

Gasteizko gazteentzako

udal

etxebizitza publikoaren

gida



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala





SARRERA

- Zergatik gazteentzako udal etxebizitza publikoaren gida
- Noiz eta nola emantzipatzen gara Gasteizen
- Erabaki aurretik, izan kontuan
- Alokatu edo erosi?



Udalak onartutako III. Gazte Planaren (2014-2015) esku hartzeko 1. lerroan emantzipazioa eta autonomia jasotzen dira. Gazteen emantzipazio eta autonomiarako baliabideekin erlazionaturiko hainbat ekintza gauzatzea aurreikusten da.

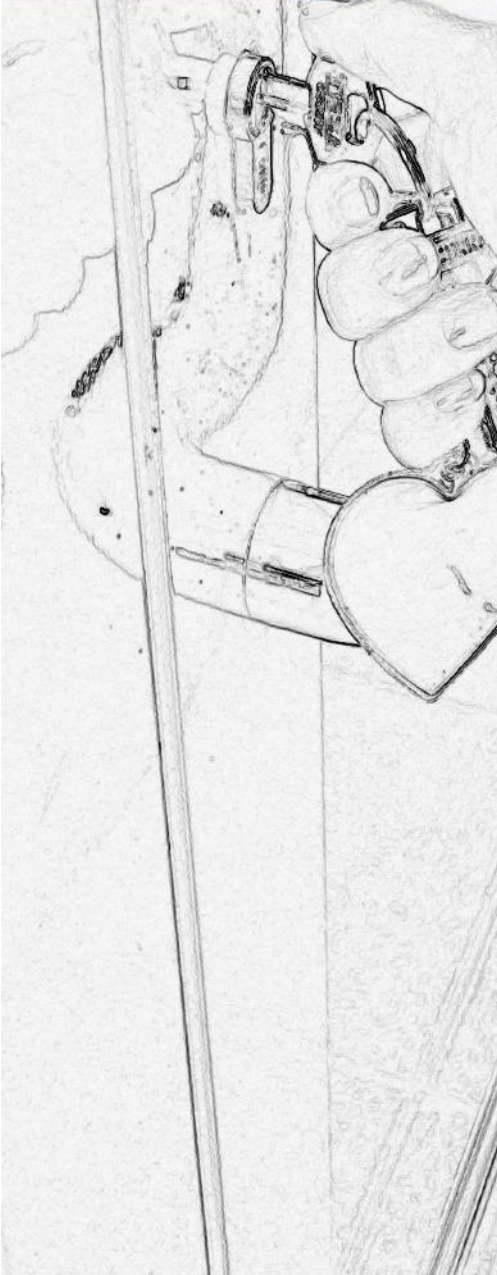
Ekintza horien artean etxebizitza publikorako sarbideari buruzko gida bat egitea aurreikusten da, bai alokatzeko baita jabetza araubidean ere.

2008an egin zen Gazteentzako udal Etxebizitzaren Gida, eta 2015ean bere edukia zuzendu eta gaurkotu egin zen babeseko etxebizitzaren arloan dagoen errealitate sozioekonomiko berrira egokitzeko asmoz. Etxebizitza baterako sarbidea izateko beharrezkoak diren betekizunak, aukerak, tramiteak eta betelako gakoak ezagutzen laguntzea da helburua.

Orri horietan honako hau aurkitu ahal izango duzu:

- Nola eta non emantzipatu nahi duzun erabaki ahal izateko hausnarketa-eremua.
- Etxebizitza lortzeko bi eredu nagusien analisi konparatua: erosketa eta alokairua. Abantailak, desabantailak eta aukera bakoitzak gazteentzat izan ditzakeen arriskuak.
- Etxebizitzarekin lotutako termino nagusien glosarioa.
- Zalantzak argitzeko informazio guneen zerrenda.
- Egun, gazteentzat eskaintzen diren diru-laguntza nagusien zerrenda.

Gida hau lehenengo babeseko etxebizitzarako sarbidea izan nahi duten gazteei zuzenduta dago, bai alokatzeko baita jabetza araubidean ere.



Gazteen emantzipazioa hauxe da: familiaren etxetik kanpo, autonomoki eta era arduratsuan, zure bizi-proiektuari aurre egiteko aukera emango dizun bizitza independentea hasteko ekintza.

Baliabide ekonomikoak izatearekin zuzenean lotutako bizi-prozesua da eta, ondorioz, aurkezten zaizkigun hezkuntzako, trebakuntzako, laneko eta etxebizitzako aukera materialei lotuta dago.

Eurostatek 2015eko abuztuan argitaratutako azken datuen arabera, gure herrialdean emantzipatzeko batez besteko adina 28,9 urte ingurukoa da (Europako altuenetakoa). Suedia bezalako herrialdeetan, 19 urtera jaisten da eta Europako batez bestekoa 26 urtekoa da.

Zergatik itxaroten dugu hainbeste?

Gure hirian, emantzipatzeko formularik arruntena etxebizitza bat jabetzan hartzea da, bakarka edo bikotekidearekin. Horretarako, nolabaiteko lan-segurtasuna, egonkortasun emozionala eta abar behar ditugu. Laburbilduz, 30 urte inguru bete arte itxaroten dugu.

Europako beste herrialde batzuetan, gazteak emantzipatzeko formula arruntena alokairuaren merkatuan sartzea da eta, ia beti, beste norbaitekin; beraz pausu hori lehenago eman dezakete (20 urte inguru izaten dute)

Nor ateratzen da irabazten?

Objektiboki, Europako gazteek autonomia pertsonalerako eta bizi-proiektu independenterako 11 urte gehiago dituzte. Gure emantzipazio-adina behertzeko, beharrezkoa da gizarte-balioak aldaraztea:

- Ekonomikoak: Familiaren etxebizitzatik irteteko eta bizitzeko gure baliabideen menpe egoteko aukera emango diguten lan-kontratuak bultzatuz, eta higiezinen merkatua ordaintzen errazagoak diren prezioekin berregokituz.
- Kulturalak: Proiektu pertsonalen bilaketa eta bizitza independenteak ekartzen dituzten inplikazioen eta arduren onarpena positiboki baloratzen duen kultura bultzatuz.
- Egiturazkoak: Baliabide ekonomiko gutxiago dituzten pertsonen etxebizitza eskuratzea bermatuko dien alokairu erregimeneko etxebizitza babestuen kopurua handituz.



Nola eta norekin bizi nahi dudan

Desberdintasun handia dago etxebizitza bakarrik hartu, bikotekidearekin hartu edo talde batekin hartu. Ikuspuntu ekonomikotik, ahalegina proportzionalki banatzen da elkarrekin biziko diren pertsonen artean. Alokairua aukera ona da edozein kasutan. Erosketak pertsona horien arteko harremanak finkatuagoak eta arautuagoak izatera behartzen du.

Epe laburrera eta luzera mugikortasun geografikoko zer itxaropen ditudan Era iraunkorrean Gasteizen bizitzea edo, lan zein trebakuntza-arrazoiak direla-eta, etorkizunean, etxebizitzaz aldatzeko aukera aurreikusten duzun baloratu beharko duzu.

Aukera iraunkorretarako, erosketaren edo alokairuaren artean aukeratu ahal izango duzu. Aldiz, aldi bateko egoerretarako, alokairua da aukerarik onena.

Zer baliabide ekonomiko zuzendu nahi ditudan etxebizitzarako

Gurasoen etxetik irteteak ez du ahalegin ekonomiko handia ekarri beharrik. Europako zuzentzauek etxebizitzan gure diru-sarreraren % 30 baino gehiago ez erabiltzea aholkatzen dute.

Baliabide ekonomiko gutxiko gastuetarako, alokairua eta, bereziki, alokairu partekatua da aukerarik egokiena.

Alokatu edo erosi

Erosketa: Erosketak etxebizitza jabetzan hartzea esan nahi du, hau da, etxebizitzaren gaineko eskubide guztiak hartuko dituzu (aldaketak eta obrak egiteko eskubidea) (etxebizitza babestuan, Administrazioaren baimena beharko duzu), baina baita betebeharrak eta gastuak ere (zergak, komunitateko gastuak).

Alokairua: Etxebizitzaren jabearekin adostutako errentaren truke, etxebizitza bat aldi jakin baterako hartzea da. Babeseko alokairua aurretik adostutako aldi baterako edo denboran mugatugabekoa izan daiteke

Etxebizitza babestua

Erregimen babestuak titulartasun publikoko etxebizitza eskuratzea dakar, bai alokatzekoa baita erostekoa ere. Etxebizitza babestua lortzeko, **Etxebiden izena emateaz gain, baldintza batzuk bete behar dira**



282.500.-€ + IVA

Zer da alokairua

Abantailak

Desabantailak - arriskuak

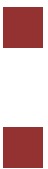
Funtsezko kontzeptuak

Alokairu babestua

Alokairu motak

Gazteentzako sustapenak

Zerga-abantailak eta laguntzak



A L O K A I R U A



Babestutako etxebizitza bat alokatzen da etxearen jabetza duen alokatzaileak (Administrazioa) errentariarekin (kasu honetan eskatzen diren baldintzak betetzen dituen eta Etxebideko zerrendetan izena eman duen gaztearekin) adosten duenean etxebizitza hori disfrutatu dezakela kontraprestazio ekonomiko baten truke.

Alokairu bat aldi baterakoa edo mugatugabekoa izan daiteke, eta adostasunerako klausuletan araututako hainbat egoeren mende egon daiteke.

etxebizitza babestua alokatzeko hainbat aukera daude eta aurrerago aurkeztuko ditugu. Horitako batzuk bereziki gazteei zuzenduta daude, beraz aintzat hartzekoak dira.

- Alokatzeko ostatu dotazionalak.
- Partekatutako alokairuak.
- Alokairuak erosteko eskubidearekin.

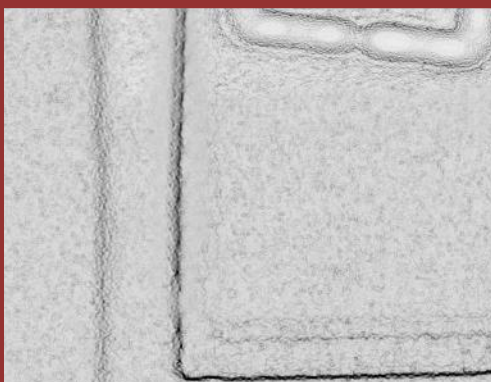
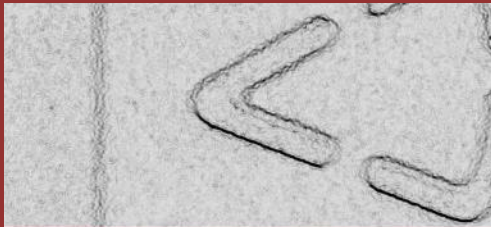
Informazio gehiago:

Bizilagun bulegoetan

Helbidea:
Samaniego 2
01008 Vitoria-Gasteiz

(aurretiko hitzordua eskatu behar da. Aurretiko hitzordua eskatzeko BIZILAGUN zerbitzuarekin, ZUZENEAN bulegora joan zaitezke, Ramiro de Maeztu kalean, 10 zenbakian. Ordutegia: astelehenetik ostiralera 08:00etatik 19:30era. Telefonoz nahiago baduzu, 012ra deitu)

www.etxebide.info
euskadi.net postontzia



Alokairua dugu etxebizitza eskuratzeko aukerarik gomendagarriena, hasierako kapitalik izan ezean eta irtenbide merkeagoa eta azkarragoa bilatuz gero.

