

Revisado el 2/11/09

ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL
Ciudad de Takoma Park, Maryland

ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, efectuado el _____, 20____, entre _____ (como agente de) Arrendador (de aquí en adelante denominado "El arrendador o El arrendador/Agente") y _____ (de aquí en adelante denominado "El Arrendatario"). DE CONFORMIDAD, por este conducto El arrendador le alquila/arrienda al Arrendatario y por el mismo El Arrendatario auila del Arrendador, la propiedad que se conoce como _____, Takoma Park, Maryland, por el período de _____ que comienza el primer día de _____, 20____ y termina el último día de _____, 20____ ("Plazo de arrendamiento").

ARRIENDO

1. El Arrendatario acuerda pagar un arriendo en cuotas mensuales iguales de _____ dólares (\$ _____) a pagar por adelantado el primer día de todos y cada uno de los meses ("Fecha de vencimiento del arriendo") que conforman el período de este arrendamiento.

Alternativa A – AUMENTO DEL ARRIENDO (tachar si no corresponde)

Si este arrendamiento comenzara en una fecha en la que pasaron menos de doce (12) meses desde el último aumento del arriendo de la propiedad, el alquiler del Arrendatario aumentará durante el plazo de arrendamiento según lo siguiente:

El _____, 20____, el aniversario de la propiedad, el arriendo aumentará a _____ Dólares (\$ _____) por mes, en base a la actual previsión del ____% para la estabilización del arriendo. Si hay un alza o baja de la previsión para la estabilización del arriendo al primero de julio siguiente a la fecha de comienzo o renovación del contrato de este arrendamiento, se ajustará el monto del arriendo mensual según corresponda en la fecha aniversario que le siga a este cambio. La fecha programada para el aumento del alquiler bajo este arrendamiento es de al menos doce (12) meses después de la fecha del aumento anterior para la propiedad y El Arrendador notificará al Arrendatario del aumento por escrito con al menos un mes de antelación pero no antes de dos (2) meses de que entre en vigor la fecha del aumento. Si El Arrendatario no recibe la notificación del aumento por escrito, no se podrá aumentar el arriendo hasta que se haga dicha notificación.

(Iniciales del Arrendatario) _____

PAGOS PROPORCIONALES DEL ARRIENDO

2. Si este Arrendamiento comenzara en una fecha distinta al primero del mes, se hará el cálculo de la fracción del arriendo que deba pagarse el primer mes; a partir de ese momento el arriendo deberá pagarse el primero del mes según lo antedicho. Se entiende y acuerda que el Arrendatario tomará posesión de la propiedad el _____, 20____. El Arrendatario pagará la suma de _____ Dólares (\$ _____) el _____, 20____ como arriendo "proporcional" (*pro rata*) correspondiente al período comprendido entre el _____, 20____ y hasta el _____, 20____.

FECHA Y LUGAR DE PAGO DEL ARRIENDO

3. Los pagos del arriendo deben hacerse por adelantado el primer día de cada mes durante el plazo de arrendamiento. Los mismos deben hacerse a _____ (nombre de la persona o empresa) en (dirección) o en el lugar que el Arrendador llegara a designar. El pago debe hacerse sin reducción alguna ni exigencias, y la obligación de pagar el arriendo será independiente de cualquier cláusula que figure en este contrato. El incumplimiento de dicho pago en la fecha indicada se considerará como mora y el Arrendador puede recurrir a cualquier remedio disponible según los términos de este Arrendamiento y/o aquellos que correspondan por ley. El arrendador/Agente entregará al Arrendatario un recibo por el efectivo o giro postal que el Arrendatario pague al Arrendador/Agente en persona ya sea por el arriendo, el depósito u otro. El Arrendador/Agente también entregará tal recibo toda vez que el Arrendatario incluya con su pago un sobre con su dirección y la estampilla correspondiente.

RECARGOS

4. (a) **Recargo por mora.** El Arrendatario acuerda que en caso de no pagar una cuota del arriendo dentro de los diez (10) días que le siguen a la fecha de vencimiento del mismo deberá, además del monto correspondiente al arriendo, pagar al Arrendador un recargo por mora del cinco por ciento (5%) de la suma del arriendo. Dicho pago deberá efectuarse además del arriendo y junto con el mismo

que en ese momento estará vencido y con retraso. Además el hecho de que se acepte ese pago no constituye una renuncia a la obligación de pagar el arriendo el primero de cada mes. Nada de lo que aquí se describa constituye una renuncia o limitación del derecho del Arrendador a interponer recurso judicial para cobrar el arriendo, daños y/o recuperación de las instalaciones arrendadas debido al incumplimiento del pago de cualquier cuota del arriendo a medida que el mismo venza y deba pagarse. El período de diez días de tolerancia NO CONSTITUYE un período de gracia y por ende el arriendo vence el primer día de cada mes.

(b) **Cargos por servicios.** El arrendador/Agente tiene el derecho de exigir que todos los pagos del arriendo se efectúen por giro postal, cheque bancario y/o cheque certificado. Toda vez que el cheque del Arrendatario por alguna razón sea devuelto al banco sin haberse podido cobrar, se aplicará un cargo por servicio (cuya suma no excederá el máximo estipulado por ley) de _____Dólares (\$_____).

ESTABILIZACIÓN DEL ARRIENDO

5. En la ciudad de Takoma Park existe una Ley de estabilización del arriendo que limita la frecuencia y la suma del aumento del arriendo de las instalaciones.

(a) **Frecuencia.** El arriendo de las instalaciones que se cubren en este arrendamiento solo puede aumentar una vez por período de doce (12) meses. La fecha en la que puede aumentar el arriendo se denomina "Aniversario". El aniversario de las instalaciones cubiertas por este arrendamiento es: _____.

(b) **Monto.** En el caso de las unidades en arriendo ocupadas los aumentos del arriendo están sujetos a la Previsión para la estabilización del arriendo. Cada año, el Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (HCD por su sigla en inglés) de la ciudad de Takoma Park, fija la Previsión para la estabilización del arriendo la cual entra en vigor el 1 de julio de ese año y dura un año. Si el arriendo de las instalaciones aumenta al final del Plazo de arrendamiento, se debe efectuar una notificación por escrito con dos meses de antelación. Dicha notificación debe enviarse por correo postal o entregarse en mano al Arrendatario en la dirección de las instalaciones. Si no se efectúa la notificación del aumento por escrito, no se podrá aumentar el arriendo hasta que se haga dicha notificación.

