**ETXEBIZITZAREN ERRENTAMENDU KONTRATUA**

..........................………(e)n, …....(e)ko ….................aren ………(e)(a)n.

ERRENTAN EMAN ETA HARTZEKO FINKA:

Etxebizitzaren kokapena: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Helbidea:­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Katastroko erreferentzia: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Eranskinak

Garajea bai 🞏 ez 🞏

Trastelekua bai 🞏 ez 🞏

Eraikineko elementu komunetan dagokion kuota: %\_\_\_\_

Altzariak: bai x (eranskinean deskribatuak) ez 🞏

ERRENTATZAILEA (jabeak):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_jauna/andrea

NAN zenbakia: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Helbidea: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ordezkaria:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_jauna/andrea

NAN zenbakia: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Helbidea: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Helbide elektronikoa: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ERRENTARIA (maizterrak):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_jauna/andrea

NAN zenbakia: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ordezkaria:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_jauna/andrea

NAN zenbakia: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Helbide elektronikoa:

Errentatzailea eta errentaria BILDUTA, bi alderdiek kontratu hau sinatzeko gaitasuna elkarri aitortu diote eta egintza honen bidez formalizatuko dute ondoko klausulak errespetatuta:

**KLAUSULAK**

1. **KONTRATUAREN XEDEA:**

Errentatzaileak goian aipatutako etxebizitza errentan eman dio errentariari. Etxebizitza horren azalera, egoera, erabilera, ezaugarriak, zerbitzu komunak eta pribatuak ezagutu eta onartu egin ditu errentariak, bai eta etxebizitza egoera onean dagoela aitortu ere.

1. **ETXEBIZITZARI EMANGO ZAION ERABILERA**

Deskribatutako etxebizitza errentan ematen da errentariaren eta haren familiaren etxebizitza egonkor izan dadin, ez besterik; errentatzaileak beren-beregi eta idatziz baimenik eman ezean, etxebizitzak ezin izango du beste helbururik izan.

1. **IRAUPENA ETA LUZAPENAK**

Kontratu hau \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-koa izango da: indarrean sartuko da 20\_\_(e)ko \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(e)an, eta, ondorioz, 20\_\_(e)ko \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(e)an azkenduko. Kontratuaren mugaeguna iristen den egunean, kontratuaren iraupena bost urtetik beherakoa bada, edo zazpikoa errentatzailea pertsona juridikoa bada, kontratua nahitaez luzatuko da, urteko epeetan, harik eta errentamendua gutxienez bost urteko iraupenera iritsi arte, edo zazpi urtekora errentatzailea pertsona juridikoa bada, salbu eta errentariak errentatzaileari kontratua ez berritzeko asmoa duela adierazten badio kontratua edo haren edozein luzapen amaitu baino hogeita hamar egun lehenago.

Kontratua ez da nahitaez luzatuko baldin eta, kontratuaren iraupen-aldiaren lehenengo urtea igarota, errentatzaileak jakinarazten badio errentariari errentan jarri duen etxebizitza nahitaez behar duela bertan bizitzeko, bera edota lehen mailako odolkidetasuneko senideak, adopzio kasuetan edota bere ezkontidearentzat behar duelako banantze, dibortzio edo ezkontza deuseztasunagatiko epai irmoak daudenean, eta behar hori berariaz jaso bada kontratuan. Etxebizitza behar den eguna baino gutxienez bi hilabete lehenago emango zaio horren berri errentariari eta, bestelakorik adosten ez badute alderdiek, errentariak epe horretan utzi beharko du errentan hartutako finka .

Errentariak atzera egin ahal izango du kontratuan, gutxienez sei hilabete igaro ondoren, eta errentatzaileari gutxienez hogeita hamar egun lehenago jakinarazita. Kasu honetan, errentariak kalte-ordain bat ordaindu beharko dio errentariari, kontratua betetzeko geratzen den urte bakoitzarengatik indarrean dagoen hileko baten zenbatekoarekin. Aldiak urte betekoak baino laburragoak direnean, kalte-ordain horren kopurua proportziozkoa izango da.