Hauxe da aukerarik egokiena, etxebizitzarako diru-sarreraren zati txikiagoa erabili nahi dutenenentzat.

Gainera, etxebizitza bat bakarka nahiz bikotekidearekin edo beste pertsona batzuekin eskuratzea ahalbidetzen du.

Era berean, aukera interesgarriena da etxebizitza aldi baterako behar duen pertsonarentzat (ikasketetarako, laneko mugikortasunerako,...)

Gainera, ez dago errentaz kanpoko ustekabe ekonomikorik (zergak, komunitateko derramak, lanak,...), eta ez diezu erosketaren finantzaketa-gastuei aurre egin behar.

Alokairu-kontratua izateak zenbait onura fiskal ditu; izan ere, alokairuaren hileko kostuaren zati bat desgraba dezakezu errentaren aitorpenean.

Ezin duzu etxebizitza nahi bezala birmoldatu (paretak margotu, tabikeak aldatu...) etxejabearen baimenik gabe.

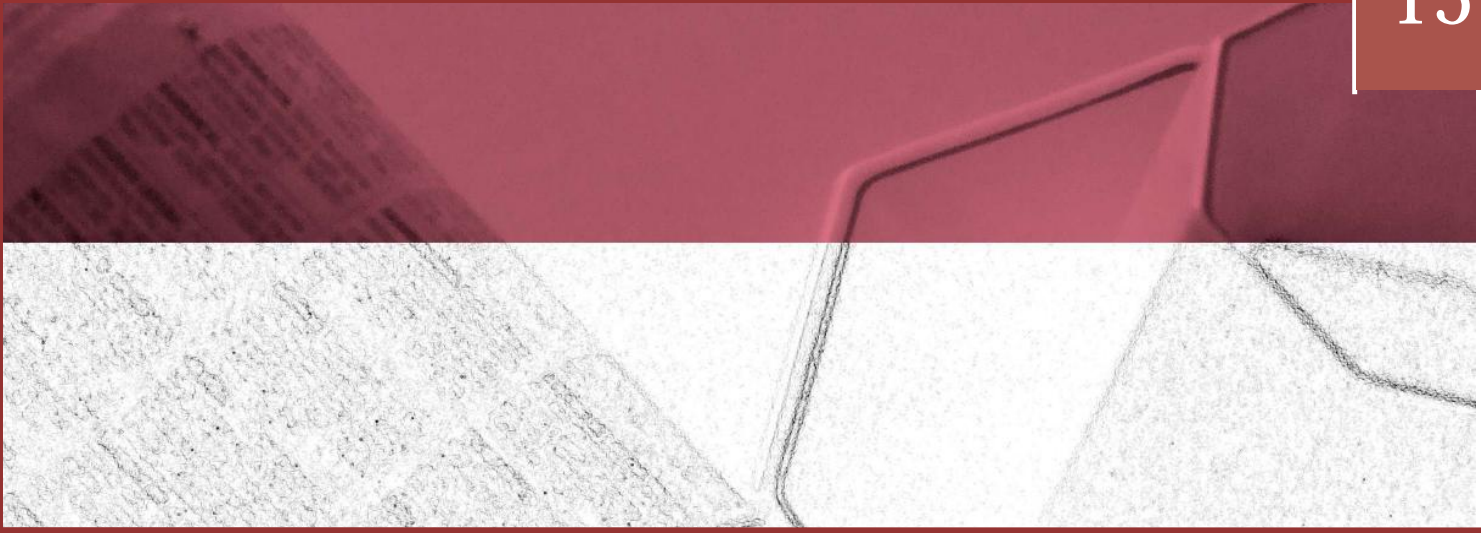
Bizi zaren ondasunaren balioaren handitzetik ez duzu irabazirik aterako eta ondorioz, ez duzu zure ondarea handituko.

Hilero, diru-kopuru bat “botatzen” duzunaren irudipena izan dezakezu.

Eusko Jaurlaritzaren alokairu sozialen hileko kuotek aldaketak izan ditzakete diru-sarreraren arabera. Hileko errenta handiagoa izan daiteke zure soldata handituz gero.

Hala ere, 700 euroko hipoteka izango lukeen etxebizitza alokatzeko 350 euro erabiltzen badituzu:


- Zure bizi-kalitatea hobetuko da, beste gastu batzuetarako diru gehiago izango baituzu hilero.
- Aurrezteko eta inbertitzeko aukera handituko duzu.
- Diru guztia etxebizitzara zuzendua dago. Hipotekan, aldiz, zati handi bat interesak ordaintzera zuzendua dago.



Etxebizitza lortzeko aukera horren arazoetako bat alokairuaren iraupena da. Jendeak uste du alokairua aldi baterako konponbidea dela, erosketaren aurreko urratsa. Hala ere, alokairua etxebizitza-aukera iraunkorra eta egonkorra izan daiteke.

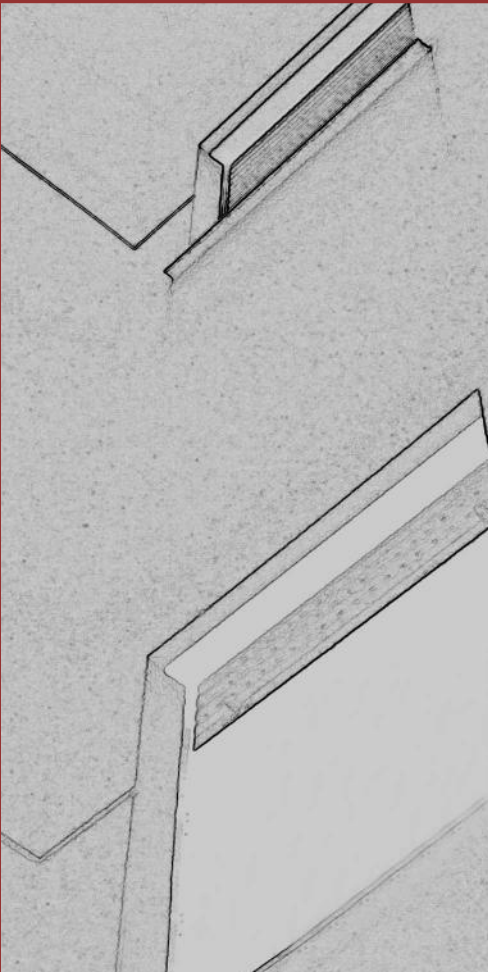
Alokairu iraunkorra xedetzat duten sustapenak gero eta indar gehiago hartzen ari dira. Ez esparru publikoan bakarrik, baita esparru librean ere (alokairurako xedatutako blokeak eraikitzen ari dira enpresa pribatuak). Ohiko jarduna da Europako beste herrialde batzuetan, baina berria da gure gizartean.

Babestutako merkatuan alokatzeko bi formula daude: aldi baterako alokairuak (persona etxebizitza horretan biziko den urte kopurua zehazten da) eta alokairu iraunkorrak (alokairua iraunkorra da, betiere errentariari alokairuko etxebizitza esleitu zirtzaionean ezarritako baldintzak betetzen jarraitzen badu).



Alokairu batean beharrezkoak dira alde errentatzailea (etxebizitza duen eta alokatu nahi duen pertsona edo erakundea) eta errentaria (higiezin hori erabiltzearen truke ordain bat emateko prest dagoena).

Era berean, beharrezkoa da alokairua arautuko duten klausulak jasoko dituen kontratu bat.



Errentatzaileak honako hauek eska diezazkioke errentariari, kontratua sinatu baino lehen:

- Hasieran ordainduko den berme edo diru-kopuru bat. Jabeak edo entitateak konponketak edo birjarpenak egiteko erabili ahal izango du, alokatutako higiezonean kalteak gertatzen direnean. Legearen arabera, berme hori hilabeteko errentaren baliokidea izango da, gutxienez, baina gehiago izan daiteke, errentatzaileak hala proposatuz gero, eta errentaria hori onartzeko prest izanez gero.
- Errenta kobratuko dela ziurrago egoteko bermeren bat; hala nola, soldata-orriak, lan-kontratuak,...
- Hileko ordainketei aurre egiteko errentariaren kaudimena bermatuko duen abala. Banku-erakundeak eta etxebizitza horretan biziko denak sinatuko dute. Ordainketaren bat egin ezean, jabeak diru hori eskatu ahal izango dio banku-erakundeari, gero, azken horrek zorra hartu duenarekin kontuak argitzeko.

Alokairu babestuak administrazioak alokairuan eskaintzen duen titulartasun publikoko etxebizitzarekin du zerikusia. Zehaztutako prezio bat izaten du, eskatzaileak egiaztatzen dituen diru-sarreraren araberakoa, hain zuzen.

Alokairu babestuko etxebizitzetarako sarbidea izateko, **izena emateko eskabide-inprimakia** bete behar duzu Etxebiden, alokairu araubidean etxebizitza baten eskatzaile moduan, eta baldintzak betetzen dituzula bermatuz. 2015ean baldintza horiek honako hauek dira:

- Adin nagusikoa edo adingabe emantzipatua izatea.
- Euskadiko udalerriren batean erroldatua egotea.
- Urtean 3.000€ eta 39.000€ bitarteko diru-sarrerak izatea B.O.Eko araubide orokorreko edo Ostatu Dotazionalako alokairu bat eskuratzeko aukera izateko, 3.000 eta 25.000 bitartekoak alokairu sozial baterako, 3.000 eta 21.100 bitartekoa Bizigune programaren barne hutsik dagoen etxebizitza baterako, eta 12.000 eta 39.000 bitartekoa ASAP programaren barneko etxebizitza bada.
- **Etxebizitza baten jabe ez izatea** ezta eskaera egin aurretik eta azkeneko bi urteetan ere.

Izena emateko inprimakia
Etxebiden

Inprimaki hau bete ondoren elektronikoki aurkeztu dezakezu eskatzen diren agiriak atxikituz (ez ahaztu erregistroan sarrera ofiziala ematearen egiaztagiria inprimatzeaz)

Bulego honetara eraman dezakezu ere:

Zuzenean.
Ramiro de Maeztu, 10 behe
01008 Vitoria-Gasteiz

BOE (Babes Ofizialeko Etxebizitzak)

Etxebizitza hauek ohiko bizileku izateko xedatuta daude eta Administrazioak erabakitako eta ikuskatutako bizigarritasun, dimentsio eta ezaugarri fisikoei buruzko baldintza jakin batzuk bete behar dituzte. Etxebizitza hauek eskuratzeko, zure urteko diru-sarrerak gutxieneko eta gehieneko baten artean egon behar dute; adibidez, 2015erako : 3.000 eta 39.000 euro artean.

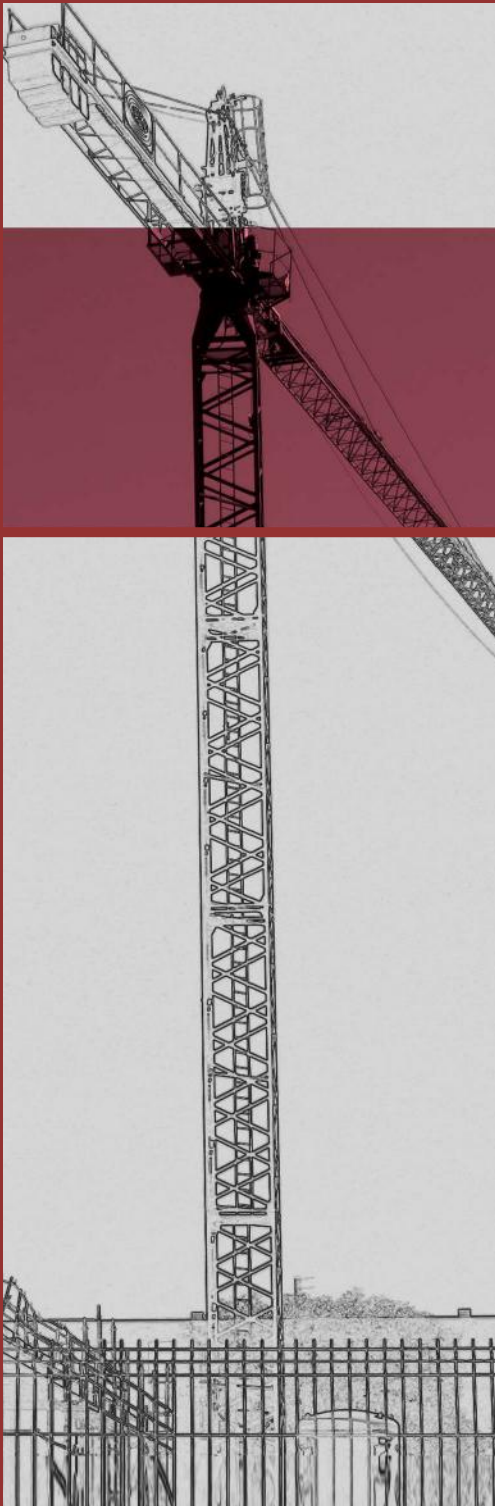
Etxebizitza Sozialen Alokairua

Etxebizitza sozialak BOEen gainontzeko eskatzaileek baino aila ekonomiko baxuagoa duten kolektiboentzat zuzendutako Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE) dira. Kasu honetan, 2015erako eskatutako diru-sarreraren maila urteko 3.000 eta 25.000 euroren arteko da.

ASAP eta BIZIGUNE programak, hutsik dauden etxebizitza partikularrak alokatzeko

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzaren Zerbitzuak alokairu publikoko merkatuan sartu ditu, errentaren kobrantza jabeari bermatuz. Etxebizitza hauetarako sarbidea izateko BOEko ezarritako baldintzak bete behar dira.

Modu honetan, **ASAP programak** pisuak alokatzeko aukera ematen du legeak ezarritako gehieneko prezio batekin. **BIZIGUNE programak** gainera dirulagundu egiten dio esleipendunari honen urteko diru-sarreraren arabera, alokairu-errenta bere diru-sarreraren %30 baino altuagoa ez izateko.



Vitalquiler

Caja Vital Fundazioak eta Eusko Jaurlaritzaren esku utzitako etxebizitak dira, horiek kudeatu, hornitu eta Etxebiden izena emanda dauden pertsoneri alokatzeko. Etxebideren berariazko baldintzen gain, Vitalquilerren sartzeko beharrezkoa da 3.500euroko gordailua edo abala ematea.

Ostatu Dotazionalak

Tamaina txikiko ostatuak dira pertsona bakarrentzako edo haurrik gabeko bikoteentzako diseinatuak. Legalki ez dira etxebizitzatzat hartzen, ekipamendu publikotzat baizik (gizarte-etxe bat edo haur-jolasleku bat bezalakoa), beraz ezin izango dira saldu inoiz.

Orokorrean guztiontzako zerbitzuen eremu partekatuak daude (garbitegiak, topaketarako gelak, txokoak...)

Bai hauen izaeragatik baita alokairu-prezioagatik ere aukera interesagarria izan daiteke lehenengo etxebizitza bat izateko.

Partekatzeko alokairuak:

Bakarrik eta seniderik gabe biziko diren 35 urte baino gazteago diren pertsoneri eskaintzen zaizkien etxebizitza babestuak dira. Hauek ezezagun diren pertsonekin pisua partekatzea onartu behar dute (orokorrean pisu bakoitzeko hiru lagun dira), eta beti banakako logeletan.

Errentapeko bakoitzak logela pribatu bat du eta bere alokairu zatiaren ardura hartzen du. Sustapen hauetarako urteko diru-sarrera zehatz bat egiaztatu behar da. 2015ean 12.000euro eta 25.000euro bitartekoa izan behar du.

gazteentzako etxebizitzak parte hartze sozialaren truke.

2014an Ensanche 21 Zabalgunea Sozietatearen bitartez Vitoria-Gasteizko udalak esperientzia piloto bat garatu zuen.

Alde Zaharreko elkarrekin borondatezko lanetan parte hartzeko konpromisoa hartu zuten gazteei merkatuaren azpitik zegoen prezio bat zuten alokairuzko 4 pisu eskaini zitzaizkien, gehienez 5 urteko denboraldi batez alokatzeko. Pisuak Kutxilleria kalean zeuden.

Zerga abantailak

30 urte baino gehiago badituzu alokairuan ordaindu duzunaren ehuneko 20 deduzitu dezakezu zure errenta aitortpenan, kenkariaren muga 1.600 eurokoa delarik urtean.

30 urte baino gutxiago badituzu edo familia ugariko titularra bazara, kenkaria ehuneko 25ekoa izango da, kenkariaren muga 2.000 eurokoa delarik urtean.

Alokatzeko laguntzak

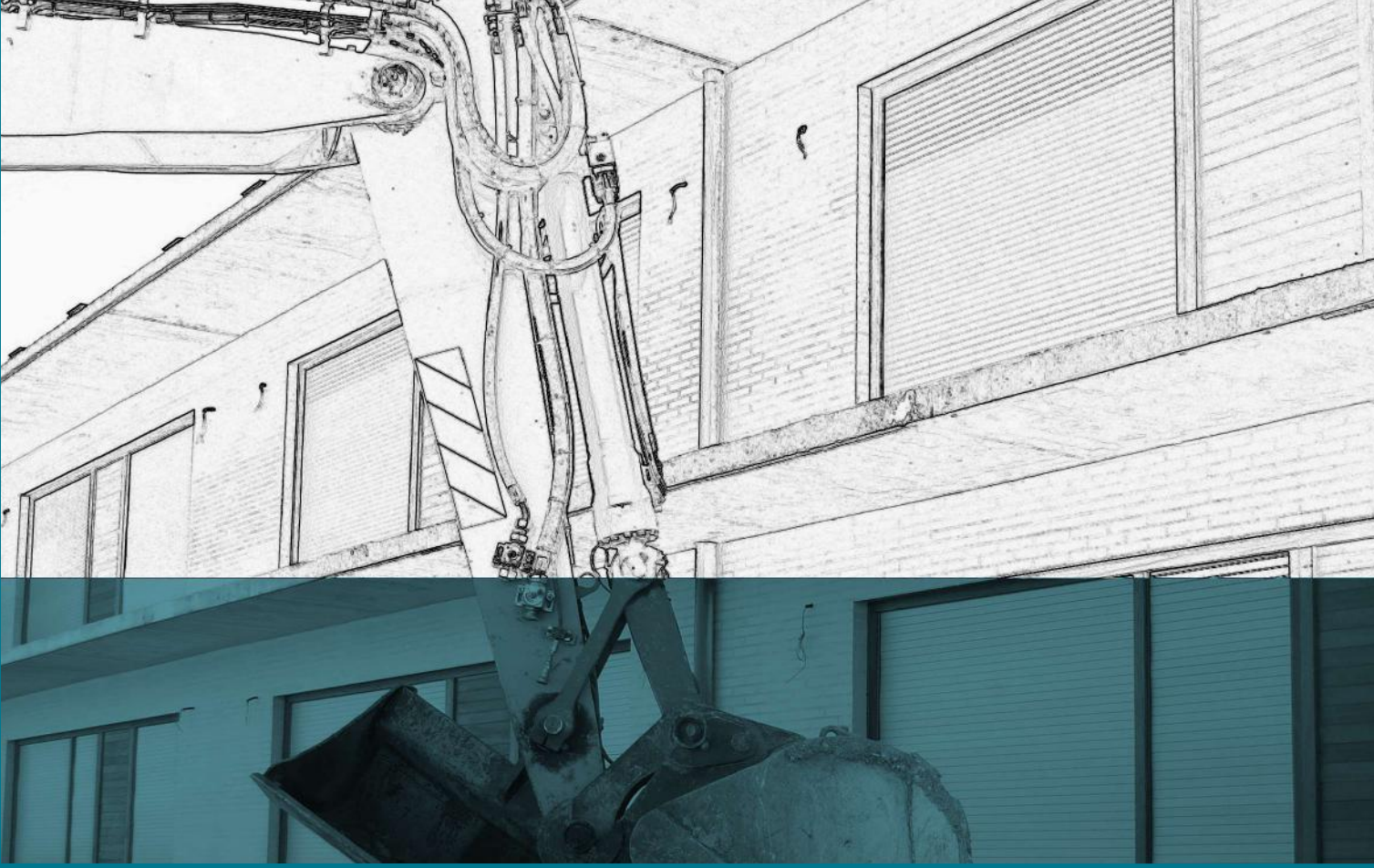
Kasu batzuetan Diru-Sarrerak Bermatzeko Errentak (DBE) aintzat hartu ahal izango du Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO). Prestazio hau ohiko etxebizitza alokatzeko gastuei aurre egiteko laguntza bat da. Informazio gehiago [Lanbiden](#).



