



EUSKADIKO DESGAITASUN FISIKOA DUTEN PERTSONEN KOORDINATZAILEA



irigarritasun unibertsalari eta jabetza horizontalari

BURUZKO GIDA



elkartean
ARGITALPENAK
PUBLICACIONES

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

BERDINTASUN, JUSTIZIA ETA
GIZARTE POLITIKETAKO SAILA

DEPARTAMENTO DE IGUALDAD,
JUSTICIA Y POLÍTICAS SOCIALES



EUSKADIKO DESGAITASUN FISIKOA DUTEN PERTSONEN KOORDINATZAILEA

irigarritasun unibertsalari eta jabetza horizontalari

BURUZKO GIDA

AURKIBIDEA

ELKARTEAN	4
ZERTARAKO GIDA HAU?	6
NORI ZUZENDUA?	8
EZAGUTU BEHARREKO KONTZEPTUAK	10
OHIKO GALDEREI ERANTZUNAK	16
ARAU-ERREFERENTZIAK	26

elkartean

Gizartea eraldatzen berdintasuna helburu

Elkartean, Desgaitasuna duten Pertsonen Euskadiko Elkarte Mugimendua biltzen duten Federazioen eta Elkarten Konfederazioa da. Pertsona oro kontuan hartuko duen gizartea du helburu; irisgarria, justua eta bidezkoa; gure eskubideak berdinetik berdinerara gauzatzeko bermea ematen duena.

Desgaitasun fisikoa duten pertsonen aukera berdintasuna defendatzen du, eskubide osoko herritar gisa, gizarte inklusibo baten esparruan.

Izan ere, desgaitasuna duten pertsonen inklusioa edota berdintasuna lortzeko ematen den aurrerapauso bakoitza gizartearen onurarako baita.

ELKARTEAN osatzen duten elkarteak Euskadiko hiru lurraldetan daude ordezkaturak:



Gurekin harremanetan jartzeko:

EGINEZ



Simon Bolivar plaza 9, behea
01003 Vitoria-Gasteiz
Tel.: 945 225 516
www.eginez.org
info@eginez.org



ELKARTU



Ondarreta pasealekua 5 behea
20018 Donostia
Tel.: 943 316 770
www.elkartu.org
elkartu@elkartu.org



FEKOOR



Blas de Otero 63 behea
48014 Bilbo
Tel.: 944 053 666
www.fekoor.com
fekoor@fekoor.com



www.elkartean.org

*Elkarteanetik etxebizitza eta eraikinen
irigarritasun unibertsala aldarrikatzen
dugu; ezinbestean bete beharreko
baldintza da bizimodu independentea
gauzatzeko eta bizitzako alor guztietan
parte-hartzeko.*

(Desgaitasuna duten Pertsonen Eskubideei buruzko
Nazio Batuen Konbentzioaren 9. artikulua).

zertarako GIDA HAU ?



*Etxebizitzako espazio komunak irigarri bihurtzea, legez araututa
egoteaz gain, bizilagun ororen bizi-baldintzak hobetzen laguntzen
du eta gure ondasun higiezinaren eta gure ondarearen balorea
handitzen laguntzen du.*

Jabetza horizontalaren aurrean pertsona orok bere
eskubideak eta eskubide horiek gauzatzeko edota
exijitzeko bideak ezagutarazteko.

Izan ere, zalantzak sortzen dira; erabakiak hartzerako garaian, zail-
tasunak eta bizilagunen arteko liskarrak; zein dira bere eskubideak?;
zein arautegi bete behar dugu?; edota, zer egin dezakegu jabetza
partekatu batean dauden elementu komunetan (ate nagusia, sarrera,
eskailerak, eskailera azpiko tartak, eskailburua, igogailuak, teilatuak,
fatxadak, loretoxi edo barruko espazioak, eta abar) irigarritasuna ho-
betzeko eraberritze lanak egiteko? Gida honen xedea da gai hauen
inguruan sor daitezkeen arazoaren aurrean zalantza guztiak uxatzea
eta argibideak ematea.

Irigarritasun unibertsalaren eta pertsona ororentza-
ko diseinuaren aurrean pertsonok daukagun ikuspe-
gia aldatzeko, eta ikuspegi baikorragoa partekatzeko.

Aurrerapausoak eman behar ditugu gure ingurunea, prozesuak,
ondasunak, produktuak eta zerbitzuak, hala nola, objektuak, instru-
mentuak, erremintak eta tresnak, pertsona orok modu seguruan,
erosoan, inoren laguntzarik gabe eta erarik naturalenean erabiltzeko
modukoak izateko.

Irigarritasun unibertsala eta pertsona ororentzako diseinua onura-
garriak dira gizarte osoarentzat, ez daude soilik desgaitasuna duten
pertsonen bizi baldintzak hobetzerantz bideratuak. Egunerokotasunak
sortzen dituen egoeren aurrean (adinekoen edo haurren zaintza,
erosketak etxera igotzea, mugikortasun arazoak gaixotasunak edota
istripuak tarteko, etxe-aldaketak, eta abar) guztioi sor dakiguke eraikin
batera igotzeko arrantza edota igogailu irigarria erabiltzeko beharra,
aldi baterako bada ere.

nori ZUZENDUA?

*Euskadin pertsona orok daukagu
“etxebizitza duin, egoki eta irigarria
izateko eskubidea”.*

(3/2015 Legea, 9. artikulua, ekainaren 18koa,
Etxebizitzarena).

*Etxebizitza eta eraikinen irigarritasun
unibertsala helburu ematen den urrats
bakoitza gizarte osoaren mesedetan
ematen da.*

GIDA HONEN HARTZAILEAK DIRA:

Desgaitasunak dituzten
pertsonak.



Desgaitasuna duten pertsonei
laguntza ematen dieten elkarte
eta zerbitzuak: Hirugarren
Sektore Soziala, oinarritzko
gizarte zerbitzuak, eta abar.



Jabekideen
komunitateak.



Irigarritasun unibertsala eta etxebizitza
duin, egoki eta irigarria izateko
eskubidea bermatzeko ardura daukaten
instituzioak (Udaletxeetako, Foru
Aldundietako eta Eusko Jaurlaritzako
Etxebizitza, Eraikingintza eta Hirigintza
Sailak edo Departamentuak).



Finka-
administratzaileak
edota jabeen
erkidegoen
kudeaketa
zerbitzuan ari diren
pertsonak edota
entitateak.



Epaileak, fiskalak
eta abokatuak,
bereziki gai hauekin
dabiltzanak.



EZAGUTU BEHARREKO kontzeptuak

→ Zer da jabetza horizontala?