Kontratuaren mugaeguna edota haren edozein luzapenena iristen denean, kontratuaren bost urteko iraupen-aldia igaro eta gero, edo zazpikoa errentatzailea pertsona juridikoa bada, alderdietako batek ere ez badio besteari jakinarazi kontratua ez berritzeko asmoa, data hori baino lau hilabete lehenago gutxienez errentatzailearen kausan eta bi hilabete lehenago gutxienez errentariaren kasuan, beste hiru urtez luzatuko da nahitaez urtebeteko epeetan, errentariak ez badu adierazten ez berritzeko borondatea edozein urteko epea bukatu baino lehen, hilabeteko epean.

Hori guztia Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 9. 10. eta 11. artikuluetan ezarritakoarekin bat etorriz (ekainaren 4ko 4/2003 Legeak eta martxoaren 1eko 7/2019 Errege Lege Dekretuak, Etxebizitzaren eta Alokairuaren Arloetako Presako Neurrienak, aldatu zuten lege hori).

1. **ERRENTA**

Hasierako zenbateko finko eta periodikoa hauxe izango dela itundu dute: hileko \_\_\_(zenbateko idatzia)\_\_\_ euro, \_\_\_\_\_\_(zenbakiak)\_\_ €. Errentariak aurretiko hileko kuotak ordaintzeko betebeharra hartu du, eta hilearen lehenengo zazpi egunetan beteko du. Ordainketak honako banku-kontu honetan egingo dira: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; banku-entitatea:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. **ERRENTA EGUNERATZEA**

Kontratuaren indarraldiko urtebete bakoitzean eguneratuko du errenta errentatzaileak. Ordaindu izan den errenta-kopuruari aplikatuko zaio Estatistikako Institutu Nazionalak finkatutako Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Nazional Orokorrak eguneratze-data bakoitzaren aurretixeko hamabi hilabeteetan izan duen ehuneko-aldaketa. Lehenengo eguneratzea egiteko, erreferentzia gisa hartuko da kontratua egiteko datan argitaratuta zegoen azken indizearen hilabetea, eta, hurrengoetan, aplikatutako azkenari dagokiona.

Interesdunak idatziz jakinaraziko dio beste aldeari zer den eguneratzea; jakinarazpen moduan, balioa izango du aurreko hileko ordainagiriarekin batera ohar bat bidaltzea.

1. **GASTU OROKORRAK ETA ZERBITZU BANAKAKOEN GASTUAK**
2. Kontagailuen bidez banakatuta dauden zerbitzu eta horniduren gastuak errentariaren kontura izango dira, baita errentan hartutako finkaren zabor-, saneamendu- eta estolderia-tasak ere bai.
3. Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga errentariaren kontura izango da.
4. Higiezinen kudeaketa eta kontratuaren formalizatze gastuak errentatzaileak.
5. **ETXEBIZITZA AZPIERRENTAN EMATEKO EDO LAGATZEKO DEBEKUA**

Errentariak ezin izango du kontratu honen xede den etxebizitza edo haren osagarririk errentan edo azpierrentan eman, ez guztiz ez partzialki; errentatzaileak idatziz onartu ezean, ezin izango du maizterrik ez bizikiderik onartu.

1. **ZAINTZEA ETA MANTENTZEA**

Errentatzaileak egin behar ditu etxebizitzan, errenta igotzeko eskubiderik gabe, adostutako erabilerarako egokiak diren bizigarritasun-baldintzak gordetzeko beharrezko diren konponketa guztiak, salbu eta konpondu beharreko narriadura errentariari egozteko moduan denean, Kode Zibileko 1563 eta 1564 artikuluan xedatutakoarekin bat etorrita.

Errentariak, ahalik eta lasterren, konponketen beharrizana adierazi beharko dio errentatzaileari. Ondore horretarako soilik, etxebizitzaren egoerari buruzko zuzeneko egiaztapena eman behar dio errentatzaileari, berak zuzenean edo berak izendatutako teknikariek egindakoa. Uneoro, eta errentatzaileari aldez aurretik horren berri emanda, premiazko konponketak egin ahal izango ditu, hur-hurreko kalteren bat edo eragozpen larriren bat saihesteko, eta horien zenbatekoa berehala eskatu ahal izango dio errentatzaileari.

