

OHIKO GALDEREN BILDUMA



AZTERLANAREN PLANA.
IGOGAILUAK INSTALATZEA
ITSASONDO

1. ERKIDEGOAK. KUDEAKETA ETA BOZKETAK

ZEIN GEHIENGO BEHAR DA IGOGAILUA INSTALATZEA ONARTZEKO?

Igogailua jartzea eraikinaren irisgarritasuna hobetzeko jardueratzat hartzen da. Oro har, nahikoa izango da partaidetza-kuoten gehiengoa ordezkatzeko duten jabeen gehiengoaren aldeko botoa. Hala ere, kasu jakin batzuetan (70 urtetik gorakoei edo desgaituei irisgarritasun unibertsala bermatu behar zaienean, adibidez), legeriak baldintza espezifikoak ezar ditzake komunitatea jarduerari ekitera behartzeko.

JABE GUZTIAK BEHARTUTA AL DAUDE INSTALAZIOA ORDAINTZERA? ETA ETXEPEKOREN BATEK AURKA BOZKATZEN BADU?

Oro har, jabe guztiak behartuta daude instalazio-gastuetan parte hartzera, beren partaidetza-kuotaren arabera, baita aldeko botoa eman ez badute ere.

Izan ere, igogailu bat jartzea hobekuntzatzat hartzen da, eta eraikin osoaren onerako da, batez ere irisgarritasunari eta higiezinaren errebalorizazioari dagokienez.

Legez ezarritako gehiengoaren arabera hartutako erabakiak nahitaezkoak dira jabe guztientzat. Beraz, nahiz eta auzokideren batek aurka bozkatu, akordiotik eratorritako betebeharrak onartu beharko ditu, kostuetan parte hartzea barne, araudiak aurreikusitako kasu oso zehatzetan izan ezik.

NOLA BANATZEN DIRA INSTALAZIOAREN KOSTUAK?

Kostuak, oro har, elementu pribatibo bakoitzak erkidegoan duen partaidetza-kuotaren arabera banatzen dira.

Hala ere, komunitateak banaketa-irizpide desberdinak adostu ditzake (adibidez, erabileraren edo onuraren arabera), betiere indarrean dagoen legediaren arabera hartutako baliozko akordioa badago.

NOLA KUDEATZEN DA BOZKETA KOMUNITATEA HAINBAT ATARIK OSATZEN BADUTE?

Lehenengo, eraikinaren ohar sinplea begiratu (hasierako eskriturak). Estatutuak barne hartzen ditu?

- BAI: Estatutu hauek adierazten dutena
- EZ: Erkidegoak aparte eginda al ditu estatutuak? Erregistratuta daude?
 - BAI: Estatutu hauek adierazten dutena
 - EZ: Estatutu horiek sortu eta akordioak markatu beharko dituzte.

Estatutuek Jabetza Horizontalaren Legea bete behar dute eta Jabetza Erregistroan erregistratuta egon behar dute. Baliteke erregistratuta ez egotea eta baliodunak izatea.

Estatutuak egonda, Erkidegoak Estatutuez bestelako baldintzak erabaki ditzake, baldin eta adostasuna badago.

Atarietako batek gainerakoen baimenik gabe jardun badu, aurrekari bat sor dezake.

NOLA KUDEATZEN DA BOZKETA, OBRAK BI KOMUNITATERI ERAGITEN BADIE?

Jarduerak erkidego edo azpierkidego bat baino gehiagori eragiten badie, horien guztien arteko akordioak koordinatu beharko dira.

Erkidego bakoitzak bere eskumenen esparruan onartu beharko du jarduketa, eta, horrez gain, igogailuaren kostuak banatzeko, erabiltzeko eta mantentzeko irizpideak zehaztu beharko ditu.

Irizpide horiek argi eta garbi arautu beharko dira.

Kostuen banaketa berariaz zehaztu behar da inplikaturako erkidegoen artean, eta hainbat irizpideren arabera ezarri ahal izango da, hala nola etxebizitza-kopurua, partaidetza-kuotak, igogailuaren aurreikusitako erabilera edo jarduketaren eragin-maila.

Funtsezkoa da irizpide horiek idatziz jasotzea eta komunitateek onartzea, etorkizunean sor daitezkeen gatazkak saihestuz.

