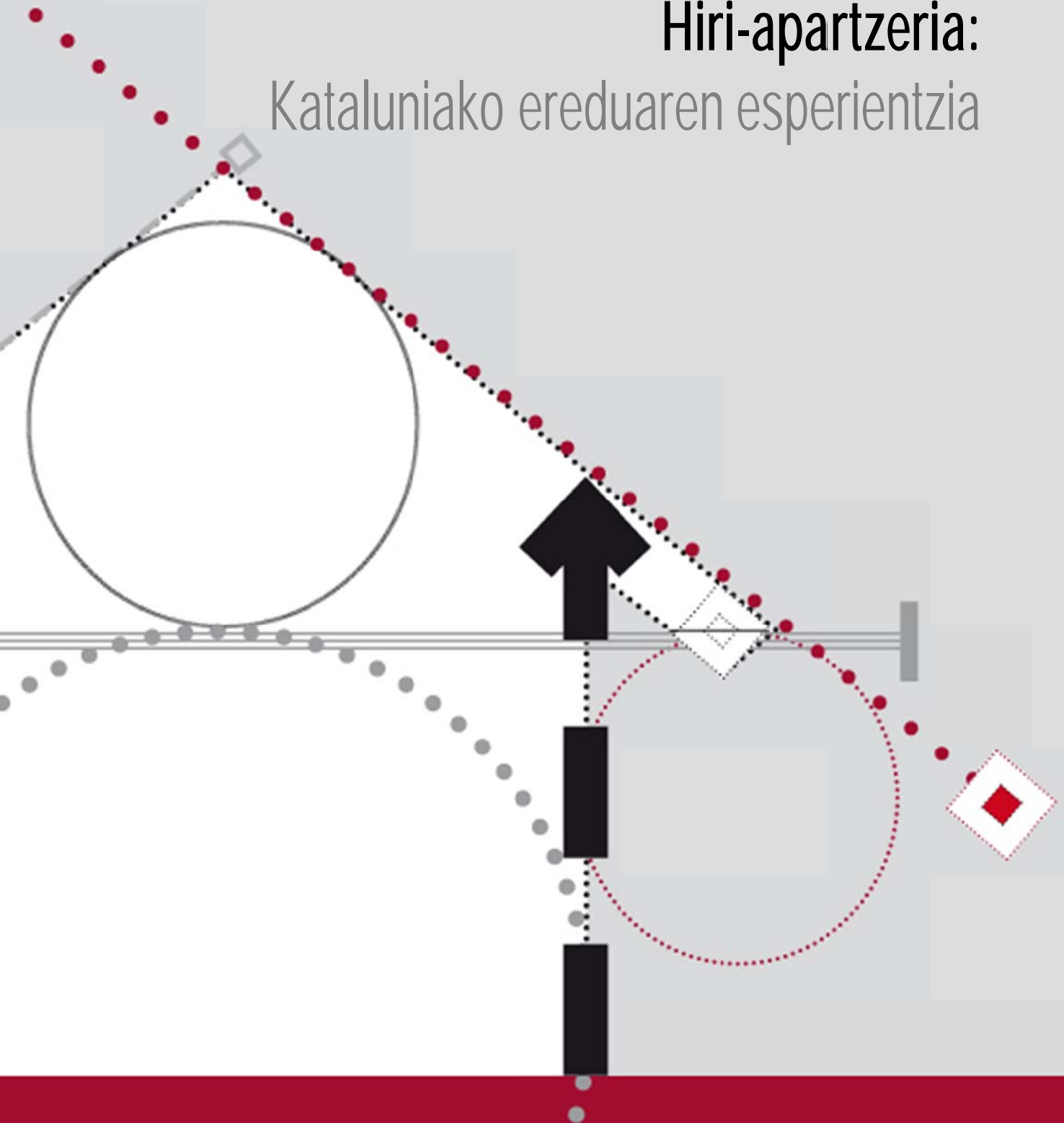


ETXEZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Hiri-apartzeria:

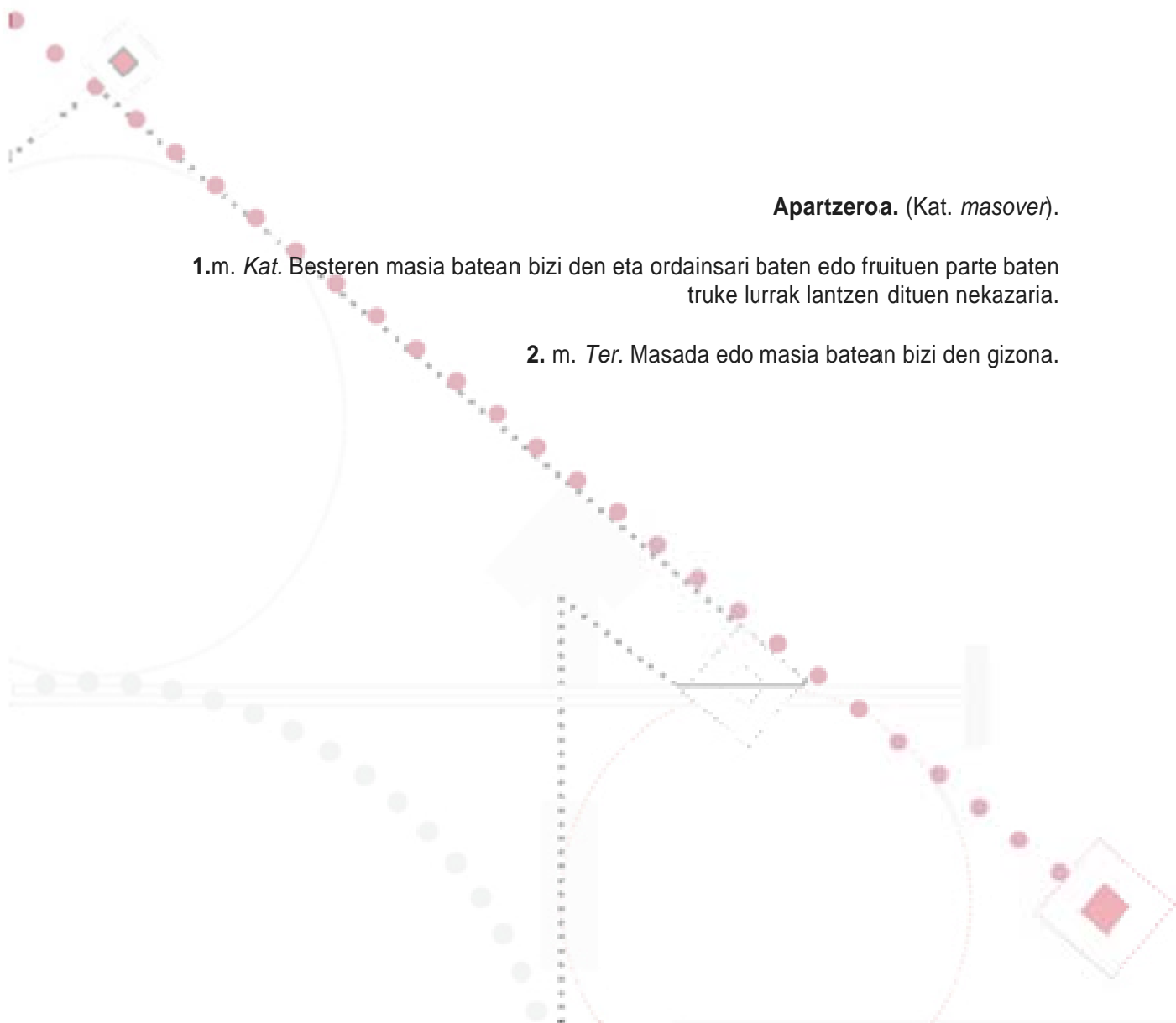
Kataluniako ereduaren esperientzia





Aurkibidea

1. Aurkezpena	4
2. Historia pixka bat: <i>apartzero</i> terminoaren jatorria	5
3. Zertan datza hiri-apartzeria?	5
4. Kataluniako apartzeriaren arauzko oinarria	6
5. Apartzeria-kontratuak formalizatzeko irizpideak	8
6. Tokiko esperientziak hiri-apartzeriaren arloan	9
6.1. Hiri-apartzeria programa Oloten	9
6.2. Can Baró. Bartzelona	11
7. Apartzeriak Katalunian duen ezarpenaren lehen balantzea	13
8. Ondorioak	15
Eranskina: Hiri-apartzeriari aplikatzeko irizpideak	



Apartzeroa. (Kat. *masover*).

1.m. *Kat.* Besteren masia batean bizi den eta ordainsari baten edo fruituen parte baten truke lurrak lantzen dituen nekazaria.

2. m. *Ter.* Masada edo masia batean bizi den gizona.

1. Aurkezpena

Txosten honen xedea Kataluniako esparru instituzionalean (oso sustraituta dago bertan) hiri-apartzeriaren irudia aztertzea da, EAEn esparruan aplikatzeko duen potentziala aztertzeko.

Etxebizitza Plan Zuzendaria 2013-2016 prestatzeko esparruan irekitako prozesu parte-hartzailean jasotako herritarren proposamenei esker jarduketa batzuk identifikatu dira, hasieran planifikatutakoen osagarriak eta plan horretan txertatzeko modukoak. Herritarren proposamen horietako batek hiri-apartzeriari lotutako jarduketak EAEn aplikatzeko potentzialari buruzko azterketa egitea planteatzen du.


Herritarren ekarpen horri erantzunez, Etxebizitza Plan Zuzendaria 2013-2016ko 4. Ardatzaren esparruan, birgaitze-eredu jasangarri, sozial, ekonomiko eta integratzaile berri bat sustatzea xede duen ardatzaren esparruan, ekintza espezifiko bat jaso da (4.3.G), hain zuzen ere, hiri-apartzeriari buruzko azterketa egitea xede duena.

Hiri-apartzeriaren irudia koherentea da Etxebizitza Plan Zuzendaria 2013-2016-ren arabera etxebizitza-politikak izango dituen hainbat jarduketa-lerro estrategikorekin, esaterako, honako hauekin:

- Eskala txikian edo tokikoan birgaitze-proiektuak sustatzea, berarekin dituen produkzio-ehunaren dinamizazioarekin eta enplegua sortzeko laguntzarekin.
- Egoera kaskarrean edo aurri-egoeran dauden etxebizitza hutsak mugiaraztea eta merkatuan jartzea.
- Arazo ekonomiko eta finantzario bereziak dituzten kolektiboek etxebizitza izatea, bide tradizionalen alternatiba bat sustatuz, etxebizitza eskuratzen duenak bertan bizitzeko diru-ordainketa handirik egin behar izan gabe.

Horregatik du interes berezia hiri-apartzeriaren irudia eta Katalunian ezartzeko prozesua aztertzeak, EAEn etxebizitza-politikaren erronka berrien ikuspegitik.


2. Historia pixka bat: apartzero terminoaren jatorria



Txostenaren hasieran jasota dagoen bezala, RAEren arabera, *masover* (*apartzero*), bere jatorrizko adieran, bere jabetzakoa ez den etxebizitza batean (masia) bizi den nekazaria da, hura erabiltzeko eskubidearen truke bere lana eskaintzen duena bere landa-jatorrian, nekazaritza-izaerakoan. Akordio- edo kontratu-mota tradizional hori ez zen Kataluniako eskusiboa, Espainiako estatuaren gainerako lurraldeetan ere bere isla baitu apartzeria deiturapean.


Apartzeria-kontratuaren irudi tradizionala akordio bat zen. Akordio horren bitartez, landa-finka baten jabeak beste pertsona baten (*apartzeroa*) ardurapean uzten zuen nekazaritza-ustiapena, emaitzen portzentaje baten eta finka barruan kokatutako higiezinaren batean bizitzeko eskubidearen truke.

Hiri-apartzeriaren irudiari azken urte hauetan Katalunian eman zaion bultzadak kontratu-eredu tradizional hori eguneratu du, hiri-eremura lekualdatuz etxebizitza eskuratzeko arazoa arintzeko helburuarekin, eta eraikitako etxebizitza-parkea birgaituz.



Ondoren azalduko den bezala, apartzeria-kontratua, gaur egun, partikularren arteko akordio bat da funtsean. Akordio horren bitartez, pertsona batek edo pertsona-talde batek (*apartzeroa*) bere jabetzakoa ez den etxebizitza bat edo lokal bat (bizitegi-erabilerarako egoera txarrean dagoena) birgaitzeko konpromisoa hartzen du, etxebizitza edo lokal hori aldi batez erabiltzeren truke.

3. Zertan datza hiri-apartzeria?



Egungo hiri-apartzeriako kontratu-eredua, funtsean, etxebizitza baten (gehienetan hutsik eta egoera kaskarrean dagoena) erabilera lagatzea da, *apartzeroaren* lanaren bitartez hura birgaitzea lor dezan jabetza duen pertsonak diru-ordainketarik egin gabe. *Apertzeroa*, trukean, birgaitzen ari den etxebizitza horretan bizi daiteke hitzartutako eta mugatutako denbora batean, doan edo alokairu sinboliko baten truke.

Kontratu-mota horren dohaina da jabearen (bere jabetzako etxebizitza birgaitzea behar duena) interesa eta etxebizitza bat behar eta alokairu libreko merkatuan arazo bereziak dituen pertsonaren (edo pertsona-taldearen) interesa uztartzen dituela.

