

1. artikulua

Kode Zibileko 396. artikuluan aipatzen direnez gain, atariko guztien elementutzat jo behar dira bereziki hauek: 1) inmieblea dagoen lekuaren zorupea; 2) hormak, fatxadak eta tabikeak, betiere helburutzat badute apartamentuak bereiztea; 3) atezainaren etxebizitzako gelak; 4) inmiebleko ataria, atarte edo behebarria; 5) terrazak; 6) elektrizitate instalazioak, ur korrontearanak, telefonoarenak eta berokuntza zentralarenak, horien osagarriekin; 7) zaborteziak; 8) tximiniak eta tximistorratzak; 9) eraikina sartzeko atea; 10) kontagailuen lekuak eta zerbitzu orokortako makinak gordetzeko lekuak; 11) igogailuen babes hesiak; 12) solairuetako egitura; 13) solairu bakoitzari eusteko habeak; 14) fatxada, atari eta guztienak diren gainerako elementuetako apaindura eta dekorazio piezak; 15) zorueta eta sabaizunetako obra nagusia; 16) arropa esekitokia; 17) lurpeko babeslekuak; 18) hustubideak.

Halaber, guztienak izango dira jabeek erabiltzeko eta gozatzeko balio duten elementu guztiak eta, Legez edo itunez, alde pribatiboaren osagarri diren elementuak.

2. artikulua

Garajeari buruzkoa. Beheko solairuan dagoen lokala garajetarako izango da, jabeek bakarrik erabiltzeko, horregatik ezer ordaindu barik, nahiz eta erabilera hori Barne Araudiaren gai espezifikokoak diren arauak erregulatu behar duten. Hortaz, printzipioz, ezingo zaio errentan eman beste bati, ezta beste batzuek erabili ere, nahiz eta jabeen gehiengoak horrela erabaki.

Aho batez hartutako akordioaren ondorioz beheko solairuan dagoen garajea (edo guztiena den beste elementu bat) errentan emanaz gero beste bati edo ustiatu egiten bada, sortzen dituen etekinak nahiz gastuak, banatu egingo dira inmiebleko jabeen artean, bakoitzaren partaide kuartaren arabera (edo « inmiebleko jabe guztien artean berdin»). Ustiatze hori egiteko zerbitzuren bat behar izanez gero edo pertsonaren bat enplegatuz gero, administratzaileak aurrekontua egingo du eta Batzarrari proposatuko dio zeinek egin hori, Batzarrak onar dezan. Errentan ema-

>>

B

Estatutuak

>>

tea erabakiz gero, presidenteak sinatu beharko du kontratua, jabe-komunitatearen ordezkaria baita, baina errentan hartzen duen pertsonak Batzarraren oniritzia izan beharko du, gehiengoz erabakita.

3. artikulua

Indarrean dagoen Jabetza Horizontaleko Legean berariaz agintzen dena berretsiz, guztienak diren elementuak ezin dira inola ere zatibanatu. Saldu, kargatu edo bahitu, berriz, egin daitezke, alde pribatiboarekin batera, honen eranskin banaezinak baitira. Arau hori ezarriko zaio gargetarako den beheko solairuko lokalari ere, bai eta traste zaharrak gorde eta uzteko balio duten gelei ere. Hala ere, jabetza deseginez gero, zatitu ahal izango lirateke.

4. artikulua

Berokuntza zentrala urriaren 15etik hurrengo urteko martxoaren 31 arte piztuko da, eta arratsaldeko 4:00etatik gaueko 10:00ak arte; administratzaileak kontrolatuko du hori.

5. artikulua

Inork ezingo du egin konponketa obrarik edo bestelakorik guztienak diren elementuetan, Jabe-komunitatearen baimenik gabe. Hala ere, premiazko kasuetan, jabe batek egin ahal izango ditu, nahiz eta horretarako baimenik ez izan, administratzailearengana edo elkarteko presidentearengana jotzerik ez duenean, edota presidenteak obra horiek eginarazten ez dituenean.

6. artikulua

Etxejabe guztiak erabili ahal izango dituzte guztienak diren elementuak, nahiz eta gehiengoz erregulatu ahal izango den nola erabili. Halakoetan, Barne Araudian jasotako irizpideei jarraituko zaie.

