

XEDAPEN OROKORRAK

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA

4423

144/2019 DEKRETUA, irailaren 17koa, Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programa arautzeko dena.

Martxoaren 27ko 43/2012 Dekretuaren bidez sortu zen ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko bitartekaritza-programa. Programaren helburua da titulartasun pribatuko etxebizitzak alokairuko merkatura bideratzea, errentarientzat arrazoizkoak diren prezioetan. Horretarako, aseguru-polizaz osatutako berme-sistema bat ezarri zen; errentak gehieneko prezio zehatz batzuen azpitik jartzearen truke, errenta ez ordaintzetik eta kalte posibleetatik babesa emateaz gain, laguntza juridikoa ere ematen zaie etxebizitzaren jabeei. Dekretu horren indarraldia 2018ko abenduaren 31ra artekoa zen.

Gero, irailaren 23ko 180/2014 Dekretuaren bidez, programa hori aldatu zen, hobekuntza batzuk sartzeko xedez, eta, horrela, erakargarriagoa izan zedin bai etxebizitza hutsen titularrentzat bai arrazoizko alokairuen eskatzaileentzat.

Gobernu Kontseiluari 2018ko apirilaren 10eko bileran aurkeztutako 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planean apustu sendoa egin da alokairuko etxebizitza-parkea bultzatzeko, etxebizitzaren sustapen berrien eta zuzkidura-bizitokien bidez, baina, batez ere, etxebizitza pribatuak alokairu babestura bideratzen saiatuta –gaur egungo Bizigune eta ASAP programen bitartez–. Dena dela, azken programa hori sakontasunez berrikusi eta berriro formulatu beharko dela adierazi zen, etxebizitza gehiago erakartzeko.

Hain zuzen ere, Etxebizitzaren Gida Planak, 1.3.2 ardatzean, honako ekintza hauek egitea planteatu du:

1.3.2.1.: ASAP programa osorik berrikustea. Programa kudeatzeko ahalmena sustatzea. ASAP programako etxebizitzak 21.000 euro eta 39.000 euro arteko diru-sarrerak dituzten onuradunentzat zuzentzea. Errentak alokairu-merkatuari buruzko inkestaren estatistika berrira erreferentziaztea.

1.3.2.2.: Birgaitzeko politika ASAP programako (eta Biziguneko) etxebizitzak erakartzeko sistemeekin lotzea, programa espezifikoaren bidez.

1.3.2.3.: Lankidetzaren publiko-pribatua ezartzea, ASAP programan sartzeko etxebizitzak erakartzeko.

1.3.2.4.: Jabeen zein maizterren zuzendutako komunikazio-kanpaina egitea.

1.3.2.5.: Etxebizitza turistikoak ASAP programara erakartzea. Gida Planaren helburua da hutsik dauden etxebizitzak erakartzea, ASAP programak 2020an 800 etxebizitza izan ditzan.

Dekretu honen bidez, ekintza horietako lehena bete nahi da, programaren oinarriko ezau-garriak zabalduz eta berriro definituz, eta indarraldi mugagabea emanaz. Eta hori egin nahi da etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 4.3 eta 63.1 artikuluetan ezarritakoarekin bat etorritik. Hona hemen, hitzez hitz artikuluko horietan adierazitakoa:

«Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak eta toki-erakundeek sustapen- eta ituntze-ekintzak bultzatuko dituzte, bai eta beharrezkoak diren ohartarazpeneko eta pertsuasioko esku-hartzeak ere, bakoitzak bere eskumenen esparruan, etxebizitza, bititoki eta eraikinen funtzio soziala bete dadin.»

«Etxebizitzak egoki erabiltzen direla eta dagokien funtzio soziala benetan betetzen dutela bermatzeko, eskumena duten administrazioek behar diren sustapen-neurriak hartuko dituzte, eta horiek erregelamendu bidez garatuko dira.»

Azkenik, adierazi behar da dekretu hau formulatu eta izapidetzean bete egin dela Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legearen 22. artikuluan ezarritakoa, bai eta genero-eraginaren aurretiazko ebaluazioa egiteko jarraibideak ere (Eusko Jaurlaritzaren Gobernu Kontseiluak 2007ko otsailaren 13ko bileran onartutakoak).

Azaldutako guztiaren ondorioz, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuaren proposamenez, eta Gobernu Kontseiluak 2019ko irailaren 17an egindako bileran gaia aztertu eta onartu ondoren, honako hau

XEDATZEN DUT:

I. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.– Xedea.

1.– Dekretu honen xedea Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programa arautzea da. Titulartasun pribatuko etxebizitzak alokairuko merkatura bideratzea du helburu programa honek, errentarientzat arrazoizkoak diren prezioetan.

2. artikulua.– Ezaugarriak.