4. Kataluniako apartzeriaren arauzko oinarria

Kataluniako apartzeria arautzeak, etxebizitzarako eskubideari buruzko abenduaren 28ko 18/2007 Legearen bitartez, sendotasun eta segurtasun juridiko nabarmenak eman dizkio kontratu-irudi horri Kataluniako errealitate ekonomiko eta sozialean gehiago hedatzeko eta aplikatzeko.

Apartzeria arautzeko lege hori izatea mugarrria da, dudarik gabe, akordio-mota hori instituzionalizatzeko prozesuan, Kataluniako lurraldean etxebizitza izateko formatu posibleetako bat bezala arautzen duelako. Abenduaren 28ko 18/2007 Legeak hiri-apartzeriaren definizio xehatua jasotzen du (3. artikuluan), honako hau dela adieraziz:

... kontratu bat da eta, kontratu horri jarraiki, etxebizitza baten jabeek erabiltzen lagatzen diote, adostutako denboran, lagapen-hartzaileek birgaitze- eta mantentze-lanak euren gain hartzearen truke.

Arau-erregulazio hori oso interesgarria izan da kontratu-mota horrek etxebizitzak erabiltzen uzten duten jabeek eskaintzen dien bermearen pertzepzioa hobetzeko. Apartzeria-kontratu bat sinatzeko erabakiaren aurrean etxebizitzen jabeek dituzten erreparoei irtenbidea aurkitu nahi zaie lege horren bitartez. Erreparo horiek lotura izan ohi dute *apartzeroak* denbora mugagabeen etxea okupatzeko ikusten duten arriskuarekin.

18/2007 Legeko 42. eta 74 artikuluek xehatzen dituzte apartzeriaren edukia eta irismena Kataluniako egungo arau-esparruaren barruan. 42. artikulua etxebizitza hutsaren arazoa ebazten lagunduko duten eta, aldi berean, birgaitze-politikak sustatzeko aukera emango duten jarduketan artean kokatuko du apartzeria sustatzea.

18/2007 Legea, abenduaren 28koa, etxebizitza eskubidearena
42. artikulua. Etxebizitzak okupatu gabe egotea saihesteko jarduketak

1. Generalitateak, toki-administrazioekin koordinatuta, etxebizitza hutsak edo okupatu gabeak merkatura ateratzea indartzeko, ahal izanez gero alokairuan, sustapen-politikak indartu behar ditu. Horretarako, etxebizitzak okupatu gabe egotea saihesten ahalegindu behar du eta behar diren ikuskapen-programak onartu behar ditu.
2. Etxebizitza hutsen edo okupatu gabeen jabeek bermeak eman behar zaizkie errentak kobratzeari eta kalteak konpontzeari dagokienez.
3. Egoera txarrean dauden etxebizitzak birgaitzea sustatzeko politikak indartu behar dira gero alokatu ahal izateko, jabeentzako diru-laguntza zuzenen bitartez, obrak egikaritzeko Administrazioaren subrogazio-eskaintzaren bitartez eta hiri-apartzeriako kontratuei laguntza publikoa emanda.
4. Etxebizitza hutsak edo okupatu gabeak Administrazio publikoaren esku laga daitezke, honek alokairu-erregimenean kudea ditzan. Ordainetan, kobrantzari eta lagapenaren gainerako baldintzei buruzko ituna sinatu behar da, etxebizitza-planetan xede horretara espezifikoki zuzendutako programen barruan.

5. Aurreko atalek xedatutako en bestelako neurriak har ditzake Administrazioak. Horien artean daude zerga-izaerako neurriak, etxebizitzak okupatzea sustatzeko eta haiek justifikaziorik gabe okupatu gabe egotea zigortzeko helburuekin.

Aipaturiko legeko 74. artikulua hiri-apartzeriako erregimenean lagatako etxebizitzak hartzen ditu gizarte-politikerara zuzendutako beste etxebizitza-mota bat balira bezala, etxebizitza babestuekin edo zuzkidura-ostatuarekin batera.

Kataluniako araudi propioa osatuz, etxebizitzaren alokairu-merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriari buruzko ekainaren 4ko 4/2013 Legea indarrean sartzearekin batera, aurrerapen esanguratsuak gertatu dira apartzeriatik hurbil dauden edo haren berdintsuak diren irudien arau-garapenean, ondorengo taulan adierazten den bezala.

Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen idazketa berriaren lehen azterketatik ondorioztatzen da apartzeria edota antzeko kontratu-motak sustatzeko ekimenak eta programak indartu ahal izateko balio duen estatuko arau-esparru bat dagoela. Ekimen eta programa horiek etxebizitza-parkea balioztatzea lehenetsi behar dute narriatutako etxebizitza hutsak birgaitzeko prozesuen bitartez, horiek berehala okupatu ahal izateko.

"Birgaitzeagatiko errenta" izeneko estatuko araudian dauden apartzeria-kontratuaren antzeko modalitateak

Katalunian izan duen arau-garapen garrantzitsutik haratago, Estatu osoan apartzeria instituzionalizatzea "birgaitzeagatiko errenta" deituriko formularekin uzta daiteke. "Birgaitzeagatiko errenta" etxebizitza eskuratzeko modalitate bat da. Modalitate horretan, errenta ordaindu beharrenean, erabat edo partzialki, errentan hartutako etxebizitza birgaitu edo eraberritu behar da.

Duela gutxi, etxebizitzaren alokairu-merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriari buruzko ekainaren 4ko 4/2013 Legea ateratzeak "birgaitzeagatiko errenta" garatu du Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legea aldatuta. Horretarako, 17. artikulua aldatu du, honela idatzita geratu dena.

" Errentamendu-kontratuaren, alderdiek askatasunez erabaki dezakete, jakineko epe batean, errenta ordaindu beharrenean errentariak higiezin hitzartutako baldintzetan eraberritu edo birgaitu behar izatea, erabat edo partzialki. Errentamendua amaitzen denean, errentariak ezingo du eskatu ordainketa gehigarriak higiezin egindako obren kostuagatik".

5. Apartzeria-kontratuak formalizatzeko irizpideak

Abenduaren 28ko 18/2007 legearen ondoren, Katalunian apartzeria instituzionalizatzeko prozesuak aurrerapen esanguratsua izan zuen 2010ean Kataluniako Etxebizitzaren Lurralde Arloko Plana atera zenean.

Plan horrek artikulua espezifiko bat eskaintzen dio apartzeriaren erregulazioari, Kataluniako eraikitako etxebizitza-parkearen erabilera optimizatzeko xedez lurralde osoan ezarri beharreko neurri eraginkor gisa (Planeko 12. artikulua).


Oso garrantzitsua da plan honek zehaztea, bere bosgarren xedapen gehigarrian, etorkizuneko apartzeria-kontratuak zehaztasunez eta xehetasunez arautu behar dituzten eskakizunak eta irizpideak. Erregulazio xehatu horrek berme juridikoaren maila handiagoa sortu nahi du nahasitako alderdientzat eta, modu horretan, Katalunian apartzeria-ekimen eta -proiektu berriak martxan jartzen lagundu.