Etxepekoek bizi behar duten modua arautzen duena da, etxepekoen beharrak eta eskubideak definitzen dituena. Bide publikorako edo elementu komun baterako irteera duten eta norberaren aprobetxamendurako izan daitezkeen zatien (etxebizitzak, lokalak, kabinak, garajeak, berdeguneak, etab.) jabeak izateagatik, etxepekoek eraikineko gainerako elementuen jabe dira eta elementu horiek guztiak behar bezala erabili eta baliatzeko ardura dute.

- Bizilagunek jabetzan dituzten **elementu pribatuak** (pisua, lokala, garaje plaza, trastelekua...).
- Eraikineko **elementu komunak** (ate nagusia, sarrera, eskailerak, eskailera azpikoa, eskailburuak, igogailuak, teilatuak, fatxadak, lorategiak edo barruko espazioak, eta abar) jabeakidetasuna bizilagun bakoitzak duen jabetza kuota edo portzentajearen arabera.

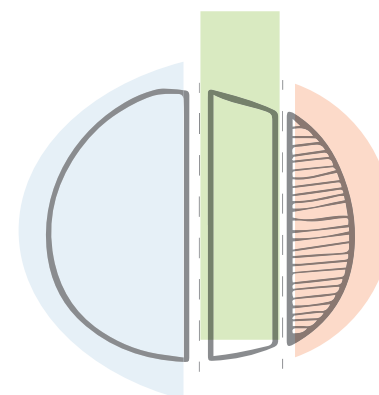


Zer da Jabekideen Erkidegoa edo Bizilagunen Komunitatea?

Jabetza Horizontalaren arabera, eraikin bateko, edo gehiagoko, unitate guztien jabeen multzoa da (fisikoak edo juridikoak): eraikineko etxebizitzak jabeak, lokalen jabeak, eta abar.



→ Jabetza Horizontalean, zer da “partizipazio kuota” eta zer “komunitate kuota”?



Eraikinetako pisu edo lokal bakoitzari **partizipazio kuota** bana egozten zaio; eraikinaren balioaren arabera izaten da.

Kuota honen arabera zehazten da jabe bakoitzak komunitatean sortzen diren gastuen edo irabazien zenbateko portzentajea jarri edo jaso behar duen, beti ere elementu komunak edo hartzen diren erabakien inguruan.

Kuotaren zenbatekoa Jabetza Eskrituran zehazten da, eta pisua edo etxebizitza erostean notaritzan zehazten da. Era berean, Jabeen Erkidegoa arautzen duen Eraketa-tituluan eta Estatutuetan jasotzen da.

Partizipazio kuota eta **Komunitate kuota** ez dira gauza bera; bigarrena, eraikinean sortzen diren gastuak ordaintzeko aldizkako zenbatekoari dagokio.



Zer dira ohiko gastuak?

Ohiko gastuak : Eraikinari dagozkion ohiko gastuak dira, komunitateko aurrekontuan aldizkako izaerarekin aurreikusten direnak. Hau da, eraikina egoera onean, seguruan eta modu irigarrian egotera bideratzen direnak, normalean kontserbazio eta mantenu lanetara bideratutakoak. Esate baterako: igogailuak, garbiketa, lorategiak, seguruak, eta abar.

Gastu bereziak (derrama): ohikoak ez direnak, eta eraikinaren mantenua bideratutako aurrekontua gainditzen dutenak, adibidez, igogailua jartzeko lanak sorturikoak. Jabekideen Komunitatetak erabakitzen du, baita onartu ere.

Zenbateko gehiengoa behar da Bizilagunen Komunitatean erabakiak onartzeko?

Bizilagunen Komunitateko bozketan parte hartzeko ezinbestekoa da partaide guztiek komunitateko gastuak egunean izatea.

Legeak zehazten duenez, gehiengo mota ezberdinak daude, eta hartu beharreko erabakien arabera, gehiengo mota bat edo beste behar izaten da.

GEHIENGO MOTA	ZER DA?	ZEIN AKORDIOTARAKO BEHAR DA GEHIENGO HAU?	ADIBIDEA																				
GEHIENGO SINPLEA	Bozketan parte hartu duten jabeen gehiengoa nahikoa da, beti ere bilera egiten denean parte-hartze kuotaren gehiengoa ordezkatzan badute, izan lehenengo edo bigarren deialdian.	> Komunitateko ordezkariak izendatu edo karguan berritzeko. > Urteko sarrera eta irteeren aurrekontua onartzeko. > Barne-araudia zehazteko. > Aktetan egon daitezkeen akatsak zuzentzeko. > Elementu komunen mantenu eta kontserbaziorako zerbitzuak kontratatzeko. Ataria egokitzeko ezohiko lana egin ahal izateko (ataria margotu, sarrerako atea, argiztapena konpondu, eta abar) nahikoa da bizilagun komunitateko gehiengo sinplea.	20 bizilaguneko eraikinean (guztiek partaidetza-kouta berarekin), bilera egiten denean soilik 10 bizilagunek parte-hartzen badute (boto delegatuak barne), eta gehiengoak (6) alde bozkatzen badu, onartutzat ematen da. Ordainketa bizilagun guztien artean egin behar dira. <table><tr><td>BAI</td><td>BAI</td><td>BAI</td><td>BAI</td><td>BAI</td></tr><tr><td>BAI</td><td>EZ</td><td>EZ</td><td>EZ</td><td>EZ</td></tr><tr><td>EZ DU PARTE-HARTU</td><td>EZ DU PARTE-HARTU</td><td>EZ DU PARTE-HARTU</td><td>EZ DU PARTE-HARTU</td><td>EZ DU PARTE-HARTU</td></tr><tr><td>EZ DU PARTE-HARTU</td><td>EZ DU PARTE-HARTU</td><td>EZ DU PARTE-HARTU</td><td>EZ DU PARTE-HARTU</td><td>EZ DU PARTE-HARTU</td></tr></table>	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	EZ	EZ	EZ	EZ	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU
BAI	BAI	BAI	BAI	BAI																			
BAI	EZ	EZ	EZ	EZ																			
EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU																			
EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU	EZ DU PARTE-HARTU																			
GEHIENGO SINPLEA IRISGARITASUNAREN ARLOAN	Gehiengo sinpleak hartzen dituen erabakiak bileran parte-hartu ez duten jabeei jakinarazi behar zaizkie; eta hauek, 30 egun naturaleko epea izango dute erabakia berretsi edo erabakiaren aurka azaltzeko. Epe hori pasata, kontra agertzen ez badira, aldeko boto kontsideratuko da. Kasu hauetan, bigarren deialdian erabakia gehiengoaren aldeko botoekin hartzea onartzen da, beti ere, parte-hartzaileek kuoten balioaren erdia gaingitzen badute.	> Igogailua jartzeko. > Igogailua zero kotara eramateko eraberritze lana egiteko. > Igogailura iristeko arrapala jartzeko. > Sarreran ate automatikoa jartzeko. > Eta abar. Igogailua jartzeko nahikoa litzateke gehiengo sinplea irisgarritasunaren alorrean.	20 bizilaguneko eraikinean 10 lagunek parte hartzen dute bileran; 8k alde bozkatzen dute, eta bik kontra. Igogailua jarriko litzateke 30 eguneko epean beste 8 bizilagun, edo gehiago, erabakiaren aurka azaltzen ez badira. <table><tr><td>BAI</td><td>BAI</td><td>BAI</td><td>BAI</td><td>BAI</td></tr><tr><td>BAI</td><td>BAI</td><td>BAI</td><td>EZ</td><td>EZ</td></tr><tr><td>EZ DU PARTE-HARTU, EZ DAGO KONTRA</td><td>EZ DU PARTE-HARTU, EZ DAGO KONTRA</td><td>EZ DU PARTE-HARTU, EZ DAGO KONTRA</td><td>EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO</td><td>EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO</td></tr><tr><td>EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO</td><td>EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO</td><td>EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO</td><td>EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO</td><td>EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO</td></tr></table>	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	BAI	EZ	EZ	EZ DU PARTE-HARTU, EZ DAGO KONTRA	EZ DU PARTE-HARTU, EZ DAGO KONTRA	EZ DU PARTE-HARTU, EZ DAGO KONTRA	EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO	EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO	EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO	EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO	EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO	EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO	EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO
BAI	BAI	BAI	BAI	BAI																			
BAI	BAI	BAI	EZ	EZ																			
EZ DU PARTE-HARTU, EZ DAGO KONTRA	EZ DU PARTE-HARTU, EZ DAGO KONTRA	EZ DU PARTE-HARTU, EZ DAGO KONTRA	EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO	EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO																			
EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO	EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO	EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO	EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO	EZ DU PARTE-HARTU, KONTRA DAGO																			

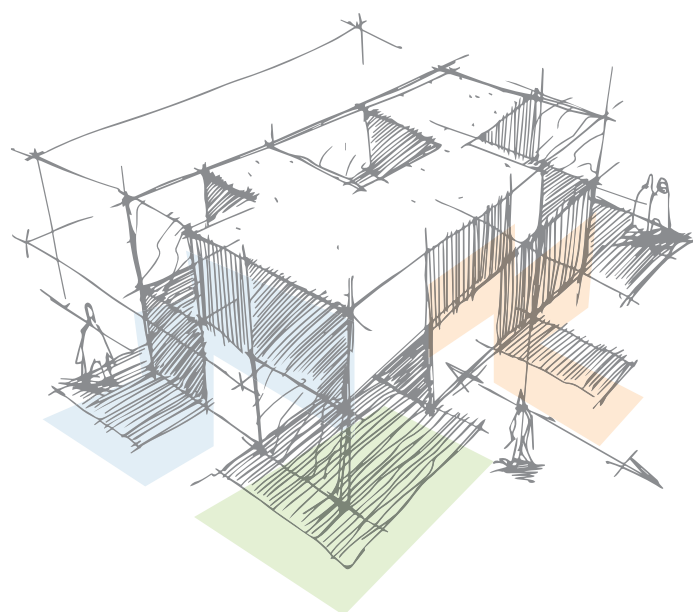
GEHIENGO MOTA	ZER DA?	ZEIN AKORDIOTARAKO BEHAR DA GEHIENGO HAU?	ADIBIDEA				
GEHIENGO KUALIFIKATUA	Proposamena onartzeko, beharrezkoa da jabeen hiru bostenek alde bozkatzea, eta era berean, partizipazio kuoten hiru bosten ordezkatzea.	> Jabekideen komunitatearentzat interes orokorreko zerbitzuak jarri edo kentzeko; esate baterako, atezaintza zerbitzuak, atezaina edo zaintza zerbitzua. > Eraikinean dauden eta erabilera jakinik ez duten elementu komunak alokatzeko. Adibidez: atezaintzako espazioa. > Berrikuntzak egiteko, instalazio berriak jartzeko, zerbitzu berriak kontratatzeko, hobekuntzak ezartzeko... Ez dira beharrezkoak eraikinaren mantenu, bizigarritasun, segurtasun edo irisgarritasunerako; ez dira galdaragarriak eta kuotak ezin du ohiko gastuetako hiru hileko arruntaren zenbatekoa gainditu.	Atezaintza zerbitzua kentzeko.	</			



Jabetza horizontalaren esparruan, zer da irigarritasun unibertsala?

Irigarritasun unibertsala inguruneak, prozesuak, ondasunak, produktuak eta zerbitzuak, hala nola, objektuak, instrumentuak, erremintak eta tresnak, bete beharreko baldintza da pertsona orok modu seguruan, erosoan, inoren laguntzarik gabe eta erarik naturalenean ulertzeko eta erabiltzeko.

Pertsona ororentzako diseinua sortze prozesuan kontuan hartu beharreko kontzeptua da. Posible den neurrian, inguruneak, prozesuak, ondasunak, produktuak eta zerbitzuak, hala nola, objektuak, instrumentuak, erremintak eta tresnak pertsona orok erabiltzeko moduan diseinatzea eskatzen du, egokitzapenik eta diseinu berezien beharrik gabe.



Zer dira arrazoizko doikuntzak?



Beharrezko aldaketak eta egokitzapenak dira. Desgaitasuna duten pertsonen bizi-baldintzak hobetzeko egiten dira eta ezin dute gehiegizko edo behar ez bezalako gainkargarik sortu. Egoera berezietan egiten dira, modu eraginkor eta praktikoa, desgaitasuna duten pertsonen irigarritasuna eta parte-hartzea bermatzeko, aukera berdintasunean eta eskubide guztiak errespetatuz. Irigarritasun neurriak hobetzeko egiten diren aldaketak dira, beharra duen pertsonari zuzenduak soilik. Irigarritasun baldintza orokorretatik haratago doazen neurriak dira.

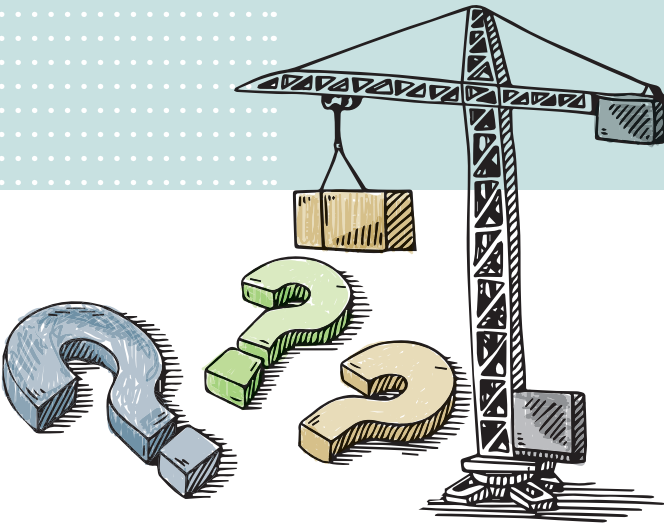
Arrazoizko doikuntzak ezin dute inolaz ere ihes-bide izan irigarritasun unibertsalaren arau-urratzeak justifikatzeko.

“Irigarritasuna aurretiko baldintza da desgaitasuna duten pertsonak modu independentean bizitzeko, baita aukera berdintasunean gizartearen partaide izateko ere... Irigarritasuna, pertsona-multzoekin lotzen da; arrazoizko doikuntzak, berriz, norbanakoarekin. Hau da, irigarritasun neurriak aurrez bermatu behar dira; hortaz, norbanako batek espazio batean sartzeko edo zerbitzu bat erabili ahal izateko irigarritasun neurriak betearazteko eskatu aurretik, Estatu Kideak behartuta daude beharrezkoak diren irigarritasun neurriak hartzera.”

(Desgaitasuna duten Pertsonen Eskubideen Batzordea. Ohar orokorrak, 2. zenbakia. Irigarritasuna, 9. artikulua).

OHIKO GALDEREI erantzunak

Elementu komunetan, irigarritasun baldintzak hobetzeko zein obra edo eraberritze lan eska daitezke? Nork eska ditzake? Eta Nola?



1) Eraikinaren, zerbitzuen eta instalazio komunen **mantenurako eta kontserbazio egokirako egin beharrekoak**, oinarritzko irigarritasun unibertsal betebeharrak barne. Adibidez, igogailuaren, sarbide-arranparen, ... mantenua eta kontserbazioa.



Adibidez, igogailuaren, sarbide-arranparen, ... mantenua eta kontserbazioa.

IRIGARRITASUNA HOBETZEKO LAN EDO ERABERRITZE MOTA	NORK EGIN DEZAKE ESKAERA?	ZEIN GEHIENGO MOTA BEHAR DA ONARTZEKO?	NORK ORDAINTZEN DU?
	→ Administrazio Publikoek inposa dezakete, irigarritasun arautegia betearaziz. → Edozein jabetak egin dezake eskaera.	NAHITAEZKOA DA. Jabekideen Batzordearen aurreakordiorik ez da behar, Estatutu edo Eratze-tituluetan aldaketak ekarri edo ez.	Jabe guztiek. Aldizkako gastu-kuotaren (ohikoak eta ohiz kanpokoak) baitan ordaintzen dira.

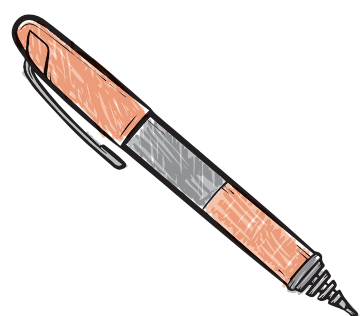
2) Elementu komunen erabilera egokia bermatzeko egin behar diren **obra eta jarduerak**, baita **arranpen, igogailuen edota bestelako gailu mekaniko eta elektronikoen instalazioa** ere, beti ere kanpoaldeko orientazioa eta komunikazioa errazten badute.



Adibidez: *igogailua, sarbide-arranpa edo instalazioa jarri; igogailua zero kuotara jaitsi; sarreran ate automatikoa jarri, eta abar.*

IRISGARRITASUNA HOBETZEKO LAN EDO ERABERRITZE MOTA		NORK EGIN DEZAKE ESKAERA?	ZEIN GEHIENGO MOTA BEHAR DA ONARTZEKO?	NORK ORDAINTZEN DU??
	Kostua edozein delarik	→ Edozein jabetza egin dezake eskaera (desgaitasun bat izan edo ez; 70 urtetik gorakoa izan edo ez).	NAHITAEZKOA DA “GEHIENGO SINPLEA IRISGARRITASUNAREN ESPARRUAN” (Ikus 12. orrialdea, gehiengo motak). - Gehiengoak alde bozkatu behar du, eta era berean, parte hartze kuotaren gehiengoak ordezkatu. - Nahiz eta etxebizitza edo lokal baten (elementu pribatua) desgaitasuna edo zortasuna ekarri, eta jabetza ados ez egon. - Deialdia jaso eta batzordean parte hartzen ez duten jabeek akta jaso ondorengo 30 egun naturaleko epean desgaitasunak adierazten ez badute, aldeko boto kontsideratuko da. - Jabe guztiak behartuta daude onartutako erabakiak errespetatzera.	Irigarritasunaren esparruan gehiengo sinplearekin onartzen bada, jabe guztiak ordainketa egitera derrigortuta daude gehiengoak adostu dituen baldintzetan. Eta hala da, nahiz eta urtean jasanarazitako zenbatekoa ohiko gastuetan aurreikusten diren hamabi kuotak gainditu.
	Jasanarazitako zenbatekoa diru-laguntzetatik edota laguntza publikoetatik jasotako dirua deskontatu ondoren, hamabi kuota arruntak ez baditu gainditzen. Edota Bizilagunen komunitateak jaso ditzakeen laguntza publikoak gastuaren % 75 era iristen direnean.	→ Edozein jabetza egin dezake eskaera. → Etxebizitza edo lokalean bizi, lan egin edota borondatezko zerbitzuak eskaintzen dituzten jabeak; desgaitasuna duten pertsonak; hirurogeita hamar urtetik gorako pertsonak, beti ere eskaera arrazoizkoa bada.	NAHITAEZKOA DA. Jabekideen Batzordearen aurreakordiorik ez da behar, Estatutu edo Eratze-tituluetan aldaketak ekarri edo ez.	Jabe guztiek; komunitatearen akordioa dagokion derramaren banaketara eta zehaztu den ordainketa terminoetara mugatzen da. Halakoetan, ohikoena zaharberritza lanak egiteko finantzazioa bilatzea da baketxeekin edota instalazioa egingo duen enpresarekin. Finantzazioa edo kreditoa negoziatzerakoan, gastuak ordaintzeko adosten den urte kopurua nahikoa ez bada arrazoizkoak diren doikuntzak ordaintzeko, eta eskaera egin duen pertsonak diferentzia ordaintzeko konpromisoa hartzen badu, komunitatea behartuta dago eraberritze lanekin aurrera jarraitzera.
	Jasanarazitako zenbatekoa diru-laguntzetatik edota laguntza publikoetatik jasotako dirua deskontatu ondoren, hamabi kuota arruntak gainditzen baditu, eta laguntza publikoak % 75 era iristen ez badira.	→ Etxebizitza edo lokalean bizi, lan egin edota borondatezko zerbitzuak eskaintzen dituzten jabeak; desgaitasuna duten pertsonak; hirurogeita hamar urtetik gorako pertsonak, beti ere eskaera arrazoizkoa bada.	NAHITAEZKOA DA. Jabekideen Batzordearen aurreakordiorik ez da behar, Estatutu edo Eratze-tituluetan aldaketak ekarri edo ez. Eskaera egin duen pertsonak EGOKITZE LANA BERE KABUZ EGIN DEZAKE: → Elementu pribatiboetan eragin gabe (salbuespenak: gehiengoaren babesarekin akordioa lortzea; Legeak desgaitasuna edo zortasun arautegia aplikatzea desgaitasuna duten pertsonen oztopo arkitektonikoak ezabatze, beti ere udalerririk aukera hori ematen duen Ordenantza onartu badu).	Jabe guztiek (urteko hamabi hilabeteko kuota muga gainditu gabe); komunitatearen akordioa dagokion derramaren banaketara eta zehaztu den ordainketa terminoetara mugatzen da. Kostu gehigarria (hamabi hilabeteko kuota muga gainditzen duena) egokitze lana egin nahi duten bizilagunen artean ordainduko dute; aurka bozkatu dutenak ez daude ordaintzera behartuak, gainera, ezin zaie igogailua, arranpa, ... erabiltzea eragotzi. Ordainketa beregain hartzen dute erabakiaren alde bozkatu dutenek eta erabiltzaileek (igogailua, plataforma...). Erabakiaren kontra daudenei, edota erabiltzen ez dutenei, ezin zaie ordaintzera behartu. Etorkizunean erabili nahiko balute, dagokien zatia ordaindu beharko dute (Bizilagunen Komunitateak erabakitakoaren arabera).

