

¡Noticia! Este documento no es oficial. Se usa como una guía/ ayudante para entender el contrato para rentar. Todos los documentos oficiales son escritos en inglés. Gracias.

ARRENDAMIENTO DE RESIDENCIA UNIFAMILIAR O CONDOMINIO

1. **PARTES:** Las partes de este Contrato de Arrendamiento son la compañía administradora de la Propiedad, el Propietario: Timberview Properties, LLC; y Arrendatario(s): _____.

2. **PROPIEDAD:** El arrendador arrienda al arrendatario los siguientes bienes inmuebles:

Dirección:

en el condado de HARRIS, Texas,

junto con los siguientes elementos no inmobiliarios:

NINGUNO. Los electrodomésticos en la propiedad no están incluidos en el contrato de arrendamiento; sin embargo, están disponibles para el uso del inquilino.

Los bienes inmuebles y los no inmuebles se denominan colectivamente "Propiedad".

3. VIGENCIA:

A. Plazo Principal: El plazo principal de este contrato de arrendamiento comienza y termina de la siguiente manera:

Fecha de Inicio:

Fecha de Vencimiento:

B. **Retraso de ocupación:** El inquilino debe ocupar la propiedad dentro de los siete días posteriores a la fecha de inicio. Si el Arrendatario no puede ocupar la Propiedad antes del quinto día después de la Fecha de Inicio debido a la construcción de la Propiedad o a la retención de la Propiedad por parte de un inquilino anterior, el Arrendatario puede rescindir este Contrato de Arrendamiento notificando por escrito al Propietario antes de que la Propiedad esté disponible para ser ocupada por el Arrendatario como único recurso del Arrendatario, y el arrendador reembolsará al inquilino el depósito de seguridad y todo el alquiler pagado. Si el inquilino no rescinde este contrato de arrendamiento, entonces el propietario reducirá el alquiler diariamente

por un retraso causado por la construcción o la retención de un inquilino anterior. Este párrafo no se aplica a ningún retraso en la ocupación causado por limpieza, reparaciones, artículos listos o cualquier asunto que no sea la construcción o la retención por parte de un inquilino anterior.

4. RENOVACIÓN AUTOMÁTICA Y AVISO DE TERMINACIÓN:

A. Este contrato de arrendamiento se renueva automáticamente mes a mes a menos que el propietario o inquilino proporcione a la otra parte un aviso por escrito, incluyendo la firma, de la terminación no menos de **45 días antes de la fecha de vencimiento**. Correo electrónico, texto, documento u otro aviso electrónico no es suficiente para este propósito.

B. Si este Contrato de arrendamiento se renueva automáticamente mes a mes, continuará renovándose mes a mes hasta que cualquiera de las partes notifique por escrito la terminación a la otra parte y el aviso de terminación entrará en vigencia el último día del mes siguiente al mes en que se da el aviso. El arrendador no está obligado a prorratear el alquiler, incluso si el inquilino entrega la propiedad antes de la fecha de terminación.

C. La notificación oral de terminación no es suficiente bajo ninguna circunstancia. El tiempo es esencial para todas las obligaciones del Arrendatario en este Contrato de Arrendamiento, incluida la notificación de terminación. Se requiere el estricto cumplimiento de las fechas en las que se debe proporcionar aviso.

_____ **Iniciales del Arrendatario**

5. RENTA

A. Alquiler prorrateado: En o antes del _____, el inquilino pagará al arrendador \$_____ como alquiler prorrateado desde la Fecha de inicio hasta el último día del mes en que comienza este contrato de arrendamiento.

B. Alquiler mensual: El inquilino pagará al arrendador el alquiler mensual por un monto de \$_____ por cada mes completo durante este Contrato de Arrendamiento.

El primer mes completo de alquiler vence y es pagadero a más tardar el _____.

A partir de entonces, el inquilino pagará el alquiler mensual para que el propietario realmente reciba el alquiler mensual en o antes del primer día de cada mes durante este contrato de arrendamiento. **Los fines de semana, días festivos y retrasos en el correo no excusan la obligación del inquilino de pagar el alquiler a tiempo para que el propietario lo reciba el primer día de cada mes o antes.**

C. Aumentos Fijos de Alquiler: El alquiler mensual aumentará a \$_____ **a partir del** _____ **de** _____ **20**_____.

D. Lugar de Pago: Su pago de alquiler se puede recibir de las siguientes maneras:

1. Pago ETF

2. Aplicación PayNearMe

Se aplicará una tarifa de procesamiento de \$35 para todas las demás opciones de pago, incluyendo pero no limitado a: (1) efectivo, cheque, depósitos de giro postal en la cuenta bancaria del Propietario, (2) cheques en papel recibidos por correo.

No se aceptarán pagos en persona.

Los pagos completos del alquiler y todas las demás tarifas deben aceptarse antes de la fecha de vencimiento del alquiler. Cualquier pago parcial se considerará atrasado y se pueden aplicar cargos.

(1) El inquilino debe pagar todo el alquiler a tiempo y sin demanda, deducción o compensación. El inquilino renuncia a las disposiciones del Código de Propiedad de Texas 91.004(b).

(2) El tiempo es esencial para todas las obligaciones del Arrendatario en este Contrato de Arrendamiento, incluido el

Pago del alquiler. Se requiere un estricto cumplimiento de las fechas de vencimiento del alquiler.

(3) El arrendador requiere que el inquilino pague los alquileres mensuales por ePay o PayNearMe u otros medios aceptables para el propietario.

(4) Si el Arrendatario no paga oportunamente cualquier monto adeudado en virtud de este Contrato de Arrendamiento o si la institución en la que se giró por cualquier motivo no cumple con cualquier cheque del Arrendatario, el Arrendador puede exigir al Arrendatario que pague dicho monto y todos los montos posteriores bajo este Contrato de Arrendamiento en fondos certificados por el banco. Este párrafo no limita al Arrendador de buscar otros recursos bajo este Contrato de Arrendamiento por el incumplimiento del Inquilino de realizar pagos oportunos con buenos fondos.

F. Aumentos de Alquiler: El propietario puede aumentar el alquiler que se pagará durante cualquier período de renovación de mes a mes proporcionando al menos 45 días de aviso por escrito al inquilino.

_____ **Iniciales del Arrendatario**

6. CARGOS POR PAGOS ATRASADOS:

A. Si el arrendador no recibe realmente un pago de alquiler por el monto total en el lugar designado de pago antes de las 11:59 p.m. del 1er día del mes en que se debe, el inquilino pagará al propietario:

(1) un cargo inicial por pago atrasado el 3er día del mes equivalente al 10% del monto del alquiler mensual establecido en la Sección 5 (B) y

(2) un cargo adicional por pago atrasado de \$ 5.00 por día a partir del 4to día del mes hasta que todos los cargos de alquiler y atrasos se paguen en su totalidad. El total de cargos por pagos atrasados (iniciales y adicionales) no puede exceder los \$375.00 en un mes.

B. Las partes acuerdan que los cargos por mora se basan en una estimación razonable de daños inciertos al Propietario que son incapaces de un cálculo preciso y resultan del pago tardío del alquiler. La aceptación por parte del arrendador de un cargo por demora no exime al derecho del arrendador a ejercer recursos en virtud del párrafo 27.

C. A los efectos de pagar el alquiler y los cargos por pagos atrasados, el buzón no es el agente de recepción del Propietario y la fecha del matasellos no es la fecha en que el Propietario recibe constructivamente el pago.

_____ **Iniciales del Arrendatario**

7. CHEQUES / PAGOS DEVUELTOS: El inquilino pagará al propietario \$75.00 por cada cheque/pago que el inquilino presenta al propietario que es devuelto o no honrado por la institución financiera en la que se gira por cualquier motivo. Los mayos tardíos también se pueden aplicar retroactivamente y a perpetuidad hasta que el Propietario haya sido pagado en su totalidad por todos los montos adeudados al Propietario.

8. **APLICACIÓN DE FONDOS:** Independientemente de cualquier anotación en un cheque, el arrendador puede aplicar los fondos recibidos del inquilino primero a todas las obligaciones no relacionadas con el alquiler del inquilino, incluidos, entre otros, cargos por pagos atrasados, cargos por cheques devueltos, reparaciones, tarifas de corretaje, servicios públicos, cargos por animales, reposición del depósito de seguridad, costos judiciales, honorarios de abogados y luego para el alquiler.

_____ **Iniciales del Arrendatario**

9. DEPÓSITO DE SEGURIDAD:

A. Depósito de Seguridad: En o antes de la ejecución de este contrato de arrendamiento, el inquilino pagará un depósito de seguridad al propietario por un monto de \$1,650. "Depósito de seguridad" tiene el significado asignado a ese término en el Código de Propiedad de Texas 92.102.

B. Interés: No se pagarán intereses ni ingresos al inquilino sobre el depósito de seguridad. El arrendador puede colocar el depósito de seguridad en una cuenta que devenga intereses o genere

ingresos y todos los intereses o ingresos obtenidos serán pagados y retenidos únicamente por el arrendador o el representante del arrendador.

C. Reembolso / Contabilidad: El inquilino debe dar al propietario al menos 30 días de aviso por escrito de la entrega antes de que el propietario esté obligado a reembolsar o contabilizar el depósito de seguridad. El arrendador no tiene la obligación de reembolsar o contabilizar un depósito de seguridad a menos que el inquilino también haya proporcionado al arrendador una declaración escrita que contenga la dirección de reenvío del inquilino.

Avisos sobre depósitos de seguridad:

(1) El Código de Propiedad de Texas 92.108 establece que un inquilino no puede retener el pago de ninguna parte del alquiler del último mes sobre la base de que el depósito de seguridad es garantía por el alquiler no pagado.

(2) Las violaciones de mala fe de 92.108 pueden someter a un inquilino a responsabilidad hasta tres veces el alquiler retenido injustamente y los honorarios razonables del abogado del propietario.

(3) El Código de Propiedad de Texas no obliga al Arrendador a devolver o contabilizar el depósito de seguridad hasta que el Arrendatario entregue la Propiedad y le dé al Arrendador una declaración escrita de la dirección de reenvío del Arrendatario, después de lo cual el Arrendador tiene 30 días para rendir cuentas. Además, el arrendador no está obligado a proporcionar una descripción y una lista detallada de las deducciones si el inquilino debe alquiler cuando se entregan las instalaciones, y no hay controversia sobre el monto del alquiler adeudado. "Entrega" se define en el párrafo 16 de este contrato de arrendamiento.

(4) Usted puede ver el Capítulo 92 del Código de Propiedad de Texas aquí:

<http://www.statutes.legis.state.tx.us/Docs/PR/htm/PR.92.htm>.

D. Deducciones:

(1) El arrendador puede deducir cargos razonables del depósito de seguridad por:

(a) daños a la Propiedad, excluyendo el desgaste normal;

(b) los costos por los cuales el Arrendatario es responsable de limpiar, desodorizar, exterminar y mantener la Propiedad;

c) alquiler no pagado o acelerado;

d) cargos por mora impagados;

(e) servicios públicos no pagados y gastos de servicios públicos en los que incurra el Arrendador para mantener los servicios públicos de la propiedad según lo requerido por este Contrato de Arrendamiento;

f) cargos por animales no pagados;

(g) reemplazar llaves no devueltas, abridores de puertas de garaje, dispositivos de seguridad u otros componentes;

(h) la eliminación de cerraduras o accesorios no autorizados instalados por el Arrendatario;

(i) el costo del Propietario para acceder a la Propiedad si el Arrendatario la hace inaccesible;

j) bombillas y tubos fluorescentes faltantes o quemados;

(k) empacar, retirar y almacenar bienes abandonados;

l) retirar los vehículos abandonados o estacionados ilegalmente;

m) los costos de rearrendamiento (tal como se definen en el artículo 27) si el arrendatario incurre en mora;

(n) honorarios de abogados, costos judiciales, costos de servicio y otros costos razonables incurridos en cualquier procedimiento legal contra el Arrendatario;

(o) todos los cargos o tarifas no pagados de los cuales el Arrendatario es responsable en virtud de este Contrato de Arrendamiento;

(p) costos de envío, servicio o entrega asociados con el envío de avisos al Arrendatario por cualquier violación de este Contrato de Arrendamiento;

q) los costos de los dispositivos de seguridad de cambio de llave según lo dispuesto en el párrafo 19;

(r) costos para restaurar paredes, pisos, paisajismo o cualquier alteración a la Propiedad no aprobada por escrito por el Propietario;

(s) daños a la Propiedad causados por fumar, incluyendo pero no limitado a manchas, quemaduras, olores y eliminación de escombros; y

(t) todos los demás cargos o tarifas no pagados u otros elementos que el Arrendatario es responsable de pagar en virtud de este Contrato de Arrendamiento.

(2) Si las deducciones exceden el depósito de seguridad, el Arrendatario pagará al Arrendador el exceso dentro de los 10 días posteriores a la solicitud por escrito.

10. UTILIDADES:

A. El inquilino coordinará la conexión de todos los servicios públicos para la propiedad. El inquilino pagará todas las tarifas de conexión, tarifas de servicio, tarifas de uso y todos los demás costos y tarifas de todos los servicios públicos de la propiedad, incluyendo electricidad, gas,

agua, aguas residuales, basura, teléfono, sistemas de monitoreo de alarmas, cable, fax y conexiones a Internet. A menos que se acuerde otra cosa, los importes previstos en este párrafo serán pagaderos directamente a los proveedores de servicios.

B. A menos que lo proporcione el Arrendador, el Arrendatario debe, como mínimo, mantener los siguientes servicios públicos, si están disponibles en la Propiedad, en todo momento este Contrato de Arrendamiento esté vigente: gas; electricidad; Agua; agua residual; y servicios de basura.

C. El inquilino es responsable de cualquier modificación a la propiedad debido a la conexión / desconexión de todos y cada uno de los servicios públicos, incluidos, entre otros: cable, satélites, reparación de tomacorrientes, orificios de entrada para servicios públicos.

Aviso: Antes de firmar este contrato de arrendamiento, el inquilino debe determinar si todos los servicios públicos necesarios están disponibles para la propiedad y son adecuados para el uso residencial del inquilino.

11. USO Y OCUPACIÓN:

A. Ocupantes: El inquilino puede usar la propiedad solo como residencia privada. El inquilino no puede usar la propiedad para fines comerciales.

Las únicas personas que el Arrendatario puede permitir residir en la Propiedad durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento son: (1) _____

B. Números de teléfono y correo electrónico: El inquilino debe informar de inmediato al propietario de todos los cambios en los números de teléfono del inquilino (hogar, trabajo y teléfono móvil) y la dirección de correo electrónico a más tardar cinco días después de un cambio.

C. Reglas de la Asociación de Propietarios: El inquilino debe cumplir con todas las reglas de la asociación de propietarios y los convenios restrictivos que afectan a la propiedad. El inquilino reembolsará al arrendador todas las multas u otros cargos impuestos contra el arrendador por violaciones por parte del inquilino de cualquier regla de asociación de propietarios o convenio restrictivo.

. D. Prohibiciones: A menos que este Contrato de Arrendamiento autorice lo contrario, el Arrendatario no puede instalar ni permitir ninguno de los siguientes en la Propiedad, ni siquiera temporalmente: un spa, jacuzzi, piscina sobre el suelo, trampolín o cualquier artículo que cause una suspensión o cancelación de la cobertura de seguro o un aumento en las primas de seguro.

E. El inquilino no puede permitir que ninguna parte de la propiedad se use para:

- (1) cualquier actividad que sea molesta, ofensiva, ruidosa o peligrosa;
- (2) la reparación de cualquier vehículo;
- (3) cualquier negocio de cualquier tipo, incluidos, entre otros, el cuidado de niños;

(4) cualquier actividad que viole cualquier ordenanza de zonificación, permiso de uso especial, regla de asociación de propietarios o convenio restrictivo;

(5) cualquier actividad ilegal o ilegal; o

(6) cualquier actividad que obstruya, interfiera o infrinja los derechos de otras personas cercanas a la Propiedad o a las propiedades de dichas personas.

F. Invitados: El inquilino no puede permitir que ningún huésped permanezca en la propiedad más de 5 días por cualquier período de 60 días o la cantidad de tiempo permitida por cualquier regla de la asociación de propietarios o convenio restrictivo, lo que sea menor, sin el permiso por escrito del propietario.

G. Áreas comunes: El propietario no está obligado a pagar ninguna tarifa no obligatoria o de usuario por el uso del inquilino de cualquier área o instalación común (por ejemplo, piscina, casa club o canchas de tenis).

12. ANIMALES:

A. A menos que las partes acuerden lo contrario por escrito, el Arrendatario no puede permitir, ni siquiera temporalmente, ningún animal en la Propiedad (incluidos, entre otros, mamíferos, reptiles, aves, peces, roedores o insectos).

B. Si el Arrendatario viola el Párrafo 9 o cualquier acuerdo para mantener un animal en la Propiedad, el Arrendador puede tomar todas o cualquiera de las siguientes acciones:

(1) declarar que el Arrendatario está en incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento y ejercer los recursos del Arrendador bajo el Párrafo 27;

(2) cobrar al Arrendatario, como alquiler adicional, una cantidad inicial de \$60.00 y \$25.00 por día a partir de entonces por animal por cada día que el Arrendatario viole las restricciones de animales;

(3) retirar o hacer que se retire cualquier animal no autorizado y entregarlo a las autoridades locales correspondientes proporcionando al menos 24 horas de aviso por escrito al Arrendatario de la intención del Arrendador de retirar el animal no autorizado; y

(4) cobrar al Arrendatario el costo del Arrendador a:

a) retirar cualquier animal no autorizado;

(b) exterminar la Propiedad por pulgas y otros insectos;

(c) limpiar y desodorizar las alfombras y cortinas de la Propiedad; y

(d) reparar cualquier daño a la Propiedad causado por el animal no autorizado.

C. Al tomar cualquier acción bajo el Párrafo 9.B. El Arrendador no será responsable de ningún daño, lesión, muerte o enfermedad a ningún animal.

D. El inquilino es responsable de cualquier animal "callejero" que se encuentre habitando la propiedad.

13. REGLAS DE ESTACIONAMIENTO: El inquilino no puede permitir más de _ vehículos en la propiedad. Los vehículos recreativos, incluidos, entre otros, remolques, motocicletas, vehículos todo terreno, motos acuáticas y botes, no están permitidos en la Propiedad a menos que el Propietario lo autorice por escrito. El inquilino no puede estacionar ni permitir que ninguna persona estacione ningún vehículo en el patio. El inquilino puede permitir que los vehículos se estacionen solo en unidades, garajes, áreas de estacionamiento comunes designadas o en la calle si no está prohibido por la ley o una asociación de propietarios. El Arrendatario no puede almacenar ni permitir que ninguna persona almacene ningún vehículo en o adyacente a la Propiedad o en la calle frente a la Propiedad. De acuerdo con las leyes estatales y locales aplicables, el Arrendador puede haber remolcado, a expensas del Inquilino: (a) todos los vehículos inoperativos en o adyacentes a la Propiedad, (b) todos los vehículos estacionados en violación de este párrafo o cualquier regla de estacionamiento adicional que forme parte de este Contrato de Arrendamiento; o (c) todos los vehículos estacionados en violación de cualquier ley, ordenanza local o regla de la asociación de propietarios. Al inquilino se le cobrará una tarifa de violación de \$ 100 si se encuentra en violación con las Reglas de estacionamiento.

14. ACCESO DEL ARRENDADOR:

A. Publicidad: El arrendador puede exhibir de manera prominente un letrero de "En venta" o "En alquiler" o un letrero redactado de manera similar en la Propiedad durante el término de este Contrato de arrendamiento o cualquier período de renovación. El arrendador o el contratista del arrendador pueden tomar fotografías o imágenes interiores y exteriores de la propiedad y usar las fotografías o imágenes en cualquier anuncio impreso o en línea para arrendar o vender la propiedad.

B. Acceso: Antes de acceder a la Propiedad, el Arrendador o cualquier persona autorizada por el Arrendador intentará comunicarse primero con el Arrendatario, pero puede ingresar a la Propiedad en momentos razonables sin previo aviso para hacer reparaciones o mostrar la Propiedad a posibles inquilinos o compradores, inspectores, jefes de bomberos, prestamistas, tasadores o agentes de seguros. Además, el Arrendador o cualquier persona autorizada por el Arrendador puede ingresar pacíficamente a la Propiedad en momentos razonables sin intentar primero comunicarse con el Inquilino y sin previo aviso para: (1) inspeccionar o revisar la condición de la Propiedad y tomar fotografías para documentar la condición; (2) hacer reparaciones de emergencia; (3) ejercer un gravamen contractual o estatutario; (4) dejar avisos por escrito; o (5) confiscar bienes no exentos si el Arrendatario está en incumplimiento del contrato.

C. Cargos por viaje: Si el Arrendador o los agentes del Arrendador han hecho arreglos previos con el Inquilino para acceder a la Propiedad y luego se les niega o no pueden acceder a la

Propiedad debido a que el Inquilino no hace que la Propiedad sea accesible, el Arrendador puede cobrarle al Arrendatario un cargo de viaje de \$50.00.

D. Caja de seguridad: Una caja de seguridad es un contenedor cerrado con llave colocado en la Propiedad que contiene una llave de la Propiedad. La caja de seguridad se abre mediante una combinación especial, llave o dispositivo de acceso programado para que las personas con el dispositivo de acceso puedan ingresar a la Propiedad, incluso en ausencia del Arrendatario. La caja de seguridad es una conveniencia, pero implica riesgos (como entrada no autorizada, robo, daños a la propiedad o lesiones personales). