

# **Santa Ana kaleko 19. zenbakian dagoen lokalaren alokairua arautuko duten administrazio baldintza partikularren agiria**

## **LEHENENGOA: HELBURUA.**

Egin gura den kontratuaren helburua da Santa Ana kaleko 19. zenbakiko etxabeaz Eskoriatzako Udalaren jabetzako lokaletako bat alokatzea.

Lokalaren deskribapena:

Eskoriatzako Santa Ana etxe taldeko 19. zenbakiko etxabeaz dauden bi merkataritza lokaletatik bat, mendebaldean dagoena, eta bi zenbakia duena. Katastroko erreferentzi zenbakia 3863020 du, 35948J finka, Bergarako Jabetza Erregistroan honela inskribatuta dago: finka zenbakia: 2565, Eskoriatzako liburua: 48, liburukia: 194. Erregistroaren arabera 50,50 m<sup>2</sup> ditu, eta tasaziorako egiaztatutako neurketaren arabera, 44,37 m<sup>2</sup>. Mugak honako hauek ditu: iparraldean eta hegoaldean, muga orokorrekin; mendebaldean, hiru zenbakiko lokalarekin; eta ekialdera eta iparraldera, eskapearekin lokal barrutik. Eraikin osoaren balioan honako balioa du: ehuneko sei eta berrogeita hamar ehuneko.

## **BIGARRENA: BESTERENDUTAKO LOKALAREN ERABILERA**

Indarrean dauden hirigintza arauak baimendutako edozein erabilera eman ahal izango dio esleipendunak lokalari. Horretarako, gehienez ere BI HILABETEKO epea izango du alokairu kontratua sinatzen den egunetik kontatzen hasita. Epe hori luzatu ahal izango da, baina, soilik, derrigorrezko obra lizentzia eskatu ondoren, egin beharreko obrak direla-eta, emakida erabakian epe handiagoa jartzen baldin bada hasierako epea luzatzeko beharra justifikatu ondoren.

Baldintza hori ez betetzea kontratua suntsiarazteko arrazoia izango da.

BAIMENDUTAKO ERABILERAK: eranskinean aipatzen dira.

### **HIRUGARRENA: ESLEIPENA EGITEKO BIDEA ETA MODUA**

Kontratu hau tramitazio arruntez egingo da, prozedura ireki bidez.

Lehiaketarako iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuko da. Kontratazio organoak berak egoki iritzitako komunikabideetan iragarri ahal izango du lehiaketa, baina, soilik, informazio modura.

Kontratua eskaintza onena egiten duen lehiatzaileari esleituko zaio.

### **LAUGARRENA: KONTRATAZIO ORGANOA**

Kontratuaren zenbatekoa 3.630 euro urteko izanik (BEZ barne), Sektore Publikoko Kontratuei buruzko Legearen Testu Bategineko bigarren xedapen gehigarriaren arabera, kontratazio egin eta espedientea izapidetzeko organo eskuduna Alkatea da, izan ere, kopuru horrek ez du gainditzen aurrekontuaren baliabide arrunten % 10a, eta kontratuaren iraupena ez da 4 urte baino handiagoa.

### **BOSGARRENA: LEHIAKETAREN OINARRIZKO ERRENTA EDO LEHIAKETA-TIPOA.**

Lehiaketa-tipotzat jartzen den errenta 250 €/hileko da. Errentan ez dago sartuta BEZa eta ezta bestelako zergarik edo kontratuari aplikatu daitezkeen gasturik ere.

Lehiaketa-tipoa gorantz hobetu ahal izango da.

Kontratuaren indarraldiko urte bakoitza betetzen denean eguneratuko da errenta, eta horretarako, aurreko urteko errentari eguneratze bakoitzaren aurreko hamabi hilabeteetan KPIak izandako aldaketa aplikatuko zaio. Lehenengo eguneraketa egiteko erreferentziazko hilabetea argitaratutako azken indizeari dagokiona izango da.

### **SEIGARRENA: IRAUPENA.**

Kontratu honek 4 urteko iraupena du.