(c) **Informes de arriendo.** El Arrendatario tiene derecho a examinar los informes de arriendo que mantiene la HCD de la ciudad de Takoma Park. La examinación debe hacerse durante horario laboral en el edificio municipal de la ciudad de Takoma Park, 7500 Maple Avenue, Takoma Park, Maryland; (301) 891-7216.

(d) **Máximo arriendo permitido.** Según la Ley de estabilización del arriendo de la ciudad de Takoma Park, el arriendo máximo permitido para las instalaciones a las que se refiere este arrendamiento es _____Dólares (\$_____) por mes, y el arriendo que se cobra al Arrendatario al inicio del plazo de arrendamiento es _____Dólares (\$_____) por mes.

Con respecto a los párrafos 5(a)-(d) de este Arrendamiento, por este conducto el Arrendatario reconoce:

(Iniciales del Arrendatario): _____

AUMENTO DEL ARRIENDO PARA LAS UNIDADES QUE NO ESTÁN SUJETAS A ESTABILIZACIÓN DEL ARRIENDO

6. (a) **Frecuencia.** El arriendo de las instalaciones que se cubren en este arrendamiento solo puede aumentar una vez por período de doce (12) meses.

(b) **Aviso.** Se debe enviar por correo postal o entregar en mano al Arrendatario en la dirección de las instalaciones la notificación por escrito indicando la fecha en la que el aumento del arriendo entrará en vigor. Si no se efectúa la notificación del aumento por escrito, no se podrá aumentar el arriendo hasta que se haga dicha notificación.

El Arrendatario y El arrendador/Agente por este conducto reconocen lo estipulado en 6(a) y (b).

(Iniciales del Arrendatario) _____ **(Iniciales del Arrendador/Agente)** _____

OFERTA DE UN AÑO DE ARRENDAMIENTO

7. La ley de la ciudad de Takoma Park exige que a menos que exista motivo fundado para lo contrario, el Arrendador ofrezca a todo posible Arrendatario un contrato inicial de arrendamiento de un (1) año _____(Iniciales del Arrendador). El posible Arrendatario tendrá la opción de aceptar dicha oferta. Antes de entrar en este contrato de Arrendamiento, El Arrendatario por este conducto reconoce que (coloque sus iniciales y fecha al lado de una de las siguientes opciones):

- (a) El Arrendador me ofreció y acepté un plazo de arrendamiento de un año. _____ Fecha _____
- (a) El Arrendador me ofreció pero no acepté un plazo de arrendamiento de un año. _____ Fecha _____
- (c) Recibí una copia de una declaración por escrito en la que el Arrendador afirma y detalla un motivo

fundado para no ofrecerme un plazo de arrendamiento de un año y se me informó acerca de mi derecho a apelar tal declaración presentando una queja a la Comisión de Asuntos de Arrendadores-Arrendatarios de la ciudad de Takoma Park. _____ Fecha

RENOVACIÓN DEL PERÍODO DE ARRENDAMIENTO

8. Según las estipulaciones de la Ley de Takoma Park, el Arrendador debe ofrecerle al Arrendatario la oportunidad de renovar el contrato de arrendamiento de un año por un año más al menos dos (2) meses antes de que venza el Plazo de arrendamiento. La oferta ha de ser bajo esencialmente los mismos convenios, términos y condiciones, excepto cualquier modificación legal que surja en el tasa de interés del arriendo o depósito de garantía, a menos que:

- (a) El Arrendatario haya rescindido del contrato el arrendamiento, o el Arrendador haya rescindido del Arrendamiento por un motivo, o
- (b) El Arrendador tenga motivo fundado para ofrecer una renovación del contrato de arrendamiento por menos de un año..

_____ (Iniciales del Arrendatario) _____ (Iniciales del Arrendador/Agente)

TERMINACIÓN

9. (a) **Por parte del Arrendatario.** El Arrendatario puede dar por terminado este Arrendamiento al caducar el plazo de arrendamiento o cual fuere su extensión mediante aviso al Arrendador por escrito al menos un (1) mes de antes de la fecha de vencimiento del arriendo en la que desea abandonar las instalaciones.

(b) **Por parte del Arrendador.** Excepto cuando esté prohibido por la Sección 6.16.070 del Código de Takoma Park, el Arrendador/Agente puede dar por terminado este arrendamiento sin razón alguna y así volver a tomar posesión de las instalaciones al caducar el plazo de arrendamiento de un año o más o si corresponde, del plazo de arrendamiento de mes a mes, mediante notificación por escrito al Arrendatario de dos (2) meses antes de la fecha de vencimiento del arriendo.

- (c) **Retención de la posesión después del vencimiento del contrato.** Si el Arrendatario llegase a retener la posesión de las instalaciones después del vencimiento del plazo de arrendamiento o cual fuere su extensión, el Arrendatario, en la ausencia de un acuerdo por escrito que indique lo contrario, puede optar por renovar el contrato de arrendamiento por otro año de acuerdo a lo estipulado por la Sección 6.16.070 (E) o iniciar un contrato mes a mes.

INCUMPLIMIENTO

10. En caso de cualquier incumplimiento o si el Arrendador/Agente estimase que la posesión de las instalaciones por parte del Arrendatario es indeseable debido a su conducta reprobable o incorrecta, la de su familia, criados, invitados, o personas que invitan provocando la molestia de los vecinos, o si el Arrendatario tomara posesión de las instalaciones en cuestión mediante quebranto de alguna norma, reglamento, u ordenanza dictada o promulgada por el Arrendador/Agente, cualquier autoridad gubernamental de arriendos, o cualquier ley o reglamento ya sea federal, estatal o local, en cualquiera de los casos antedichos el Arrendador/Agente tendrá derecho a dar por terminado este Arrendamiento mediante entrega en persona al Arrendatario o entrega en las instalaciones arrendadas de una notificación por escrito con un (1) mes de antelación de abandonar las instalaciones allí mencionadas. En este caso este Arrendamiento caducará el último día del primer mes completo que le siga a la entrega de dicha notificación. Al vencimiento de dicha notificación o de un plazo menor garantizado por la ley o de pleno derecho, el Arrendador/Agente podrá tomar posesión inmediata de dichas instalaciones y puede recurrir a cualquier remedio estipulado por ley para la restitución de la posesión y la recuperación del arriendo en mora.

