

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

IBARRAKO UDALA

Iragarkia

Jendaurrean jarrita egoteko arauzko epea inolako kezarik eta oharrik aurkeztu gabe igaro ondoren, 2018ko maiatzaren 31n Udaltzatza hartutako hasierako erabakia indarrean jarri da eta behin betiko bihurtu da. Erabaki horren bidez, Euskal Herria 18-2 zk.ko zuzkidurako bizitokien erregelamendua onartu zen. Jarraian testu osoa argitaratu dugu, apirilaren 2ko 7/85 Legeak, Toki-administrazioaren Araubidearen Oinarriak arautzen dituenak, 70.2 artikuluan xedatutakoa bete dadin.

Ibarra, 2018ko uztailaren 26a.—Idazkaria. (5510)

Ibarrako udalaren jabetza den Euskal Herria 18-2 zko zuzkidura-etxebizitzetako zerbitzu publikoa arautzen duen erregelamendua.

Aurkibidea.

I. kapitulua: Xedapen orokorrak.

1. artikulua: Arautegiaren xedea eta helburu orokorra.
2. artikulua: Aplikazio eremua.
3. artikulua: Etxebizitzaren erabileraren epealdia.
4. artikulua: Etxebizitzaren kanona eta bestelako gastuak.
5. artikulua: Zuzkidura-etxebizitzetaz arduratuko diren sailak.

5.1: Ibarrako udaleko sailak.

5.2: Administradorea.

II. kapitulua: Euskal Herria 18-2 etxebizitzaren deskribapena.

6. artikulua: Eraikinaren ezaugarriak.

7. artikulua: Zuzkidura-etxebizitzaren ezaugarriak.

III. kapitulua: Zerbitzua eskatzeko bete beharreko baldintzak eta aurkeztu beharreko eskaeren argibideak.

8. artikulua: Ezinbeste bete beharreko baldintzak.

9. artikulua: Eskaera non eta nola aurkeztu. Auzkeztu beharrezko dokumentazioa.

IV. kapitulua: Erreserba bereziak kolektibo bereziak.

10. artikulua: Kolektibo berezi izaera izateko baldintzak.

V. kapitulua: Aurrez ezartzen diren debekuak.

11. artikulua: Animaliak etxebizitzetan izateko debekua.

12. artikulua: Etxebizitzan baimen gabe obrak egiteko debekua.

13. artikulua: Bertan bizi eta sarrerak ez deklaratzeari.

14. artikulua: Legez kontrako edo barne erregimen arauen aurka jardun.

15. artikulua: Etxebizitza erabiltzeko eskubidea eskualdatzeko debekua.

AYUNTAMIENTO DE IBARRA

Anuncio

Transcurrido el plazo de información pública reglamentario sin que se haya presentado reclamación ni observación alguna, se eleva a definitivo el acuerdo inicial adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el 31 de mayo de 2018, por el que se aprobaba el reglamento de viviendas dotacionales de Euskal Herria n.º 18-2, y se publica a continuación el texto íntegro de la misma, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril reguladora de la Base de Régimen Local.

Ibarra, a 26 de julio de 2018.—La secretaria. (5510)

Reglamento del ayuntamiento de Ibarra, regulador de los servicios públicos de alojamientos dotacionales en el edificio de propiedad municipal situado en Euskal Herria 18-2.

Índice.

Capítulo I: Disposiciones generales.

Artículo 1: Objeto del reglamento y finalidad general.

Artículo 2: Ámbito de aplicación.

Artículo 3: Plazo de uso de vivienda.

Artículo 4: Canon de la vivienda y otros gastos.

Artículo 5: Departamentos responsables de las viviendas dotacionales.

5.1: Departamentos del Ayuntamiento de Ibarra.

5.2: Administrador.

Capítulo II: Descripción de vivienda en Euskal Herria 18-2.

Artículo 6: Características del edificio.

Artículo 7: Características de la vivienda dotacional.

Capítulo III: Requisitos para solicitar servicio y documentación a presentar.

Artículo 8: Requisitos indispensables.

Artículo 9: Lugar y modo de presentación de solicitud. Documentación obligatoria.

Capítulo IV: Reservas especiales. Colectivos especiales.

Artículo 10: Condiciones para considerar colectivo especial.

Capítulo V: Prohibiciones previas.

Artículo 11: Prohibición de tenencia de animales en vivienda.

Artículo 12: Prohibición de realizar obras en vivienda sin permiso.

Artículo 13: La no declaración de ingresos.

Artículo 14: Actuación contraria a ley o normativa de régimen interno.

Artículo 15: Prohibición de transferir el derecho de vivienda.

16. artikulua: Kontratua amaitzean argi indarraren zerbitzua bajaran emateko debekua.

VI. kapitulua: Etxebizitzak esleitzeko prozedura.

17. artikulua: Itxaron zerrendak eta hauen funtzionamendua.

18. artikulua: Esleipen prozedura.

19. artikulua: Kontratua.

VII. kapitulua: Zuzkidura-etxebizitzetako erabiltzaileen betebeharrak.

20. artikulua: Kanonaren ordainketa (etxebizitza eta garaje-arena).

21. artikulua: Bermea ezartzeko betebeharra.

22. artikulua: Parte-hartze kuotaren ordainketa.

23. artikulua: Aseguru poliza izenpetzeko betebeharra.

24. artikulua: Etxebizitzaren instalazio orokorrak eta elementuen zaintza.

25. artikulua: Etxebizitzan beharrezko obrak eta sarrera baimentzea.

26. artikulua: Etxebizitza hustu eta egoki uztea kontratua amaitzerakoan.

27. artikulua: Etxebizitzan bizi diren pertsonen denen errentak aurkeztea.

28. artikulua: Etxebizitzan suerta daitezkeen egoera berri eta berezi guztien berri ematea.

VIII. kapitulua: Zuzkidura-etxebizitzako erabiltzaileen eskubi-deak.

29. artikulua: Etxebizitza, garajea eta trastelekua erabiltzeko eskubide osoa.

IX. kapitulua: Kaleratzeko arrazoiak eta kaleratze prozedura.

30. artikulua: Kaleratzeko arrazoiak.

31. artikulua: Kaleratze prozesua.

Xedapen indargabetzailea.

Xedapen iragankorra.

Azken xedapena.

ZIOEN AZALPENA

Azken urteotako testuinguru soziala kontuan izanik, etxebizitzaren garestitzea eta bertara sarbidea izateko aukera da Euskal Autonomia Erdi-egoko udal-erri guztietan aurkitzen ari garen arazo larri eta orokorrenetakoa.

Ibarrako udala jakitun da etxebizitza duin eta egoki baterako sarbidea, batez ere gazteen aldetik, eskubide soziala eta bitzita ekonomiko, politiko eta sozialaren ardatz dela eta horregatik, erantzun egokia eman behar dio etxebizitza arloan dagoen eskaera sozialari.

Egungo egoera sozioekonomikoak higiezin merkatua kaltetu du eta etxebizitza libreari nahiz babestuari eragiten die. Horregatik, beharrezkoa da aukera zabalagoa sortzea, errendamendu sozialak (zuzkidura-etxebizitzak alegia) eskainiz. Honela, Ibarrako udalak udal-erriaren errealitate eta behar bati erantzun bat eman nahi dio Euskal Herria 18-2 udal etxebizitza gazteen zerbitzura jarriz.

2013ko otsailaren 6an Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, 25 zenbakidun alean, Ibarrako Udaleko zuzkidura-etxebizitzaren zerbitzu publikoak arautzen dituen ordenantza argitaratu zen. 2013ko apirilaren 5an Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN aldiz, 64 zenbakidun alean, Ibarrako AASS etako 1.1 JUKo Euskal Herria 18-2ko zuzkidura-etxebizitzetako zerbitzu publikoak arautzen dituen erreglamendua eta deialdiaren oinarriak argitaratu ziren.

Artículo 16: Prohibición de dar de baja en el servicio eléctrico una vez finalizado el contrato.

Capítulo VI: Procedimiento de adjudicación de vivienda.

Artículo 17: listas de espera. Funcionamiento.

Artículo 18: Procedimiento de adjudicación.

Artículo 19: contrato.

Capítulo VII: Obligaciones de los usuarios de viviendas dotacionales.

Artículo 20: Pago de canon (vivienda y garaje).

Artículo 21: Obligación de depósito de garantía.

Artículo 22: Pago de cuotas de participación.

Artículo 23.: Obligación de firma de póliza de seguro.

Artículo 24: Mantenimiento de instalaciones generales y elementos de la vivienda.

Artículo 25: Permitir obras necesarias en vivienda, así como el acceso a la misma.

Artículo 26: Abandonar la vivienda y dejarla adecuadamente al finalizar el contrato.

Artículo 27: Presentación de la totalidad de rentas de las personas residentes en la vivienda.

Artículo 28: Comunicar cualquier novedad que surja en la vivienda.

Capítulo VIII: Derechos de los usuarios de las viviendas dotacionales.

Artículo 29: Pleno derecho de uso de vivienda, garaje y trastero.

Capítulo IX: Causas de desahucio y procedimiento.

Artículo 30: Causas de desahucio.

Artículo 31: Procedimiento de desahucio.

Disposición derogatoria.

Disposición transitoria.

Disposición final.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Teniendo en cuenta la coyuntura social de los últimos años, el encarecimiento de la vivienda y la dificultad para acceder a ella son los problemas principales a los que se enfrentan los municipios de la comunidad Autónoma Vasca.

El ayuntamiento de Ibarra es consciente de que el acceso a una vivienda digna, sobre todo por parte de los jóvenes es un derecho social y básico para una vida económica, política y social, y por ello, debe dar una respuesta adecuada la demanda social de vivienda.

Las actuales circunstancias socioeconómicas del país que han influido especialmente en el mercado inmobiliario, afectando tanto a la vivienda libre como a la vivienda protegida, hacen necesario completar diferentes alternativas como los arrendamientos sociales (alojamientos dotacionales), destinados a colectivos que en la actualidad no pueden acceder a viviendas del mercado. Por ello, el ayuntamiento desea dar respuesta a una realidad existente poniendo al servicio de los jóvenes la vivienda de Euskal Herria 18-2.

En fecha 6 de febrero de 2013 se publicó en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa (n.º 25) la ordenanza reguladora de los servicios públicos de las viviendas dotacionales de Ibarra. Asimismo, en fecha 5 de abril de 2013 se publicó en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa (n.º 64) el Reglamento de los servicios públicos de las viviendas dotacionales situadas en Euskal Herria 18-2, unidad de actuación 1.1 de las normas Subsidiarias de Ibarra, y las

Ikusita Ibarren zuzkidura-eraikin bakarra dagoela eta gai hone-tan egun indarrean dugun araudiak berrikuspen sakon bat behar duela (azken 5 urteetako esperientzian oinarriturik) Ibar-rako udalak egoki deritzo bi arau hauen testu bateratu bakarra egitea.

Testu bateratu honekin (aipatuko Ordenantza eta Erregla-mendua indargabetu eta egungo Erreglamendua indarrean ja-rriko litzateke), Ibarako udalaren jabetzapean dagoen Euskal Herria 18-2ko zuzkidura-etxebizitzetako zerbitzu publikoen sis-tema arautu nahi da.

I. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Arautegiaren xedea eta helburu orokorrak.

1.1. Erreglamendu honen xede da, Ibarako udalak bere jabetzapean dagoen Euskal Herria 18-2ko eraikinean dituen zuzkidura-etxebizitzaren erabilera, baldintzak, erabiliko diren pro-zedurak eta erabiltzaile izango diren gazteen arteko bizikidetz-a egokia arautzea.