Epe hori kontratua formalizatzen den egunetik hasiko da kontatzen.

Esleipendunak horrela eskatuz gero, kontratua urtero luzatu ahal izango da. Luzapenaldiak ezingo du inolaz ere hasierako epearen erdia gainditu.

## **ZAZPIGARRENA: ERRENTA ORDAINTZEKO EGUNA**

Errenta hilero eta modu aurreratuan, hil bakoitzeko lehen zazpi egunen barruan, ordaindu beharko da.

Errentaria behartuta dago kontu korrante edo banku-libreta bat izatera ordainketa-helbide bezala, hileko kuotak bertatik kobratzeko. Kontu edo libreta zenbakia jakinarazi beharko dio alokatzaileari.

## **ZORTZIGARRENA: LEHIATZAILEEN GAITASUNA**

Prozeduran parte hartu ahal izango dute jarduteko gaitasun osoa izanik Sektore Publikoko Kontratuei buruzko 30/2007 Legearen Testu Bategineko 60. artikuluan jasotako kontratuak egiteko debeku egoeraren batean ez dauden pertsona fisiko eta juridikoek. Horretarako, baldintza agiri honetan zehaztutako proposamen ereduaren araberrako eskaintza aurkeztu beharko dute.

## **BEDERATZIGARRENA: BEHIN-BEHINEKO BERMEA**

Eskaintzak aurkezteko interesa dutenek 100 euroko behin-behineko bermea jarri beharko dute. Berme hori Sektore Publikoko Kontratuei buruzko 30/2007 Legearen Testu Bategineko 96. artikuluan ezarritako moduren batean jarri beharko da.

## **HAMARGARRENA: PROPOSAMENAK ETA DOKUMENTAZIO OSAGARRIA**

A. Proposamenak isilpekoak eta baldintza agiri honetako ereduaren araberrakoak izan beharko dira. Euskaraz edo gazteleraz idatzi beharko dira, inolako zuzenketa edo ezabaketarik gabe, eta proposamena aurkeztutakoan, lehiatzaileak baldintza agiri honetako agindu guztiak onartzen ditu inolako baldintzarik gabe. Proposamenak aurkezten dituenak sinatuta egon beharko dira.

Proposamenak Udal erregistroan aurkeztu beharko dira, bulego orduetan, HAMABOST EGUN NATURALEKO epean iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen den biharamunetik kontatzen hasita, eta epe hori, azken egun naturaleko 13:30ean amaituko da. Eskaintzak aurkezteko azken eguna larunbata edo jaieguna bada, epea hurrengo lehen egun balioudunera arte luzatuko da.

Proposamenak postaz ere bidali ahal izango dira. Kasu horretan, lehiatzaileak posta etxean bidalketa egin duela justifikatu beharko du, eta kontratazio organoari eskaintza bidali duela jakinarazi beharko dio faxez edo telegramez bidalketa egiten duen egunean bertan. Egun hori eskaintzak aurkezteko azken eguna baldin bada, 13:30ak baino jakinaraziko beharko du. Bi baldintza horiek betetzen ez badira, ez dira onartuko epea amaitu eta gero kontratazio mahaian jasotako eskaintzak. Mahaiak jakinarazpena jasotzen duen egunetik 10 egun natural igarota proposamenik jaso gabe, ez da onartuko proposamena, eta kontratazio mahaia epe barruan aurkeztutako gutun-azalak ireki ahal izango ditu.

B. Proposamenak itxitako gutun-azalean aurkeztu beharko dira, eta bertan honako testua jarriko da: ESKORIATZAKO UDALAREN JABETZAKO ..... HIGIEZINA ALOKATZEKO LEHIAKETAN PARTE HARTZEKO PROPOSAMENA.

Gutun-azal handi horren barruan itxitako bi gutun-azal sartu beharko dira: "A" eta "B", eta horiek ere aurreko atalean esandako testua izan beharko dute, baina, aurrerago adieraziko diren azpiztituluekin. Gutun-azal bakoitzaren barruan, aparteko orri batean, zenbaki bidez zerrendatuko da gutun-azalaren edukia, baldintza agiri honetako baldintzen hurrenkerari jarraituz.