EROSKETA

Zer da etxebizitza erostea
Abantailak - Desabantailak - Arriskuak
Funtsezko kontzeptuak
Baldintzak
Etxebizitza babestua. Motak
Etxebizitza kooperatibaren bidez erostea

Nola ordaindu
Hipoteka
Gastu gehigarriak
Erosteko laguntzak



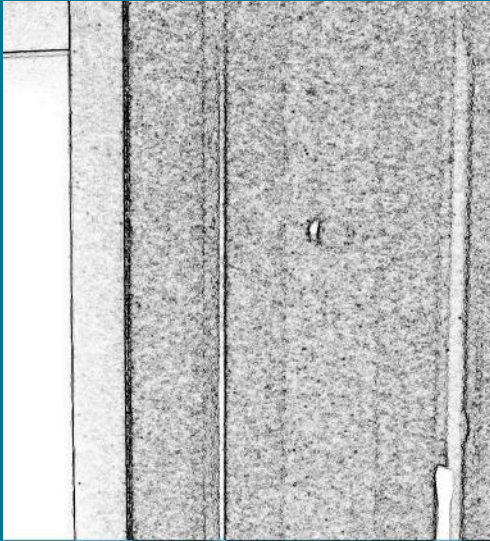
Zer da etxebizitza bat erostea? Bi aldeek (etxebizitzaren jabeak eta erosteko interesa duenak) etxebizitzaren jabetza eskualdatzeko erabakitzen duten adostasun ekonomikoa.

Etxebizitza saltzen duena partikularra denean, etxebizitza librearen erosketa da. Kasu horretan, etxebizitza zurea izatera pasatuko xede guztietarako, eduki dezakezun beste edozein ibilgailu edo ondasun bezala. Horrek esan nahi du, etorkizunean, saltzeko, alokatzeko, barnean aldaketak egiteko eta abar egiteko aukera izango duzula, legeak ezarritakoak beste mugarik gabe.

Etxebizitza saltzen duena Administrazio Publikoa bada (Udala edo Eusko Jaurlaritza), etxebizitza babestuaren erosketa bat izango dugu. Egun, etxebizitza horiek sustatzen dituenaren arabera, honelako erosketak ditugu:

- Lurrazalaren eta lurzorua jabetza-eskubide iraunkorarekin. Babes Ofizialeko etxebizitzaren kasua da hau.
- Lurrazal eskubidearen jabetzarekin. 75 urtez etxebizitza erabiltzeko eta baliatzeko eskubidea izango duzu, baina zoruak titulartasun publikokoa izaten jarraituko du. (Gaur egun, Administrazioa lurrazal eskubide hori saltzen ari da jabeei).

Gainera zure etxebizitza babestua saldu ahal izango duzu, Administrazioak ezarritako araudia betez eta haren alde aurreko baimenarekin, etxearekin negoziatorik egin gabe. Horrela, espekulazioa saihesten da.

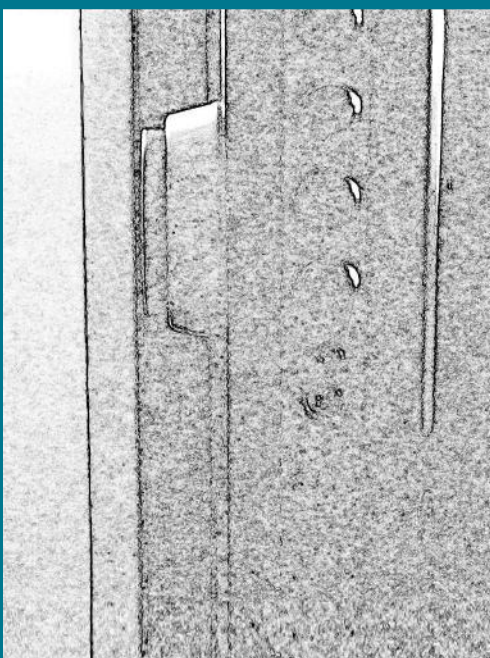


Zure ondarea handituko duzu.

Etxebizitzaren barnean aldaketak edo berrikuntzak egiteko aukera izango duzu. Etxebizitza babestuan, baimena eskatu behar duzu aldeztu aurretik hainbat aldaketa egin ahal izateko.



Zerga-abantaila garrantzitsuak daude eta hileko hipotekaren diruaren zati bat desgrabatu dezakezu.



Norekin bizi nahi duzun erabaki dezakezu.

Etxebizitza horretan biziko zaren denbora bermatuko duzu gutxienez 75 urteko denboraldirako lurrazal eskubidearen sustapena denean, edo betirako etxebizitzak ez badu baldintza hori, edo Administrazioari lurrazal gaineko eskubide hori erosten badiozu gerora begira.

Aukera garestiena da. Sustapenaren arabera, erosketaren aukera alokairuaren prezioa baino %50 handiago izan daiteke.

Batez besteko hipotekaren hileko gastuak oso goitik gainditzen du familia baten diru sarreren %30 (etxebizitza batean inbertitzeko gomendatutako gehienezko ehunekoa) .


Hileko gastuaren zati handi bat hipoteka-mailegua eman dizun banku-erakundearen interesetan joango da.

Adibidez:

40 urteko batez besteko hipoteka batean, hasieran, ordaindutako ehun eurotik 80 kredituaren interesak ordaintzeko erabiltzen dira, eta 20 soilik kapitala amortizatzen.

Higiezinaren elementu komunitario berrikuntzek edo matxurek (igogailua, fatxada, teilatua...) eragiten dituzten gastuei aurre egin beharko diezu.

Toki batera lotzen zaitu. Etxebizitzaren erosketak zure mugikortasun geografikoa zailtzen du; izan ere, hipoteka ordaintzen jarraitu beharra duzu.



- Hipoteka jakin batzuen hileko kuotek (interes aldakorrekoak) aldaketak izan ditzakete hilabete batetik bestera. Beraz, Euriborra bezalako indizeek zure etxeko ekonomian eragina izan dezakete.

- Zure hipotekaren ordainketei ezin badiezu aurre egin, banku-erakundeak beretzat hartzeko eskubidea erabil dezake. Horrek bahitura eta ondoko kaleratzea esan nahi du.

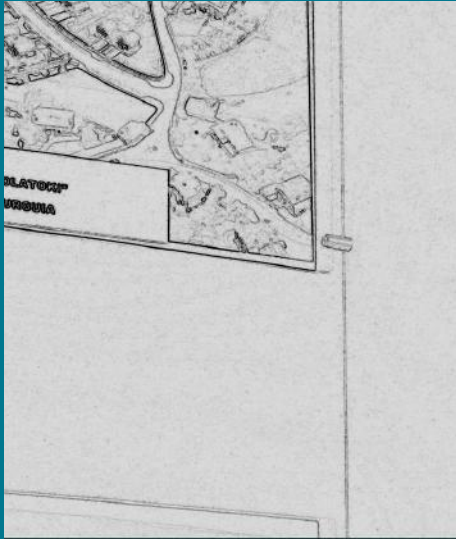
- Bizi-kalitatea nolabait ere galdu egin dezakezu; izan ere, zure diru-sarreren ehuneko handi bat etxebizitzarako erabili beharko duzu.



SALGAI

Etxebitzaren salerosketak honako hauek behar ditu:

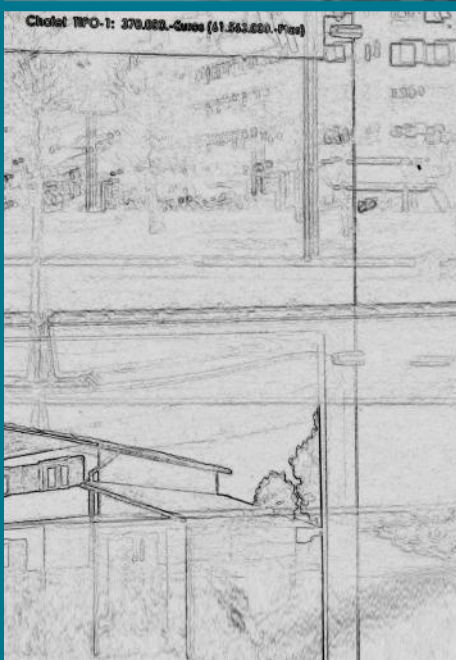
- Etxebitzaren jabetza aurretik hitzartutako prezioaren truke eskualdatzeko ados jarri beharko dute **saltzaileak** eta **erosleak**.
- Kargarik gabeko etxebizitza izan behar du, hau da, transmisioan bahikuntzarik, ordaindu gabeko zergarik edo hipotekarik ez duen etxebizitza librea.
- Salerosketa-kontratuan interesa duten aldeak agertuko dira eta erosketa-baldintzak adostuko dira.
- Etxebitzaren zenbatekoari aurre egiteko aukera emango digun **hipoteka-finantzaketa** bat eduki behar dugu (banku-erakundeak ematen duen ordainketa zatituko sistema da hipoteka, norberaren etxebizitza berme gisa duena)



Etxebizitza babestua lurrazal eskubidearekin eskuratu ahal izateko, **izena emateko eskaera-orria** bete behar duzu Etxebiden.

Eskaera-orria bete ondoren,

- Elektronikoki aurkeztu dezakezu eskatutako agiriak atxikituz (ez ahaztu sarreraren erregistro ofizialaren ziurtagiria inprimatzea)



- Bulegoetara eramatea:

Zuzenean.

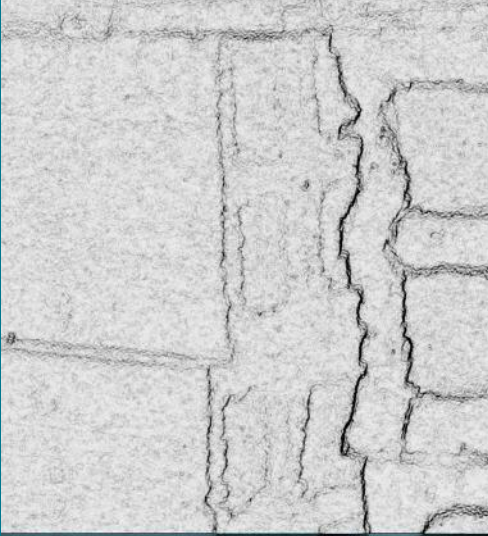
Ramiro de Maeztu, 10 behe

01.008 Vitoria-Gasteiz

Etxebiden lurrazal-eskubidea duen etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa izena emateko, honako baldintza hauek bete behar dituzu:

- Adin nagusikoa edo adin gabe emantzipatua izatea.
- Erroldatuta egotea Euskadiko udalerriren batean.
- Atzerriko nazionalitatea baduzu epe luzerako bizitoki-baimena beharko duzu
- 9.000euro eta 25.000euro bitarteko diru-sarrerak izatea etxebizitza sozial baterako aukera izateko, eta 9.000euro eta 39.000euro bitartekoa BOE baterako.
- Etxebizitza baten jabe ez izatea ezta eskaera egin aurretiko azken bi urteetan ere.