IRISGARRITASUNA HOBETZEKO LANA EDO ERABERRITZE MOTA



a. MANTENURAKO ETA
KONTSERBAZIO EGOKIRAKO EGIN
BEHARREKOAK, OINARRIZKO
IRISGARRITASUN UNIBERTSAL
BETEBEHARRAK BARNE. ADIBIDEZ,
IGOGAILUAREN MANTENUA.

b. ARRAZOIZKO
DOIKUNTZAK EDO
ARRAPALA, IGOAILUA...
JARTZEA

- Edozein jabe egin dezake eskaera.
- Nahitaezkoa da (Komunitate Batzordearen aurreakordiorik ez da behar).
- Ordainketa jabe guztien artean egin behar da.

LANAREN EDOTA
ERABERRITZEAREN
ZENBATEKOA,
**JASANARAZITAKO
ZENBATEKOA** HAMABI
KUOTA ARRUNTAK
GAINDITZEN EZ BADITU
EDO LAGUNTZA
PUBLIKOAK % 75ERA
IRISTEN BADIRA.



- Edozein jabe egin dezake eskaera, eta arrazoizko doikuntzen kasuan,
- Desgaitasuna duten pertsonak edo 70 urtetik gorakoak.
- Nahitaezkoa da (Komunitate Batzordearen aurreakordiorik ez da behar).
- Ordainketa jabe guztien artean egin behar da.

LANAREN EDOTA
ERABERRITZEAREN
ZENBATEKOA,
**JASANARAZITAKO
ZENBATEKOA** HAMABI
KUOTA ARRUNTAK
GAINDITZEN BADITU
EDO LAGUNTZA
PUBLIKOAK % 75ERA
IRISTEN EZ BADIRA.



BIZILAGUN KOMUNITATEKO KIDE GUZTIEK ORDAINTZEKO, BEHARREZKOA BOTOEN ETA KUOTEN

GEHIENGO SINPLEA, BETI ERE
IRISGARRITASUNAREN ALORREAN. Edozein
bizilagunek egin dezake eskaera, eta bizilagun guztiak
ordaintzera behartuta daude. EZ DAGO MUGA
EKONOMIKORIK.



GEHIENGO SINPLEA LORTZEN EZ BADA:

NAHITAEZKOA DA, desgaitasuna duten pertsonak eta
70 urtetik gorakoek egin dezakete eskaera. NORBERAK
BERE KABUZ EGITEN BADU, bizilagun guztiak **12 kuota
ordaintzera behartuta** daude eta, gainkosturik balego,
lana eskatu duten bizilagunek hartuko dute beregain.

Irigarritasun baldintzak hobetzeko lanak edota eskaerak egin ahal izateko, zein urrats eman behar dira?

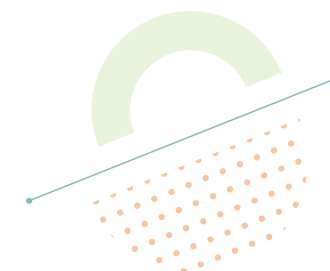
1. Komunitate Batzordeari jakinarazi, hark hurrengo deialdiko gai-zerrendan eskaera jaso dezan.
2. Komunitate Batzordeak lanaren edota proiektuaren aurrekontuak eskatzea onartu.
3. Aukera eta aurrekontu ezberdinak aztertu beti ere irigarritasun irizpidea lehenetsiz. Irizpide hori gutxienez bi aukerek bermatzen badute, jabetza pribatueta eragin gutxien duena onartzen da.
4. Bozkatu egiten da, kasu bakoitzean beharrezkoa den gehiengoarekin onartuz.
5. Onartu den aurrekontua aurkeztu duen enpresarekin harremanetan jarri eta baldintzak zehaztu.
6. Udaletxean lanak egin ahal izateko baimena eskatu, eta laguntza publikoak jaso ahal izateko dokumentazioa aurkeztu.
7. Komunitate Batzordeak ez badu Batzarra egiteko deialdia egin nahi, etxejabeek egin dezakete partizipazio kuotaren % 25en babesarekin.

Irigarritasuna hobetzeko elementuak instalatzea exijitzeko, gutxieneko desgaitasun portzentajea egiaztatu behar da?

