

ETXEJABE- ELKARTEAK:

zenbat ordaindu behar dut kuota?

Jabego Horizontalaren Legeari jarraiki, etxejabe bakoitzak kuota jakin bat ordaintzea izaten da ohikoena, higiezinak duen altueraren, kokapenaren eta gainazalaren arabera.

Gastuen zerrendatik ezabatu ezin den horietakoa da. Berdin dio hileroro ordaintzekoa den, hiru hilez behin, sei hilez behin edo urtean behin. Pisu edo lonja baten jabe direnek, parte-hartze kuota bat izaten dute higiezi-na osorik hartuta, eta horren arabera ezar-tzen zaio bakoitzari zenbateko kuota ordaintzea dagokion, gero gastu komunei, ezohikoei eta derramei aurre egiteko. Dirua ematerakoan ez ezik, hartzerakoan ere kontuan hartzen da kuota hori: jabe-tza komunak saltzetik lortzen den dirua banatu behar denean (atezainaren etxea salduta, adibidez), edo alokatzetik hileroro lortzen den dirua jaso behar denean, edo gune komu-nak udalari uzteagatik eskuratzen den kalte-ordaina partitu behar denean. Kuotaren auziak, berez, ez luke arazori-rik sortu behar, baina etxejabe asko ez dira ados egoten ordaindu behar izaten duten kuotarekin. Horrek ezinegona sortzen du bizilagunen artean, eta zail-tasun asko eragiten ditu sarri premia-zko izaten diren lanak abian jartzeko.

Non eta nola ezartzen da kuota?

Jabego Horizontalaren Legeak esaten duenez, "tituluan" bertan agertzen da parte-hartze kuota zenbatekoa den. Jabegoa eratzeko tituluari buruz ari da. Eraikin baten jabea ezingo da hasi jabego horizontalak ezartzen di-



tuen arauari eta erregimenari jarraitzen, harik eta eraikinaren jabe bakarrak, eraikitzaile-sustatzaileak edo etxejabe guztiek, aho batez, eratzeko titulua gauzatzen ez duten arte. Titulu horretan agertuko dira eraikinaren deskribapena, elementu komun eta pribatuenak, eta pisu eta lokal bakoitzari dagokion parte-hartze kuota.

Hortaz, dokumentu bat baino gehiago behar izaten da: alde batetik, eraikina oso-osorik deskribatzen duena (jabego horizontala eratzeko titulua deitzen zaio), eta, bestetik, etxebizitza bakoitzaren dokumentuak (pisu eta lokal bakoitzaren eskriturak, esaterako, non adierazten den zenbateko parte-hartze kuota duen bakoitzak elementu komunetan).

Nola aldatzen da kuota? Etxejabeen batzarrak aho batez adostuta.

Eta erabakitzen badute lan edo zerbitzuren bat egingo dutela baina etxebizitza edo lokal baten jabeari ez diotela ordainaraziko, orduan nola ordaindu behar dute gainerakoek? Egokitu egin beharko dira gainerako ordaintzaileen kuotak, guztien artean % 100 osatu arte.

Adibidez? Demagun, higiezin batean igogailua jarri nahi dutela ■■■





■■■ eta aho batez erabakitzen dutela etxabeen dauden saltokiek ez dutela deus ordainduko. Eta demagun salto-ki horiek parte-hartze kuotaren % 20 osatzen dutela; orduan, hiruko erregela bat egin beharko da, etxejabeek osatzen duten % 80 hori % 100 bihurtzeko.

Honela: 10 etxebizitza eta 4 lokal dituen etxejabe-elkarte bat daukagu, eta etxebizitza bakoitzak % 8ko kuota dauka eta lokal bakoitzak, % 5koa. Honako erregela hau ezarriko genioke:

$$10 \text{ etxebizitza} \times \% 8 = \% 80$$

$$4 \text{ lokal} \times \% 5 = \% 20$$

Gastu guztiak ordaintzeko (% 100), etxebizitzak soilik hartu behar dira kontuan, eta horiek kuotaren % 80 egiten dute:

$$\frac{80}{8} = 100$$

$$8 \times x = 800$$

$$x = 800 / 8 = \% 10$$

Horixe da kuota berria, etxebizitzek soilik ordaindu behar dituzten gastuei aurre egiteko. Hau da, zerbitzu jakin hori ezartzeko, gastuen % 10i erantzun beharko die etxebizitza bakoitzak, eta ez, orain arte bezala, gastuen % 8ri.

Etxebizitza guztiak berdín ordaintzen dute? Ikusi berri dugun adibidean bai, baina ohikoena izaten da etxebizitza bakoitzak bere kuota edukitzea, altueraren, kokapenaren eta gainazalaren arabera.

Baina etxejabe-elkarte askotan, jabe guztiak kopuru berbera ordaintzen dute. Adostu liteke -aho batez, betiere- etxejabe guztiak berdín ordainduko dituztela gastu guztiak, baina esperientziak erakusten du horrek, luzera, nahigabe handia sortzen duela eta kalte egiten diola etxejabe-

elkartearen harmoniari eta eguneroko bizikidetzari.