1.2. Etxebizitza hauen helburu orokorrak honako hauek dira:

a. Ibarako gazteei, aldi baterako, gurasoengandik inde-pendizatzeo aukera ematea eta bide batez beraien lehen etxe-bizitza izateko aukera sustatzea.

b. Gazteez gain beste kolektibo batzuei ere (adineko per-sona autonomiadunei edo baldintza kaskarretan bizi diren sek-torei alegia) etxebizitza hauetan bizi daitezen aukera zabaltzea (beti ere gazteei lehenetsuna emango zaie eta soilik etxebizi-tzak hutsik daudenean aztertuko da aukera hau).

2. artikulua. Aplikazio eremua.

Erreglamendu honen aplikazio eremua Ibarako udalerrian kokaturik dagoen Euskal Herria 18-2 erainkina izango da.

3. artikulua. Etxebizitzaren erabilerearen epealdia.

3.1. Etxebizitzaren errentamendu eskubidea 5 urtetarako izango da eta ezingo da inolaz ere epealdi hau luzatu.

3.2. Gehieneko 5 urteko kontratuaren epea amaitu ondo-ren maizterrak izan diren gazteak ezingo dute etxebizitzaren era-bilera egiteko eskaera berririk aurkeztu.

4. artikulua. Etxebizitzaren kanona eta bestelako gastuak.

4.1. Etxebizitzaren kanona:

4.1.1. Etxebizitza bakoitzeko (bere trastelekua eta garajea barne) ordaindu beharreko hileko kanona kalkulatzeko pertso-naren edo bizikidetzaren unitatearen diru-sarrerak kontuan har-tuko dira. Kopuru hau urtero eguneratuko da KPIa kontuan har-tuz. Kanonean barneratuko da derrigorrez:

- Etxebizitzaren kostua.
- Trastelekuaren kostua.
- Garajearen kostua.

4.1.2. Horretarako, Ibarako udalak urtean behin ofizioz kanon honen berrikuspena burutuko du, jasan diren diru-sarre-ren aldaketak berrikusiz. Berrikuspena bi motatakoa izan dai-teke:

1. Derrigorrezko berrikuspena ofizioz urtean behin udalak egiten duena: uztaietan burutuko da berrikuspen hau, errenta aitorpena amaitzen denean alegia.

2. Esleipendunak horrela eskatzen duenean egiten den berrikuspena: esleipendunak urtean behin (soilik behin eska dezake) bere egoera ekomikoaren aldaketen ondorioz udalari kanonaren berrikuspena egiteko eskaera egin dezake.

bases para la convocatoria. Visto que se dispone de una vi-enda dotacional y que la normativa actual precisa de una revi-sión profunda (basada en la experiencia de los últimos 5 años) el ayuntamiento considera adecuado redactar un texto unifi-cado con los dos documentos mencionados.

Con este texto unificado (ordenanza y reglamento derogado, entrando en vigor el nuevo reglamento) se desea regular el sis-tema de los servicios públicos de las viviendas dotacionales si-tuadas en Euskal Herria 18-2.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del reglamento y finalidades generales.

1.1. Es objeto de este reglamento regular el uso, condicio-nes, procedimientos de las viviendas dotacionales de propiedad municipal situadas en el edificio de Euskal Herria 18-2 así como la convivencia adecuada entre los jóvenes usuarios.

1.2. Las finalidades generales de estas viviendas son las siguientes:

a. Dar una oportunidad temporal a los jóvenes de Ibarra para poder independizarse de sus progenitores y promover la opción de primera vivienda.

b. Ampliar la oportunidad de vivienda a otros colectivos (personas de tercera edad con autonomía o sectores que viven en condiciones precarias).

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Los servicios de alojamiento dotacional que se regulan en este Reglamento se desarrollarán en el término municipal de Ibarra y específicamente en el edificio situado en la Calle Eus-kal Herria 18-2.

Artículo 3. Plazo de uso de vivienda.

3.1. El derecho de arrendamiento de la vivienda será para cinco años y no se podrá prolongar dicho plazo.

3.2. Transcurridos esos 5 años, los jóvenes que han arren-dado la vivienda no podrán presentar una nueva solicitud.

Artículo 4. Canon de la vivienda y otros gastos.

4.1. Canon de la vivienda:

4.1.1. Para el cálculo del canon mensual de uso de vi-vienda (incluido garaje y trastero) se tendrán en cuenta los in-gresos de la persona o unidades de convivencia. Dicho importe se actualizará anualmente en base al IPC. Se incluirá en el canon correspondiente lo siguiente:

- Coste de vivienda.
- Coste de garaje.
- Coste de trastero.

4.1.2. El ayuntamiento realizará una revisión anual del canon revisando asimismo las modificaciones habidas en los in-gresos. Dicha revisión puede realizarse de dos modos:

1. Revisión obligatoria de oficio una vez al año realizada por el ayuntamiento: se realizará en julio, al finalizar la declara-ción de la renta.

2. Revisión solicitada por el adjudicatario: el adjudicatario una vez al año (sólo puede solicitar una vez) puede solicitar al ayuntamiento la revisión del canon debido a variaciones en sus ingresos.

4.1.3. Maizterrak obligazioa izango du etxebizitzan dauden bizikide guztien errenten justifikazioa aurkezteko. Ikuskapen baten ondorioz, etxebizitzan aitortu gabeko errenta gehiago dagoela ikusten bada, Ibarako udalak aukera izango du errenta eskubidea ezeztatzeko eta etxebizitza uzteko espediente irekiko du.

4.2. Eraikinarekin eta komunitatearekin loturiko gastu finkoak:

Komunitatearen gastu orokorrak kanonaren bidez ordainduko dira hilerok, hau da, kanona etxebizitza eta garajearen alokairua eta gastu orokorrak osatuko dute.

Kuota ondorengo 3 ataletan azalduko diren kontzeptuei dagozkien fakturak ordaintzeko izango da:

4.2.1. Komunitatearekin loturiko gastuak: Berokuntza instalazioa (Euskal Herria 18-1ak eta 18-2ak partekatzen dute).

Euskal Herria 18-2: fakturen % 52,05.

- Gas fakturaren zati finkoa.
- Ur fakturaren zati finkoa.
- Iberdrola galdara.
- Galdararen mantentzea (Ondoan).
- Galdararen matxura txikiak, mantentzearekin loturikoak.

– Garajeen garbiketaketa.

– Euskaltel ADSL.

4.2.2. Ezkaratzarekin loturiko gastuak:

Euskal Herria 18-2: fakturen % 100.

- Etxebizitzetako aireztapenaren mantentzea (Ondoan).
- Su-itzalgaileen mantentzea.
- Iberdrola igogailua.
- Igogailuaren mantentzea (Orona).
- Beste konponketa batzuk (zerraila, antena, bonbillak aldatu...).

– Garbiketaketa enpresarekin kontratua eskaratza eta eskailburuak garbitzeko.

– Administrazio zerbitzua.

– Iberdrola RITI (telekomunikazioko gela).

4.2.3. Garajeei dagozkien gastuak: Euskal Herria 18-1ak eta 18-2ak partekatzen dituzte.

Euskal Herria 18-2: fakturen % 81,16.

– Iberdrola.

– Gipuzkoako urak (suaren kontrako instalazioa).

– Aireztapen eta suaren detekzioaren mantentzea (Ondoan).

– Garbiketaketa enpresarekin kontratua sotoak garbitzeko.

– Konponketak.

4.3. Kontsumok-gastuak:

Kontsumo-gastuak etxebizitzaren maizterrak ordaindu behar ditu: Partekatuta dauden zerbitzuak (berokuntza, ur beroa, ur hotza) eta norberak bere etxebizitzan erabili edo kontratatzen dituen beste edozein zerbitzuak (argindarra, telefonoa, internet...).

4.3.1. Zerbitzu partekatuak: berokuntza, ur beroa eta ur hotza.

Eraikinak galdara bakarra eta ur hartune bakarra dauzka. Norberaren berokuntza, ur beroa eta ur hotzaren kontsumoak neurtu ahal izateko hiru barne-kontagailu dauzka etxebizitza bakoitzak igogailuaren ondoko armairuan. Kontagailu horien ira-

4.1.3. El arrendatario está obligado presentar las rentas de todos los miembros de la unidad de convivencia. En caso de constar la existencia de más ingresos de los justificados el ayuntamiento podrá anular el derecho de arrendamiento e iniciará expediente de desahucio de vivienda.

4.2. Gastos fijos vinculados al edificio y la comunidad:

Los gastos generales de comunidad se abonarán mediante canon mensual, es decir, el canon lo constituyen el alquiler y gastos generales de vivienda y garaje.

La cuota será para abonar las facturas correspondientes a los siguientes 3 apartados:

4.2.1. Gastos de comunidad: instalación de calefacción (compartida por Euskal Herria 18-1 y 18-2).

Euskal Herria 18-2: 52,05 % de las facturas.

– Parte fija de la factura de gas.

– Parte fija de la factura de agua.

– Caldera Iberdrola.

– Mantenimiento de caldera (Ondoan).

– Averías pequeñas de caldera relacionadas con el mantenimiento.

– Limpieza de garajes.

– Euskaltel ADSL.

4.2.2. Gastos de portal.

Euskal Herria 18-2: 100 % de la factura.

– Mantenimiento de ventilación de viviendas (Ondoan).

– Mantenimiento de detectores de incendios.

– Ascensor Iberdrola.

– Mantenimiento de ascensor (Orona).

– Otras reparaciones (cerradura, antena, cambio de bombilla).

– Contrato con la empresa de limpieza para limpieza de descansillos y portal.

– Servicio de administración.

– Iberdrola RITI (sala de telecomunicaciones).

4.2.3. Gastos de garaje: Comparten los gastos Euskal Herria 18-1 y 18-2.

Euskal Herria 18-2: 81,16 % de las facturas.

– Iberdrola.

– Gipuzkoako Urak (instalación contra incendios).

– Mantenimiento de ventilación y detección de incendios (Ondoan).

– Contrato con la empresa de limpieza para limpieza de sótano.

– Reparaciones.

4.3. Gastos de consumo:

Los gastos de consumo correrán a cargo del arrendatario: servicios compartidos (calefacción, agua caliente, agua fría) y otros servicios contratados personalmente (luz, teléfono, internet...).

4.3.1. Servicios compartidos: calefacción, agua caliente y fría.

El edificio cuenta con una única caldera y toma de agua. Para poder medir el consumo de calefacción, agua caliente y fría de cada uno cuenta con tres contadores internos en cada vivienda, en un armario junto al ascensor. La lectura de los con-

kurketak ITACE sistemak (Webserver, teleneurketa eta telegestio sistema) jasotzen ditu eta etxebizitza bakoitzaren kontsumoen arabera fakturak sortzen ditu. Faktura horietan hiru kontzeptu azalduko dira beraz: berokuntza, ur beroa eta ur hotza.

Hiru kontzeptu horien prezioak aldakorrak izan daitezke hornitzaileen prezioak (Naturgas edo Endesa, Gipuzkoako Urak...) aldakorrak diren heinean.

4.3.2. Bakarkako kontsumo zerbitzuak:

Norberak bere etxebizitzan erabili edo kontratatzen dituen beste edozein zerbitzuak (argindarra, telefonoa, internet...).

Argindarrari dagokionez, maizter aldaketa egiten den bakoitzean, energiari enpresei alta berriak ordaindu behar ez izateko, aurreko maizterren kontratuaren titulartasun aldaketa egin beharko du maizter berriak. Beraz, etxea uzterakoan ez zaio baja emango argindarraren kontratuari.

5. artikulua. Zuzkidura-etxebizitzetaz arduratuko diren departamentuak.

5.1. Ibarra udala:

5.1.1. Gizarte Zerbitzuak:

- Etxebizitzetan bizitzeko eskaerak jaso.
- Etxebizitzaren kanonaren kalkulua.
- Kanonen errebisioak.
- Etxebizitzak uzteko eskaerak jaso.

– Ibarra udala eta maizterren arteko interlokuzioa (kanona, etxebizitzak uztea, etxebizitzan altak eta egoera aldatetarako).

Matxurak, konpokatetako eta eraikinetako arazoak Administrazioarekin kudeatuko ditu.

