

ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACION FORAL DE ALAVA

Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

Foru Arauak

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

435

15/2002 FORU AGINDUA, urtarrilaren 22koa, eurotan adierazitako efektu tinbredunen eredu berriak onartzeko.

„Euroaren Ezarpenari buruzko abenduaren 17ko 46/1998 Legeak (abenduaren 18ko BOE) Espainiako diru sistemako diru bakarraren, hau da, euroaren araubide juridikoa onartu du 1999ko urtarrilaren 1etik aurrera. Era berean, 1999ko urtarrilaren 1etik 2001eko abenduaren 31 arteko igaraldiari buruzko arauak ere ematen ditu. 2002ko urtarrilaren 1etik aurrera eta otsailaren 28 arte, pezetetan adierazitako billeteak eta txanponak baliozko ordainbide izango dira, baina azken egun horretatik aurrera trukatzeko ordainbide balioa baino ez dute izango.

Igaraldi hori amaitzean, Espainiako diru sistemak euroa baino ez du erabiliko kontu unitate gisa. Beraz, 2002ko urtarrilaren 1etik aurrera, diru zenbatekoak adierazten dituzten tresna juridiko berriek euroaren kontu unitatea erabiliko dute. Horrek esan nahi du, orain pezetetan adierazita dauden efektu tinbredun guztiak eurotan adierazi behar direla 2002ko urtarrilaren 1etik aurrera.

Aurreko paragrafoan esandakoa gorabehera, euroa eta pezeta batera erabiliko diren epean, hau da, 2002ko urtarrilaren 1etik urte bereko otsailaren 28ra, pezetetan adierazitako efektu tinbredunak baliozko ordainbide izango dira tributuak eta zuzenbide publikoko beste balibide batzuk ordaintzeko.

Bestalde, Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentuen gaineko Zergaren Foru Arauko 37. artikuluan —Foru Arau hori Biltzar Nagusiek onartu zuten, 1981eko maiatzaren 31ko Erabakiaren bidez— eta maiatzaren 10eko Diputatuen Kontseiluaren 48/1994 Foru Dekretuko 29. artikuluan —Foru Dekretu horren bidez, Arabako Diru Bilketako Araudi Orokorra onartu zen— honako hau onartu da: efektu tinbredunak egitea eta trukatzeko Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko diputatuaren Foru Agindu bidez arautu behar direla. Foru agindu hori Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko da.

Bestalde, hainbat efektu tinbredunek Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentuen gaineko Zergaren tarifak ditu, osorik edo zatika; eta, ondorioz, 2001eko azaroaren 2ko 704 zenbakia-rikiko Foru Aginduak sartutako aldaketak kontuan hartu beharko dira. Foru agindu horren bidez, zenbait efektu tinbredunen zenbatekoak aldatu egin ziren diru egitura berrira egokitzeko.

Ondorioz, beharrezkoa da efektu tinbredun berriak onartzea. Efektu horiek 2002ko urtarrilaren 1ean sartuko dira indarrean. Aldi berean, efektu horiek trukatzeko sistema onartu da. Izan ere, pezetetan bakarrik adierazita daudenez, 2002ko martxoaren 1etik aurrera ez dira baliozkoak izango zergak eta zuzenbide publikoko beste balibide batzuk ordaintzeko.

Horregatik guztiatik, ditudan aginpideak erabiliz:

XEDATU DUT:

1. artikulua.- Kanbio-letra.

Kanbio-letra egiteko erabil daitekeen efektu tinbredunaren eredu (hainbat motatakoa) onartu da. Eredu hori foru agindu honetako I. eranskinean dago.

2. artikulua.- Hiri finken alokairu kontratua.

Hiri finken alokairu kontratuetan erabil daitekeen efektu tinbredunaren eredu onartu da. Eredu hori foru agindu honetako II. eranskinean dago.

3. artikulua.- Tinbre mugigarriak.

Efektu tinbredunaren eredu (tinbre mugigarrien modalitatea) onartu da. Eredu hori foru agindu honetako III. eranskinean dago.

Disposiciones y Resoluciones Administrativas

Ordenes Forales

DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

435

ORDEN FORAL 15/2002, de 22 de enero, por la que se aprueban los nuevos modelos en euros de efectos timbrados.

„La Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre Introducción del Euro (‘Boletín Oficial del Estado’ del 18), establece el régimen jurídico de la introducción del euro como moneda única del sistema monetario español desde el 1 de enero de 1999, ocupándose, asimismo, del período transitorio comprendido entre el 1 de enero de 1999 y el 31 de diciembre de 2001. A partir del 1 de enero de 2002 y hasta el 28 de febrero del mismo año, los billetes y monedas denominados en pesetas continuarán siendo válidos como medios de pago, teniendo, a partir de la última fecha citada, un mero valor de canje.

Al finalizar dicho período transitorio el sistema monetario español empleará exclusivamente el euro como unidad de cuenta, por lo que, desde el 1 de enero de 2002, todos los nuevos instrumentos jurídicos que expresen importes monetarios deberán emplear la unidad de cuenta euro. Lo anterior significa que los efectos timbrados, que actualmente están expresados en pesetas, deberán denominarse, a partir del 1 de enero de 2002, en euros.

No obstante lo anterior, durante el período de coexistencia del euro y la peseta, comprendido entre el 1 de enero de 2002 y el 28 de febrero del mismo año, serán válidos como medios de pago para satisfacer tributos y otros recursos de Derecho Público los efectos timbrados que vengan denominados en pesetas.

Por su parte, el artículo 37 de la Norma Foral del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por las Juntas Generales, por Acuerdo de 31 de mayo de 1981 y el artículo 29 del Decreto Foral 48/1994 del Consejo de Diputados, de 10 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación del Territorio Histórico de Álava, establecen que las cuestiones relativas a la elaboración y canje de efectos timbrados deben regularse mediante Orden Foral del Diputado de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, que se publicará en el BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava.

Por otro lado, algunos efectos timbrados incorporan total o parcialmente tarifas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por lo que es necesario tener en cuenta las modificaciones introducidas mediante Orden Foral número 704, de 2 de noviembre de 2001, mediante la cual se modificaron los importes de los diversos efectos timbrados para adecuarlos a la nueva estructura monetaria.

En consecuencia, es necesario proceder a la aprobación de los nuevos efectos timbrados, que entrarán en vigor el día 1 de enero de 2002, estableciendo, correlativamente un sistema para el canje de los mismos que por venir expresados exclusivamente en pesetas dejarán de ser válidos para satisfacer tributos y otros recursos de Derecho Público a partir del 1 de marzo de 2002.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen:

DISPONGO:

Artículo 1.- Letra de cambio

Se aprueba el modelo de efecto timbrado utilizable, en sus distintas clases, para la extensión de la letra de cambio, que figura como anexo I a la presente Orden Foral.

Artículo 2.- Contrato de arrendamiento de fincas urbanas

Se aprueba el modelo de efecto timbrado utilizable en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que figura como anexo II a la presente Orden Foral.

Artículo 3.- Timbres móviles

Se aprueba el modelo de efecto timbrado, modalidad timbres móviles, que figura como anexo III a la presente Orden Foral.

4. artikulua.- Paper tinbreduna.

Efektu tinbredunaren eredia (paper tinbredunaren modalitatea, 0,150253 euro folioko eta 0,300506 euro pleguko) onartu da. Eredu hori foru agindu honetako IV. eranskinean dago.

5. artikulua.- Efektu tinbredunen baliotasuna.

Pezetetan bakarrik adierazita dauden oraingo efektu tinbredunek balioa galduko dute eta ez dute balioko zergak eta zuzenbide publikoko gainerako baliaideak ordaintzeko, 2002ko martxoaren 1etik aurrera.

6. artikulua.- Efektu tinbredunak trukatzea.

Efektu tinbredunak dituzten guztiek eurotan adierazitako eredu berriko beste edozein efektuarekin trukatzeko aurkeztu ahal dituzte 2002ko urtarrilaren 1etik 2002ko ekainaren 30era.

Aurreko epe hori igarota, efektuak ezingo dira trukatu.

Trukatu ahal izateko, trukatu beharreko efektuek ez dute inolako erabilera markarik izan behar, ez eta ondoriorik sortarazi ere, eta bete egin egon behar dute. Dena den, honako efektuak alda daitezke: lehen diligentzietako estanzazioak dituzten efektuak, makinazko inprimatzeak dituztenak, klausula orokorren inprimatzea dutenak edo efektuak dituen enpresaren edo pertsonaren zigilua edo argibideak dituztenak, betiere idaztean ez erabiltzeko moduan gelditu direla adierazten duen daturik edo markarik ez badute.

7. artikulua.- Trukea egiteko lekua.

Trukea honako establezimenduetan egin daiteke:

- Tinbre saltzaileek, Logista S.A. sozietatearen ordezkariaren bulegoan (Araba).
- Erakundeek eta partikularrek, edozein tabako eta tinbre dendatan.

8. artikulua.- Truke prozedura.

Aurkezleek honako hauek aurkeztu behar dituzte, hiru kopian: trukatu nahi diren efektuen zenbakikuntza jasotzen duen zerrenda, mota bakoitzeko efektuen kopurua, prezioa taldekaturik eta aurkeztutako efektuen guztizko zenbatekoa. Horiekin batera, beste hauek ere aurkeztu behar dituzte: trukean eskatzen diren efektu tinbratu berrien zerrenda, horien balioa, mota eta prezioa, eta horien guztien guztizko zenbatekoa.

Zerrendan honako datuak adierazi beharko dira: trukatzeko eskatu duenaren izen-abizenak, haren helbidea eta identifikazio fiskaleko zenbakia.

9. artikulua.- Trukearen doakotasuna.

Trukea doan egingo da, eta efektu tinbredun berriekin gauzatu. Aurkezleei ez zaie inolaz ere dirutan itzuliko. Efektu berrien zenbatekoak trukatzeko aurkeztutako efektuen zenbatekoa baino handiagoa behar du. Alde hori dirutan osatuko du aurkezleak.

Azken xedapena.

Foru agindu hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean. Aurrekoa gorabehera, 2002ko urtarrilaren 1etik aurrera izango ditu ondorioak."

Vitoria-Gasteiz, 2002ko urtarrilaren 22a.- Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko Foru Diputatuak, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

Artículo 4.- Papel timbrado

Se aprueba el modelo de efecto timbrado, modalidad papel timbrado de 0,150253 euros folio y 0,300506 euros pliego, que figura como anexo IV a la presente Orden Foral.

Artículo 5.- Validez de los efectos timbrados

Los actuales efectos timbrados que estén expresados exclusivamente en pesetas dejarán de tener validez y no serán útiles para satisfacer tributos y demás recursos de Derecho Público a partir del 1 de marzo de 2002.

Artículo 6.- Canje de efectos timbrados

Todos aquellos que tengan en su poder efectos timbrados podrán presentarlos a canje por cualquier efecto de los nuevos modelos en euros, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2002 y el 30 de junio de 2002.

Transcurrido el plazo anterior los efectos no podrán ser objeto de canje.

Para poder ser admitido a canje, los efectos a canjear no deben tener señal alguna de utilización ni haber surtido efecto y hallarse sin extender. No obstante serán admisibles para su canje los efectos que presenten estampación de primeras diligencias, impresión a máquina, impresora o imprenta de cláusulas generales o el sello o indicación de la empresa o persona en cuyo poder estén, siempre que no tengan datos o señales que sean indicios de inutilización de los mismos al escribir.

Artículo 7.- Lugar para efectuar el canje

El canje podrá efectuarse en los siguientes establecimientos:

- Los expendedores, en las oficinas de la representación de Logista, S.A., en Álava.
- Las entidades y particulares, en cualquier expendeduría de tabaco y timbres.

Artículo 8.- Procedimiento del canje

Los presentadores deberán acompañar, por triplicado ejemplar, una relación en la que se especificará la numeración de los efectos que se presentan a canje, el número de efectos de cada clase agrupados por precios y el total a que asciende el importe de los efectos presentados, acompañada de otra relación de los nuevos efectos timbrados que se solicitan a cambio, su valoración por clases y precios y el importe total de los mismos.

En la relación deberán constar, además el nombre del solicitante del canje, su domicilio y su número de identificación fiscal.

Artículo 9.- Gratuidad del canje

El canje será gratuito y deberá efectuarse por nuevos efectos timbrados. En ningún caso podrán efectuarse devoluciones en metálico a los presentadores. El importe de los efectos nuevos, deberá ser superior del importe de los efectos presentados a canje, completándose por el presentador en metálico la diferencia que resulte.

Disposición final.

La presente Orden Foral entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava. No obstante lo anterior surtirán efectos desde el 1 de enero de 2002."

Vitoria-Gasteiz, a 22 de enero de 2002.- El Diputado Foral de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

I eranskina / Anexo I

Igorpen-lekua Lugar de libramiento	Moneta Moneda	Zenbatekoa Importe
GANBIO-LETRA honen truke adierazita <small>inguruguztara urratutako diban</small> <small>Per esta LETRA DE CAMBIO pagará unvd al verticamentu esgrimada 3</small>	<small>Inguruguztara</small> <small>Moneda</small>	<small>Importe</small>
<small>ordainketa behar duen al datuak de pago egitean:</small> <small>BEZERRAREN KONTU BOKIA (BIBK) CODIGO CLIENTE (CCC)</small> <small>Bankuaren izena / K.D. (B):</small>		
<small>Persona edo enpresa:</small> <small>Helbide edo bategia:</small> <small>Udalerrita:</small> <small>Postaketa:</small>		
ONARTZEN DUT / ACEPTO	<small>Klasurak / Clases</small>	<small>Importe</small>
<small>Data / Fecha</small> <small>(Sinabera / Firma)</small>	EGORPEN HARTZAILEA LIBRADO <small>Esena:</small> <small>Nombre:</small> <small>Helbidea:</small> <small>Dominioa:</small> <small>Udalerrita:</small> <small>Postaketa:</small> <small>C.P.:</small>	<small>Importe</small>
IGORLEA / LIBRADOR: <small>(Sinabera, izena eta helbidea)</small> <small>(Firma, nombre y domicilio)</small>		
N-00000000		

No erabili neurri hau, inprimatuta magnetikoki egindako balaia / No utilizar este cupón por usar material para impresión magnetica

EZ ERABILI GOIKO ESPAZIOA INPRIMAKETA MAGNETIKOA EGITEKO BAITA
NO UTILICE EL ESPACIO SUPERIOR, POR ESTAR RESERVADO PARA INSCRIPCIÓN MAGNÉTICA

<p>Abala Por aval de</p> <p>(e)ko a A de</p> <p>Abal emaitzearen izena eta helbidea Nombre y domicilio del avalista</p> <p style="text-align: right;">Sinadura / Firma</p>	<p>Hartzailea Páguese a</p> <p>Helbidea Con domicilio en</p> <p>..... r. (e)ko a a de</p> <p>Endosatzailearen izena eta helbidea Nombre y domicilio del endosante</p> <p style="text-align: right;">Sinadura / Firma</p>
--	---

II eranskina / Anexo II



Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Álava
Arabako Hiri-Jabegoaren Ganbara Ofiziala

HIRI ETXEBIZITZAK ETA OSAGARRIAK ALOKATZEKO KONTRATUA

ONDARE ESKUALDAKETEN ETA EGINTZA JURIDIKO DOKUMENTATUEN GAINEKO ZERGA

Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren Foru Arauko 8.5 artikulua araberako (1981eko maiatzaren 31n Arabako Biltzar Nagusiek hartutako erabakiaren bidez onartua), ondare eskualdaketei lotuta egongo dira BEZari lotutako eta salbuetsitako alokairuak. Horien baitan daude etxebizitza-alokairuak.

Araudiko 16. artikulua

Alokairuetan, kontratuak dirauen bitartean ordaindu beharreko zenbateko osoa hartuko da oinarritzat: iraupen eperik ezean, sei urteko likidazioa hartuko da kontuan. Hala ere, likidazio gehigarri ordaindu beharko dira, baldin eta epe hori igarotzean kontratuak indarrean jarraitzen badu. Nahitaezko luzapenari atxikirik dauden hiri finkak alokatzeko kontratuetan, gutxienez, hiru urteko iraupena hartuko da kontuan.

Alokairu kontratuak, kasuan kasuko legedi bereziaren arabera, nahitaez luzatzen direnean, ez dira zergari loturik egongo.

Araudiko 25. artikulua

Hiri finketako alokairuengatik honako eskalaren arabera ordainduko dira zergak:

30,05€ arte	.....0,09€
30,06€ eta 60,10€ bitarte	.....0,18€
60,11€ eta 120,20€ bitarte	.....0,39€
120,21€ eta 240,40€ bitarte	.....0,78€
240,41€ eta 480,81€ bitarte	.....1,68€
480,82€ eta 961,62€ bitarte	.....3,37€
961,63€ eta 1.923,23€ bitarte	.....7,21€
1.923,24€ eta 3.846,47€ bitarte	.....14,42€
3.846,48€ eta 7.962,95€ bitarte	.....30,77€
7.962,96€ baino gehiago	.....0,024040€
6,01 edo frakzio bakoitzeko	

Zerga dirutan edo dagokion efektu tinbrenduen bidez ordaindu ahal izango da, tinbre mugigarri osatuta.

Vitoria/Gasteizen, ko ren (a)n.

Alokatzekoa den finka:

Etxebizitzaren helbidea:

Finkaren osagarriak:

Alokatzailea:

..... jauna / andrea

Helbidea:

Nortasun agiria:

Maizterra:

..... jauna / andrea

Nortasun agiria:

Hasierako hileko errenta:

hiler, dagokion hilaren hasieran ordaindu behar da eta URTERO berrikusiko da.

Kontratu hasten den data:

Kontratuaren iraupena:

..... (kontratuko lehen erabakia).

Jabekideen komunitatearen urteko gastuen zenbatekoa:

..... (kontratuko seigarren erabakia, bigarren paragrafoa).

Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga:

..... (kontratuko zazpigarren erabakia).

Kontratuaren erregistro zenbakia:

Fidantza eratu duena:

ERABAKIAK

LEHENA.- Alokairuaren iraupena:

Alokairuaren iraunaldia bost urte baino gutxiagokorako adostu bada, kontratuaren mugaeguna iristean, urteka luzatuko da nahitaez, alokairua bost urtera iritsi arte. Kontratua edo kontratu luzapena amaitu baino hogeita hamar egun lehenago maizterrak alokatzaileari kontraturik ez duela berritu nahi adierazten badio (azaroaren 24ko 29/1994 Legeko 9.1. artikulua), ez dago horrelakorik zertan bete beharrik.

Bost urte igarota, kontratuaren mugaeguna iristean, kontratua amaitu baino gutxienez hilabete bat lehenago alde batek besteari ez badio kontratua berritzeko asmorik jakinarazten, kontratu hau nahitaez luzatuko da, aldiko urte batez eta gehienez hiru urte bete arte. Horrelakorik ez dago zertan bete beharrik, urteko kontratu bakoitza amaitu baino hilabete bat lehenago maizterrak alokatzaileari kontraturik ez duela berritu nahi adierazten dionean (azaroaren 24ko 29/1994 Legeko 10. artikulua).

Alokairuaren eta, hala dagokionean, legez onartutako luzapenen iraunaldia amaitzean, kontratua iraungi egingo da eta maizterra kaleratu egingo dute, Kode Zibileko 1.569. artikuluko 1. kausaren arabera.

Aldeek, euren borondatez eta berariaz, kontratu hau ez dela nahitaez luzatu behar adostu dute. Izan ere, alokatzaileak beretzat beharko du alokatutako etxebizitza, bera bertan betiko bizitzeko.

BIGARRENA.- Errenta ordaintzeko denbora eta lekua:

Errenta hileru, dagokion hilaren hasieran ordaindu behar da, hilabete bakoitzeko lehen zazpi egunean, alokatzailearen etxean edo hark emandako banku kontuan.

HIRUGARRENA.- Errenta eguneratzea:

Kontratuaren iraunaldiko lehen bost urtean, kontratuaren urteroko iraunaldia amaitzean, errenta eguneratuko dute alokatzaileak nahiz maizterrak. Eguneratze hori honela egingo da: eguneratzea tokatzen den unean, maizterra ordaintzen ari zen errentari aurreko hamabi hilabeteetan kontsumoko prezioen indizeak izandako ehuneko igoera aplikatuko zaio. Espainiako Estatistika Institutuak finkatutako kontsumoko prezioen indizeen sistemaren Espainiako Indize Orokorrak izandako ehuneko igoera, hain zuzen. Hauxe hartuko da erreferentzia hilabetetzat lehen eguneratzea egiteko: kontratua sinatu zen egunean argitaraturik zegoen azken indizeari dagokion hilabetea, eta hurrengoetan, berriz, aplikatutako azkenei dagokiena. Aurreko eguneratzeetan pilatutako errenta hartuko da eguneratze bakoitzaren oinarritzat.

Alde batek (interesatuak) besteari idatziz emango dio eguneratzearen berri. Nahikoa izango da aurreko hileko ordainagirian ohar-txo batez jakinaraztea.

LAUGARRENA.- Erabilera eta mantentze lanak:

Alokatutako finka eta osagarriak adostutako eginkizunetarako baino ez ditu erabiliko, hau da, maizterraren eta haren familiaren etxebizitza iragankor eta osagarri gisa. Maizterrak egoera onean jaso behar ditu bai bata bai bestea, behar bezala erabiltzeko eta bizitzeko moduan. Beraz, maizterrak, bere kontura, egoera berean mantendu beharko ditu, eta behar diren konponketak eta berritzeak egin eta beste batzuei eragindako kalteak konpondu. Ondorio horietarako, fidantza gisa, agiri honetan aipatzen den zenbatekoa aurreratu behar du. Horrez gain, aurreko betebeharrak ez betetzeagatik kalte ordain handiagoa ordaintzera behartu ahal dute.

BOSGARRENA.- Lagapena eta berrakura:

Maizterrak ezingo ditu kontratu honen xede diren etxebizitza eta osagarriak laga edo berrakuran eman, ez osorik ez zatika, alokatzailearen baimenik gabe. Maizterrak betebeharrak horietakoren bat betetzen ez badu, kontratua suntsitu egingo da.

SEIGARRENA.- Gastuak:

Maizterrak ordaindu beharko ditu alokatutako finkak dituen zerbitzu eta hornidura gastuak, hala nola, argindarra, gasa, berokuntza, ur hotza eta beroa, igogailua, atezaindegia, atezaina, atariko eta eskaileretako garbiketara eta argiteria, zabor bilketa, estoldak, hondakinak, araztegia, telefonoa, eta abar.

Maizterrak ordaindu beharko ditu kontratu honen xede diren alokatutako etxebizitza eta osagarrien jabekideen komunitatearen gastuak. Gastu horien zenbatekoa kontratu honen hasieran adierazi da. Beraz, zenbateko horiek alokatzaileak alde aurretik ordaindu badiu, maizterraren izenean eta haren kontura ordaindu dituela ulertu behar da, egintza honetan berariaz emandako aginduaren arabera. Jabekideen komunitatearen gastuak gehituz gero, zenbateko hori ere gehitu egingen da urtero kontratuaren iraunaldiko lehen bost urtean. Baina igoera hori ezingo da inoiz ere errenta gehitu ahal den ehunekoaren bikoitza baino gehiago izan, agiri honetako hirugarren erabakiaren arabera. Seigarren urtetik aurrera, urtero gehituko da, jabekideen komunitateak erabakitako igoeraren arabera.

Alokatzaileak maizterrari igoera horien berri emango dio. Nahikoa izango da aurreko hileko ordainagirian ohar-txo batez jakinaraztea.

ZAZPIGARRENA.- Zergak edo tributuak:

Aldeek, euren borondatez eta berariaz, honako hau adostuko dute: maizterrak alokatzaileari Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren zenbateko osoa ordaindu behar diola. Gaur egun kontratua dagoen bezala, urteko zenbateko hori kontratuaren hasieran adierazitakoa izango da.

ZORTZIGARRENA.- Hobekuntzak direla-eta, errentak igotzea:

Kontratuaren iraunaldiko bost urte igaro ondoren, alokatzaileak urteko errenta igotzeko eskubide osoa du: obretan eta hobekuntzetan inbertitutako kapitalari obrak amaitzean diruak duen legezko interes tasari hiru puntu gehiago aplikatzearen ondorioz lortzen den zenbatekoa igotzeko eskubidea, hain zuzen.

Alokatzaileak maizterrari igoeraren berri eman eta hurrengo hilabetetik alokairua amaitzen den arte igoko da errenta.

BEDERATZIGARRENA.- Maizterrak egindako obrak:

Maizterrak ezingo du inolako obrarik egin alokatzailearen idatzizko baimenik gabe, ez alokatutako etxebizitzaren edo osagarrien egitura aldatuko duen obrarik, ez eta horien egonkortasuna eta segurtasuna murrizten duenik ere.

Maizterrak egindako obrak finkaren onerako izango dira eta, horregatik, ez du inolako kalte ordainik jasotzeko eskubiderik izango.

HAMARGARRENA.- Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei uko egitea:

Aldeek, euren borondatez eta berariaz, honako hau adostuko dute: kontratuaren iraunaldia bost urterako adostu bada, maizterrak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei uko egiten diela, alokatutako etxebizitza eta osagarriak saldu nahi izanez gero.

HAMAİKAGARRENA.- Uko egitea:

Bost urteko iraunaldia baino gutxiago duten kontratuetan, kontratu hau amaitu baino lehen, maizterrak bere borondatez uko egiten badio, hartutako erabakiaren berri eman beharko dio idatziz alokatzaileari, alde batek kontratua suntsitzeko erabakia hartu baino hilabete lehenago. Horrek bere ondorioak ditu: maizterrak alde aurretik jarritako fidantza galdu egingo du eta errenta ordaindu beharko du, harik eta etxebizitza, instalazioak eta zerbitzuak egoera onean itzuli arte.

Bost urte baino gehiagoko iraunaldia duten kontratuak adosten direnean, maizterrak, kontratuari bere borondatez uko egin baino bi hilabete lehenago, kontratuari uko egin nahi diola jakinarazi behar dio alokatzaileari eta hileko errenta bat ordaindu beharko dio, kontratuaren iraunaldia amaitzeko falta den urte bakoitzean indarrean dagoen hileko errentari dagokion zenbatekoa, hain zuzen. Urte bat baino gutxiagoko epeetan, kalte ordainaren zati proportzionala hartuko da aintzat.

HAMABIGARRENA.- Maizterraren heriotza:

Alokairu kontratu hau bost urte baino gehiagorako adostu bada, aldeek, elkar adituta, honako hau adostuko dute: maizterra alokairu kontratuaren lehen bost urte igaro ondoren hiltzen bada, ez dela subrogazio eskubiderik izanen.

HAMAHIRUGARRENA.- Fidantza jartzea:

Kontratuko laugarren klausulan adierazitako fidantza jabeari emanda.

Maizterrak ezingo du hurrengo errenta ordainketetan deskontatu fidantzan emandako diru hori. Alokairu kontratua iraungitzean itzuliko zaio, fidantzarekin bermatutako erantzukizunak estali ondoren. Fidantza jarri izanak ez du errenten ordainketa atzeratzeko inolako eskubiderik ematen.

Kontratuaren iraunaldiko lehen bost urteak igaro ondoren, alokatzaileak fidantza igotzea eska dezake, edo maizterrak gutxitzea, harik eta kontratua luzatzean indarrean dagoen errentaren hile bateko kuota berdindu arte.

HAMALAU GARRENA.- Kontratuko gastuak:

Kontratu hau sinatetik sortzen diren gastuak eta zergak maizterrak ordaindu beharko ditu.

Aurreko guztiarekin ados daudela eta guztia onar

ALOKATZAILEA,

MAIZTERRA,

ARABAKO HIRI JABEGOAREN GANBARA OFIZIALA,
Zerbitzuburua,

ERANTSITAKO ERABAKIAK:

Euskal Autonomia Erkidegoan dauden etxebizitzak alokatzeko kontratuetan, hil bateko errentari dagokion fidantza **Eusko Jaurlaritzako probintzia bakoitzeko Hiri Jabegoaren Ganbararen esku utziko du NAHITAEZ** maizterrak, harik eta kontratua iraungi arte (Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politika eta Garraio Sailak, 1949-03-11ko Dekretuari eta 1983-08-01eko Dekretuari buruz onartutako Hiritar Alokairuen azaroaren 24ko 29/94 Legeko hirugarren xedapen gehigarria). Agindu hori betetzen ez badu, 1949ko martxoaren 11ko Dekretuan onartutako zigorrak ezarriko zaizkiola jakinarazten zaio.



Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Álava
Arabako Hiri-Jabegoaren Ganbara Ofiziala

ETXEBIZITZATARAKO ERABILTZEN EZ DEN HIRI FINKA ALOKATZEKO KONTRATUA

BALIO ERANTSIAREN GAINEKO ZERGA

Etxebizitzatarako ez diren alokairuek Balio Erantsiaren gaineko Zergarengatik ordainduko dituzte zergak (11.2-2. artikulua).

Zerga oinarria kontraprestazioaren zenbateko osoak eratzten du. Zerga oinarrian ez da zergaren beraren zenbatekoa sartuko (78.2 artikulua).

Zerga tasa aplikagarria zergaren tasa orokorra izango da (90. artikulua).

Zerga nahitaez ordainagiriaren edo antzeko agiriaren bidez jasanarazi behar zaio maizterrari. Zerga hori ordaintzera beharturik dago maizterra (88. artikulua).

PERTSONA FISIKOEN ERRENTAREN GAINKO ZERGA

6/99 Foru Dekretuko 3.2. artikulua (a letra) atxikipenari lotutako errenten edo kontura egin-dako sarreraren artean sartzen ditu hiri higiezinak akuratzeagatik edo berrakuratzeagatik eskuratutako etekinak.

Dekretu beraren 3.3. artikuluan (h letra), atxikipena edo konturako sarrera egin behar ez zaie-nen kasuak zehazten dira.

SOZIJATEEN GAINKO ZERGA

Araudiko 50. artikulua (1. idatz zatia, e letra) atxikipenari lotutako errenten edo kontura egin-dako sarreraren artean sartzen ditu hiri higiezinak alokatzeagatik eskuratutako etekinak.

Araudiko 51. artikuluan (i letra) atxikipena edo konturako sarrera egin behar ez zaie-nen kasuak zehazten dira.

Vitoria/Gasteizen, ko ren (a)n

Alokatzekoa den finka:

Finkaren helbidea:

Erabilera:

Alokatzailea:

..... jauna / andrea

Helbidea:

Nortasun agiria:

Maizterra:

..... jauna / andrea

Nortasun agiria:

Hasierako hileko errenta:

hilero, dagokion hilaren hasieran ordaindu behar da, eta URTERO berrikusiko da

Kontratua hasten den data:

Kontratuaren iraupena:

(kontratuko lehen erabakia).

Jabekideen komunitatearen urteko gastuen zenbatekoa:

(kontratuko seigarren erabakia, bigarren paragrafoa).

Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga:

(kontratuko zazpigarren erabakia).

Kontratuaren erregistro zenbakia:

Fidantza eratu duena:

ERABAKIAK

Lehenengoa.- Alokairu kontratuaren iraupena.

Alokairuaren iraupena, kontratuaren hasieran aldeek adostutakoa izango da (azaroaren 24ko 29/1994 Legeko 4.3 artikulua).

Epe hori igarota, kontratua iraungi egingo da eta maizterra kaleratu egingo dute, Kode Zibileko 1.569. artikuluko 1. kausaren arabera.

Kontratua amaitu ondoren, alokatzaileak maizterrari, hurrengo 15 egunean, kontratua iraungi nahi duela jakinarazten ez badio edo alokatutako finka uzteko eskatzen ez badio, Kode Zibileko 1.566. artikuluan xedatutako luzapena aplikatuko da. Luzapena hilabetez hilabete gauzatuko da harik eta alokatzaileak jakinarazpena edo errekerimendua egin arte. Dena den, epe horietan eta maizterrari alokatutako finka itzuli arte igarotzen den denbora osoan, alokatzaileak maizterrari hileko kuota ordaintzea exijitu ahal dio, hirugarren baldintzan adostutako aldizkako eguneratzearen ondorioz aplikatu beharreko hileko kuota, hain zuzen.

Bigarrena.- Errenta ordaintzeko denbora eta lekua.

Errenta hileru, dagokion hilaren hasieran ordaindu behar da, hilabete bakoitzeko lehen zazpi egunean, alokatzailearen etxean edo hark emandako banku kontuan.

Hirugarrena.- Errenta eguneratzea.

Kontratuaren urteroko iraunaldia amaitzean, errenta eguneratu egingo du alokatzaileak nahiz maizterrak. Eguneratze hori honela egingo da: eguneratzea tokatzen den unean, maizterra ordaintzen ari zen errentari aurreko hamabi hilabeteetan kontsumoko prezioen indizeak izandako ehuneko igoera aplikatuko zaio, Espainiako Estadistika Institutuak finkatutako kontsumoko prezioen indizeen sistemaren Espainiako Indize Orokorrak izandako ehuneko igoera, hain zuzen. Lehen eguneratzea egiteko, honako hilabetea hartuko da erreferentziatza: kontratua sinatu zen egunean argitaraturik zegoen azken indizeari dagokion hilabetea, eta hurrengoetan, berriz, aplikatutako azkenegi dagokiena. Aurreko eguneratzeetan pilatutako errenta hartuko da eguneratze bakoitzaren oinarritzat.

Alde interesatuak beste aldeari idatziz emango dio eguneratzearen berri. Nahikoa izango da aurreko hileko ordainagirian ohar batez jakinaraztea.

Laugarrena.- Erabilera eta mantentze lanak.

Alokatutako finka adostutako eginkizunerako baino ez du erabiliko maizterrak. Egoera onean jaso behar du finka, behar bezala erabiltzeko eta bizitzeko moduan. Beraz, maizterrak, bere kontura, egoera berdinean mantendu beharko du, eta behar diren konponketak eta berritzeak egin eta beste batzuei eragindako kalteak konpondu beharko ditu. Ondorio horietarako, fidantza gisa, agiri honetan zehazten den zenbatekoa aurreratutako behar du. Horrez gain, aurreko betebeharrengatik kalte ordain handiagoa ordaintzera behartu ahal dute.

Bosgarrena.- Lagapena eta berrakura:

Aldeek, euren borondatez eta berariaz, honako hau adostuko dute: maizterrak, berariaz uko eginez, ezin diola beste bati laga edo berrakuratu alokatutako finka, ez osorik ez zatika, alokatzailearen idatzizko baimenik gabe. Maizterrak erabaki hori betetzen ez badu, alokatzaileak kontratua suntsi dezake.

Seigarrena.- Gastuak.

Maizterrak ordaindu beharko ditu alokatutako finkak dituen zerbitzu eta hornidura gastuak, hala nola, argindarra, gasa, berokuntza, ur hotza eta beroa, igogailua, atezaindegia, atezaina, atariko eta eskaileretako garbiketa eta argiteria, zabor bilketa, estoldak, hondakinak, araztegia, telefonoa, eta abar.

Maizterrak ordaindu beharko ditu alokatutako finkaren jabekideen komunitatearen gastuak. Gastu horien zenbatekoa kontratu honen hasieran adierazi da. Beraz, alokatzaileak zenbateko horiek alde aurretik ordaindu baditu, maizterraren izenean eta haren kontura ordaindu dituela jo behar da, egintza honetan berariaz emandako aginduaren arabera. Zenbateko hori urtero eguneratuko da, jabekideen komunitatean erabakitako igoeraren arabera. Alokatzaleak onartutako igoeraren berri emango dio maizterrari. Nahikoa izango da aurreko hileko ordainagirian ohar batez jakinaraztea.

Zazpigarrena.- Zergak eta tributua.

Aldeek, euren borondatez eta berariaz, honako hau adostuko dute: maizterrak alokatzaileari Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren zenbateko osoa ordaindu behar diola. Gaur egun kontratua dagoen bezala, urteko zenbateko hori kontratuaren hasieran adierazitakoa izango da.

Zortzigarrena.- Errenta igotzea ohiko obrak eta hobekuntzak egiteagatik.

Alokairuaren hasieratik, alokatzaileak urteko errenta igotzeko eskubide osoa du: obretan eta hobekuntzetan inbertitutako kapitalari obrak amaitzean diruak duen legezko interes tasari hiru puntu gehiago aplikatzearen ondorioz lortzen den zenbatekoa igotzeko eskubidea, hain zuzen. Errentaren igoera alokatzaileak maizterrari jakinarazten dion unetik alokairua amaitzen den arte gauzatuko da.

Bederatzigarrena.- Maizterrak egindako obrak.

Maizterrak ezingo du inolako obrarik egin alokatzailearen idatzizko baimenik gabe, ez alokatutako finkaren egitura aldatuko duen obrarik, ez eta finkaren egonkortasuna eta segurtasuna murrizten duenik ere.

Maizterrak egindako obrak finkaren onerako izango dira eta, horregatik, ez du inolako kalte ordainik jasotzeko eskubiderik izango.

Maizterrak finka horretan egiten dituen jarduerak aurrera eramateko arautegi berriak direla-eta, administrazio agintariak, xedapen bidez, alokatutako finkan egokitzapen obrak edo instalazioak egitera behartuz gero, obra eta instalazio horiek maizterrak ordaindu beharko ditu.

Hamargarrena.- Jabekideen komunitatearen erabakiak.

Alokatzaileak higiezinaren jabekideen komunitateak hartutako erabakien berri eman behar dio maizterrari, baldin eta erabakiak kontratu honen xede den finkan eraginik badu. Erabakiak gauzatu baino lehen jakinarazi behar dio, eta maizterrak ezingo du ezer egin erabaki horren aurka, ez eta horrengatik inolako kalte ordainik erreklamatu ere.

Hamaikagarrena.- Jardueraren gastuak.

Alokatutako finkan egiten diren jardueraren gastu guztiak, hala nola, zergak, kontribuzioak, baimenak eta kuotak, eta jarduerarengatik alokatutako finkari ezarriko zaizkion guztiak, maizterrak ordaindu behar ditu. Alokatzaileak ez du bere gain inolako erantzukizunik hartuko, baldin eta Udalak edo beste erakunde ofizial batzuek ez badute dagokion baimenik ematen jarduera martxan jartzeko, edo baimendu ondoren jarduera debekatzeko erabakia hartzen badute.

Hamabigarrena.- Erantzukizunak eta aseguruak.

Maizterrak zuzenean eta eskusibaz bere gain hartzen du pertsonak zein gauzek jasaten dituzten kalteen erantzukizuna, kalte horiek jarritako negozioaren zuzeneko nahiz zeharkako ondorio direnean. Alokatzaileak ez du inolako erantzukizunik haiengatik, ez eta zerbitzu eta horniduretako instalazioetan sortutako kalteengatik ere.

Maizterrak ordaindu beharko ditu suteen kontrako aseguruak edo higiezinaren arrisku aniztetarako priman izandako igoerak, baldin eta igoera hori alokatutako finkan egiten den negozioaren instalazioengatik edo ezaugarriengatik bada.

Hamahirugarrena. Lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei uko egitea.

Aldeek, euren borondatez eta berariaz, honako hau adostu dute: maizterrak lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei uko egiten diela, alokatutako finka saldu nahi izanez gero.

Hamalauugarrena.- Kontratua iraungitzeagatik kalte ordainak jasotzeko eskubideari uko egitea.

Aldeek, euren borondatez eta berariaz, honako hau adostu dute: maizterrak, ohiko kontratua iraungitzean, askatasun osoz uko egingo diola kontratua iraungitzeagatik dagokion kalte ordaina jasotzeko eskubideari, baldin eta azken bost urtean jendearentzako salmenta jarduera egin badu bertan. Eta gainera, uko egitearen ondorioak zein diren badakiela adierazi du, eta horrela adierazita gera dadin nahi duela.

Hamabosgarrena.- Uko egitea.

Kontratu hau amaitu baino lehen, maizterrak bere borondatez uko egiten badio, hartutako erabakiaren berri eman beharko dio idatziz alokatzaileari, alde batek kontratua suntsitzeko erabakia baino hiru hilabete lehenago. Horrek bere ondorioak ditu: maizterrak alde aurretik jarritako fidantza galdu egingo du eta errenta ordaindu beharko du, harik eta lokala, instalazioak eta zerbitzuak egoera onean itzuli arte.

Hamaseigarrena.- Fidantza jartzea.

Kontratuko laugarren baldintzan aipatutako fidantza jabeari emanda.

Maizterrak ezingo du hurrengo errenta ordainketetan deskontatu fidantzaz emandako dirua. Alokairu kontratua iraungitzean itzuli-ko zaio, fidantzarekin bermatutako erantzukizunak estali ondoren. Fidantza jarri izanak ez du errenten ordainketa atzeratzeko inolako eskubiderik ematen.

Kontratu iraunaldiko lehen bost urtean, fidantza ez da eguneratuko. Bost urte horiek igarota, alokatzaileak fidantza igotzea eska dezake, edo maizterrak gutxitzea, harik eta kontratua luzatzean indarrean dagoen errentaren bi hileko kuota berdindu arte.

Aurreko guztiarekin ados daudela eta guztia onartzen dutela egiaztatzeko, kontratu honen hiru ale izenpetzen dituzte.

ALOKATZAILEA,

MAIZTERRA.

ARABAKO HIRI JABEGOAREN GANBARA OFIZIALA,
Zerbitzuburua.

ERANTSITAKO ERABAKIAK:

Euskal Autonomia Erkidegoan dauden hiri finkak, etxebizitzatarako erabiltzen ez direnak, alokatzeko kontratuetan, bi hileko errentari dago-kion fidantza **Eusko Jaurlaritzako probintzia bakoitzeko Hiri Jabegoaren Ganbararen esku utziko du NAHITAEZ** maizterrak, harik eta kontratua iraungi arte (Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politika eta Garraio Sailak, 1949-03-11ko Dekretuari eta 1983-08-01eko Dekretuari buruz onartutako Hiritar Alokairuen azaroaren 24ko 29/94 Legeko hirugarren xedapen gehigarria). Agindu hori betetzen ez badu, 1949ko martxoaren 11ko Dekretuan onartutako zigorrak ezarriko zaizkiola jakinarazten zaio.



Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Álava
Arabako Hiri-Jabegoaren Ganbara Ofiziala

HIRI FINKA ALDI BATERAKO ALOKATZEKO KONTRATUA

ONDARE ESKUALDAKETEN ETA EGINTZA JURIDIKO DOKUMENTATUEN GAINEN ZERGA

Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren Foru Arauko 8.5 artikulua arabera (1981eko maiatzaren 31n Arabako Biltzar Nagusiek hartutako erabakiaren bidez onartua), ondare eskualdaketei lotuta egongo dira BEZari lotutako eta salbuetsitako alokairuak. Horien baitan daude etxebizitza-alokairuak.

Araudiko 16. artikulua

Alokairuetan, kontratuak dirauen bitartean ordaindu beharreko zenbateko osoa hartuko da oinarritzat: iraupen eperik ezean, sei urteko likidazioa hartuko da kontuan. Hala ere, likidazio gehigarriak ordaindu beharko dira, baldin eta epe hori igarotzean kontratuak indarrean jarraitzen badu. Nahitaezko luzapenari atxikirik dauden hiri finkak alokatzeko kontratuak, gutxienez, hiru urteko iraupena hartuko da kontuan.

Alokairu kontratuak, kasuan kasuko legedi bereziaren arabera, nahitaez luzatzen direnean, ez dira zergari loturik egongo.

Araudiko 25. artikulua

Hiri finketako alokairuengatik honako eskalaren arabera ordainduko dira zergak:

30,05€ arte	.....0,09€
30,06€ eta 60,10€ bitarte	.....0,18€
60,11€ eta 120,20€ bitarte	.....0,39€
120,21€ eta 240,40€ bitarte	.....0,78€
240,41€ eta 480,81€ bitarte	.....1,68€
480,82€ eta 961,62€ bitarte	.....3,37€
961,63€ eta 1.923,23€ bitarte	.....7,21€
1.923,24€ eta 3.846,47€ bitarte	.....14,42€
3.846,48€ eta 7.962,95€ bitarte	.....30,77€
7.962,96€ baino gehiago	.....0,024040€

Zerga dirutan edo dagokion efektu tinbrenduen bidez ordaindu ahal izango da, tinbre mugigarri osatuta.

Vitoria/Gasteizen, ko ren (a)n

Alokatzekoa den finka:

Etxebizitzaren helbidea:

Finkaren osagarriak:

Alokatzailea:

..... jauna / andrea

Helbidea:

Nortasun agiria:

Maizterra:

..... jauna / andrea

Nortasun agiria:

Hasierako hileko errenta:

hilerio, dagokion hilaren hasieran ordaindu behar da.

Kontratu hasten den data:

Kontratuaren iraupena:

(kontratuko lehen erabakia).

Kontratu honen xede den etxebizitza aldi baterako behar izango dutela adierazten dute maizterrek. Hain zuzen, ikasturteak dirauen bitartean Gasteizen ikasten jarduteko beharko dute

Jabekideen komunitatearen urteko gastuen zenbatekoa:

(kontratuko bosgarren erabakia, bigarren paragrafoa).

Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga:

(kontratuko seigarren erabakia).

Kontratuaren erregistro zenbakia:

Fidantza eratu duena:

ERABAKIAK

LEHENENGOA.- Alokairu kontratuaren iraupena:

Alokairuaren iraupena kontratuaren hasieran aldeek adostutakoa izango da (azaroaren 24ko 29/1994 Legeko 4.3 artikulua). Adierazitako ikasturtean maizterrak hiri honetan egoteko duen beharra betetzeko egingo da kontratua. Ikasturtea amaitzen denean, kontratua amaitu egingo da.

Data horretan, kontratua iraungi egingo da, eta maizterra kaleratu, Kode Zibileko 1.569. artikuluko 1. kausaren arabera.

BIGARRENA.- Errenta ordaintzeko denbora eta lekua:

Errenta hilero, dagokion hilaren hasieran ordaindu behar da, hilabete bakoitzeko lehen zazpian, alokatzailearen etxean edo hark emandako banku kontuan.

HIRUGARRENA.- Erabilera eta mantentze lanak:

Alokatutako etxebizitza eta osagarriak adostutako eginkizunetarako baino ez ditu erabiliko maizterrak, hau da, etxebizitza eta osagarri gisa. Egoera onean jaso behar ditu bai bata bai bestea, behar bezala erabiltzeko eta bizitzeko moduan. Beraz, maizterrak, bere kontura, egoera berean mantendu beharko ditu etxebizitza nahiz osagarriak, eta behar diren konponketak eta berritzeak egin eta beste batzuei eragindako kalteak konpondu beharko ditu. Ondorio horietarako, fidantza gisa, agiri honetan zehazten den zenbatekoa aurreratu behar du. Horrez gain, aurreko betebeharrengatik kalte ordain handiagoa ordaintzera behartu ahal dute.

LAUGARRENA.- Lagapena eta berrakura:

Maizterrak ezingo ditu kontratu honen xede diren etxebizitza eta osagarriak laga edo berrakura eman, alokatzailearen baimenik gabe. Maizterrak betebehar horietakoren bat betetzen ez badu, kontratua suntsitu egingo da.

BOSGARRENA.- Gastuak:

Maizterrak ordaindu beharko ditu alokatutako finkak dituen zerbitzu eta hornidura gastuak, hala nola, argindarra, gasa, berokuntza, ur hotza eta beroa, igogailua, atezaina, atariko eta eskaileretako garbiketa eta argiteria, zabor bilketa, estoldak, hondakinak, araztegia, telefonoa, eta abar.

Maizterrak ordaindu beharko ditu kontratu honen xede diren alokatutako etxebizitzaren eta osagarrien jabeekideen komunitatearen gastuak. Gastu horien zenbatekoa kontratu honen hasieran adierazi da. Beraz, alokatzaileak zenbateko horiek alde aurretik ordaindu baditu, maizterren izenean eta haren kontura ordaindu dituela jo behar da, egintza honetan berariaz emandako aginduaren arabera. Jabeekideen komunitatearen gastuek gora egiten badute, zenbateko hori urtero igoko da, jabeekideen komunitateak adostutako zenbatekoaren arabera.

SEIGARRENA.- Zergak eta tributuak:

Aldeek, euren borondatez eta berariaz, honako hau adostuko dute: maizterrak alokatzaileari kontratu honen xede den jabetza zergapetzen duen Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren zenbateko osoa, bai eta zerga horren gehikuntzak ere, ordaindu behar dizkiola. Aitzitik, alokatzaileak zerga horretan izaten diren beherapenak murrizteko betebeharra hartzen du. Gaur egun kontratua dagoen bezala, urteko zenbateko hori kontratuaren hasieran adierazitakoa izango da.

ZAZPIGARRENA.- Errenta igotzea ohiko obrak eta hobekuntzak egiteagatik:

Alde biek adosten dute alokatzaileak urteko errenta igotzeko eskubide osoa izango duela: obretan eta hobekuntzetan inbertitutako kapitalari obrak amaitzean diruak duen legezko interes tasari hiru puntu gehiago aplikatzearen ondorioz lortzen den zenbatekoa igotzeko eskubidea, hain zuzen. Errentaren igoera alokatzaileak maizterrari jakinarazten dion unetik alokairua amaitzen den arte gauzatu da.

ZORTZIGARRENA.- Maizterrak egindako obrak:

Maizterrak ezingo du inolako obrarik egin alokatzailearen idatzizko baimenik gabe, ez alokatutako finkaren edo osagarrien egitura aldatuko duen obrarik, ez eta finkaren egonkortasuna eta segurtasuna murrizten duenik ere.

Maizterrak egindako obrak finkaren onerako izango dira eta, horregatik, ez du inolako kalte ordainik jasotzeko eskubiderik izango.

BEDERATZIGARRENA.- Lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei uko egitea:

Aldeek, euren borondatez eta berariaz, honako hau adostu dute: maizterrak lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei uko egiten diela, alokatutako finka saldu nahi izanez gero.

HAMARGARRENA.- Uko egitea:

Kontratu hau amaitu baino lehen, maizterrak bere borondatez uko egiten badio, hartutako erabakiaren berri eman beharko dio idatziz alokatzaileari, alde batek kontratua bertan behera uzteko erabakia baino hogeita hamar egun lehenago. Horrek bere ondorioak ditu: maizterrak alde aurretik jarritako fidantza galdu egingo du eta errenta ordaindu beharko du, harik eta lokala, instalazioak eta zerbitzuak egoera onean itzuli arte.

HAMAIKAGARRENA.- Ebazpena:

Alderdi batek kontratu honetako betebeharrak betetzen ez baditu, bere betebeharrak bete dituen aldeak eskubidea izango du betebehar horiek bete ditzan eskatzeko, edota kontratua suntsitzea bultzatzeko, Kode Zibileko 1.124 artikuluan onartutakoaren arabera.

HAMABIGARRENA.- Fidantza:

Kontratuko hirugarren klausulan aipatutako fidantza jabeari emanda.

Maizterrak ezingo du hurrengo errenta ordainketetan deskontatu fidantzan emandako diru hori. Alokairu kontratua iraungitzean itzuliko zaio, fidantzarekin bermatutako erantzukizunak estali ondoren. Fidantza jarri izanak ez du errenten ordainketa atzeratzeko inolako eskubiderik ematen.

HAMAHIRUGARRENA.- Kontratuko gastuak:

Kontratu hau sinatetik sortzen diren gastuak eta zergak maizterrak ordaindu beharko ditu.

Aurreko guztiarekin ados daudela eta guztia onartzen dutela egiaztatzeko, kontratu honen hiru ale izenpetzen dituzte.

ALOKATZAILEA,

MAIZTERRA,

ARABAKO HIRI JABEGOAREN GANBARA OFIZIALA,
Zerbitziburua.



Euskal Autonomia Erkidegoan dauden etxebizitzak alokatzeko kontratuetan, hil bateko errentari dagokion fidantza **Eusko Jauriaritzako probintzia bakoitzeko Hiri Jabegoaren Ganbararen esku utziko du NAHITAEZ** maizterrak, harik eta kontratua iraungi arte (Eusko Jauriaritzako Lurralde Politika eta Garraio Sailak, 1949-03-11ko Dekretuari eta 1983-080-1eko Dekretuari buruz onartutako Hiritar Alokairuen azaroaren 24ko 29/94 Legeko hirugarren xedapen gehigarria). Agindu hori betetzen ez badu, 1949ko martxoaren 11ko Dekretuan onartutako zigorrak ezarriko zaizkiola jakinarazten zaio.



Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Álava
Arabako Hiri-Jabegoaren Ganbara Ofiziala

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO DE VIVIENDAS Y ACCESORIOS

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

En base al artículo 8.5 de la norma foral del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por las Juntas Generales de Álava en acuerdo de 31-5-81, estarán sujetos a transmisiones patrimoniales los arrendamientos sujetos y exentos de I.V.A., entre los que se encuentran los arrendamientos de vivienda.

Artículo 16 del Reglamento

En los arrendamientos servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato; cuando no constase aquél, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse, caso de continuar vigente después del expresado período temporal en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años.

Las prórrogas forzosas de los distintos contratos de arrendamientos conforme a su legislación específica, no quedarán sujetas al Impuesto.

Artículo 25 del Reglamento

Los arrendamientos de fincas urbanas tributarán según la siguiente escala:

Hasta 30,05€	.....0,09€
De 30,06€ a 60,10€	.....0,18€
De 60,11€ a 120,20€	.....0,39€
De 120,21€ a 240,40€	.....0,78€
De 240,41€ a 480,81€	.....1,68€
De 480,82€ a 961,62€	.....3,37€
De 961,63€ a 1.923,23€	.....7,21€
De 1.923,24€ a 3.846,47€	.....14,42€
De 3.846,48€ a 7.962,95€	.....30,77€
De 7.962,96€ en adelante	.....0,024040€
por cada 6,01 o fracción	

El Impuesto podrá satisfacerse en metálico o mediante la utilización del efecto timbrado correspondiente complementado con timbres móviles.

En Vitoria-Gasteiz, a

Finca objeto del arrendamiento:

vivienda sita en

Accesorios de la finca:

Arrendador:

D.

con domicilio en

y con D.N.I.

Arrendatario:

D.

y con D.N.I.

Renta mensual inicial:

a pagar por mensualidades anticipadas y con revisión ANUAL.

Fecha de iniciación del contrato:

Plazo de duración del contrato:

(estipulación primera del contrato).

Importe anual de los gastos comunidad de propietarios:

(estipulación sexta, párrafo segundo del contrato).

Impuesto sobre bienes inmuebles:

(estipulación séptima del contrato).

Contrato registrado nº

Constituida fianza por

ESTIPULACIONES

PRIMERA.-Plazo de duración del arrendamiento:

Si el plazo de duración pactado del arrendamiento es inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo, artículo 9. 1. de la Ley 29/1.994, de 24 de Noviembre.

Si llegada la fecha del vencimiento del contrato, una vez transcurridos cinco años, ninguna de las partes notificara a la otra, al menos con un mes de antelación, su voluntad de no renovarlo, el presente contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato, artículo 10 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre.

Una vez transcurrido el plazo de duración del arrendamiento y, en su caso, las prórrogas legalmente establecidas, quedará extinguido el contrato, procediendo el desahucio de acuerdo con la causa 1ª del artículo 1.569 del Código Civil.

De forma expresa, se conviene, voluntariamente entre las partes, que no ha de proceder la prórroga obligatoria del presente contrato, dado que el arrendador ha de necesitar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí.

SEGUNDA.- Tiempo y lugar del pago de la renta:

La renta se pagará por mensualidades anticipadas y se efectuará en los siete primeros días de cada mes en el domicilio del arrendador o cuenta bancaria que éste designe.

TERCERA.- Actualización de la renta:

La renta se actualizará, por el arrendador o el arrendatario, durante los cinco primeros años de duración del contrato, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia de éste, aplicando a la renta correspondiente que se viniera pagando en el momento de la actualización, la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística, en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado. Se tomará siempre como base para cada actualización la renta acumulada por las anteriores actualizaciones.

La actualización será notificada, por la parte interesada a la otra parte, por escrito, siendo válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

CUARTA.- Uso y mantenimiento:

El arrendatario utilizará la finca y accesorios exclusivamente para el uso pactado, vivienda permanente del inquilino y su familia, o como tales accesorios, recibiendo ésta y aquéllos en perfecto estado de uso y habitabilidad, por lo que deberá mantenerlos a su costa en idéntica situación, procediendo a las reparaciones y reposiciones que sean precisas y respondiendo de los daños que cause a terceros. A estos efectos deposita, en concepto de fianza, la cantidad que se señala en este documento, sin perjuicio de la mayor indemnización a que pudiera estar sujeto por causa de las obligaciones antedichas.

QUINTA.- Cesión y Subarriendo.

El arrendatario no podrá ceder o subarrendar, ni total ni parcialmente, la vivienda y accesorios objeto de este contrato, sin consentimiento escrito del arrendador. El incumplimiento por parte del arrendatario de alguna de estas obligaciones llevará consigo la resolución del presente contrato.

SEXTA.- Gastos:

Serán de cuenta del arrendatario el costo de todos los servicios y suministros con que cuenta la finca arrendada, tales como energía eléctrica, gas, calefacción, agua fría y caliente, ascensor, portería, portero, limpieza y alumbrado de portal y escalera, recogida de basuras, alcantarillado, residuales, depuradora, teléfono, etc.

Será de cuenta del arrendatario el importe total de los gastos de la Comunidad de Propietarios de que forman parte la vivienda y sus accesorios objeto de este contrato, cuya cantidad anual ha quedado señalada al comienzo de este contrato, por lo que en el caso de que los mismos fueran anticipados por el arrendador, se entenderá realizado el pago en nombre y por cuenta del arrendatario en virtud de mandato expreso del mismo que en este acto realiza. En el supuesto de que se produjeran incrementos en los gastos de la Comunidad, esta cantidad se incrementará anualmente durante los cinco primeros años de vigencia del contrato y nunca en un porcentaje superior al doble de aquél en que pueda incrementarse la renta de acuerdo con la estipulación tercera del presente documento. A partir del sexto año se incrementará anualmente de acuerdo con el aumento que decida la Comunidad de Propietarios.

Los incrementos serán notificados por el arrendador al arrendatario, siendo válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

SEPTIMA.- Impuestos o Tributos:

De forma expresa, se conviene, voluntariamente entre las partes, que el arrendatario vendrá obligado a pagar al arrendador el total importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, siendo el importe anual a la fecha del presente contrato el que ha quedado consignado al comienzo de este contrato.

OCTAVA.- Elevación de renta por mejoras:

Transcurridos cinco años de duración del contrato, el arrendador tendrá derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en ese momento.

La elevación de la renta se producirá desde el mes siguiente a aquél en que el arrendador notifique al arrendatario, por escrito, la cuantía de aquella hasta la finalización del arrendamiento.

NOVENA.- Obras del arrendatario:

El arrendatario no podrá realizar, sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios arrendados, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma o los mismos .

Las obras realizadas, en su caso, por el arrendatario, quedarán en beneficio de la finca y no darán derecho a indemnización a citado arrendatario.

DECIMA.- Renuncia a los derechos de Tanteo y Retracto:

De forma expresa, se conviene, voluntariamente entre las partes, que si el presente contrato tuviera una duración pactada superior a cinco años, el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda y accesorios arrendados.

DECIMOPRIMERA.- Desistimiento:

En los contratos de duración pactada inferior a cinco años, si antes de la terminación del presente contrato el arrendatario desistiera voluntariamente del mismo, vendrá obligado a notificar su propósito por escrito al arrendador, con un mes de antelación a la fecha en que se produzca la resolución unilateral del contrato lo que conllevará aparejada la pérdida a favor del arrendador de la fianza y la obligación de pago de la renta hasta que se haga efectiva la devolución de la vivienda, sus accesorios, instalaciones y servicios en buen estado.

En los contratos de duración pactada superior a cinco años el arrendatario vendrá obligado a comunicar al arrendador con una antelación de dos meses su desistimiento voluntario del contrato e indemnizar a dicho arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de indemnización.

DECIMOSEGUNDA.- Muerte del arrendatario:

Si el presente contrato de arrendamiento tuviese un plazo de duración pactado superior a cinco años, las partes convienen, de común acuerdo, que no hay derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento.

DECIMOTERCERA.- Depósito de Fianza:

Hecho el depósito de fianza citada en la cláusula cuarta, en el contrato en poder del propietario.

El arrendatario no podrá aplicar al pago de las sucesivas rentas la cantidad entregada en concepto de fianza, la cual será devuelta una vez extinguido el contrato de arrendamiento y cubiertas las responsabilidades por ella garantizadas. La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de las rentas.

Transcurridos los cinco primeros años de duración del contrato, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

DECIMOCUARTA.- Gastos del contrato:

Todos los gastos e impuestos que se produzcan con motivo del otorgamiento del presente contrato, serán de cuenta exclusiva del arrendatario.

Y en prueba de conformidad y aceptación, firman el presente contrato, por triplicado ejemplar.

EL ARRENDADOR.

EL ARRENDATARIO.

CAMARA OFICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA DE ALAVA,
El encargado del Servicio.

ESTIPULACIONES ANEXAS:

En los arrendamientos de viviendas sitas en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco la fianza puesta por el arrendatario equivalente a una mensualidad de renta **deberá depositarse OBLIGATORIAMENTE a disposición del Gobierno Vasco** en las Cámaras de la Propiedad Urbana de cada provincia hasta la extinción del contrato (Disposición Adicional Tercera Ley 29/94 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos en relación al Decreto de 11-3-49 y Decreto de 1-8-83 del Departamento de Política Territorial y Transporte del Gobierno Vasco), advirtiéndolo de las sanciones previstas en el Decreto de 11 de marzo de 1949 en caso de incumplimiento.



Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Álava
Arabako Hiri-Jabegoaren Ganbara Ofiziala

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda tributarán por el Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 11.2-2º).

La base imponible estará constituida por el importe total de la contraprestación. No se incluirá en la base el importe del propio impuesto (artículo 78.2).

El tipo de gravamen aplicable será el general del impuesto (artículo 90).

El impuesto deberá repercutirse mediante factura o documento análogo obligatoriamente al arrendatario que estará obligado a soportarlo (artículo 88).

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

El artículo 3.2. letra a del Decreto Foral 6/99 incluye entre las rentas sujetas a retención o ingreso a cuenta los rendimientos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos.

El artículo 3.3 letra h del mismo Decreto enumera los supuestos que se excluyen de la obligación de practicar la retención o ingreso a cuenta.

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Artículo 50 del Reglamento incluye entre las rentas sujetas a retención o ingreso a cuenta los rendimientos procedentes del arrendamiento de inmuebles urbanos, apartado uno letra e.

El artículo 51 del Reglamento en su letra i enumera los supuestos que se excluyen de la obligación de practicar la retención o ingreso a cuenta.

En Vitoria-Gasteiz, a

Finca objeto del arrendamiento:

sita en

Para uso de:

Arrendador:

D.

con domicilio en

y con D.N.I.

Arrendatario:

D.

y con D.N.I.

Renta mensual inicial:

a pagar por mensualidades anticipadas y con revisión ANUAL

Fecha de iniciación del contrato:

Plazo de duración del contrato:

(estipulación primera del contrato).