7. artikulua

Egin daitezkeen berrikuntzei buruz, eta Legearen 10. artikulua xedatzen duena argitzeko, hau ezartzen da:

a) Inmueblearen kontserbazio eta bizigarritasunerako behar diren berrikuntzak ezarri ahal izango dira. Horretarako nahikoa da edozein jabe eskatzea eta ez da beharko komunitatearen akordiorik. Hala ere, komunitateari adierazi beharko zaio berrikuntzak egiteko asmoa dagoela, egiteko moduz dagozkion neurriak har ditzan.

b) Inmueblearen kontserbazio eta bizigarritasunerako premiarik gabe berrikuntzak egiten badira, ezingo da aldatu inmueblearen itxura arkitonikoa eta jabeen batzarrak erabaki beharko du gehiengo, obra horiek nola egin. Berritu eta gero, erabilera arautuko dute berrikuntza egin duten jabeek, egin nahi ez zutenen iritzia kontuan hartu barik, haiek onartu arte eta dagokien zati proportzionala ordaindu arte.

c) Aurreko atalean aipatzen diren berrikuntzak direla-eta, kobratu ahal izango zaizkie obra egin nahi izan ez duten jabeek —horren kuota ez bada gastu arrunten hiru hilekoren zenbatekoa baino handiagoa—, eta instalazio eta mantentze gastuak ordaintzen lagundu beharko dute, nahiz eta ez izan horietaz baliatzeko aukerarik. Urtean horrelako berrikuntza bat baino ezingo da egin.

d) Berritze horren ondorioz, jabeak ez erabiltzeko moduan geratzen bada eraikinaren zati bat, ezingo da egin berritze lan hori. Hala ere, zati bat denez erabiltzerik ez dagoena, garrantzitsua izan beharko du horrek, adibidez, ezerosotasun bat sortzen denean bezalaxe. Horrelako kasuetan Jabe-komunitateak izango du ahalmena gehiengo erabakitzeko.

8. artikulua

Esleitu zaion etxebizitzaren jabetza osoa izango du jabe bakoitzak, Legean ezartzen diren mugekin. Jabetza pribatibo horretan sartuko dira zoladura, balkoiak, armairuak, sabaizuna eta instalazioak, bai eta maila berean dauden terrazak ere, baina inoiz ez lurzoruetako eta sabaizuneko obra nagusia.

9. artikulua

Legeak ezartzen dituen mugez gain, jabeak ezingo du:

- a) Objekturik, kartelik eta abar fatxadan jarri, eraikineko itxura arkitektonikoa aldatzen badu.
- b) Balkoirik galeriaz estali, nahiz eta beiratez egin, itxura aldaketa hori ez sortzeko.
- c) Guztienak diren leketan ezer aldatu, adibidez, erradiadore gehiago jarri.

10. artikulua

Jabe guztiek izango dute aukera beren alde pribatiboari uko egiteko, guztienak diren elementuetan kargetatik eta gainerako gastuetatik libra-

>>

B

Estatutuak

tzeko; baina uko egite hori gainerako jabeek onartu behar dute, eta bakoitzaren kuotaren proportzioan subrogatuko dute, edo, gutxienez, haietako batek, obligazioak eta gainerako kargak onartzen baditu.

11. artikulua

Guztienak diren elementuetatik sortzen diren gastuetan eta legeak ezarritako gainerako gastuetan (zerbitzuak, kargak eta banaka jarri ezin diren erantzukizunak, erreserba fondoaren dotazioa) parte hartzeko, partaide kuotak hartuko dira, Titulu Eratzailean ezarrita daudenak. Horien arabera banatu beharko dira sortzen diren gastuak, berdin diolarik zein den horien kausa.

12. artikulua

Partaide kuotak ezingo dira aldatu, bidezko arrazoirik gabe, behintzat. Adibidez, ezingo da etxebizitza gehiago eraiki edo ezingo dira daudenak zatitu, edo berritu, eta ezingo da handitu edo gutxitu etxearen edukiera.

13. artikulua

Adierazitako arrazoiengatik edo antzeko beste batzuegatik partaide kuotak aldatu behar izanez gero, Batzar berezia egingo da, aldaketa hori aztertzeko. Eta akordiorik lortzen ez bada, arbitrajean erabakiko da auzia, eta jauna/andrea izendatuko dute arbitro; horrek, perituaren txostena ikusi eta gero, ekitatez erabaki beharko du.

14. artikulua

Jabe guztiek izango dute eskubidea, inmublea altuago egiteko, sakonago egiteko, eta zeharretara solairu edo etxebizitza berriak gehitzeko. Jabe horiek aho batez bakarrik jardungo dute. Eraiki beharreko solairuei dagokienez, udal ordenantzetan ezarritakoa bete beharko da, eta ezingo dira obrak egin, baldin eta arriskuan jartzen bada eraikinaren egonkortasuna edo elementu arkitektonikoak eta instalazio orokorrak aldatzen badira. Arau hauek berauek balio dute, eskubide hori jabetzaren Titulu Eratzailean erreserbatu bada.