Ez da beharrezkoa. Eskaera edo proposamena edozein jabeek egin dezake, ondoren gehiengoak onar dezan.

Irigarritasun esparruan gehiengo sinplearekin akordioak lortzen ez bada, irigarritasun neurriak hobetzeko lana (adibidez, igogailua jartzea) Jabetza Horizontalaren Legearen (10.1.b artikulua) babesean eska daiteke. Bertan jasotze da edozein etxejabe komunitateko irigarritasun unibertsala hobetzeko lanak egitea eska dezakeela.

Gainera, desgaitasuna duten pertsonak edota 70 urtetik gorakoek lan horiek egitea exiji dezakete. Eskatutako lanak elementu komunen erabilera egokia bermatzeko egin behar diren obra eta jarduerak behar dute izan, edota arranpen, igogailuen edota bestelako tresna mekaniko eta elektronikoen instalazio lanak. Helburua, berriz, kanpoarekin orientazioa eta komunikazioa erraztea izango da.

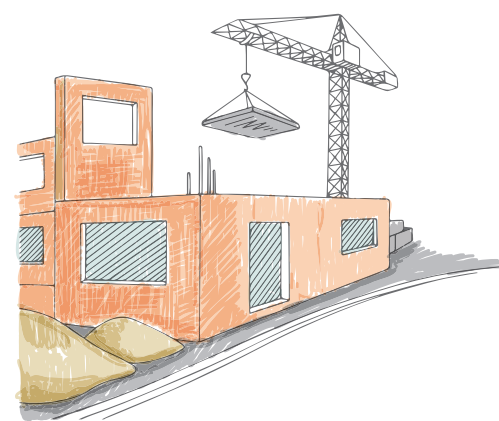


Bizilagun batek adostutako kuotak ez ordaintzea erabakitzen badu, edo kuotak ordaintzeari uzten badio, horretara behartuta badago, zer egin daiteke?

Kasu hauetan, jabeak ordainketa egitera behartuta daude:

- Akordioa gehiengoak hartu badu, eta era berean, parte-hartze kuotaren gehiengo ordezkatzen badute.
- Diru-laguntzetatik eta laguntza publikoetatik jasotako dirua deskontatu ondoren, gastu komunitate hitzartuta dauden hamabi kuota arruntak gainditzen ez direnean, edo komunitateak jasotzen dituen laguntza publikoak gastu osoaren % 75 estaltzen badute.

Bi kasu hauek ematen badira, jaberena batek uko egiten badio kuota ordaintzeari, bide zibiletik egindako prozedura judizial baten bidez exiji dakioke ordainketa. Prozedura monitorio bidez egin daiteke, horrela eginez gero ez da abokatu edo prokuradorerik behar. Zabalduetako prozedura exekuzio fasean baldin badago, eta erreklamatzeko den kopurua 2.000 €ko kopurua gainditzen badu, beharrezkoa da abokatu edo prokuradore baten parte-hartzea.



Jabetza pribatuko elementuak “uki” daitezke? Zer gertatzen da igogailu bat instalatzeko etxebizitza pribatu bateko zati bat erabili behar bada?

- **Bai, beti ere gehiengoak erabakitzen badu**, parte-hartze kuotaren gehiengoa ordezkatzuz, **desjabetzea edo zortasuna** egingo da gehiengoak ezarritako baldintzetan, nahiz eta etxebizitza edo lokalaren (elementu pribatua) jabea ados ez egon.

Kasu honetan, desjabetzea edo zortasuna izan duen jabeak kalte-ordaina jasoko du; zenbatekoa gehiengoak ezarriko du. Akordiorik ez badago, erreklamazio prozedura zabalduko da bide zibiletik egindako prozedura judizialaz, edo administrazio-desjabetze prozedura bidez. Desjabetzea egin ahal izateko, beharrezkoa da desjabetzea egingo den udalerriak prozedura hori ahalbidetzen duen **Irsigarritasun Ordenantza** indarrean izatea.

- **Gehiengorik ez badago**, parte-hartze kuotaren gehiengoa ordezkatzuz, ezin da desjabetzea martxan jartzeko prozedura judiziala martxan jarri, ez baitago Jabetza Horizontalaren 49/1960 Legeak eskatzen duen gehiengorik. Desjabetze espediente indarrean jartzeko, ezinbestekoa da 15/95 Legeak jasotzen duen Irsigarritasunerako Udal Ordenantza onartuta izatea.

Edozein kasutan, kaltetua izan den bizilagunak kalte-ordaina eska dezake. Zenbatekoa komunitateak erabakitzen du, eta akordiorik ematen ez bada, agintari judizialak.



Eraikin bateko irigarritasuna hobetzeko igogailua, edo bestelako elementuak, jar daitezke eremu publikoko espazioa erabiliz?



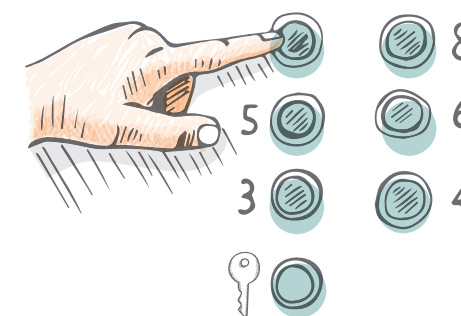
Bai, beti ere azpian zehazten diren bi baldintzak betetzen badira:

- 1) Eraikinaren barruan igogailua (edo bestelako elementuren bat) jartzeko beste irtenbide teknikorik ez dagoela egiaztatzen bada; edo egonda ere, lanak eta kostua neurrigabea bada.
- 2) Eremu publikoa hartuta ere, oinezkoentzako eremua errespetatzen bada arautegiak jasotzen dituen neurriak errespetatuz (oinetzkoentzako eremua errespetatzeko aparkalekuak ken daitezke, eta neurri hori hartzea ezinezkoa bada, oinezko eta igogailuaren artean errespetatu behar diren neurriak egokitu daitezke).

Nik bakarrik jar dezaket igogailua, giltza batekin erabilera mugatuz?

Bai. Zenbait kasutan igogailu edo plataforma bat jar daiteke. Borondatezko ordainketa sistema ezartzen da, eta kasu hauetan, kontrol sistema ezarriko da igogailua ordainketa egiten dutenek soilik erabiltzeko. Gainontzeko bizilagunek etorkizunean erabili ahal izateko, dagokien ordainketa egin beharko dute (ez da erregistroko partaidetza-kuota izango, gehitzen direnentzat ezartzen den kuota baizik. Normalean, erabiltzaile guztiek zenbateko bera ordaintzen dute).