CLÁUSULA DE RENUNCIA

11. Ninguna renuncia o incumplimiento será considerada renuncia por defecto a este Convenio de ningún incumplimiento subsecuente. La aquiescencia en el caso de incumplimiento no constituirá una renuncia a reclamar dicho incumplimiento, incluso si la aquiescencia continuase durante un período extendido.

DEPÓSITO DE GARANTÍA

12. En conformidad con el Código anotado de Maryland, Artículo sobre inmuebles y Sección 6.16.120 del Código de Takoma Park, el Arrendatario ha entregado un depósito al Arrendador/Agente en la cantidad de Dólares (\$____), cuya entrega se reconoce mediante este conducto, cuya suma no excede el equivalente a dos (2) meses de arriendo, el cual se retendrá como garantía y se aplicará a todo saldo de arriendo o prestación (solo si se le considera responsabilidad del arrendatario en la Sección 18 de este arrendamiento) que pueda haber quedado

impago y se deba al momento del vencimiento del plazo de Arrendamiento, cualquier extensión del mismo o retención de la posesión después del vencimiento del plazo, o se aplicará a cualquier daño que hayan sufrido las instalaciones más allá del desgaste normal provocado por el Arrendatario, su familia, invitados, trabajadores, o mascotas, o bien a otros daños o gastos que deba cubrir el Arrendador como resultado del incumplimiento de cualquier acuerdo o provisión de este Arrendamiento. El Arrendatario no podrá utilizar el depósito de garantía como arriendo y no podrá aplicarlo como la cuota del arriendo del último mes.

Si el arrendatario lo solicita por correo certificado dentro de los 15 días de la toma de posesión, el Arrendatario tiene derecho a estar presente durante la inspección de las instalaciones por parte del Arrendador con el fin de hacer una lista de los daños que existen al momento en el que se inicia la posesión.

El depósito de garantía será depositado en plica en una institución financiera federalmente asegurada dentro del estado de Maryland y dicha cuenta estará exclusivamente dedicada a los depósitos de garantía; dichos depósitos deberán realizarse dentro de los treinta (30) días del cobro de los fondos. El Arrendador/Agente le enviará al Arrendatario por correo de primera clase a la última dirección conocida del arrendatario y dentro de los cuarenta y cinco (45) días de culminada la posesión de las instalaciones, una lista por escrito de todo daño que hayan sufrido las instalaciones con la correspondiente valoración de los gastos incurridos y le devolverá al Arrendatario el depósito de garantía junto con el interés simple que se acumulará al tasa anual del 3% que actualmente dispone la ley de Maryland, menos los gastos por daños que hayan sido justamente retenidos. El interés se acumulará en intervalos de seis (6) meses a partir de la fecha en la que el Arrendatario paga el depósito de garantía al Arrendador/Agente. El interés se paga solo en el caso de depósitos de garantía de cincuenta dólares (\$50.00) o más. Si el Arrendatario pagó el depósito de garantía antes del 1 de octubre de 2004, conforme a un arrendamiento que no disponía la tasa de interés indicada para los depósitos de garantía, el depósito de garantía se acumulará con una tasa anual del 4% por cada período de seis (6) meses que haya culminado antes del 1 de octubre de 2004, y acumulará una tasa anual de interés del 3% por cada período de seis meses subsiguiente. Si el Arrendatario pagó un depósito de garantía antes del 1 de octubre de 2004, conforme a un arrendamiento que disponía una tasa anual de interés del 4% para los depósitos de garantía, el depósito de garantía acumulará interés a una tasa anual del 4% por cada período de seis meses que haya terminado antes de que se haya ejecutado un apéndice o un nuevo contrato de arrendamiento que no tenga el índice de 4%.

La posesión de las instalaciones (el derecho del Arrendatario a ocupar las instalaciones, y sus obligaciones bajo este contrato de Arrendamiento) no cesarán con el mero abandono de las instalaciones por parte del Arrendatario. Se enviarán notificaciones al Arrendatario en base a la culminación de la posesión, no la culminación de la ocupación en sí, a pesar de que ambas pueden llegar a coincidir.

En el caso de que el Arrendador ceda el derecho o subarriende las instalaciones conforme a lo legal y permitido por este Arrendamiento, el depósito de garantía que retenga el Arrendador/Agente será considerado como el depósito del subarrendatario asignado y el Arrendador/Agente no tendrá responsabilidad alguna respecto a la devolución de dicho depósito de garantía al cedente.

El Arrendador tiene derecho a estar presente durante la inspección de las instalaciones para determinar si ha ocurrido algún daño de las mismas siempre y cuando el Arrendador notifique al Arrendador la fecha de mudanza y nueva dirección mediante notificación enviada por correo postal certificado al menos quince (15) días antes de la fecha de mudanza del Arrendatario o de su intención de mudarse. Esta notificación es adicional a cualquier otra notificación estipulada por la ley de Takoma Park (Sección 6.16.150 Aviso de abandono de las instalaciones). Al recibir el aviso, el Arrendador/Agente notificará al Arrendatario por correo postal certificado la fecha y hora en la que se realizará la inspección de las instalaciones. La fecha de inspección deberá ser dentro de los cinco (5) días antes o cinco (5) días después de la fecha de mudanza según indicó el Arrendador en su notificación.

Si el Arrendador no cumple con lo dispuesto en el Código anotado de Maryland, Artículo sobre inmuebles, Sección 8-203 podría resultar en la responsabilidad del Arrendador de pagarle al Arrendatario hasta tres (3) veces la cantidad del depósito de garantía más los honorarios razonables de un abogado.