Horrelako esku-hartzeetan, bereziki gomendagarria da kostuak egikaritzeko, erabiltzeko, mantentzeko eta banatzeko baldintzak hasieratik zehaztuta eta dokumentatuta geratzea, inplikaturako komunitateen arteko akordio formalen bidez.

Era berean, gomendagarria da aholkularitza teknikoa eta, hala badagokio, juridikoa izatea, jarduketa behar bezala egituratu ahal izateko (estatutuak, hitzarmenak, zortasunak, etab.), segurtasun juridikoa bermatuz eta etorkizuneko gatazkak saihestuz.

NORK EMATEN DU BOTOA ETXEBIZITZA ERRENTAN BADAGO?

Jabeak maizterrari eman diezaioke botoa.

NORK ESKATZEN DITU LAGUNTZAK ETXEBIZITZA ERRENTAN BADAGO?

Laguntzak eskatzeko orduan, jabearen eta errentatuaren artean adostu beharko dute nork ordaintzen duen obra eta, beraz, nork jasotzen dituen laguntzak (kontuz, laguntzak jasotzeko lehenengo etxebizitza izan behar du).

Laguntza partikularrak maizterrak eska ditzake, baldin eta erroldatuta badago eta alokairu-prozesuak dena behar bezala badu (Eusko Jaurlaritzari bidalitako kontratu sinatua, ordaindutako fidantza, bi alderdien deklarazioetan sartua...).

2. LAGUNTZEN KUDEAKETA

ZEIN DA LAGUNTZAK KUDEATZEKO OHIKO PROZEDURA?

1. Obrak hasi aurretik

- Aurreproiektu edo proiektu teknikoa eduki behar da.

Ez da obra hasi behar laguntza eskatu baino lehen, deialdiek eskatzen baitute diruz lagundu daitezkeen jarduerak eskaeraren ondoren egitea eta eskaera behar bezala aurkeztu izana.

2. Eskabidea aurkeztea

- Oro har, telematikoki izapidetzen dira, Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoaren bidez, ziurtagiri digitala edo baliozko identifikazio elektronikoa erabiliz.
- Eskabide normalizatua, inprimaki ofizialaren eta deialdian eskatutako dokumentazioaren bidez.

3. Aurkeztu beharreko agiriak

- Komunitatearen dokumentazioa

- Jabeen erkidegoaren estatutuak eta IFZ.
- Batzarraren akta, obra gauzatzea erabakiz edo ordezkariari laguntza izapidetzeko ahalmena emanaz.

- Dokumentazio teknikoa

Proiektu edo aurreproiektu teknikoa, teknikari eskudunak sinatua.

- Irogailuaren/irisgarritasunaren obren aurrekontu zehatza.
- Obraren amaierako ziurtagiria jarduketak amaitu direnean (gastua justifikatzeko).

- Eskatutako aitorenak

- Erantzukizunpeko adierazpenak:
 - Zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak egunean izatea.
 - Bateriaezinak diren beste dirulaguntzarik ez jasotzea (edo jaso direnen aitorea).
- Udal- eta foru-programetan, honako hauek ere eska ditzakete:
 - Eskaera sinatzen duen erkidegoaren eraketa eta haren ordezkaritza egiaztatzen duten agiriak.

4. Aurkezteko epeak

Gaur egun, Eusko Jaurlaritzak laguntzak eta mailegu kualifikatuak ditu OBRA KOMUNITARIOETARAKO (2. LERROA) etxebizitzak, eraikinak, irisgarritasuna eta eraginkortasun energetikoa birgaitzeko jarduketak babesgarrietarako, 2030/12/31ra arte eskabideak aurkezteko epearekin, eta eskaerak aurkezteko hurrenkera zorrotzaren arabera ordenatzen dira.

NOR ARDURATZEN DA LAGUNTZAK IZAPIDETZEAZ?

Komunitateko administrazioak, proiektua idatzi duen teknikariak edo enpresa espezializatuek kudea ditzakete laguntzen izapideak, komunitateak erabakitzen duenaren arabera.

Nolanahi ere, garrantzitsua da eskaera ezarritako epeen barruan egitea eta eskatutako dokumentazioa aurkeztea.

NORK JASOTZEN DITU ERKIDEGOKO LAGUNTZAK?

