

Contrato de Alquiler para Cuartos

El Panfleto de Alquiler de Cuartos del Condado de Montgomery se encuentra disponible en:

www.montgomerycountymd.gov/hca

Este Contrato de Alquiler es ejecutado entre _____, Inquilino y _____, Propietario.

El Propietario alquila al Inquilino(s) un cuarto(s) en _____,

Condado de Montgomery, Maryland.

El término de este acuerdo es de _____ mes(es), comenzando el _____ día de _____, _____ y terminando el _____ día de _____.

El alquiler es _____ Dólares (\$) pagadero en cuotas mensuales iguales y por adelantado el _____ día de cada mes ("Fecha de pago del alquiler").

El inquilino acuerda pagar el alquiler a _____ (Propietario/Agente) en la siguiente dirección _____.

El no pagar el alquiler en el tiempo especificado constituye una ruptura contractual de este acuerdo y el Propietario tiene derecho a buscar cualquier remedio atribuible bajo los términos de este Contrato y/o bajo las leyes aplicables.

Cada Inquilino es responsable individualmente y conjuntamente ante el Propietario/Agente de cumplir con los términos de este Contrato de Alquiler y de cumplir con las leyes aplicables.

CARGOS ADICIONALES

1. El Propietario/Agente puede exigir que el pago del alquiler sea ejecutado a través de órdenes de pago, cheques de gerencia y/o cheques certificados. El Inquilino también acuerda que si el/ella no paga alguna parte del alquiler dentro de los diez (10) días en que la obligación es debida, el Inquilino debe pagar al Propietario además del alquiler, un recargo de 5% del alquiler adeudado por el período delincente. **Los diez (10) días no representan un período de gracia**, y el alquiler debe de ser pagado el _____ de cada mes. El Inquilino debe pagar el recargo como alquiler adicional junto con el alquiler debido. Un recargo de servicio (el cual no puede exceder el máximo permitido por la ley estatal) de Treinta y Cinco dólares (\$35.00) será agregado automáticamente cada vez que un cheque sea devuelto por el banco del Inquilino.

RECIBOS

2. El Propietario acuerda proveer al Inquilino con recibos por escrito si el Inquilino paga el alquiler en efectivo o mediante órdenes de pago, o si el Inquilino así lo solicita. Este Contrato de Alquiler sirve como recibo de pago del Depósito de Garantía.

DEPOSITO DE GARANTIA

3. De acuerdo con el Código Anotado de Maryland, Artículo de Bienes Raíces, el Inquilino ha depositado con el Propietario/Agente la suma de _____ Dólares (\$ _____), la cual no excede el total del alquiler de dos (2) meses. Esta suma sirve como seguro colateral y será aplicada a cualquier pago del alquiler o servicio público adeudado a la fecha de expiración de este contrato de alquiler, o a alguna permanencia del Inquilino en la propiedad. Esta suma de dinero puede también ser aplicada a cualquier daño a la propiedad más allá del uso y desgaste normal de la propiedad ocasionados por el Inquilino, su familia, agentes, empleados, visitantes, invitados, mascotas, o cualquier otro daño o gasto sufrido o incurrido por el Propietario como resultado del rompimiento de algún convenio o provisión de este Contrato de Alquiler. El Inquilino no debe utilizar el depósito de garantía como alquiler y no debe disponer del mismo como pago del último mes de este Contrato de Alquiler.

El depósito de garantía será depositado durante los treinta (30) días luego de recibido. El depósito de garantía debe ser mantenido en certificados de depósito asegurados, en una cuenta especial dentro de una institución bancaria asegurada por el gobierno federal y que mantenga sucursales en el Estado de Maryland, o en certificados/bonos emitidos por el gobierno federal o el Estado de Maryland. Dentro de cuarenta y cinco (45) días luego de terminado el inquilinato, el Propietario/Agente debe proveer al Inquilino por medio de correo de primera clase dirigido a la última dirección conocida o provista por el Inquilino, una lista de daños a la propiedad, en caso de que existan, y el costo real por la reparación de los mismos. Dentro de los cuarenta y cinco (45) días de la conclusión del inquilinato, el Propietario/Agente debe devolver el depósito de garantía al Inquilino más el tres por ciento (3%) de interés anual simple acreditado en intervalos de seis (6) meses, menos cualquier cantidad descontada legalmente por los daños ocasionados al Propietario/Agente, siempre y cuando el depósito de garantía sea de por lo menos cincuenta Dólares (\$50.00).

Las siguientes provisiones no aplican a aquellos Inquilinos que han abandonado las premisas o que han sido desalojados, al menos que el Inquilino demande por escrito obtener la devolución del depósito de garantía dentro de los 45 días de haber sido desalojado, o de haber abandonado las premisas, y provea al Propietario con su nueva dirección.

En caso de que la propiedad sea vendida, transferida o asignada por el Propietario/Agente de este Contrato de Alquiler, éste tiene la obligación de transferir el depósito de garantía al nuevo Propietario/Agente. Luego que la transferencia es ejecutada y luego de que se le ha avisado al Inquilino por escrito del nombre y la dirección del nuevo Propietario/Agente, el antiguo Propietario/Agente es liberado de su obligación de devolver el depósito de garantía y el Inquilino debe obtener su devolución exclusivamente del nuevo Propietario/Agente. Esta provisión es aplicable a todas las transferencias o asignaciones del depósito de garantía a un nuevo Propietario/Agente.

En caso que el Inquilino efectúe una asignación permitida de este Contrato de Alquiler a cualquier sub-inquilino o asignado, el depósito de garantía del Propietario/Agente será mantenido como sometido o pagado por el sub-inquilino o inquilino asignado, y el Propietario/Agente no tendrá responsabilidad alguna para con el inquilino original en lo que concierne al pago de dicho depósito.

Si el Propietario falla en el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la ley concernientes al depósito de garantía, el Propietario será legalmente responsable ante el Inquilino y podrá ser multado hasta tres (3) veces por el valor de dicho depósito de garantía.

El Propietario o los herederos del Propietario, y no sus agentes o empleados o recipientes asignados por la Corte, serán legalmente responsables ante el inquilino por el mantenimiento del depósito de garantía.

Lista de daños. El Inquilino tiene el derecho de estar presente cuando el Propietario hace la inspección inicial de la propiedad al comienzo del inquilinato para anotar las deficiencias que existan. El Inquilino debe, a través de correo certificado, solicitar este derecho al Propietario dentro de los primeros quince (15) días del inquilinato. Esta lista es solamente informativa, y el Propietario/Agente no tiene obligación alguna de hacer reparaciones que no estén especificadas en el Contrato de Alquiler o requeridas por la Ley.

Cuando cesa el inquilinato, el Inquilino tiene derecho de estar presente en el momento de la inspección final para determinar si existen daños más allá del desgaste natural, siempre y cuando lo solicite por escrito al Propietario, a través de correo certificado, quince (15) días antes de la fecha de mudanza. Una vez que el Propietario/Agente recibe la notificación, debe avisarle al Inquilino, a través de correo certificado, la fecha y la hora en la cual la inspección tendrá lugar. Dicha inspección debe ocurrir cinco (5) días antes o cinco (5) después de la fecha de la mudanza especificada en la notificación.

ACEPTACION DE LA PROPIEDAD

4. El Propietario acuerda que la propiedad alquilada y las áreas comunes son entregadas de manera limpia, segura y sanitaria, libres de pestes y en condiciones habitables.

USO/OCUPANTES AUTORIZADOS

5. El cuarto(s) será utilizado únicamente con el propósito de residencia y será habitado por ____ persona(s), incluyendo niños. Las siguientes personas, excepto niños que nazcan más adelante, están autorizados por el Propietario para residir en el cuarto(s):

MANTENIMIENTO

6. El Inquilino debe generalmente mantener el cuarto en condiciones limpias, seguras y sanitarias. El mantenimiento incluye el reemplazo de bombillas de la luz, limpieza del baño y limpieza de artículos electrodomésticos, incluyendo cocina, hornos de microondas, refrigeradores y congeladores, trituradores de basura, lavadoras de platos, lavadoras y secadoras de ropa (si tiene acceso a estos artículos).

