

ALQUILER - VRLTA

El Alquiler está sujeto a la Ley de Arrendatarios Residenciales de Virginia ("VRLTA"), incorporada mediante referencia.

1. ALQUILER. No se cobrarán cargos, a menos que se indiquen abajo o se incorporen a este acuerdo mediante un anexo separado después de la celebración de este acuerdo de alquiler.

"Alquiler" incluye todo dinero, diferente de un Depósito de garantía, que incluye las cuotas de alquiler mensuales, los cargos por mora, los cargos administrativos, el alquiler de mascotas, los servicios públicos y otros cargos especificados por escrito por el Arrendatario.

2. INSTALACIONES. El Arrendatario alquila al Inquilino y el Inquilino alquila del Arrendatario la unidad de vivienda y todas las mejoras, incluidos accesorios, electrodomésticos, equipos y sistemas descritos.
3. PLAZO DEL ALQUILER. Se debe determinar el plazo del Alquiler, que se define como el período desde la Fecha de inicio del alquiler hasta la Fecha de finalización del alquiler. Si el Inquilino no desocupa las Instalaciones para la Fecha de finalización del alquiler, el Arrendatario puede obtener la orden de desalojo o recuperar los daños.
4. AVISO. Todos los avisos cumplirán con la VRLTA. El Inquilino o Arrendatario dará aviso sobre cambios en sus direcciones de correo electrónico o números de teléfono.

Información para el Arrendatario O Agente administrativo

Información para el Inquilino

5. DEPÓSITO DE GARANTÍA. Inquilino entregará el Depósito de garantía a la parte identificada antes de la Fecha de inicio del alquiler.
- A. Disposición. El Arrendatario puede aplicar el Depósito de garantía al pago de Alquiler acumulado y al monto de los daños ocasionados por el Inquilino. Después de 45 días del final de la ocupación o de que el Inquilino haya desocupado las Instalaciones, lo que ocurra último, el Arrendatario (i) proporcionará un detalle de las deducciones estimadas que se aplicarán contra el Depósito de garantía, y (ii) devolverá el Depósito de garantía al Inquilino, menos las deducciones siempre que el Inquilino haya cumplido todos los términos y las condiciones del Alquiler y VRLTA. Si los daños exceden el Depósito de garantía y requieren los servicios de un contratista externo, el Arrendatario proporcionará aviso escrito al Inquilino al respecto.
- B. El Inquilino pagará los costos de reparaciones, reemplazos u otros daños que excedan el Depósito de garantía.
- C. Dirección de reenvío. El Inquilino proporcionará al Arrendatario aviso escrito antes de desocupar las Instalaciones de la dirección de reenvío para que el Arrendatario pueda enviar una declaración que explica la disposición del Depósito de garantía antes del final del período de 45 días.
- D. El Arrendatario proporcionará notificación al Inquilino sobre el nombre, la dirección y el número de teléfono del nuevo Agente administrativo o nuevo Inquilino en caso de cambio en la gestión del alquiler o la venta, transferencia o asignación de interés del Arrendatario en las Instalaciones o en el Alquiler. El Inquilino solicitará la devolución del Depósito de seguridad al nuevo Agente administrativo o Arrendatario.