15. artikulua

Etxebizitza bat saldu behar denean, lehentasunez erosteko eskubidea erabili ahal izango du aldameneko jabeak, eta horretarako 30 eguneko epea izango du, saltzaileak era fede-emaileaz jakinarazi ondoren etxebizitza saldu edo utzi egingo duela, zer prezio eskaintzen duen eta eskual-

datzearen eta eroslearen oinarritzko baldintzak. Lehentasunez erosteko jabe bat baino gehiago egonez gero baldintza berdinetan, saltzaileak aukeratu ahal izango du eroslea.

16. artikulua

Halaber, debekatuta dago makinak edo motorrak jartzea, etxebizitza batean ohikoak diren makinak edo motorrak ez badira, sortzen duten zarataz ingurukoak gogaitzen badituzte eta gainerako etxebizitzetan edo guztienak diren elementuetan kalteak sortzen badituzte.

17. artikulua

Titularrak bere lanbidea, ogibidea edo eskulangintza zertu ahal izango du bere etxebizitzan, betiere zaratarik egiten ez badu, usainik sortzen ez badu edo auzokoak gogaitzen ez baditu.

18. artikulua

Etxebizitza bakoitzaren jabeak errentan eman ahal izango dio berak nahi duenari, betiere bertan bizitzeko baldin bada. Hala ere, ezingo dio errentan eman aldi berean familia batean normala dena baino jende-kopuru handiagoari, ezta etxebizitza zatitu ere gelaka, benetako komertzio bihurtuz.

Jabe-komunitateak errentariaren kontra egin ahal izango du, honen aurrekari ez-moral edo delituzkoak kontuan izan eta halakoak egiten jarraituko duen susmo oinarrituak baldin baditu.

19. artikulua

Guztienak diren elementuak erabiltzearen ondorioz sortzen diren gastuak honela banatuko dira: Titulu Eratzailean titular bakoitzari ezarritako partaide kuotaren proportzioan.

20. artikulua

Gastu horietan titular bakoitzari dagokion proportzioa, urteko batzarrean onartutako aurrekontuaren arabera, urte bakoitzaren lehen hamabost egunetan aldeztetik ordainduko da, banketxean dagoen kontu korrontean. Ordaintzen ez duenari administratzaileak eskatuko dio hori egiteko, ordaindu ez duen hil bakoitzeko %20ko erreklama gehituz zigor klausula moduan, bidezkoa izan litekeen edozein erreklamazioz gain.



B

Estatutuak

>>

21. artikulua

Ordaindutako kuotekin fondo bat osatuko da, administrazio, konponketa eta kontserbazioa dela-eta sortzen diren gastuak ordaintzeko.

Horretarako, kontu korronte bat irekiko da Aramaixo banketxean, eta horko dirua erabili ahal izango du administratzaileak halakoak ordaintzeko, jabeen elkarteko presidentearen oniritziarekin.

22. artikulua

Ekarpen horretaz gain, jabeak beharturik daude sortzen diren gastu bereziak ordaintzera, eta aurrekontua batzarrak onartu eta gero, dagokien zatia ordaindu beharko dute, administratzaileak errekerimendua egin ondorengo 20 egunetan.

23. artikulua

Jabeek, maizterrek edo bataren edo bestearen mendeko pertsonak axolagabekeriak jokatu dutelako instalazioetan edozein matxura edo buxadura izanez gero, jabearen kontura joango da konponketa, eta berehala konpondu beharko du. Administratzaileak ahalmena du, batzarrera jo barik, konponketa agintzeko jabearen kontura, baldin eta honek, errekeritu eta gero, konpontzen ez badu.

24. artikulua

Jabe jakin batzuek bakarrik erabiltzen dituzten terrazak, eskailerak eta gainerako elementuak kontserbatu edo konpontzean sortzen diren gastuak, jabe horiek bakarrik ordainduko dituzte, nahiz eta denen jabetza-koak izan. Zer berezietan, arau orokorrak erabiliko dira.

25. artikulua

Inmueble osoaren gaineko aseguru bat ezarriko da, Jabe-komunitatearen kontura, eta sute, leherketa, uholde edo beste arrisku batzuk sartuko dira. Aseguru hori presidenteak hitzartuko du, Jabe-komunitatearen ize-nean, eta libre izango da hori egiteko berak egoki irizitako edozein aseguru etxerekin, betiere nahiko kaudimen izanez gero etxe horrek. Jabe bakoitzaren partaide kuotaren proportzioan banatuko dira primak eta 24. artikuluan datorren eran ordainduko dituzte.