Irizpide horien garrantzia kontuan hartuta, komenigarritzat jo da hura hitzez hitz argitaratzea txosten honen eranskin gisa, sakontasunez aztertu eta kontuan hartu ahal izan daitezen beste lurralde batzuetan erabili ahal izateko, esaterako, EAEn. Irizpide horien artean nabarmendu beharrekoak dira apartzeria-kontratu formalki definitzen dutenak (Eranskineko 1. puntua) eta baita alokairuko kontratuei eta alokairu sozialekoei parekatzea definitzen dutenak ere, etxebizitza-alokairurako aurreikusitako onurak eta laguntzak jaso ahal izateko (Eranskineko 2. puntua).

Esanguratsua da apartzeria-kontratuaren iraupenaren tratamendua ere. Hala, kontratuaren iraupena *apartzeroek* egindako obren amortizazio-epearekin lotzen da, obrak amaitzen direnetik kontatzen hasita, hain zuzen ere, obra-amaierako akta lortzen denetik.

Etxebizitzaren erabilera-baldintzei dagokienez, plana Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legeari lotzen zaio. Hala, *apartzeroarentzat*, etxebizitzak bere ohiko bizilekua eta bizileku iraunkorra izan behar du obrak hasten direnetik, eta ezin du erabili beste jarduera edo erabilera batzuetarako. Halaber, kontratu hori laga egin daiteke, lagapen-hartzaileak (apartzero berriak) aurreko apartzeroaren betebeharrak bere gain hartzen dituelarik.

6. Tokiko esperientziak hiri-apartzeriaren arloan




Seigarren atal horretan tokiko bi esperientzia desberdin azalduko dira apartzeria garatzeko joera edo mota desberdinak irudikatzeko helburuarekin. Bi esperientzia horiek Etxebizitzako Behatokiaren aurreko txosten batean azaldukoak osatuko dituzte, hain zuzen ere, Lloret de Mar eta San Cugateko udaletako esperientzietan zentratu zirenak.

Lehenengoak (Oloteko udala) erakundeek sustatutako hiri-apartzeriaren ereduari erantzuten dio. Eredu horretan, toki-administrazioek (San Cugat edo Lloret de Mar udaletakoen antzekoa) gako-rola jokatzen dute etxebizitza hutsa birgaitzeko eta dinamizatzeko eredu-mota hori ezartzeko orduan.

Bigarren esperientzia (Can Baró Bartzelonan) apartzeria etxebizitza hutsak dinamizatzeko eta tokiko etxebizitza-parkea hobetzeko tresnatzat jotzearen aldeko bide alternatiboa da. Herri-ekimenetik sortutako proiektu-eredua da. Herritar-talde batek tokiko etxebizitza-parkea balioztatzea sustatu du, auzo bateko biztanleentzako herri-onura emateko.

Karakterizazio-prozesu horretatik haratago, egokitzen jo da ekimen horien ezarpen-maila efektiboan sakontzea, hura ezartzeko faktore kritikoak identifikatuz. Hurrengo kapituluan gai horren inguruko gako-elementu batzuk azalduko dira.

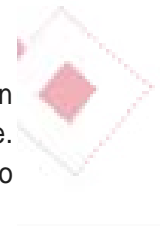
1.- Hiri-apartzeria programa Oloten.



Programaren ezaugarri nagusia proiektuaren kudeaketan udalak berak duen inplikazioa da, jabeek nabaritzen duten segurtasuna ahalbidetzeko bitartekaritza-lanak bere gain hartuz.

2.- Can Baró programa Bartzelonan.

Ekimen hau bere izaera pribatuagatik nabarmentzen da. Tokiko gizarte-proiektuen sustapenarekin lotura handia duten herri-kooperatibek eta -elkartek sustatzen dute. Halaber, programa hau bere finantzaketa-sistemaren izaera berritzaileagatik ere bada oso esanguratsua, *crowdfunding* deiturikoaren bitartez finantzatzen ari baita.



6.1. "Hiri-apartzeria" programa Oloten

Oloteko udalak, Etxebizitza eta Birgaitze Bulegoaren bitartez, udalerriko hiri-apartzeriako proiektuen sustapenarekin eta babesarekin lotura duen programa espezifiko bat jarri du martxan.

Esperientzia hori, beste batzuekin batera, esaterako, lehen aipaturiko San Cugatekoarekin batera, Kataluniako herrietan apartzeria sustatzen esperientzia aitzindarietako bat da. Eredu instituzionalari jarraitzen dio, non, toki-erakundeek programa horiek martxan jartzeko, kudeatzeko eta jarraitzeko orduan gako-rola hartzen dute euren gain.

Zertan datza programa?

Udalerrian okupatu gabe dagoen etxebizitza librea mugitzeko programa da. Jabeei hainbat laguntza eta onura eskaintzen dizkie higiezinak errentan ematera bultzatzeko. Higiezin horien hobekuntza eta egokitzapen progresiboa izango litzateke ordain garrantzitsuena, udaleko Etxebizitza eta Birgaitze Bulegoak kudeatutako etxebizitza-eskariari aurre egiteko helburuarekin.

Programa horretan sartu ahal izateko, lagatzen diren etxebizitzek bizigarritasun-zedula lortzeko gai izan behar dute lagapen-hartzaileak edota apartzeroak etxebizitzan egiten duen hobekuntza progresiboaren eta egokitzapenaren bitartez.

Oloteko Etxebizitza eta Birgaitze Bulegoaren egitekoa

Oloteko Etxebizitza eta Birgaitze Bulegoaren egitekoa gakoa da programan parte har dezaketen etxebizitzaren jabeei segurtasun- eta konfiantza-esparrua eskaintzeko orduan, honako jarduera hauek eginda:

- a) "Hiri Apartzeria" programaren helburu eta onurei buruzko informazioa ematen die jabe eta familia eskatzaileei.
- b) Etxebizitza edota finka "Hiri Apartzeria" Programan sartzeko, jarraipena egiteko eta mantentzeko behar diren aholkularitza juridikoa eta teknikoa eskaintzen ditu.
- c) Eskatzaileen egoera eta programan sartzeko dituzten ezaugarriak berresteko behar diren egiaztapenak egiten ditu.
- d) Lagapen-kontratuaren edota hiri-apartzeriaren formalizazioa izapidetzen du.
- e) Etxebizitzaren erabilera egokiaren jarraipena, etxebizitza egokitzeko apartzeroek egiten dituzten lanen jarraipen teknikoa eta ordainketen kontrola egiten ditu.
- f) Behar izanez gero, alokairuari eta birgaitzeari emandako laguntzak izapidetzen ditu.

Oloteko Etxebizitza eta Birgaitze Bulegoak etxebizitza horiek eskaintzen dizkie etxebizitza publikoaren eskatzaileen erregistroan inskribatutako etxebizitza-eskatzaileei. Zuzenbidean baliagarria den edozein tituluren bitartez formaliza daitekeen erabilera- eta gozamen- eskubidearen borondatezko lagapena eskaintzen zaie eskatzaileei, gutxienez 5 urteko eperako.