- "A" gutun-azalak honako azpiztitulua izango du: "KONTRATISTAREN NORTASUNA ETA EZAUGARRIAK ETA JARRITAKO BERMEA EGIATZATZEKO DOKUMENTAZIOA ", eta bertan, ondoren adieraziko diren dokumentuak edo horien kopia askietsiak jasoko dira:

a) Nortasun Agiria, edo horren fotokopia konpultsatua.

b) Beste pertsona baten ordezkari bada, Nortasun Agiria, eta pertsona horrek emandako ahalaren eskritura askietsia eta legeztatua.

c) Pertsona juridikoa baldin bada, Merkataritza Erregistroan inskribatutako merkataritza sozietatearen eratze eskritura eta identifikazio fiskalerako zenbakia, izaera horretako sozietatea denean lehiatzailea. Pertsona juridikoa Merkataritza Erregistroan inskribatuta egotea eskatzerik ez badago, jarduteko gaitasuna frogatzeko eraketaren, aldaketen, estatutuen edo fundazio-egintzaren eskritura edo agiria aurkeztu beharko da, eta bertan jaso beharko dira bere jardura arautzen duten arauak.

d) Baldintza agiri honetako 9. baldintzan ezarritako behin betiko bermea Eskoriatzako Udalaren alde bertako diru bilketa bulegoan jarri izanaren frogagiria aurkeztea. Berme hori 100 eurokoa da.

e) Lehiatzaileak erantzukizunpeko berariazko aitortpena aurkeztu behar du Sektore Publikoko Kontratuei buruzko Legearen Testu Bategineko 60. artikuluan kontratatzeko ezarritako debekuetatik bat bera ere ez duela agertzeko. Bertan jasoko da ere egunean dituela indarrean dauden xedapenek ezarritako zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak, esleipendun izango den enpresariak edo pertsona fisikoak eskakizun hori esleipenaren aurretik egiaztatu beharraren kaltetan gabe.

f) Lehiatzailearen edo kontratazio honetarako bere ordezkariaren helbidea, telefonoa eta faxa.

g) Jarduera Ekonomikoen Gaineko Zergan, alokatzea gura den lokalean martxan jarri gura duen jarduerari dagokion epigrafean, alta emanda dagoela egiaztatzen duen egiaztagiria. Egiaztagiria aurtengo ekitaldikoa bada, alta aurkeztu beharko da; eta gainontzeko kasuetan, Jarduera Ekonomikoen Gaineko Zergaren azken ordainagiria. Bi kasuetan, zerga horri dagokion matrikulan baja eman ez duela adierazteko erantzukizunpeko aitortpena aurkeztu beharko du. Lehiatzailea oraindik Jarduera Ekonomikoen Gaineko Zergan alta emanda ez badago, 15-4 baldintzan zehaztutako epean alta emateko konpromisoa hartzea esleipendun izatea proposatuz gero.

- "B" gutun-azalak honakoa azpitulua izango du: ESKAINTZA EKONOMIKOA, eta ondorengo ereduaren arabera idatzita egon beharko da:

Izen-abizenak: .....

NAN: .....

Jakinarazpenetarako helbidea: .....

Adinez nagusi naizen honek Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (zenbakia: .... , eguna:.....) iragarritako LEHIAKETA deialdiaren berri izan dut, eta ..... ondasun higiezinak alokatzeko lehiaketan parte hartzea eskatzen dut. Horretarako, honako hau

## AGERTZEN DUT

1.- Kontratua esleitzeko oinarrien agirian eskatzen diren baldintza bakoitza eta guztiak betetzen ditudala, baita, gizarte, lan eta fiskalitate betebeharrak ere.

2.- Baldintza agiriko baldintza guztiak osorik onartzen ditudala eta baita, kontratuaren esleipendun izango banintz, kontratutik erator daitezkeen beste betebeharrak ere.