Etxejabeek hala adostu badute baina norbaitek nahiko balu bakoitzari dagokion kuotaren arabera ordain dezatela, zer urrats egin behar lituzke? Aho batez erabaki behar da etxejabeen batzarrean. Hori bai, pentsatzekoa izango da al daketa ez dela denen gustukoa izango, batzuei mesede egingo dielako eta beste batzuei kalte; ondorioz, zaila gerta daiteke ahobatezko adostasuna iristea.

Etxejabe bat kexu agertzen bada kuotak gaizki kalkulatu daudelako eta gainazal oso desberdinek dituzten pisuek kuota bera ordaintzen dutelako, zer egin dezake? Komeni da arkitekto batengana edo aparejadore batengana jotzea. Profesional horiek argitu dezakete kuota ongi kalkulatu ote dagoen tituluan; alegia, lege-irizpideek agindu bezala, gainazal erabilgarria, barne- eta kanpo-kokapena eta kokalekua aintzat hartuz kalkulatu den.

■ Adostu liteke -aho batez, betiere- etxejabe guztiak berdín ordainduko dituztela gastu guztiak

Zer betebeharrak dituzte etxejabeek?

- 1 Komunitatearen instalazio orokorrak eta beste elementu komunak errespetatu behar dituzte (fatxadak, terrazak, balkoiak, ataria, eskailerak, patioak, antena kolektiboak...).
- 2 Bere pisua ongi zaindu behar du, komunitateari edo beste etxejabeek kalterik ez egiteko moduan.
- 3 Bere etxebizitzan sartzeko baimena eman behar du elementu komun bat konpondu behar denean eta lan jakin bat egin behar denean; adibidez, eraikinaren hoditeria orokorra konpontzeko, gerta liteke norbaiten komuneko paretak zulatu behar izatea edo zorua altxatu behar izatea, eta halakoetan, bizilagunak ezin du ezezkorik esan. Jakina, komuneko paretak eta zorua konpontzeko gastuak, etxejabe guztiaren artean ordaindu beharko dituzte. Horrez gain, bizilagunek beren higiezinak utzi behar dituzte zerbitzu jakin batzuetarako erabil ditzaten (zordun izatea esaten zaio horri): ohiko egoera izaten da, adibidez, lokal bati zatiren bat kendu behar izatea igogailu berria jartzeko, baldin eta batzarrak behar bezala erabaki badu igogailua jarriko dutela, eta baldin eta onartu badu kalte-galeren ordaina ematea.
- 4 Haren parte-hartze kuotak dioenaren arabera edo adostu dutenaren arabera, gastu orokorrei erantzun behar die, higiezina egoera onean eduki ahal izateko. Salerosketa-eskirituran, saltzaileak adierazi behar du ordainduak dituela komunitate-gastuak, eta hala ez bada, zenbat zor duen jakinarazi behar du. Eta ziurtagiri bat aurkeztu behar du une horretantxe, baieztapen horien egiaztagarri. Hori gabe, ezingo du eskriturarik eman, baldin eta erosleak ez badu espresuki salbuesten betebeharrak horretatik.
- 5 Erreserba-funtsarentzat ekarpenak egiten lagundu behar du, eraikina kontserbatzeko eta konpontzeko lanei erantzun ahal izateko. Erreserba-funtsa inolaz ere ezingo da izan ohiko azken aurrekontua baino % 5 txikiagoa.
- 6 Etxejabe elkartearen idazkari lanetan ari denari jakinarazi behar dio Espainiako zer lekutan bizi den eta zein duen helbidea, zitazioak eta jakinarazpenak hara bidaltzeko. Helbide horren berririk ez bada, komunitatean bertan duen pisura edo lokalera bidaliko zaizkio.
- 7 Komunitatearen presidenteari edo administratzaileari jakinarazi behar dio etxebizitzaren edo lokalaren jabea aldatu dela.

Eta etxejabe-elkarteak ez badu deus egiten egoera zuzentzeko, bizilagun horrek uko egin diezaiokie kuotak ordaintzeari? Ez, gastu komunetarako dirua jarraitu behar du, une horretantxe daukan kuotaren arabera, hori delako haren betebeharra. Beti eska dezake gai horren inguruko txosten tekniko bat, eta behin hori eskuratu eta aztertu ondoren, etxejabe-elkartearen lehendakariari galdegiten ahal dio gai hori sar dezala hurrengo batzarreko gaitzerrendan, edo ezohiko batzar batera dei dezala. Emaizta onik lortzen ez badu, abokatu batekin hitz egin dezake.

Etxejabe batek baimena eskatu die gainerakoei etxebizitza bat bitan zatitzeko; nola eragingo lioke horrek kuotei? Kasu horretan, beharrezko izaten da etxejabeen batzarrak aho batez onar dezala, haren ardura baita pisu berrientzako kuotak ezartzea, eta horrek ez du zertan ekarri gainerako etxejabeen kuotak aldatzea. ■