Era berean, errentariak bere kontura eta erantzukizunpean ondokoak egin behar izango ditu:

- Ohiko erabilerak etxebizitzan eta instalazioetan dakarren higaduraren ondorioz egin beharreko konponketa txikiak.

- Txarto erabiltzeagatik beharrezkoak diren konponketak edo berriro jarri behar dena.

Bai errentatzaileak, bai Jabeen Erkidegoaren presidenteak konponketa lanak egiteko izendatzen dituzten pertsona guztiei errentariak etxean sartzen uzteko betebeharra hartu du, Jabetza Horizontalaren Legearekin bat.

1. **ERRENTARIAREN OBRAK**

Errentatzaileak berariazko eta idatzizko baimenik eman gabe, errentariak ezin izango du errentan hartutako etxebizitzan konponketa- edo eraberritze-obrarik egin, lanen mota edo entitatea dena dela; eta, bereziki, ezin izango ditu etxebizitzaren edo eranskinen egitura alda ditzakeenik, ezta etxebizitzaren egonkortasuna eta segurtasuna gutxitzea eragin dezakeen obrarik ere.

Errentariak, hala badagokio, egin dituen obrak finkaren onurakoak izango dira, eta errentatzaileak ez du errentariari inolako kalte-ordainketarik emateko betebeharrik.

Errentaria, kontratua amaitzen denean, etxebizitza lehengo egoeran uztera behartuta dago, errentatzaileak hori eskatzen badu.

1. **BIZIKIDETASUN-ARAUAK ETA ERRENTARIAREN ERANTZUKIZUNAK**

Etxebizitza eta higiezinaren elementu komunak erabiltzeari dagokionez, errentariak bete beharko ditu bizikidetasun-arauak, Jabeen Erkidegoa arautzen duten estatutu-arauak, eta araudi bidez onartzen diren gainerako arauak. Berak edo berarekin bizi direnek arauak urratuz gero, arau-haustearen ondorioen gainean erantzungo dute, bai erabilera horrekin lotutako eginbidean, bai higiezina okupatzen duten beste auzokide guztiekiko harremanetan.

Hirugarren batek errentan emandako etxebizitzan errentaria egitez nahigabetuz gero, errentatzaileak ez du inolako erantzukizunik izango, Kode Zibilaren 1560. artikuluan aurreikusita dagoenarekin bat.

Errentaria erantzule zuzena eta bakarra izango da errentan emandako etxebizitzaren erabilerak, zuzenean edo zeharka, pertsonei edota gauzei, etxebizitzako elementu komunei, edo higiezinari berari eragin diezazkiekeen kalteen gainean.

Errentaria bere ekintzen erantzule izateaz gain, errentan hartutako etxebizitzan dauden pertsonek egin ditzaketen ekintzen gainean erantzungo du, bai kontratua suntsiarazteko ondorioetarako, bai kalte-galeren ordaina emateko, beharrezkoa bada.

1. **HELBIDEA**

Bere helbidetzat jotzen du errentariak kontratu honetako xede den etxebizitza, kontratu honekin lotutako epatzeak edo edozein jakinarazpen egiteko.

Errentatzaileak hasieran adierazitako helbidea izendatzen du kontratu honekin lotutako epatzeak edo edozein jakinarazpen egiteko helbidetzat.

Kontratu honekin lotutako jakinarazpenetarako posta elektronikoa adierazi bada idazpuruan, jakinarazpena gauzatutzat joko dira baldin eta komunikazioaren eta edukiaren egiazkotasuna bermatzen bada eta jakinarazpena igorri eta osorik jaso dela eta noiz jaso den zehatz jasota geratzen bada.

1. **FIDANTZA**

Errentariak kontratu hau sinatzean \_\_\_\_\_\_(zenbateko idatzia)\_\_\_\_\_ euro ( \_\_\_\_\_\_(zenbakiak)\_\_\_\_\_ ) eman dio errentatzaileari. Zenbateko hori fidantzatzat hartu da eta errentaren hilabeteko kuotaren baliokidea da. Kontratua amaitzen denean, errentariari fidantza itzuliko zaio, errentariak hartutako betebeharrak bete ondoren; izan ere, erantzukizun horren mende dago, baita kalte-galeren ordainaren mende ere.

