

JARDUNBIDE EGOKIEN KODEA

(6/2012 Errege Lege Dekretua)

BEZEROENTZAKO INFORMAZIOA

Jakinarazten dizugu aukera duzula baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzko martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretura eta une bakoitzean aplikagarria den araudira biltzeko. Legezko arau hauek aldatu dute Errege Lege Dekretu hori: 1/2013 Legeak, maiatzaren 14koak, hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzkoak; 1/2015 Errege Lege Dekretuak, otsailaren 27koak; 5/2017 Errege Lege Dekretuak, martxoaren 17koak; 6/2020 Errege Lege Dekretuak, martxoaren 10ekoak, eta 19/2022 Errege Lege Dekretuak, azaroaren 22koak.

Jardunbide Egokien Kodera biltzeko aukera izango dute ohiko etxebizitzaren gaineko hipotekaren bidez bermatutako kreditu edo mailegu baten zordun direnek (hipoteka-zordunek), betiere «baztertze-atalasean» daudela egiaztatzen badute. Era berean, zordun nagusiaren fidatzaile eta abal-emaileei ere Jardunbide Egokien Kodeko neurriak ezarriko zaizkie beren ohiko etxebizitzan, hipoteka-zordunarentzat ezarritako baldintza berberetan.

Ondore horietarako, familia-unitatetzat hartuko da honako hauek osatzen dutena: zordunak, horren ezkontideak (legez bananduta ez badago) edo inskribatutako izatezko bikotekideak eta etxebizitzan bizi diren seme-alabek, horien adina edozein dela, tutoretzapean, zaintzapean edo harreran daudenak barne.

Maileguen edo kredituen berme gisa eratutako hipoteketan Jardunbide Egokien Kodea ezartzeko, hipotekatutako ondasun higiezinaren eskurapen-prezioa ezingo da izan higiezinaren hedadura eta etxebizitza librearen metro koadroko batez besteko prezioa biderkatuta ateratzen dena baino % 20 handiagoa, 300.000 euroko muga absolutuarekin. Etxebizitza librearen metro koadroko batez besteko prezioa Sustapen Ministerioak ondasun higiezina erosi zen uterako eta hura dagoen probintziarako egindako Etxebizitzen Prezioen Indizearen arabera kalkulatu da.

Jardunbide Egokien Kodean aurreikusten diren jarduketa-faseak

1. Hipoteka-betearaztearen aurreko neurriak: ZORRA BERREGITURATZEA

2.

- a. Familia-errentaren gainean hipoteka-zamak eskatzen duen ahalegina 1,5 aldiz handitu bada, edo familia-unitatea 3.1.b) artikuluan zehazten diren zaurgarritasun bereziko egoeraren batean badago:
 - 5 urteko amortizazio-gabealdia ezarriko da.
 - Zorraren epea luzatuko da, mailegua ematen den datatik 40 urtera arte gehienez.
 - Euriborra ken % 0,10era murriztuko da interes-tasa aplikagarria 5 urteko gabealdian.
 - Nolanahi ere, epemugarik gabe, ez dira aplikatuko hipoteka-maileguen kontratuetan aurreikusitako interes-tasaren jaitsiera mugatzen duten klausulak.
 - Ez da ezerezte- eta amortizazio-komisiorik ezarriko 10 urteko epean.
 - Berandutze-interesak neurrira ekarriko dira: ordaintzeko dagoen kapitalaren % 2 gehituko zaio maileguan edo kredituan hitzartutako ordaindu beharreko interesari.
- b. Familia-errentaren gainean hipoteka-zamak eskatzen duen ahalegina EZ bada 1,5 aldiz handitu, edo familia-unitatea 3.1.b) artikuluan zehazten diren zaurgarritasun bereziko egoeretako batean EZ badago:
 - 2 urteko amortizazio-gabealdia ezarriko da.
 - Zorraren epea 7 urtez luzatuko da gehienez, mailegua ematen den datatik aurrera 40 urtera arte gehienez.
 - Interes-tasa aplikagarria murriztu egingo da, indarrean den araudiaren arabera maileguaren egungo balio garbiaren % 0,5, gabealdian.
 - Nolanahi ere, epemugarik gabe, ez dira aplikatuko hipoteka-maileguen kontratuetan aurreikusitako interes-tasaren jaitsiera mugatzen duten klausulak.
 - Ez da ezerezte- eta amortizazio-komisiorik ezarriko 10 urteko epean.

- Berandutze-interesak neurri ekarriko dira: ordaintzeko dagoen kapitalaren gehituko zaio maileguan edo kredituan hitzartutako ordaindu beharreko interesari.