15/95 Legeak beste bide bat ahalbidetzen du. Lege honen arabera, desgaitasuna duten edo 70 urtetik gorako pertsonak igogailua jar dezakete izapide batzuk betez edo ahozko epaiketa baten bidez. Kasu honetan ere, igogailuak giltza bat izango du bere erabilera mugatzeko. Legeak borondatezko ordainketa jasotzen du.

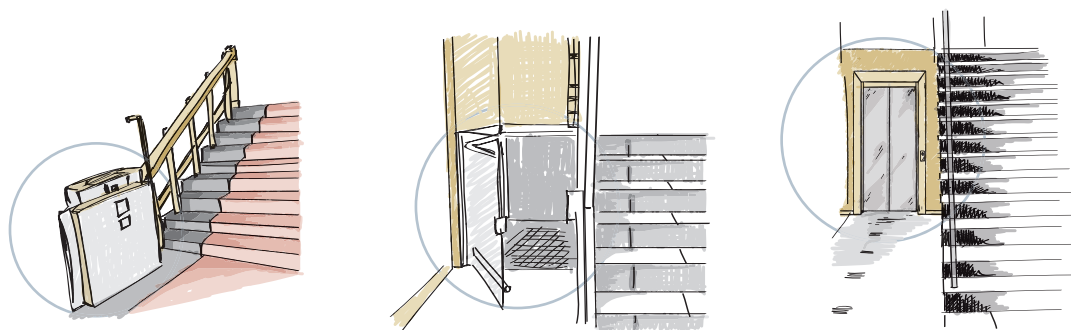


Igogailura iristeko plataforma jasotzailea baldin badago, igogailua zero kotan jartzea exiji daiteke?

Bai. Horixe da irigarritasuna bermatzen duen neurririk eraginkorrena, igogailua zero kotan jartzea (beharrezkoa bada zortasun edo desjabetze prozedura ezarriko da).

Teknikoki ezinezkoa bada, alternatiba gisa plataforma bertikala instala daiteke (edo azken aukera gisa, zeiharra).

Beste irtenbiderik ez bada, plataforma zeiharra jar daiteke, baina aukera guztien artean irigarritasun mailarik baxuena du. **Hortaz, aurrez plataforma jasotzaile bertikala edo zeiharra egonda ere, zero kuotako igogailua jartzeko eskaera egin daiteke.**



Zein neurri behar ditu igogailu batek irigarria izateko? Noiz adostu daiteke igogailuari izaera erabilgarria ematea?

Irigarritasunari buruzko Euskal Arautegiak igogailu bat irigarria izateko zein neurri bete behar dituen zehazten du. Hauek dira neurriak eta baldintzak: 1,10 metro zabaleran; 1,40ko sakonera; atea 0,90ekoak eta automatikoak.

Ezaugarri orografiko, estruktural edo bestelako irizpideengatik igogailu irigarriak instalatzeko aukerarik ez badago (horrela dela egiaztatzen duen agiri teknikoak aurkeztu behar da), igogailu erabilgarria jar daiteke. Igogailua erabilgarria izan dadin bete beharreko neurriak eta baldintzak: 0,90 metro zabaleran; 1,20ko sakonera; atea 0,80ekoak eta automatikoak.

Igogailu erabilgarria jartzeko aukerarik ez dagoenean (ziurtagiri teknikoak aurkeztea beharrezkoa da), neurri txikiagoko igogailua jartzeko aukera badago, prozedura errespetatuz eta beharrezko gehiengoarekin. Kasu hauetan, dagoen espaziora egokitzen den igogailurik handiena jarriko da.

Nola eta non aldarrika ditzaket nire eskubideak?



Zenbait kasutan, baliabide ekonomiko nahikorik ez dagoela egiaztatuz gero, egoerari aurre egiteko prestazioak jaso daitezke; nagusiki, abokatu edo prokuradoreak egiten dituzten peritatze lanak, fiantzak, tasa judizialak, eta abar ordaintzeko.

Doako laguntza juridikoa izatea eskubide bat da.

Informazio gehiago, Orientazio Juridikoko Bulegoetan (OJZ) eta Epaitegietan. Baita Euskadiko Justizia Administrazioaren web orrialdean ere: <https://www.justizia.eus/doako-justizia/aurrez-aurre>

Jabekideen Komunitateak eskaera egiteko eskubidea duen pertsonaren eskaria aintzat hartzen ez badu, azken honek Justizia Epaitegira jo dezake bere eskubideak exijitzera.

Bestalde, Legeak jasotzen duenaren arabera, **Jabekideen Komunitateak** Justizia Epaitegira jo dezake akordioak errespetatzen ez dituzten jabeen aurka egiteko.

Kasu guztietan, epaitegian eta bide zibiletik, akordioak inpugna daitezke edo irigarritasun printzipioa betetzea exiji daiteke.

Auzitan jardun ahal izateko, derrigorrezkoa da abokatu edo prokuradore baten presentzia.

Printzipioz, gastuak epaiketa galtzen duen pertsonak ordaindu behar ditu, beti ere sententziak horrela jasotzen badu.

Lokal komertzialak edo etxe-beheak behartuta daude irigarritasuna hobetzera bideratutako lanak ordaintzera?



Bai, gainontzeko etxejabeak bezala. Gehiengo bidez hartzen diren erabakiak, eta parte-hartze kuotaren gehiengoa ordezkatzan dutenean, jabe guztiak behartzen dituzte erabakiak errespetatzea, izan pisu baten jabe edo izan lokal baten jabe.

Irigarritasuna hobetzeko zein elementu edo lan mota eska daitezke?

Irigarritasunaren arloan egin daitekeen obra nagusia igogailua instalatzea da; instalazioa oztopo arkitektonikoak % 100ean ezabatzeke egiten da, baina askotariko egoerak eman daitezke.

Jarraian, zenbait adibide eta egoera bakoitzean irigarritasuna bermatzeko gomendatzen diren jarraibideak:

- 1) Igogailurik ez dagoen komunitateetan, eta igogailua instalatuz oztopo arkitektonikoak ez badira guztiz saihesten, ohikoa izaten da igogailua zero kuotara jaistea, igogailuaren ibilbidea azken solairura arte luzatzea edo kabinaren neurriak handitzea.
- 2) Igogailua zero kuotara teknikoki jaistea ezinezkoa den kasuetan, arrapak jarriko dira igogailuaren sarrerara iristeko.
- 3) Arrapak jartzea ezinezkoa bada, plataforma bertikalak jarriko dira; eta ezinezkoa balitz hauek jartzea, azken aukera bezala, plataforma zeharraz.
- 4) Salbuespen bezala, igogailua instalatzea ezinezkoa den kasuetan, atari eta etxebizitzaren arteko ibilbidea errazteko plataforma jasotzaile zeharraz jartzeko aukera dago (ez da aukeratik onena, baina dagoen bezala uztea baino hobea).