5.1.2. Hirigintza:

– Eraikinaren eta bere elementu amankomunen egoeraren jarraipena eta konponketa, bereziki egitura, inpermeabilizazio eta segurtasunarekin zerikusia duten elementuena.

5.1.3. Obra eta zerbitzuak:

- Etxebizitza uzteko momentuan etxebizitzaren, garajearen eta trastelekuaren ikuskaritza.
- Berokuntza, ur beroa eta ur hotzaren instalazioaren jarraipena eta prezioen eguneratzea.
- Etxebizitzaren konponketak (maizterri ez dagozkionak).

– Eraikinaren eta bere elementu amankomunen egoeraren jarraipena eta konponketa txikiak.

5.1.4. Idazkaritza:

- Kontratuen egikaritza.
- Aholkularitza juridikoa.
- Zehapen prozedurak izapidetu.
- Prozedurak abian jarri.

5.1.5. Kontuhartzailletza:

- Kanonaren konbrantza.
- Fiantzak jaso eta fiantzen itzulketa.
- Erreziboen ordainketak.
- Zorren jakinarazpenak.
- Prozedura exekutiboak izapidetu ordainketa ezak daudean.

5.2. Administrazioa:

- Eraikinaren erabilerarekin lotutako gaietan, udalaren eta maizterren arteko bitartekaria.
- Maizterren komunitatearen administrazioa, orokorrean.

tadores las realiza el sistema ITACE (sistema de Webserver, Telemedición y telegestión) y crea facturas correspondientes a cada vivienda. En dichas facturas aparecerán tres conceptos: calefacción, agua caliente y agua fría.

Los precios de los tres conceptos pueden variar en la medida en que varían los precios de los proveedores. (Naturgas o endesa, Gipuzkoako Urak...).

4.3.2. Servicios de consumo individuales:

Los servicios contratados personalmente por cada uno en su vivienda (luz, teléfono, internet...).

En cuanto se produzca el cambio de arrendatario, a fin de no abonar a la empresa energética nuevas altas, el nuevo arrendatario deberá realizar cambio de titularidad. Por lo tanto, no se dará de baja al contrato de luz al abandonar la vivienda.

Artículo 5. Departamentos responsables de las viviendas dotacionales.

5.1. Ayuntamiento de Ibarra:

5.1.1. Servicios sociales:

- Recibir solicitudes de vivienda.
- Cálculo de canon de vivienda.
- Revisiones de canon.
- Recibir solicitudes de abandono de vivienda.
- Interlocución entre arrendatario y ayuntamiento (canon, abandono de vivienda, altas y modificaciones en la situación).

Las averías, reparaciones y problemas en el edificio las gestionará el administrador.

5.1.2. Urbanismo:

– Seguimiento del edificio y sus elementos comunes, así como la reparación de elementos relacionados sobre todo con la estructura, impermeabilización y seguridad.

5.1.3. Obra y Servicios:

- Inspección de la vivienda, garaje y trastero al abandonar la vivienda.
- Seguimiento y actualización de precios de las instalaciones de calefacción, agua caliente y agua fría.
- Reparaciones en vivienda (no correspondientes al inquilino).
- Seguimiento del edificio y sus elementos comunes y pequeñas reparaciones.

5.1.4. Secretaría:

- Contratos.
- Asesoramiento jurídico.
- Tramitación de procedimientos de sanción.
- Poner en marcha procedimientos.

5.1.5. Intervención:

- Cobro de canon.
- Recibo y devolución de fianzas.
- Pagos de recibos.
- Notificación de deudas.
- Tramitación de procedimiento ejecutivo en caso de impagos.

5.2. Administrador:

- Intermediario entre el ayuntamiento y el arrendatario respecto al uso de vivienda.
- Administración en general de la comunidad de arrendatarios.

- Hornitzaileen eta mantentze zerbitzuen fakturen ordainketa.
- Eraikinaren erabileraren ondorioz sortzen diren konponketa txikiak eta mantentze lanak kudeatu eta fakturak ordaindu.

II. KAPITULUA

EUSKAL HERRIA 18-2 ERAIKINAREN DESKRIBAPENA

6. artikulua. Eraikinaren ezaugarriak.

6.1. Zuzkidura-etxebizitzak Euskal Herria 18-2n dauden 32 apartamentuz osatzen da.

6.1.1. Solairu bakoitzeko 5 etxebizitzek hegoaldeko orientazioa dute eta beste 4k iparraldeko orientazioa.

6.2. Euskal Herria kalearen atzean dagoen Beheko bide kaletik etxebizitzei loturiko garajeetako sarrerak daude, bat solairu bakoitzeko.

6.3. Trasteleku gehienak 2. sotoan kokatzen dira.

6.4. Garajeetara eta trastelekuetara joateko etxebizitzetako igogailua erabili nahi izanez gero, ezkaratzeko giltza erabiltzea ezinbestekoa da.

6.5. Eraikin horretako behe solairuan lokal independente bat dago.

6.6. Eraikinaren berezitasuna da ondoan dagoen eraikinarekin, Euskal Herria 18-1arekin, zenbait elementu konpartitzea: galdara eta garajeetako sarbideak eta instalazioak.

6.6.1. Elementu horien gastu banaketa Euskal Herria 18-1 eta Euskal Herria 18-2 komunitateen artean egiten da.

7. artikulua. Zuzkidura-etxebizitzaren ezaugarriak.

7.1. Etxebizitza guztiek dute egongela-jangela eta sukaldea, logela bat, komuna eta terraza edo balkoia.

7.1.1. Sukaldea elektrogailuekin ekipatuta dago.

7.1.2. Etxebizitzak altzairurik gabe eskaintzen dira.

7.2. Etxebizitza bakoitza trasteleku eta aparkaleku plaza batekin alokatuko da.

7.3. Mugikortasun mugatuko pertsonentzat komuna egokituta dute lehen solairuko C eta bigarren solairuko D etxebizitzek.

7.4. Seme-alabak edo adinekoak beren kargura dituztenentzako bi logeletako bi apartamentu daude: hirugarren solairuko C eta laugarren solairuko D etxebizitzak.

Eranskinean apartamentu baten argazkiak eta bi etxebizitza tipoen planoak jaso dira, bata hegoaldera eta bestea iparraldera ematen dutenak.

Logela bakarreko Zuzkidura-etxebizitzak.

– Pago de facturas de los servicios de mantenimiento y proveedores.

– Reparaciones pequeñas que surgen como consecuencia del uso de la vivienda, gestión de trabajos de mantenimiento y pago de facturas.

CAPÍTULO II

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO DE EUSKAL HERRIA 18-2

Artículo 6. Características del edificio.

6.1. Las viviendas otacionales están situadas en Euskal Herria 18-2 y se componen de 32 apartamentos.

6.1.1. Por cada planta 5 viviendas tienen orientación Sur y 4 orientación Norte.

6.2. Las entradas a los garajes se encuentran en la calle Beheko bide, detrás de la calle Euskal Herria, una por cada planta.

6.3. La mayoría de los trasteros se encuentran en el sótano 2.

6.4. En caso de querer utilizar el ascensor para acceder a los garajes y trasteros, es indispensable utilizar la llave del portal.

6.5. Existe un local independiente en la planta baja de ese edificio.

6.6. Es característica del edificio el disponer de elementos compartidos con el edificio colindante Euskal Herria 18-1: caldera y acceso a instalaciones y garajes.

6.6.1. La distribución de esos gastos se realizará entre las comunidades de Euskal Herria 18-1 y 18-2.

Artículo 7. Características de los apartamentos otacionales.

7.1. Todas las viviendas cuentan con sala-comedor y cocina, 1 habitación, baño y terraza o balcón.

7.1.1. La cocina está equipada con electrodomésticos.

7.1.2. Las viviendas se ofertan sin mobiliario.

7.2. Cada vivienda se alquilaran con trastero y una plaza de aparcamiento.

7.3. Para personas con movilidad reducida se dispone de baño acondicionado en viviendas situadas en primera planta C y segunda planta D.

7.4. Para personas con hijos o personas mayores a su cargo, existen dos apartamentos con dos habitaciones: tercera planta C y cuarta planta D.

En el primer anexo se recogen fotos de un apartamento y planos de dos tipos de viviendas, una con orientación Sur y otra con orientación Norte.

Apartamentos dotacionales de una habitación.

Solairua Nº de planta	Zehaztapena Identificación	Az. erabilgarria itxia Sup. útil cerrada	Terraza	Eraik. azalera Sup. const.	Trasteleku erantsia Trastero vinculado	Aparkalekua Aparcamiento
Lehenengoa / Primera	AD-1ºA	34,93	3.26	43,62	T32	pl nº 25
	AD-1ºB	34,81	3.26	42,85	T1	nº 3
	AD-1ºD	34,72	7.18	45,12	T2	nº 4
	AD-1ºE	33,74	7.54	43,66	T3	nº 5
	AD-1ºF	33,74	7.54	43,66	T4	nº 6
	AD-1ºG	34,14	7.88	45,15	T5	nº 7

Solairua Nº de planta	Zehaztapena Identificación	Az. erabilgarria itxia Sup. útil cerrada	Terraza	Eraik. azalera Sup. const.	Trasteleku erantsia Trastero vinculado	Aparkalekua Aparcamiento
Bigarrena / Segunda	AD-2ºA	34,93	6.52	43,62	T6	nº 8
	AD-2ºB	34,81	3.26	42,78	T7	nº 9
	AD-2ºC	38,09	3.26	47,02	T28	nº 17
	AD-2ºE	33,74	7.54	43,66	T9	nº 11
	AD-2ºF	33,74	7.54	43,66	T10	nº 12
	AD-2ºG	34,27	7.12	44,76	T11	nº 13
Hirugarrena / Tercera	AD-3ºA	34,93	3.26	42,90	T12	nº 14
	AD-3ºB	34,81	3.26	42,78	T13	nº 15
	AD-3ºD	34,72	7.12	45,12	T14	nº 18
	AD-3ºE	33,74	7.54	43,66	T15	nº 19
	AD-3ºF	33,74	7.54	43,66	T16	nº20
	AD-3ºG	34,14	7.88	45,15	T17	nº21
Laugarrena / Cuarta	AD-4ºA	34,93	3.26	43,62	T18	nº22
	AD-4ºB	34,81	3.26	42,78	T19	nº23
	AD-4ºC	38,09	3.26	47,02	T20	nº24
	AD-4ºE	33,75	7.54	43,66	T21	nº26
	AD-4ºF	33,74	7.54	43,66	T22	nº27
	AD-4ºG	34,27	7.12	44,76	T23	nº28
Atikoa / Ático	AD-Ático A	33,51	29.02	58,34	T24	nº29
	AD-Ático B	32,28	23.88	52,62	T25	nº30
	AD-Ático C	32,17	12.00	44,18	T26	nº31
	AD-Ático D	32,47	10.76	45,46	T30	nº16

Mugikortasun mugatuko pertsonentzat egokituriko etxebizitzak.

Viviendas condicionadas para personas con movilidad reducida.

Solairua Nº de planta	Zehaztapena Identificación	Az. erabilgarria itxia Sup. útil cerrada	Terraza	Eraik. azalera Sup. const.	Trasteleku erantsia Trastero vinculado	Aparkalekua Aparcamiento
Lehena / Primera	AD-1ºC	40,14	3.26	49,42	T8	pl nº 10
Bigarrena / Segunda	AD-2ºD	42.05	7.86	53,68	T27	pl nº 33

Seme-alabak edo adinekoak beren kargura ditzutenentzako etxebizitzak.

Viviendas para personas con hijos o personas mayores a su cargo.

