

**ITZIAR ELORZA
(EKAKO KIDEA)**

Edozein hiritarrentzat etxebizitza bat erostea bere bizitzako inbertsio handi eta garrantzitsuenetakoa da. Horregatik, la-saitsunez egin beharreko zerbait da, izapide fiskal eta legal konplexua duen prozesua baita.

Etxebizitza bat erosi aurretik, hainbat gauza hartu behar da kontuan.

PREZIOA

Etxebizitzaren hasierako prezioari beste zenbait gastu gehitu behar izaten zaizkio, eta hori gogoan izatea garrantzitsua da kontuak egin aurretik. Gogoratu behar da etxebizitzaren salerosketari dagozkion gastuak ez direla sartzen bankuen maileguen gastuetan. Normalean, batera ordaintzen dira, eta ez da ondo bereizten zein den zein. Adituen kalkuluen arabera, etxebizitza bat erosteko gastuak estaltzeko, etxebizitzaren prezioaren %8 behar da, eta hipoteka maileguaren gastuentzat, %1-2 inguru.

KOKAPENA

Kontuan hartu beharreko beste faktore bat etxebizitzaren kokapena eta ingurunea da, ez baita bereiz ikusi behar, baizik eta ingurunearekin duen harremanean.

Etxebizitza bat erosi aurretik, inguruan zarata iturririk ba ote den ikusi behar da: aireportu, errepide, tren, taberna edota diskotekarik... Horiek atsedena eta egonaldia bera ezatseginak egin baititzakete. Logelen ingurua arreta handiz begiztatu behar da.

Ez dira ahaztu behar etxe inguruko baliabideak: komunikazioa, garraio publikoak, osasun zerbitzuak, merkatuak eta umerik izanez gero, ikastetxeak...

Etxebizitzaren orientabide onak klimatizatzen lagun dezake. Hotza egiten duen lekuetan, hobe da hegoaldea hautatzea edota, bestela, mendebaldea; ez baita izaten hainbeste haize eta euri. Uda luze eta beroak izaten badira, aldiz, hobe da iparraldera jotzen duen etxea, tenperatura altuak hobeto eraman ahal izateko.

KALITATEA

Kalitateak eta prezioak beti joan behar dute proportzio zuzenean. Ondo bukatua dagoela ziurtatu behar da, baita erabiltako materialak klima motarako egokiak eta kalitate onekoak diren ere (klima hotzen kasuan, egurrezko zoruak). Hori ez da soilik begiratu behar etxebizitzaren barnean; aitzitik, ingurune

Etxea erosten

Izapide fiskal eta legal konplexua duen prozesua da etxebizitza baten salerosketa



IMANOL OTEGI / ARGAZKI PRESS



LANDER FERNANDEZ DE ARROYABE / ARGAZKI PRESS

Etxebizitzaren akatsak

Etxebizitza erostea jendeak egiten duen inbertsiorik handiena izaten da. Baina etxeek luzaro iraun behar dute. Beraz, bermerik onena zor zaigu.

Hasieran, legeak sei hilabeteko bermea ematen zuen. Baina epe hori laburregia zen, oso zaila baita etxebizitza batean egon daitezkeen akatsak eta eskasiak hain denbora laburrean ikustea. Demagun, etxeke teiltatutik euria iragazten dela. Ez da begi-bistako akatsa, eta lehendabiziko itoginak agertu arte ez guke horren berri izango. Eta sei hilabeteren buruan gertatuko balitz, bermeak ez luke ordurako baliorik izango.

Hori guztia kontuan harturik, oso garbi dago etxe-eroslea gehiago babestu behar zela. Gaur egun, 10 urteko bermea dago etxea bukatzen denetik.

Aldi horretan akatsik sortuz gero, erosleak 15 urteko epea du kexa azaltzeko.

Baina, zein akats mota sartzen da bermearen barruan?