- E. Si, durante el plazo del Alquiler, se usa cualquier parte del Depósito de garantía por el Arrendatario de conformidad con los términos del Alquiler o las leyes aplicables, el Arrendatario notificará al Inquilino al respecto y proporcionará una lista detallada de los cargos en el plazo de 30 días.
6. ADMINISTRACIÓN. Datos del Agente administrativo.
7. INCENDIO O DAÑOS ACCIDENTALES. En el caso de daños en las Instalaciones por incendio o accidente, el Inquilino debe notificar de inmediato al Arrendatario. El Arrendatario reparará los daños en un período de tiempo razonable tras la notificación del Inquilino, quien continuará pagando el Alquiler durante el período de las reparaciones. Si estos daños exigen que el Inquilino desocupe las Instalaciones, el Arrendatario o Inquilino puede rescindir el Alquiler al proporcionar a la otra parte un Aviso de rescisión con al menos 14 días de anticipación. Si el Arrendatario cree que el Inquilino es responsable de los daños, este último será responsable de: (i) el Alquiler durante el plazo de Alquiler; (ii) los daños en personas, propiedad o las Instalaciones; (iii) los honorarios de abogados y costos de acciones judiciales; y (iv) otros recursos según estén disponibles para el Arrendatario y Agente administrativo según las leyes de Virginia.
8. VERACIDAD DE MANIFESTACIONES EN LA SOLICITUD DE ALQUILER. El Inquilino garantiza que las declaraciones incluidas en la Solicitud de alquiler son verdaderas y precisas y reconoce que el Arrendatario ha confiado en ellas. Ante alguna imprecisión o información incompleta, el Arrendatario tiene derecho a rescindir el Alquiler, proceder a la posesión de las Instalaciones y obtener daños u otros recursos.
9. USOS. El Inquilino usará las Instalaciones exclusivamente como residencia unifamiliar para las personas indicadas en la Solicitud y los niños nacidos, adoptados o colocados bajo la custodia legal del Inquilino. Las visitas de invitados no excederán las dos (2) semanas de duración en cualquier período de 12 meses consecutivos y se permiten previo aviso por escrito al Arrendatario. El Inquilino no usará las Instalaciones con fines ilegales y cumplirá con todas las leyes, ordenanzas, reglas y regulaciones del Arrendatario y de la Asociación aplicables. El Arrendatario tiene derecho a rescindir el Alquiler cuando exista una amenaza inmediata que afecte la salud o seguridad materiales del Arrendatario u otros inquilinos. Cualquier actividad delictiva que también sea una amenaza para la salud o seguridad se considerará una amenaza inmediata y el Arrendatario puede dar Aviso de rescisión al Inquilino para que desocupe las Instalaciones dentro de las 72 horas de la fecha de este Aviso.

Nombres de los ocupantes:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.

10. INSPECCIÓN DE MUDANZA DE INGRESO DEL ARRENDATARIO. Dentro de los cinco (5) días del inicio del plazo de Alquiler, el Arrendatario enviará un informe escrito al Inquilino detallando el estado de las Instalaciones en el momento de la ocupación.
11. SERVICIOS PÚBLICOS Y OTROS. Se debe incluir una lista de los servicios públicos y otros presentes en las Instalaciones. Si no están incluidos en el Alquiler, el Inquilino debe hacer los depósitos requeridos y pagar los servicios públicos u otros que no figuran en esta lista.
12. ACCESORIOS Y DISPOSITIVOS. El Arrendatario proporcionará como parte de las instalaciones los equipos de calefacción y aire acondicionado integrados, plomería, accesorios de iluminación, sistemas de rociadores interiores y exteriores, espejos de baños, bomba de sumidero,

ventiladores de ático y escape, ventanas pluviales, puertas pluviales, pantallas, alfombras instaladas de pared a pared, cortinas, persianas, herrajes para tratamiento de ventanas, detectores de humo y calor, antenas, árboles y arbustos exteriores, estaciones de carga para vehículos eléctricos, paneles solares y otros artículos detallados. El Arrendatario también proporcionará los "Dispositivos inteligentes".

Se debe incluir una lista de los artículos instalados u ofrecidos actualmente que se proporcionarán como parte de las Instalaciones.

13. MANTENIMIENTO DEL ARRENDATARIO. El Arrendatario mantendrá las Instalación en cumplimiento del Código de construcción estatal uniforme y la VRLTA y será responsable de las reparaciones que no sean a causa de actos intencionales o negligentes, u omisiones, del Inquilino.
14. OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO DEL INQUILINO. El Inquilino no destruirá, desfigurará, dañará, deteriorará o quitará ninguna parte de las Instalaciones ni permitirá que alguien lo haga. El Inquilino pagará las reparaciones o reemplazos necesarios por actos u omisiones intencionales, accidentales o negligentes de su parte, de ocupantes autorizados por él, huéspedes o invitados, o animales.

Responsabilidades:

