

# **EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO FIDANTZAK GORDAILUTZEA ETA HIRI-FINKEN ERRENTAMENDU-KONTRATUEN ERREGISTROA – ARAUBIDE BEREZIA –**

## **FIDANTZA GORDAILUTZEA**

### **Zer da fidantza?**

Errentamendu-fidantza errentariak errentatzaileari ematen dion bermea da, eta errentamendu-kontratuan hitzartutako baldintzak betetzen direla bermatzea du helburu.

### **Nork dauka fidantza gordailutzeko betebeharra?**

Hiri-finkak etxebizitzetarako eta beste erabilera batzuetarako errentatzen dituzten pertsona edo enpresa errentatzaileek. Behar izanez gero, behar bezala egiaztatutako beste pertsona batek gordailutu dezake fidantza, errentatzailearen izenean.

### **Nahitaezkoa al da fidantza gordailutzea?**

Bai, nahitaez gordailutu behar da fidantza, azaroaren 24ko Hiri Errentamenduei buruzko 29/1994 Legearen 36.1 artikuluan ezarria, baldin eta kontratua izenpetu bada 2015eko irailaren 26tik aurrera –egun horretan izenpeturikoak barne–, hala baitio ekainaren 18ko Etxebizitzei buruzko 3/2015 Legearen 54.1 artikulua .

Baita data horretatik aurrera eguneratzen diren kontratuen kasuan ere.

Honako erakunde hauek ez dute fidantzarik gordailutu beharko, errentatzaile direnean: herri-administrazioek, haien organismo autonomoek, zuzenbide publikoko erakundeek, haien mendeko ente publikoek, eta alokairuan bitartekaritza-lana egitea helburu duten titulartasun publikoko erakundeek.

### **Nor atxiki daiteke Itundutako Araubide Berezira?**

Itundutako Araubide Berezira atxiki ahal izango dira 10 hiri-finka edo gehiago errentatzen dituzten errentatzaileak, edo, bestela, gordailatu beharreko fidantza gutxienez 30.000 eurokoa denean.

Honako erakunde hauek ez dute fidantzarik gordailutu beharko, errentatzaile direnean: herri-administrazioek, haien organismo autonomoek, zuzenbide publikoko erakundeek, haien mendeko ente publikoek, eta alokairuan bitartekaritza-lana egitea helburu duten titulartasun publikoko erakundeek.

### **Zer epe dago Itundutako Araubide Berezira atxikitzeko?**

Ez dago epe zehatzik itundutako araubidera atxikitzeko. Beraz, edozein unetan aurkeztu ahal izango da araubide horretara atxikitzeko eskabidea.

### **Zer kopuru gordailutu behar dut fidantza gisa?**

- a) Hilabeteko errenta, etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan.
- b) Bi hilabeteko errenta, etxebizitzarako edo denboraldirako ez, bestelako xede nagusiren bat duten errentamendu-kontratuetan (adibidez, lokal bat).
- c) Urtebete baino gutxiagoko iraupena duten denboraldiko errentamenduetan – etxebizitza eta lokalenetan– kontratuaren iraupenaren proportzioan ezarriko da fidantza, kontuan hartuta ezarritako bi hilabeteak urtebetez irauten duten kontratuei dagozkiela.

Ituna formalizatu duten eta onartu zaien pertsonak fidantzen %90a gordailutuko dute, eta gainerako %10a erreserbatu egingo dute, banaka eskatzen zaizkienak itzultzeko eta dituzten erantzukizunak likidatzeko.

### **Zer egin behar dut Araubide Bereziko Itunera atxikitzeko?**

Araubide Bereziko Itunera atxikitzeko, eskaria egingo zaio etxebizitza-arloko planifikazioaren eta prozesu operatiboen gaietan eskumena duen zuzendaritzari.

