

ETXEBIZITZA BABESTUAREN ERRENTAMENDU-KONTRATUA

_____(e)n, 20____(e)ko _____aren _____(e)(a)n

BILDU DIRA:

_____ jn./and., _____ NANA duena,
errentatzailea.

Eta _____ jn./and.,
_____ NANA duena, errentaria.

Beren izenean eta eskubidean ari dira, eta honako errentamendu-kontratu hau emateko legezko gaitasun nahikoa dutela aitortu diote elkarri. Hala,

AZALTZEN DUTE:

1. Errentatzailea ezaugarri hauek dituen etxebizitzaren jabea dela. Herria: _____; kalea: _____; zenbakia: ____; solairua: ____; azalera erabilgarria: _____m². Etxebizitzari erantsita ditu garaje-plaza bat (zenbakia: ____; azalera erabilgarria: _____m²) eta trasteleku bat (zenbakia: ____; azalera erabilgarria: _____m²).

Etxebizitzak eta haren eranskinak etxebizitza babestuen onurak dituzte. Espedientea: 31/____-_____/_____.

2.- Jabeak adierazten du aurreko puntuan azaldutako etxebizitzak berariaz betetzen dituela errentariak eta haren familiak bizitzeko dituzten behar iraunkorrak asetzeko beharrezkoak diren betebeharrak eta baldintza guztiak.

3.- Errentariak bere erantzukizunpean adierazten du etxebizitza babestu baten errentamenduaren titularra izateko betebeharrak betetzen dituela.

4.- Errentatzailearen interesekoa da aipatutako etxebizitza eta eranskinak errentan ematea, errentariak eta haren familiak erabiltzeko, ohiko etxebizitza iraunkor gisa; eta hitzartzen dute errentariak horretarako erabiliko duela.

Bi alderdiek, esku hartzearekin bat, errentamendu-kontratu hau ematen dute, honako estipulazio hauei atxikita:

ESTIPULAZIOAK:

LEHENA.- Errentatzaileak errentariari errentan uzten dizkio kontratu honen lehen puntuan deskribatutako etxebizitza eta eranskinak; haien azalera, inguruabarrak, erabilerak, ezaugarriak eta zerbitzu komun eta pribatiboak ezagutu eta onartzen ditu errentariak. Hartara, errentariak adierazten du aipatutako finka baldintza ezin hobeetan hartzen duela eta harekin ados dagoela.

Halaber, errentatzaileak errentariari erakutsi dio etxebizitzaren efizientzia energetikoaren ziurtagiria, eta haren kopia bat eman dio, apirilaren 5eko 235/2013 Errege Dekretuan ezarri bezala (apirilaren 5eko 235/2013 Errege Dekretua, eraikinen efizientzia energetikoari buruzko ziurtapenerako oinarritzko prozedura onesten duena).

BIGARRENA.- Errentamendu-kontratuak ____ (e)ko ____ aren ____ (e)an hartuko du indarra eta urtebetekoa izanen da, lege ezarritako nahitaezko luzapenak galarazi gabe, Hiri-errentamenduen gaineko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 9. eta 10. artikuluetan xedatutakoaren arabera.

HIRUGARRENA.- Etxebizitzaren eta eranskinen giltzak kontratu honek indarra hartzen duen unean emanen dira. Errentariak instalazioak berak nahi bezala hartu ditu eta instalazio guztiak behar bezala dabilta.

LAUGARRENA.- Errentaria behartuta dago etxebizitza hiru hilabeteko epean etxebizitzan bizitzen hastera, kontratu hau sinatu eta, ezinbesteko kasuren bat ez bada. Betebehar hau modu frogagarrian ez betetzeak berekin ekarriko du kontratua suntsiaraztea.

BOSGARRENA.- Kontratu honen ondorio guztietarako, errentariak adierazten du kontratu honen xede den etxebizitza, errentan hartutakoa, bere bizilekua dela.

SEIGARRENA.- Kontratu honen xede den etxebizitza Etxebizitza Babestuen Araubidearen ondoriozko debekuen eta mugen mende dago eta, horrenbestez, erabilera-baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izanen dira, errenta ez da legez ezarritakoa baino handiagoa izanen eta, orobat, errentariak etxebizitza ohiko bizileku iraunkorrerako erabiliko du.

Errentariak ez baditu betebehar horiek betetzen kontratua suntsiaraziko da.

Era berean, suntsiaraziko da Nafarroako Gobernuaren aurrean aurkezten den kontratu hau ikus-onesteko eskaeran egindako aitordua gezurrezkoa bada.