1.– Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programaren bitartez, etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak bermatu egingo die programan sartutako etxebizitzaren errentatzaileei errenta kobratuko dutela, defentsa juridikoa izango dutela eta sortutako kalteak konponduko zaizkiela (denbora igarotzearen edo erabilera-aren ondoriozkoak ez direnak), kontingentzia horiek estaltzeko beharrezkoak diren aseguru-polizak kontratatuz.

2.– Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan izen emanda dauden eskatzaileei bermatu egiten die, halaber, programan sartutako etxebizitzaren hasierako errentek ez dituztela gaindituko dekretu honetan ezarritako mugak, 21.3 artikuluan araututakoarekin bat etorrira egingo den eguneratzea gora behera.

3.– Etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak bideratuko du Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) 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 pertsonen eskabideak egingo dituzten.

II. KAPITULUA

ETXEBIZITZA LIBREEN ALOKAIJUAREN MERKATUKO BITARTEKARITZA-LANAK EGITEKO EUSKO JAURLARITZAREN AGENTE LAGUNTZAILEAK

1. ATALA

HOMOLOGAZIOA

3. artikulua.– Betekizunak.

1.– Homologatuak izateko, Eusko Jaurlaritzaren agente laguntzaileek betekizun hauek bete beharko dituzte:

a) Higiezin jabetzako agentea izatea, berariazko araudiaren arabera kualifikatua, edo, bestela, pertsona fisikoa edo legez eraturako pertsona juridikoa izatea, arlo horretako inolako titulurik ez duena eta inongo elkargo ofizialeko kide ez dena baina higiezin eta garraioaren sektoreetako presako liberalizazio neurri buruzko maiatzaren 20ko 10/2003 Legeko 3. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituen higiezin arloko bitartekaritzan aritzeko.

b) Jarduera horretan gutxienez 5 urteko esperientzia duela egiaztatzea.

c) Establezimenduren bat edukitzea jendearentzat zabalik, irisgarritasuna bermatzen duena, irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 20/1997 Legearekin eta hura garatzen duen araudiarekin bat etorruta.

d) Administrazio publikoekin zerga-betebeharretan eta Gizarte Segurantzarekikoetan eguneratuta egotea.

e) Erantzukizun zibileko aseguruia edukitzea jarduera gauzatzeko, gutxienez urtean 600.000 euroko estaldura duena.

f) Higiezin jardunarekin, dokumentuen egiazkotasunarekin edo ondare publiko eta pribatuen kudeaketarekin harreman zuzena edo zeharkakoa duten prozedura penaletan epai irmo baten bidez kondenatu ez dutela frogatzea. Kontsumitzailea babesteko prozeduraren batean arbitraje-laudo irmo bidez kondenatu ez dutela frogatzea.

g) Abiadura handiko interneterako konexioa edukitzea. Eskanerra ere eduki beharko da, eskura jarriko zaion tresna informatikoak eskatzen dizkion dokumentuak erantsi ahal izateko.

h) Agente laguntzaile gisa jardungo duen denbora guztian, dagozkion eginkizunak eta betebeharrak gauzatzeko behar beste giza baliabide edukitzea.

i) Identifikazio elektronikorako bitartekoren bat edukitzea.

2.– Eusko Jaurlaritzaren agente laguntzaileek, dekretu hau indarrean sartzean martxoaren 27ko 43/2012 Dekretuaren bidez halakotzat homologatuta badaude –43/2012 Dekretua, merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako ASAP programa (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) sortzekoa–, ez dute berriro eskabidea egin beharko.

4. artikulua.– Eusko Jaurlaritzaren agente laguntzaile izateko homologazioa lortzeko eskabidea.

1.– Pertsona edo erakunde interesdunek telematikoki aurkeztu beharko dute eskabidea Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoan.

https://euskadi.eus/asap_es

gaztelaniazko bertsioan;

https://euskadi.eus/asap_eu

euskarazko bertsioan.

2.– Izapidetzeko zehaztasunak, eskaera-orriak, erantzukizunpeko adierazpenak eta bestelako ereduak eskuragarri daude Euskal Autonomia Erkidegoaren Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoan.

3.– Pertsona edo erakunde interesdunak nahi duen hizkuntza ofizialean aurkez ditzake eska-bideak eta haiekin lotutako dokumentazioa. Orobat, eskabidea aurkeztu izanaren ondoriozko jarduketetan, eta prozedura osoan, erakunde eskatzaileak hautatutako hizkuntza erabiliko da, Euskararen Erabilera Normalizatzeko azaroaren 24ko 10/1982 Oinarrizko Legearen 5.2.a) eta 6.1 artikuluek ezartzen dutenari jarraituz.

5. artikulua.– Aurkeztu beharreko agiriak.