TOMA DE POSESIÓN

13. Si en la fecha de este Arrendamiento hay otra persona ocupando las instalaciones y el Arrendador no puede entregar la toma de posesión de las instalaciones en la fecha o antes del inicio del plazo de este arrendamiento, la toma de posesión de las instalaciones por parte del Arrendatario que se indica a continuación se aplazará hasta que dichas instalaciones queden desocupadas y el arriendo que se debe conforme al contrato se reducirá proporcionalmente a razón de la fracción uno sobre treinta (1/30) de la cuota mensual por cada día que se haya postergado la toma de posesión.

Si el Arrendador no entrega al Arrendatario la toma de posesión de las instalaciones en la fecha de inicio del plazo de este arrendamiento, el arriendo que se debe bajo el contrato se reducirá proporcionalmente hasta que se entregue la toma de posesión. Antes de que se entregue la toma de posesión, el Arrendatario puede dar por terminado,

cancelar y rescindir del contrato de Arrendamiento siempre y cuando se lo notifique al Arrendador por escrito.

Al dar por terminado el Arrendamiento según se describe en esta sección, el Arrendador deberá devolver al Arrendatario todo dinero o pertenencia que se le haya entregado como pago anticipado del arriendo, el depósito, o la garantía.

Si el Arrendador no entrega al Arrendatario la toma de posesión de las instalaciones en la fecha de inicio del plazo de arrendamiento, ya sea que el Arrendamiento se de por terminado conforme a esta sección o no, el Arrendador es responsable de pagarle al Arrendatario por los daños consecuentes que haya sufrido después de que el Arrendatario haya notificado al Arrendador de su incapacidad para tomar posesión de las instalaciones arrendadas.

ACEPTACIÓN DE LAS INSTALACIONES

14. El Arrendador entregará las instalaciones arrendadas y toda área común en condición de limpieza, seguridad, y sanidad, sin la presencia de roedores ni alimañas, en condición habitable, y bajo completo cumplimiento de las disposiciones de ley y reglamentos, incluso el Capítulo 6.12 (Código de mantenimiento de la propiedad) del Código de la ciudad de Takoma Park y según sus enmiendas. El Arrendatario reconoce que ha examinado las instalaciones y acuerda que no se ha hecho representación alguna ni garantías respecto de la condición de las mismas, y que no se ha hecho ningún otro acuerdo para redecorar, reparar o mejorar las instalaciones a menos que se especifique a continuación por escrito. A pedido escrito del Arrendatario, el Arrendador/Agente brindará de forma oportuna una lista de todos los daños por escrito. Dicho pedido debe hacerse dentro de los quince (15) días de haber ocupado las instalaciones.

USOS/INQUILINO AUTORIZADO

15. Las instalaciones serán para uso exclusivo residencial y estarán ocupadas por no más de _____ personas, incluso los niños. Las siguientes personas y ninguna otra, excepto niños nacidos después de la toma de posesión, están autorizadas por el Arrendador a residir en las instalaciones:

El Arrendador se compromete y acuerda que el Arrendatario puede y va a tener y disfrutar en paz y discretamente de las instalaciones arrendadas por el plazo y período antedicho sujeto a los términos y condiciones de este Arrendamiento.

El Arrendatario no usará las instalaciones para ningún fin desordenado o ilícito o de ningún modo que sea ofensivo para otros y cumplirá con todas las leyes, reglamentos y ordenanzas federales, estatales y del condado que sean pertinentes. El Arrendatario expresamente acuerda no dejar ni permitir la entrada a las instalaciones arrendadas ni a áreas comunes de sustancias controladas peligrosas de ningún tipo ni parafernalia que se utilice en relación a sustancias controladas peligrosas. El Arrendatario expresamente asume la obligación y el deber positivo de prohibir a sus familiares e invitados que posean o traigan a las instalaciones arrendadas o áreas comunes toda sustancia controlada peligrosa o parafernalia. El Arrendatario expresamente acuerda que el uso, posesión o distribución de sustancias controladas peligrosas o parafernalia en las instalaciones arrendadas o áreas comunes ya sea por parte del Arrendatario, sus familiares o invitados constituirá un incumplimiento sustancial de este Arrendamiento por parte del Arrendatario, el cual habilitará al Arrendador a dar por terminado el Arrendamiento y recuperar la posesión de las instalaciones. El Arrendatario estipula y acuerda expresamente que el hecho de que el Arrendatario no haya dado consentimiento o no sepa de la presencia de sustancias controladas peligrosas o parafernalia en las instalaciones arrendadas o en áreas comunes ya sea por parte de los familiares del Arrendatario o sus invitados, no constituirá un recurso de defensa ante una acción por posesión lo que resultará en el incumplimiento de éste párrafo por parte del Arrendatario. Este párrafo no limita ningún derecho que el Arrendador/Agente tenga de recurrir a la cesión de este Arrendamiento sin necesidad de comprobar que las sustancias controladas peligrosas de hecho están en las instalaciones si el tránsito tanto de vehículos como de personas es tal que interfiera con el goce que otros arrendatarios puedan tener de sus departamentos y áreas comunes.

MASCOTAS

16. El Arrendatario no tendrá permitido el tener mascotas en las instalaciones excepto con el permiso por escrito del Arrendador/Agente. Asimismo, el Arrendatario acuerda pagar por todo daño que su mascota haya provocado en las instalaciones.

El Arrendatario tiene permiso para tener mascotas [] Sí [] No CANTIDAD (Y TIPO) DE MASCOTAS PERMITIDAS _____.

MANTENIMIENTO

17. (a) Es deber del Arrendatario el mantener las instalaciones limpias, desinfectadas, y seguras según lo permita la condición de las mismas. Esto incluye los electrodomésticos y todo el equipo. Es deber del Arrendatario el informar al Arrendador/Agente inmediatamente al notar cualquier defecto. El Arrendador/Agente deberá hacer un desglose de los gastos de reparaciones de daños a las instalaciones, ya sea que los mismos hayan sido advertidos por el Arrendador/Agente o por el Arrendatario, y dichos gastos deben comprobarse por escrito a pedido del Arrendatario. El Arrendatario deberá pagar todos los costos de reparaciones que hayan sido necesarias debido al mal uso o actos negligentes de comisión u omisión por parte del Arrendatario, su familia, invitados, o mascotas. El Arrendatario no solicitará reparaciones de ningún tipo sin el consentimiento previo del Arrendador/Agente. El Arrendador podrá considerar el hecho de que el Arrendatario no cumpla con el buen mantenimiento de las instalaciones como incumplimiento del Arrendamiento y por ende podrá optar por darlo por terminado.