3.- Higiezina errentan hartzera konprometitzen naizela, horretarako, *hilean/urtean (jarri kopurua letratan eta numerotan)* euro gehi dagozkion zergak ordainduz.

4.- Proposamen ekonomikoarekin batera ondorengo agiriak aurkezten ditudala:

- Lokalean egin gura den jarduera deskribatzen duen txostena.
- Egin beharreko inbertsioaren aurrekontua.
- Sustatzaileak inbertsioari aurre egiteko kaudimen ekonomikoa duela egiaztatzeko finantza erakundeek egindako txostena.
- Lokalean egin beharreko jarduerarekin zenbat lanpostu berri sortzera konprometitzen naizen.

Lekua, eguna eta sinadura

### **HAMAIKAGARRENA: BALDINTZA AGIRIA IKUSTEA**

Baldintza agiria Eskoriatzako Udaletxean egongo da ikusi nahi duenarentzako, iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunetik proposamenak aurkezteko epea amaitu arte. Kopia atera ahal izango dira.

Baldintza agiria eta lehiaketa iragarkia Eskoriatzako Udaleko kontratugilearen eskakizunetan ere ikus daitezke, ondorengo helbidean: [www.eskoriatza.net](http://www.eskoriatza.net)

### **HAMABIGARRENA: ESLEIPEN IRIZPIDEAK**

1.- Eskaintako kanona: 75 puntu

Puntuazioa proportzionalki egingo da hiruko erregela sinplea aplikatuz, puntuazio altuena eskaintza ekonomiko onenari emanda.

2.- Higiezina egokitzeko edo berritzeko obrak. 10 puntu

Inbertsioa nolakoa eta zenbatekoa izango den egiaztatzeko, txosten bat aurkeztu beharko da derrigorrez, eta bertan, honako hauek deskribatu beharko dira behar besteko xehetasunez: egin beharreko lanak, inbertsioaren aurrekontua, egin beharreko lanen planoak eta jarriko den jarduera. Dokumentu horiekin batera, derrigorrez erantsi

beharko da sustatzaileak inbertsioari aurre egiteko kaudimen ekonomikoa duela egiaztatzeko finantza erakundeek egindako txostena, eta inbertsio hori egiteko konpromisoa kontratuaren esleipendun izateko proposatuz gero.

3.- Egin gura den jardueraren txostena edo proiektua. 10 puntu

Kontuan hartuko da lokalean egin gura den jarduera herrian berria izatea, eta horren izaera soziala, kulturala edo antzerakoa.

4.- Langabezian dauden eta lanaldi partzialeko kontratuarekin enpresa batean lanean ari direnen (betiere, lanaldia konparagarri den lanaldi osoko langile baten lanaldiaren herena baino txikiagoa baldin bada) enpresa ekimena sustatze aldera, 5 puntu emango dira lehiatzailea, pertsona fisikoa izanik, langabezian baldin badago eta bertan jardueraren bat egiteko alokatzen badu lokala; edo, pertsona juridikoa izanik, lanpostu berriren bat sortzen badu bertan egingo duen jarduerarekin. Horretarako, enplegu bulegoetan langabe moduan izena emanda dagoela egiaztatu beharko du, edo, pertsona juridikoa bada, herriko langabetu bat kontratatzeko konpromisoa hartu (azken kasu horretan, kontratazioa egiteko konpromisoaren baldintzak zehaztu beharko ditu: modalitatea, lanaldia, iraupena...).

Pareko bi proposamen izanez gero, lehentasuna emango zaio eskaintza ekonomiko onena egin duenari.

### **HAMAHIRUGARRENA.- KONTRATAZIO MAHAIA**

Kontratazio mahaia honela osatuta egongo da:

- **Lehendakaria:** Beñat Herce Leceta
- **Mahaikideak:** Arantza Iregui Villar
  - Iñaki Madinabeitia Elorza
  - Aitor Urrutia Oyanguren
  - Juan Luis Merino Sanabria
- Juan Luis Cantero Morcillo
- **Idazkaria:** Udaleko Idazkaria.