1.– Eskariei ondoren adierazitako dokumentazioa erantsi beharko zaie:

a) Hala badagokio, Higiezin Jabetzako Agentearen Titulua edo eskatzailea atxikita dagoen elkargo profesionalak emandako ziurtagiria, alta-data adierazten duena.

b) Bost urtez higiezin bitartekaritza egindako lan-jarduera egiaztatzen duen dokumentazioa.

c) Establezimendu publikoaren ezaugarriak ziurtatzen dituen dokumentazioa (errenta-mendu-kontratua, Jabetza Erregistroko ziurtagiria, etab.).

d) Aseguru-etxe batekin kontratatutako erantzukizun zibileko poliza eta azken ordainagiria. Jardueraren arriskuak estali beharko ditu eta 3.e) artikuluan aurreikusitako gutxieneko estaldura izan beharko du.

e) Zinpeko aitorpena, egin beharreko jarduerari lotutako prozedura judizialean edo arbitrajeko erreklamazioetan ez dela kondenatua izan adierazten duena.

f) 10 Mb edo hortik gorako internetareko konexioa duela egiaztatzen duen agiria.

g) Dituen giza baliabideen zerrenda.

2.– Eskatzaileak ez badu nahi administrazio jarduleak bere esku dauden dokumentuak esku-ratu ditzan, aurrekoek gain, honako hauek aurkeztu beharko ditu: zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzakoak bete izana egiaztatuko duen ziurtagiria, dagokion Foru Ogasunak eta Gizarte Segurantzako Diruzaintzak emana.

6. artikulua.– Homologazioaren ebazpena.

1.– Homologazioa emateko edo ukatzeko ebazpena dekretu honen xede den gaian eskumena duen zuzendaritzak emango du, eta interesdunari, gehienez ere, eskabidea jaso eta kontatzen hasita hiru hilabetera jakinaraziko zaio.

2.– Ebazpena emateko eta jakinarazteko epea eten ahal izango da, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 22. artikuluan ezarritako kasuetan.

3.– Gehieneko epea igaro eta esanbidezko ebazpena jakinarazi ez bada, interesdunak eskabi-dea administrazio-isiltasunez baietsitzat jo dezake.

4.– Homologazioaren ebazpenak zehaztu egingo ditu datu pertsonalen tratamenduaren arduradun gisa agente laguntzaileari dagozkion betebeharrak eta zein izango den bere jardueraren lurralde-eremua.

5.– Ebazpen horren aurka gora jotzeko errekurtsioa aurkez diezaioke interesdunak etxebizitza-gaietan eskumena duen sailburuordeari, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legean ezarritako modu eta epeetan.

7. artikulua.– Homologazioa ezeztatzea.

Agente laguntzailearen homologazioa ezeztatu ahal izango da hura emateko oinarri izan ziren eskakizunak gerora betetzen ez badira edota betebeharrak bete gabe uzten badira. Ofizioz edo interesdunak eskatuta egin ahal izango da, dekretu honen xede den gaian eskumena duen zuzendaritzak arrazoitutako ebazpena eman beharko du, administrazio-prozedura aldeztatik ireki eta, betiere, interesdunari entzunaldia emango zaio.

8. artikulua.– Agente Laguntzaileen Sarearen zerrenda eguneratua.

Etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak web orrian argitaratuko du homologatutako agente laguntzaileen zerrenda eguneratua.

2. ATALA

AGENTE LAGUNTZAILEEN ESTATUTUA

9. artikulua.– Publizitatea.

1.– Homologazioa lortu ondoren, jarduten duen lokalean, toki begi-bistakoan erakutsiko du agente laguntzaileak izaera hori.

2.– Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programaren publizitatea egin ahal izango dute agente laguntzaileek, baita Eusko Jaurlaritzaren eta etxebizitza-gaietan eskumena duen sailaren izena eta logoa erabili ere.

10. artikulua.– Prestakuntza.

1.– Agente laguntzaileek prestakuntza espezifikoa jasoko dute, Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programa nola ezarri eta kudeatu jakiteko, salbu eta dagoeneko jasota badaukate merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako ASAP programa sortzeko den martxoaren 27ko 43/2012 Dekretua dela bide.

2.– Orobat, programari lotutako aseguru-polizen kopiak jasoko dituzte, eta etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak onartutako errentamendu- eta mandatu-kontratuen ereduak ere bai.

11. artikulua.– Betebehar eta zeregin orokorrak.

Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programarekin lotuta, agente laguntzaileek zeregin eta betebehar orokor hauek izango dituzte:

1.– Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programari buruzko argibideak ematea errentatzaileei nahiz errentariei, eta Eusko Jaurlaritzak errentamenduaren sustapenerako laguntza publikoen gaineko informazioa emateko antolatzen dituen ekintzetan laguntzea, eta horien tramitazioa erraztea hala behar denean.

2.– Errentatzaileen eta errentarien arteko kontratuak sinatzen direnean bitartekari lanak egitea, Eusko Jaurlaritzak eragiketa bakoitza Programan sartzeari ebatzi ondoren.

3.– Errentamendu-harreman egokiak ahalbidetzea errentatzailearen eta errentariaren artean, eta kontratuaren iraunaldian sortzen diren gatazketan adostasuna bilatzeko bitarteko gisa aritzea, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren lurralde ordezkariak eskaintzen dituzten doako zerbitzu publikoak lehentasunez erabiliz.