Izena emateko eskaera-orria bete baino lehen, zure egoera ziurtatu, batez ere herentziekin eta beste senideekin partekatutako jabetzekin zerikusia duenarekin. Izan ere, horrelakoek etxebizitza babestua lortzeko eskatutako baldintzei eragiten diete, eta halaber, lor ditzakezun etxebizitza babestuaren aukerak baldintzatzen dituzte.



Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak (BOE):

Administrazioak sustatutako eta eraikitako etxebizitzak dira. Etxebizitza horien prezioak, dimentsioak, materialak, banaketa eta bestelakoak arautuak daude, eta edozein aldaketa egiteko beharrezkoa da eskaera bat aurkeztea eta Administrazioak gero hori onartzea.

Egun, Gasteizen honako hauek lor daitezke:

- Lurrazal-eskubidea duten etxebizitzak. Etxebizitza 75 urtez izango duzu, baina Administrazioak eraikinaren zoruaren jabetza gordeko du.
- Betirako ematen diren jabetzako etxebizitzak (lurrazala eta lurzorua).

Etxebizitza soziala:

Erosteke ahalmen txikiagoa duten kolektiboek zuzendutako etxebizitzak dira. Horregatik, prezioak BOEenak baino txikiagoak dira. Bi motatakoak izan daitezke:

- Sustapen publikokoak: merkeenak dira, eta mailegua Eusko Jaurlaritzak kudeatzen eta ematen du.
- Sustapen pribatukoak: publikoak baino garestixeagoak dira, eta mailegua edozein banku-erakundetan eska dezakezu.

Erregimen tasatuko etxebizitzak:

BOEko etxebizitzak baino pixka bat garestiagoak diren etxebizitza babestuak dira (erakundea da prezio altuenaren muga ezartzen duena), eta merkatu librearen eta babestuaren artean kokatzen dira. BOEak baino garestiagoak direnez, izan litezkeen esleipendunen diru-sarrerak ere erregimen orokorreko etxebizitza babestuetarako eskatutakoak baino handiagoak izan daitezke. 2015ean 12.000euro eta 50.000euro bitartean ezartzen da.

Etxebideko izen-ematea
berritzea

Izen-ematea egin ondoren, 2
urteko iraupena izango du.

www.etxebide.euskadi.eus



Etxebizitza-kooperatiba etxebizitza lortzeko beharra duten eta, auto-sustapenaren bidez, izan litezkeen kalitate eta prezio-baldintzarik onenetan behar hori asetzeko elkartzen diren pertsonen osatutako taldea da.

Kooperatibek lurzoruaren erosketa kudeatzen dute. Horren gainean proiektua gauzatu dute, eta kooperatibetako kideek erosiko dituzten etxebizitzak eraikitzen dituzte.

Kooperatiba batean parte hartzeko, lehendik dagoen bateko kide egin zaitezke, edo berria sor dezakezu.

Abantailak

Hasieratik eraikuntza-prozesuan sartuta zaudenez, etxebizitzaren akaberetan eragin dezakezu. Beraz, aukerarik parte-hartzaileena da.

Prezioak etxebizitza librean baino arrazoizkoagoak dira.

Desabantailak

Etxebizitza erosten duzunik amaitu arteko denbora luzeagoa izan ohi da; izan ere, prozesua hasieratik hasi behar da (lurzoruaren erosketa, proiektuaren diseinua, eraikinaren eraikuntza ...)

Arriskuak

Proiektua garestitu, atzeratu edo zaildu dezaketenez ezustekoak gerta daitezke. Kooperatibak Administrazioaren bidez eros dezake eraikiko duen lurzorua, bertan Babes Ofizialeko Etxebizitzak eraikitzeko, edo bestela, zuzenean, jabe partikularrekin hitzartuta,.

Gero, izena emateko epea irekiko da, interesa duten pertsonen izena eman dezaten, eta hori, ALHAOren edo prentsaren bidez jakinarazi beharko da. 139. EHAAn argitaratutako 2004ko ekainaren 30eko Aginduan araudi hori eta eskatutako baldintzak datoz.

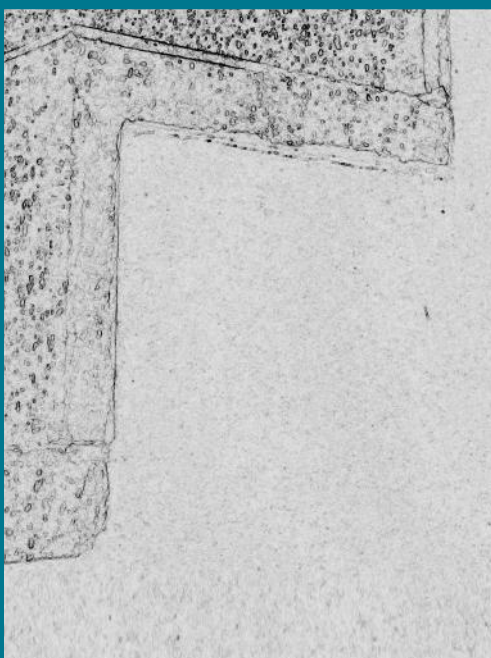
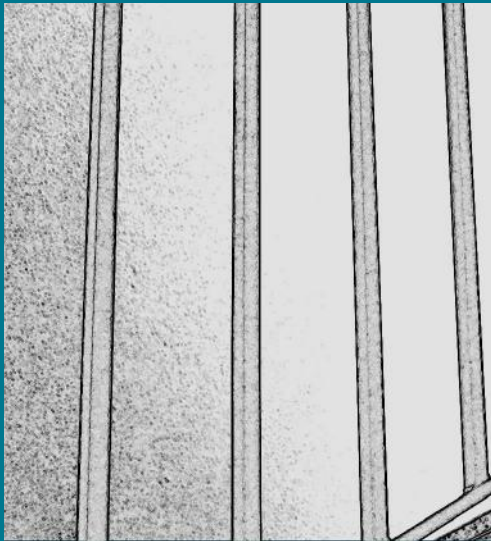
Etxebizitza hainbat eratarata ordaindu daiteke:

Esku-dirutan:

Etxebizitza osoa edo zati bat esku-dirutan ordaintzea da (txekearen bidez, banku transferentziaren bidez,...)

Hipoteka:

Banku erakundeak ematen dizun diru-mailegua da. Norberaren etxebizitza berme gisa erabilia, ordainketa zatituetan itzuli beharko duzu, denbora-epe jakin batean.



Hipoteka-maileguan, banku-erakundeak zure etxebizitza berme gisa hartzen du. Mailegua ematerakoan hitzartutako baldintzak bete ezean (amortizazio-ordainagiriak ez ordaintzea, epeak, eta abar), banku-erakundea higiezinaren jabe izatera pasatuko litzateke.

Egin beharreko lehen gauza etxebizitzaren erosketan zenbat inbertitu dezakezun kalkulatzea da.

Bigarrena, urte kopuru txikiagoan hileko kuota altuagoak ordaintzea merezi dizun ikustea da. Horrela, interes gutxiago ordainduko dituzu. Etxebizitza-inbertsioak zer ekarriko dizun baloratu beharko duzu, eta, bizi-kalitate egokia bermatzeko, kontuan izan beharko duzu soldataren %30 baino gehiago ez inbertitzea gomendatzen dela.

Hipoteka negoziagarria da, eta horren zenbait atal hitzartu ditzakezu banku-erakundearekin, gehien interesatzen zaizkizun baldintzak aurkitu arte.

Horregatik, garrantzitsua da merkatuan dauden hipoteken inguruko informazioa jasotzea, bakoitzaren baldintzak konparatzea, eta baloratzea zein den zuretzat egokiena.

Hipotekan, ongi ezagutu ezean, oso konplexuak izan daitezkeen elementuak sartzen dira. Ezinbestekoa da zure kredituaren bilaketan eta hautaketan lagunduko dizun konfiantzazko pertsona aurkitzea.

Hipotekaren baldintzetan, adina, hileko diru-sarrerak eta eskatutako diru kopurua bezalako aldagaiek eragina dute.

Batzuetan, zure etxearen bermeaz gain, ordaindu ezean zure orde z erantzungo duten abal-emale pertsonalak eska ditzake banku-erakundeak. Eskatutako diru-kopuruaren, zure diru-sarreraren zenbateko osoaren edo aurkeztutako lan-egonkortasuna eta bermeak bezalako faktoreen mende egongo da.

Hipotekarekin, banku-erakundeak etxebizitza ordaintzeko dirua utziko dizu. Zuk diru hori hilabete jakin batzuetan interes zehatz batekin ordaintzeko konpromisoa hartuko duzu.

Gasteizen, 70-80 m²-ko etxebizitza bat eta horren hipoteka 25 urteko epean ordaintzeko, erabiltzen diren zenbatekoak honako hauek dira, gutxi gorabehera:

	Maileguz utzitako dirua	Itzuli beharreko dirua	Batez besteko hileko kuota interesak barne (300 kuota)
BOE	112.000€	150.600€	502€
Etxebizitza librea	210.000€	282.300€	941€

Hipoteka sinatu baino lehen kontuan izan beharrekoak:

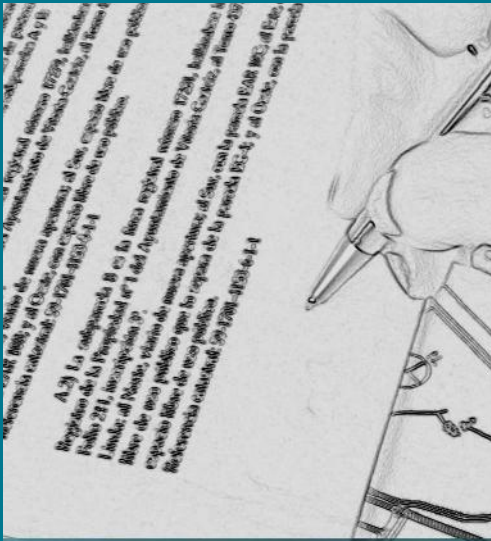
Lotutako produktuak: Hipotekarekin lotuta dauden eta horren urteko gastuan eragiten duten banku-erakundearen produktuak dira (nominak, txartelak, bizi-aseguruak, etxe-aseguruak, pentsio-planak,...). Ez betetzeak eragina izan dezake zure hipotekaren baldintzetan (oro har, gehiago ordaintzea).

merkatuak eskaintzen dituen hipoteka motak ezagutzeko hipoteken bilatzaileetan begira dezakezu, adibidez:

HIPOTEKEN BILATZAILEA

hipoteka baten benetako kostuaren ideia bat egin nahi baduzu simulagailu bat erabil dezakezu, adibidez:

HIPOTEKEN SIMULATZAILEA



Interesa: Banku-erakundeak maileguren trukean kobratzen duen eta, hileru, amortizatutakoari (ordaindutakoari) gehitzen zaion kuota da. Finkoa (beti berdina), mistoa (finkoa zenbait urtez, eta gero, aldakorra) edo aldakorra (merkatuak markatzen ditu aldaketak) izan daitezke.

