

***Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroari eta hautaketa- eta esleipen-
prozedurei buruzko arau berria***

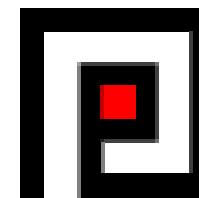


**EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO**

**ETXEBIZITZA, HERRI LAN
ETA GARRAIO SAILA
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA,
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**

Zer lortu nahi da agindu honekin?

Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroa eguneratzea.



Bi aldetatik:

- Era guztietako bizitoki babestuak kudeatzeko eta esleitzeko beharrezko diren **datuak eskaintzen dituen tresna gisa**, bizitokia eskuratzeko orduan **berdintasuna eta lehia bermatzen dizkiena** araudian xedatutako **baldintzak betetzen dituzten pertsoneri**.
- **Eskaria zehaztasunez eta zorrotasunez aztertzeko** aukera ematen duen tresna eraginkor gisa.

Hautaketa- eta esleipen-prozedurei buruzko araudia aldatzea



- Beharrezkoa da **kreditu-merkatuaren eta eskatzaileen beraien egungo inguruabarretara egokitzea**, aurreko araudia onartu zenetik ikaragarri aldatu baitira

Desahuzio-prozesuan daudenei irtenbidea emateko mekanismoak bideratzea

Berrikuntza nagusiak

Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroa

- Edo alokatzeko, edo erosteko eskatu ahal izango da, **baina ez biak batera**.
- Inskripzioa bi urtean behin berritu beharko da, eta eskatzaileak berak berariaz eskatu beharko du.
- eskaeran **erantzukizunpeko adierazpen** bat jaso beharko da nahitaez.

Babestutako etxebizitzak eta bizitokiak hautatu eta esleitzeko prozedurak

- Prozedura jakin batean parte hartzea borondatezkoa izango da.
- Hautatutako udalerrien eremu funtzionaletan burutzen diren prozeduretan **parte hartu** ahal izango da, lantokia duen udalerriko prozeduretan barne.
- **Alokairu-araubideari dagokionez**, etxebizitzak zozketarik gabe esleituko dira, lehenatasunezko irizpideen arabera osaturiko zerrenda bati jarraituz.

Desahuzio-prozesuan daudenentzako irtenbideak

- Lehenatasuna izango dute, **alokairuko etxebizitzak esleitzeko prozedura orokorrean**.
- Zuzenean esleitu ahal izango zaie etxebizitza bat, **gizartetik baztertuta geratzeko arrisku** larrian dauden familiei.

Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroa

Inskripzioa

- ▶▶ Pertsonak edo bizikidetz-unitateak **etxebizitza erosteko edo alokatzeko eskatzaile gisa inskribatu ahal izango dira, baina ez bietan batera.**
- ▶▶ Alokairu-araubidean inskribatzeko, etxebizitza-premia dagoela joko da norbaitek Euskal Autonomia Erkidegoan jabetzan, azalera-eskubidean edo gozamenean etxebizitzarik ez badu.
- ▶▶ **Alokairu babestuko etxebizitza bat edo zuzkidura-bizitoki bat dutenek** araubide berean edo erosketakoan baino ezin izango dira inskribatu, **kontratua amaitu aurreko sei hilabeteetan.**
- ▶▶ **Etxebizitza-premia izateko baldintzatik salbuetsitako pertsonak alokairu-araubideko etxebizitzaren eskatzaile gisa soilik** inskriba daitezke.
- ▶▶ **Etxebizitza eskatu ahal izango da eskatzailearen errolda-udalerrian, lantokia duen udalerrian eta beste batean.**
- ▶▶ **eskaeran erantzukizunpeko adierazpen bat jaso beharko da, aukeratutako araubide horretarako ezarritako baldintza guztiak betetzen dituela eta hori egiaztatzen duen dokumentazioa ere baduela esaten duena.**
- ▶▶ Inskripzioak **bi urteko baliozkotasun-epea** izango du, eta **etxebizitza-eskatzaile gisa jarraitu nahi dutenek inskripzioa berritzeko eskatu beharko dute**, epe hori bukatu baino lehen.

Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroa

Inskripzioa aldatzea, baja ematea eta aldi baterako debekua

- ▶ Inskripzioa egiteko eskaeran jasotako datuetan edozein **aldaketa gertatuz gero**, horren berri eman beharko dute eskatzaileek, eta **inskrizioko datua aldatzeko eskatu**.

- ▶ **Baja emateko arrazoi izango dira**, besteak beste:
 - a) inskripzioaren indarraldia amaitzea espresuki berritu gabe.
 - b) Esleitutako etxebizitzari **uko egitea**. Salbuespena: etxebizitza erosteko izatea eta eskatzailea une horretan langabezian egotea.
 - c) Eskaera egin duen pertsonari edo bizikidetzaren unitateari **etxebizitza bat esleitzea**.

- ▶ **Bajak bi ondorio izango ditu: antzintasuna galtzea** (baja emateko arrazoia eskatzaileetako bat eskaeratik atera izana ez bada behintzat) eta **inskrizioa aldi baterako debekatzea**:
 - **Urtebetez, inskripzioa berritzen ez bada**, beharrezko agiriak aurkezten ez badira, eta baldintzak gerora ez betetzeagatik inskripzioa ezeztatzen bada
 - **Bi urtez**, esleitutako etxebizitzari **uko egin bazaio, datuak faltsuak edo osatugabeak badira edo kontratuaren zenbait alderdi betetzen ez badira**, hala nola: errenta edo kanona **nahita ez ordaintzea**, higiezinaren **materialki kuantifika daitekeen kaltea** egitea edo etxebizitza **baimendu gabe lagatzea** edo **legez kontrako delitua egitea**.

Hautaketa- eta esleipen-prozedurak

Prozedura guztietarako xedapen orokorrak

- ▶▶ **Erosketa-araubideko etxebizitza bat esleitzeko prozeduretan parte hartzeko, pertsonak edo bizikidetzak-unitateek gutxienez urtebete eraman beharko dute EAEn errolatuta.**
- ▶▶ Eskatzaileek **eskaeran adierazi duten edozein udalerritan burutzen diren esleipen-prozeduretan** hartu ahal izango dute parte, **bai eta udalerrri horien eremu funtzionaletan ere**, hori eragozten duen arau- edo hitzarmen-xedapenik ezean.
- ▶▶ **Esleitzeko prozeduretan**, bizikidetzak-unitatearen premientzat **egokia dela jotzen da** kide eta logela kopuruen artean honako erlazio hau duena:
 - a) logela bat gehienez bi kiderentzat.
 - b) **bi logela** gehienez **lau kiderentzat**, bikotea osatzen ez duten bi pertsona edo mediku espezialistaren aginduz bere logela eduki behar duen pertsona bat bizikidetzak-unitateko kide badira izan ezik.
 - c) **hiru logela** gehienez **sei kiderentzat**.
 - d) **lau logela edo gehiago, zazpi kiderentzat aurrerako unitateentzat.**
- ▶▶ Esleitzeko prozeduraren barruan bizikidetzak-unitatearen premientzat **egokia ez den etxebizitza bat errefusatzea ez da uko-egitetzat joko, salbu eta horrelako etxebizitza bat eskuratzeko interesa agertu badute lehen.**

Hautaketa- eta esleipen-prozedurak: EROSKETA

Lehen esleipenak

- ▶▶ **Prozedura honen bidez esleitzekoak izango dira:**
 - a) Etxebizitza Sailak eta hari atxikitako sozietate publikoek sustatutako babes ofizialeko etxebizitzak.
 - b) Etxebizitza Sailarekin laguntza-hitzarmena duten udalek sustatutakoak eta itunpeko sustapenekoak.
 - c) Edozein pertsona fisiko edo juridikok sustatutakoak, Etxebizitza Sailari hala eskatu badio eta horretarako hitzarmena sinatu badu.
- ▶▶ **Prozedurari sailburuaren agindu bidez emango zaio hasiera.** Agindua EHAAn, Zuzenean zerbitzuaren iragarki-oholetan eta EAEko Administrazioaren **egoitza elektronikoaren iragarki-oholean** argitaratuko da.
- ▶▶ **Prozeduran sartzea borondatezkoa izango da, eta hasteko aginduan zehaztutako epean eta bitartekoaren bidez egin beharko da.**
- ▶▶ Prozeduran sartzen direnek aukera daukate **etxebizitza egokitu bat eskuratzeko interesa** agertzeko, horietako bat esleitu gabe geratzen bada; bai eta bizikidetzaren unitatearen beharrentzat **egokia ez den etxebizitza bat eskuratzeko interesa** ere, **betiere horrek gainokupaziora eramaten ez badu.**

