



**MURGIAKO MAISUEN ETXEKO ETXEBIZITZAK BABESTUTAKO ALOKAIURIAN  
ESLEITZEKO OINARRIAK**

**1. HELBURUA**

Oinarri hauen helburua da Murgiako Udalaren jabetzako Maisuen Etxea izenekoa osatzen duten etxebizitzak alokairuan (babestutako alokairua) esleitzeko ezaugarriak eta prozedura arautzea.

**2. ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK.**

Honakoak dira alokairu kontratua egingo zaien etxebizitzak:

- LEHEN SOLAIRUKO ETXEBIZITZA (EZKERRA). EGOKITUA. Domaikiako errepidea 5, Murgia. Azalera erabilgarria: 71,30 m<sup>2</sup>. Guztizko azalera eraikia: 82,55 m<sup>2</sup>, logela bat.
- LEHEN SOLAIRUKO ETXEBIZITZA (ESKUINA). Domaikiako errepidea 5, Murgia. Azalera erabilgarria: 70,15 m<sup>2</sup>. Guztizko azalera eraikia: 82,55 m<sup>2</sup>, 3 logela.
- BIGARREN SOLAIRUKO ETXEBIZITZA (EZKERRA). Domaikiako errepidea 5, Murgia. Azalera erabilgarria: 70,15 m<sup>2</sup>. Guztizko azalera eraikia: 82,55 m<sup>2</sup>, 3 logela.
- BIGARREN SOLAIRUKO ETXEBIZITZA (ESKUINA). Domaikiako errepidea 5, Murgia. Azalera erabilgarria: 70,15 m<sup>2</sup>. Guztizko azalera eraikia: 82,55 m<sup>2</sup>, 3 logela.

Etxebizitza guztiek sukalde osoa izango dute, hau da, goiko eta beheko armairuak, sukaldeko gainekoa, hozkailua, arropa garbigailua, ontzi garbigailua, bitrozeramika, arraska eta ke-kanpaia.

Oinarri hauetan ezarritako alokairuen zenbatekoak egiazkoak eta behin betikoak izango dira, beraz, ezingo da inolako erreklamaziorik egin ezta alokairua aldatu ere, obrak burutu ondoren sor daitezkeen azalera arloko aldeengatik edo eraiki daitekeen bolumena aldatu delako nahiz azalera erabilgarrian nahiz eraikitakoan; beraz, ezingo zaio kontratuari aurka egin edo deuseztatu, ezta erreklamazio ekonomikorik egin ere.

**3. BABESTUTAKO ALOKAIURUA**

- 1) Sinatuko diren alokairu kontratuak babestutako alokairu erregimenekoak izango dira eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako sailburuaren 2008ko azaroaren 7ko Aginduko 3. artikuluan definitutakoa izango da hau. Honek esan nahi du Agindu horretan aurreikusitako epeen mende egongo dela eta babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioen araudian ezarritakoaren arabera kalkulatu direla gehieneko errentak. Errentak ez dira inoiz izango araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren arloko araudian ezarritako gehienekoak baino handiagoak (Agindua, 2010eko azaroaren 3koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa).
- 2) Sinatutako alokairu kontratuek ez dute maizterrak jabe izateko aukera dutela adierazten duen klausularik izango.
- 3) 2008ko azaroaren 7ko Aginduko 3.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, Lurralde Ordezkaritzen Erregistroan emango zaie etxebizitzari izena. Hor adieraziko dira egindako



alokairu kontratuak, horien luzapenak eta arau honek zehazten duen gutxieneko epean etxebizitza horietan egon daitekeen gorabehera juridiko oro.

#### 4. ALOKAIRUAREN IRAUPENA

Sinatuko diren alokairu kontratuak gutxienez 5 urterako izango dira eta epe hori luzatu daiteke indarrean dagoen araudiaren arabera.