Es deber del Arrendatario el colocar toda la basura y residuos en envases cerrados adecuados y todo el material reciclable en los recipientes de reciclado correspondientes. El Arrendatario será responsable por el daño provocado por cañerías reventadas por no haber cerrado la llave de agua durante la época de clima frío, obstruir las tuberías, el desagüe, etc.

El Arrendatario debe mantener al menos un __% del área del piso cubierta con alfombra o alfombrillas.

(b) Es deber del Arrendador: (1) mantener todas las áreas de las instalaciones arrendadas, terreno, recinto, equipo y accesorios limpios, desinfectados, y seguros; (2) hacer todas las reparaciones y arreglos necesarios para poner y mantener las instalaciones en buenas condiciones; (3) mantener el orden; (4) brindar y mantener receptáculos adecuados para la basura, los residuos, el reciclaje y programar la recolección frecuente de dicha basura; (5) proveer agua, agua caliente, y calefacción según sea necesario como dispone el Capítulo 6.12 (Mantenimiento de la propiedad) del Código de Takoma Park, y enmiendas correspondientes; y (6) pintar las instalaciones como mínimo una vez cada cinco (5) años.

Asimismo el Arrendador asume la responsabilidad de mantener las instalaciones conforme a las provisiones pertinentes de cualquier estatuto, código, regla u ordenanza ya sea federal, estatal, o local (de la ciudad) que rija el mantenimiento, construcción, uso o apariencia de las instalaciones y de la propiedad a la que las mismas pertenecen, incluso el Capítulo 6.12 y 6.16 del Código de Takoma Park; Capítulo 22 "Código de seguridad contra incendios" y Capítulo 59, "División de zonas" del Código del condado de Montgomery, según sus enmiendas correspondientes.

NORMAS Y REGLAS

18. El Arrendatario, sus familiares, invitados y empleados deberán respetar toda norma y regla vigente en este momento, así como también aquellas que el Arrendador/Agente determine en el futuro. Se adjunta al presente una copia (si está impresa) de dichas normas y reglas vigentes. Por medio de la presente se acusa recibo de la copia de dichas normas y reglas vigentes.

(Iniciales del Arrendatario) _____

SERVICIOS PÚBLICOS

19. El Arrendatario deberá pagar todas las cuentas de servicios públicos que se midan individualmente o se cobren sobre las instalaciones a medida que y cuando las mismas vengán, y deberá realizar todos los depósitos correspondientes. El Arrendatario es responsable del pago de los siguientes servicios públicos:

gas _____ electricidad _____ agua y cloacas _____ teléfono _____ cable _____

(Marque todas las que correspondan. El Arrendatario debe colocar sus iniciales al lado de cada servicio público).

DETECTORES DE HUMO

20. Deben instalarse detectores de humo cuando el Arrendatario ocupa las instalaciones arrendadas. El Arrendador/Agente certifica al Arrendatario que dichos detectores se han instalado y funcionan adecuadamente según estipula la ley correspondiente antes de que el Arrendatario tome posesión de las instalaciones. Será la responsabilidad del Arrendatario el verificar periódicamente los detectores de humo durante el período de posesión y cambiar las pilas según sea necesario para mantener a los detectores de humo en buena condición de

funcionamiento e informar al Arrendador/Agente por escrito cualquier mal funcionamiento de dichos detectores de humo.

ALTERACIONES

21. Sin el previo consentimiento del Arrendador/Agente, el Arrendatario no podrá hacer remodelaciones ni cambios estructurales, alteraciones o adiciones a las instalaciones; no empapelará, pintará ni decorará; no instalará, agregará, quitará ni cambiará los electrodomésticos o equipos como el aire acondicionado, la calefacción, la nevera, o las unidades para cocinar, radio o antenas de televisión, dispositivos para televisión pagos o suscritos; no colocará clavos ni otros dispositivos en las paredes o terminaciones de madera (a excepción de una cantidad razonable de ganchos para colgar cuadros); y no cambiará las actuales cerraduras de las instalaciones ni instalará cerraduras sin el consentimiento previo del Arrendador/Agente. Si se llegara a cambiar o agregar cualquier cerradura, El arrendatario debe entregar copia de la(s) nueva (s) llave(s) al Arrendador/Agente.

AIRE ACONDICIONADO

22. Por Ordenanza de la ciudad de Takoma Park Nro. 2004-36, El Arrendatario tiene derecho a tener aire acondicionado si el aire acondicionado estaba disponible para los arrendatarios anteriores en esas instalaciones. Tanto el Arrendador como el Arrendatario deben colocar sus iniciales al margen y optar por una de las siguientes cláusulas que rigen el uso y suministro de aire acondicionado en las instalaciones:

(a) _____ No hay aire acondicionado en las instalaciones. El Arrendador certifica que los arrendatarios anteriores no contaban con aire acondicionado en las instalaciones.

Q

(b) Las instalaciones cuentan con aire acondicionado conforme a los siguientes términos y condiciones: El método de aire acondicionado es por:

_____ Aire acondicionado(s) que le pertenece al Arrendador y él lo mantiene (indicar la cantidad de unidades de aire acondicionado)_____.

_____ Aire acondicionado(s) que le pertenece al Arrendatario y él lo mantiene (indicar la cantidad de unidades de aire acondicionado)_____>

_____ Sistema de aire acondicionado central que le pertenece el Arrendador y él lo mantiene.

Y

_____ No hay cargos por el aire acondicionado..

_____ Hay un cargo para un aire acondicionado de \$ _____ que se cobra durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre debido al mayor uso de electricidad. (El Arrendador no podrá cobrar ese recargo si el costo asociado con el uso del aire acondicionado se incluyó en el arrendamiento de las instalaciones.