Importe anual de los gastos comunidad de propietarios:

(estipulación sexta, párrafo segundo del contrato).

Impuesto sobre bienes inmuebles:

(estipulación séptima del contrato).

Contrato registrado nº

Constituida fianza por

ESTIPULACIONES

Primera.- Plazo de duración del arrendamiento.

El plazo de duración del arrendamiento es el establecido por las partes al comienzo del contrato, artículo 4.3. de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre.

Transcurrido dicho plazo quedará extinguido el contrato, procediendo el desahucio de acuerdo con la causa 1ª del artículo 1.569 del Código Civil.

Si terminado el contrato, el arrendador no notificase al arrendatario, dentro de los 15 días siguientes, su propósito de darlo por extinguido o no le requiriese de desalojo de la finca arrendada, procederá la prórroga establecida en el artículo 1.566 del Código Civil por meses sucesivos, hasta que el arrendador practique dicha notificación o requerimiento, si bien durante dichos plazos, así como durante el tiempo que transcurra hasta la devolución de la finca arrendada al arrendador, será exigible por éste al arrendatario la cantidad mensual que resultare de aplicar la actualización periódica pactada en la cláusula tercera.

Segunda.- Tiempo y lugar del pago de la renta.

La renta se pagará por mensualidades anticipadas y se efectuará en los siete primeros días de cada mes en el domicilio del arrendador o cuenta bancaria que éste designe.

Tercera.- Actualización de la renta.

La renta se actualizará, por el arrendador o el arrendatario, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente que se viniera pagando en el momento de la actualización la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística, en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado. Se tomará siempre como base para cada actualización la renta acumulada por las anteriores actualizaciones.

La actualización será notificada por la parte interesada a la otra parte, por escrito, siendo válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Cuarta.- Uso y mantenimiento.

El arrendatario utilizará la finca arrendada exclusivamente para el uso pactado, recibéndola en perfecto estado de uso y habitabilidad, por lo que deberá mantenerla a su costa en idéntica situación, procediendo a las reparaciones y reposiciones que sean precisas y respondiendo de los daños que cause a terceros. A estos efectos, deposita, en concepto de fianza, la cantidad que se señala en este documento, sin perjuicio de la mayor indemnización a que pudiera estar sujeto por causa de las obligaciones antedichas.

Quinta.- Cesión y subarriendo.

De forma expresa, se conviene, voluntariamente entre las partes, que el arrendatario por manifiesta renuncia, no podrá ceder ni subarrendar, ni total ni parcialmente, la finca arrendada, sin consentimiento escrito del arrendador. En caso de incumplimiento por parte del arrendatario, podrá el arrendador resolver el contrato.

Sexta.- Gastos.

Serán de cuenta del arrendatario el costo de todos los servicios y suministros con que cuenta la finca arrendada, tales como energía eléctrica, gas, calefacción, agua fría y caliente, ascensor, portería, portero, limpieza y alumbrado de portal y escalera, recogida de basuras, alcantarillado, residuales, depuradora, teléfono, etc.

Será de cuenta del arrendatario el importe total de los gastos de la Comunidad de Propietarios de que forma parte la finca arrendada, cuya cantidad anual ha quedado señalada al comienzo de este contrato, por lo que en el caso de que los mismos fueran anticipados por el arrendador, se entenderá realizado el pago en nombre y por cuenta del arrendatario en virtud de mandato expreso del mismo que en este acto realiza. Esta cantidad se actualizará anualmente de acuerdo con el aumento que decida la Comunidad de Propietarios, el cual le será notificado por el arrendador al arrendatario, siendo suficiente como notificación la efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Séptima.- Impuestos y tributos.

De forma expresa, se conviene, voluntariamente entre las partes, que el arrendatario vendrá obligado a pagar al arrendador el total importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, siendo el importe anual a la fecha del presente contrato el que ha quedado consignado al comienzo de este contrato.

Octava.- Elevación de renta por obras ordinarias y mejoras.

Desde el comienzo del arrendamiento, el arrendador tendrá derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en las obras y mejoras el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos. La elevación de la renta se producirá desde el momento de la notificación del arrendador al arrendatario hasta la finalización del arrendamiento.

Novena .- Obras del arrendatario.

El arrendatario no podrá realizar, sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la finca arrendada, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Las obras realizadas, en su caso, por el arrendatario, quedarán en beneficio de la finca y no darán derecho a indemnización a citado arrendatario.

Si por disposición de autoridad administrativa se impusiera la obligación de realizar obras o instalaciones de adaptación en la finca arrendada, como consecuencia de nuevas normativas para el ejercicio de las actividades que el arrendatario viniera ya llevando a cabo en dicha finca, tales obras e instalaciones serán de cuenta del arrendatario.

Décima.- Acuerdos de la Comunidad de Propietarios.

El arrendador se obliga a informar al arrendatario de los acuerdos que tome la Comunidad de Propietarios del inmueble que puedan afectar a la finca objeto de este contrato, con anterioridad a su ejecución, no pudiendo el arrendatario oponerse a los mismos, ni reclamar indemnización alguna por dicho concepto.

Undécima.- Gastos por el ejercicio de la actividad.

Todos los impuestos, contribuciones, permisos y cuotas correspondientes al ejercicio de la actividad a que se destina la finca arrendada, así como los que se impongan sobre esta última por razón de aquélla, serán de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario. El arrendador no asume responsabilidad alguna si por el Ayuntamiento u otros Organismos oficiales no se concediera la oportuna autorización para la apertura o funcionamiento de la actividad, o se prohibiera una vez autorizada.

Duodécima.- Responsabilidad y seguros.

El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a personas o cosas y sean consecuencia, directa o indirecta, del negocio instalado, eximiendo de toda responsabilidad al arrendador, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros.

Serán de cargo del arrendatario el pago del aumento de prima en el seguro de incendios o multirriesgo del inmueble, si éste fuera debido a la instalación o índole del negocio que se desarrolle en la finca arrendada.

Decimotercera. Renuncia a los derechos de Tanteo y Retracto.

De forma expresa, se conviene, voluntariamente entre las partes, que el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto en caso de venta de la finca arrendada.

Decimocuarta.- Renuncia al derecho de indemnización por extinción del contrato.

De forma expresa, se conviene, voluntariamente entre las partes, que el arrendatario, si durante los cinco últimos años ha venido ejerciendo actividad comercial de venta al público, en el momento de la extinción del presente contrato por transcurso del término convencional, renuncia libremente a la indemnización que le corresponda por mencionada extinción, manifestando su conocimiento en cuanto al alcance de tal renuncia y deseando que así se haga constar.

Decimoquinta.- Desestimiento.

Si antes de la terminación del presente contrato, el arrendatario desistiera voluntariamente del mismo, vendrá obligado a notificar su propósito, por escrito al arrendador, con tres meses de antelación a la fecha en que se produzca la resolución unilateral del contrato lo que conllevará aparejada la pérdida a favor del arrendador de la fianza y la obligación de pago de la renta, hasta que haga efectiva la devolución del local, sus instalaciones y servicios en buen estado.

Decimosexta.- Depósito de fianza.

Hecho el depósito de la fianza citada en la cláusula cuarta del contrato en poder del propietario.

El arrendatario no podrá aplicar al pago de las sucesivas rentas, la cantidad entregada en concepto de fianza, la cual será devuelta una vez extinguido el contrato de arrendamiento y cubiertas las responsabilidades por ella garantizadas. La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de las rentas.

Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Una vez transcurridos los referidos cinco primeros años de duración, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a dos mensualidades de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

Y en prueba de conformidad y aceptación, firman el presente contrato, por triplicado ejemplar.

EL ARRENDADOR.

EL ARRENDATARIO.

CAMARA OFICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA DE ALAVA,
El encargado del Servicio.

ESTIPULACIONES ANEXAS:

En los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de fincas urbanas sitas en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la fianza puesta por el arrendatario equivalente a dos mensualidades de renta **deberá depositarse OBLIGATORIAMENTE a disposición del Gobierno Vasco** en las Cámaras de la Propiedad Urbana de cada provincia hasta la extinción del contrato (Disposición Adicional Tercera Ley 29/94 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos en relación al Decreto de 11-3-49 y Decreto de 1-8-83 del Departamento de Política Territorial y Transporte del Gobierno Vasco), advirtiendo de las sanciones previstas en el Decreto de 11 de Marzo de 1.949 en caso de incumplimiento.



Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Álava
Arabako Hiri-Jabegoaren Ganbara Ofiziala

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA CELEBRADO POR TEMPORADA

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

En base al artículo 8.5 de la norma foral del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por las Juntas Generales de Álava en acuerdo de 31-5-81, estarán sujetos a transmisiones patrimoniales los arrendamientos sujetos y exentos de I.V.A., entre los que se encuentran los arrendamientos de vivienda.

Artículo 16 del Reglamento

En los arrendamientos servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato; cuando no constase aquél, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse, caso de continuar vigente después del expresado período temporal en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años.

Las prórrogas forzosas de los distintos contratos de arrendamientos conforme a su legislación específica, no quedarán sujetas al Impuesto.

Artículo 25 del Reglamento

Los arrendamientos de fincas urbanas tributarán según la siguiente escala:

Hasta 30,05€	.....0,09€
De 30,06€ a 60,10€	.....0,18€
De 60,11€ a 120,20€	.....0,39€
De 120,21€ a 240,40€	.....0,78€
De 240,41€ a 480,81€	.....1,68€
De 480,82€ a 961,62€	.....3,37€
De 961,63€ a 1.923,23€	.....7,21€
De 1.923,24€ a 3.846,47€	.....14,42€
De 3.846,48€ a 7.962,95€	.....30,77€
De 7.962,96€ en adelante	.....0,024040€
por cada 6,01 o fracción	

El Impuesto podrá satisfacerse en metálico o mediante la utilización del efecto timbrado correspondiente complementado con timbres móviles.

En Vitoria-Gasteiz, a

Finca objeto del arrendamiento:

vivienda sita en

Accesorios de la finca:

Arrendador:

D.

con domicilio en

y con D.N.I.

Arrendatario:

D.

y con D.N.I.

Renta mensual inicial:

a pagar por mensualidades anticipadas.

Fecha de iniciación del contrato:

Plazo de duración del contrato:

(estipulación primera del contrato).

Los arrendatarios manifiestan que necesitan temporalmente la vivienda objeto de este contrato de arrendamiento para la realización de sus estudios en la ciudad de Vitoria-Gasteiz durante la temporada académica

Importe anual de los gastos comunidad de propietarios:

(estipulación quinta, párrafo segundo del contrato).

Impuesto sobre bienes inmuebles:

(estipulación sexta del contrato).