Ohikoa da Erkidegoko laguntzak ez banatzea eta obraren zati bat ordaintzeko zuzenean erabiltzea.

Batzuetan, Erkidegoak jasotako laguntza hori banatzea erabakitzen du, partaidetza-kuoten arabera.

Laguntzak eskatzeko orduan, jabearen eta errentatuaren artean adostu beharko dute nork ordaintzen duen obra eta, beraz, nork jasotzen dituen laguntzak (kontuz, laguntzak jasotzeko lehenengo etxebizitza izan behar du).

3. AZTERLAN TEKNIKOA

NOR ARDURATZEN DA TEKNIKARIAK ETA OBRA KONTRATATZEAZ?

Jabeen erkidegoa, bere ordezkaritza-organoaren bidez (presidentea eta/edo administratzailea), teknikariak eta eraikuntza-enpresa kontratatzekeo arduraduna da.

Normalean, proiektua idatzi duen teknikariak komunitateari aholkua ematen dio prozesu horretan.

BEHARREZKOA AL DA ZUZENDARITZA FAKULTATIBOA (ARKITEKTOA) IZATEA OBRA MOTA HONETAN?

Bai, beharrezkoa da horrelako obren zuzendaritza fakultatiboa zuzenduko duen teknikari kualifikatu bat izatea, eta oso gomendagarria da eraikuntza-enpresarekiko independentea den zuzendaritza fakultatibo bat izatea, arkitekto bat buru duena, horrelako jarduketetan.

Lehendik dagoen eraikin batean igogailua jartzea obra konplexua da, eta egiturazko elementuei, irisgarritasunari, instalazioei eta, askotan, jabetza pribatuei eragiten die. Horregatik, kontrol tekniko zorrotza behar da diseinu-fasetik egikaritu arte.

Zuzendaritza fakultatiboaren eginkizun nagusiak hauek dira:

- Konponbide teknikorik egokiena definitzea, alde zurreko proiektu baten bidez.
- Lanak behar bezala gauzatzen direla gainbegiratzea.
- Indarrean dagoen araudia eta proiektuaren baldintzak betetzen direla egiaztatzea.
- Neurketak, ziurtagiriak eta obraren kostuak kontrolatzea.
- Gauzatzean sor daitezkeen ezusteko teknikoak ebaztea.

Kontrol tekniko independente hori edukitzeak aukera ematen dio komunitateari obra kalitatez, segurtasunez eta aurreikusitakoaren arabera egingo dela bermatzeko, desbideratze ekonomikoak eta etorkizuneko arazoak saihestuz.

Eraikuntza-enpresa bat kontrol tekniko independenterik gabe zuzenean kontratatzeak hainbat arrisku ekar ditzake komunitatearentzat:

- Soluzioaren alde zurreko zehaztapenik eza
- Kontrolatu gabeko gaitzesak
- Konponbide tekniko desegokiak
- Arauak ez betetzea
- Gatazkak obran zehar, bitartekotza eta zuzendaritza teknikoko figurarik gabe Komunitatearen interesen defentsarik eza: eraikuntza-enpresak gauzatzen du obra, baina ez du jarduten jabe guztien interesak zainduko dituen agente independente gisa.

Horregatik guztiagatik, gomendatzen da komunitateak zuzendari fakultatibo gisa jardungo duen teknikari kualifikatu bat izatea, jarduketaren fase guztien kontrol egokia bermatuz.

ZER GERTATZEN DA OBRAN USTEKABEKOAK EDO GAINKOSTUAK SORTZEN BADIRA?

Obran zehar, hasieran aurreikusi gabeko inguruabarrak ager daitezke, batez ere lehendik dauden eraikinetan.

Ustekabeko horiek zuzendaritza fakultatiboaren (arkitektoa) bidez kudeatzen dira. Zuzendaritza horrek beharrezko irtenbide teknikoak eta ondorio ekonomikoak baloratuko ditu, eta komunitateari jakinaraziko dio dagozkion erabakiak har ditzan.

JARRAITU AL DAITEKE ERAIKINEAN BIZITZEN OBRAK EGIN BITARTEAN?

Bai, kasu gehienetan posible da obrak eraikinaren ohiko erabilerarekin bateragarri egitea, baina lanen ondorioz eragozpen puntualak sor daitezke (zarata, hautsa, sarbide-murrizketak, etab.).