Euriborra altu dagoenean interes aldakorreko hipotekak komeni dira (errazagoa baita jaistea). Finkoak eta mistoak, berriz, Euriborrak igotzeko joera duenean

Amortizazio-epeta: Mailegua erabat ordaintzeko ezarritako epea da. Kontuan izan behar duzu epe egokiena hileko kuotak era erosoan ordaintzeko aukera emango dizuna dela.

Urte gehiagoko hipotekak interes gehiago ordaintzea dakar, baina kredituak hobe jasango ditu interes-tasaren gorabeherak, hileru gutxiago ordaintzen delako

Euriborra: Diruaren prezioa. Banku-erakundeek dirua maileguan uzteagatik elkarri kobratzen dizkieten ehunekoak dira. **Merkatuaren arabera aldatzen** da, eta eragina du maileguarengatik ordaintzen dituzun interesetan. Ehuneko horri diferentziala gehitzen zaio.

Diferentziala: Finantza-erakundeek interes-tasari gehitzen dioten ehunekoa da. Hipoteka sinatzerakoan negoziatzen da. Oso garrantzitsua da kontuan izatea; izan ere, erakunde desberdinen maileguren arteko aldea horretan datza.

Komisioa: Banku-erakundeak eragiketa jakin bat egiteagatik kobratzen duen kopurua da. Nagusiak irekiera-komisioa (hipoteka irekitzerakoan), amortizazio-komisioa (borondatezko ordainketa egiten duzun bakoitzean) eta kitapen-komisioa (ordaintzen amaitzerakoan, hipoteka ixten denean) dira.

Etxebizitza erosten duzunean, hipotekaren finantza-gastuak ez dira aurreikusi beharreko bakarrik. Gainera, honako hauek izan behar dituzu kontuan:

1) Erosketarekin lotutako zergak:

Etxebizitza berria denez, BEZ (etxebizitza sozialen kasuan, balio osoaren % 4ko da; eta BOEren kasuan %10koa) eta egintza juridikoen gaineko zergak (% 0,5) ordaintzen dira, 2015ean.

2) Salerosketatik eratorritako ordainsariak: Notariotzako gastuak, tasazioa (tasazioa etxebizitza librea denean bakarrik egiten da).

3) Altzariak: Etxebizitza berrietan, ekipamendurako hasierako inbertsioa behar da (altzariak, etxetresna elektrikoak,...).

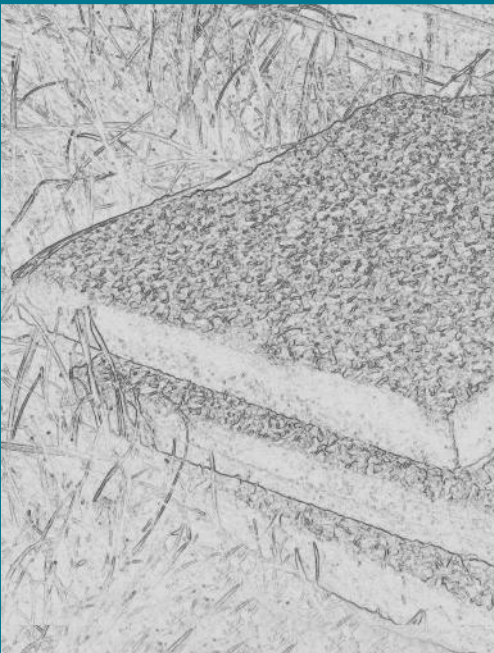
4) Komunitateko gastuak. Hileko gastuez gain (komunitateko kuota), beste batzuk sor daitezke ustekabean (fatxadako konponketak, igogailua, galdara,...)

Maileguaren zenbatekoa etxearen prezioa baino gutxiago izanez gero, gastu gehigarri horiek finantzatzeko eska diezaiokezu banku-erakundeari.



Zeharkako laguntzak PFEZaren desgrabazioaren bitartez.

30 urte baino gutxiago badituzu etxea erosteko inbertitutako kantitate guztiaren gainean %23ko dedukzioa ezarri ahal izango duzu, erosketaren ondorioz sortutako gastuak eta maileguaren interesak barne, baita azken honen eraginez izandako gastuak ere. Urtean 1.955euroko gehienezko dedukzioa aplika dezakezu.



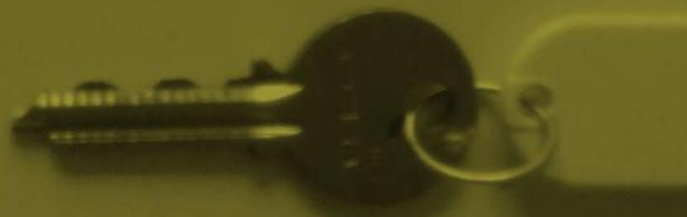
Laguntza zuzenak.

Mailegu kualifikatuak dira hauek, eta ezaugarri nagusi batzuk dituzte:

- Gehienezko kopurua etxebizitzaren eta honen eranskinen (garajea, trastelekua,...) BEZrik gabeko prezioarena izango da.
- Gehienezko iraupena 30 urtekoa izango da, aukerako zor-gabetasuneko 3 urte barne
- Maileguak banketxe laguntzaile batekin zehaztu beharko dira (Euskal Autonomi Erkidegoko Administrazioarekin hitzarmen espezifiko sinatu duen batekin).

Mailegu kualifikatua jasotzeko betekizun guztiak eskagarri izango dira publikoa den etxebizitza babestu baten onuradun izateko, bizilekuari dagokion betekizuna izan ezik. Gainera:

- Etxebizitzaren eroslea pertsona fisikoa izan behar du.
- Mailegu kualifikatua bakarrik lortuko da etxebizitza bakar bat eskuratzeko.
- Bakarrik emango da etxebizitza eroslearen ohiko eta betiko bizileku izango denean.
- Etxebizitzaren transmisioari buruzko agiri pribatuak Etxebizitza Lurralde Ordezkaritzaren aldeko baimena jaso behar du.
- Inork ezin izango du neurri finantzieroen onuradun izan publikoa den etxebizitza babestua eskuratzeko, dagoeneko laguntza finantziario horien onuradun izan bada azken 10 urteetan.
- 6 hilabete baino gehiago ezin dira pasa banketxearekin mailegu kualifikatua formalizatzeko behin-betiko kalifikazioa eskuratu zenetik, edo salerosketa kontratuaren baimena jaso zenetik behin-betiko kalifikazioaren ondoren eskuratu den kasuetan.



Etxebizitzari buruzko gida azkarra

Noiz interesatzen zait

Konparatu, pentsatu eta baloratu

Etxebizitza ibilbidea



A L D E R A T U



Alokairua	Partekatutako alokairu ibrea	Alokairu babestua	Erosketa librea	Erosketa babestua	Ez egokia Pentsa ezazu Gomendagarria
Berehala joan zaitzake bizitzera, jabearekin ados jarri gero.	Pisua aurkitu eta jabearekin ados jarri bezain laster joan ahal izango zarete pisu berrira bizitzera.	Etxebideko zozketetan zorrea izan arte itxaron beharko duzu.	Salerosketarako beharrezko izapide guztiak burutu bezain laster joan ahal izango zara zure etxe berrira.	Vitoria-Gasteizen etxebizitza publikoa dago salmentan eta honek berehala bermatzen dizu sarbidea iza tea	Berehalakotasuna
Prezioa jabearen eta bion artean adostuko duzue. Jabeak eskatutakoaren eta pisuaren egeoraren araberakoa izango da.	Zati proportzionala ordainduko duzu, pisuaren prezioaren eta bertan bizi zaren jandekopuruaren arabera. Aukera arrazoizkoena izango da, seguruena.	Erakundeak erabakitzen ditu prezioak, eta zure dirusarreraren arabera kalkulatuko dira.	Merkatuak gutxi gorabeherako prezioa erabakitzen du. Behin betiko prezioa aldean adostuko duzue.	Administrazioak erabakiko du prezioa, eta etxebizitza libre baina merkegoa da.	Prezioa
Zure pisua aukeratzeko askatasun osoa duzu, eskaintzaren eta zure ahalbide ekonomikoaren arabera.	Gogokoen duzun etxebizitza aukeratu ahal izango duzue, zuen beharren arabera.	Ezin izango dituzu aukeratu; izan ere, Administrazioak erabakitzen ditu ingurua eta ezaugarriak.	Hautaketa zure esku dago: zure beharren, interesen eta ahalbidearen arabera izango da.	Ezin duzu etxebizitza mota aukeratu, Administrazioak erabakitzen ditu ingurua eta ezaugarriak.	Aukeratu ahal izatea (ingurua, altuera...)
Egin nahi duzun edozein lan edo aldaketa jabearekin adostu beharko duzu.	Jabearekin negoziatu beharko dituzue egin nahi dituzuen aldaketak.	Ezin izango duzu inongo aldaketarik egin, Administrazioari eskaera egin eta horrek zure proposamena onartu ezean.	Nahi beste aldaketa egin ahal izango dituzu, legearen barruan, azalpenik eman beharrik gabe.	Baimena eskatu beharko duzu etxebizitzan aldaketak egin ahal izateko.	Aldaketak egin ahal izatea
Kontratuan hitzartutakoaren arabera, nahi duzunean utzi ahal izango duzu pisua.	Nahi duzunean utzi ahal izango duzu pisua eragozpen handirik eragin gabe. Izan ere, pisuaren zure zatiari bakarrik egingo diozu uko.	Joan baino 30 egun lehenago jakinarazita utzi ahal izango duzu etxebizitza.	Zaila da uztea; izan ere, ordaindu beharrezko hipoteka izango duzu, edo zure etxebizitza erosi nahi duen norbait beharko duzu, eta horrek denbora behar du.	Etxebizitza esleitu ondoren, uzteko era bakarra truketzea edo saltzea da, Administrazioak ezarritako parametroen arabera.	Mugikortasuna
Ezin izango duzu alokairutik irabazirik atera.	Ezin izango duzu alokairutik irabazirik atera, baina ahal bezain beste murriztu ahal izango dituzu gastuak, partekatutako baitira.	Legez kontrakoa da etxebizitza babestuetatik irabazia ateratzea.	Irabazi ekonomikoa lortu ahal izango duzu erosketan lortutako adostasun ekonomikoaren arabera, eta alokatzea erabakiz gero.	Legez kontrakoa da babestutako etxebizitzatik irabazia ateratzea.	Errentagarri egitea

interesatzen zait?