Apartzero izan litezkeenek bete beharreko baldintzak

Programa horretan sartu nahi duten pertsonak honako baldintza hauek bete behar dituzte:

- Kontratazeko eta hitzemateko ahalmena izatea.
- IPREM (Efektu Anitzeko Errenta Adierazle Publikoa) 2 bider adinako diru-sarrera haztatuak edo handiagoak izatea bizikidetz-unitateko.
- Diru-sarrera erregularrak dituztela frogatu ahal izatea, lanekoak ez diren errenten bidez lortutakoak badira ere (pentsioak, subsidioak, etab.)
- Finkaren azaleraren zatirik handiena etxebizitza ohiko eta iraunkorrerako erabiltzea.

Jabeek jasotzen dituzten onurak

Nabarmentzekoak dira okupatu gabeko etxebizitzak erabiltzen lagatzen duten jabeek programak ematen dizkien onurak. Horrekin lortu nahi dena da jabeentzat bereziki erakargarria izatea programan parte hartzea. Horretarako, honako ordain hauek jasotzen dituzte:

- Etxebizitzaren edota finkaren etengabeko hobekuntza eta egokitzapena.
- Hala dagokionean, gutxieneko errenta eta aurreko ordainaren osagarria, lehenengoaren mende betiere.
- Lege-aholkularitza eta aholkularitza teknikoa lagapenak irauten duen bitartean, bi alderdiek hartutako konpromisoak eta dagokion araudia betetzen direla ziurtatzeko.

6.2. Can Baró. Bartzelona

Can Baróko apartzeria-proiektua hainbat gizarte-kooperatibak eta -ekimenek Bartzelonan apartzeria sustatzearekin lotutako ekimenak aurrera eramateko burututako lankidetzatik sortu zen.

Aurreko programa ez bezala, partikularren arteko lan-prozesu baten adibidea da kasu hau, euren hiri-ingurune hurbilena birsortzeak eta etxebizitza eskuratzeko soluzio alternatiboak bilatzeak kezkatutako kolektibo sozial baten bultzadatik sortutakoa.

Zertan datza proiektua

2012an, *Masoveria Urbana per la Llar alternativa* kolektiboak (MULA), Mercedes txaleta Bartzelonako Can Baró auzoan kokatutako antzinako etxe modernista eraberritzeko proiektua jarri zuen martxan, txaletaren jabearekin lortutako akordio baten ondorioz.

Eraikinaren egoera narriatua kontuan hartuta, material-gastuetarako kanpoko inbertsio eta finantzaketan bilaketa proiektuan txertatzeko premia identifikatu zen, apartzeroen lanarekin eta eraikina eraberritzeko lan espezifikoak egiteko behar ziren ofizioetan espezializatutako profesionalen kolaborazioarekin batera.

Proiektuaren helburuak:

Proiektuaren helburuak ekimen sozialak eta partaidetzakoak sustatu nahi dituen filosofian sartzen dira, hurbiltasuneko hiri-ingurune bateko (auzoak, barrutiak, etab.) interbentzio integral bateko ikuspegi baten barruan.

Horregatik, eraikin hori (balio arkitektoniko handikoa) lehengoratuta auzoa birgaitu eta hobetzeko prozesuari aurre egiteaz gain, proiektuak beste helburu batzuk ere baditu, esaterako, jarduera asoziatiboa dinamizatzea eta auzoan etxebizitza hobetzeko auzoko prozesu parte-hartzaileak sustatzea.

Gizarte-kooperatiben egitekoa eta mikrofinantzaketa

Kolektiboaren ekimenak Kataluniako Kooperatiba Integraleko Etxebizitza Bulegoaren babesa eta lankidetzatza izan zituen, izan ere, proiekturako ad hoc mikrofinantzaketa-sistema baten kudeaketan lagundu zuen *crowdfunding* deiturikoaren bitartez, proiektuari hasiera emateko baliabideak (finantza-baliabideak, giza baliabideak eta baliabide materialak) biltzeko helburuarekin.

Hala, kreditu-sistema tradizionalaren finantzaketa-bide alternatiboak erakusten dituen esperientzia da Can Baró, etxebizitza-politikako beste eredu baten aldeko apustua egiten duten inbertitzaileek kofinantzatutako mikrokredituen bitartez birgaitze-proiektuak gauzatzeko aukera erakutsiz.

Crowdfundinga eta Enpresa Finantzaketa Sustatzeko Legearen aurreproiektuaren esparruko finantzaketa-plataformak

Espainiako finantza-sistemaren krisiak eragindako kreditu-murrizketa nabarmenak finantzaketa-bide alternatiboak bilatzera eraman ditu ekintzaile asko. Banku etikoak, *crowdfunding*-ak eta *crowdlending*-ak¹ beste modu batean gauzatu ezingo ziren proiektuak finantzatzeko aukera eman du azken urte hauetan.

Crowdfundingaren bidezko finantzaketa zenbateko txikiko kredituei dago lotuta. Kreditu horiek erakargarritasun sozial berezia dute ekarpen bat egitea aukeratzen duten pertsonentzat. Can Baróren kasuan, arduradunek www.goteo.org web-orrira jo zuten. Horren bitartez, baliabide ekonomikoak ez ezik, proiektuan parte hartu nahi duten pertsonen esperientzia profesionala ere lor daitezke, eta baita birgaitze-prozesuan laguntzeko materialak eta tresnak ere. Finantzaketa-prozesua bi txandatan antolatu zen:

- Lehenengoan "dena edo ezer ez" gisako funtsak erakartzeko prozesua garatu zen, proiektuan martxan jarri ahal izateko sustatzaileak gutxienez markatu duen aurrekontua lortu behar delarik.
- Bigarren txanda sustatzaileek eskatutako aurrekontu onena lortzera zuzenduta dago. Can Baró proiektuko eraberritze-proiektuari esker ia 6.000 euro bildu dira orain arte, mikrofinantzaketa-prozesuaren hasieran eskatutako gutxienezko maila gaindituz.

¹Interes-tasa baten truke euren kapital pribatua edo euren aurrezkiak inbertitzen dituzten mailegu-emaile partikular askok osatutako sareak enpresa txiki eta ertainei, mailegu edo kredituen bitartez, finantzaketa ematea da.