#### 5. ALOKATZEKO BALDINTZAK

Etxebizitzak alokatzeko oinarri hauetako esleipen prozedura erabiliko da; bizikidetzaren unitateei alokatuko zaizkie, babestutako etxebizitzak alokairuan esleitzeko behar diren baldintzak bete beharko dituzte eta 2019ko uztailaren 15ean Etxebideko etxebizitzaren eskatzaileen Erregistroan izena emanda egon beharko dira. Erregistroan izena eman eta oinarri hauen helburu diren babestutako alokairu kontratuak esleitzeko aukeraketa prozesuan parte hartzeko, ondorengo baldintzak bete beharko dira:

- 1) Adinez nagusia edo emantzipatua izatea.
- 2) Etxebizitza premia izatea, ondorengo oinarrian ezarritakoaren arabera.
- 3) Arauz zehaztutako gehieneko eta gutxieneko diru-sarrerak betetzea.

#### 6. ETXEBIZITZA PREMIA

Etxebizitza hauetakoren bat alokairuan hartu ahal izateko, bizikidetzaren unitateko kideetako inork ere ezingo du etxebizitzarik izan jabetzan, jabetza soilean, azalera eskubidean edo usufruktuak data hauek baino bi urte lehenagotik:

- 1) Etxebizitza hauek esleitzeko prozedura hasten duen data, oinarri hauek onartuta.
- 2) Alokairu kontratua bisatzera aurkezteko data, ondorengo alokairuetarako.

Egoera horretan jarraitu beharko da, alokairu kontratua formalizatu arte.

#### 7. GEHIENEO ETA GUTXIENEO DIRU-SARRERAK

- 1) Urteko sarrera haztatuen zenbatekoa:

Urteko sarrera haztatuak gutxieneko eta gehieneko hauen artean egon beharko dira: 3.000 eta 39.000 euro bitartean. (Agindua, 2011ko irailaren 14koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko eskatu beharreko urteko diru-sarrera haztatuen mugak aldatzeko dena).

Salbuespenak:

- Mugikortasun murriztu iraunkorra duten ezinduek, etxebizitza behararen gorabeherak arautzen dituen Aginduan hala definitutakoak; ezinduek, hala aitortutakoak ezintasun maila aitortu, deklaratu eta kalifikatzeko prozedurari buruzko abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuko 1.A Eranskineko 15. eta 16. kapituluak. Hauek ez dute alokairu erregimenerako gutxieneko sarrerarik kreditatu beharko.
- Era berean, genero indarkeriaren biktima direla kreditatzen duten emakumeek ere ez dute gutxieneko sarrerarik bete beharko, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2006ko urriaren 4ko Aginduan adierazi bezala. Agindu hori genero indarkeriaren emakume biktimentzako etxebizitzaren alorrean ekintza positiboko neurriak hartzei buruzkoa da.



2) Sarrerren jatorria.

Sarrerren baldintza beteta emateko, gutxienez sarrera horien %90 lanetik edota jarduera ekonomikoetatik, profesionaletatik eta artistikoetatik edota beketatik etorri beharko da.

Baldintza hau ez dute bete beharko babestutako etxebizitza alokatu nahi duten pentsiodunek. Herri Administrazioen gizarteratze politiketatik datozen errentak ere kontuan hartuko dira.