Kontratua iraungi arte, fidantza Eusko Jaurlaritzan gordailuan utzi beharko du, indarreko araudiarekin bat.

1. **BETEBEHARRAK EZ BETETZEA**

Bi alderdietako edozeinek kontratuko betebeharrak betetzen ez baditu, betebeharrak bete dituen alderdiak eskubidea izango du beste alderdiari betebeharra bete dezala eskatzeko, edo kontratuaren suntsiaraztea sustatzeko, Kode Zibilaren 1124. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Bestalde, errentatzaileak kontratua eskubide osoz suntsiarazi ahal izango du, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legeko 27.2 artikuluan ezarritako arrazoiak direla bide (ekainaren 4ko 4/2013 Legeak eta martxoaren 1eko 7/2019 Errege Lege Dekretuak aldatu egin zuten lege hori).

1. **ARAUBIDE JURIDIKOA**

Errentamendu-kontratu hau arau hauen menpe egongo da: Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 LegeaK (ekainaren 4ko 4/2013 Legeak eta martxoaren 1eko 7/2019 Errege Lege Dekretuak aldatua) I eta IV Tituluetan xedatutakoaren menpe eta aipatutako Legearen II Tituluan xedatutakoaren esparruan kontratuan finkatutako itun, klausula eta baldintzen menpe, nahitaez, eta Kode Zibilean xedatutakoaren menpe modu osagarrian.

Adostasun- eta onarpen-gisan, alderdiek kontratu honen hiru ale sinatu dituzte, ondorio bakar baterako, aipatutako lekuan eta egunean.

ERRENTATZAILEA ERRENTARIA

**ERANSKINA: ALTZARIEN INBENTARIOA.**

OHARRA: Etxebizitzan edo inbentarioan dauden elementu edo instalazio batzuk egoera txarrean badaude edo aintzat hartzeko gabeziaren edo ezaugarriren bat badute, kontratuaren lehenengo klausulan ezarritakoaren salbuespen gisa berariaz adierazi beharko da.

ERRENTATZAILEA ERRENTARIA

**KLAUSULA GEHIGARRIAK: (ALDERDIEN ESKU DAUDENAK ETA BERARIAZ SARTU BEHARREKOAK ERAGINKORRAK IZAN DAITEZEN)**

1- Higiezina behar den moduan artatzeko gastu orokorrak, horren zerbitzuak, zergak, zamak eta erantzukizunak, baldin eta banakatu ezin badira (jabeen erkidegoaren kuota arrunta), errentariaren kontura izango dira. Etxebizitzak osatzen duen jabekideen erkidegoko urteko gastuak \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eurokoak dira (adierazi zenbatekoa zenbakitan)

2- Errentan emandako finkari dagokion Ondasun Higiezinen gaineko Zerga errentariaren kontura izango da.

3- Errentariak etxebizitza bere balio errealean aseguratu beharko du, errentan emandako objektua erabiltzeagatik gerta daitekeen edozein gertaera dela eta (ura, sutea, erantzukizun zibila…); eta nolanahi ere, aseguru horri dagokion prima ordainduko du. Errentatzaileak eskatuz gero, sinatutako polizaren kopia bat eta urteko primen ordain-agiria eman behar izango dizkio.

**BESTE KLAUSULA GEHIGARRI BATZUK:**

ERRENTATZAILEA ERRENTARIA

OHARRAK.

1) Apirilaren 5eko 235/2013 Errege Dekretuak xedatutakoaren arabera, errentatzaileak etxebizitzaren eraginkortasun energetikoaren ziurtagiria aurkeztu beharko du egintza honetan eta errentariari kopia bat eman.

2) Dokumentu hau formalizatu arren, errentariak Ondare Eskualdaketen Zerga ordaindu beharko du. Dirutan ordaindu ahal izango du, dokumentua Foru Ogasuneko Likidazio-bulegoan aurkeztuta 30 eguneko epe barruan, edota efektu tinbreduna erabilita dagokion itzulketarekin.