Eskaria eredu ofizialean egin behar da; ereduok *Zuzeneaneko* bulegoetan aurki ditzakezu, edo Interneten: <https://euskadi.eus/eskaera-kontzertatua>, honako agiri hauekin batera:

- a) Kitapen-inprimaki ofiziala, behar bezala beteta.
- b) Banku-helbideratzea.
- c) Sozietate errentatzailearen eraketa-eskritura.
- d) Enpresa errentatzailearen IFZa, hala dagokionean.
- e) Aurretik fidantzarik gordailutu bada, haien zerrenda bat.
- f) Izapidetu nahi diren kontratuen zerrenda, ondo adieraziz noiz egin diren kontratuak, zer higiezin errentatu diren, zein diren errentariak, zenbatean errentatu diren eta zein diren fidantzen kopuruak.
- g) Ordezkaritza-ahalordeak, hala dagokionean.
- h) Higiezinaren titulartasuna egiaztatzen duten eskritura edo agiriak.
- i) Higiezinaren titulartasuna aldatu dela egiaztatzen duen agiri publikoa, baldin eta aldaketarik gertatu bada.

Eskabide-ereduan azaldu egin behar da eskatutako izapideak ukitzen dituen kontratuen zerrenda; zehazki, honako hauen berri eman behar da: kontratuen data, alokatutako higiezinak, errentariak, errenten zenbatekoa eta fidantzen zenbatekoak.

Behin jakinarazi ondoren itunera atxikia izan dela adierazten duen ebazpena, interesdunak fidantzari dagokion kopurua gordailutuko du, hilabeteko epean gehienez ere.

### **Zer agiri aurkeztu behar ditut urtero?**

Itun-araubidera atxikitako pertsonak urteko likidazio arrunta aurkeztu behar dute, zeinean adieraziko baita zein den eraturako eta ezereztutako fidantzen mugimendua, likidazioaren aurreko urte naturalekoa. Espresuki, hauek:

- a) Itun-araubidepeko altak eta bajak.
- b) Fidantza-mugimenduak, likidatu beharreko saldoa adierazita.

### **Noiz aurkeztu behar dut urteko likidazioa?**

Itun-araubidera atxikitako pertsonak urte bakoitzeko urtarrilaren 31 baino lehen aurkeztu beharko dute, eredu ofizialean, aurreko urtean eraturako, eguneraturako eta itzultako fidantzen autolikidazioa.

Autolikidazioarekin batera, aurreko urteko abenduaren 31 arte indarrean zeuden fidantza guztien zerrenda aurkeztu behar da, espresuki zehazturik, hala badagokio, urte horretan eraturakoak, eguneraturakoak eta itzultakoak, baita Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroan inskribaturako kontratu berrien inskripzio-ziurtagiriak eta azkendutako kontratuen inskripzioen ezereztapen-ziurtagiriak ere.

### **Zergaren bat ordaindu behar dut fidantza gordailutzeagatik?**

Ez. Doakoa da.

### **Fidantza gordailutzeak interesik sortzen du?**

Ez. Fidantza gordailutzeak ez du inongo interesik sortzen gordailugilearentzat.

### **Zer gertatzen da fidantza ez badut epe barruan gordailutzen?**

Aurretiko errekerimendu espresurik gabe fidantza epez kanpo gordailutuz gero, fidantzari % 2ko gainkarga ezarriko zaio, gehi berandutze-interes legala.

Baina aurretiko errekerimendu espresu bat badago, fidantzari %10eko gainkarga ezarriko zaio; horretaz gain, ez gordailutzea arau-hauste arintzat jo, eta zehapen administratiboa ezar daiteke.

### **Eta zer gertatzen da baldin eta errekerimenduz gero ez badut fidantzarik gordailutzen?**

Epez kanpo egiteagatik ezar litezkeen gainkargak eragotzi gabe, arau-hauste arintzat joko da, baldin hiri-finkak errentatzen dituzten pertsona edo entitateei errekerimendua egin ostean haiek ez badute fidantza gordailutzeko betebeharra betetzen, bat etorritz Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 85.j artikuluekin.

Lege horren arabera, 300etik 3.000 eurora arteko isuna jarri ahal izango da (legearen 90.3 artikulua). Edozein kasutan, isuna ez da izango jarri beharreko fidantzaren halako bi baino gutxiago.

### **Ituna noiz azkentzen da?**

Pertsona edo enpresa errentatzaileak eskatuta edo hark itunera atxikitzeko eskaturiko betekizunak betetzeari uzten dionean.

Ebazpena jakinarazi, eta hilabeteko epean -jakinarazpenaren biharamunetik kontaturik- errentatzaileak azken likidazioa aurkeztu beharko du, zeinean fidantza-mugimendu guztiak agertuko diren, aurre-aurreko likidazio arrunta edo apartekoa egin denetik aurrera gertatutakoak.

Etxebizitza-arloko eskumenak dituen sailak itzuliko du gordailututako fidantza, azken likidazioa aurkeztu eta hiru hileko epean gehienez ere.

Epe hori igaro, eta artean ez bada fidantza itzuli eskatzaileari egotzi ezin zaion kausaren batengatik, diruaren legezko interesak ordaindu beharko dira, fidantza itzultzeko epe-muga igarotzen denetik fidantza egiaz itzultzen den artekoak.

## **EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO HIRI-FINKEN ERRENTAMENDU-KONTRATUEN ERREGISTROA**

### **Zer da Errentamendu Kontratuen Erregistroa?**

Euskal Autonomia Erkidegoko hiri-finken errentamendu-kontratu guztiak erregistratzen diren erregistroa da.

### **Eskatu egin behar al dut erregistroan inskribatzeko?**

Aurretik inskribatuta ez bazaude, bai; interesdunak eskatuta inskribatzen dira Araubide Bereziko Itunera atxiki diren pertsonen izenpeturiko kontratuak, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailaren oniritziaren mende ez daudenak.

### **Nola ezerezten da inskripzioa?**

Ezereztapena errentatzaileak eskatuta egiten da, zeinek bi aldeek izenpeturiko agiri bat aurkeztuko duen, edo, bestela, epai judiziala irmoa, kontratua azkendu dela egiaztatzen duena. Azken bi agiri horiek izan ezean, pertsona errentatzailearen zinpeko adierazpena onartuko da.

## **BIZILAGUN ZERBITZUA**

## Zer da *Bizilagun* zerbitzua?

*Bizilagun* doako zerbitzu publiko bat da, eta honako misio hau du:

- Informazioa ematea jabe, bizilagun, errentatzaile edo errentari bezala aitortutako eskubide eta betebeharrari buruz, eta zalantzak argitzea etxebizitza baten jabe edo maizter bezala aitortutako eskubide eta betebeharreari buruz.
- Bitartekari jardutea komunitate bateko bizilagunen edo jabeen eta maizterren artean, horien guztien artean sor litezkeen gatazkak ebazteko, betiere ez dituztenean beraien artean konpontzen.

## Nola jar naiteke harremanetan *Bizilagun*ekin?

Bide bat baino gehiago daude *Bizilagun* zerbitzuarekin harremanetan jartzeko:

- Gure **Online Zerbitzuaren** bidez:

[euskadi.net/postontzia](http://euskadi.net/postontzia)

Edozein egunetan eta ordutan egin dezakezu.

- *Zuzenean* zerbitzuko Herritarren Zerbitzuaren bidez: **012** telefonoa.
- Etxebizitzan lurralde-ordezkaritzen bidez:

### **Araba**

Samaniego 2, 01008 Gasteiz.

Astelehenetik ostiralera, 09:30etatik 14:00etara.

Aldez aurreko hitzordua eskatu behar da *Zuzenean* zerbitzuaren bulegoan edo telefonoz, bai fidantza jartzeko, baita aholkularitza juridikorako ere bai.

### **Bizkaia**

On Diego Lopez Haroko Kale Nagusia 85 - 1. solairua, 48011 Bilbao

Astelehenetik ostiralera, 08:30etatik 14:00etara.

Aholkularitza juridikorako, aldez aurreko hitzordua eskatu behar da; nahi baduzu, gure bulegoan eskatu ahal duzu, edo 012 telefonora deituz).

### **Gipuzkoa**

Andia kalea 13, 6. Solairua, 20005 Donostia

Astelehenetik ostiralera, 08:30etatik 14:00etara.

Aholkularitza juridikorako, aldez aurreko hitzordua eskatu behar da; nahi baduzu, gure bulegoan eskatu ahal duzu, edo 012 telefonora deituz).