## 8. SARRERA KONPUTAGARRIAK

1. EAEn Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitor mena aurkeztu behar izan dutenek eta beharrik izan ez arren, aurkeztu dutenek, dagokion Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zerga aitormenaren edo aitormenen oinarri ezargari orokorrak eta aurrezkikoak eta laneko etekinei ezarritako hobariak zenbatuko dira. Eta dagokionean, baita salbuetsitako errentak ere, ondorengo atalean ezarritakoaren arabera zenbatuta.
2. Errentaren gaineko zergen aitormena EAEn aurkezteko betebeharririk ez duten pertsonen kasuan, sarrera hauek zenbatuko dira:
  - a) Laneko etekinen eta langabeziako prestazioen kasuan, kontzeptu guztiengatik kreditatutako sarrera gordin guztien %95.
  - b) Pentsiodunen, langabezia prestazioa jasotzen dutenen eta salbuetsitako dieten kasuan, kontzeptu guztiengatik kreditatutako irabazi gordinen %100.
3. Banandutakoei, dibortziatuei eta alargunei eta izatezko bikoteetako kideei (bietako bat hil bada edo bikotea banatu bada) dagozkien sarrerak zehazteko, kreditatuko diren sarrerak ezkondata zeuden edo bikotea zegoen garaikoa bada, irizpide hauek erabiliko dira:
  - a) Erregimen ekonomikoa ondasun banaketakoa izanez gero, eskatzailearen sarrerak baino ez dira hartuko kontuan.
  - b) Gainerakoetan, ezkondutako edo izatezko bikotearen sarrerren %50 zenbatuko da.
4. Era berean, konpentsaziozko pentsioak ere kontuan hartuko dira bai jasotzen dituen bikote ohiaren sarrera bezala bai ordaintzeko betebeharra duen bikote ohiaren sarrerren murrizketa bezala, konpentsaziozko pentsioa ordaintzeko betebeharra duen bikote ohiak hori horrela bete duela agiriaren bidez probatzen badu.
5. Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitormena egin beharrik ez duten pertsonen kasuan, lanetik datozen sarrerak kreditatzeko PFEZaren atxikipenen ziurtagiri ofizialak baino ez dira hartuko kontuan.

## 9. HARTZAILEAK ETA ALDI KONPUTAGARRIA

1. Sarrera konputagarriak hartzen dituztenak izango dira bizikidetza unitateko kide izan eta alokatutako etxebizitzan egoitza dutenak, gainera, horiek guztiak maizter bezala agertuko dira dagokion kontratuan.
2. Aldi konputagarria. Sarrerak kalkulatzeko aldi konputagarria izango da Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitormena aurkezteko epea igaro eta 2019ko uztailaren 15aren aurrekoa. Hauek izango dira hasierako gehieneko errenta finkatzeko kontuan hartuko diren sarrerak.

## 10. SARREREN HAZTAPENA



1. Ondoren adierazten diren irizpideen arabera haztatuko dira sarrerak:

a) Haztatze elementuak:

- Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza neurriei buruzko 39/2008 Dekretuko 21. artikuluan adierazitakoaren arabera sarrerak.
- Etxebizitzan egoitza izango duen bizikidetzaren unitateko kide kopurua.
- Sarrerak sortzen dituzten bizikidetzaren unitateko kide kopurua, gutxienez sarreraren %20 emanda.

b) Aurreko zenbakian aipatzen diren sarrerak haztatze, formula hau erabiliko da:

$HS = SK \times N \times A$ , honela

HS: Haztatutako sarreraren zenbatekoa.

SK: Sarrera konputagarriak, 39/2008 Dekretuko 21. artikuluan adierazitakoaren arabera.

N: bizikidetzaren unitateko kide kopuruaren arabera haztatze koefizientea.

A: Haztatze koefizientea, gutxienez sarrera gordinen %20 ematen duten bizikidetzaren unitateko kide kopuruaren arabera.

c) N eta A haztatze koefizienteak, haztatutako urteko sarrerak zehazteko ezar daitezkeenak, honakoak izango dira:

**N**

Kide bat: 1,00

2 kide: 0,95

3 kide: 0,90

4 kide: 0,85

5 kide: 0,75

6 kide: 0,65

7 kide: 0,55

7 kide baino gehiago: 0,50

**A**

Hartzaile bat: 1,00

2 hartzaile: 0,90

3 hartzaile edo gehiago: 0,85

2. Sarrerak haztatzeak ez du erabakiko, inondik inora, haztatze horren ondorioz 39/2008 Dekretuko 19. artikuluan aurreikusitako gutxieneko sarreretara iristen ez diren eskatzaileak kanpoan geratuko direnik.

## 11. ALOKAIUAREN ZENBATEKOA ETA ORDAINTZEKO MODUA

Lehenengo urteko alokairua kalkulatzeko, etxebizitzari eta eranskinei saltzeko egotzi dakiekeen balioaren ehuneko bat finkatuko da. Ehuneko hori alokairuko etxebizitzaren esleipendunaren sarreraren arabera zehaztuko da.

Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eta eranskinak jabetza osoan saltzeko gehieneko prezioari aplikatzeko portzentajeak, urteko gehieneko errenta zehazteko, honako hauek izango dira (AGINDUA, 2010eko azaroaren 3koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa, 20. artikulua):



- Gehienez 15.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza unitateak: %2,27.
- 15.000 eurotik gorako eta gehienez 21.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza unitateak: %2,91.
- 21.000 eurotik gorako eta gehienez 25.100 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza unitateak: %3,64.
- 25.100 eurotik gorako eta gehienez 30.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza unitateak: %4,27.
- 30.000 eurotik gorako eta gehienez 35.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza unitateak: %4,73.
- 35.000 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten bizikidetza unitateak: %5,18.

Urteko gehieneko errenta alokairuko kontratuaren urte bakoitzeko amaieran aztertuko da berriro eta etxebizitzaren zenbateko eguneratua eta dagokion ehunekoa ezarriko dira, errentariaren sarreren arabera.

Bigarren eta ondorengo alokairu kontratuentzat etxebizitzaren eguneratutako zenbatekoari maizterren sarreren arabera dagokion ehunekoa ezarriko zaio.

Urteko errenta Udalari hamabi hilekotan ordainduko zaio. Aurreko hilabetean ordainduko da beti, hil bakoitzeko 5. eguna baino lehen. Diru hori Udalaren banketxeko kontu batean sartuko da eta Udal honek adieraziko dio zein kontutan sartu.

## 12. MAIZTERREN BETEBEHARRAK

Maizterrek ezingo dute, inondik inora, etxebizitza eta eranskinak hirugarrenei alokatu edota utzi; hala eginez gero, kontratua eteteko zergati berezia izango da.

Maizterrak hitza ematen du esleitutako etxebizitza bere ohiko egoitza iraunkorra izango dela eta bere esku jarri eta hilabeteko epean okupatuko duela. Bertan bizi dela kreditatuko du dagokion udal ziurtagiriarekin eta horretarako, aipaturiko hilabeteko epean aurkeztu beharko da dagokion Lurralde Ordezkaritzan. Klausula hau berariaz jasoko da sinatuko den alokairu kontratuan.

Bestalde, maizterrak beharrezko segurtasun, osasun egoera eta garbitasun baldintzetan mantenduko du etxebizitza eta mantentzeko behar diren obra, konponketa edo instalazio oro egingo du.

Maizterrak ezingo du mantentzeari ez dagokion erreformarik egin, Udalaren baimenik gabe. Baimenduz gero, obren zenbatekoa maizterrak ordainduko du.

Aurreko puntuan aipaturiko mantentze gastuez gain, maizterren kargu izango dira argindar, ur, saneamendu, arazketa eta zabor bilketa zerbitzuek sortutako gastu guztiak. Udalaren kargu izango dira Hiri Izaerako Ondasun Higiezinaren Zergak sortutako gastuak.

Maizterrek urtero aurkeztu beharko dute Oinarri hauetan ezarritako baldintzak betetzen jarraitzen dutela adierazteko behar den adina agiri, babestutako etxebizitza alokairuan esleituta eduki ahal izateko.

## 13. ESKABIDEAK AURKEZTEA



Deialdi honetan parte hartu nahi dutenek eskabidea eta dagozkion agiriak aurkeztuak izan beharko dituzte Etxebideko etxebizitzaren eskatzaileen Erregistroan 2019.07.15erako (argitaratu den bezala), 2019.06.10eko Udalaren Osoko Bilkuran hartutako erabakiaren arabera.

#### 14. FIDANTZA

Maizterrek kontratua sinatu aurretik, zuzenbidean onartutako edozein bitarteko erabilita, hiru hilabeteko alokairuaren pareko fidantza osatu beharko dute, etxebizitza behar den garbitasun eta integritate baldintzetan zainduko dutela bermatzeko.