3. Neurri osagarriak: KITA

Zorra berregituratuta lortzen den hileko hipoteka-kuota familia-unitateko kide guztien diru-sarrerak baino % 50 handiagoa bada, ez da bideragarria izango aipatutako neurriak ezartzea. Kasu horretan zordunak aukera du amortizatzeko dagoen kapitalaren gaineko kita eskatzeko, eta entitateak eskaera hori onartu edo ukatu ahal izango du, berregituratze-planaren bideragarritasunik eza egiaztatu eta hilabeteko epean. Gainera, kita eskatzeko, baldintza hauek bete behar dira:

- a) Familia-unitateko kideek ez edukitzea zorrari aurre egiteko adinako bestelako ondasunik edo ondare-eskubiderik.
- b) Zordunaren edo zordunen jabetzakoa den etxebizitza bakarraren gaineko hipotekaren bidez bermatutako mailegu edo kreditua izatea, etxebizitza hori eskuratzeko emandakoa, alegia.
- c) Bestelako berme erreal edo pertsonalik gabeko kreditua edo mailegua izatea, edo, berme pertsonalik badago, zordunak ez izatea zorrari aurre egiteko adinako bestelako ondasunik edo ondare-eskubiderik.
- d) Familia-unitatetik kanpoko zordunkideak egonez gero, aurreko a), b) eta c) apartatuetan adierazitako egoeretan egotea.

4. Hipoteka-betearaztearen ordezkotako neurriak: OHIKO ETXEBIZITZA ORDAINEAN EMATEA

Entitateak kita ukatzen badu, ezarritako baldintzak betetzen dituen bezeroak aukera izango du bere etxebizitza ordainean eman eta, horrela, zorra behin betiko kitatzea eskatzeko, enkantea iragarri artean, exekutatzeko prozedura abian badago eta etxebizitzak ez badu ondorengo zamarik. Entitateak nahitaez onartu behar du hipotekatutako ondasuna bere alde edo izendatutako hirugarren baten alde emateko aukera hori.

Zorduna, ordainean ematea eskatzeko unean adierazten badu, 2 urtez egon ahal izango da etxebizitzan errentari gisa, eta ordainean emateko datan duen zorraren % 3koa izango da ordainduko duen urteko errentaren zenbatekoa. Epe horretan errenta ez ordaintzeak % 10eko berandutze- interesa sortuko du.

Dokumentu honetan, hauek erantsi dizkizugu:

- Jardunbide Egokien Kodearen 06/2012 Errege Lege Dekretuaren 3. artikulua laburpena, eskaera egoki izapidetzeko bete beharreko baldintzak eta dokumentazioa zehazten dituena.
- Beteta ekarri behar duzuen Erantzukizunpeko adierazpenaren eredu normalizatua, hipoteka-maileguan zordun gisa parte hartzen duten pertsona guztiek sinatuta.

Eskatzen diren dokumentu guztiak jaso ondoren, hilabeteko epean helaraziko dizugu erantzuna, legeak ezartzen duenez.

6/2012 Errege Lege Dekretuaren laburpena

3. artikulua. Baztertze-atalasearen definizioa

1. Ohiko etxebizitzaren gaineko hipotekaren bidez bermatutako kreditu edo mailegu baten zordunak baztertze-atalasearen barruan daudela onartuko da baldintza hauek guztiak betetzen direnean:

a) a) Familia-unitateko kide guztien diru-sarreraren batura ez da izan behar hamalau ordainsariko urteko Ondorio Askotarako Errenta Adierazle Publikoa baino 3 aldiz handiagoa. Ondore horietarako, familia-unitatetzat hartuko da honako hauek osatzen dutena: zordunak, horren ezkontideak (legez bananduta ez badago) edo inskribatutako izatezko bikotekideak eta etxebizitzan bizi diren seme-alabek, horien adina edozein dela ere, tutoretzapean, zaintzapean edo harreran daudenak barne.

Familia-unitateko kideren batek ehuneko 33tik gorako desgaitasuna, mendekotasuna edo lanerako ezintasun iraunkorra eragiten dion gaixotasun larria aitortua badu, aurreko paragrafoan adierazitako diru-sarreraren muga hamalau ordainsariko urteko Ondorio Askotarako Errenta Adierazle Publikoa baino 4 aldiz handiagoa izango da gehienez; eta 5 aldiz handiagoa gehienez hipoteka-zordunak garun-paralisia, gaixotasun mentalen bat edo desgaitasun intelektuala badu eta ehuneko 33tik gorako desgaitasun-maila aitortu bazaio, edo desgaitasun fisiko edo sentsoriala badu eta ehuneko 65etik gorako desgaitasuna aitortua badu, edo gaixotasun larriren baten ondorioz pertsonak edo zaintzaileak lan-jarduerarik ezin duela egin egiaztatzen bada.

b) Eskaera egin aurreko lau urteetan familia-unitatearen egoera ekonomikoan aldaketa nabarmena gertatu behar izan da, etxebizitza eskuratzeko ahaleginari dagokionez, edo aldi horretan familiak zaugarritasun bereziko egoerak bizi behar izan ditu.

Ondore horietarako, egoera ekonomikoaren aldaketa garrantzitsutzat joko da familia-errentaren gainean hipoteka-zamak eskatzen duen ahalegina handitu izana.

Era berean, familiaren zaugarritasun bereziko egoeratzat joko dira:

1.- Familia ugaria izatea, indarrean den legeriaren arabera.

2.- Guraso bakarreko familia-unitatea izatea, eta seme-alaben ardura izatea.

3.- Adingabekoren bat partaide duen familia-unitatea izatea.

4.- Familia-unitateko kideren batek % 33tik gorako desgaitasuna, mendekotasuna edo lanerako ezintasun iraunkorra eragiten dion gaixotasun larria aitortua izatea.

5.- Familia-unitatearekin etxebizitza berean bizi den pertsonaren bat desgaitasunaren, mendekotasunaren edo gaixotasun larri baten ondorioz aldi baterako edo betirako lan egiteko ezinduta egotea eta hori frogatzen duen ziurtagiria izatea, baldin eta pertsona horrek hipotekaren titularrarekin edo horren ezkontidearekin ahaidetasun-loturarik badu, odolkidetasuneko edo ezkontza-ahaidetasuneko hirugarren mailara arte.

6.- Familia-unitatean genero-indarkeriaren, salerosketaren edo sexu-esplotazioaren biktima bat egotea.

7.- Zordunak hirurogei urte baino gehiago izatea, nahiz eta, zenbaki honetako a) atalean aurreikusitakoarekin bat, familia-unitatetzat hartzeko baldintzak bete ez.

c) Hipoteka-kuota familia-unitateko kide guztiek orotara dituzten diru-sarrerara garbien % 50etik gorakoa izan behar da. Ehuneko hori % 40ekoa izango da kideetakoren bat a) ataleko bigarren paragrafoan zehaztutako egoeretan baldin badago.

Aurreko a) eta b) ataletan jasotakoaren ondoretarako, ezintasun iraunkorreko —osoa, absolutua edo baliaezintasun handia— pentsioa onartua duten Gizarte Segurantzako pentsiodunek ehuneko 33ko edo gehiagoko desgaitasuna dutela hartuko da kontuan. Era berean, ehuneko 33ko edo gehiagoko desgaitasuna aitortuko zaie zerbitzurako ezintasun iraunkorragatiko edo desgaitasunagatiko erretiro-pentsioa onartua duten klase pasiboetako pentsiodunei.

2. Gainera, eranskinaren 2. eta 3. apartatueta aipatzen diren hipoteka-betearaztearen neurri osagarriak eta ordezkioak ezartzeko, baldintza hauek bete beharko dira:

a) Familia-unitateko kideek ez edukitzea zorrari aurre egiteko adinako bestelako ondasunik edo ondare-eskubiderik.

b) Zordunaren edo zordunen jabetzakoa den etxebizitza bakarraren gaineko hipotekaren bidez bermatutako mailegu edo kreditua izatea, etxebizitza hori eskuratzeko emandakoa, alegia.

c) Bestelako berme erreal edo pertsonalik gabeko kreditua edo mailegua izatea, edo, berme pertsonalik badago, zordunak ez izatea zorrari aurre egiteko adinako bestelako ondasunik edo ondare-eskubiderik.

d) Familia-unitatetik kanpoko zordunkideak egonez gero, aurreko a), b) eta c) apartatueta adierazitako egoeretan egotea.