Etxebizitza bera (hiru gela dituen 80 m²-ko pisua) eta baldintza berak (batez beste 1.000euroko diru-sarrerera hileko) kontuan izanda, ikus dezagun zer eragin izan dezakeen aukera bakoitzak gure bizitzan eta bizi-kalitatean:

1. Aukera: Etxebizitza librearen alokairua

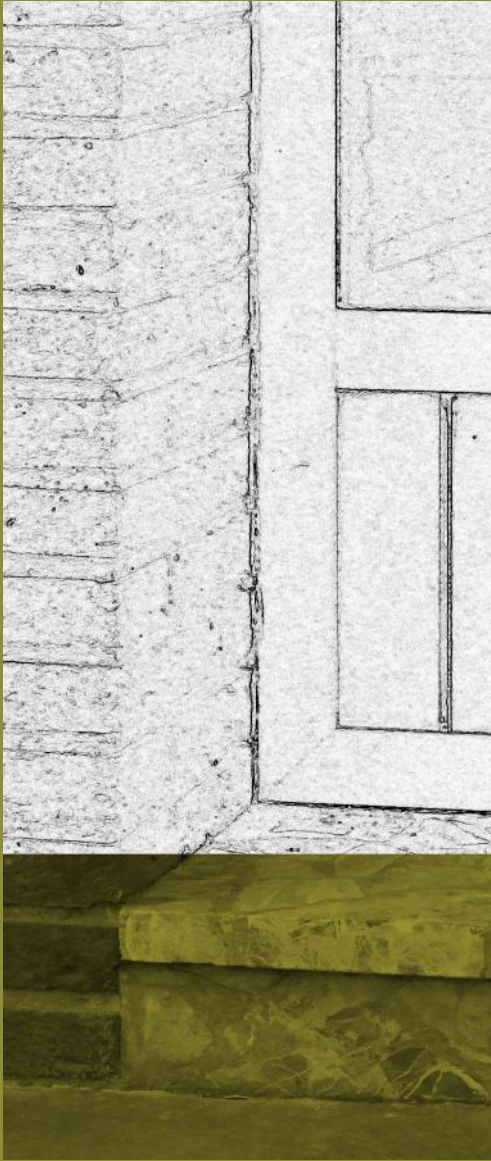
Hileko errenta zure diru-sarreraren % 60 eta 80 artean ibiliko litzateke. Oso gutxi geldituko litzaizuke elikatzeko, arropa erosteko, aisialdirako ...

Aukera ona izan daiteke bikotekidearekin bizi nahi izanez gero (gastuak erdibana egin ditzakezue) edo etxebizitzaren gastuei aurre egiteko aukera emango dizun soldata handiagoa izanez gero, zuretzat marjina bat utzita.

2. Aukera: Hiru pertsonen artean banatutako etxebizitza librearen alokairua

Hileko gastua ez litzateke zure diru-sarreraren % 30era iritsiko (200-250euro hileko eta pertsonako), eta dirua geldituko litzaizuke aurrezteko edo nahi duzun edozertan gastatzeko.

Seguruenik, aukera onena da adibidean proposatutako diru-sarrerak dituen gaztea bazara; izan ere, gastua arrazoizkoa da, eta beste gauza batzuk egiteko aukera ekonomikoak emango dizkizu.



3. Aukera: Alokairu babestua

Hileko errentak ere ez luke zure diru-sarrerren % 30 gaindituko; beraz, zure planak egiteko marjina ekonomikoa izango zenuke.

Hau ere aukera ezin hobea da 1.000 euroko soldata duen gaztearentzat; izan ere, zure diru-sarrerren zati handi bat gordetzeko aukera ziurtatzen dizu, nahi duzuna egiteko, eta bizi-kalitate hobea izateko aukera emango dizu.

4. Aukera: Gutxi gorabehera 210.000euro balio duen etxebizitza librearen erosketa (etxebizitzaren % 100, 25 urtera finantzatuta)

Baldintza horiekin, ekonomikoki ezin izango zenioke hileko gastuari aurre egin. Gastua partekatzeko norbait edo dirua lortzeko era berriak bilatu beharko zenituzke.

Aukera ona izango da nolabaiteko egonkortasuna, hau da, hipotekari modu erosoan aurre egiteko soldata ona lortzen duzunean edo, zure bizi-mailan eragin gabe, erosketaren gastuei aurre egiteko hasierako kapital bat (aurrezkiak, herentziak...) izanez gero.

5. Aukera: Azalera-eskubidea duen erosketa babestua: 112.000euro (etxebizitzaren % 100, 25 urtera finantzatua)

Hipotekaren hileko kostua zure diru-sarrerren % 50 izango litzateke, gutxi gorabehera; beraz, soldataren erdia baino gutxiago geldituko zaizu zuretzat. Gainera, kontsumoen, komunitate-kuoten eta abarren gastuak gehitu behar direla kontuan izanda, seguruena, ez da oso erraza izango hilaren amaierara iristea.

Aukera ona izango da pisua jabetzan izan nahi duzunean, eta zure lan-egonkortasuna eta hileko diru-sarrerak hipotekaren gastuei aurre egiteko modukoak direnean.

Aurreko orrialdeko aukeretako bat hautatu baino lehen, kontuan izan ezazu bost aukeren prezioari buruzko gutxi gorabeherako analisi hau. Erreferentzia gisa, hiru gela dituen 80 m²-ko etxebizitza arrunta eta 1.000 euroko batez besteko hileko diru-sarrerak hartu ditugu.

1. Aukera: Alokairu librea

600 eta 800 euro arteko hileko errenta

2. Aukera: Hiru pertsonen artean banatutako alokairua

200 eta 250 euro arteko hileko errenta, pertsona bakoitzeko

3. Aukera: Alokairu babestua

Gehienez, zure diru sarreraren % 30 (gehienez, 330 euro hileko)

4. Aukera: Erosketa librea 210.000 euroko gutxi gorabeherako prezioarekin

(etxebizitzaren % 100, 25 urtera finantzatuta)

Hipotekaren batez besteko kuota: 940 euro hileko

5. Aukera: Erosketa babestua azalera-eskubiderarekin:

112.000 euro

(% 100, 25 urtera finantzatuta)

Hipotekaren batez besteko kuota: 500 hileko

Alokairua

Etxebizitza babestua

Etxebiden izena eman

Eredua aukeratu: bizigune, udala / vitalkiler...

Etxebizitza librea

Pisua bilatu — Zure kontura
Higiezin agentziaren bidez

Eremua aukeratu

Baldintza ekonomikoak

Kontratua

Erosketa

Etxebizitza babestua

Etxebiden izena eman

Finantzaketa

Izapideak: eskriturak, kontratua...

Kooperatiba

Aukerak — Izena eman
Bat sortzeko jendea bilatu

Finantzaketa

Izapideak: eskriturak, kontratua...

Etxebizitza librea

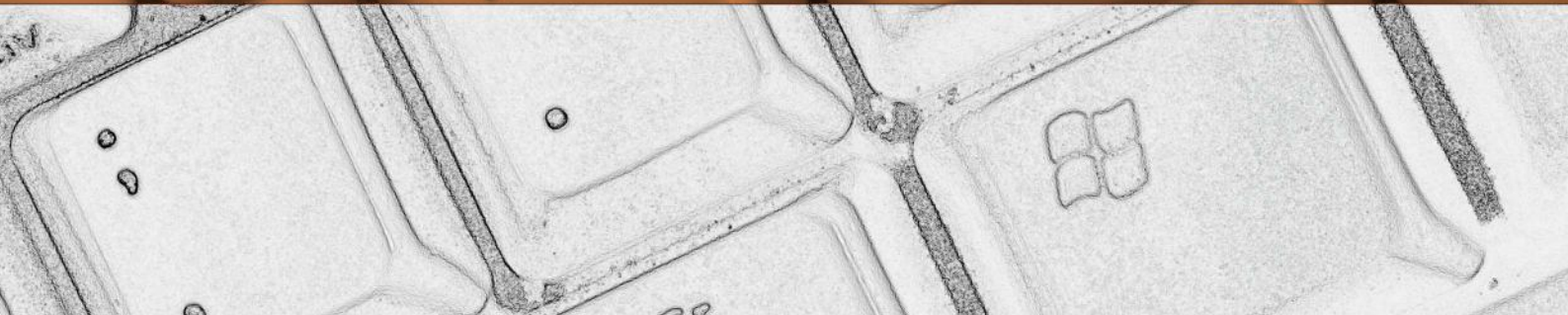
Pisua bilatu — Zure kontura
Higiezin agentziaren bidez

Eremuak eta ezaugarriak aukeratu

Prezioa hitzartu

Finantzaketa

Izapideak: eskriturak, kontratua...



Glosarioa

Esteka interesgarriak



INFORMATU

Higiezinen Jabetzako agentea: Etxebizitza bat erosi, saldu, alokatu edo laga baino lehen, aholkuak ematen dituen profesionala. Baliabide ona izan daiteke, esku hartzen duten alderdien artean bitartekotza beharrezkoa denean.

Alokairu soziala: alokairu mota bat, hileko errenta murrizten duten laguntza publikoak dituena. Laguntza mota hau pertsona bakoitzari egokitzen zaio, bere posibilitateen, diru-sarreraren eta bestelakoen arabera.

Amortizazioa: Hipoteka-mailegua eman digun banku-erakundearen egingo dugun ordainketa, zorraren zenbatekoa murrizteko edo behin betiko kitatzeko.

Etxejabea: Alokatzeko eskaintzen duen etxebizitzaren jabea.

Maizterra: Alokairuaren bidez etxebizitza lortzen duen pertsona.

Abala: bi alderen artean sinatutako bermea da eta, nolabait, lortutako hitzarmen ekonomikoa betearaziko dela ziurtatzen du. Alokairuaren kasuan, banku-erakundearen eta etxebizitza alokatutako duen pertsonaren artean egin ohi da. Jabeak, ordaindu gabeko hileko errentaren ordainketa eskatu ahal izango du, eta gero, alde horrek erreklamatu duen banku-erakundearen bidez kobratu ahal izango du. Erosketaren kasuan, hipoteka ematen duenaren eta, etorkizuneko jabeak ordaintzerik izan ezean, horren ordainketaren erantzule izango den pertsonaren artean sinatu ohi da.

Kapitala: Etxebizitza erosteko, banku-erakundeari maileguz emateko eskatzen diogun diru kopurua da.

Kontratuaren klausulak: Etxebizitzaren erosketan edo alokairuan parte hartzen duten bi alderdiek lortutako akordioaren barnean sartzen diren baldintza bereziak.