Hautaketa- eta esleipen-prozedurak: EROSKETA

Lehen esleipenak. A) Eskatzaileen kopurua > etxebizitzaren kopurua

A) Lehen esleipenak: notario aurreko zozketa publikoa.

- ▶ **Zozketan parte hartzeko zenbakiak ausaz emango dira;** eta, gutxienez zozketa egin baino astebete lehenago emango zaie horien berri parte-hartzaileei
- ▶ **Zozketa**
 - 1.- Eskaera-zenbaki bat ausaz hautatuko da, eta horretatik hasiko dira etxebizitzak esleitzen, banan-banan sustapena amaitu arte.
 - 2.- **Lehendabizi, egokitutako etxebizitzak esleituko dira** (gurpil-aulkian dauden pertsoneri esleituko zaizkie lehenik, gero bi makulu nahitaez behar dituzten pertsoneri, eta azkenik, baremoan 7 puntu edo gehiago dituztenei).
 - 3.- **Esleitu gabe gelditu diren egokitutako etxebizitzak egokitu gabeko kategorian gehituko dira.**
 - 4.- Azkenik, eta betiere eskaerei emandako zenbakien arabera egokitu gabeko etxebizitzak eta kategoria horretan erantsitako egokituak taldeka esleituko dira; lehenik, logela gehien dituztenak esleituko dira, eta, ondoren, gutxien dituztenak; lehendabizi etxebizitza horiek egokien dituzten bizikidetzaren unitateen artean eta, ondoren, beren beharretarako egokia ez den etxebizitza bat edo etxebizitza egokitu bat eskuratzeko interesa agertu dutenen artean.
- ▶ **Etxebidek egiaztatuko du zozketan saritutakoek etxebizitzak eskuratzeko indarreko araudian xedatutako baldintzak betetzen jarraitzen dutela, eta hala ez bada, ez zaie etxebizitza esleituko.**

Hautaketa- eta esleipen-prozedurak: EROSKETA

B) Gerora egindako esleipenak.

- ▶ Eskatzaileek uko egin dielako, baldintzak betetzen ez dituztelako edo esleipena formalizatzeko behar den dokumentazioa aurkeztu ez dutelako esleitu gabe gelditu diren etxebizitzak itxaronzerrendan daudenen artean esleituko dira. Zerrenda hori zozketa amaitu ondoren osatuko da.
- ▶ Itxaronzerrenda amaitutakoan, baldintzak betetzen dituen edozein bizikidetz-unitateri besterendu ahal izango dizkio etxebizitzak sustatzaileak, eskatzailea **Etxebiden izena emanda dagoen kontuan izan gabe**.
- ▶ **Etxebizitzak Etxebizitza Sailarenak badira**, bigarrenengo eta ondorengo esleipenetarako ezarritako prozedurari jarraituz esleituko dira.

Sozietate publikoentzako arau bereziak

- ▶ Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailera atxikitako sozietate publikoek, baldin eta babes ofizialeko etxebizitzak sustatzen badituzte, “Esleitzeko prozedura, etxebizitzen kopurua eskatzaileena baino handiagoa denean” **azpiatalean esleipen-prozedurarako xedatutako izapide guztiak egingo dituzte, ebazpenak ematea eta jakinaraztea izan ezik**

Hautaketa- eta esleipen-prozedurak: EROSKETA

Lehen esleipenak. B) Etxebizitzen kopurua > eskatzaileen kopurua

Etxebizitzak bi kategoriatan banatuko dira (egokitutakoak eta gainerakoak, logela kopuruaren arabera taldekatuta), eta ondoren, **Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzak, notarioaren aurrean, bizikidetzak-unitateko kide kopuruaren arabera ordenatuko ditu etxebizitza-eskaerak, eta, kide kopuru bera dutenean, Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroko inskripzioaren antzintasunaren arabera.**