ZAZPIGARRENA.- Alokairuaren edo errentaren prezioa hilean _____ €-koa izanen da eta hilabeteko aurrerapenez ordainduko da, hilabete bakoitzeko lehen zazpi egunetan, errentatzailearen etxean edo horretarako ezarriko den banku-kontuan.

Errenta hori ez da etxebizitza babestuen arloan indarrean dagoen araudian ezarritakoa baino handiagoa izanen.

ZORTZIGARRENA.- Alokairuaren edo errentaren prezioan ez dira sartzen uraren, gasaren, argindarraren eta telefonoaren kontsumoa, ezta etxebizitzak duen zerbitzu edo hornidura ororena ere. Gastu horiek guztiak errentariak ordaindu beharko ditu.

Errentariak bere kontura kontratatuko ditu zerbitzu eta hornidura horiek eta haietatik eratorritako gastu guztiak berak ordainduko ditu.

BEDERATZIGARRENA.- Alderdiek adostu dute higiezin behar bezala mantentzeko gastu orokorrak, haren zerbitzuak, tributuak, kargak eta banakatzerik ez dauden ardurak eta errentan hartutako etxebizitzari eta haren osagarriei dagozkienak, _____ren kargu izanen direla (hutsunean jarri "errentatzailea" edo "errentaria").

Jabetza horizontalaren araubidearen mende dauden eraikinetan, aipatutako gastuak errentan hartutako etxebizitzaren parte-hartze kuotaren arabera izanen dira.

Jabetza horizontalaren araubidearen mende ez dauden eraikinetan, aipatutako gastuak errentan hartutako finkari esleitutakoak izanen dira, haren azaleraren arabera.

Zergei dagokien hitzarmenak ez dio Administrazioari eraginen.

Era berean, _____ren kargu izanen da zaborraren kuota osoa (hutsunean jarri "errentatzailea" edo "errentaria").

Hiri-lurraren gaineko kontribuzioa errentatzaileak ordainduko du beti eta ezin izanen dio errentariari gastu hori egotzi.

Banakatzerik ez dagoen komunitateko gastuen ustezko urteko zenbatekoa _____ €-koa da eta zaborren kuota _____ €-koa da.

HAMARGARRENA.- Errentatzaileak errenta egunera dezake kontratuaren indarraldi-urtea betetzen den egunean. Aurreko urteari dagokion errentari Lehiakortasuna Bermatzeko Indizeak jasandako aldaketa portzentuala aplikatuko zaio, eguneratze bakoitzaren dataren aurreko hamabi hilabete hurbileneko aldian; erreferentzia-hilabete moduan hartuko da kontratua egiteko unean argitaratutako azken indizea eta hurrengo eguneratzeetan argitaratuko den azkena.

Eguneratze-eguna iristen denean, ordainagiri berriari gehituko zaio Estatistikako Institutu Nazionalak emandako ziurtapen edo oharra edo hura zein Estatuko Aldizkari Ofizialetan argitaratu den adieraziko da, igoera edo jaitsiera egin ahal izateko. Onartzen ez bada, errenta ez dela ordaindu usteko da etxegabetzeen legezko ondorioetarako.

HAMAIKAGARRENA.- Kontratu honen xede den etxebizitza errentariaren eta haren familiako kideen etxebizitza ohiko eta iraunkorrerako bakarrik erabiliko da, ez beste deusetarako, eta inolaz ere ez da haren xedea aldatuko. Errentan hartutako etxebizitzan ez da inongo jarduera profesionalik egingen, ez bada errentatzaileak berariaz eta idatziz emandako baimenarekin. Debeku hau betetzen ez bada, errentatzaileak errentamendu-kontratua deusezta dezake.

HAMABIGARRENA.- Berariaz debekatuta dago errentan emandako etxebizitza eta eranskinak eskualdatzea, lagatzea edo azpierrentamenduan ematea, osorik edo parte batean. Debeku hori ez bada betetzen errentamendu-kontratua suntsiaraziko da.

HAMAHIRUGARRENA.- Errentatzaileak etxebizitza altzaririk eta tresnarik gabe entregatzen du edo, aitzitik, ez da haiengatik preziorik hitzartu.

HAMALAU GARRENA.- Errentariak adierazi du errentan hartutako etxebizitzaren egoera ona dela eta hari atxikitako tresna eta zerbitzu guztiak normal dabiltzala, hau da, beirak, itxiturak, eskutokiak, hodiak, hustubideak, ur-instalazioak eta instalazio higieniko-sanitarioak.