4.– Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programaren erabiltzaileen eskura edukitzea erreklamazio-orri ofizialak, programaren funtzionamenduari buruz utzi nahi dituzten kekek eta erreklamazioak jasota gera daitezela. Erreklamazioa aurkeztu eta bi egunera, agente laguntzaileak haren berri emango dio etxebizitza-gaietan eskumena duen sailari. Hori eginagatik ere, erreklamazio-orria izapidetu egin behar da, Euskal Autonomia Erkidegoko kontsumitzaileen eta erabiltzaileen erreklamazio-orriak arautzen dituen urtarrilaren 14ko 142/2014 Dekretuan aurreikusitakoaren arabera.

12. artikulua.– Agente laguntzaileek etxebizitzaren errentatzaileekiko dituzten zeregin eta betebeharrak.

Agente laguntzaileek zeregin eta betebehar hauek izango dituzte etxebizitzaren errentatzaileekiko:

1.– Etxebizitza libreak ekartzea Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartzeko.

2.– Etxebizitza horiek programan sartzeko eskabideak aurkeztea eta beharrezkoak diren ebaluaketa-txostenak egitea, argazki eta guzti.

3.– Etxebizitzak programan sartu ahal izateko egokitze-obrak egin daitezela proposatzea eta amaitutakoan obra horiek ikuskatzea.

4.– Etxebizitzaren eta etorkizuneko errentamendu-kontratuen egokitasuna ziurtatzeko beharrezkoa den dokumentazio guztia biltzea errentatzaileengandik.

5.– Etxebizitzaren egoeraren inbentario osoa egitea, jabearen egoera berean itzuliko zaiola bermatzeko.

6.– Errentamendu-kontratuetako fidantzak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren lurralde ordezkarietara gordailutzeko eta handik berreskuratzeko kudeaketak egitea errentatzaileen izenean.

7.– Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan kontratuak sartzeko eskabideak aurkeztea.

8.– Programarako ekartzen dituen etxebizitzak kudeatzea, berak bakarrik.

9.– Lehendik ere inoiz alokatuta egon diren etxebizitzaren kasuan, berriro okupatu daitezkeen ahalegintzea.

10.– Datu pertsonalak babesteko indarreko legerian betetzea, tratamenduaren arduradun gisa, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) programan euren etxebizitzak sartzeko interesa duten pertsonen dagokienez.

11.– Etxebizitza eta kontratua ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) programan sartu izanaren ebazpenen kopia ematea jabeen, baita aseguru-polizen kopia bat ere.

13. artikulua.– Agente laguntzaileek errentariekiko dituzten zeregin eta betebeharrak.

Agente laguntzaileek zeregin eta betebeharrak izango dituzte errentariekiko:

1.– Etxebizitza bakoitza balizko errentariei erakustea, etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak igorritako zerrendan ezarritako lehentasun hurrenkerari estu jarraituz, harik eta pertsona edo bizikidetzaren batek etxebizitza onartu arte.

2.– Etxebizitzari egindako bisiten, erregistratutako uko-egiteen eta etxebizitza-onarpenen berri idatziz jasotzea.

3.– Etorkizuneko errentariei buruz behar den dokumentazio guztia biltzea, etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak programan sar dezan eragiketari hori, eta eragiketari buruzko ebaluazio-txostena egitea.

4.– Errentamendu-kontratuari dagozkion zergak errentariaren izenean likidatzeko behar diren kudeaketak egitea.

5.– Kontratua amaitutakoan errentariak etxebizitza borondatez uzten duenean, etxebizitza berreskuratzea. Salbuetsita geratuko dira etxebizitza berreskuratzearen esku-hartzea behar diren kasuak. Horietan, etxebizitza uzteari ezezkoa dokumentatu baino ez da egin behar.

6.– Errentamendu-kontratua amaitutakoan etxebizitza ikustera joatea, nola dagoen ebaluatzeko, inbentarioa egiaztatze eta kalterik badagoen begiratzeko, eta txostena egin ondoren fidantza osoa itzultzea, errentatzaileak berariaz baimena emanda, edo bestela fidantzaren zati bat itzultzea, kalteak konpontzeko eta inbentarioa lehengoratzeko kostuak deskontatu ondoren, edo fidantza osoa atxikitzea.

7.– Informatikako ekipoak uztea eta laguntza ematea aurrez aurre hala eskatzen duten pertsona edo bizikidetzaren unitateei, Merkatu libreko etxebizitzak alokatzearen ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartutako etxebizitzak eskuratzeko eskabideak egiteko edota zuzentzeko eta ezabatzeke.

8.– Kontratua ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) programan sartu izanaren ebazpenaren kopia ematea errentariei.

14. artikulua.– Agente laguntzaileek Eusko Jaurlaritzarekiko dituzten zeregin eta betebeharrak.