Solairua Nº de planta	Zehaztapena Identificación	Az. erabilgarria itxia Sup. útil cerrada	Terraza	Eraik. azalera Sup. const.	Trasteleku erantsia Trastero vinculado	Aparkalekua Aparcamiento
Hirugarrena / Tercera	AD-3ºC	45,48	3.26	55,19	T29	nº 1
Laugarrena / Cuarta	AD-4ºD	41,82	7.88	53.68	T31	nº 2

Zuzkidura-etxebizitza bakoitzari trasteleku bat esleitu zaio, etxebizitzari lotua. T28, T30 eta T32 trastelekuetara 17, 16 eta 25 zenbakidun garajeetatik sartzen da.

A cada vivienda dotacional se le asignará un trastero vinculado a la vivienda, a los trasteros T28, T30 y T32, se accede mediante los garajes 17, 16 y 25 y.

III. KAPITULUA

ZERBITZUA ESKATZEKO BETE BEHARREKO BALDINTZAK ETA AURKEZTU BEHARREKO ESKAEREN ARGIBIDEAK

8. artikulua. *Ezinbestean bete beharreko baldintzak.*

8.1. Ibarra herrian erroldaturik egotea, derrigorrezkoa izango da, honako baldintzetan:

8.1.a. Azken urte osoan Ibarra erroldaturik izatea eta ohiko etxebizitza bertan izatea.

8.1.b. Azken bost urteetatik gutxienez hiru urtetan Ibarra erroldatua egotea eta ohiko etxebizitza bertan izatea.

8.2. Behin etxebizitzaren maizterra izendatzen denean, honek etxebizitza ohiko etxebizitza bezala erabili beharko du eta bertan erroldatzea derrigorrezkoa izango da.

8.3. Ezinbesteko adina: 18 urte beteak izatea eta 36 urte bete gabe izatea, esleipena egin zaiola erabakitzen duen Alkate Dekretuaren egunerako.

8.4. Kontratatzeko gaitasuna izatea.

8.5. Bizikideen diru-sarrerak guztira urtean 3.000 euro eta 39.000 euro bitartekoak izatea.

9. artikulua. *Eskaeran non eta nola aurkeztu. Aurkeztu beharrezko dokumentazioa.*

9.1. Eskaerak Ibarra udaleko erregistroan aurkeztu beharko dira eta sarrera zenbakia eman beharko zaie (sarrera-erregistro zenbakia kontuan hartuko da itxaron zerrendetan lehenetsia ezartzeko orduan).

9.2. Eskaera motak:

9.2.1. Logela bakarreko etxebizitzentzako eskaera.

9.2.2. Bi logeletarako etxebizitzentzako eskaera (kolektibo bereziak) (ikus 10. art.).

9.2.3. Mugikortasun mugatuko pertsonentzat egokitutako etxebizitzentzako eskaera.

9.3. Eskaerarekin aurkeztu beharreko dokumentazioa:

9.3.1. Ibarra udalak jarritako eredu formalizatua eta sinatua.

9.3.2. Eskatzailearen NANaren fotokopia.

9.4. Eskaerak aurkeztu ondoren, esleipena egiteko (Ibarra udalak jakinaraziko dio eskatzaileari) honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

9.4.1. Bizikideen Pertsona Fisikoen Gaineko Errentaren azken aitopenen kopiak. Pertsona fisikoen Gaineko Errentaren aitopena egitera behartuta ez dauden legeak onartzen duen edozein modutara egiazta ditzakete beren diru-sarrerak (Ogasunaren ziurtagiria non obligaziorik ez duela adierazten den eta eskatzen diren diru-sarrera gutxiengoak ingesatzen dituela egiaztatzen duen dokumentua).

9.4.2. Etxebizitzan biziko diren familia unitateko kideen NANaren fotokopia.

IV. KAPITULUA

ERRESERBA BEREZIAK KOLEKTIBO BEREZIAK

10. artikulua. *Kolektibo berezi izaera izateko baldintzak.*

10.1. Erreserba bereziko etxebizitza motak eta hauek esleitzeko bete behar diren baldintzak:

10.1.1. Mugikortasun mugatu iraunkorra duten pertsonentzako 1C eta 2D etxe-bizitzaren erreserba.

10.1.1.a. Mugikortasun mugatu iraunkorra izatea: 7 eta 15 puntu izatea Gipuzkoako Foru Aldundiak igortzen duen ziur-

CAPÍTULO III

REQUISITOS PARA SOLICITAR SERVICIO Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Artículo 8. *Requisitos indispensables.*

8.1. Estar empadronado en Ibarra con las siguientes condiciones:

8.1.a. Estar empadronado en Ibarra durante el último año y tener residencia habitual en el mismo municipio.

8.1.b. Estar empadronado en Ibarra como mínimo durante tres años en los últimos cinco años y tener residencia habitual en el mismo municipio.

8.2. Una vez nombrado arrendatario de vivienda, deberá utilizar la vivienda como residencia habitual y será necesario empadronarse en el mismo.

8.3. Edad indispensable: Tener cumplidos 18 años y 36 sin cumplir en el día en que se realiza el decreto de alcaldía que acuerda la adjudicación.

8.4. Tener capacidad para contratar.

8.5. Los ingresos de los miembros de la unidad convivencial deberán estar comprendidos entre 3.000 -39.000 € anuales.

Artículo 9. *Lugar y modo de presentación de solicitud. Documentación obligatoria.*

9.1. Las solicitudes deberán presentarse en el ayuntamiento de Ibarra (el n.º de registro de entrada se tendrá en cuenta a la hora de establecer orden en la lista de espera).

9.2. Tipos de solicitudes:

9.2.1. Solicitud de vivienda de una habitación.

9.2.2. Solicitud de vivienda de dos habitaciones (colectivos especiales) (Ver art. 10.).

9.2.3. Solicitud de personas con movilidad reducida.

9.3. Documentación a presentar junto con la solicitud:

9.3.1. Modelo formalizado del ayuntamiento y firma.

9.3.2. Fotocopia del DNI del solicitante.

9.4. Tras la presentación de la solicitud se deberá presentar la siguiente documentación para poder realizar la adjudicación (lo comunicará el ayuntamiento al solicitante).

9.4.1. Copia de la Declaración de Renta de Personas Físicas de los miembros. Los no obligados realizar la declaración podrán justificar sus ingresos mediante otro cualquier medio legal (certificado de Hacienda donde se acredite la no obligación de realizar la declaración y documento acreditativo de ingresos mínimos solicitados).

9.4.2. Fotocopia del DNI de los miembros de la unidad convivencial.

CAPÍTULO IV

RESERVAS ESPECIALES. COLECTIVOS ESPECIALES

Artículo 10. *Condiciones para considerar colectivo especial.*

10.1. Requisitos necesarios para adjudicar las viviendas de reserva especial:

10.1.1. Reserva de viviendas 1C y 2D para personas con movilidad reducida.

10.1.1.a. Movilidad reducida permanente: certificación de la condición y carácter de la discapacidad de movilidad redu-

tagirian (gurpil-aulkia edo 2 bastoi) eta ziurtagiri hau aurkeztu beharko da 9. artikuluko dokumentuez gain.

10.1.2. Bere kargura adingabeak edo adinekoak dituzten gazteentzako 3C eta 4D etxebizitzaren erreserba.

10.1.2.a. Kontratuaren indarraldian adintxiki edo adineko pertsonaren tutoretza galtzen badute erreserbarako eskubidea galdu egingo da.

10.1.2.b. Eskaera egiteko unean adingabeak edo adinekoen kargua dutela egiaztatzen duten gazteen kasuetan lehen-tasuna izango dute senar-emazte edo izatezko bikoteak direnak.

10.2. Aipaturiko etxebizitza hauek kolektibo berezientzako erreserbaturik geldituko dira baina inolako eskaerarik ez badago edo eskarek ez badituzte baldintzak betetzen, beste etxebizitzak bezala esleitu ahal izango dira. Baina, esleipen hauek baldintzaturik geldituko dira erreserbarako eskubidea duen gazteren batek eskaera aurkeztuko balu, bertan dagoen maizterrak etxebizitza utzi egin beharko du.

10.2.1. Egoera hau kontratuan adieraziko da eta alderdiak horrela espreski onartuko beharko du (erabilera baldintzatua dagoela jakingo du eta onartuko du).

10.2.2. Erreserba bereziko etxea hilabeteko epean utzi beharko du.

10.2.3. Erreserba bereziko kolektibo barnean ez dagoen erabiltzaileak, etxebizitza utzi behar duela agintzean derrigortua dago etxebizitza uztera eta ezingo dio Ibarako udalari inolako erantzunkizunik eskatu.

10.2.4. Ibarako udalak konpromezua hartzen du hutsik gelditzen den hurrengo etxebizitza kanporatua izan den maizterren alde erreserba egiteko.

10.2.4.a. Ibarako udalak ez ditu beragain hartuko erreserba bereziko etxebizitza utzi behar izaten den unetik etxebizitza berri bat hustu artean erabiltzaileak egin beharreko gastuak (beste etxe bat alokatu, objetuen garraioen kostua, leku aldatze gastuak ...).

V. KAPITULUA

AURREZ EZARTZEN DIREN DEBEKUAK

11. artikulua. *Animaliak etxebizitzetan izateko debekua.*

Bizikidetzaren bermatzeko eta eraikineko elementu, eta ondasun komunak egoki mantentze aldera, debekaturik dago etxebizitzetan animaliak izatea.

12. artikulua. *Etxebizitzan baimen gabe obrak egiteko debekua.*

12.1. Etxebizitza bateko maizterrak ezingo ditu apartamentuko elementu arkitektonikoak, instalazioak edo zerbitzuak aldatu.

12.2. Etxeko gainerako elementuetan ezingo dira aldaketarik egin eta, zerbait konpondu edo obraren bat egin beharko litzatekeela atzematen bada, Administrazioarek jakineraziko zaio eta honek bideratuko du.

12.3. Baimendu gabeko obrak burutzeak zehapena ezartzea dakar eta etxebizitza lehen zegoen moduan uzteko behar diren gastu guztiak ordainketa burutu beharko du maizterrak.

12.4. Ibarako udalak edozein unetan ikuskatu ahal izango ditu etxebizitzak eta ikuskaritza egiten ez uzteak Ibarako udalak egoki dagokion neurriak hartzea ekar dezake.

13. artikulua. *Bertan bizi eta sarrerak ez deklaratzeko debekua.*

13.1. Maizterraz gain etxebizitza horretan modu iraunkorrean pertsonaren bat bizi bada (diru sarrerak dituen pertsona

expedida por la Diputación Foral; silla de ruedas, dependencia de dos bastones o tener entre 7 y 15 puntos, además de la documentación recogida en el art. 9.

10.1.2. Jóvenes con menores o personas mayores a su cargo, reserva de viviendas 3C y 4D.

10.1.2.a. Durante la vigencia del contrato se perderá el derecho de reserva si pierde la tutoría del menor de edad o persona mayor a su cargo.

10.1.2.b. En los casos de personas con menores de edad o personas mayores a su cargo tendrán prioridad los matrimonios o parejas de hecho.

10.2. Las viviendas mencionadas arriba quedarán reservadas para colectivos especiales, pero en caso de inexistencia de solicitudes o no cumplimiento de requisitos se podrán adjudicar como el resto de viviendas. En todo caso, en caso de que se presente una solicitud que cumpla los requisitos, el arrendatario deberá abandonar la vivienda.

10.2.1. Este extremo deberá ser señalado en el contrato y la parte aprobará este extremo (deberá conocer que el uso está condicionado y aprobará dicho extremo).

10.2.2. Deberá abandonar la vivienda de reserva especial en el plazo de un mes.

10.2.3. El usuario no incluido en el colectivo de reserva especial, está obligado a abandonar la vivienda cuando se le comunique y no podrá exigir al ayuntamiento ninguna responsabilidad.

10.2.4. El ayuntamiento adquiere el compromiso de reservar la siguiente vivienda al arrendatario que ha tenido que abandonar la vivienda.

10.2.4.a. El ayuntamiento de Ibarra no asumirá los gastos del usuario que ha tenido que abandonar la vivienda hasta que se vacíe otra vivienda (alquiler de otra vivienda, coste de transporte de objetos, gastos de traslado...).