3. Zordunak erakunde hartzekodunaren aurrean egiaztatu beharko du aurreko apartatuan aipatutako egoeretan dagoela, eta, horretarako, dokumentu hauek aurkeztuko ditu:

a) Familia-unitateko kideek dituzten diru-sarrerak:

- a) Errenta-ziurtagiria, eta, dagokionean, Zerga Administrazioako Estatu Agentziak edo autonomia-erkidegoko organo eskudunak emandako Ondare Zerga, azken zerga-ekitaldiari dagokiona (Zerga Administrazioako Estatu Agentziak/Foru Ogasunak emandako dokumentua).
- b) Jasotako azken hiru nominak.
- c) Prestazioen erakunde gestoreak emandako ziurtagiria, langabeziagatiko prestazio edo sorospen gisa jasotako hileko zenbatekoa zehazten duena (SEPEk emandako dokumentua).
- d) Autonomia-erkidegoek emandako gizarte-laguntzako soldaten, gizarteratzeko gutxieneko errenten edo antzekoen egiaztagiria (zordunaren autonomia-erkidegoak emandako dokumentua).
- e) Udalek emandako gizarte-laguntzako soldaten, gizarteratzeko gutxieneko errenten edo antzekoen egiaztagiria (zordunaren udalak emandako dokumentua).
- f) Norberaren konturako langilea bada eta jarduera eteteagatiko prestazioa jasotzen badu, hilean jasotako zenbatekoa zehazten duen egiaztagiria, organo gestoreak emandakoa.

b) Etxebizitzan bizi diren pertsonen kopurua:

- 1. Familia-liburua, edo izatezko bikotea osatzearen frogagiria.
- 2. Etxebizitzan erroldatuta dauden pertsonen erroldatze-ziurtagiria, egiaztagiria aurkeztu diren uneari eta aurreko sei hilabetei dagokiena (erroldatutako pertsona guztiena, Udalak emandako dokumentua).
- 3. Desgaitasuna, mendekotasuna edo lanerako ezintasun iraunkorra aitortzen duen agiria.

c) Ondasunen titulartasuna:

- 1. Jabetza-erregistroak familia-unitateko kide bakoitzari buruz emandako titulartasun-ziurtagiriak (jabetza-erregistroak emandako ohar soila ere baliozkoa da).
- 2. Etxebizitzaren salerosketa-eskriturak eta hipoteka-bermearen eraketari dagozkionak, eta, beharrezkoa izanez gero, eratutako gainerako berme errealean edo pertsonalen frogagiriak, horrelakorik egonez gero.

d) Zordunaren edo zordunen erantzukizunpeko adierazpena, bazterte-atalasean daudela jotzeko eskatzen diren baldintzak betetzeari buruzkoa, Jardunbide Egokien Kodea betetzen dela egiaztatzeko osatutako batzordeak onartutako ereduaren arabera.

Erakunde hartzekodunak aurreko ataletan aipatutako egoerei buruzko datuak edo ziurtagiriak baldin baditu, zordunak ez ditu horiek entitatearen aurrean egiaztatu beharko.

Era berean, hautagarritasun-baldintzak betetzen dituela egiaztatzeko, zordunak baimena eman diezaioke atxikitako subjektuari —berariaz eta idatziz— informazioa zuzenean eskuratzeko Zerga Administrazioako Estatu Agentziaz, Gizarte Segurantzako erakunde gestoretatik eta jabetza- eta merkataritza-erregistroetatik.

ERANTZUKIZUNPEKO ADIERAZPENAREN EREDU NORMALIZATUA

Nik, _____ jaunak/andreak
—IFZ: _____;
helbidea: _____

Nik, _____ jaunak/andreak
—IFZ: _____;
helbidea: _____

_____ jaunaren/andrearen ordezkartzan
—IFZ: _____;
helbidea: _____

_____ entitatearekin kontratatutako
_____ zenbakidun hipoteka-maileguari dagokionez,

ERANTZUKIZUNEZ AITORTZEN DUT:

Bete egiten ditudala / Ordezkatzen dudan pertsonak bete egiten dituela bazterze-atalasean egoteko baldintzak, baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriak arautzen dituen martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuaren 3. artikuluan ezarritakoak.

Ezagutzen ditudala / Ordezkatzen dudan pertsonak ezagutzen dituela higiezinaren hipoteka-zorra berregituratzeko neurriak behar bezala ez aplikatzearen ondorioak, baliabiderik ez duten hipoteka-zordunak babesteko presako neurriak arautzen dituen martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretuaren 7. artikuluan jasotakoak.

Sinadura:

Izen-abizenak:

Izen-abizenak eta sinadura

_____ (e)n, 202__ (e)ko _____ aren ____ (e)(a)n.

=====

HONAKO HAUEK JASO DITUDALA ONARTZEN DUT:

- «JARDUNBIDE EGOKIEN KODEAREN ERANSKINA: BEZEROENTZAKO DOKUMENTAZIOA» izeneko dokumentua, Jardunbide Egokien Kodea azaltzen duena eta «Erantzukizunpeko adierazpenaren» eredu normalizatua jasotzen duena.

Izena eta bi abizen:

NANa:

Data eta sinadura