El Inquilino debe reportar inmediatamente al Propietario cualquier problema que requiera reparación o reemplazo más allá del mantenimiento general. *El Inquilino no debe ordenar reparaciones o reemplazos sin la previa autorización del Propietario/Agente.*

SERVICIOS PUBLICOS

7. El Inquilino pagará $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{2}$, _____ (otro) de los servicios públicos indicados: (Marque el que aplique)
 Gas electricidad agua/desagüe teléfono cable Otro _____

Estos pagos se efectuarán cuando el Propietario muestre la factura al Inquilino.

DETECTORES DE HUMO

8. El Propietario/Agente certifica que los detectores de humo han sido instalados antes de que el Inquilino tome posesión de la propiedad y que los mismos operan adecuadamente de acuerdo con las leyes aplicables.

ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

9. Ningún vehículo de motor, furgón, casa rodante, o cualquier otro tipo será estacionado en la propiedad si no cuenta con la placa correspondiente y deberá estar en condiciones operables. Estacione el vehículo solo en el garaje, camino, espacios asignados, en la calle o en lugares regulados por la Asociación de Propietarios (si aplica).

ACCESO A LA PROPIEDAD POR PARTE DEL PROPIETARIO/AGENTE

10. a. El Propietario tendrá acceso al cuarto del Inquilino tras la debida notificación (**24 horas**) y mientras el Inquilino no haya objetado en forma irracional, para efectuar reparaciones necesarias durante horas normales de servicio, incluyendo fines de semana, excepto que el Propietario y el Inquilino acuerden de otra manera. En caso de emergencia, el Propietario/Agente puede ingresar al cuarto en forma inmediata y sin aviso previo al Inquilino.

. El Propietario/Agente puede ingresar al cuarto del Inquilino tras la debida notificación (**24 horas**) cuando así lo requiera el Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios para realizar la correspondiente inspección.

DESALOJO COMO REPRESALIA

11. El Propietario no debe desalojar o intentar desalojar al Inquilino de la propiedad, tampoco negar el acceso al cuarto ocupado por el Inquilino sin haber seguido previamente los pasos judiciales autorizados por la ley para la reposición de la unidad de vivienda.

RESCISION DEL CONTRATO-PERMANENCIA

12. a. Tanto el Propietario como el Inquilino pueden rescindir este Contrato de Alquiler por medio de notificación por escrito a la otra parte con un mes de anticipación (Una semana si el Inquilino tiene un acuerdo semanal). Si el Inquilino permanece en el cuarto, luego de haber expirado el Contrato de Alquiler, el/ella, a falta de un contrato escrito que diga lo contrario, permanecerá en el cuarto como Inquilino de mes a mes, pagando la misma cantidad de alquiler que estaba en efecto durante el último mes del contrato expirado. Todas las otras cláusulas y términos provistos por este Contrato de Alquiler se mantendrán en vigor.

PAGO DE MULTAS LEGALES OTORGADAS POR LA CORTE

13. En caso de que el Propietario proceda con una acción legal para recuperar posesión de las premisas alquiladas, incluyendo el fallo en el pago del alquiler, el Inquilino está obligado a pagar por los gastos de corte, costos legales y honorarios de abogado que la corte haya autorizado. Si la corte autoriza el pago de honorarios de abogado razonables en una acción de fallo en el pago del alquiler, dichos honorarios no son parte del alquiler y no necesitan ser pagados para redimir la premisa. Si el Inquilino es el que prevalece en el juicio y gastos de honorarios son autorizados por la corte, es obligación del Propietario pagar dichos honorarios.

INSPECCION FINAL/ENTREGA DE LA PROPIEDAD

14. El Inquilino deberá, al concluir el período de alquiler, entregar el cuarto(s) y toda la propiedad personal perteneciente al Propietario en forma limpia y en buenas condiciones, excepto por el desgaste natural. El Inquilino dejará el cuarto barrido y libre de basura u otros materiales. Una vez desalojada las premisas, el Inquilino debe entregar las llaves al Propietario/Agente dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al desalojo. La no entrega de las llaves es causa para cobrar al Inquilino el costo por el reemplazo de la cerradura.

ABANDONO DE LA PROPIEDAD

15. El Propietario/Agente considera que toda propiedad personal dejada en las premisas al concluir el inquilinato ha sido abandonada y la desechará a costo del Inquilino. El Propietario/Agente no es responsable por cualquier propiedad personal que se reclame perdida si ha sido abandonada.