CAPÍTULO V

PROHIBICIONES PREVIAS

Artículo 11. *Prohibición de tenencia de animales en vivienda.*

Está prohibido tener animales en las viviendas a fin de mantener el buen estado de los elementos y bienes comunes del edificio y garantizar la convivencia.

Artículo 12. *Prohibición de realizar obras en vivienda sin permiso.*

12.1. El arrendatario de la vivienda no podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de la vivienda.

12.2. No se podrá realizar modificaciones en el resto de elementos de la vivienda, y en caso de desear realizar alguna obra o reparación se comunicará al administrador para que lo tramite.

12.3. La realización de obras sin, licencia traerá consigo sanción y el arrendatario se hará cargo de todos los gastos necesarios para que la vivienda vuelva a su estado anterior.

12.4. El ayuntamiento tiene el derecho de inspeccionar la vivienda en cualquier momento y en caso de no permitir la inspección el ayuntamiento adoptará las medidas oportunas.

Artículo 13. *Prohibición de la no declaración de ingresos.*

13.1. En caso de que conviva alguna persona además del arrendatario de modo permanente (deberá ser una persona con

izan behar da), maizterrak obligazioa izango du Ibarrako udalari egoera horren berri emateko dagokion kanonaren kalkulua berri egin dezan.

13.2. Debekaturik dago kanonaren kalkulua egiteko aurkeztu den diru sarreraren maizterraz gain beste diru sarrerak dituen pertsonarik bizitzea.

13.3. Egoera honen berri ez emateak Ibarrako udalak maizterra etxebizitzatik kanporatzea ekar dezake (Tokiko Gobernu Batzordeak erabakiko du: iruzurraren denbora eta iruzurra egiteko doloa kontuan hartuz. Erabaki arrazoitua erabailtzaleari jakinarazi zaio eta 2 egunetako entzun aldia eman ondoren erabaki tinkoa hartuko da).

14. artikulua. *Legez kontrako edo barne erregimen arauen aurka jarduteko debekua.*

14.1. Etxebizitza erabiltzeko eskubidea duen maizterrak, bertan edo eraikinaren beste edozein lekutan, ezin du legez kontrako, Ibarrako udalak edo barne-erregimeneko arauak debekatutako jarduerarik burutu; halaber ezin du finka kaltetu dezakeen jarduerarik burutu, ez eta kaltegarriak edo arriskutsuak izateagatik ingurumen arloko legeriak edo udal ordenantzek sailkatutako bestelako jarduerarik ere.

14.2. Bizikidetzaren xehetasunak, eta zerbitzu eta elementu komunak erabilera erregulatzeke, legeak eta Ibarrako udalak ezarritako muga eta baldintzak bete beharko dituzte.

14.3. Etxebizitzetako maizterren batek debekaturiko, ez egokia den edo bizikidetzak ez errespetatuz jardueraren bat burutzen badu; beste maizterrek Ertzaintza salatuta ahal izango dute eta egoera honen berri administratzaileari jakinaraziko zaio Ibarrako udala jakinaren gainean egon dadin eta egoera konpontzeko egoki den erabakia har dezan.

15. artikulua. *Etxebizitza erabiltzeko eskubidea eskualdatzeko debekua.*

Etxebizitza erabiltzeko eskubidea maizterra izango den pertsona edo pertsonen aldekoa izango eta debekaturik dago eskubide hori eskualdatu edo besterentzea (ezingo da beste pertsona baten alde inolako arrendamendu kontraturik egin).

16. artikulua. *Kontratu amaitean argindarraren zerbitzuari baja emateko debekua.*

16.1. Argindarraren kasuan, etxebizitza uzterakoan, maizterrak ezingo dio zerbitzuari bakarrik eman titulartasun aldaketa formalizatu arte.

16.2. Zerbitzuari baja ematen zaion kasuan, alta berria egiteak dakarren kostua ez betetzea egin duen maizterren fiantzatzatik deskontatuko da.

16.3. Etxebizitzaren alokairu kontratu amaitean denetik argindarraren titulartasun aldaketa egin arteko gastuen kargu udala egingo da.

VI. KAPITULUA

ETXEBIZITZA ESLEITZEKO PROZEDURA

17. artikulua. *Itxaron zerrendak eta hauen funtzionamendua.*

17.1. Itxaron zerrenda irekia izango da, eskatzaileak edozein unetan eskaera Ibarrako udal erregistroko sarreran egin dezake.

17.2. Eskatzaileen artean ez da inolako zozketarik egingo. Lehentasuna erregistro zenbakiak markatuko du eta lehentasun horren arabera etxebizitzak esleituko dira.

17.3. Aurreko prozesuan sorturiko itxaron zerrendan dauden eskatzaileak kontuan hartuko dira eta lehentasuna izango dute. Aurreko zerrenda amaitean, erregistro zenbakiaren arabera esleituko dira etxebizitzak.

ingresos) se deberá comunicar al ayuntamiento a fin de realizar la revisión del canon correspondiente.

13.2. No podrá vivir en la vivienda otra persona con ingresos además del arrendatario cuyos ingresos se han presentado para realizar el cálculo de canon.

13.3. La no comunicación de ese extremo puede traer consigo el desalojo del arrendatario (decisión de la Junta de Gobierno Local, teniendo en cuenta al tiempo de fraude y dolo. Se comunicara al usuario la decisión y tras dos días de audiencia se tomará el acuerdo definitivo).

Artículo 14. *Prohibición de actuar contra la ley o normativa de régimen interno.*

14.1. El arrendatario con derecho a uso de vivienda no podrá realizar actividad alguna contraria a la ley o a lo dispuesto por el ayuntamiento o normativa interna, tanto en la vivienda como en otra parte del edificio. No podrá realizar ninguna actividad que perjudique a la finca ni ninguna otra actividad que resulte perjudicial o peligrosa clasificada por la ordenanza municipal o normativa medioambiental.

14.2. Deberá cumplir con las especificaciones de convivencia y las leyes y condicione supuestas por el ayuntamiento a fin de regular los servicios y elementos comunes.

14.3. En caso de que algún arrendatario realizase alguna actividad prohibida, inadecuada o irrespetuosa con la convivencia los otros arrendatarios podrán denunciar ante la Ertzaintza y se comunicará al administrador a fin de que el ayuntamiento sea conocedor del hecho y adopte las medidas oportunas.

Artículo 15. *Prohibición de transferir el derecho de vivienda.*

El derecho de uso de vivienda será a favor del arrendatario y se trata de un derecho intransferible (no se podrá realizar un contrato de arrendamiento a favor de otra persona).

Artículo 16. *Prohibición de dar de baja en el servicio eléctrico una vez finalizado el contrato.*

16.1. En caso de la luz, al abandonar la vivienda, el arrendatario no podrá darse de baja en el servicio antes de formalizar el cambio de titularidad.

16.2. En caso de dar de baja en el servicio, el coste de la nueva alta se descontará de la fianza depositada por el arrendatario.

16.3. El gasto correspondiente al periodo comprendido desde la finalización del contrato de alquiler hasta el cambio de titularidad de la luz, lo asumirá el ayuntamiento.

CAPÍTULO VI

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA

Artículo 17. *Listas de espera. Funcionamiento.*

17.1. La lista de espera será abierta y los solicitantes podrán presentar la solicitud en cualquier momento en el registro de entrada.

17.2. No se realizará ningún sorteo entre los solicitantes, marcará la prioridad el n.º de registro y las viviendas se adjudicarán en base a esa lista.

17.3. Se tendrán en cuenta los solicitantes de la anterior lista de espera y se les dará prioridad. Al finalizar la anterior lista de espera, las viviendas se adjudicarán en base al n.º de registro.

18. artikulua. Esleipen prozedura.

18.1. Interesdunak itxaron zerrendaren ordena jarraituz deituak izango dira eta 5 egunetako epean etxebizitzan sartzeko baldintza guztiak betetzen dituztela egiaztatzen dituzten agiri eguneratuak aurkeztu beharko dituzte.

18.2. Ibarako udalak aurkezturiko agiriak aztertuko ditu eta dena egoki badago Alkate Dekretu bidez etxebizitzaren esleipena eskatzailearen alde egingo du.

18.3. Aurkezturiko agiriak egoki ez badaude (zuzentzeko 2 egun eman ondoren) edo baldintzak betetzen ez badira, Ibarako udalak eskaerari ezezkua erantzungo dio (erantzuna arrazoitu egingo da).

18.4. Etxebizitzaren esleipena jasotzean, eskatzaileak etxebizitzari uko egin nahi izanez gero Ibarako udalaren erregistroan uko egiteko borondatea agertzen duen idazki bat aurkeztu beharko du.

18.5. Eskatzaileak Ibarako udalak eskeinitako 2 etxebizitzari uko eginez gero, ezin izango du berriz etxebizitzaren hauen esleipenerako eskaerarik egin.

19. artikulua. Kontratua.

19.1. Esleipenaren jakinarazpena izan eta hurrengo 5 egunetan arrendamendu kontratua sinatu beharko da.

19.2. Arrendamendu kontratuan, Ibarako udalaren jabetza den Euskal Herria 18-2ko zuzkidura- etxebizitzetako zerbitzu publikoa arautzen duen erreglamendua barneratuko da eta bertan araututakoa onartuko beharko du maizterrak.

VII. KAPITULUA

ZUZKIDURA-ETXEBIZITZETAKO ERABILTZAILAEN
BETE BEHARRAK

20. artikulua. Kanonaren ordainketa (etxebizitza eta gara-jearena) egiteko betebeharra.

20.1. Izenpetuko duten kontratuan ezarritako prezioa edo errenta ordaindu beharko du. Etxebizitzaren eta gara-jearen errenta batera ordainduko dira.

20.2. Gastu orokorre dagokien kuota finkoa ordaindu beharko du, gara-jeena barne (4.2. art.). Gastu hori kanonaren bidez ordainduko du maizterrak. Hau da, alokairuari gastu orokorren kuota finkoa gehituko zaio.

20.3. Maizterrak kanonaren ordainketa (alokairua eta gastu orokorrak) derrigorrez helbideratu beharko du.

20.4. Ordainketa egiten ez den kasuan.

20.4.1. Borondatezko epe bat aurreikusten da, hilaren 10artekoa izango dena.

Epe honen barruan ordainketa egin beharko da bestela beranduta egoera hasiko da.

20.4.1.1. Hilaren 10a jai eguna bada, borondatezko epe amaiera hurrengo lan egunerarte luzatzen da.

20.4.2. % 5eko errekaragoaren aplikazioa.

20.4.2.1. Automatikoki zorraren % 5.^a aplikatuko zaio borondatezko epean ordainketa egin ez duen orori (borondatezko epea amaitu eta hurrengo egunean jada berandutza egoeran dago zorduna).

20.4.2.2. Errekargoaren aplikazioa automatikoki egingo da eta ez da Ibarako udaletik berandutzan egotearen jakinarazpenik burutuko.

20.4.3. % 15eko errekaragoaren aplikazioa.

20.4.3.1. Borondatezko epea pasa ondoren, itzulketak jasotzeko denbora itxaron ondoren zorra exekutibara igorriko da eta automatikoki % 15eko errekaragoa aplikatuko zaio.

Artículo 18. Procedimiento de adjudicación.

18.1. Los interesados serán convocados siguiendo el orden de la lista de espera y deberán presentar en el plazo de cinco días los documentos justificativos del cumplimiento de condiciones para acceder a la vivienda.

18.2. El ayuntamiento analizará los documentos presentados y en caso de que sean adecuados redactará decreto de alcaldía a favor del solicitante.

18.3. En caso de que la documentación presentada no sea adecuada (tras conceder 2 días para su subsanación) o si no se cumplen las condiciones exigidas, el ayuntamiento denegará la solicitud. (Denegación motivada).