_____ Se cobra un cargo de \$ _____ por utilizar el aire acondicionado cuyo dueño es la Gerencia.. Conforme a las Reglas de Takoma Park, este cargo no puede exceder los \$35/mes de mayo a septiembre. (Si anteriormente se disponía de aire acondicionado sin cargo en las instalaciones, no podrá cobrarse la tarifa mencionada.

_____ **Iniciales del Arrendatario** _____ **Iniciales del Arrendador/Agente**

APARCAMIENTO

23. No se aparcará ningún tráiler o ese tipo de vehículo en la propiedad sin matrículas corrientes y dichos vehículos deberán estar en condiciones de funcionamiento. Los vehículos podrán aparcarse solo en garajes, caminos de entrada, espacios designados (si corresponde), en la calle, o según rijan las normas y reglas del edificio. El Arrendador/Agente no asume responsabilidad alguna por la pérdida o daño de cualquier vehículo aparcado en dicha área más allá que por la pérdida o daño provocado por negligencia del Arrendador/Agente.

SEGURO

24. El Arrendatario no hará nada ni permitirá que se haga nada que vaya en contra de cualquier póliza de seguro contra incendios que cubre a las instalaciones. Será responsabilidad del Arrendatario el obtener una póliza de seguro que ofrezca cobertura así como también protección de las pertenencias del Arrendatario.

SUBARRENDAMIENTO/ASIGNACIÓN

25. El Arrendatario no asignará este Arrendamiento ni subarrendará las instalaciones o cualquiera de sus partes, ni transferirá la posesión u ocupación de las mismas a cualquier persona o personas sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador/Agente, el cual no se impedirá más allá de lo razonable, siempre y cuando el posible asignado o subarrendatario cumpla con las normas establecidas por el Arrendador para todos los futuros

Arrendatarios incluso, pero sin limitarse a , una verificación de los antecedentes de crédito, referencias laborales y de previos arrendamientos, y el pago por parte del Arrendatario de \$_____ (cargo por servicio), cuyo cargo no puede exceder los \$50.00 según las reglas de Takoma Park que rigen los cargos asociados con arrendamientos para cubrir los gastos del Arrendador relacionados con el proceso de la solicitud de la asignación o subarrendamiento. En caso de un subarrendamiento, es posible que el Arrendatario pueda ser responsable secundario por cualquier incumplimiento de este Arrendamiento por parte del subarrendatario.

LIBERTAD DE RESPONSABILIDAD

26. El Arrendatario indemnizará y librá a al Arrendador/Agente de toda responsabilidad por toda pérdida, reclamo o daño por accidente, lesión, o daño a una persona o a la propiedad que ocurra en cualquier parte de las instalaciones o alrededor de las mismas que estén en el control exclusivo del Arrendatario. Asimismo, el Arrendador/Agente no será responsable de cualquier pérdida o daño a la propiedad del Arrendatario que haya sido causada por alimañas o lluvia, agua de tormenta o vapor que gotee o fluya de cualquier parte de dichas instalaciones, o de cualquier origen excepto en el caso en que tal pérdida o daño sea como consecuencia de la negligencia, acto deliberado, o quebranto de cualquier ley por parte del Arrendador/Agente. El Arrendador reembolsará al Arrendatario por cualquier daño que haya sufrido el Arrendatario debido a la negligencia o a un acto deliberado del Arrendador, o el incumplimiento de una ley pertinente por parte del mismo.

RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

27. Cada Arrendatario que aquí se adhiera tendrá responsabilidad solidaria con el Arrendador/Agente por el cumplimiento total de cada acuerdo y condición de este Contrato de Arrendamiento y por el cumplimiento de la ley.

ENTRADA

28. El Arrendador/Agente solo ingresará a las instalaciones para llevara acabo una inspección, hacer las reparaciones necesarias o acordadas, decoraciones, alteraciones y mejoras, brindar los servicios necesarios o acordados, o mostrar las instalaciones a futuros o reales compradores, arrendatarios, hipotecarios, trabajadores o contratistas.

A excepción como proporcionado en esta sección, el propietario/agente deberá proveer al arrendatario por lo menos con cuarenta y cuatro (48) horas con una notificación por escrito de sus intentos de entrar en la propiedad, en caso que el arrendatario se oponga al ingreso.

En el caso de una emergencia, propietario/agente puede entrar en la propiedad sin dar ningun aviso de su intento de ingresar. Propietario/agente debe hacer un esfuerzo razonable de contactar al arrendatario en referencia a la emergencia y de su intento de ingresar en la propiedad para tratar la emergencia.

Si el Arrendatario hubiere solicitado reparaciones, el Arrendador/Agente puede ingresar a las instalaciones para llevara acabo dichas reparaciones siempre y cuando las mismas se realicen dentro de las dos (2) semanas de haber sido solicitadas.

El Arrendatario no se opondrá irrazonablemente al ingreso. Si el Arrendatario se niega repetidas veces e irrazonablemente a que el Arrendador ingrese a las instalaciones durante las horas hábiles, el Arrendador/Agente podrá ingresar después de las cuarenta y ocho (48) horas de haber entregado la notificación al Arrendatario.

Si el Arrendatario no estuviere presente cuando el Arrendador ingresa a las instalaciones, éste último dejará una nota por escrito y a plena vista indicando lo siguiente: fecha y hora de entrada, hora de salida, razón del ingreso, trabajo realizado, los nombres de las personas que ingresaron a las instalaciones, y el nombre y teléfono del Arrendador. La nota también debe informarle al Arrendatario que el ingreso no autorizado a las instalaciones está regido por ley y que si el Arrendatario creyese que el ingreso fue en contravención de la ley, tiene el derecho de presentar su reclamo ante la Comisión de Asuntos de Arrendadores-Arrendatarios de Takoma Park.

