

CONTRATO DE ALQUILER

¿Qué hay que saber
para alquilar una casa?



¿Qué es este documento?

En este documento te explicamos las partes que tiene el contrato de alquiler de una casa.

Aquí podrás leer información sobre contratos que se firmaron a partir del 6 de marzo del año 2019.

Los contratos firmados antes de esa fecha pueden tener cláusulas iguales o distintas.

A veces la ley cambia y las condiciones de los contratos cambian con ella. Consulta siempre cuáles son las leyes sobre contratos de alquiler antes de firmar cualquier contrato.

Si necesitas ayuda con tu contrato de alquiler puedes pedirla en la Unión de Consumidores de Aragón:

Calle Alfonso I, 20. Entresuelo, centro.

Código postal: 50.003 Zaragoza.

Teléfono: 976 39 76 02

Correo electrónico: info@ucaragon.com

www.ucaragon.com

El contrato de alquiler.

Este contrato se firma en la ciudad, pueblo o municipio de _____.
el día _____, del mes de _____, del año _____.

Este contrato lo firma la persona dueña de la vivienda
que se llama arrendadora.

Su nombre es _____,
su número del documento de identidad es _____,
y su dirección es la siguiente: _____

En la dirección hay que poner la calle número, piso, puerta,
código postal y ciudad o pueblo.

El teléfono de esta persona es _____
y el correo electrónico de esta persona es _____.

Este contrato lo firma la persona que va a vivir en la vivienda
que se llama arrendatario.

Su nombre es _____,
su número del documento de identidad es _____,
y su dirección es la siguiente: _____

En la dirección hay que poner la calle número, piso, puerta,
código postal y ciudad o pueblo.

La dirección del arrendatario puede ser la de la vivienda
que va a alquilar con este contrato.

El teléfono de esta persona es _____
y el correo electrónico de esta persona es _____.

El arrendador y el arrendatario tienen las capacidades legales
necesarias para firmar este contrato.

El arrendador de esta vivienda, que se llama _____,
es el dueño de la vivienda y tiene la capacidad
para alquilar la vivienda que está en la calle _____
de la ciudad de _____.

Esta vivienda mide _____ metros cuadrados.

Esta vivienda tiene _____ habitaciones,
incluido el salón como habitación, _____ baños y cocina.

Todas las personas que firman este contrato saben:

1. Cuántos metros mide la vivienda.
2. Cómo están organizadas las habitaciones de la vivienda.
3. Todas las características importantes de la vivienda.

Con este contrato de alquiler el arrendador tiene que dar al arrendatario
el certificado de eficiencia energética de la vivienda.

Es un documento que dice cómo utiliza la energía esa vivienda.

Es decir, cuánta energía gasta y cuánto contamina.

La eficiencia energética se mide con una escala como esta:



La mejor calificación es la A, y significa que la vivienda
utiliza muy bien la energía y no la desperdicia.

La peor calificación es la G, y significa que la vivienda
utiliza mucha energía.

Las otras calificaciones, de mejor a peor, son: B, C, D, E y F.

El certificado de eficiencia energética es el anexo 1 de este contrato.

El anexo 2 es la lista de muebles y de objetos que hay en la vivienda que se alquila. Estos muebles se tienen que devolver cuando se acabe el contrato. Esta lista es el listado de bienes y tiene que tener fotografías o descripciones de todos los muebles y objetos. El arrendador y el arrendatario tienen que firmar el inventario de bienes a la vez que firman el contrato.

El arrendador y el arrendatario están de acuerdo en el alquiler de esta vivienda y confirman que todas las condiciones del contrato siguen las siguientes leyes españolas del alquiler de viviendas:

- Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Las condiciones de este contrato que incumplen estas leyes no serán válidas, aunque estén firmadas.

En este contrato de alquiler están todas las normas que tienen que cumplir el arrendador y el arrendatario.

También pone cuánto tiempo dura el alquiler, cuánto dinero hay que pagar al mes y la forma de solucionar los problemas que pueden pasar durante ese tiempo. Estas condiciones se llaman cláusulas.

Cláusula 1. Uso de la vivienda.



El arrendador que se llama _____
le alquila con este contrato
la vivienda que está en la calle _____
de la ciudad de _____.
al arrendatario que se llama _____

El arrendatario utilizará esa vivienda para vivir allí
durante todo el tiempo que dura el contrato,
sola o con su familia.

La vivienda será del arrendatario que se llama

desde que firma este contrato y recibe las llaves,
hasta que el contrato termina.

El arrendador que se llama _____
no puede entrar en la casa sin permiso del arrendatario que vive ahí.

Cuando el arrendador le da la vivienda al arrendatario
la vivienda tiene que estar en buenas condiciones
para poder vivir en ella.

Cláusula 2. Duración del contrato y condiciones para alargarlo.



El alquiler de esta vivienda dura un año:

empieza el día _____ del mes _____ del año _____
y termina el día _____ del mes _____ del año _____.

Cuando termina ese año el contrato se puede alargar,
si el arrendatario quiere.

Cuando el arrendador es una persona
el contrato se puede alargar hasta cinco años.

Cuando el arrendador es una empresa
el contrato se puede alargar hasta siete años.

Alargar el contrato se llama prórroga del contrato.

El arrendatario puede elegir si quiere alargar el contrato o no
pero el arrendador tiene la obligación de alargar el contrato esos años
si el arrendatario quiere.

Cuando el arrendatario quiere terminar el contrato después del primer
año

y dejar de vivir en la casa

tiene que avisar al propietario treinta días antes.

El arrendador solo puede terminar el contrato después del primer año
cuando necesita la vivienda para vivir él, o sus padres o sus hijos
o su pareja si se separa, se divorcia o anula el matrimonio.

Para hacer eso, el arrendador tiene que avisar al arrendatario después del primer año de contrato y dos meses antes del día que necesita que el arrendatario se vaya de la casa.

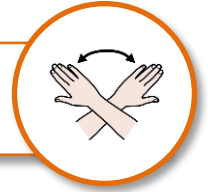
Cuando han pasado cinco o siete años y ya no hay más prórrogas forzosas el propietario tiene que avisar al arrendatario cuatro meses antes de terminar el plazo de que no quiere renovar el contrato.

Si el arrendatario no quiere renovar el contrato tiene que avisar al arrendador dos meses antes de que termine. Estos avisos hay que hacerlos por escrito y con pruebas de que la otra persona ha recibido el aviso.

Cuando ninguna de las dos partes avisa a la otra de que quiere acabar el contrato antes de terminar el plazo, el contrato se puede renovar hasta tres años más en prórrogas de un año.

Cuando terminan el contrato y las prórrogas el arrendatario tiene que devolver el piso en las mismas condiciones que lo recibió o firmar un contrato nuevo con nuevas condiciones.

Cláusula 3. Qué hacer cuando quieres terminar el contrato antes de tiempo.



Los primeros 6 meses de contrato son obligatorios para el arrendatario. La ley dice que el arrendatario puede terminar el contrato de alquiler cuando pasan 6 meses y tiene que avisar al arrendador 30 días antes.

Este aviso hay que hacerlo por escrito y con pruebas de que el arrendador ha recibido el aviso.

Cuando el arrendatario termina el contrato antes de que acabe el plazo el arrendador puede pedir al arrendatario la cantidad de dinero de un mes de alquiler por cada año de contrato que falta por cumplir.

Cuando falta menos de un año, el arrendador puede pedir al arrendatario la parte de esa cantidad de dinero que corresponde a los meses que faltan.

El arrendador

SI / NO

le reclamará al arrendatario

la cantidad de dinero de los meses pendientes.

Cláusula 4. Pago del alquiler y revisiones anuales.



El arrendatario tiene que pagar al arrendador
_____ euros al año por el alquiler de la vivienda.

Los pagos se hacen todos los meses
durante la primera semana de cada mes
y son de _____ euros al mes.

Estos pagos se pueden hacer de dos formas:

1. En efectivo.

El arrendador tiene que dar al arrendatario
un recibo de cada uno de los pagos donde ponga:
la fecha de pago, la cantidad que se ha pagado
y la firma del arrendador.

2. Por transferencia bancaria.

El número de cuenta para el ingreso es el _____.

La cantidad del alquiler se puede actualizar cada año
si así lo deciden el arrendador y el arrendatario.

Para poder actualizarla cada año hay que decirlo en este contrato
y elegir cuál es la referencia para calcular la nueva cantidad.

La ley de arrendamientos urbanos
propone utilizar el índice de garantía de competitividad.