1) **Eskaeren kopurua etxebizitzen kopurua baino txikiagoa bada esleitzeko dauden etxebizitza-talde guztietan, solairurik altuenetik hasita esleituko dira etxebizitzak, aurreko idatz-zatian ezarritako hurrenkerari jarraituz (kide kopuruaren eta inskripzioaren antzintasuna).**

2) **Eskaeren kopurua etxebizitzen kopurua baino handiagoa bada talderen batean, orduan talde horietako etxebizitzak zozketatu egingo dira.**

Bigarrenengo eta ondorengo esleipenak

▶▶ Prozedura:

1.- **Etxebidek eremu funtzional bakoitzeko erosketa-araubideko babes ofizialeko etxebizitzen eskatzaileen zerrenda egingo du hilero, Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroko inskripzioaren antzintasunaren arabera, eta Alokabide SA sozietate publikoari helaraziko dio.**

2.- **Alokabide SA sozietate publikoak dauden etxebizitzak esleituko ditu, betiere bizikidetzak-unitateen bizitegi-premien arabera eta zerrendaren ordenari zorrozki jarraituta.**

Hautaketa- eta esleipen-prozedurak: ALOKAIRUA

Lehen esleipenak

- ▶▶ **Prozedura honen bidez esleitu beharrekoak izango dira araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak eta honako hauek sustatutako babes ofizialeko etxebizitzak:**
 - a) Etxebizitza Sailak eta atxikitako sozietate publikoek sustatutako babes ofizialeko etxebizitzak.
 - b) Etxebizitza Sailarekin laguntza-hitzarmenen bat duten udalek sustatutakoak eta itunpeko sustapenekoak.
 - c) Edozein pertsona fisiko edo juridikok sustatutakoak, Etxebizitza Sailari hala eskatu badio eta horretarako hitzarmena sinatu badu.
- ▶▶ **Erosteakoak diren etxebizitzaren gaineko hautaketa- eta esleipen-prozedurarekiko aldeak**
 - **Prozeduraren hasiera:** Prozedura hasi ahal izateko, gehienez ere 6 hilabete faltako dira obrak bukatzeko
 - **Esleitzeko modua: zozketarik gabe,** prozeduran sartutako pertsonen edo bizikidetzaren unitateek baremoko irizpideei jarraituz lortutako puntuazio-ordenari jarraituko zaio

Hautaketa- eta esleipen-prozedurak: ALOKAIRUA

Barematzeko irizpideak

▶ Honako hauek dira barematzeko irizpideak, lehentasun-ordenaren arabera:

1. **Antzinasuna**: 5 puntu inskripzio-urte bakoitzeko eta, gehienez ere, 40 puntu
2. **Bizikidetzta-unitateko kide kopurua**: 5 puntu kide bakoitzeko eta, gehienez ere, 30 puntu
3. **Diru-sarrerak**: gehienez ere 20 puntu, 3.000 € eta 9.000 € arteko diru-sarrerentzat; 15 puntu, 9.001 € eta 15.000 € artekoentzat; 10 puntu, 15.001 € eta 25.000 € artekoentzat; eta 5 puntu, 25.001 € eta 30.000 € artekoentzat.
4. **Erroldatzea**: gehienez 10 puntu emango zaizkie gutxienez titularretako bat sustapenaren udalerrian erroldaturik duten espedientei, eta 5 puntu, gutxienez titular bat horren eremu funtzionalean erroldaturik duten espedientei
5. **Etxebizitza-premia berezia**: 10 puntu emango zaizkio etxebizitza-premia bereziko kolektiboren bateko titularraren bat duten espedientei (adimen-desgaitasuna duten pertsonak, guraso bakarreko familiak, generoko indarkeriaren biktimak, legez dibortziatuak edo banatuak, gerora sortutako ordaintzeko ezinagatik ohiko etxebizitzaren jabetza galdu dutenak, 70 urtetik gorakoak eta 30 urtetik beherakoak). **Adimen-desgaitasuna duten pertsonari** dagokienez, 10 puntu emango zaizkie hori egiazta dezakeen bizikidetzta-unitateko kideren bat duten espedientei. **Kolektibo bateko kide direnei 10 puntu emango zaizkie kolektibo horietako bakoitzeko, gehienez 30.**