26. artikulua

Ezbehar edo kalteren bat izanez gero, jasotzen den kalte-ordaina inmieblea berreraikitzeko erabiliko da edo, hala badagokio, suntsitutako zatia egiteko, eta sobran geratzen den kopurua jabeen artean banatuko da, kuotaren proportzioan. Ordaindutako kalte-ordaina ez bada nahikoa berreraikuntzaren gastuak estaltzeko, titularrek jarri beharko dute falta dena, kuotaren proportzioan.

27. artikulua

Titular batek edozein zerbitzu jarri edo zerbait berri duela, berdin dio Jabe-komunitatearen baimenaz edo barik egin, inmieblearen aseguru prima handitu egin behar bada, alde hori titular horrek berorrek ordaindu beharko du. Edozelan ere, Jabe-komunitateak aukera du jabe horren aurka jotzeko.

28. artikulua

Jabe bakoitzak kontribuzioak, zergak eta arbitrioak, edozein klasetakoak, ordainduko ditu, betiere bere zati pribatiboaren gainekoak badira. Ordaindu beharrekoa guztiena izanez gero, zatitzeko eska dezake eta dagokiona kobratzeko.

29. artikulua

Guztienak diren zerbitzuak eta elementuak jarri, maneiatu eta erabiltzeagatik sortu daitekeen erantzukizun zibil subsidiarioa banatu egingo da jabeen artean, partaide kuotaren arabera. Hala ere, erantzukizun subsidiario hori onartu baino lehen, eztabaidatu egin beharko da horren garrantziaz, hartarako presidenteak edo, bestela, edozein jabe erantzukizunak argi eta garbi zehazteko deituko duen batzarrean.

30. artikulua

Presidenteari buruz. Legeak ematen dizkion ordezkari-tza-egitekoak bakarrik beteko ditu presidenteak. Horiez aparte, abokatua eta prokuradorea izendatzeko ahalmena ere ematen zaio bereziki Jabe-komunitatearen onerako behar den defentsan, baldin eta kasuaren presagatik batzarrean deituz ez badago.

31. artikulua

Presidenteordeari buruz. Presidenteak bileretara joaterik ez duenean edo



B

Estatutuak

>>

gai batean bera interesduna denean, horren ordezeko izateko batzarrak, gehiengoz, presidenteordea izendatuko du jabeen artean, eta presidentearen ahalmen berberak izango ditu.

32. artikulua

Administratzaileari buruz. Behar ez den gasturik ez egiteko, administratzaileak, Legearen arabera bereak dituen egitekoen gain, idazkariarenak ere beteko ditu. Kargua behar bezala eta leial betetzeko behar dena dakien pertsona bat izendatu behar da nahitaez, hau da, dagokion elkar-gokoa den eta dagokion kontribuzioa ordaintzen duen administratzailea. Administrazio-lan horretarako ordainsari moduan euroko kuota finkatuko da, jabe bakoitzari kobratzeko, eta kopuru hori Estatutu haue-tako 24. artikuluan esaten den eran ordainduko da.

33. artikulua

Batzarrak noiz egin. Ohiko batzarrak urte bakoitzeko urtarilean egingo dira nahitaez. Aurrez dagokion deialdia egingo da, Jabetza Horizontaleko Legean xedatutakoaren arabera.

34. artikulua

Administrazio Kontseiluari buruz. Jabe-komunitatearen administrazioari eta gobernari eragiten dien guztia ahalik eta azkarren erabakitzeko, administrazio kontseilua aukeratu dezake batzarrak; presidentek eta bi kontseilarik osatuko dute, eta batzorde iraunkor moduan jardungo du. Presazko gaiak baino ez ditu erabakiko batzordeak, baldin eta batzar orokorrera deitzeko astirik ez badago.

35. artikulua

Lurralde mendekotasuna. Izaera juridikzionalako auziak erabakitzeko, jabeek berariaz onartzen dute finka dagoen herri/hiriko epaitegien eta auzitegien mende jartzea.

36. artikulua

Arbitraje mendekotasuna. Maizterra botatzeko edo etxebizitzaren erabilera kentzeko prozedurak izan ezik —Jabetza Horizontaleko Legearen 19. artiku-luak aipatzen dituenak— eta Lege horrek berorrek 16. artikuluan 2 eta 3. zen-bakietan erregulatutako ekitatezko beste batzuk izan ezik, ekitatezko arbitrajea-ren epaiaren mende jarriko dira jabeen artean sortzen diren beste auzi guztiak.