Enpresa eraikitzaileak eta zuzendaritza fakultatiboak neurriak hartuko dituzte eragin horiek gutxitzeko.

PROPOSAMENAK ESKAILERA KOMUNA ERAISTEA BADAOKAR, NOLA KUDEATZEN DA ERAISPEN-PROZESU HORI?

Hartutako konponbideak lehendik dagoen eskailera eraistea eskatzen duen kasuetan, lanak oso modu kontrolatuan egitea planifikatzen da, erabiltzaileen segurtasuna bermatzeko eta komunitateari ahalik eta kalte gutxien eragiteko.

Eskuarki, esku-hartze mota hori faseka antolatzen da, eta solairu bat egiten da eguneko. Horrela, egun bakoitzean dagokion tarte eraitsi eta eskailera berria jartzen da, eta sarbidea erabiltzeko moduan uzten da eguna amaitzean.

Segurtasun-arrazoiak direla eta, lan-ordutegian — normalean 8:00etatik 18:00etara, gutxi gorabehera — eraikina ebakuatu behar izaten da, ezin baita bermatu bizilagunen joan-etorria berriro dauden bitartean.

Nolanahi ere, jarduketa horiek xehetasunez planifikatzen dira, eta behar besteko aurrerapenarekin jakinarazten zaizkie jabe guztiei, aurreikusitako egutegia, eraginak eta, hala badagokio, gaitzen diren sarbide-neurri alternatiboak adierazita.

Zuzendaritza fakultatiboak eta enpresa eraikitzaileak koordinatzen dituzte lan horiek, ahalik eta segurtasun handienarekin egiten direla ziurtatzeko, eragozpenak ahalik eta gehien murriztuz eta eraikinaren irisgarritasuna egunero berritzen dela bermatuz.

EGON AL DAITEKE NIRE KOMUNITATERAKO AURKEZTUTAKO BIDERAGARRITASUN-AZTERKETAN JASOTAKOEZ BESTELAKO AUKERARIK?

Bai, kasu askotan diseinu-alternatiba gehigarriak egon daitezke. Hala ere, komunitatearentzat egindako bideragarritasun-azterlanak azterketa tekniko, ekonomiko eta arauemaile baten ondoren egokientzat jotzen diren konponbideak jasotzen ditu.

Zehazki, proposatutako aukerek eraikuntza-bideragarritasuna, kostuen optimizazioa eta jabetza pribatuetan ahalik eta eragin txikiena izatea lehenesten dute, bai eta indarrean dagoen araudia eta dagokion udalaren ordenantza espezifikoak betetzea ere.

Horregatik, beste aukera batzuk egon daitezkeen arren, azterlanean jasotakoak dira, oro har, komunitatearentzat faktore horien guztien artean oreka hobea eskaintzen dutenak.

ESPAZIO PRIBATUAK OKUPATU AL DAITEZKE IGOGAILUA JARTZEKO?

Zenbait kasutan, baliteke espazio pribatiboak (etxebizitzak edo lokalak) partzialki okupatu behar izatea, igogailua jarri ahal izateko.

Hala ere, horrelako konponbideak azken baliabidetzat hartu behar dira, eta horiek saihestea gomendatzen da, baldin eta irisgarritasuna jabetza pribatuei eragin gabe konpontzea ahalbidetzen duen alternatiba tekniko bideragarri bat badago.

Arrazoizko beste aukerarik ez dagoenean, egoera horiek banan-banan aztertu behar dira, justifikazio teknikoa eta legala baloratu. Era berean, konpentsazio ekonomikoak edo zortasunak sor daitezke, aplikatzekoa den araudiaren arabera.

Nolanahi ere, hartutako konponbideak orekarik onena bilatu beharko du jarduketaren bideragarritasunaren eta jabeen eskubideei ahalik eta kalte gutxien egitearen artean.

IGOGAILUA INSTALATU ONDOREN, ZER MANTENTZE-LAN EGIN BEHAR DIRA?

Igogailuaren aldian behingo mantentze-lana nahitaezkoa da, eta mantentze-lanetarako baimena duen enpresa batek egin behar du.

Mantentze-lan horrek barne hartzen ditu berrikuspenak, arauzko ikuskapenak eta jarduera zuzentzaileak, eta komunitateak bere gain hartu beharko du kostu hori.