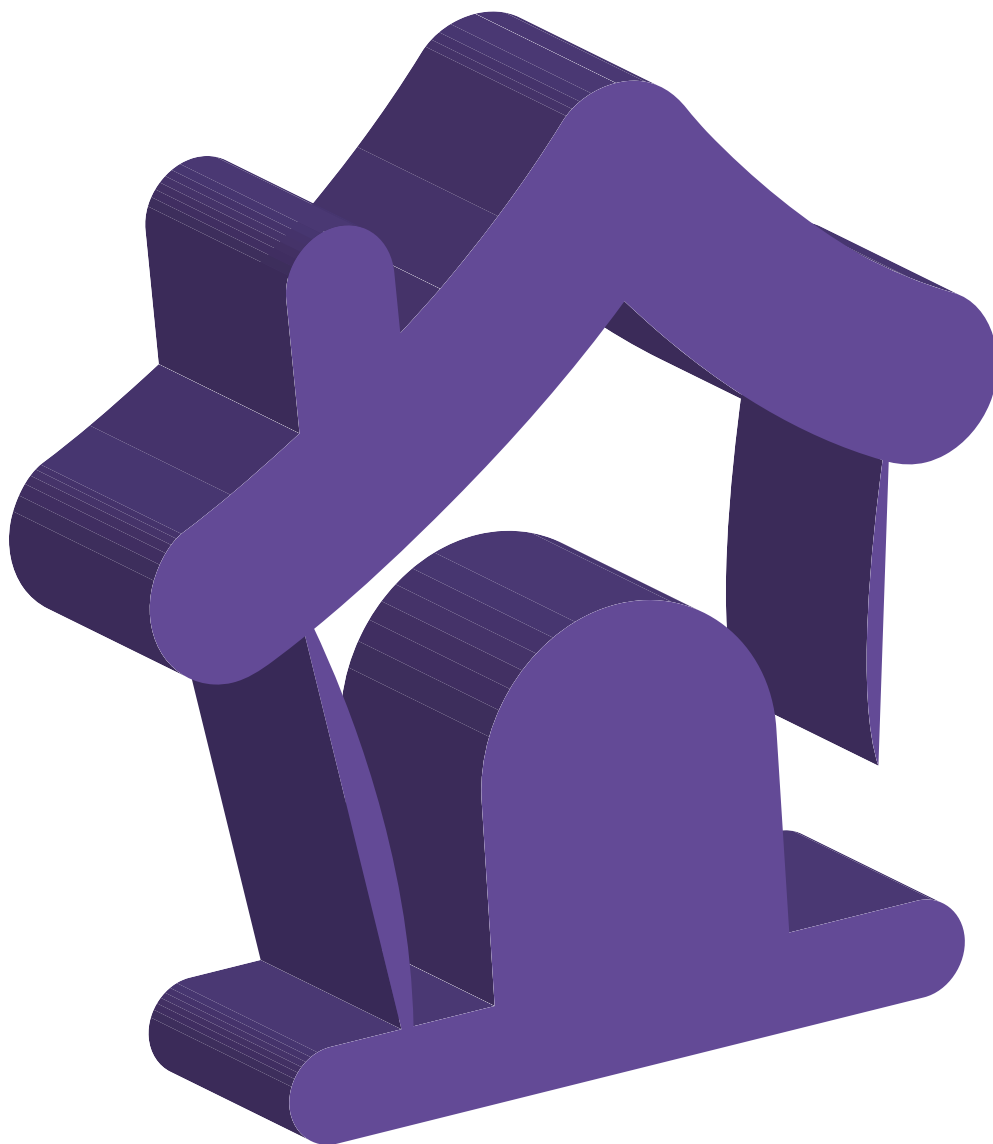


ETXEBIZITZA KOOOPERATIBAK





CSCE

EKGK

OHARRA: Euskadiko Etxebizitza Kooperatiben Federazioarik ez dagoen bitartean, CSCE-EKGKko abokatuak erantzuten ditu Etxebizitza Kooperatiben inguruko zalantzak.

Zer da etxebizitza-kooperatiba bat?

Bere kooperatibako bazkideentzako etxebizitzak sustatzea da Etxebizitza Kooperatiben helburua. Etxebizitza kooperatibako bazkide izanda, etxebizitzen sustatzailea izango zara, ondoren etxebizitza horietako bat jabe goan edo alokairuan eskuratu ahal izateko.

Hortaz, bazkideek enpresari gisa jardungo dute, enpresaren (kooperatibaren) kudeaketan parte hartuz, kooperatibaren kapital sozialean partaidetza gisa jarritako fondoak arriskuan jarritz, eta egon daitezkeen galerei aurre egin edo enpresak sortu ditzakeen etekin ekonomikoak eskuratzuz.