### **HAMALAUGARRENA: DOKUMENTAZIO OROKORRA KALIFIKATZEA**

1.- Proposamenak aurkezteko epea amaituta, Kontratazio Mahaiak denboraz eta formaz zuzen aurkeztutako A gutun-azalak ireki eta bertako dokumentu orokorrak kalifikatuko ditu. Aurkeztutako dokumentazioan konpondu daitezkeen akatsak daudela edo dokumentuak falta direla antzemango balu, interesatuei jakinaraziko die ahoz. Aurrez esandakoaren kaltetan gabe, aipatutako gorabeherak interesatuei jakinarazi beharko zaizkie, eta BOST LANEGUNEKO epea eman lehiatzaileek akats horiek zuzendu edo konpondu ditzaten kontratazio mahaiaren aurrean.

2.- Dokumentazioak zuzendu ezinako akatsik edo hutsune materialik balu, ez da proposamena onartuko.

### **HAMABOSGARRENA: PROPOSAMEN EKONOMIKOAK IREKITZEA**

1.- Mahaiak, behin aurkeztutako dokumentazioa kalifikatu, eta hala badagokio, ikusitako akatsak edo ez-egiteak konpondu ondoren, hautapen-irizpideekin bat egiten duten eskaintzak zeintzuk diren erabakiko du, eta berariaz adieraziko du zeintzuk diren lehiaketarako onartu diren enpresak, zeintzuk baztertutakoak eta bazterketaren arrazoiak.

#### **2.- "B" GUTUN-AZALA JENDAURREAN IREKITZEA**

"B" gutun-azalean aurkeztutako dokumentazioa jendaurrean irekitzeko ekitaldia kontratugilearen eskakizunetan ezarritako egun eta orduan egingo da. Dokumentazio horretan egon daitezkeen akatsak edo hutsak zuzentzea beharrezkoa balitz, Mahaiak gehienez ere sei laneguneko epea emango du horiek zuzentzeko.

#### **3.- ESKAINTZAK SAILKATZEA**

Irizpide guztiak baloratu ondoren, aurkeztutako proposizioak onenetik txarrenera sailkatuko ditu Mahaiak eta kontratua esleitzeko proposamena egingo dio esleipena egin behar duen kontratazio organoari.

SPKLTBren 152. artikuluan aurreikusten denez, balio anormal edo neurritz gainerakoren bat edo gehiago antzemandakoan, eskaintza anormaltzat edo neurritz gainekotzat jo



aurretik eskaintzaileari (edo eskaintzaileei, hala dagokienean) entzungo zaio, eta dagokion zerbitzuaren aholkularitza teknikoa jasoko da.

Kasu horretan, lehiatzaileak emandako arrazoiak eta eskatutako txostenak aintzat hartuta, Kontratazio Organoak proposamenik onuragarriena egiten duen eskaintzaileari egingo dio esleipena, betiere, lehiaketako helburua Administrazioak nahi bezala egiteko gaitasuna duela jotzen bada.

Aitzitik, kontratazio organoak uste badu eskaintza ezingo dela burutu balore anormalak edo neurritz gainezkoak sartu direlako, sailkapenetik baztertuko du eta sailkapen hurrenkeraren araberako proposamen ekonomiko onenaren aldeko esleipena erabakiko du.

Egindako guztia espedientean jasoko da, derrigorrez egin beharreko dagozkion aktetan.

#### 4.- LEHENENGO SAILKATUARI ERREKERIMENDUA, HALA BADAGOKIO

Aurrez adierazitako jarduerak egin ondoren, Alkateak, kontratazio organoak eskuordetuta, errekerimendua egingo dio lehenengo sailkatuari, errekerimendua jasotzen duen egunaren biharamunetik kontatzen hasita hamar laneguneko epean honako hauek egin ditzan:

- a) Zerga eta gizarte segurantzarekiko betebeharrak betetzen dituela egiaztatzeko agiriak aurkeztea. Ez da beharrezkoa izango dokumentazio hori aurkeztea ziurtagiri horiek proposamenarekin batera aurkeztu baldin badira.
- b) Lehiaketako iragarki guztiak ordaintzea.

