**KONTRATUAREN XEDEKO**

**FINKAREN IDENTIFIKAZIOA**

Kalea: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zk.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pisua: \_\_\_\_\_\_Hiria: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Probintzia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Katastroko erref. Zk.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(e)n, **20**\_\_\_\_\_(e)ko ...............aren ........(e)an

Bildu dira, alde batetik, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ jauna, adin nagusikoa, \_\_\_\_\_\_\_(e)koa, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ probintziakoa, helbidea: errentamenduaren xedeko higiezinean, eta nortasun Agiri Nazionalaren zk.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ERRENTARIA den aldetik.

Eta bestetik, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ jauna, adin nagusikoa, nortasun agiri nazionalaren zk.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , eta\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ andrea, adin nagusikoa, nortasun agiri

nazionalaren zk.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(e)ko bizilagunak, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ kalea,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zk., kontratu honen goiburuan identifikatutako hiri-higiezinaren jabeak, ERRENTATZAILE diren aldetik, URTEBETERAKO eta prezio honetan:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) euro, urtean, HILABETE AURRERATUETAN ordaintzekoak, atzean jasoko diren gainerako baldintzetan.

Horrenbestez, kontratu hau formalizatzen dugu, eta jasota gera dadin, bi aletan eta ondorio bakarrerako sinatzen dugu, honen goiburuan adierazitako lekuan eta egunean.

**ERRENTARIA** **ERRENTATZAILEA**

**HIZPAKETAK**

**LEHENA**.- Errentamenduaren kontratu hau Hiri Errentamenduetarako azaroaren 24ko 29/1994 Legean jasota dauden xedapenen araberakoa izango da.

**BIGARRENA**.- Etxebizitzarako soilik alokatzen da higiezina, eta ezin da han inolako lanbide-jarduerarik garatu edo jarri, ez eta industrialik ere edo HELeko 3.2 artikuluan zerrendatzen direnetako beste edozein. Era berean, ezin izango da garatu jarduera kaltegarririk, arriskutsurik, enbarazu egiten duenik, osasunerako txarra denik edo legez kanpokorik.

**HIRUGARRENA.-** Errentariak ezin izango du kontratuaren xedeko etxebizitza utzi ez azpierrentamenduan jarri partzialki, errentatzailearen baimen idatzi espresurik gabe. Obligazio hori bete ezean, errentatzaileak eskubidea izango du kontratu hau deuseztatzeko.

**LAUGARRENA.-** Kontratu honek URTEBETEKO iraupena izango du, 200\_\_(e)ko \_\_\_\_\_\_\_aren \_\_\_\_\_\_(e)tik hasi eta 200\_\_(e)ko \_\_\_\_\_\_\_aren \_\_\_\_\_\_\_(e)rako ondorioetarako.

Kontratuaren amaiera-eguna iritsitakoan, nahitaez luzatu beharko da urteko epeetan eta gutxienez bost urte iraun arte. Salbuespena da errentatzaileak errentariari esaten badio, hogeita hamar egun aurretik, gutxienez, kontratua amaitu edo edozein luzapen egin aurretik, ez duela berritzeko asmorik.

Errentariak etxebizitza utzi ahal izango du, kontratuak urtebeteko indarraldia amaitzen duenean, betiere aurretik errentatzaileari hogeita hamar egun lehenago jakinarazita, eta, kasu horretan, errentatzaileak ez du eskubiderik izango inolako zenbatekorik jasotzeko, aurreratutako ebazpenaren kalte-ordainen kontzeptuan.

Errentatzaileak espresuki adierazten du ekintza honetan, errentamenduko etxebizitza okupatzeko beharra daukala modu iraunkorrean bere etxea izan dadin, bost urte igaro aurretik. Luzapenari uko egiteko ondorioetarako, aurretik errentariari jakinarazi beharko zaio okupatu behar duen eguna baino 3 hilabete lehenago.

**BOSGARRENA**.- Kontratuaren amaiera-eguna iritsitakoan, gutxienez bost urte indarrean igaro ondoren, eta aldeetako inork jakinaraziko ez balio besteari berritzeko asmorik ez duela gutxienez egun hori baino hilabete lehenago, kontratua luzatuta geratuko da urteka, hiru urte gehiago gehienez.

Horren salbuespena izango da, baldin eta errentariak errentatzaileari jakinarazten badio, edozein urtekoa amaitu baino hilabete lehenago, ez duela kontratua berritzeko asmorik.

**SEIGARRENA**.- Ezarritako errenta urtean \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) eurokoa izango da, eta \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) euroko hilabete aurreratuko ordainketak egin beharko dira, hilabete bakoitzeko lehen 7 egunetan ordaindu beharrekoak, banku-transferentzia bidez edo errentatzaileak adierazitako kontu-korrontean sartuz. Bestela, esku-dirutan eta errentamenduko etxebizitzan ordainduko da. Nolanahi ere, errentatzailea behartuta dago errentariari ordainagiria ematera, baita hori errentariak ordaintzeko obligazioa bete duela egiaztatzen duten prozeduren bidez egiten denean ere.