Berdinketarik bada, antzinasun handiena duenak izango du lehentasuna

Hautaketa- eta esleipen-prozedurak: ALOKAIRUA

Etxebizitzak esleitzea

▶▶ Esleipenaren garapena:

Erosketa-prozeduretan bezala, etxebizitzak **bi kategoriatan banatuko dira (egokituak eta gainerakoak, eta logela kopuruaren arabera taldekatuko dira, behezko ordenan)**, eta ondoren honela esleituko dira:

1.- egokituak, horretarako eskubidea dutenen artean

Esleitu gabe geratzen diren etxebizitzak, esleitu beharreko gainerako etxebizitzetara gehituko zaizkie, dagoen taldean

2.- Gainerako etxebizitzak, taldeka, logela gehien dituztenetatik hasita, betiere horrelako etxebizitzak egoki dituzten bizikidetzak-unitateen artean

3.- Esleitu gabe geratzen diren etxebizitzak, **beren premietarako etxebizitza egokirik lortu ez dutenen artean banatuko dira**, puntuazio-hurrenkerari jarraituz, **baldin eta horrelako bat eskuratzeko interesa agertu badute**

Esleipena bukatu ondoren, **itxaronzerrenda egingo da.**

Etxebidek egiaztatuko du esleipendun gertatu diren pertsona guztiek xedatutako baldintzak betetzen jarraitzen dutela. Hala bada, Lurralde-ordezkariek esleitzeko ebazpena emango du; eta horren jakinarazpenean, kontratua sinatzeko beharrezko agiriak aurkezteko epea ere adieraziko du. Baldintzak betetzen ez badituzte, esleipena ukatu egingo zaie, eta, kasuaren arabera, baja emango zaie eskatzaileen erregistroan.

Hautaketa- eta esleipen-prozedurak: ALOKAIRUA

Gerora egindako esleipenak

- ▶ **Erosketa-araubideko prozedura bera:** itxaronzerrenda, eta hori agortutakoan, sustatzaileak eskakizunak betetzen dituztenei esleitu ahal izango dizkie etxebizitzak, banan-bana, etxebizitzak Etxebizitza Sailak zuzenean sustatu ez baditu, behintzat. Horrelakoetan, itxaronzerrenda agortutakoan, esleitu gabe geratutakoak bigarrengo eta ondorengo esleipenetarako ezarritako prozeduraren arabera esleituko dira

Bigarrengo eta ondorengo esleipenak

- ▶ **Prozedura:**
 - 1- Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzek **eremu funtzional bakoitzeko alokairu-araubideko etxebizitzaren eskaera-zerrenda egingo dute hilero**, baremoari jarraiki eskuratutako puntuazio-ordenaren arabera.
 - 2.- Etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak arestian aipatutako zerrendan **ezarritako hurrenkerari jarraituz esleituko dira.**

Hautaketa- eta esleipen-prozedurak: SUSTATZAILE PRIBATUAK ETA KOOPERATIBAK

Sustatzaile pribatuak

- ▶ **Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzak sustapenaren eta haren ezaugarrien berri emango du, eta gutxienez hogeita bat eguneko epea jarriko du Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan inskribatutako pertsonak eta bizikidetzak-unitateak zerrenda horretan sartu ahal izan daitezen. Zerrenda 45 eguneko epean helarazi beharko dio sustatzaileari.**
- ▶ Sustatzaileak zerrendako pertsonen artean esleituko ditu etxebizitzak, betiere etxebizitzaren logela kopurua bizikidetzak-unitateen beharretara egokitzen direla kontuan harturik, eta notario aurrean egindako **zozketa bidez, baldin eta eskatzaileen kopurua etxebizitzena baino handiagoa bada.**
- ▶ **Zozketaren emaitza eta itxaronzerrenda (6 hilabeteko balioaldia izango baitu) notario-aktan jasoko dira; eta akta Ordezkaritzan aurkeztu beharko da, 15 eguneko epean**
- ▶ Zozketan, etxebizitza batzuk esleitu gabe gelditu badira, inori esleitu ez zaizkiolako, edota esleipenari uko egin diotelako, sustatzaileak itxaronzerrendakoei esleituko dizkie, betiere bertako hurrenkerari zorrozki jarraiki. **Itxaronzerrenda amaitutakoan edo bere baliozkotasun-epea bukatutakoan, sustatzaileak baldintzak betetzen dituen edozeini esleitu ahal izango dizkio esleitu gabe gelditu diren etxebizitzak, banan-banan**