Begi-bistan ez dauden eraikuntzako akats

mota guztiak, legeak ezarritako epean sortuak badira.

Mota guztietako akatsak izan daitezke: etxea osorik edo zatika erortzea, kanpoko eta barruko arotz-lanak, instalazio elektrikoak, iturgintza, isolamendu termiko eta akustikoa, e.a.

Lehenengo erosleak ez ezik, hurrengo etxebizitza erosi badute erreklamazioa egiteko eskubidea, akatsa 10 urteko epean sortzen bada.

Etxean konponketa handi bat eginez gero, (esaterako, teiltatua osorik konpontzea), berme epe berbera erabiltzen da: 10 urte, alegia. Epe horrek ez du konponketa txikiatarako balio.

Akatsik sortuz gero, obran parte hartu duten guztiak dira erantzule: arkitektoa, aparejadorrea, eraikitzailea eta sustatzailea. Errurik izan ez badute, frogatu egin beharko dute.

Etxebizitza berria erosten badugu, hamar urteko bermea daukagula jakitea benetan lasaigarria da. Komenigarria da noizean behin etxea ondo aztertzea, akatsik ba ote dagoen ikusi, eta erreklamazioa egin ahal izateko.

komunak ere kontuan hartu behar dira, eta baita beste zenbait zerbitzu ere: berogailu eta ur beroaren instalakuntzak (indibiduala edo kolektiboa), gasa...

AZALERA

Azalera metro koadrotan neuritzen da, baina eraikitako azaleraren eta erabilgarria denaren artean bereizketa egin behar da. Eraikitako azaleraren baitan, espazio komunak sartzen dira; hala nola, balkoiak, terrazak, garajea, trasteroa, eta ataria. Azalera erabilgarriaren baitan, aldiz, etxebizitzaren zola hartzen da kontuan, horma, trenkada eta hodian azalera alde batera utzirik.

Etxebizitza bat erostea ez dago guztion eskura, eta sarri, bigarren eskuko bat lortzea ere nekeza izaten da. Errenta txikia duten pertsona horientzat, Eusko Jaurlaritzak eta promotore pribatuak urtero milaka pisu eskaintzen dituzte.

Sustapen publikoko horien artean, hainbat etxebizitza mota daude; urteko 33.055 euro baino gehiago eta 9.015 baino gutxiago jasotzen ez duten familietara bideratuak direnak. 9.015 eta 15.025 euro bitarteko gizarte etxebizitzak, erosteko ahalmen oso urria (3.005-15.025) duten familietara bideratuak.

Babes ofizialeko eta sozialeko etxebizitzek 90 metro koadroko azalera izaten dute, eta babes erregimenak 20 urte irauten du. Epe horren aurretik saldu nahi bada, prezioa Eusko Jaurlaritzak eman ohi du; hark lehentasuna du pisua eskuratzeko beste edonoren aurrean. Abantailen artean, azpimarratu beharrekoa da etxebizitza guztietan garajea eta trasteroa egon ohi direla. Gainera, sukaldeak erabat horniturik etortzen da, eta tresna elektrikoak ere ekartzen ditu.

Etxebizitza horiek eskuratu ahal izateko, zenbait baldintza bete beharra dago; hala nola: jabetzarik ez izatea, herrian gutxienez urtebetez bizi izatea, eta azken hamar urteetan, gisa horretako laguntzarik ez jaso izatea.

Etxebizitza horiek eskuratzeko aukera izateko eta apuntatzeko Etxebiderra deitu edo joan behar da. Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuak galdetegi bat eman ohi du, erakutsi behar den dokumentazioa zein den. Eskaera edozein euskal aurrezki kutxatan ere egin daiteke.

Erakutsi behar den dokumentazioa: 14 urtetik gorako familiako kide guztien N-aren fotokopia bana, familiako liburuaren fotokopia (familia ugari bada, akreditazioa), erroldatze ziurtagiria eta fotokopia.