Espainiako gobernua finantzaketa-mota hori arautzeko asmoa du. Horretarako, Enpresa Finantzaketa Sustatzeko Legearen aurreproiektua prestatu du². V. Tituluan arautzen dira finantzaketa parte-hartzaileko plataformak, eta horien artean daude *crowdfunding* eta *crowdlending* izenekoak, finantzaketa-sistema horiei muga finantzario handiak ezartzen dizkietenak. Honako hauek nabarmentzen dira:

- Finantzaketaren gehieneko zenbatekoa: ezin du izan 1.000.000 eurotik gorakoa.
- Banakako ekarpena: ezin du izan 3.000 eurotik gorakoa plataforma berak kokatutako proiektu batean, edo 6.000 eurotik gorakoa 12 hilabeteko aldian finantzaketa parte-hartzaileko plataformak batek argitaratutako proiektuen multzoan.

7. Apartzeriak Katalunian duen ezarpenaren lehen balantzea

Apartzeriak katalunian duen ezarpen-mailaren balantze xehatua egiteko aukera ematen duten datu ofizialik ez dagoen arren, proiektu horien udal-arduradunekin izandako harremanei esker berretsi daiteke azken urte hauetan Kataluniako lurraldean sustatutako apartzeria-proiektuen kopurua eta programa horien parte-hartzaile eta azken onuradunen kopurua oso txikia izan dela.

Udal-arduradun horiek adierazten dute apartzeria-kontratu oso gutxi sinatu direla txosten honetan deskribatutako esparru instituzional berria indarrean sartu denetik. Hiri-apartzeriaren ezarpen-maila efektibo txikia izan da, udal-arduradunak konprometitu egin diren arren apartzeria martxan jartzen laguntzeko orduan. Esparru horretan erabilitako baliabideak eta egindako lanak esanguratsuak izan dira:

- Apartzeria arautzeko udal-erregelamendu espezifikoak ateratzea, esaterako, Vilafranca del Penedéseko udalaren kasuan.
- Programa eta bere onuradun potentzialak Etxebizitzaren Udal Bulegoak eskainitako zerbitzuetan txertatzea, Oloten edo San Cugatzen kasuan bezala.
- Herritarren artean eta, batez ere, proiektuan parte har lezaketan etxebizitza hutsten jabeen artean apartzeria sustatzeko kanpainak egitea.
- Apartzero izan litezkeenek identifikatutako etxebizitza hutsei lotutako eskabide espezifikoaren kudeaketa.
- Udal-teknikarien laguntza aurkeztutako birgaitze-prozesuen balorazioan eta analisisian.

Arduradun horiek bat datoz etorkizuneko apartzeria-programei edo antzeko helburuak dituzten programei aurre egiteko orduan gako-elementuak diren hiru faktore kritikoren identifikazioan:

² http://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/prensa/ficheros/noticias/2014/140228_sleg6607.pdf

a. Etxe-jabeen dinamizazio konplexua euren etxebizitza hutsak programaren esku jartzeko...

Apartzeria sustatzeko programa bat toki-mailan martxan jartzeko arazo nagusietako bat etxe-jabeen parte-hartzea lortzeko zailtasunekin dago lotuta. Errenta kobratzeari dagokionez nahiz etxebizitzaren okupazioaren iraupenari dagokionez, mesfidantza handia adierazten dute. Apartzeroek egindako obrek izan dezaketen kalitate-mailari buruz ere erreparoa nabaritzen dira jabeen artean.

b. ...ekimen-mota horien alde dauden apartzero potentzialen eskari sorraren aurrean.

Alderdi positiboenean, apartzero izan litezkeen eskari sorra dagoela erakutsi dute programek. Apartzero izan litezkeenek dinamismo berezia erakusten dute eta, zenbait kasutan, Kataluniako araudiak markatutako eskakizunak bete ditzaketen etxebizitza hutsak identifikatzeko aurretiazko lanak hartzen dituzte. Hala ere, behin eskari hori gauzatutakoan, erakundeek erantzuteko premia sortzen du, programa horietan parte hartzea aukeratzen duten jabe gutxi direla kontuan hartuta, oso zaila dena.

c. Etxebizitzetan bizitzea, eraberritze-aldiko haien bizigarritasuna eta eraberritze-lanen kalitatea bateratzeko zailtasunak.

San Cugateko programaren arduradunek adierazten duten bezala, etxebizitza batean legez bizitzen jartzeko ezinbestekoa da bizigarritasun-zedula. Baina programan sar litezkeen etxebizitza gehienak egoera txarrean daude, eta horrek bateraezin egiten du, obrak egiten diren bitartean, etxebizitza eraberritzea eta apartzeroek ohiko bizileku gisa erabiltzea.

Halaber, udal-arduradunek uste dute Etxebizitzaren Tokiko Bulegoek nekez berma dezaketela obren kalitatea, profesionalak egindakoak ez direlako eta egikaritzapenean istripuak eta arazoak sor daitezkeelako.

8. Ondorioak

Apartzeria Kataluniako arau-esparruan sartzeak etxebizitza eskuratzeko arloan Kataluniako gizartearen esku tresna berri bat jartzea eragingo du. Tresna berri horrek osotasunean egingo die aurre etxebizitza-politikek etxebizitza-parkea birgaitzeko eta zaharberritzeko apustuan planteatzen dituzten erronka berri askori.

Katalunian sustatutako esperientzien aniztasunak ere etxebizitza eskuratzeko eredu hori aipatzen du formatu edo eredu desberdinak aukeratzeko orduan. Horrela, kudeaketa publikoak bere gain har dezake jabeen eta apartzeroen arteko bitartekaritza instituzionalaren bitartez, edota herritarren kolektibo eta taldeek susta dezakete partikularren arteko zuzeneko akordio-ereduaren bitartez.

Hala ere, instituzioek irudi horren aldeko apustua egin duten arren, Kataluniako hiri-apartzeriaren garapenean aitzindari izan diren programa batzuen autonomia- eta udal-arduradunen artean egindako kontsultek nabarmen uzten dute apartzeriaren ezarpen-maila efektibo mugatua onartutako proiektuei eta horien onuradun zuzenei dagokienez.

Udal-arduradun horiei zaila iruditzen zaie euren udal-esparruan irudi hori hedatzea eta garatzea aurreko kapituluari xehatu diren faktore kritikoaren ondorioz. Horregatik, hiri-apartzeriaz gain, egokia iruditzen zaie apartzeriak dituen antzeko helburuei erantzuna eman nahi dieten beste proiektu batzuk sustatzea, kostu txikiagoak eta emaitzak lortzeko berme handiagoak dituztenak³.

Apartzeria sustatzeko programak martxan jartzea aukeratzen bada, arduradun horiek gomendatzen dute jarduketa- eta osagarri-lerroz lagunduta etortzeko, honako hauek indartzeko:

- Beraien etxebizitza hutsak erabilgarri jartzeko alde aurreko jarrera erakusten duten jabeentzat pizgarri ekonomikoak (diru-laguntzak edo OHZren hobariak) sartzea.
- Birgaitze-prozesuetan eta horiekin lotura duten ofizioetan apartzeroei zuzendutako prestakuntza-jarduketak garatzea. Horrela sinergiak lortu nahi dira enplegua eta prestakuntza sustatzeko laguntza- eta programa-lerroekin.
- Proiektu bideragarrien hautaketa etxebizitzaren ezaugarriari dagokienez, obren hasieratik apartzeroak bertan bizitzea posible dela zainduz. Hala, zenbait udal-arduradunen esperientziak eraberritu behar diren eraikinen eta etxebizitzaren hautaketak nolako garrantzia duen nabarmen du, izan ere, errazago da apartzeria sustatzea landa-inguruneetan edo tamaina handiko eraikinetan kokatutako etxebizitzetan.

³Apartzeria-kontratua sustatzen duten udal batzuk bateragarri egiten ari dira eredu-moia hori eta antzeko helburuei erantzuten dieten baina arazo gutxiago planteatzen dituzten beste programa batzuk. Horren adibide bat da Vilafranca del Penedésen udalaren *Programa de rehabilitació d'habitatges amb finalitat social*. Programa horretan udalak hartzen du bere gain birgaitze-lanak egitea obra-finantzaketaren eta -zuzendaritzaren bitartez, tokiko enplegu- eta prestakuntza-planen pertsona onuradunek parte har dezaten ahalaginduz. Etxebizitza birgaitu ondoren, Etxebizitzaren udal-bulegoan inskribatutako alokairuko eskatzaileen eskura jartzen da.

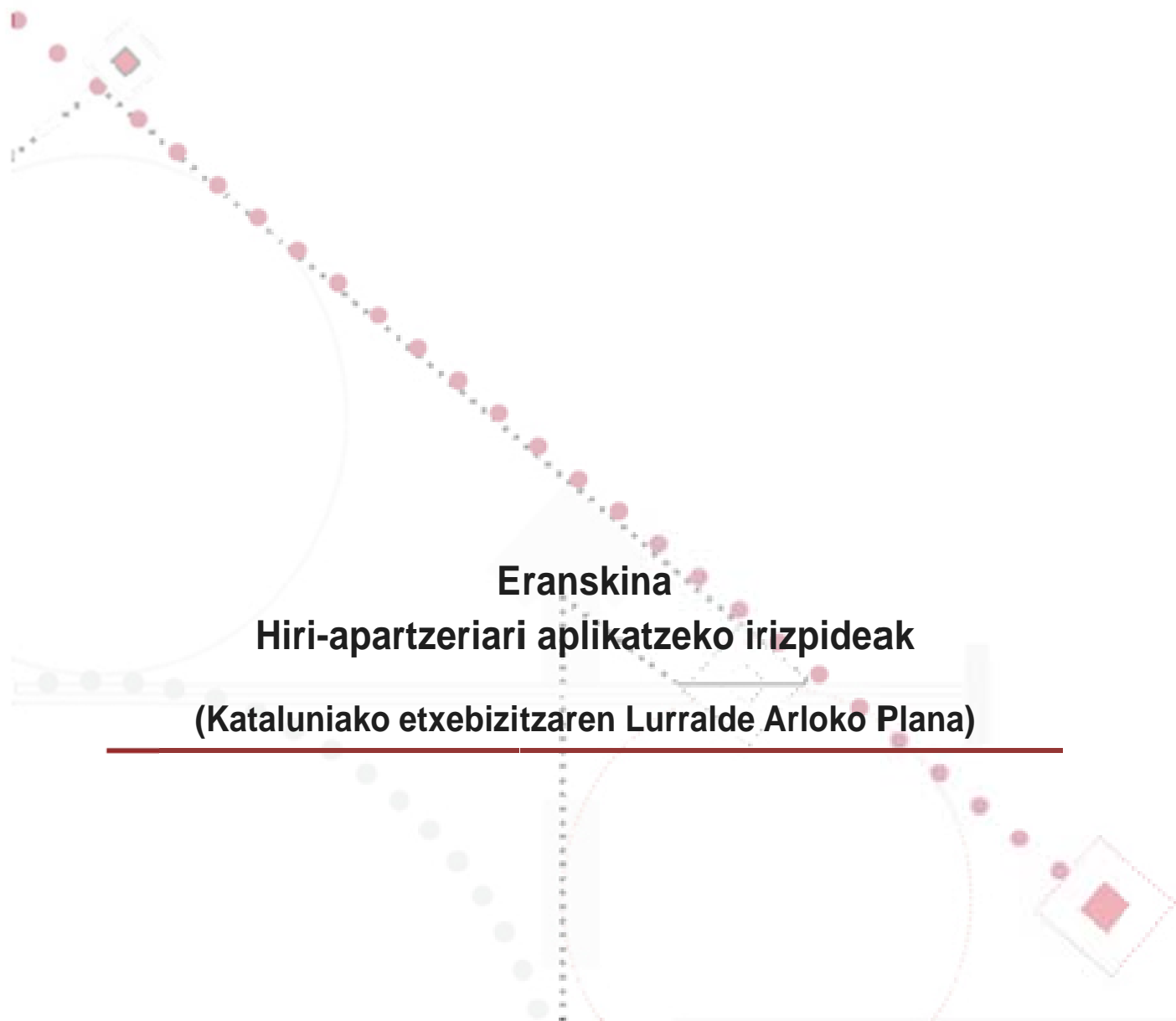
Apartzeria sustatzea oso egokia dirudi, batez ere Europa 2020 Estrategian nagusi diren erronka eta helburuen testuinguruan, hiri-birgaitzea eta -berroneratzea sustatzen dituelako hiri-garapen jasangarriko estrategietan oinarrituta eta lankidetzaren publiko-pribatuko eta finantzaketa-tresna berritzaileak bilatzeko ikuspuntutik.

Etxebizitza Plan Zuzendaria 2013-2016 berriaren egungo formulazioak apartzeriaren esparruan jarduketa pilotuak martxan jartzea ahalbidetzen du, plan berriko hainbat ardatz eta jarduketa-lerroekin osatuz. Hala, kontratu- edo akordio-eredu hori egokia izan liteke, 4. Ardatzean txerta daitezkeen jarduketa-motaren barruan ez ezik (Birgaitze-eredu jasangarri berri baten sustapena), baita plan berriko beste ardatz estrategiko garrantzitsu batzuetan ere, esaterako:

- 1. Ardatza. Alokairu-erregimeneko etxebizitza sustatzea.
- 2. Ardatza. Lehentasunezko kolektiboetako etxebizitza eskuratzen laguntzea.
- 5. Ardatza. Okupatu gabeko etxebizitza-kopurua murriztea.