18.4. Al recibir la adjudicación de la vivienda, en caso de que el solicitante desee renunciar a la adjudicación, deberá presentar un escrito en el registro del ayuntamiento.

18.5. En caso de que el solicitante renuncie a las dos viviendas ofertadas, no podrá presentar nueva solicitud para la adjudicación de estas viviendas.

Artículo 19. Contrato.

19.1. Se deberá firmar el documento de contrato de arrendamiento en el plazo de 5 días desde la notificación de la adjudicación.

19.2. En el contrato de arrendamiento, se incluirá el reglamento del servicio de viviendas dotacionales de Euskal Herria 18-2, propiedad del ayuntamiento, y el arrendatario deberá aceptar lo regulado en dicho documento.

CAPÍTULO VII

OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS
DE VIVIENDAS DOTACIONALES

Artículo 20. Pago de canon (vivienda y garaje).

20.1. Deberá abonar el precio del contrato firmado o renta. Las rentas correspondientes a la vivienda y al garaje se abonarán conjuntamente.

20.2. Se deberá abonar la cuota fija correspondiente al gasto general, incluido la del garaje (art. 4.2). Se abonará dicho gasto en base al canon, es decir al alquiler se le sumará la cuota fija del gasto general.

20.3. El arrendatario deberá domiciliar necesariamente el pago del canon (alquiler y gastos generales).

20.4. En caso de impago:

20.4.1. Se prevé un plazo voluntario, hasta el día 10 del mes.

Se deberá abonar en dicho plazo, y en caso contrario se iniciará el periodo de demora.

20.4.1.1. En caso de que el día 10 sea festivo, se prolongará hasta el siguiente día hábil.

20.4.2. Aplicación del recargo del 5 %.

20.4.2.1. Se aplicará automáticamente el recargo del % 5 en caso de que no se haya realizado el pago en plazo voluntario (finalizado el plazo voluntario se inicia al día siguiente el periodo de demora).

20.4.2.2. Se aplicará automáticamente el recargo sin que se notifique por parte del ayuntamiento el estado de demora.

20.4.3. aplicación del recargo del 15 %.

20.4.3.1. Tras transcurrir el plazo voluntario y esperar el plazo de devoluciones, la deuda se enviará a ejecutiva y se le aplicará automáticamente el recargo de 15 %.

20.3.3.2. Kasu honetan premiamenduzko probidentzia bidez jakinaraziko zaio zordunari eta egoeraren berri emango.

a. Premiamenduzko probidentzia ordainagiri bezala erabili daiteke.

b. Premiamenduzko probidentziarekin jakinaraziko da berau jaso eta hurrengo egunetik kontatzen hasita hilabete bat dutela ordainketa egiteko.

c. Premiamenduzko probidentzia jakinarazteko saiakera egitean jakinarazi ezin den kasuetan (ez duelako inork sinatzen) zorraren izatea Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu da, eta ondoren *Estatuko Aldizkari Ofizialean*. Aldizkari ofizialean argitaratu eta 15 egunetan zorduna ez bada udalarekin harremanetan jartzen jakinarazitzat emango da probidentzia, eta prozedura exekutiboak aurrera egingo du.

20.3.4. % 20ko errekaragoaren aplikazioa.

20.3.4.1. % 15eko errekaragorekin ordainketa egiteko epea amaitzean ordaintzen ez den kasuan hurrengo egunetan bertan % 20eko errekaragoa ezarriko zaio zorrari.

20.3.5. Epe guztiak agortzean, espedientearen jarraipena eta egikaritzea Ogasunari igorriko zaizkio eta Ogasuna izango da zorraren ordainketa erreklamatu duen organoa.

20.4. Errenta aitortpena urtero aurkeztu beharko da uztailean zehar.

21. artikulua. *Bermea ezartzeko betebeharra.*

21.1. Kontratua sinatu aurretik, kanon finkoaren (etxebizitza eta garajearen kuotaren) 2 hilabeteko kuota aurreratu beharko da berme gisa.

21.2. Berme hau lbarrako udalak gordailuan izango du. Kontratua amaitzean, maizterrak bermearen itzulera eskatu beharko du idatziz eta inolako ezusteko edo kalterik ez badago, lbarrako udalak itzuli egingo du.

22. artikulua. *Parte-hartze kuotaren ordainketa.*

22.1. Ezarritako kuota finkoarekin (kanonaren barruan dagoena) gastu orokorrak ordainduko dira, eraikinaren zerbitzuei behar bezala erantzuteko (ikus 4.2. art.).

22.2. Ezarritako kuota finkoarekin (kanonaren barruan dagoena), administradorearen zerbitzua ordainduko da, eraikinaren zerbitzuei behar bezala erantzuteko (ikus 4.2. art.).

22.3. Kontsumo gastuak etxebizitzaren maizterrak ordaindu behar ditu: Partekatuta dauden zerbitzuak (berokuntza, ur beroa, ur hotza) eta norberak bere etxebizitzetan erabili edo kontratatzen dituen beste edozein zerbitzuak (argindarra, telefonoa, internet...). (ikus 4.3 art.).

22.4. Partekatuta dauden zerbitzuei dagokien faktura (berokuntza, ur beroa, ur hotza) posta elektronikoz bidaliko dira hilabete bakoitzaren lehen astean (posta elektronikoa ez duenari buzoian utziko zaio).

22.5. Hornitzaileen fakturak (gas ura, argindarra...), mantentze zerbitzuen fakturak (Ondoan, Orona...) eta ezohiko gastuak administradoreak kudeatuko ditu. Fakturari aurre egin ahal izateko eta eraikina mantendu eta kontserbatzeko eta ezohiko gastuen finantziak bermatzeko, komunitatearen kontuan nahiko diru egon behar du beti. Hori bermatzeko, gastu orokorrak ordaintzeko zehaztutako kuota finkoa udalak kobratuko du kanonaren bidez, eta hilero, komunitateak daukan kontuan sartuko du.

22.6. Urtero, urtea amaitzean gastuen eta dirusarreraren balantzea egingo da eta ikusiko balitz jarritako dirua soberan dagoela, udalak diru hori gorde eta ezohikoak diren mantentze lanak egiteko erabili ahal izango du (ezkaratzaren margoketa, ezkaratzako leihoen garbiketara berezia...), eta udalak izango du eskumena erabakitze lan horiek noiz egin.

20.3.3.2. En este caso se notificará al interesado mediante providencia de apremio.

a. La providencia de apremio se podrá utilizar como recibo.

b. Mediante la providencia de apremio se notificará que dispone de un plazo de un mes desde la recepción de la notificación para realizar el pago.

c. En los casos en los que resulte imposible realizar la notificación de la providencia de apremio (por la falta de firma) la deuda se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y posteriormente en el *Boletín Oficial del Estado*. En el caso de que el deudor no se ponga en contacto con el ayuntamiento en el plazo de 15 días desde la publicación, se dará por notificada la providencia y el procedimiento ejecutivo seguirá su curso.

20.3.4. Aplicación del recargo del 20 %.

20.3.4.1. Al finalizar el plazo para el pago con el recargo del 15 %, se aplicará automáticamente el 20 % a partir del día siguiente.

20.3.5. Al finalizar todos los plazos, se remitirá a Hacienda la tramitación del expediente y su ejecución, siendo Hacienda el órgano que reclamará el pago de la deuda contraída.

20.4. La Declaración de la Renta se deberá presentar todos los años a lo largo del mes de julio.

Artículo 21. *Obligación de depósito de garantía.*

21.1. Previo a la firma del contrato, el arrendatario deberá adelantar la cuota correspondiente a dos meses del canon fijo (vivienda y garaje).

21.2. Dicha garantía lo depositará el ayuntamiento de Ibarra y al finalizar el contrato el arrendatario deberá solicitar por escrito la devolución de la garantía y el ayuntamiento se lo devolverá siempre que no exista desperfecto o imprevisto alguno.

Artículo 22. *Pago de cuotas de participación.*

22.1. Mediante la cuota fija (incluida en el canon) se abonarán los gastos generales a fin de responder debidamente a los servicios del inmueble (art. 4.2).

22.2. Mediante la cuota fija (incluida en el canon) se abonará el servicio del administrador a fin de responder debidamente a los servicios del inmueble (art. 4.2).

22.3. Los gastos de consumo los deberá abonar el arrendatario: los servicios compartidos (calefacción, agua caliente, agua fría) y los servicios contratados individualmente (luz, teléfono, internet...) (art. 4.3).

22.4. La factura correspondiente a los servicios compartidos (calefacción, agua caliente, agua fría) se remitirán por correo electrónico en la primera semana de cada mes (A la persona que no disponga de correo electrónico se le depositará en el buzón).

22.5. Las facturas de los proveedores (gas, agua, luz...), las facturas de mantenimiento (Ondoan, Oronoa...) y los gastos extraordinarios los gestionará el administrador. Siempre debe existir suficiente importe en la cuenta de la comunidad para poder hacer frente a las facturas y gastos imprevistos dirigidos a la buena conservación del inmueble. Para ello, el ayuntamiento cobrará la cuota fija para hacer frente a los gastos generales mediante canon, y mensualmente lo ingresará en la cuenta de la comunidad.

22.6. Anualmente, al finalizar el año, se realizará el balance de gastos e ingresos y en caso de que el importe depositado excediera, el ayuntamiento lo reservará y lo podrá utilizar para hacer frente a gastos de mantenimiento (pintado del portal, limpieza especial de ventanas de portal...) siendo el ayuntamiento el competente para acordar las fechas de realización de esas tareas.

23. artikulua. Aseguru poliza izenpetzeko betebeharra.

23.1. Etxebizitzaren maizterrak kontratua sinatu eta lehen hilabeteko epean zuzkidura apartamenturen edukiarekin aseguru poliza bat izenpetu eta udaletxera ekarri beharko du. Poliza hau ez izateak etxebizitzatik kanporatzeko erabakia hartzea ekarriko du.

Poliza horrek etxebizitza eta erantsiak izan ditzakeen kalteak babestuko ditu. Erantzunkizun zibila kontratatu beharko da:

23.1.1. Edukiari dagokionez 10.000 eurotako edo gehiagoko kapital aseguruarekin.

23.1.2. Erantzunkizun zibilari dagokionez 150.253,03 eurotako.

23.2. Poliza aseguruaren justifikantea urtero aurkeztu beharko da udaletxean uztailean zehar.

24. artikulua. Etxebizitzaren instalazio orokorrak eta elementuen zaintza.

24.1. Maizterrak etxea eta bertako zerbitzuak behar bezala mantentzeko obligazioa du. Ondorioz, erabiltzeko eskubiak irauten duen denboran, etxebizitzan erabilera desegoki edo okerrarengatik eman daitezkeen nariadurak bertako maizterrak konpondu eta ordaindu beharko ditu.

24.2. Etxebizitzetako egituraren, estankotasunaren, bizi-garritasunaren eta segurtasunaren arloei dagokien mantentze lanak aldez ibarrako udalaren ardura izango dira. Sukaldeko elektrogailuen konponketa ere udalaren kargura izango da, hala ere, izandako matxura erabilera okerrarengatik bada maizterren kargura izango da.

24.3. Etxeko instalazio orokorrak eta gainerako elementu komunak errespetatzeko obligazioa izango du erabiltzaileak, toki komunetakoak zein bere ardurapean daudenetakoak, bere etxebizitzan edo etxebizitzatik kanpo dauden kontuan hartu gabe. Instalazio eta elementu horiek behar bezala erabili beharko ditu, kalteak gerta ez daitezen ahaleginduta.

24.4. Etxearen erabileran eta gainerako maizterrarekiko harremanetan behar den arreta erakutsi beharko du, eta Ibarako Udalaren aurrean erantzun beharko du egindako arau-hausteen eta eragindako kalteen arduragatik.