Jarritako epean ez badu zuzen betetzen errekerimendua, lehiatzaileak bere eskaintza bertan behera utzi duela ulertuko da, eta kasu horretan, eskaintzen sailkapena kontuan izanik, hurrengo lehiatzaileari eskatuko zaio dokumentazio bera aurkezteko.

## 5. ESLEIPENA

Esleipena bi hilabeteko epean egingo da gutun-azalak zabaltzen diren biharamunetik kontatzen hasita, eta esleipenaren berri eman beharko zaie lehiatzaileei eta kontratugilearen eskakizunetan argitaratu beharko da.

Kontratazio Mahaiak proposatutako esleipendunari esleipenik ez egitea bidezkoa denean, bete beharreko baldintzak betetzen ez dituelako, deialdi berri bat egin baino lehen, Administrazioak beste esleipen bat egin ahal izango dio zerrendako bigarren lehiatzaileari edo ondorengoei, eskaintzen sailkapenaren hurrenkeran; beti ere, horrela egiterik balego eta esleipendun berriak bere oniritzia emango balu. Horrela balitz, hamar laneguneko epea emango zaio 4. atalean aipatutako eginbeharrak bete ahal izateko.

Esleipendunak honako hauek egin beharko ditu:

1.- Esleipen kopuruaren % 5eko bermea jartzea (BEZ gabe).

Berme hori Sektore Publikoko Kontratuei buruzko Legearen Testu Bategineko 112. artikuluan ezarritako edozein eratan jarri ahal izango da.

Bermea kontratuak irauten duen denbora osoan mantenduko da.

2.- Proposamenarekin batera ez bada aurkeztu, Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergan, kontratuaren helburuari dagokion epigrafean, alta emanda egotearen egiaztagiria. Egiaztagiria aurtengo ekitaldikoa bada, alta aurkeztu beharko da; eta gainontzeko kasuetan, Jarduera Ekonomikoen Gaineko Zergaren azken ordainagiria. Bi kasuetan, zerga horri dagokion matrikulan baja emanda ez egotea egiaztatzen duen aitorpena aurkeztu beharko da.

3.- Zerbitzua eman behar duen pertsona esleipenduna bera ez denean, eta herriko langabetu bat kontratatzeko konpromisoa hartu badu, sinatutako lan kontratuaren kopia aurkeztu beharko da.

### **HAMASEIGARRENA: GASTUAK**

Errentariaren kontura izango dira espedientearekin lotutako gastu guztiak, hala nola, iragarkiak, dagozkion zergak, eta, hala eginez gero, kontratua eskritura publikoan formalizatzeko gastuak.

## **HAMAZAZPIGARRENA: ESLEIPENDUNAREN BETEBEHARRAK**

Kontratua dokumentu administratiboan formalizatu aurretik, 15. baldintzan esandako behin betiko bermea jarri beharko du. Berme hori hamar lanegunen barruan jarri beharko du esleipen jakinarazpena egiten den egunetik kontatzen hasita. Dokumentu administratiboa behar besteko agiria izango da edozein erregistro publikora jo ahal izateko.

Hala ere, kontratistak kontratua eskritura publiko bihurtzea eskatu ahal izango du, eta kasu horretan berak ordaindu beharko ditu gastuak.

Kontratistari egotzi daitezkeen arrazoiengatik kontratua ezin bada formalizatu aipatutako epean (10 lanegun), Administrazioak kontratua suntsiaraztea erabaki ahal izango du, eta, bermea jarri izan balitz, baita behin-behineko bermea konfiskatzea ere.

## **HEMEZORTZIGARRENA: ERRENTARIAREN BETEBEHARRAK**

Errentaria derrigortuta dago bere eskaintzan adierazitako erabilerarako bakarrik erabiltzera lokala, eta ez beste edozeinetarako.