Nolanahi ere, hiri-apartzeriak Katalunian izan duen aurrerapen txikiak adierazten du zuhurtziaz jokatzeko dela hura EAEn ezartzeko mailan helburu kuantitatiboak finkatzeko orduan, eta egokitzea jo da EAEn garatu dadin, Kataluniako udal-arduradunek gomendatutako jarduketa-lerroekin batera, beste neurri batzuk ere hartzea. Honako hauek, esaterako:

- Lehen etapa batean, behintzat, proiektu pilotuen esparruan, narriatutako etxebizitza hutsen problematika aipagarri bat duten auzoetan modu esperimentalean garatzea.
- Hiri-berroneratze problematika aipagarria duten auzoetan etxebizitza huts eta narriatuen jabeen parte-hartze maila eta apartzero izan litezkeen eskari efektiboa egiaztatzea aukera ematen duten aurretiazko tokiko diagnostiko eta azterlanetan oinarrituta egotea.
- Administrazio Publikoen (Eusko Jaurlaritzak, Foru Aldundiak eta interesatutako udalak) lehen bultzadan oinarrituta, ekimen instituzionalaren bitartez egituratzea. Horrela, Administrazio Publikoek rol nagusia izango dute etxebizitza hutsen jabeen arteko kontratu-mota horien bitartekaritza- eta hedapen-prozesuak gidatzeko orduan lankidetzaren publiko-pribatuko plataformetatik.
- Etxebizitza-politiken osagarriak diren gizarte-politikako beste esparru batzuen arduradunekin instituzioen arteko koordinazio-ereduen esparruan txertatzea, udalerritik batera bateko interbentzio integraleko proiektu baten barruan uztartuz, batetik, etxebizitza-politikako helburuei nahiz errealitate sozioekonomikoa eraldatzeko beste helburu batzuei, esaterako, enplegu-sustapenari edo gaitasun profesionalen hobekuntzari eman beharreko erantzuna eta, bestetik, modu berezian kaltetutako kolektiboak gizarteratzea.



- 1.- Dekretu horren xedeetarako, hiri-apartzeriako kontratuak dira birgaitzea behar duten etxebizitzaren jabeek, lagapen-hartzaileek birgaitze- eta mantentze-obrak euren gain hartzearen truke, ezarritako epean haien erabilera lagatzeko balio dutenak.
- 2.- Apartzeria-kontratua alokairu sozialeko kontratuaren parekoa da pertsona titularrek, egoki bada, alokairua ordaintzeko eta alokairuak ordaintzeko berme publikoetarako aurreikusitako laguntzak lortzeko xedeetarako.
- 3.- Apartzeria-kontratuan konprometitutako obrak Kataluniako etxebizitza-parkea birgaitzearen inguruan aurreikusitako onuren xede izan daitezke, baldin eta egiten dituen apartzeriaren pertsona titularra eta arduradun bakarra bada.
- 4.- Hiri-apartzeriako erregimenean okupatzeko kontratatzen den etxebizitzaren birgaitzea okupatu gabeko etxebizitzaren jabe diren eta alokairu-kontratua aurkezten duten pertsonen onurei lotuta ezarriko da, egoki bada.
- 5.- Egoki bada, apartzeriaren pertsona titularri ere emango zaizkio hiri-apartzeriako erregimenean kontratatutako birgaitzeak behar dituen elementu komunetako obrei dagozkien laguntzak.
- 6.- Etxebizitza-eskubiderako plana arautzeko dekretuan xedatutako diru-laguntza osagarriak jasotzeko moduko egoera espezifikoetat jotzen da apartzeria.
- 7.- Apartzeriak, egoki bada, aurreko ataletan jasotako onurak izan ditzan, jarduketa babesgarri eta behar adinako garrantzikoek ekarpena egin behar du etxebizitzak eskatzen diren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak izan ditzan.
- 8.- Hiri-apartzeriako kontratuen iraupena obren amortizazio-epera doitu da eta obraren amaierako akta egitean hasiko da.
- 9.- Behar diren birgaitze-obrak zehazteko, baldin eta atal honek zehaztutako norainokoarekin definituta ez badaude, jabeak eta apartzerian interesa duen pertsonak birgaitze-proiektua eta -aurrekontua eskatu behar dituzte, bigarren eskuko etxebizitzari eskatzen zaizkien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak izateko eta bizigarritasun-zedula lortzeko behar diren jarduketak jasotzen dituztenak.
- 10.- Birgaitze-proiektua, aurrekontua eta obren eta apartzeriaren iraupena adostutakoan, kontratua formalizatuko da eta apartzeriari etxebizitza entregatuko zaio hitzartutako obrak egikaritzeko xedez.

- 11.- Obretako gorabeherak eta kontratuan ditzuten eraginak:
- Obren hasieran 60 egunetik gorako atzerapenak eskubidea emango dio jabeari kontratua eteteke.
 - Ez da onartuko proiektuaren aldaketarik, baldin eta alderdiek berariaz adosten ez badute. Ezinbestekoak direnak eta obran zehar sortzen direnak alderdiei inposatuko zaizkie, baldin eta aurrekontuaren % 20 baino gehiago aldatzen ez badute kostua. Portzentaje hori gainditzen duten aldaketak elkarren arteko adostasunez ezarriko dira eta, ezinezkoa balitz, edozein alderdik eten ahal izango du kontratua. Kasu horretan egindako obrak jabeagan geratuko dira eta, jabeagoak, kontratistaren galera eta kalteen erantzukizunaren kalterik gabe, apartzeriaren titularrari ordaindu beharko dio zenbatekoa.
- 12.- Apartzeriaren titularrak jabea deitu behar du birgaitze-obrak hartzeko ekitaldira eta sinadurara.
- 13.- Apartzeriaren pertsona titularraren okupazio-baldintzak Hiri Errentamenduen 29/1994 Legeko baldintzetara doituiko dira, honako espezialitate hauekin:
- Etxebizitza apartzeriaren titularraren bizileku ohiko eta iraunkor gisa erabiliko da eta ez da baimenduko beste jarduerarik.
 - Apartzeria eta, ondorioz, etxebizitza, lagapenaren xede izan daitezke. Kasu horretan, lagapen-hartzailea hasierako titularraren eskubide eta zor guztietan subrogatuko da. Transmisioaren baldintzak jabeari jakinarazi behar dizkio eta honek tanteo-eskubidea erabili ahal izango du eta etxebizitzaren erabilera berreskuratu, Kataluniako Kode Zibilaren arabera.
 - Transmisioaren eta bere baldintzen komunikazio-faltak eskubidea emango dio jabeari noiznahi kontratua baliogabetzeko kalte-ordainik ordaindu gabe, lagatzaileari eta lagapen-hartzaileari jakinarazi beharko dien arren.
 - Ezin da etxebizitza alokatu edo erabilera totala edo partziala laga, eta apartzeriaren pertsona titularraren bizileku-aldaketak, baldin eta banantzeko edo dibortzioko prozesu judizialean justifikatuta ez badago, kontratua baliogabetzea eragingo du, jabearen berariazko baimenaren eta ondoriozko eskubideen galeraren kasuan izan ezik, inolako kalte-ordainetarako eskubiderik gabe.
 - Kontuan hartuko da Hiri Errentamenduen 29/1994 Legeak ematen dituen onura eta eskubide bereziei uko egitea.