Enpresa (kooperatiba), eta ondorioz haren jabeak (bazkideak) ere, sustapenaren arduradunak dira, bai eraikitzen den bitartean, zein araudiak (38/199 Eraikuntzaren Antolamendu Legeak) zehazten duen ardura-epean.

Kooperatiben kudeaketa

Kooperatibaren organo nagusia Batzar Nagusia da, eta bertan bazkide guztiak biltzen dira. Gutxienez, urtean behin bildu behar da. Besteak beste, ondoko hauek dira bere eskumenak: urteko kontuak onartzea, ekitaldian zehar egindako kudeaketa-lanen eta etorkizuneko aurreikuspenen berri jasotzea, ordainketa-egutegia onartzea, Artezkaritza Kontseiluko kideak izendatzea...

Artezkaritza Kontseilua kooperatiba kudeatu eta ordezkatzear arduratzen den organoa da, eta Batzar Nagusiak izendatutako lagunek osatzen dute. Kooperatibaren kudeaketari eragiten dion akordioaren bat hartu behar den bakoitzean bildu behar du: kontratatzea (erakunde kudeatzailea, eraikuntza enpresa...); izapide juridiko, ekonomiko eta hala dagokionean, administratiboak betetzea... Egiten diren lanen gaineko informazioa unean unean helarazi behar zaie bazkideei.

Kooperatibak, Artezkaritza Kontseiluaren bidez, eguneroko lanez eta esparru juridiko, ekonomiko eta administratiboko izapide legalez arduratuko den erakunde kudeatzailea kontratatu dezake. Etxebizitza kooperatibetan ohikoa da sozietate kudeatzaileak arduratzea kooperatibak eratzeko bultzada emateaz. Erakunde kudeatzaileak, egindako lanen ordain gisa, kooperatibaren gastu osoen gaineko portzentaje bat jaso ohi du, normalean % 6 eta % 15 bitartekoa, eskainitako zerbitzuen arabera.

Kooperatiba bera etxebizitza sustapen bat baino gehiago bultzatzen ari bada aldi berean, sustapen bakoitzari kudeaketa-arloko autonomia bermatu behar dio (bereizitako kontabilitatea...). Halaber, sustapen bakoitzak bere Junta Berezia edukiko du, eta Junta bakoitzeko bazkideek euren sustapenari soilik eragiten dioten akordioak hartuko dituzte; Batzar Nagusiak zein Artezkaritza Kontseiluak hartutako akordioak berretsi eta errespetatu beharko dituzte.

Behin sustapena amaituta, ohikoena kooperatiba-sozietatea desegitea da. Hala ere, sozietate sustatzailea, etxebizitzen sustapenean esku hartu duten gainerako eragileekin batera, arauak zehazten duen epearen barruan gertatzen diren eraikuntza-arloko kalteen erantzuleak dira, hala badagokie (10 urteko epea egiturazko kalteetarako, 5 urteko bizigarritasunari eragiten diotenetarako eta urtebetekoa akaberako kalteetarako). Ardura horiei aurre egiteko, komenigarria da kooperatibak mekanismoak aurreikustea sozietatea desegin ondoren eman daitezkeen erreklamazioei erantzuteko (asegurua...).

Kooperatibisten eskubideak eta betebeharrak

Eskubideak

- Kooperatibako organoak hautatzeko eta hautatua izateko eskubidea
- Batzar Nagusian hitzarekin eta botoarekin parte hartzeko eskubidea.
- Kooperatiban borondatezko baja eskatzeko eskubidea. Kasu horretan kooperatibak lagun horri bere diru-ekarpena itzuli beharko dio, beste lagun bat bere lekuan subrogatzen den unean..
- Informaziorako eskubidea:
 - Kooperatibaren Estatutuen kopia jasotzeko eskubidea.
 - Bazkideen Erregistro Liburua eta Batzar Nagusiaren Akten Liburua aztertzeko eskubidea.
 - Batzar Nagusietan eta Artezkaritza Kontseiluan hartutako erabakien kopia ziurtatua Artezkaritza Kontseiluari eskatzeko eskubidea, erabakiok berari eragiten diotenean.
 - Administratzaileengandik -Artezkaritza Kontseiluarengandik...- Kooperatibaren egoera ekonomikoa, zein jarraian aipatzen diren xedeetarako kooperatibak formalizatutako kontratuak ikusi eta argibideak jasotzeko eskubidea: eraikuntza-enpresarekin, erakunde kudeatzailearekin eta abarrekin sozietateak sinatutako kontratuak.
 - Batzar Nagusian eztabaidagai izango diren kontabilitate-arloko agiriak aztertzeko eskubidea, eta Artezkaritza Kontseiluari horren gaineko azalpenak eta argibideak eskatzeko eskubidea.
 - Kooperatibaren ibilbidearen edozein alderdiren inguruko argibide eta txostenak Artezkaritza Kontseiluari idatziz eskatzeko eskubidea.
 - Informaziorako eskubidearen mugak. Administratzaileek informazioa emateari uko egin ahal izango diote ondoko kasuetan soilik: informazio eskaera ausartegia edo oztopatzailea denean, edo informazioa emateak kooperatibaren interes legitimoak arrisku larrian jartzea ekarri dezakeenean.