Agente laguntzaileek zeregin eta betebeharrak izango dituzte etxebizitza-gaietan eskumena duen sailarekiko.

1.– Datuen tratamendurako arduradun gisa, etxebizitza gaietan eskumena duen Sailak emandako Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroko datu pertsonalak isilpeketasuna eta konfidentzialtasuna gordeta tratatzea, eta Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2016ko apirilaren 27ko 2016/679 Erregelamendua (EB) eta Datu pertsonalak babesteko eta eskubide digitalak bermatzeko abenduaren 5eko 3/2018 Lege Organikoa zorrotz beteta.

2.– Programaren aplikazio elektronikoa baino ez dute erabiliko harremanetarako, jakinarazpen elektronikoak egitea eta erregistro elektronikoaren erabilera barne hartuta.

3.– Etxebizitzari zein eragiketei buruzko ebaluazio-txostenak, eta, horrekin batera, Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartu edota mantentzea ebazteko beharrezkoa den dokumentazioa igortzea.

4.– Errentatzaileekin eta errentariekin izenpetutako kontratuen jatorrizko dokumentazioa bidaltzea, baita harekin lotutakoa ere: sinatutako kontratuen jatorrizko dokumentazioa igortzea; etxebizitzari egindako bisiten eta erregistratutako uko-egiteen zerrenda, mandatu-kontratua, errentamendu-kontratua, fidantza gordailutu izanaren egiaztatzea.

5.– Eusko Jaurlaritzaren eta hark kontratatutako enpresen lana erraztea, polizen jakinarazpenerako, gorabeheren kudeaketarako eta Programaren barruan kudeatuko diren alokairu-eragiketak aseguratzerakoan sor daitezkeen gainerako kontuetan, hain zuzen ere.

6.– Jardueren eta kudeaketaren jarraipen-txostena igortzea sei hilean behin, baita eskatzen diren aparteko txostenak ere.

7.– Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programaren betekizunak betetzen direla eta kudeaketa egokia dela egiaztatzeko Eusko Jaurlaritzak egiten dituen kontrol-, ikuskapen- eta auditoretza-lanak erraztea eta eskatutako dokumentazioa aurkeztea.

8.– Kudeaketa hobetzeko Eusko Jaurlaritzak proposatutako zuzenketa- eta prebentzio-neurriak betetzea.

9.– Homologazioa onartzeko kontuan hartu ziren betekizunetan aldaketarik egonez gero, gehiezin ere hamabost eguneko epean jakinaraztea.

III. KAPITULUA

ETXEBIZITZAK

15. artikulua.– Betekizunak.

1.– Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartu ahal izateko, etxebizitzek 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 jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak III. eta IV. eranskinetan edo haren ordezkotzat adierazitakoak.

c) Itxura txukuna eta garbia edukitzea.

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

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

f) Dekretu honetako I. eranskinean ezarritako errentaren muga ez gainditzea. Ordaindu beharreko errenta txosten teknikoaren, etxebizitzaren ezaugarrien eta egoeraren eta merkatuaren gorabeheren arabera ezarriko da.

g) Etxebizitza-gaietan eskumena duen sailaren iritziz alokairuko etxebizitzaren eskari nahiko handia dagoen udalerrri edo eskualde batean egotea.

2.– Betekizun horiek betetzen ez dituzten etxebizitzak ez dira Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan onartuak izango.

16. artikulua.– Etxebizitzak programan sartu ahal izateko prozedura.

1.– Etxebizitza bakoitza Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartu ahal izateko eskabidea agente laguntzaileak aurkeztuko du, telematikoki, dekretu honen xede den gaian eskumena duen zuzendaritzan, mandatu-kontratuarekin, erantzukizunpeko adierazpenarekin, jabetzako eskritura edo Jabetza Erregistroaren ohar soilarekin eta ebaluazio-txostenarekin batera.

2.– Ebazpena dekretu honen xede den gaian eskumena duen zuzendaritzako titularrak emango du eta agente laguntzaileari jakinaraziko zaio hiru hilabeteko epean, gehienez ere.

3.– Ebazpena emateko eta jakinarazteko epea eten ahal izango da, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 22. artikuluan ezarritako kasuetan.

4.– Gehieneko epea igarota ez bada esanbidezko ebazpenik jakinarazi, etxebizitza Programan sartuta dagoela ulertuko da.

17. artikulua.– Kanporatzea.

1.– Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartzeko ebazpena ezeztatu ahal izango da Dekretu honetako 15. artikuluan aurreikusitako betekizunak betetzen ez dituztenean, dekretu honen xede den gaian eskumena duen Zuzendaritzako titularrak emango duen ebazpen bidez, errentatzaileei eta agente laguntzaileei entzun eta gero.

2.– Betekizunak betetzen ez dituztela-eta kanporatutako etxebizitzak berriz ere sartu ahal izango dira Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan, betekizunak betetzen dituztenean.

18. artikulua.– Publizitatea.

Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartutako etxebizitzaren berri emango da etxebizitza alorreko eskumenak dituen sailaren web orrian, honako datu hauekin batera: kokapena, ezaugarri nagusiak, gehieneko errentak eta etxebizitza bakoitza kudeatzen duen agente laguntzaileen harremanetarako datuak.

IV. KAPITULUA

ERRENTATZAILEAK

19. artikulua.– Betekizun orokorrak.

Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartu ahal izateko, errentatzaileek honako betekizun hauek bete beharko dituzte:

1.– Administrazio publikoekin zerga-betebeharretan eta Gizarte Segurantzarekikoetan eguneratuta egotea.

2.– Dirulaguntzak edo laguntza publikoak jasotzea eragozten duen administrazio-zehapenik edo zehapen penalik ez izatea, eta horretarako ezgaitzen duen lege-debekurik ez izatea, sexu-arrazoiengatik diskriminazioa egiteagatik zigorrak barne, azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretu bidez onetsitako Euskadiko Ogasun Nagusiaren Antolaraueti buruzko Legearen testu bateginak 50. artikuluko 5. paragrafoan xedatutakoarekin bat etorrita.

20. artikulua.– Agente laguntzaileekiko betebeharrak.

1.– Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan etxebizitzak sartu ahal izateko, errentatzaileek honako betebeharrak izango dituzte agente laguntzaileei dagokienez:

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

b) 100 euroko zenbatekoa ordaintzea, eskusibotasun hori bermatzeko. Errespetatu ezean, agente laguntzailea geratuko da kopuru horrekin; bestela itzuli edota deskontatu egingo du jasotzea dagokion ordainsarietatik.

c) Etxebizitzen 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 errenta bat. Ordainsari hori ordaintzeko betebeharra kontratua sinatzen den unean sortuko da.

2) Lehen kontratuaren ostean etxebizitza lehenengo errentari berari alokatzeko egiten diren errentamendu-kontratuetakobakoitzean, hileko errenta baten erdia. Ordainsari hori ordaintzeko betebeharra ere kontratu bakoitza sinatzen den unean sortuko da. Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 11. artikuluan aurreikusitakoarekin bat datozen kontratuen luzapenak ez dira ondorengo errentamendu-kontratutzat joko eta ordainsari hori ez da eman beharko.

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

4) Komisio bat, gehienez ere errentaren ehuneko hiru. Ordainsari hori ordaintzeko betebeharra hileroko sortuko da kontratuak indarrean dirauen bitartean.

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

V. KAPITULUA

ERRENTARIAK

21. artikulua.– Betekizun orokorrak.

Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartutako etxebizitzen eskatzaile izan ahalko dira Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan inskribaturiko pertsonak, alokairuko etxebizitza eskatzen badute eta honako betekizun hauek betetzen badituzte:

1.– Urtean 15.000 eta 39.000 euro bitarteko diru-sarrera gordin haztatugabeak izatea, Babes publikoko etxebizitzen araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 38/2009 Dekretuaren 21. artikuluan edota horren ordezkiko araudian aurreikusitakoarekin bat etorrita.

2.– Zorrik ez edukitzea errentak edota kanonak ez ordaintzeagatik, edota errentan esleitutako babes publikoko etxebizitzetan, zuzkidura-bizitokietan edo berdinetsitako etxebizitzetan sortutako kalteengatik.

3.– Etxebizitzen errentak, hasierakoak nahiz Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 18. artikuluaaren arabera eguneratuak, ez gaintitzea bere urteko diru-sarrera haztatu gabeen % 30a.

22. artikulua.– Agente laguntzaileekiko betebeharrak.

Errentariak honako betebeharrak izango dituzte agente laguntzaileekiko:

1.– Errentamendu-kontratuak formalizatzeko eta haien zergen likidazioa kudeatzeko behar den dokumentazio guztia ematea.

2.– Kontratua amaitutakoan etxebizitza entregatzea.

23. artikulua.– Etxebizitza-eskabidea.

1.– 21. artikuluan aurreikusitako betekizun orokorrak betetzen dituzten pertsonak edo bizikidetzaren unitateek Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) 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 udalerritan kokatutako etxebizitzak eskatu ahal izango dira.

3.– Etxebizitza bakoitzeko, hamar eskaera onartuko dira gehienez.

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

24. artikulua.– Etxebizitzen esleipena.

1.– Agente laguntzaileei dagokie Programan sartutako etxebizitzak eskatzaileen zerrendako pertsoneri edo bizikidetzta-unitateei esleitzea, eskabideak jasotako hurrenkerari zorrotz jarraituz.

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

3.– Etxebizitza bat onartutakoan, bertan behera geratuko dira etxebizitza hori eskuratzeko ondoren egindako eskabide guztiak.

25. artikulua.– Programatik kanpo geratzea.