**ZAZPIGARRENA**.- Errenta eguneratu ahal izango da kontratuak urtebeteko iraunaldia amaitzen duen egunean; horretarako, aurreko urteari dagokion errentari Kontsumoko Prezioen Indizearen Sistemako Indize Nazional Orokorrak izandako aldaketa portzentuala aplikatuko zaio, hain zuzen, eguneratze bakoitza egiten den eguna baino hamabi hilabete lehenago izan duen aldaketa. Lehenengo eguneratzea egiteko erreferentziazko hilabetea kontratua egin zen egunean argitaratuta zegoen azken indizeari dagokiona izango da, eta hurrengoetan, berriz, aplikatu den azkenekoari dagokiona.

**ZORTZIGARRENA**.- Kontratu hau indarrean dagoela errentatzaileak hobetzeko obrak egingo balitu, horrek ez luke ondoriorik izango hitzartutako eta egun horretara arte ordaintzen ari den errentan. Errenta hori ezin izango da igo inguruabar horregatik, nahiz eta kontratuak bost urtetik goragoko iraunaldia izan.

**BEDERATZIGARRENA**.- Higiezina egoki mantentzeko, zeribitzuetako, zergetako, kargetako eta erantzukizunetako gastu orokorrak errentatzailearen kargura izango dira, eta kontzeptu horretan sartuko dira Jabekideen Komunitatearen kuota, eta baita higiezin-ondasunen gaineko Zergaren zenbatekoa ere.

Errentamenduko higiezinak zerbitzuengatik dauzkan gastuak, kontagailu bidez banakotzen direnean, errentariaren kontura izango dira betiere.

**HAMARGARRENA**.- Errentatzailea behartuta dago, horregatik errenta igotzeko eskubiderik gabe, hitzartutako erabilerarako balio izateko, etxebizitza bizigarritasun-baldintzetan mantzeko beharrezko diren konponketa guztiak egitera. Salbuespena izango da, konpoketa horren kausa errentariari leporatu ahal bazaio, Kode Zibilaren 1.563 eta 1.564. artikuluetan xedatuta dagoenaren arabera.

Errentariak errentatzaileari jakinarazi beharko dio, ahalik eta azkarren, konponketak egin beharra, eta horretarako bakarrik, errentatzaileari aukera emango dio berak edo berak izendatutako teknikariek etxebizitzaren egoera zuzenean egiaztatzeko.

Uneoro eta aurretik errentatzaileari jakinarazita, konponketa urgenteak egin ahal izango ditu, berehalako kalteak edo desorotasun larriak saihesteko, eta errentatzaileari berehala ordaintzeko eskatu ahal izango dio.

Etxebizitza ohiz erabiltzeagatik egin beharreko gertatzen diren konponketa txikiak errentariaren kargura izango dira.

**HAMAIKAGARRENA**.- Errentariak ezin izango du inolako obrarik egin, errentatzailearen baimen idatzi espresurik gabe, eta are gutxiago etxebizitzaren edo osagarrien konfigurazioa aldatzen duten obrak.

Era berean, errentariak ezin izango du erreklamatu inolako kalte-ordainik errentatzailearen baimenik gabe egindako obrengatik, eta obra horiek, gainera, jabetzaren onurarako izango dira beti.

Baimen faltak ahalmena ematen dio errentatzaileari bai kontratua amaitzeko bai errentariari gauzak lehen zeuden egoeran jartzea edo egindako aldaketa gordetzea eskatzeko, eta hark ezin izango du kalte-ordainik eskatu horregatik.

**HAMABIGARRENA**.- Errentamenduko etxebizitza saldu behar bada, errentariak eskubidea izango du erosteko lehentasuna izateko, eroslehentasunaren edo atzera-eskuratzearen eskubidea gauzatuz, Hiri Errentamenduen Legean aurreikusita dagoen bezala.

Etxebizitza besterentzeak errentamendua azkenduko du, eta orduan, eskuratzen duenak bost urteko epea igarotzeko falta den denboran soilik jasan beharko du errentamendua.

**HAMAHIRUGARRENA**.- Edozein aldek kontratuaren obligazioak betetzen ez baditu, eskubidea emango dio bereak bete dituen aldeari obligazioa betetzea eskatzeko edo kontratuaren ebazpena sustatzeko, Kode Zibilaren 1.124 artikuluan xedatuta dagoenaren arabera.

Gainera, errentatzaileak eta errentariak eskubide osoz ebatzi dezakete kontratua, Legean aurreikusten diren gainerako kausengatik.

**HAMALAUGARRENA**.- Errentamendu-kontratu hau egiterakoan, errentariak, fidantza kontzeptuan, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) euro emango dizkio ekintza honetan errentatzaileari. Hori ez da eguneratu beharrik izango kontratuaren iraupenaren lehenengo bost urteetan, baldin eta luzatzen ez bada. Luzatzen bada, luzapen horren garaian indarrean zegoen errentarren hileko baten kopurua eman beharko da.

Errentaren amaieran, errentariari itzuli beharreko fidantzako dirua legezko interesa bihurtuko da, hark giltzak entregatzen dituenetik hilabete igaro denean itzulketa hori gauzatu gabe balego.

**HAMABOSGARRENA.**- Kontratu hau interpretatzetik edo aplikatzetik sor litekeen edozein arazo konpontzeko, finka dagoen lekuko Epaitegi eta Auzitegien jurisdikzioaren pean jarriko dira kontratuko aldeak.

**ERRENTARIA ERRENTATZAILEA**