Beraz, ezingo du inori laga, beste bati alokatu edo azpierrean eman ez osorik ez zatiren bat.

Kontratua suntsitzeko arrazoiak izango dira lokala adierazitako erabilerarako ez erabiltzea bigarren baldintzan adierazitako epean eta adierazitako jarduerarik ez egitea 6 HILABETEAN edo gehiagoan.

Kontratuan ezarritako denbora osoa betekoa duela hitzematzen du errentariak, epea amaitu baino lehen kontratuari uko egiten badiu, betetzeko gelditzen zaion kontratuko urte bakoitzeko indarrean dagoen errentaren hilabete bat ordaindu beharko dio alokatzaileari kalte-ordain bezala. Urtebete baino gutxiagoko denborarako, kalte-ordainaren zati proportzionala ordaindu beharko da.

Kontratua amaitutakoan lokala itzuliko duela hitzematzen du errentariak, eta bere kontura izango dira erabilera okerrarengatik, ez-egiteagatik edo axolagabekeriagatik, ondasun higiezinan berak edo beren menpeko pertsonak sortutako kalteak konpontzeko egin beharreko konponketak, eta baita ondasun higiezinaren erabilera normalagatik sortutako higadurarengatik egin beharrekoak ere.

Gasa, argindarra, telefonoa eta kontagailu bidez bereizi daitezkeen beste edozein errentariaren kontura izango dira. Horiek berak kontratatu beharko die bere kontura enpresa hornitzaileei, eta bere kontura izango dira ere dagozkion kontagailuak

eskuratzea edo konpontzea eta horien kontserbazio eta konponketa gastuak; eta, hala badagokio, baita horietan egin beharreko aldaketak ere legeak edo administrazioak horrela ezarri edo aginduz gero.

Errentariak hitzematen du higiezinera sartzen utziko diola jabeari edo azken horrek izendatutako pertsona edota profesionali higiezina eta bere elementuak ikuskatu eta bere egoera ikusteko, eta baita edozein obra edo konponketa egiteko ere, horrelakorik egitea beharrezkoa balitz.

Alokatzaileak aurrez eta idatziz baimenik eman ezean, debekatutako dago instalazioetan obrak edo aldaketarik egitea.

Errentariak derrigorrezko lizentziak eta baimenak lortu beharko ditu egin beharreko jarduera hasi aurretik.

Higiezinaren erabilerarengatik hirugarrenei zuzenean edo zeharka eragindako kalte fisiko zein materialen erantzule bakarra errentaria izango da, eta jabeak ez du inolako erantzukizunik izango.

Errentariak berariaz eta formalki uko egiten die 29/1994 Hiri Errentamenduen Legeak ematen dizkion onura eta eskubide bereziei.

Indarrean dagoen Hiri Errentamenduen Legeko 14. artikulua ondo onarazteko eta bidezkoak izan daitezkeen guztietarako, alde bietan hitzartzen dute higiezinaren besterentzeak errentamendua amaituko duela.

### **HEMERETZIGARRENA: ALOKATZAILEAREN BETEBEHARRAK**

Alokairuan sartutako guztia, instalazioak eta zerbitzuak, eman behar zaion erabilerarako erabiltzeko egoera onean, eta bertara sartzeko eta erabiltzeko moduan emango duela hitzematen du alokatzaileak.

Alokatzaileak beharrezko konponketa guztiak egin beharko ditu higiezina hitzartutako erabilerarako erabilgarri egon dadin, konpondu beharreko kaltea errentariari egotzi dakionean salbu, Kode Zibileko 1563. eta 1564. artikuluetan ezarritakoaren arabera. Konponketa horiengatik ez du errenta igotzeko eskubiderik izango.

### **HOGEGARRENA: KONTRATUAREN IZAERA ETA JURISDIKZIOA**

Baldintza agiri honek arautzen duen kontratuak izaera juridiko-pribatua du, eta ondareari buruzko legeriak arautuko du.

Jurisdikzio Zibileko organoei dagokie aldean artean sortu daitezkeen auzigaien berri izatea. Hala ere, egintza juridiko bereizgarritzat joko dira kontratuaren prestaketarekin eta esleipenarekin lotutako epaiak, eta ondorioz, Administrazioarekiko auzi jurisdikzioan inpugnatu ahal izango dira, jurisdikzio hori arautzen duen araudiaren arabera, Administrazio Publikoen Ondareari buruzko 33/2003 legeko 110.3. artikuluan ezartzen den bezala.

Kontratuaren eraginak eta amaiera zuzenbide pribatuko arauen bidez arautuko dira.

## ERANSKINA

---

### **Baimendutako erabilerak:**

\_ Hirugarren sektorekoak honako aldaera hauetan:

- Bulegoak.

Bulego-erabileraren barruan, titulartasun pribatua duten administrazio-jarduerak sarturik daude, besteak beste: mota guztietako enpresen administrazio-egoitzak eta delegazioak; banketxeen, burtsaren eta aseguru-etxeen bulegoak, langela eta bulego profesionalak, aipaturikoekin bateragarri eta atxikigarriak diren kalkulu-zentroak eta laborategiak, eta antzeko beste batzuk, hala nola dagozkien erabilera lagungarriak.

- 1. eta 2. kategoriako merkataritza erabilerak.

Merkataritza-erabileren barruan egongo diren jarduerak hauek dira: jendurrean mota guztietako salerosgaiak eta produktuak saltzea, handizka nahiz xeheka, jendurreko zerbitzuak ematen dituztenak (ileapaindegiak, edertasun-aretoak, tindategiak eta antzeko beste batzuk) eta, hala nola, dagozkion erabilera lagungarriak.

1. kategoria:

25 m<sup>2</sup>-ra bitarteko azalera erabilgarria duen saltoki txikia, behin-behineko eraikuntzetan, espazio publikoen erabilerarekin bateragarria (esaterako: espaloiak, lorategiak, oinezkoentzako lekuak, e.a.); beraz, horien ezarpena bertan baimendu ahal izango da, administrazioeko emate-erregimenpean, plangintzan espreski aurreikusita ez egon arren; halaber, horretarako baimenduko diren espazio pribatuetan ere posible izango da horiek finkatzea.

2. kategoria:

25 m<sup>2</sup>-tik 250 m<sup>2</sup>-ra bitarteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza-jarduerak; egoitza-, industria-, hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioako erabilerekin bateragarriak eta eskakizun berezirik gabeko lekuetan helburu nagusi hori bera duten lurzatietan finkagarriak.

- Hirugarren sektoreko hainbat erabilera:

Hirugarren sektoreko hainbat erabileren barruan titulartasun pribatuko jarduera hauek sarturik daude: jarduera sozio-politikoak, kultur jarduerak, irakaskuntza eta antzeko beste batzuk, baldin eta herritar multzoari zerbitzu bat eskaintzeko helbururik ez izateagatik edota beren diru-irabazizko helburu espezifikogatik ekipamendu komunitarioaren barruan sailkatuta ez badaude; alderdi politikoen egoitzak, elkarteak edo sindikatuak, erakusketa-areto pribatuak, akademia pribatuak eta beste batzuk sartuko dira hor barruan.

- Osasun eta sorospen erabilera:

Gaixoak tratatu eta hartzea eta beste antzeko erabilerak dituzten osasun eta sorospen erabilerak, batez ere irabaziak lortzeko asmoz aurrera eramaten direnean, merkataritza-erabileraren edo hirugarren sektoreko erabileraren barruan baleude bezala kontsideratuko dira; horien artean, besteak beste, hauek daude: ospitaleak, klinikak eta geriatrikoak, eta sendagileen eta albitariaren kontsultategiak.

Erabilera horietarako baimena, kasuan kasu, egoitza erabilerarekin bateragarria izatera baldintzatuta egongo da.

\_ Ekipamendu komunitarioa.

Ondoko egoitza erabilerarekin bateragarriak diren aldaerak bakarrik.

**Erabilera debekatuak:** Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

---