1.– Hona hemen, sei hilabetez Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programatik kanpo geratzeko arrazoiak:

a) Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programaren etxebizitza bati uko egitea.

b) Errentamendu-kontratua formalizatzeko agente laguntzaileak egindako errekerimenduei jaramonik ez egitea, beharrezkoa den dokumentazioa ez aurkeztea agente laguntzaileak ezarritako epean, kontratua sinatzeko egintzara ez aurkeztea edota ez sinatzea.

c) Etxebizitza esleitu behar zaion pertsonarekin edo bizikidetzta-unitatearekin harremanetan ezin jarri izatea agente laguntzailea hiru eguneko epean.

2.– Eskabidea egin duen pertsona edo bizikidetzta-unitatea ez badago etxebizitza bat esleitzeko hurrenkeraren lehenengo tokian, etxebizitza eskuratzeari bere borondatez uko egiten badio, ez da Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programatik kanpo geratuko».

VI. KAPITULUA

KONTRATUAK PROGRAMAN SARTZEKO PROZEDURA

26. artikulua.– Eskabidea.

1.– Agente laguntzaileek dekretu honen xede den gaian eskumena duen zuzendaritzari eskatuko diote izenpetutako kontratuak Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartzeko. Programaren aplikazio informatikoaren bidez egingo da, eta 14.4 artikuluan zehaztutako dokumentazioa erantsiko da.

2.– Behin kontratuak sartuta, etxebizitzen errentatzaileak Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programari lotutako aseguru-polizetan sartuta geratuko dira aseguratu gisa.

27. artikulua.– Ebazpena.

1.– Ebazpena dekretu honen xede den gaian eskumena duen zuzendaritzako titularrak emango du eta agente laguntzaileari jakinaraziko zaio hilabeteko epean, gehienez ere.

2.– Gehieneko epea igarota ez bada esanbidezko ebazpenik jakinarazi, kontratua Programan sartuta dagoela ulertuko da.

28. artikulua.– Kontrola, ikuskapena eta auditoretza.

1.– Etxebizitza gaietan eskumena duen Sailak Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartutako kontratuen kontrol-, ikuskapen- eta auditoretza-lanak egingo ditu, balizko ez-betetzeak hautemateko eta Dekretu honetan bildutako ondorioetarako.

2.– Kontratua Programan sartu eta gero pertsona edo bizikidetzta-unitate errentarien egoeran aldaketak gertatzen badira, ez dira kontuan hartuko betekizunen ez-betetze gisa.

29. artikulua.– Kanporatzea.

1.– Dekretu honetako 20. artikuluan aurreikusitako betebeharrak ez baditu betetzen errentatzaileak, errentamendu-kontratuak Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programatik kanpo geratuko dira.

2.– Kontratua kanpoan uzteko ebazpena eman eta hurrengo bi urteetan, ezingo dira Programan sartu, ez kanpo utzitako kontratua, ez eta errentatzaile berberak izenpetutako ezein kontratu ere.

3.– Kontratuak kanpoan uzten badira, jabeek itzuli egin beharko dute etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak aseguru-etxeei kontratu horiek sartzearren ordaindutako aseguru-primen zenbatekoa.

4.– Kanpoan utziko dira, halaber, 21.3 artikuluan zehaztutako muga gainditzen duen errenta eguneratua duten kontratuak.

5.– Kanpoan uzteko ebazpenak dekretu honen xede den gaian eskumena duen Zuzendaritzako titularrak emango ditu, interesdunei entzun eta gero.

6.– Kanporatzeak ez du eraginik izango sinatutako kontratuaren baliozkotasunean ez eta kontratu horretan hitzartutako baldintzetan ere errentariari dagokionean, aldaezinak izango baitira kontratua indarrean dagoen bitartean.

VII. KAPITULUA

ASEGURU-POLIZAK

30. artikulua.– Ezaugarriak.

1.– Etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak bermatu egingo die Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programako etxebizitzaren errentatzaileei errenta kobratuko dutela kontratua izenpetzen den egunetik bertatik eta defentsa juridikoa izango dutela errentamendu-harremanarekin lotutako gatazketan. Hori guztia, artikulua honetako 3., 4. eta 4. paragrafoetan zehaztutako muga barruan.

2.– Bermatuko die, halaber, errentariak alokatutako etxebizitzetan eta altzarrietan eragin dituzten kalteak konponduko zaizkiela, baldin eta kalteok ez badira denbora igarotzearen edo erabileraren ondoriozkoak, eta betiere artikulua honen 3. 4. eta 4. zenbakietan ezarritako muga barruan.

3.– Horretarako, etxebizitza-gaietan eskumena duen sailak behar diren aseguru-polizak kontratatutako ditu, ordaindu gabeko errentei, kalte materialei, errentarien ekintza bandalikoei, erantzukizun zibilari, defentsa juridikoari eta etxeko asistentziari aurre egiteko, hain zuzen. Betiere, horiek guztiak kalteen eta hondamenen ondorio badira, eta ez badira denbora igarotzearen edo erabileraren ondoriozkoak.