También se puede elegir el índice de precios al consumo
o el porcentaje que decidan el arrendador y el arrendatario.

El arrendador y el arrendatario deciden

SI / NO actualizar la renta cada año

y usarán como referencia _____.

Cláusula 5. Gastos de la comunidad.



Los gastos de comunidad de esta vivienda son de _____ euros al mes y los pagará _____.

Cláusula 6. Gastos de los suministros.



Los gastos de luz, agua, gas y otros suministros tiene que pagarlos el arrendatario de la vivienda.

Hay dos opciones:

1. Los suministros están dados de alta.

Esto significa que hay contratados para la vivienda los servicios de luz, agua, gas y otros.

El arrendatario tiene que poner esos contratos a su nombre y el arrendador tendrá que ponerlos a su nombre otra vez cuando acabe el alquiler.

No se pueden dar de baja.

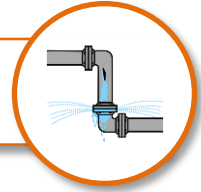
2. Los suministros no están dados de alta.

Esto significa que no hay contratados para la vivienda los servicios de luz, agua, gas y otros.

El arrendatario tiene que contratar para la vivienda los suministros que va a necesitar y puede darlos de baja cuando termine el alquiler.

El arrendatario tiene que pagar todos los costes.

Cláusula 7. Qué hacer cuando tienes que hacer obras de conservación.



Las obras de conservación son todas las obras que hay que hacer para poder seguir viviendo en la casa en las mismas condiciones que al principio.

Las obras de conservación no hacen que suba el alquiler.

Las obras de conservación las paga el arrendador siempre, menos si son por daños que ha hecho el arrendatario.

Cláusula 8. Qué hacer cuando tienes que hacer pequeñas reparaciones.



Las pequeñas reparaciones son todos los arreglos que hay que hacer para mantener la vivienda en buen estado porque se ha desgastado al usarla.

Estas reparaciones las paga el arrendatario.

Por eso el arrendatario tiene que revisar toda la vivienda cuando empieza a vivir allí y avisar al arrendador de las cosas que no funcionan con un aviso por escrito.

Cláusula 9. Qué hacer cuando quieres hacer obras



El arrendatario tiene que pedir permiso por escrito al arrendador para hacer obras en la casa.

Hay que pedir permiso para todas las obras que cambian la distribución de la vivienda, el mobiliario, o cualquier otro lugar relacionado con el arrendador y la vivienda. Por ejemplo, el trastero o la plaza de aparcamiento.

El arrendatario tiene que pedir permiso explicando exactamente qué obras quiere hacer y solo las puede hacer con la autorización escrita del arrendador.

Cláusula 10. Fianzas y garantías



La fianza es la cantidad de dinero que el arrendatario da al arrendador como garantía para el contrato.

Esa cantidad es un mes de alquiler y el arrendador tiene que guardarla en la Unidad de Fianzas del Gobierno de Aragón hasta que termina el contrato.

La Unidad de Fianzas del Gobierno de Aragón tiene que sellar las copias del contrato de alquiler del arrendador y del arrendatario cuando recibe la fianza.

Cuando termina el alquiler y el arrendatario ha cumplido todas las condiciones del contrato el arrendador tiene que devolverle la fianza.

El arrendador puede pedir un depósito de dinero adicional, que no puede ser más cantidad que dos meses de alquiler.

Cláusula 11. Dirección para las notificaciones



Al principio de este documento puedes leer las direcciones del arrendador y del arrendatario, para enviar información sobre este contrato.

El arrendador y el arrendatario pueden cambiar de dirección pero tienen que avisar a la otra persona de cualquier cambio.

Cláusula 12. Juzgado que interviene si hay problemas legales



Los problemas legales que haya entre el arrendador y el arrendatario sobre este contrato tienen que solucionarse en el juzgado de la misma ciudad en la que está la vivienda.

El arrendador y el arrendatario firman dos copias de este contrato, en el lateral de todas sus páginas y al final de esta, en la localidad de _____ el día ____ del mes de _____ del año _____.



Firma del arrendador



Firma del arrendatario



Más información

Unión de Consumidores de Aragón

Calle Alfonso I, 20. Entresuelo, centro.

Código postal: 50.003 Zaragoza.

Teléfono: 976 39 76 02

Correo electrónico: info@ucaragon.com

www.ucaragon.com