Contrato registrado nº

Constituida fianza por

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Plazo de duración del contrato de arrendamiento:

El plazo de duración del arrendamiento es el establecido por las partes al comienzo del contrato, artículo 4.3 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre y se otorga para cubrir las necesidades del arrendatario de permanencia en esta ciudad durante el año académico referido, concluyendo una vez finalizado dicho curso.

En tal fecha quedará extinguido el contrato, procediendo el desahucio de acuerdo con la causa 1ª del artículo 1.569 del Código Civil.

SEGUNDA.- Tiempo y lugar del pago de la renta:

La renta se pagará por mensualidades anticipadas y se efectuará en los siete primeros días de cada mes en el domicilio del arrendador o cuenta bancaria que éste designe.

TERCERA.- Uso y mantenimiento:

El arrendatario utilizará la vivienda y accesorios exclusivamente para el uso pactado, como tal vivienda, o como tales accesorios, recibiendo ésta y aquellos en perfecto estado de uso y habitabilidad, por lo que deberá mantenerlos a su costa en idéntica situación, procediendo a las reparaciones y reposiciones que sean precisas y respondiendo de los daños que cause a terceros. A estos efectos, deposita, en concepto de fianza, la cantidad que se señala en este documento, sin perjuicio de la mayor indemnización a que pudiera estar sujeto por causa de las obligaciones antedichas.

CUARTA.- Cesión y subarriendo:

El arrendatario no podrá ceder o subarrendar, ni total ni parcialmente la vivienda y accesorios objeto de este contrato, sin consentimiento escrito del arrendador. El incumplimiento por parte del arrendatario de alguna de estas obligaciones llevará consigo la resolución del presente contrato.

QUINTA.- Gastos:

Serán de cuenta del arrendatario el costo de todos los servicios y suministros con que cuenta la finca arrendada, tales como energía eléctrica, gas, calefacción, agua fría y caliente, ascensor, portero, limpieza y alumbrado de portal y escalera, recogida de basuras, alcantarillado, residuales, depuradora, teléfono, etc.

Será de cuenta del arrendatario el importe total de los gastos de la Comunidad de Propietarios de que forma parte la vivienda y sus accesorios objeto de este contrato, cuya cantidad anual ha quedado señalada al comienzo de este contrato, por lo que en el caso de que los mismos fueran anticipados por el arrendador, se entenderá realizado el pago en nombre y por cuenta del arrendatario en virtud de mandato expreso del mismo que en esta acto se realiza. En el supuesto de que se produjeran incrementos en los gastos de la Comunidad, esta cantidad se incrementará anualmente de acuerdo con el aumento que decida la Comunidad de Propietarios.

SEXTA.- Impuestos y Tributos:

De forma expresa, se conviene, voluntariamente entre las partes, que el arrendatario vendrá obligado a pagar al arrendador el total importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y sus aumentos, que grave la propiedad objeto del presente contrato, contrariamente el arrendador se obliga a reducir las rebajas que se produzcan en el mismo, siendo el importe anual a la fecha del presente contrato el que ha quedado consignado al comienzo.

SEPTIMA.- Elevación de la renta por obras ordinarias y mejoras:

Ambas partes convienen que el arrendador sí tendrá derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en las obras y mejoras el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos. La elevación de la renta se producirá desde el momento de la notificación del arrendador al arrendatario hasta la finalización del arrendamiento.

OCTAVA.- Obras del arrendatario:

El arrendatario no podrá realizar, sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la finca arrendada o de los accesorios arrendados, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Las obras realizadas, en su caso, por el arrendatario, quedarán a beneficio de la finca y no darán derecho a indemnización a citado arrendatario.

NOVENA.- Renuncia a los derechos de tanteo y retracto:

De forma expresa, se conviene, voluntariamente entre las partes, que el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto en caso de venta de la finca arrendada.

DECIMA.- Desestimiento:

Si antes de la terminación del presente contrato, el arrendatario desistiera voluntariamente del mismo, vendrá obligado a notificar su propósito, por escrito al arrendador, con treinta días de antelación a la fecha en que se produzca la resolución unilateral del contrato lo que conllevará aparejada la pérdida a favor del arrendador de la fianza y la obligación de pago de renta, hasta que haga efectiva la devolución del local, sus instalaciones y servicios en buen estado.

UNDECIMA.- Resolución:

El incumplimiento, por cualquiera de las partes, de las obligaciones resultantes del presente contrato dará derecho a la parte que hubiera cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

DECIMOSEGUNDA.- Fianza:

Hecho el depósito de fianza citada en la cláusula tercera, en el contrato en poder del propietario.

El arrendatario no podrá aplicar al pago de las sucesivas rentas la cantidad entregada en concepto de fianza, la cual será devuelta una vez extinguido el contrato de arrendamiento y cubiertas las responsabilidades por ella garantizadas. La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de las rentas.

DECIMOTERCERA.- Gastos del contrato:

Todos los gastos e impuestos que se produzcan con motivo del otorgamiento del presente contrato serán de cuenta exclusiva del arrendatario.

Y en prueba de conformidad y aceptación, firman el presente contrato, por triplicado ejemplar.

EL ARRENDADOR.

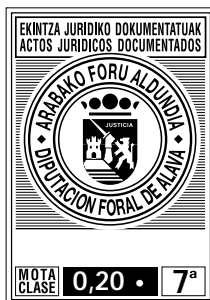
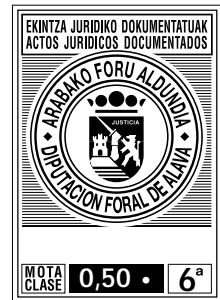
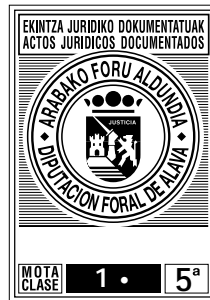
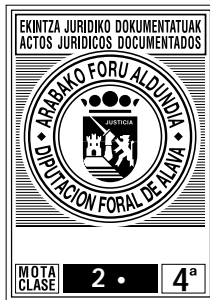
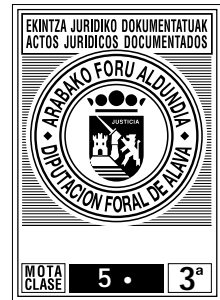
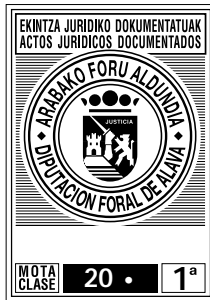
EL ARRENDATARIO.



CAMARA OFICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA DE ALAVA,
El encargado del Servicio.

En los arrendamientos de viviendas sitas en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco la fianza puesta por el arrendatario equivalente a una mensualidad de renta deberá depositarse OBLIGATORIAMENTE a disposición del Gobierno Vasco en las Cámaras de la Propiedad Urbana de cada provincia hasta la extinción del contrato (Disposición Adicional Tercera Ley 29/94 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos en relación al Decreto de 11-3-49 y Decreto de 1-8-83 del Departamento de Política Territorial y Transporte del Gobierno Vasco), advirtiendo de las sanciones previstas en el Decreto de 11 de Marzo de 1949 en caso de incumplimiento.

III eranskina / Anexo III



IV eranskina / Anexo IV



KULTURA SAILA

223

7/2002 zenbakiko FORU AGINDUA, urtarrilaren 10ekoa, Kultura diputatuarena. Honen bidez, "Antzerkia eskolara iritsi da" programa gauzatzeko 2002ko ekitaldirako dirulaguntzen deialdia arautzeko oinarriak onartzen dira.

2002ko ekitaldian "Antzerkia eskolara iritsi da" programa gauzatzeko dirulaguntzetarako deialdi publikoa egitea proposatu du Kultura Sailak.

Arauzko txostenak ikusi dira.

Ondorioz, dagozkidan ahalmenak erabiliz, eta uztailaren 30eko 154/99 zenbakiko Foru Dekretuaren bidez Diputatu Nagusiak emandako ordezkarietaz baliatuz, hau

XEDATU DUT:

Lehenengoa.- 2002ko ekitaldian "Antzerkia eskolara iritsi da" programa gauzatzeko dirulaguntzetarako deialdi publikoa onartzea. Dirulaguntzetan 60.101,21 euro erabiliko da gehienez ere.

Bigarrena.- Deialdi hau arautuko duten Oinarriak onartzea; espedienteari erantsi zaizkio horiek.

Hirugarrena.- Arabako Foru Aldundiaren 2002ko Aurrekontuko 70.1.05.82.05.460.00.03 kontusailak babesten du gastua.

Laugarrena.- Eskabideak aurkezteko epea amaitu ondoren, horiek aztertu eta dirulaguntzak eman ala ukatu behar diren ebartzeko da.

Eskabide bakoitzarekin lotutako izapide guztiak betetakoan, Sailaren titularrak den diputatuari aurkeztuko zaizkio aztertu eta ebartzeko, dagozkion Foru Aginduaren bitartez; foru agindu horrek arrazoitua izan beharko du.

Bosgarrena.- Ebazteko epea hiru hilabetekoa izango da, eskabideak aurkezten diren egunetik hasita. Epea amaitutakoan ez bada esanbidezko ebazpenik eman, dirulaguntza eskabideari ezezkoa eman zaiola ulertuko da.

DEPARTAMENTO DE CULTURA

223

ORDEN FORAL 7/2002, de 10 de enero, del Diputado de Cultura, por la que se aprueba la Convocatoria de subvención para el desarrollo del programa "El Teatro Llega a la Escuela", durante el ejercicio 2002.

El Departamento de Cultura propone la Convocatoria pública de subvención para el desarrollo del programa "El Teatro Llega a la Escuela", durante el ejercicio 2002.

Vistos los informes preceptivos.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen y de la delegación conferida por el Diputado General mediante Decreto Foral número 154/99 de 30 de julio,

DISPONGO:

Primero.- Aprobar la Convocatoria pública de subvención para el desarrollo del programa "El Teatro Llega a la Escuela", durante el ejercicio 2002, con una dotación máxima de 60.101,21 euros.

Segundo.- Aprobar las Bases que regirán la presente Convocatoria, que quedan unidas al expediente.

Tercero.- La partida presupuestaria que ampara este gasto es la 70.1.05.82.05.460.00.03 del Presupuesto de Gastos de la Diputación Foral de Álava para el ejercicio 2002.

Cuarto.- El estudio y, en su caso, concesión o denegación de ayudas económicas, se realizará una vez finalizado el plazo de presentación de solicitudes.

Una vez cumplimentados todos los trámites relacionados con cada solicitud se someterán a la consideración al Diputado titular del Departamento quien los resolverá mediante la correspondiente Orden Foral que será motivada.

Quinto.- Las resoluciones se dictarán en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha de presentación de solicitudes. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la petición de subvención.