Bi alderdiek beteko dute Hiri-errentamenduen gaineko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 21. artikuluan ezarritakoa: etxebizitza bizigarri izateko zer obra egin behar diren.

HAMABOS GARRENA.- Errentan hartzen duen etxebizitzan errentariak ezin du eraberritze-lanik egin, errentatzaileak horretarako emandako berariazko baimen idatzirik ez badu. Kontratu hau iraungitzen denean, egindako obra eta hobekuntzak errentatzailearen onurarako geldituko dira eta errentatzailea ez da beharturik egonen inongo zenbatekorik ematera kalte-ordain moduan eta, orobat, errentatzaileak errentariari eska diezaioke etxebizitza errentan hartu zuenean zegoen egoerara itzultzea.

Kontratu honen xede den finkan jabeak edo jabekideen elkargoak bere kontura egin beharreko obrak egin behar badira, errentaria behartuta dago errentan hartutako etxebizitzan obrak egiteko ardura duten langileei sartzen uztera, betiere lanerako ohiko ordutegiaren barnean.

HAMASEI GARRENA.- Atezaintza zerbitzurik ez badago, errentariak hitz ematen du berak garbituko duela eskaileraburua eta bere etxetik beheko solairura doan eskailera-zatia, solairu bereko beste erabiltzaileekin txandakatuta eta, beti, udal ordenantzek gai horren gainean ezarritakoa beteta.

HAMAZAZPI GARRENA.- Errentatzailea behartuta dago errentariari ematera, eskuratu bezain azkar, Nafarroako Gobernuan etxebizitzaren arloaren eskumena duen departamentuak behar bezala ikus-onetsitako kontratuaren ale bat. Errentatzaileak Nafarroako Gobernuko Etxebizitza Zerbitzuari baimena

ematen dio Nafarroako Gobernuan ogasunaren arloan eskumena duen departamentuan kontratuaren ikus-onespenean garrantzitsua izan daitekeen zerga-informazioa edo bestelakoa eskatzeko.

HEMEZORTZIGARRENA.- Errentariak errentamendu-kontratuan atzera egin dezake, gutxienez sei hilabete igaro direnean, baldin eta errentatzaileari horren berri ematen badio gutxienez hogeita hamar egun lehenago. Alderdiek honako hau hitzar dezakete kontratuan, kontratuan atzera egiten den kasuetarako: errentariak errentatzaileari kalte-ordaina eman behar izatea, hilabete bateko indarreko errentaren adinakoa, kontratuan betetzeko dagoen urte bakoitzeko. Urtebete baino gutxiagoko zatiek kalte-ordain proportzionala ekarriko dute.

HEMERETZIGARRENA.- Kontratu hau arautzen da Hiri-errentamenduei buruzko 29/1994 Legean eta, bereziki, haren lehen xedapen gehigarrian eta, osagarri gisa, Kode Zibilean bete beharreko xedapenetan ezarritakoaren arabera. Era berean, aplikagarri izanen dira, dagozkion ataletan, 10/2010 Foru Legea, Nafarroan etxebizitza izateko eskubideari buruzkoa, eta etxebizitza babestuen arloan aplikagarri diren foru-arauak eta/edo estatu-arauak.

HOGEGARRENA.- Errentariak ekintza honetan errentatzaileari _____ € eman dizkio, alokairuaren hileko bati dagokion kopurua, nahitaezko fidantza gisa. Diru-kopuru hori errentariari itzuliko dio errentatzaileak kontratu hau bukatzen den egunean, errentariak kontratuaren ondoriozko betebeharrak guztiak bete baditu eta haiekin ados badago errentatzailea; errentaria betebeharrak horien ardurari lotuko zaio eta kalte-ordainak ordaindu beharko ditu, baleude. Agiri hau sinatzeak balioko du diru-kopuru horren ordainketa-gutun moduan.

Eta ados daudela adierazteko, alderdiek agiri (*) honen hiru ale sinatu dituzte ondorio bakarrerako, idazpuruan ageri diren tokian eta egunean.

ERRENTARIA

ERRENTATZAILEA

(*) Kontratu honetako klausulek ez dute galarazten alderdi kontratugileek beste itun batzuk sartzea, hiri-errentamenduak arautzen dituen legeria orokorraren arabekoak eta babestutako etxebizitzetara berariaz aplikagarri zaizkienekin bateragarriak direnak.