#### 15. AURKEZTU BEHARREKO AGIRIAK

Deialdi honetan parte hartu nahi duten guztiek, dagozkion agiriak Etxebiden aurkeztuak izan beharko dituzte, eta oinarri hauen arabera beharrezkoa den agiriren bat falta izatekotan, Udalak dokumentazioa osatzeko eskatuko die.

#### 16. ESKATZAILEEN ZERRENDA OFIZIALA

Oinarri hauen xede diren etxebizitzaren esleipenean parte hartu nahi duten pertsonen zerrenda Etxebidetik jaso ondoren, eta gehienez hogeitau eguneko epean, Udalak onartutako eta, hala badagokio, onartu gabeko eskarien behin-behineko zerrenda ofiziala argitaratuko du, eta ez onartzeen zergatiak adieraziko ditu

Behin-behineko zerrenda horren aurka hamar eguneko epean aurkeztu ahal izango dira erreklamazioak, Udaletxeko iragarkien taulan argitaratzen diren unetik hasita. Erreklamazioak aurkezteko epea amaitzen denetik kontaktzen hasi eta gehienez hamabost eguneko epean ebatziko dira erreklamazio horiek. Onartutako behin betiko zerrenda Udaletxeko iragarkien taulan argitaratuko da.

#### 17. ESLEITZEKO PROZEDURA

Etxebizitzak esleitzeko prozeduran sartutako pertsonak edo bizikidetzak unitateek lortutako puntuazio ordenari jarraituta esleituko dira, betiere 18. oinarrian xedatutako baremoa aplikaturik.

Prozeduran sartzen direnak beren bizikidetzak unitatearen premietarako egokia ez den etxebizitza bat eskuratzeko interesa ere adierazi ahal izango dute, betiere horrek gainokupazioa eragiten ez badu.

Egokitutako etxebizitza bat eskuratzeko interesa ere adierazi ahal izango dute, era horretako etxebizitzak esleitu gabe geldituz gero.

Ondorengo lehentasun hurrenkeraren arabera hautsiko dira berdinketak:

1.a.- Etxebizitza premia bereziak dituzten taldeak.

2.a.- Bizikidetzak unitateko kide kopuruaren arabera, hurrenkera beherakorrean.

3.a.- Zozketa.

#### 18. BAREMOA



Honako hauek dira barematzeko irizpideak, lehentasun hurrenkeraren arabera:

- a) Etxebideko Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroko inskripzioaren **antzinatasuna**: puntu bat emango dira antzinatasunik handiena duen bizikidetzaren unitateko kidearen inskripzio urte bakoitzeko. Gehienez 8 puntu 8 urte edo gehiagoko antzinatasuna duten eskaerentzat, eta gutxienez 1 gutxienez urtebete eta gehienez bi urteko antzinatasuna duten eskaerentzat.
- b) **Bizikidetzaren unitateko kide kopurua**: bizikidetzaren unitateko kide bakoitzeko 3 puntu emango dira; horretarako, hauek baino ez dira kontuan hartuko: titularrak, horien seme-alabak eta etxean erroldatuta dauden edo bisita araubidea judizialki onartuta duten horien legezko tutoretzapeko edo familia harrerapeko pertsonak. Gehienez 15 puntu 5 kide baino gehiagoko eskaerentzat eta gutxienez 3 puntu kide bakarreko eskaerentzat.
- c) **Diru-sarrerak**: gehienez 20 puntu emango zaizkie 3.000 eta 9.000 euro bitarteko diru-sarrerak dituzten eskatzaileei, 15 puntu 9.001 eta 15.000 euro bitartekoak dituztenei, 10 puntu 15.001 eta 25.000 euro bitartekoei eta gutxienez 5 puntu 25.001 eta 30.000 euro bitartekoei.
- d) **Erroldatzea**: 15 puntu emango zaizkie azken 3 urteetan edo gehiagotan Zuiako udalerrian erroldaturiko titular bat gutxienez duten espedientei, 10 puntu 2 urteetan edo gehiagotan baina 3 baino gutxiagotan erroldatutakoei eta 5 puntu urte batean edo gehiagotan baina bi baino gutxiagotan erroldatutakoei.
- e) **Etxebizitza premia berezia**: 10 puntu emango zaizkie etxebizitza premia bereziko kolektiboren bateko titularraren bat duten espedientei. Adimen eta garapen ezgaitasuna edo gaixotasun mentala duten pertsonen dagokienez, 10 puntu emango zaizkie hori egiazta dezakeen bizikidetzaren unitateko kideren bat duten espedientei. Kolektibo bateko kide direnei 10 puntu emango zaizkie horietako bakoitzeko, eta gehienez 30.