- a. Mantener las Instalaciones limpias e higiénicas.
- b. Usar todos los electrodomésticos, equipos y sistemas de manera segura y razonable.
- c. Proporcionar y reemplazar todas las bombillas y fusibles según sea necesario, y cambiar los filtros del horno, agua del refrigerador y aire acondicionado al menos cada dos (2) meses.
- d. Limpiar todos los desagües y baños, y mantener la masilla alrededor de bañeras y duchas; mantener las alfombras y pisos limpios y en buen estado.
- e. Mantener las Instalaciones de modo tal de evitar la acumulación de humedad y crecimiento de moho. Debe notificar al Arrendatario por escrito sobre acumulación de humedad o crecimiento de moho.
- f. Cortar, regar y mantener el césped, quitar la gramilla y recortar los arbustos, quitar de inmediato el hielo y la nieve de los senderos, peldaños y entradas, mantener las canaletas exteriores, desagües y superficies libres de hojas y otros desechos.
- g. Notificar de inmediato por escrito al Arrendatario sobre defectos, daños o roturas.
- h. Pagar el costo de llamadas de servicio necesarias y los costos incurridos como consecuencia de incumplir con citas de personas de servicio que necesitan acceso para hacer reparaciones programadas.
- i. Hacer reparaciones, modificaciones o adiciones necesarias por cualquier autoridad gubernamental, la Asociación, la aseguradora o el Agente administrativo a causa del uso del Inquilino.
- j. Controlar y eliminar las plagas domésticas. El Inquilino será responsable de los costos de esta eliminación.
- k. Proporcionar notificación al Arrendatario si pretende ausentarse de las Instalaciones durante más de 14 días.
- l. No colocar ni mostrar señales, publicidades o avisos en ninguna parte de las Instalaciones.
- m. No crear ni permitir ningún gravamen sobre las Instalaciones o interés del Inquilino en el Alquiler.
- n. Proporcionar una copia de la orden judicial al Arrendatario si un Inquilino recibe la posesión de las Instalaciones mediante un tribunal de jurisdicción competente a la exclusión de cualquier otro Inquilino u ocupante, y proporcionar una llave de las cerraduras que se cambiaron o códigos de seguridad de los dispositivos instalados en las Instalaciones.
- o. Tras desocupar las Instalaciones, el Inquilino regresará las llaves, los llaveros, las aperturas de puertas del garaje, los pases y los documentos proporcionados al Arrendatario.

15. CONSENTIMIENTO REQUERIDO DEL ARRENDATARIO: El Inquilino debe enviar una solicitud escrita de cualquier modificación en las Instalaciones. Debe obtener el consentimiento escrito del Arrendatario para lo siguiente:
 - A. Remodelar, hacer cambios estructurales, modificación, adición o decoración.
 - B. Instalar, anexas, quitar o intercambiar electrodomésticos o equipos.
 - C. Clavar, colocar ganchos u otros dispositivos en paredes, techos o maderas.
 - D. Anexas cualquier objeto que contenga una parte posterior adhesiva a cualquier superficie.
 - E. Cambiar cerraduras, instalar cerraduras adicionales o sistemas de seguridad. El Inquilino debe proporcionar un duplicado de las llaves e instrucciones sobre el funcionamiento de todas las cerraduras y sistemas.
 - F. Instalar cajas fuertes, acuarios de más de 20 galones u objetos extrapesados según lo determine el Arrendatario.

16. INSPECCIÓN DE MUDANZA DE SALIDA. El Inquilino tiene derecho a estar presente en la inspección. El Arrendatario le notificará al respecto con cinco (5) días de anticipación a recibir el Aviso del Inquilino de su intención de desocupar las Instalaciones sobre el derecho a estar presente en la inspección. Arrendatario e Inquilino acuerdan realizar todas las responsabilidades de limpieza y mantenimiento de mudanza de salida abajo:
 - A. Solicitar a una empresa profesional que limpie las Instalaciones y proporcionar copias de todos los recibos pagados.
 - B. Eliminar todas las plagas domésticas del interior de las Instalaciones.
 - C. Instalar filtros limpios en el horno, el agua del refrigerador y las unidades de aire acondicionado.
 - D. Asegurarse de que el césped esté cortado y de arrojar la basura.
 - E. Tener todas las bombillas de luz, alarmas de monóxido de carbono y alarmas de humo en funcionamiento.
 - F. Otra:

17. REQUISITOS DE SEGURO. Durante el plazo de Alquiler, el Inquilino mantendrá una póliza de seguro que ofrezca cobertura de responsabilidad civil y proteja la propiedad personal del Inquilino. El Inquilino proporcionará un certificado de este seguro al Arrendatario antes de la ocupación de las Instalaciones. De no hacerlo, el Arrendatario obtendrá una póliza que cubra la propiedad personal del Inquilino y responsabilidad civil, cuyo costo se agregará al Alquiler mensual o se pagará por el Inquilino según la factura que entregue el Arrendatario.
18. MASCOTAS. Se debe determinar si se permite que el Inquilino o sus huéspedes tengan o no mascotas en las Instalaciones sin el consentimiento previo por escrito del Arrendatario.
19. ESPACIO PARA FUMADORES. Se debe determinar si el Inquilino o sus huéspedes pueden fumar o no, usar cigarrillos electrónicos o "vapear" en las Instalaciones sin el consentimiento previo por escrito del Arrendatario.
20. ASOCIACIÓN DE PROPIETARIO, CONDOMINIOS O COOPERATIVA. Se debe determinar si las Instalaciones están sujetas a una Asociación de propietarios, Asociación de condominios o Cooperativa. De ser así, el Inquilino acepta completar y firmar los formularios requeridos por la Asociación, y respetar sus reglas y regulaciones.
El Inquilino acepta pagar todos los cargos de mudanza de ingreso y salida y los cargos de ascensor.
21. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS. No se estacionarán vehículos motorizados, remolques o motocicletas en las Instalaciones sin las matrículas actuales o adhesivos jurisdiccionales.
22. ALARMAS DE HUMO Y MONÓXIDO DE CARBONO. El Arrendatario certifica que se han instalado alarmas de humo de conformidad con la ley. El Inquilino debe verificar su funcionamiento periódicamente durante la ocupación, reemplazar las baterías e informar sobre desperfectos por escrito. En el plazo de cinco (5) días del aviso, el Arrendatario proporcionará servicio, reparación o reemplazo de la alarma de humo.

El Inquilino tiene derecho a solicitar al Arrendatario que instale alarmas de monóxido de carbono o alarmas de humo o monóxido de carbono visuales que el Inquilino pagará de acuerdo con la ley.

23. **INCAPACIDAD DEL ARRENDATARIO DE DAR POSESIÓN AL INQUILINO.** Si el Arrendatario no puede dar posesión de las Instalaciones al Inquilino en la Fecha de inicio del Alquiler, este no será responsable para con el Inquilino por los daños diferentes del descuento de cualquier Alquiler durante la parte del plazo durante la cual no se entregaron las Instalaciones. Si transcurren 15 días de la Fecha de inicio del alquiler, el Alquiler puede rescindirse por el Arrendatario o Inquilino mediante Aviso a la otra parte.
24. **TERMINACIÓN ANTICIPADA DE LA OCUPACIÓN.** Si existiera una condición en las Instalaciones al comienzo del plazo del Alquiler que constituye un peligro de incendio o amenaza grave para la vida, la salud o la seguridad del Inquilino o sus ocupantes, este puede proporcionar Aviso escrito al Arrendatario sobre su intención de rescindir el Alquiler en el plazo de los 7 días de la Fecha de inicio del alquiler o la fecha prevista de transferencia de posesión de las Instalaciones al Inquilino, lo que suceda después. El Inquilino tendrá derecho a rescindir el alquiler y recibir un reembolso total de los fondos, alquiler y depósitos.
25. **INQUILINO REMANENTE.** En el caso de que el Inquilino permanezca en posesión de las Instalaciones en la caducidad o terminación del plazo de Alquiler o Extensión del alquiler sin consentimiento del Arrendatario, el Inquilino se convierte en un Inquilino remanente y será responsable de cualquiera y todos los daños como consecuencia de su permanencia. Además, el Arrendatario tiene derecho a recibir del Inquilino, el alquiler por el período de permanencia por un monto equivalente al 150 % del Alquiler mensual por día (o 100 % del Alquiler mensual por día por cualquier propiedad HUD) por cada día que el Inquilino permanezca en posesión de las Instalaciones.
26. **ACCESO A LAS INSTALACIONES.** El Arrendatario o su representante designado, previa notificación razonable al Inquilino y en horarios razonables, puede ingresar a las Instalaciones. En caso de emergencia, cuando no sea práctico para el Arrendatario notificar al Inquilino sobre su intención de ingresar a las Instalaciones, este puede ingresar sin notificación y sin el consentimiento del Inquilino.
27. **INCUMPLIMIENTO Y CUMPLIMIENTO.**
 - A. Incumplimiento material del Alquiler. En el caso de un incumplimiento material del Alquiler o de una infracción de la VRLTA que afecte la salud y seguridad, la parte que no incumplió puede proporcionar Aviso escrito a la otra detallando los actos y omisiones que constituyen incumplimiento y declarando que el Alquiler terminará en una fecha no posterior a los 30 días del que la parte que incumplió reciba el aviso.
 - B. Falta de pago del Alquiler. La falta de pago de cualquier cuota del Alquiler constituye incumplimiento. Si, después de cinco (5) días de que el Arrendatario dio aviso al Inquilino este no paga, el Arrendatario puede rescindir el Alquiler.
 - C. Pago tardío, cheques devueltos, transferencia de fondos electrónicos fallida. Las cuotas del Alquiler no recibidas por el Arrendatario en o antes de la fecha de vencimiento se consideran tardías y constituyen un incumplimiento.
 - D. Derecho de reembolso. En casos de retención ilegal, el Inquilino puede pagar al Arrendatario o abogado del Arrendatario, o pagar en el tribunal: (i) el alquiler adeudado; (ii) los cargos y honorarios estipulados; (iii) los cargos por mora; (iv) honorarios razonables de abogados; y (v) costos de procedimientos según lo disponga la ley.
 - E. Incumplimiento material del Inquilino que puede corregirse mediante reparaciones, limpieza o reemplazo. Si el Inquilino incurre en un incumplimiento de este tipo, el Arrendatario entregará aviso escrito especificando el incumplimiento y declarando que ingresará en las Instalaciones para realizar el trabajo.