Betebeharrak

- Batzar Nagusira eta deitzen duten gainerako organoetara, hitzarekin eta botoarekin, bertaratzeko betebeharra.
- Gobernu-organoei lege hartutako erabakiak betetzeko beharra.
- Kooperatibaren helburu soziala osatzen duten jardueretan parte hartzeko betebeharra.
- Kargu batetarako onartua izanez gero, hura onartzeko betebeharra, desenkusatzeko arrazoirik ez badauka.
- Kooperatibaren jarduera eta datuak isilpean gordetzeko beharra, horiek jakitera emateak interes sozialak kaltetzen baditu.
- Kapital Sozialera egindako diru-ekarpenak aurreikusitako baldintzetan egiteko beharra, eta helburu soziala oinarri duten gainerako betebeharrak ekonomikoei aurre egitea.
- Estatutu eta legeetan, zein Kooperatibako organoei lege hartutako erabakietan zehaztutako gainontzeko arauak betetzeko beharra.

Erregimen ekonomikoa

Etxebizitzaren sustapenak dirauen bitartean, bazkideek ondoko diru kopuruak ordaindu beharko dituzte:

- a) Kapital sozialera egindako diru-ekarpenak -derrigorrezkoak eta borondatezkoak-. Kopuru hauengatik ez da zergarik arinduko PFEZan.
- b) Etxebizitza eskuratzeko kontuan sartutako zenbatekoak. Etxebizitzan egindako inbertsio gisa hartuko dira, eta beraz, PFEZan zergak arinduko dira. Kooperatibak berak, urtero, aurreko ekitaldian ordaindutako zenbatekoak egiaztatzeke ziurtagiria igorri behar du.

Babes ofizialeko etxebizitza-kooperatibak Zer dira? Nola funtzionatzen dute?

Etxebizitza-kooperatiba batean parte hartzea babes ofizialeko etxebizitza (BOE) eskuratzeko moduetako bat da. Etxebizitza eskuratzeko modu honek hainbat berezitasun ditu, eta oso garrantzitsua da horien berri izatea kooperatiba batean sartu aurretik. Hemen, etxebizitza babestuen kooperatiba batean berme guztiekin parte hartzeko beharrezkoa duzun informazio guztia aurkituko duzu.

Nola esleitzen dira etxebizitzak?

Bazkide izateak etxebizitza jabegoan eskuratzeko (erosketa) eskubidea ematen du, kooperatibako estatutuetan jasotzen den bezala. Babes ofizialeko etxebizitza-kooperatibetan, bazkideak nortzuk izan daitezkeen, eta ondorioz, etxebizitzaren esleipendunak izango direnak zehazteko araututako prozedura dago.

Prozedura horren arabera, bazkideak erakartzeko 20 egunetik gorakoa izan behar duen epea zabalitzen dela iragarri behar da zabalpen handiena daukan egunkarian, Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean eta udaleko iragarki-taulan. Irabazi asmorik gabeko kooperatibek, 10 urtetik gorako antzintasuna eta 500 bazkideetik gora daukatenean, ez dute baldintza hori bete behar, eta deialdia idatziz iragarri behar dute bere bazkideen artean.

Edozeinek eman dezake izena kooperatibako bazkide izateko. Izena eman dutenen kopurua etxebizitza kopurua baino handiagoa bada, esleipena Notarioaren aurrean egindako zozketa bidez egingo da, eta esleipendunen zerrenda eta itzarote zerrenda sortuko dira. Bazkideen kopurua, aldiz, etxebizitza kopurua baino txikiagoa balitz, araututako esleipen prozesua errepikatu beharko litzateke, kopuru egokia lortu arte. Kooperatibako bazkide-sustatzaileek eurentzako gorde dezakete etxebizitzaren % 10 gehienez. Etxebizitzaren behin betiko esleipena zozketa bidez egingo da, eta kontuan hartu ahal izango da etxebizitzaren neurria bertan biziko diren familien neurria egokitzeko aukera.

Esleipendun guztiek, bazkide-sustatzaileak barne, Etxebizitza Babestuen onuradun izateko ezarritako eskakizun guztiak bete behar dituzte (diru-sarrerak, bizilekua, etxebizitzarik ez edukitzea...). Etxebizitza erosteko prezioak ezin du BOEtarako ezarritako dagoen gehienezko prezioa gainditu.