4.– Aseguratutako kapitalak hauek izango dira, gutxienez:

- a) Edukitzailea: 80.000 euro, lehen arriskukoa.
- b) Edukia: 10.000 euro.
- c) Erantzukizun zibila: 450.000 euro.

LEHENENGO XEDAPEN GEHIGARRIA

Etxebizitza-gaietan eskumena duen sailburuaren agindu bidez argitaratuko da urtero Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programarekin lotutako aseguru-polizen primak finantzatzeko aurrekontu-ekitaldi bakoitzean izendatu diren kredituen zenbatekoak.

BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Aurrekontu ekitaldi bakoitzean Merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan sartuko den kontratu kopuruak ez du gaindituko dagokion aurrekontuko diru-izendapena edota haren eguneratzea, baldin eta aurrekontu-aldaketak onartzen badira aplikatzekoak diren eta indarrean dauden legeekin bat etorrita. Etxebizitza-gaietan eskumena duen sailburuaren agindu bidez, dagokion kreditua gehitu edo agortu dela argitaratuko da, eta azken kasu horretan ezingo da kontratu berri gehiago sartu. Agindu hori Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratuko da.

HIRUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Etxebizitza baten bigarren eta ondorengo errentamendu-kontratuei dagokien hasierako errentak ez du Eranskinean adierazitako gehieneko muga bete beharko eta aurre-aurreko kontratuko azken errenta-kopuruarekin parekatu ahal izango da, betiere errentaren eguneratzea Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 18. artikulua araberan egin bada, eta pertsona edo bizikidetzaren unitate errentariaren urteko diru-sarrera haztatuen % 30ekoa gainditzen ez bada.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indargabetuta geratzen da 27ko 43/2012 Dekretua, martxoaren 27koa, merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako ASAP programa sortzeko dena (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

AZKEN XEDAPENETAKO LEHENENGOA

Dekretu honetan araututako laguntzen erregimen juridikoari dagokionez aurreikusitako gabeko guztian, azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretuaren bidez onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko Ogasun Orokorraren Antolarauei buruzko Legearen testu bateginean ezarritakoa aplikatuko da, eta, bereziki, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren laguntzen eta dirulaguntzen erregimenari buruzko VI. tituluaren, eta laguntza eta dirulaguntza publikoen arloko arau-hausteen eta zigorren erregimenari buruzko VII. tituluko III. kapituluaren ezarritakoa.

2019ko irailaren 30a, astelehena

AZKEN XEDAPENETAKO BIGARRENA

Etxebizitza-gaietan eskumena duen sailburuari ahalmena ematen zaio Dekretu honetako 21.1 artikuluan xedatutako urteko diru-sarrera gordinak, 23.3 artikuluan aipatzen den etxebizitzako gehienezko eskabide-kopurua eta I. eranskinean aurreikusitako gehienezko errentak agindu bidez aldatzeko.

AZKEN XEDAPENETAKO HIRUGARRENA

Dekretu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteizen, 2019ko irailaren 17an.

El Lehendakari,
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

El Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.

IRAILAREN 17KO 144/2019 DEKRETUAREN ERANSKINA

Hona hemen merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) bitartekaritza-programan onartuko diren gehieneko errentak:

Etxebizitza babestuaren gehieneko prezioa zonaka	Bitartekaritza-programako hileko gehieneko errentak
I. taldea	750,00 euro
II. taldea	650,00 euro
III. taldea	600,00 euro

1.– I. taldeko udalerriak, hiru euskal hiriburuak:

Araba: Vitoria-Gasteiz.

Bizkaia: Bilbao.

Gipuzkoa: Donostia.

2.– II. taldeko udalerriak, metropolialdeak, tarteko udalerriak eta 10.000 biztanletik gorako udalerriak:

Araba: Laudio, Amurrio.

Bizkaia: Barakaldo, Getxo, Portugalete, Santurtzi, Basauri, Leioa, Galdakao, Sestao, Durango, Erandio, Amorebieta-Etxano, Bermeo, Mungia, Gernika-Lumo, Ermua, Sopela, Arrigorriaga, Trapagaran, Etxebarri, Abanto Zierbena, Ortuella, Muskiz, Berango, Derio, Gorniz, Sondika, Plentzia, Ugao-Miraballes, Urduliz, Zamudio, Alonsotegi, Loiu, Lezama, Larrabetzu, Zaratamo, Barrika, Zierbena, Zeberio, Lemoiz, Arrankudiaga.

Gipuzkoa: Irun, Errenteria, Eibar, Zarautz, Arrasate, Hernani, Tolosa, Lasarte-Oria, Hondarribia, Pasaia, Andoain, Bergara, Azpeitia, Beasain, Azkoitia, Elgoibar, Oñati, Oiartzun, Zumarraga, Urnieta, Usurbil, Lezo, Orio, Astigarraga.

3.– III. taldeko udalerriak: gainerako udalerriak.