Kooperatibak

- ▶ **Bazkide gisa soilik onartu ahal izango dituzte, indarrean dagoen araudiak babes ofizialeko etxebizitza bat eskuratzeko ezarritako baldintzak betetzen dituzten pertsonak.**
- ▶ Etxebizitzak bazkideei esleitzeko, bi aukera izango dituzte: zozketa bidez edo puntuazioaren arabera, baina betiere etxebizitzaren logela kopurua bizikidetzak-unitateen premietara egokitzen dela kontuan hartuta.

Desahuzio-prozesuan daudenentzako neurriak

Beren egoera etxebizitzarik ez izatearekin parekatzea

- ▶▶ **Gerora sortutako ordaintzeko ezinagatik ohiko etxebizitzaren jabetza galtzea, esleipen-prozeduretan parte hartzeko esijitzen den etxebizitzarik ez izatearekin parekatuko da** (Euskal Autonomia Erkidegoan kokaturiko etxebizitza baten % 50 baino gehiagoren titular ez izatea, ez jabetzan, ez jabetza soilean, ez azalera-eskubidean, ez eta gozamenean ere).
- ▶▶ **Hori egiaztatzeko, ohiko bizileku iraunkorra zen etxebizitza esleitzeko dokumentu judizialaren edo notarialaren kopia** aurkeztu beharko da, bai eta **zinpeko adierazpena** ere, etxebizitza hori hirugarren maila arteko odolkidetasunez edo kidetasunez ahaidetasunik ez duen pertsona bati esleitu zaiola adierazten duena.

Lehentasuna alokairu-prozedura arruntetan

- ▶▶ Erregistroan izena emanda daudenen artean, gerora sortutako ordaintzeko ezinagatik ohiko etxebizitzaren jabetza galdu dutenak **etxebizitza-premia berezia duten eskatzaile gisa** joko dira, **eta** horien espedienteari, barematze-irizpideen arabera (antzinatasuna, kide kopurua, diru-sarrerak eta erroldatzeagatik) dagozkion puntuez aparte, **10 puntu gehiago emango zaizkio.**

Desahuzio-prozesuan daudenentzako neurriak

Gizarte-
bazterkeriako
arrisku larrian
daudenak
prozedura
orokorretik
salbuestea

- » Esleipen-prozedura arruntetatik salbuetsita egongo dira: **seme-alaba adingabeak dituzten bizikidetzak-unitateak, baldin eta gizarte-bazterkeriako arrisku larrian badaude** hipoteka-betearazpenaren ondorioz ohiko bizilekua zen etxebizitza odolkidetasunez edo hirugarren mailako kidetasunez ahaidetasunik ez duen pertsona bati esleitu zaiolako; eta **betiere, honako baldintza hauek betez gero:**
- a) etxebizitza hori izatea **jabetzan duen bakarra.**
 - b) etxebizitza eskuratu ondoren diru-sarrerak murriztea hipoteka-kuota ordaintzera errenta garbi erabilgarriaren % 50 baino gehiago bideratu behar izateko moduan.
 - c) diru-sarrerak murrizte hori ez izatea **bizikidetzak-unitatearen titularrei egotzi dakizkiekeen kausengatik.**
 - d) etxebizitza horren **salmenta-prezioa 350.000 euro baino gehiagokoa ez izatea.**
 - e) Aurreikuspenen arabera, Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan inskribatu ondorengo hiru hiletan, **esleipen-prozedura arruntetan parte hartuta, etxebizitza bat lortzeko aukera handirik ez izatea.**

zurekin **E**txebizitza egiten dugu



contigo hacemos **V**ivienda