Irigarritasuna hobetzeko lanak finantzatzeko laguntza publikorik badago?

Irigarritasuna hobetzeko egiten diren lanak finantzatzeko diru-laguntzak daude, elementu pribatuetarako (pisuan edo lokalean) eta baita elementu komunitetarako ere (igogailuak, arrapak, zero kota...).

Non jaso daiteke laguntzen inguruko informazio gehiago?

EUSKO JAURLARITZA Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio saila.

https://www.euskadi.eus/web01-a2acces/eu/contenidos/informacion/cvpa_ayudas/eu_cvpa/index.shtml

FORU ALDUNDIAK

ARABA

http://www.araba.eus/cs/Satellite?c=DPA_Noticia_FA&cid=1224019773872&language=eu_ES&pageid=1193045193034&pagename=DiputacionAlava/DPA_Noticia_FA/DPA_noticia

BIZKAIA

https://www.bizkaia.eus/home2/Temas/DetalleTema.asp?Tem_Codigo=4660&Idioma=EU&dpto_biz=3&codpath_biz=3%7C235%7C4658%7C4660

GIPUZKOA

<https://egoitza.gipuzkoa.eus/eu/tramiteen-zerrenda/-/tramiteak/xehetasuna/15/1665>

UDALETXEAK

Zenbait udalek irigarritasun neurriak hobetzeko egiten diren lanak finantzatzeko laguntza publikoak ematen dituzte. Zehaztasunak udaletxetako webguneetan edo Informazio Zerbitzuan kontsulta daitezke.

ZALANTZAK ARGITZEKO EDO INFORMAZIO GEHIAGO ESKURATZEKO, ZURE LURRALDEKO ELKARTEANEGO ERAKUNDERA JO DEZAKEZU:

EGINEZ

www.eginez.org
info@eginez.org

ELKARTU

www.elkartu.org
elkartu@elkartu.org

FEKOOR

www.fekoor.com
fekoor@fekoor.com

ARAU- erreferentziak



NAZIOARTEKOAK

Desgaitasuna duten Pertsonen Eskubideen Nazio Batuetako Hitzarmena.

ESTATU MAILAKOAK

- Espainiako Konstituzioa.
- 49/1960 Legea, uztailaren 21ekoa, Jabetza Horizontalarena.
- 15/1995 Legea, maiatzaren 30ekoa, Desgaitasuna duten Pertsonen Oztopo Arkitektonikoak Ezabatzeko Higiezinaren gaineko jabariaren muga ezartzen duena.
- 8/2013 Legea, ekainaren 26koa, Hiriak birgaitzeko, birsortzeko eta berritzeko.
- VIV/561/2010 Ordena, otsailaren 1ekoa, Hiriko Espazio Publikoen sarbiderako eta erabilerarako irigarritasun eta diskriminazio ezaren baldintzak zehazten dituen dokumentu teknikoa.
- 505/2007 Errege-dekretua, Hiriko Espazio Publiko eta eraikinen sarbiderako eta erabilerarako desgaitasuna duten pertsonen irigarritasun eta diskriminazio ezaren baldintzak onartzen dituena.
- 7/2015 Errege Dekretu Legegilea, urriaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena.
- 1/2013 Errege Dekretu Legegilea, arazoaren 29koa, desgaitasuna duten pertsonen eskubideen eta gizarteratzearen Lege Orokorren testu bategina onartzen duena.

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKOAK

- 20/1997 Irigarritasuna Sustatzeko Legea, abenduaren 4koa.
- 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legea, ekainaren 30ekoa.
- 68/2000 DEKRETUA, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irigarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena. Eranskina III (eraikinetan irigarritasuna bermatzeko baldintza teknikoak) eta Eranskina IV (Urbanizazioetan eta eraikinetan eraberritze, handitze eta moldatzeko lanak).
- 2018/153 Dekretua, urriaren 30ekoa, doako laguntza juridikoarena.
- Etxebizitzak eraberritzeko finantza neurrien Ordena, 2006ko abenduaren 29koa Ordena.
- Ordena zuzentzailea, 2007ko martxoaren 8koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Kontseilariak 2006ko abenduaren 29an onartu zuen Etxebizitzak eraberritzeko finantza neurrietan jasotako akatsak zuzentzeko.
- Etxebizitzak Eraberritzeko Finantza Neurrien moldaketa Ordena, 2011ko azaroaren 23koa.
- Etxebizitzak Eraberritzeko Finantza Neurriei egindako bigarren moldaketa jasotzen duen Ordena, 2014ko azaroaren 26koa, Enplegu eta Gizarte Politiketarako Kontseilariak onartua.

FORU ALDUNDIAK

ARABA:

- Diputatu Kontseiluaren 20/2014 Foru Dekretua, apirilaren 8koa, Gizarte Zerbitzuen Sailak eta Gizarte Ongizaterako Foru Erakunde autonomoak (GOFE) ezintasun egoera aitortuta duten pertsonen emango dizkieten banakako diru-laguntzak arautuko dituzten oinarri orokorrak onartzen dituena.
- Desgaitasuna onartuta duten pertsonen banako laguntzak emateko deialdi publikoa. 2019ko ekitaldia. ALHBO, 66. Zenbakia/2019.

BIZKAIA:

- Foru Aldundiko 211/2019 Foru Dekretua, abenduaren 30ekoa, non mendekotasun-egoeran dauden edo desgaitasuna duten pertsonentzako laguntza-produktuak eskuratzeko deialdia onartzen da 2020 eta 2021 urteetarako, biak ala biak GIZATEK programan txertatuta.
- Foru Aldundiko 171/2017 Foru Dekretua, abenduaren 26koa, non mendetasun-egoeran dauden edo desgaitasuna duten pertsonentzako laguntza-produktuak eskuratzeko 2018 eta 2019an eman beharreko diru-laguntzak (Gizatek) onartzen dituena.

GIPUZKOA:

- 87/2008 Foru Dekretua, abenduaren 23koa, ezgaitasuna edo mendekotasuna duten pertsonentzako Etxean programako banakako laguntzak arautzen dituena.

UDALETXEAK

- Udal ordenantzak irigarritasunaren esparruan.
- Udal Arautegietako laguntzak eta diru-laguntzak irigarritasuna hobetzea helburu duten lanak egiteko.