CANCELACIÓN DEL ARRENDATARIO DURANTE EL PLAZO INICIAL

29. Este Arrendamiento puede darse por terminado con un (1) mes de aviso previo mediante nota por escrito al Arrendador/Agente antes de la fecha de vencimiento del arriendo debido a un cambio involuntario de empleo del Área Metropolitana de Washington, fallecimiento del asalariado, desempleo, o por cualquier otro motivo fundado que esté más allá del control del Arrendatario. El Arrendatario debe comprobar por escrito el cambio involuntario de empleo a más de 25 millas del Área Metropolitana de Washington (por ejemplo, órdenes militares firmadas o papeles de traslado firmado por empleadores). En el caso del fallecimiento del asalariado principal, desempleo, o cualquier otro motivo fundado que supere el control del Arrendatario, se especificarán la(s) causa(s) precisa por escrito al Arrendador/Agente y se incluirán las pruebas adecuadas correspondientes. En caso de que el motivo sea un evento que supera el control del Arrendatario, a excepción del fallecimiento del asalariado principal o desempleo, es posible que el Arrendador verifique y acepte o rechace tal reclamo en base a las circunstancias

específicas. En caso de dar por terminado el acuerdo prematuramente, el Arrendatario pagará el cargo por dejar sin efecto el contrato que equivale al arriendo de un (1) mes a la tarifa vigente en la fecha de anulación, o los daños reales del Arrendador, lo que sea menor; el cargo de anulación del contrato es adicional al arriendo que haya que saldar a la fecha de dicha anulación y el arriendo que se deba durante el período de aviso.

ENTREGA

30. Al dar por terminado el Arrendamiento, el Arrendatario entregará las instalaciones y todo accesorio o equipo del Arrendador en buenas condiciones, limpios y en funcionamiento, con la excepción del desgaste normal y cotidiano. Al abandonar las instalaciones el Arrendatario deberá dejarlas limpias, y sacará toda la basura de las mismas. Al abandonar las instalaciones, el Arrendatario entregará todas las llaves al Arrendador/Agente dentro de las veinticuatro (24) horas de haberlas abandonado.

DESTRUCCIÓN

31. Si por incendio, caso de fuerza mayor, acto de amotinadores o enemigos públicos, o accidente las instalaciones estuvieren inhabitables, el plazo de este Arrendamiento cesará de inmediato con el pago proporcionado del arriendo en base a la fecha en la que haya ocurrido tal evento. Sin embargo, en caso de que las instalaciones quedaren parcialmente destruidas o dañadas y el Arrendador decidiera repararlas, el Arrendador deberá efectuar las reparaciones sin demora innecesaria y este Arrendamiento continuará vigente y el arriendo se descontará proporcionalmente.

SUBORDINACIÓN

32. Este Arrendamiento está y estará sujeto y subordinado en todo momento al embargo preventivo de toda hipoteca(s) o escritura(s) de fideicomiso que actualmente o en el futuro cubra las instalaciones Arrendadas y toda renovación, modificación, consolidación, sustitución y/o extensión que corresponda. El Arrendatario acuerda firmar todo documento a tal efecto.

El Arrendatario acuerda firmar oportuna y prontamente cualquier documento(s) que el Arrendador o prestamista(s) solicite en relación a lo antedicho. En caso de que el Arrendatario no lo haga dentro de los quince (15) días a partir de la fecha en la que recibió el aviso del Arrendador o prestamista(s), el Arrendador tendrá el derecho, el cual también se le confiere por este conducto, de firmar sea cual fuere el documento en nombre del Arrendatario. El Arrendatario acuerda pagar su arriendo a cualquier próximo propietario del las instalaciones.

CERTIFICADO DE IMPEDIMENTO LEGAL

33. El Arrendatario, en cualquier momento y de vez en cuando, después de no menos de quince (15) días de la previa solicitud al Arrendador, firmará, reconocerá y entregará al Arrendador una declaración por escrito firmada por el Arrendatario certificando (a) que este arrendamiento no se ha modificado y que está vigente (o si han habido modificaciones, que este Arrendamiento está vigente según sus modificaciones, y las mismas deben detallarse) y las fechas en las que el arriendo u otros pagos realizados han sido pagados, y (b) que no hay incumplimiento de aquí en más, o bien detallando cada incumplimiento del cual esté consciente el que suscribe, y (c) que el Arrendatario no tiene ningún reclamo actual o pendiente contra el Arrendador.

GERENCIA

34. El Gerente de estas instalaciones será _____ (Dueño) (Agente). El nombre, cargo, y número de teléfono de un representante del Arrendador que está disponible todo el tiempo en situaciones de emergencia son:

REPRESALIAS

35. El Arrendador/Agente no recurrirá a ninguna represalia contra el Arrendatario por ejercer sus derechos bajo la Ley de Relaciones entre Arrendadores y Arrendatarios (Capítulo 6.16 del Código de Takoma Park) o la Ley de Maryland. Entre las represalias se encuentran: desalojo, amenaza de desalojo, invasión de la privacidad, hostigamiento, reducción en la calidad y cantidad de reparaciones, reducción en el mantenimiento de los servicios, aumentos ilícitos del arriendo, no entregar el depósito de garantía en su totalidad o parcialmente, o cualquier amenaza o coacción.

LICENCIAS REQUERIDAS

36. El Arrendatario podrá examinar una copia de toda licencia necesaria e informe anual de arriendo de las instalaciones preparado por la ciudad de Takoma Park, Maryland. La examinación debe hacerse durante horario laboral en la Oficina de Asuntos de Arrendadores y Arrendatarios, HCD, Ciudad de Takoma Park, 7500 Maple

PROVISIONES ADICIONALES

37. Más Provisiones y Adiciones:

MISCELÁNEA

38. (a) Las condiciones y acuerdos que aquí se detallan son vinculantes y tienen fuerza legal para las partes, sus herederos, representantes personales, albaceas, sucesores y asignados respectivamente. y la renuncia a cualquier incumplimiento de una condición o acuerdo que aquí se mencione no se considerará una renuncia a la condición o acuerdo de un incumplimiento futuro ni de este Arrendamiento.