24.5. Etxebizitza eta bere jabetzako beste instalazioak ondo zaintzea, eraikinari, komunitateari eta beste etxebizitzetako maizterrei kalterik ez eragitea ezinbesteko betebeharrak izango dira. Halaber, bere arduragabekeriagatik edo bere ardurapean dauden pertsonen arduragabekeriagatik eragin ditzakeen kalteak ordainduko ditu.

24.6. Ibarako udalak erabiltzaileen ardura diren eraikinen mantenu obrak egitea, agindu diezaieke maizterrei. Maizterrek ez badituzte lan horiek egiten, Ibarako udalak bere kontura egin ahal izango ditu, eta ondoren, eragindako gastua kobratu ahal izango die maizterrei.

24.7. Ibarako udalak ikuskatze jarrituak egiteko aukera izango du etxebizitzetako funtzionamendua kontrolatu eta erabiltzaileek beraien obligazioak betetzen dituzten ikuste aldera (berari baitagokio higiezinaren erabilera eta mantenuari buruzko baldintzak ezartzea). Baita bertako elementu, ondasun eta zerbitzu komunena ere). Erabiltzaileak obligazioa izango du Ibarako udalari etxebizitzan sartzeko baimentzea eta ezin izango du ikuskatze hori oztopatu.

Etxebizitzaren maizterrekin adostutako orduan udalari sarrera eskubidea ukatuko balio edo adostasunik ez balego, udalak edozein unetan sartzeko eskubidea izango du bere betebeharrak eta etxebizitzaren funtzionamendu egokia kontrolatzeko.

25. artikulua. Etxebizitzan beharrezko obrak eta sarrera baimentzea.

Ibarako udalak eraikinean edo komunitatean beharrezko diren obrak egitea erabakiko balu, eskuduntza osoa izango du eta maizterrek ezingo dituzte obra horiek oztopatu.

Artículo 23. Obligación de la firma de póliza de seguro.

23.1. El arrendatario de la vivienda deberá firmar en el plazo de un mes desde la firma del contrato, una póliza de seguro con el contenido de la vivienda dotacional y presentarlo en el ayuntamiento. El carecer de dicha póliza llevará consigo el acuerdo de desahucio de la vivienda.

Dicha póliza cubrirá los daños posibles en la vivienda y los anexos. Se deberá contratar rentabilidad civil:

23.1.1. Respecto al contenido, un capital asegurado por importe igual o superior a 10.000 €.

23.1.2. Respecto a la responsabilidad civil, importe de 150.253,03 €.

23.2. el justificante de la póliza de seguro deberá presentarse anualmente, durante el mes de julio en el ayuntamiento.

Artículo 24. Mantenimiento de instalaciones generales y elementos de la vivienda.

24.1. El arrendatario tiene la obligación de mantener en buen estado la vivienda y sus servicios. Por ello, los desperfectos causados por el mal uso deben ser reparados y abonados por el arrendatario mientras dure el derecho de uso de vivienda.

24.2. Los trabajos de mantenimiento correspondientes a la estructura, estanqueidad, habitabilidad y seguridad de vivienda corresponden al ayuntamiento. El arreglo de los electrodomésticos de la cocina corresponde al ayuntamiento pero en caso de que sea como consecuencia del mal uso, correrá a cargo del arrendatario.

24.3. El usuario tiene la obligación de respetar las instalaciones generales y demás elementos comunes, tanto del espacio común como los de su responsabilidad, independientemente de su situación en la vivienda o fuera de ella. Deberá usar debidamente dichas instalaciones a fin de que no se produzcan daños.

24.4. El arrendatario deberá mostrar una atención respetuosa en relación a la vivienda y el resto de arrendatarios; deberá responder ante el ayuntamiento frente a infracciones y posibles daños causados.

24.5. Deberá cuidar adecuadamente de la vivienda y otras instalaciones sin ocasionar daños al inmueble, a la comunidad y potros arrendatarios. Deberá responder de los daños ocasionados por negligencia propia o por la negligencia de las personas que estén bajo su responsabilidad.

24.6. El ayuntamiento de Ibarra podrá ordenar al arrendatario la realización de obras de mantenimiento en el inmueble que son de su responsabilidad. En caso de que no los realice el ayuntamiento puede acordar realizarlos por su cuenta y cobrar al arrendatario el gasto correspondiente.

24.7. El ayuntamiento de Ibarra podrá realizar inspecciones continuas a fin de controlar el funcionamiento de las viviendas y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los usuarios (a ellos les corresponde las condiciones de uso y mantenimiento de los inmuebles, así como el de los elementos, bienes y servicios comunes). El usuario deberá permitir el acceso a la vivienda por parte del representante del ayuntamiento, no pudiendo impedir dicha inspección.

En caso de que se obstaculizara el derecho de acceso a la vivienda en la hora acordada con el arrendataria, el ayuntamiento podrá acceder a cualquier hora a fin de controlar el adecuado funcionamiento y el cumplimiento de las obligaciones.

Artículo 25. Permitir obras necesarias en vivienda así como el acceso a la misma.

En caso de que el ayuntamiento acordara realizar obras necesarias para el inmueble o la comunidad, tendrá plena competencia y el arrendatario no podrá obstaculizar dichas obras.

26. artikulua. *Etxebizitza hustu eta egoki uztea kontratua amaitzerakoan.*

26.1. Kontratua amaitzen denean, erabiltzaileak etxebizitza utzi egin beharko du eta bertan dauden elementuak atera egin beharko ditu.

26.2. Kontratua amaitzen den azken egunerako etxea hutsik eta garbituta itzuli beharko da.

26.3. Kontratu epea amaitu aurretik etxebizitza utzi nahi izanez gero, uzteko eskaera orria aurkeztuko da udaletxean. Eskaera aurkezten den hilabetean bizitokia utzi nahi izanez gero, hilabetearen lehen hamabostaldian aurkeztu beharko da.

26.4. Kontratu epea amaitzerakoan, eta etxebizitza hutsik dagoela, udal teknikariak ikuskaritza egingo du eta ondorengo baldintzak egiaztatuko ditu:

- Altzariak erretirata.
- Jarritako kuadro, poster, altzari eta antzekoak paretetatik kenduta eta egindako zuloak tapatuta.
- Zeramika duten paretetan euskarriak edo baldak jartzeko zuloak egin badira, bertan utzi beharko dira elementu horiek.
- Paretetan altzarien kokapenengatik edo egon daitezkeen aztarnak pinturarekin erreparatuko dira.
- Komuneko dutxaren sumideroa garbituta.
- Sukaldeko altzari eta elektrogailuak garbituta eta funtzionatzen dutela egiaztatuta.
- Sukaldeko erauzgailuaren filtroa garbituta.
- Trastelekua hutsik eta garbi.

26.4. Txostena, aldeko, baldintzatu edo kontrakoa izan daiteke eta horrela jakinaraziko dio udalak maizterrari.

26.4.1. Baldintzatu edo kontrakoa izanez gero idatziz jakinaraziko dira arrazoiak eta konponketak egiteko epea zehaztuko da.

26.5. Aldeko txostena jasota, bizitokiaren abal itzulketa tramitatuko da Gizarte Zerbitzuetako departamentutik ondorengo baldintzak bete direla egiaztatuko delarik abala itzul ahal izateko:

- 26.5.1. Argindarraren kontratua martxan egotea.
- 26.5.2. Azken hilabeteko gastuak ordainduta (Itace, komunitatea,...).
- 26.5.3. Giltzen kopia guztiak itzultzea: Ezkaratza, buzoia, trastelekua, bizitokiaren giltzak eta garajearen mandoak.

27. artikulua. *Etxebizitzan bizi diren pertsona denen errentak aurkeztea.*

27.1. Maizterraz gain etxebizitza horretan modu iraunkorrean pertsonaren bat bizi bada (diru sarrerak dituen pertsona izan behar da), maizterrak obligazioa izango du Ibarrako udalari egoera horren berri emateko.

27.2. Egoera honen berri ez emateak Ibarrako udalak maizterra etxebizitzatik kanporatzea ekar dezake, 13.3 artikulua prozeduraren baitan.

28. artikulua. *Etxebizitzan suerta daitezkeen egoera berri eta berezi guztien berri ematea.*

28.1. Maizterrak obligazioa izango du etxebizitzan suerta daitezkeen egoera berri eta berezi guztien berri emateko udalari.

28.1.1. Elkartzitza unitatean aldaketarik egoten bada (seme-alaben jaiotza adibidez) udalari horren berri emango zaio eta nahiz eta bikotea ez ezkondua izan edo bikote bezala aitortuak ez egpm, egoera berri hori kontuan izango da eta errentan eragina izango du.

Artículo 26. *Abandonar la vivienda y dejarla adecuadamente al finalizar el contrato.*

26.1. Al finalizar el contrato, el a rematario deberá abandonar la vivienda y vaciar todos los elementos que se encuentren en el interior.

26.2. Para el día en que finalice el contrato se devolverá la vivienda vacía y limpia.

26.3. En caso de que se desee abandonar la vivienda antes de finalizar el contrato, se deberá presentar escrito en el ayuntamiento. En caso de desear abandonar la vivienda el mismo mes en que se presenta el escrito, se deberá presentar el escrito en la primera quincena de ese mes.

26.4. Al finalizar el plazo de contrato y vaciar la vivienda el técnico municipal realizará inspección y comprobará los siguientes extremos:

- Retirada de mobiliario.
- Retirada de posters, cuadros, muebles y semejantes, y los agujeros deberán estar tapados.
- En caso de haber realizado agujeros para colocación de baldas o estanterías en paredes con cerámica, se deberán mantener.
- Se repasaran las huellas con pintura en las paredes debido a la colocación de muebles.
- Limpieza de sumidero en la ducha del baño.
- Limpieza y buen funcionamiento de electrodomésticos y muebles de cocina.
- Limpieza del filtro de extractor de cocina.
- Trastero limpio y vacío.

26.4. El informe puede ser favorable, condicionado o contrario y así se le comunicará al arrendatario.

26.4.1. En caso de que resulte condicionado o contrario se remitirán por escrito las causas y se fijará la fecha para las reparaciones.

26.5. En caso de que el informe resulte favorable se tramitará la devolución del aval desde el departamento de Servicios Sociales y se comprobará el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 26.5.1. Que el contrato de energía esté en marcha.
- 26.5.2. El pago de los últimos meses (Itace, comunidad...).
- 26.5.3. La devolución de todas las copias de llaves: portal, buzón, trastero, laves de vivienda y mandos del garaje.

Artículo 27. *Presentación de la totalidad de rentas de las personas residentes en la vivienda.*

27.1. En caso de que en la vivienda habite, de modo permanente, alguna persona además del arrendatario (deberá ser una persona con ingresos) el arrendatario está obligado a comunicar al ayuntamiento.

27.2. La no comunicación del extremo anterior puede llevar al desahucio por parte del ayuntamiento. (Procedimiento del art. 13.3).

Artículo 28. *Comunicar cualquier novedad que surja en la vivienda.*

28.1. El arrendatario está obligado a comunicar al ayuntamiento cualquier incidencia o novedad que se produzca en la vivienda.

28.1.1. En caso de producirse algún cambio en la unidad de convivencia (nacimiento de hijos por ej.) se comunicará al ayuntamiento y a pesar de no estar casados, la nueva situación generará cambios en la renta.

VIII. KAPITULUA

ZUZKIDURA-ETXEBIZITZETAKO ERABILTZAILEEN ESKUBIDEAK

29. artikulua. *Etxebizitza, garajea eta trastelekua erabiltzeko eskubide osoa.*

29.1. Erabiltzaileak esleitutako etxebizitza, garajea eta trastelekua bereziki erabiltzeko eskubidea izango du.

29.2. Eraikinaren elementu, ondasun eta zerbitzu komuna erabiltzeko eskubide osoa izango du erabiltzaileak.

29.3. Ibarako udalak eskubidea izango du eraikinean dauden elementu edo zerbitzu batzuk bereziki beste hirugarren batzuei utzi, arrendatu edo hauen aldera gordetzeko. Eraikinean suertatzen diren egoera bereziki konponbidea emateko edo eraikinaren kudeaketarako ezinbestekoa denean, modu arrazoituan, udalak elementuen erabileran erabakiak hartzeko aukera izango du ez-ohizko egoerei aurre egiteko.