F. Costos para exigir el cumplimiento y honorarios de abogados. La parte que incumplió pagará todos los gastos, honorarios, honorarios razonables de abogados, costos, costos judiciales y cargos incurridos por la parte que no incumplió.

28. QUIEBRA. Si el Inquilino presenta la quiebra, el Alquiler terminará tras aviso escrito de un (1) mes.
29. CONDENA. Si las Instalaciones están sujetas a una condena total o parcial del gobierno, este Alquiler terminará en la fecha en que la autoridad condenatoria tomará posesión.
30. MUERTE DE UN INQUILINO O ARRENDATARIO.
 - A. Muerte de un Inquilino único: El alquiler se termina automáticamente y se adeuda al Arrendatario hasta el final del mes siguiente.
 - B. Muerte de uno (pero no todos) los Inquilinos. El Alquiler puede terminarse por cualquier parte mediante aviso escrito de 60 días (Aviso escrito de 90 días si el plazo del Alquiler es de más de 1 año) y una copia del certificado de defunción de la otra parte.
 - C. Muerte del Arrendatario (sea uno o más). El Alquiler puede terminarse por el Arrendatario o Patrimonio del Arrendatario restante mediante aviso escrito con al menos dos meses de anticipación (aviso escrito con al menos tres meses de anticipación si el plazo del Alquiler es de más de 1 año).
31. SUBORDINACIÓN. El alquiler está y seguirá estando sujeto y subordinado a todas las hipotecas y escrituras fiduciarias ahora o más adelante que afecten las Instalaciones o el edificio en el que se encuentran las Instalaciones, y cualquier modificación, renovación, extensión o reemplazo de estas hipotecas o escrituras fiduciarias.
32. VARIOS. Las condiciones incluidas en el Alquiler son vinculantes y pueden ser legalmente exigibles por las partes, sus herederos, ejecutores, administradores, sucesores y asignatarios permitidos, respectivamente.
33. DIVULGACIÓN DE LA LEY DE MEGAN. El Inquilino debe ejercer la diligencia que considere necesaria con relación a información sobre delincuentes sexuales registrados según el Capítulo 9 del Título 9.1 del Código de Virginia.
34. PINTURA A BASE DE PLOMO. Las viviendas que se construyeron antes de 1978 pueden contener pintura a base de plomo. De construirse antes, el Inquilino reconoce que recibió la Divulgación de pintura a base de plomo anexa y el libro de información de la EPA "Protect Your Family from Lead in Your Home" (Proteja a su familia de la pintura a base de plomo en su hogar).
35. ANEXOS. Se debe incluir una lista de los anexos.
36. RENUNCIA AL DERECHO DE JUICIO POR JURADO. El Arrendatario e Inquilino renuncian al derecho de un juicio por jurado en cualquier acción, procedimiento o contrarreclamo presentado por cualquiera de las partes contra la otra.
37. DISCRIMINACIÓN. El Arrendatario y Agente administrativo no discriminarán al Inquilino en la prestación de servicios o de cualquier otra forma sobre la base de cualquier clasificación protegida por las leyes de los Estados Unidos.

LOS INQUILINOS QUE FIRMEN EL ALQUILER SERÁN RESPONSABLES SOLIDARIAMENTE.