Lortutako puntuazioaren arabera, alokatuko diren etxebizitzak esleituko dira.

Lehenik eta behin **etxebizitza egokitua** esleituko da. Gorpil aulkia erabiltzen duten pertsonen izango dute lehentasuna, ondoren, bi bastoi erabili behar dituztenek, eta azkenik, 1971/1999 Errege Dekretuko 3. eranskineko D) eta H) atalen arabera 7 puntu edo gehiago eskuratu dituztenek.

Etxebizitza egokitua esleitu gabe geratzekotan, interesa duten pertsonarik ez dagoelako, egokitu gabeko etxebizitzaren kategoriara pasatuko da.

Jarraian, **egokitu gabeko etxebizitzak** esleituko dira, lortutako hurrenkeraren arabera.

## 19. ESLEIPENDUNEN ETA ERRESERBEN ZERREDA

Aipatu baremoaren bidez egindako hautaketa oinarri hartuta, esleipendunen eta erreserben zerrenda egin eta Udaletxeko Iragarki Oholean argitaratuko da, hamar egun naturaleko epearen buruan, baleude, erreklamazioak aurkeztu ahal izateko. Epe horretan erreklamaziorik aurkezten ez bada edo aurkeztutakoak ebatzen badira, zerrenda behin betikoa izango da.

Zerrenda irekia izango da, beraz, indarrean dagoen bitartean norbaitek uko eginez gero, atzera jo, eten edo kontratua amaituz gero, zerrendako hurrengoari esleituko zaio etxebizitza, zerrendako



ordenari jarraituaz. Hau da, erreserben zerrendara joko da, ordenaren arabera, esleitutako etxebizitzaren bat hutsik geratuz gero.

Udalak beretzat gordetzen du Zerrendak berritzeko eta berriak egiteko eskubidea, maizterren eskubideei kalterik egin gabe.

## 20. KONTRATUAK AMAITU ETA SUNTSITZEA

1. Alokairu kontratuak amaituko dira:
  - a) Oinarri hauen arabera etxebizitza babestua alokatzeko ezarritako baldintzaren bat galtzen bada.
  - b) Ezarritako epea amaitzen bada.
  - c) Maizterra hiltzen bada. Kasu honetan kontratua amaitzeko falta den denboran subrogatu ahal izango dira elkarbizitza unitateko gainerako kideak, indarrean dauden araudietan eta Oinarri hauetan babestutako alokairurako eskubidea izateko baldintzak betetzen badituzte.
2. Udalak zuzenbide osoz suntsitu ahal izango du kontratua arrazoi hauengatik:
  - a) Errenta ordaindu ez delako, edo, maizterrari dagokion edo bere gain hartu duen beste kopururen bat ordaindu ez duelako, fidantza barne.
  - b) Berralokatu edo baimendu gabeko lagapena egin duelako.
  - c) Etxebizitzan doloz eragindako kalteak daudelako edo Udalak baimendu gabeko lanak egin dituelako.
  - d) Etxebizitzan jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri, arriskutsu edo legez kanpokoak egin direlako.

**EGINBIDEA.-** Oinarri hauek 2019ko uztailaren 11n egindako ezohiko Bilkuran onartu direla jasota gera dadin.

O.E.

ALKATE-UDALBURUAK,

IDAZKARIA,