IX. KAPITULUA

KALERATZEKO ARRAZOIAKETA KALERATZE PROZEDURA

30. artikulua. *Etxebizitzetatik kaleratzeko arrazoiak.*

30.1. Etxebizitzetako maizterrek euren obligazioak larriki betetzen ez badituzte, kontratua baliogabetu egingo da eta bertan bizi direnak kaleratuko egingo dira.

30.2. Ez betetze larritzat jotzen dira:

30.2.1. Datuak ezkutatzea edo bizitokia emateko arrazoi izan ziren eskaintako datuak gezurrezkoak izatea (etxebizitzan bizi diren kideak ezkutatzea eta hauen diru sarrerak ezkutatzea).

30.2.2. Etxebizitza ohiko etxebizitza bezala ez erabiltzeak ohiko bizitoki izateari utzi diola joko da. Hiru hilabete jarraituz bertan bizi ez bada, justifikatutako arrazoirik dagoenean izan ezik.

30.2.3. Zuzkidura-etxebizitza eta garajea hirugarren bati alokatzea edo uztea.

30.2.4. Zuzkidura-etxebizitzan jarduera debekatuak, go-gaikarriak, osasun gaitzak, kaltegarriak edo arriskutsuak egitea.

30.2.5. Zuzkidura-etxebizitzan edo eraikinean engainuzko kalteak egitea edo eragindako kalteak ez konpontzea.

30.2.6. Etxean, bere instalazioetan edo zerbitzuetan, Ibarako udalaren baimenik gabe obrak egitea.

30.2.7. Kanona 2 hilabetetan ez ordaintzea.

30.2.8. Apartamentuen kasuetan Komunitatearen gastuen, kontsumoen faktura-ren edo kalteen ordainketa ez egitea 2 hilabetetan.

30.2.9. Lokalen kasuetan Komunitatearen gastuak edo kalteen ordainketa ez egitea 2 hilabetetan.

30.2.10. Kontsumoen fakturaren ordainketa atzerapenearekin egitea bi aldiz. Hau da, bi aldiz ordainketak hileko lehen 15 egunetan ez egitea.

30.2.11. Ibarako udalak egin behar dituen jarraipenak oztapatzea.

30.2.12. Debekaturik dauden, erreglamentu honetan V. kapituluan xedaturikoak, ekintzak burutzea.

31. artikulua. *Etxebizitzetatik kaleratzeko prozedura.*

31.1. Kaleratzearen erabakia: alderdi politikoak eta teknikariak entzun ondoren, Alkate Dekretu bidez ebartziko da.

CAPÍTULO VIII

DERECHOS DE LOS USUARIOS DE LAS VIVIENDAS DOTACIONALES

Artículo 29. *Pleno derecho de uso de vivienda, garaje y trastero.*

29.1. El derecho singular y exclusivo de uso de vivienda, la plaza de trastero y garaje vinculados.

29.2. El derecho de uso, de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio.

29.3. El ayuntamiento tiene el derecho de ceder, arrendar o guardar a favor de terceros algunos elementos o servicios del inmueble. El ayuntamiento podrá adoptar acuerdos de forma justificada y cuando sea indispensable para la gestión del edificio o para dar solución a situaciones especiales a fin de hacer frente a situaciones extraordinarias.

CAPÍTULO IX

CAUSAS DE DESAHUCIO Y PROCEDIMIENTO

Artículo 30. *Causas de desahucio.*

30.1. El incumplimiento grave de sus obligaciones por las personas titulares de un alojamiento dotacional dará lugar a la resolución del contrato y derecho al desahucio de sus ocupantes.

30.2. Se consideran incumplimiento grave a efectos de lo dispuesto en el apartado anterior:

30.2.1. El ocultar datos o cometer falsedad en los facilitados que hayan sido causa para la concesión del alojamiento dotacional (ocultar miembros o ingresos).

30.2.2. El no utilizar el alojamiento dotacional como domicilio habitual y permanente. Se presumirá que un alojamiento dotacional ha dejado de ser domicilio habitual, cuando permanezca desocupado durante más de 3 meses de manera continuada, salvo causa justificada.

30.2.3. El subarriendo o cesión del alojamiento dotacional a un tercero.

30.2.4. La realización en el alojamiento dotacional de actividades ilícitas, molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

30.2.5. La realización dolosa de daños en el alojamiento dotacional o en el edificio.

30.2.6. La realización de obras en el inmueble, sus instalaciones o servicios sin la autorización de Ibarako Udala.

30.2.7. La falta de pago del canon durante más de dos meses.

30.2.8. Respecto a los apartamentos, el impago durante dos meses de los gastos de comunidad, facturas de consumo o pago de reparación de daños.

30.2.9. Respecto a los locales, el impago durante dos meses de los gastos de comunidad o de los daños.

30.2.10. El pago con retraso de las facturas de consumo dos veces. Es decir dos impagos en la primera quincena del mes.

30.2.11. Obstaculizar los seguimientos por parte del ayuntamiento.

30.2.12. Realización de actos prohibidos y recogidos en el cap. V de este reglamento.

Artículo 31. *Procedimiento de desahucio.*

31.1. Acuerdo de desahucio: Se resolverá mediante decreto de alcaldía previa audiencia del técnico y partidos políticos.

31.2. Kaleratze administratiboa: honen ondorioz, udalak maizterra apartamentutik kanporatzeko agindua emango du.

31.2.1. Aldez aurretik, eta erabakia exekutatu aurretik, interesatuei entzute formala egiko aukera emango zaio, eta ondoren erabakia exekutatu da.

31.2.2. Maitzerra etxebizitzatik borondatez kanporatzen ez den kasuetan udalak dagokiozkion neurriak hartuko ditu erabakia betearazteko.

31.3. Obligazioen ez betetze larriak egin dituztelako kanporatuko dituzten pertsonak, Ibarra udalak sustatutako zuzkidura-etxebizitza eta babespeko etxebizitzaren onuradun izateko eskubidea galduko dute.

XEDAPEN IRAGANKORRA

Erreglamentu hau indarrean jartzen den egunean esleitu diren alokairu kontratu denak araudi honetara egokitu beharko dira eta ondorioz kontratu denei araudi hau aplikatuko zaie.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Erreglamendu hau indarrean jartzen den egunean, 2013ko apirilaren 5ean indarrean sartu zen Erreglamentua eta 2013ko otsailaren 6ko ordenantza indargabetzen dira.

AZKEN XEDAPENA

Erreglamentu hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean.

31.2. Desahucio administrativo: El ayuntamiento ordenará el desalojo del arrendatario de la vivienda.

31.2.1. Antes de ejecutar la sentencia se dará audiencia formal al interesado, tras lo cual se ejecutará la misma.

31.2.2. En los casos en los que el arrendatario no abandone voluntariamente la vivienda el ayuntamiento tomará las medidas necesarias para su cumplimiento.

31.3. Las personas desahuciadas por incumplimiento grave de obligaciones perderán el derecho a acceder a viviendas de protección o dotacionales promovidas por el ayuntamiento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Al entrar en vigor este reglamento, todos los contratos de arrendamiento de las viviendas adjudicadas se adecuarán a esta normativa y en consecuencia, se aplicará este reglamento a todos los contratos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

El día en que entre en vigor este reglamento se derogará el reglamento de 5 de abril de 2013 y la ordenanza de fecha de 6 de febrero de 2013.

DISPOSICIÓN FINAL

Este reglamento entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

ERANSKINA. APARTAMENTU TIPOAREN ARGAZKIAK

ANEXO, FOTOS TIPO APARTAMENTO



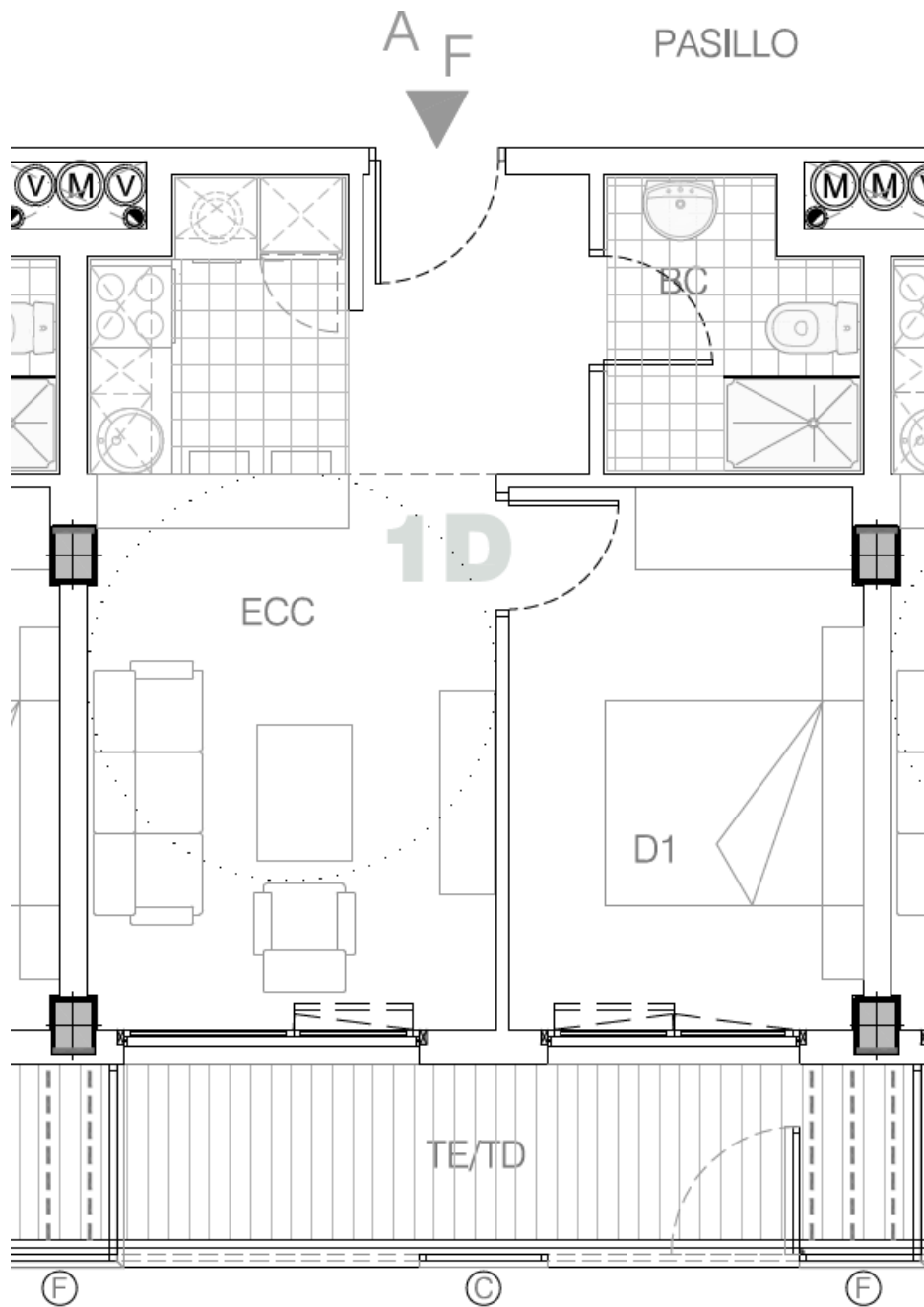
Sukaldea eta sarrera
Cocina y hall



Egongela
Sala de estar

Hegoaldera ematen duten etxebizitza tipo baten oin planoak

Plano de vivienda con orientación sur



Iparraldera ematen duen apartamentu baten oin plano
Plano de vivienda con orientación norte