Komisioa: Banku-erakundeak eragiketa jakin bat egiteagatik kobratzen duen diru kopurua da. Garrantzitsuenak irekierakomisioa (hipoteka irekitzerakoan), amortizazio-komisioa (borondatezko ordainketa egiten duzun bakoitzean) eta kitapen-komisioa (ordaintzen amaitzerakoan, hipoteka ixterakoan) dira.

Kontratua: Bi aldeen arteko hitzarmena da. Bertan, bi aldeek aurretik hitzartutako baldintza jakin batzuk betetzeko konpromisoa hartzen dute.

Titularkidetasun publiko-pribatua: Erakundeak zurekin partekatzen du etxebizitzaren titulartasuna, eta horrela, horren gastuak eta prezioa murriztu egiten dira.

Lur-klausula: banketxeak mailegu batean ezarritako klausula da, eta hileko kuotan ordaindu beharreko gutxiengo bat ezartzen du, nahiz eta hipotekarekin sinatutako interesak baxuagoak izan. Printzipioz ez dira ilegalak baina bai salatu daitezkeela neurritz gaineko kasuetan edo banketxeak ez badu argiro informatu hauei buruz.

Ordainerako ematea: hipoteka-mailegu bat bermatzen dagoen etxe bat ordainerako ematea entitate finantzieroaren eta zordunaren arteko borondate-akordio bat da. Honen bitartez, ordainketari aurre egiteko ezintasuna ematen bada, etxebizitza eman daiteke; modu honetan, zorrak garbitzen dira.

Mailegua diruarekin ordaintzearen arren, etxearekin kitatzea suposatzen du.

Errenta-aitorpena: Besteren konturako langile eta langile autonomo guztiek izandako irabazi guztiak (lanekoak, laguntzak, alokairuak...) Ogasunean aitortzeko prozesua da. Irabazi guztien arabera, ehuneko bat ordaintzera behartuta daude. Zenbateko osoa desgrabatzen duten kenkariak egin daitezke (etxebizitzan egindako inbertsioa, pentsio-planak...). Prozesu bakoitzaren amaieran, pertsonak dirua ordaindu edo jaso egingo du, legeak ezarritako baloreetara iritsi izanaren edo ez izanaren arabera.

Balio-galera: Etxebizitzak duen balioaren galera da, beste une batzuetan izan duenaren aldean. Hainbat arrazoiren ondorioz izan daiteke; hala nola, narriadura, etxebizitzaren eskaintza handitzea ...

Lurzoru-eskubidea: Etxebizitzaren eta eraikinaren zoruaren erabilpen eskubidea lortzen duzu.

Lurrzabal-eskubidea: Etxebizitza babestuaren erosketan, etxebizitza erabiltzeko eskubidea lortzen duzu aldi jakin baterako, baina ez eraikina hartzen duen lurzoruarena.

Desgrabazioa: Gastu jakin batzuegatik, Errenta Aitorpenean ordaintzea egokituko litzaigukeen zergen guztizkoan egin dezakegun beherapena (adibidez, etxebizitzan egindako inbertsioa, erosketarako zein alokairurako).

Diferentziala: Banku erakundeek interes-tasari gehitzen dioten ehunekoa. Hipoteka sinatzerakoan negoziatu ohi da. Oso garrantzitsua da kontuan izatea; izan ere, horrek erabakiko ditu banku-erakundeen maileguen arteko aldeak.

Diru "beltza": Aitortu ez den dirua. Ez da horrengatik zergarik ordaintzen, eta ezin izango dugu desgrabatu Errenta Aitorpenean.

Bahitura: Epailearen aginduz atxikitako etxebizitza da, gehienetan, ez ordaintzearen ondorioz.

Espekulazioa: Epe batera irabaziak lortzeko helburuarekin egindako eragiketa ekonomikoen emaitza da. Etxebizitzaren kasuan, etxebizitza erostea eta, handik epe batera, erosketan baino prezio handiagoan saltzea izango litzateke.

Eskritura publikoa: Notariotzak sinatutako eta baimendutako dokumentu publikoa da. Horrek edukia fedea ematen du, eta alde baten edo bien adierazpenak eta egintza juridikoak jasotzen ditu. Kontratua eskritura publiko egitea ezinbesteko baldintza da, etxebizitzaren erosketan Jabetza Erregistroan inskribatu ahal izateko.

Euriborra: Diruaren prezioa da. Banku-erakundeek elkarri dirua maileguz emateagatik kobratzen duten ehunekoa da. Merkatuaren arabera aldatzen da, eta zure maileguarengatik ordaintzen dituzun interesetan du eragina. Ehuneko horri diferentziala gehitzen zaio.

Fidantza: Kontratua beteko dela bermatzeko ematen den diru kopurua.

Bermea: Etorkizunean, etxejabeari etxebizitza alokatzeagatik hitzartutako errenta jasoko duela nolabait ere ziurtatzen dioten dokumentuak izan ohi dira (nominak, lan-kontratuak...). Maizterrak ordaintzeki aurre egiteko dirua izango duela frogatzen dute.

Zergak: Herritarrek administrazioari ordaindu beharreko nahitaezko diru-sarrera publikoak dira. Etxebizitzei dagokienez, zenbait zerga daude (Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga, Ondare Eskualdaketen gaineko Zerga,...)

Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ): Urtean behin, ondare higiezinaren jabe diren pertsonen ordaintzen duten tasa da. Etxebizitzaren balio katastrala erreferentzia gisa hartzen duen zerga da (katastroan, hau da, lursailen eroldan agertzen den balorea).

Honako hauen arabera da:

- 1) Zoruaren eta eraikuntzen balio katastrala.
- 2) Horretan eragina duten hirigintza-baldintzak.
- 3) Izaera historiko-artistikoa, erabilera edo helburua, kalitatea eta antzintasuna ...

Higiezinaren agentzia: Higiezinak erosteaz, saltzeaz edo kudeatzeaz arduratzen den enpresa da. Higiezinaren agentziak etxebizitza saltzen eta alokatzen lagundu diezaguke, baita bilatzen duguna aurkitzen erraztu ere.

Interesa: Maileguaren truke, hipotekaren hileko ordaintetari gehitzen zaion eta banku-erakundeak jasotzen duen gehikuntza. Hipoteken interesak finakoak, mistoak edo aldakorrak izan daitezke, egonkorak edo merkatuaren aldaketan arabera.

Etxebizitza ibilbideak: Babes ofizialeko etxebizitzaren esleipendunek bizitzako une bakoitzeko beharren arabera beren etxebizitza aldatzeko duten aukera da (ezkongabetasuna, bikotekidearekin bizitzea, umeak izatea,...).

Hornidura-pisuak: Aldi baterako etxebizitza-konponbidea da, alokairu sozialeko erregimenean, beste egoiliar batzuekin partekatutako zerbitzuekin. Gazteentzat eta diru gutxien irabazten dutenentzat dago bereziki pentsatua. Etxebizitza gisa gaitzen dira hala sailkatuta ez dauden udal lokalak, etxebizitzarako xedatuta ez dagoen zoruan, hau da, etxebizitza ez den beste erabilera publiko batzuetarako xedatutako zoruan.

Amortizazio-epea: Mailegua erabat itzultzeko ezarritako epea da. Kontuan izan behar duzu epe egokiena hileko kuotak modurik erosoenean ordaintzeko aukera emango dizuna dela.

Atxikitako produktuak: Banku-erakundeen berariazko produktuak dira (nominak, txartelak, bizitza-aseguruak, etxebizitza-aseguruak, pentsio-plana,...). Hipoteken baldintzetan sartzen dira, eta horien urteko gastuan eta diferentzian eragiten dute. Negoziagarriak dira baina, hitzartu ondoren, ez betetzeak hipotekaren baldintzetan eragin dezake (oro har, gehiago ordaintzea ekarriko luke).

Errenta: Etxebizitza alokairuan erabiltzeko eskubideagatik ordaintzen den diru kopurua da.

Balioa handitzea: Etxebizitzak duen balioa handitzea da, denbora pasatu ahala. Eskaintzaren eta eskaeraren mende dago: zenbat eta eskaera handiagoa, gero eta handiagoak dira etxebizitzaren prezioak.

Diru-laguntzak: Etxebizitzaren ondorioz sortutako gastuei aurre egin ahal izateko, erakunde publikoek pertsonari ematen dizkieten diru kopuruak edo ordaintzeko erraztasunak dira.

Tasazioa: Higiezinaren benetako balioa erabakitzen duen azterketa da. Balioa izan dezan, homologatutako Tasazio Elkarteak egin beharko du. Balio hori izango da banku-erakundeek hipoteka-mailegua emateko egokitzat hartuko dutena.

Balio katastrala: Administrazio Publikoak etxebizitzari emandako balioa.

Tasatutako etxebizitza: Prezio mugatua eta eskuratze arautua duten salmenta edo alokairuko etxebizitzak dira. Prezioa BOErena baino handiagoa izan ohi da, baina etxebizitza libreena baino txikiagoa, eta babes-faktorearen sustapenaren eta aplikazioaren arabera ezartzen da.

Gasteizko Udala. Gazteria-Etxebizitza

Ensanche 21 Zabalgunea. Udal Hirigintza Elkarte.

Vitalquiler.

Udal Katastroa-Arabako Ondasun Higiezinak.

Eusko Jaurlaritza.

Etxebide. Etxebizitzaren Euskal Zerbitzu Publikoa.

Euskal Herriko Agintaritza Aldizkaria.

Euskadiko Kooperatiben Goren Kontseilua.

Visesa. Euskadiko Etxebizitza eta Lurra Sozietate Publikoa.

Alokabide. Alokairua kudeatzen duen sozietate publikoa.

Orubide. Lurzorua kudeatzen duen sozietate publikoa.

Estatuko Aldizkari Ofizialaren web gunea. Argitalpen-data ezagututa, oso erraza da nahi bezain beste lege kontsultatzea. 1967tik aurrera argitaratutako Aldizkari Ofizial guztiak sarean daude jarrita.

Espainiako Bankua. Kontratuz hitzartutako interesak eta diferentzialak aplikatzeko, finantza-erakundeek oinarri gisa hartu beharko dituzten interes-tasei, erreferentzia-indizeei eta beste hainbat gauzari buruzko informazioa aurkitu ahal izango duzu.

Gizarte Segurantzak.

Europar Batasunaren Aldizkari Ofiziala. Europar Batasuneko jardueren hileko laburpena dakar, kontsumitzailearen eskubideen eta beste gai ugariaren inguruko Europako hainbat araudiri buruzko informazio asko era errazean aztertzen lagunduko dizuten glosarioarekin eta ohiko galderekin batera.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzari buruzko bideotutoritzak

Hipoteka gida