(b) El Arrendatario reconoce que las declaraciones y representaciones que se hicieron en la solicitud firmada para dichas instalaciones son verdaderas; que dichas declaraciones han llevado al Arrendador/Agente a entrar en este contrato de Arrendamiento; que las mismas forman parte de este Arrendamiento; y que la falsedad de cualquiera de ellas constituye un incumplimiento de este Arrendamiento y habilitará al Arrendador/Agente a buscar el alivio como si fuera el incumplimiento de cualquier otro acuerdo o condición que allí existan

(c) Este Arrendamiento contiene el acuerdo final y completo entre las partes que aquí se mencionan, y ni ellas ni sus agentes estarán obligadas por ningún elemento, condición, declaración, garantía o representaciones, escritas u orales, que no figuren aquí. Este Contrato de Arrendamiento se firmó en duplicado y el Arrendatario reconoce que se le entregó una copia de este Arrendamiento al momento de firmar.

(d) Las partes entienden y acuerdan que si los tribunales consideraran ilícita a cualquier parte, término, o provisión de este Arrendamiento, o si los mismos estuvieren en conflicto con cualquier ley o regla del estado, condado, o ciudad de Takoma Park, no se afectará la validez de las otras partes y obligaciones, y los derechos y obligaciones de las partes deben entenderse y aplicarse como si este Arrendamiento no tuviera esa parte, término, o provisión que se considera no válida.

(e) Los pronombres femeninos o neutros serán reemplazados por el masculino, y el plural será reemplazado por el singular en cualquiera lugar o lugares en los cuales el contexto requiera el reemplazo. El Arrendatario expresamente garantiza que es mayor de edad, y reconoce que esta garantía se hace con el fin de inducir al Arrendador/Agente a arrendar las instalaciones antedichas.

(f) Los títulos de los párrafos que aparecen en este Arrendamiento se han incorporado para hacerlo más conveniente y solo para referencia. No se entenderán ni considerarán para reducir, limitar o extender el alcance o intención de los párrafos a los que pertenecen.

EN FE DE LO CUAL, las partes suscriben debidamente este documento en el día y año que antecede.

Arrendador/Dueño: _____ Arrendatario:

Arrendador/Agente: _____ Arrendatario:

P _____ Arrendatario:

Dirección y teléfono del Arrendador/Dueño o Arrendador/Agente:

CIUDAD DE TAKOMA PARK APÉNDICE DEL ARRENDAMIENTO –

(Para viviendas en arriendo construidas antes de 1978)

Dirección de la propiedad _____

Nombre del

Arrendador: _____

Nombre del Arrendatario: _____

REVELACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE LA PINTURA A BASE DE PLOMO Y PELIGROS DE LA PINTURA A BASE DE PLOMO

Declaración de advertencia sobre el plomo. Las viviendas que han sido construidas antes de 1978 pueden contener pintura a base de plomo. El plomo de la pintura, cáscaras de pintura, y polvo puede ser nocivo para la salud si no se procede adecuadamente. La exposición al plomo es especialmente nociva para los niños pequeños y las mujeres embarazadas. Antes de alquilar/arrendar viviendas de antes de 1978, los arrendadores/propietarios deben notificar al arrendatario de cualquier peligro para la salud conocido y darle al arrendatario el folleto denominado "Proteja a su familia del plomo en su hogar" de la Agencia de Protección Ambiental de EE.UU. (EPA, por su sigla en inglés)

Revelación del Arrendador.

(a) La presencia de pintura a base de plomo y/o riesgos de la pintura a base de plomo (marque una a continuación):
___ Se sabe que hay pintura a base de plomo y/o riesgos de pintura a base de plomo en esta vivienda en arriendo (explicar)

___ El Arrendatario desconoce que haya pintura a base de plomo y/o riesgos de pintura a base de plomo en esta vivienda en arriendo.

(b) Registros e informes de los que disponga el Arrendador (marque una a continuación):

El Arrendador ha presentado al Arrendatario todos los registros e informes en relación con la pintura a base de plomo y/o riesgos de pintura a base de plomo en la vivienda. Enumere los documentos: _____

El Arrendador no tiene registros ni informes en relación con la pintura a base de plomo y/o riesgos de pintura a base de plomo en esta vivienda.

PARA VIVIENDAS EN ARRIENDO/ARRIENDO QUE FUERON CONSTRUIDAS ANTES DE 1950

(Debe llenarlo el Arrendador).

___ (c) La vivienda en arriendo se considera "propiedad afectada" conforme a las provisiones de reducción del riesgo del plomo (*Código anotado del estado de Maryland*, Artículo del Medio Ambiente, Título 6, Subtítulo 8).

___ (d) La vivienda en arriendo no se considera afectada porque (explique la razón-Ej., se construyó después de 1949, la vivienda ha sido certificada para como vivienda libre de plomo por el Departamento del Medio Ambiente de Maryland, etc.):

___ (e) Si la vivienda en arriendo es una propiedad afectada, la misma fue registrada en el Departamento del Medio Ambiente del estado de Maryland y la renovación está actualizada para este año. El número de guía/registro es: _____

___ (f) If the rental housing is an affected property and the current tenant moved in on or after 24/02/96, then the Lead Inspection Certificate Number for the current tenancy (as required by *Annotated Code of Maryland*, Environment Article, §6-815(a)) is _____ and a copy of the Lead Paint Risk Reduction Inspection Certificate has been provided to the tenant.

___ (g) Si la vivienda en arriendo se considera una propiedad afectada, entonces se entrega al Arrendatario el folleto de la EPA "Proteja a su familia del plomo en su hogar" de la Agencia de Protección Ambiental de EE.UU. (EPA, por su sigla en inglés), y el folleto del Departamento del Medio Ambiente del estado de Maryland: "Prevención del envenenamiento por plomo, Aviso de derechos del Arrendatario"

Acuse de recibo del Arrendatario (colocar iniciales).

___ (h) El Arrendatario recibió copias de toda la información antedicha.

___ (i) El Arrendatario recibió el folleto de la EPA "Proteja a su familia del plomo en su hogar".

___ (j) El Arrendatario recibió el folleto del Departamento del Medio Ambiente del estado de Maryland: "Prevención del envenenamiento por plomo, Aviso de derechos del Arrendatario".

Certificado de precisión: Las siguientes partes revisaron la información aquí descrita y certifican que a su leal saber y entender, la información es verdadera y correcta.

Arrendador _____ Fecha: _____ Arrendatario: _____ Fecha: _____

Arrendador _____ Fecha: _____ Arrendatario: _____ Fecha: _____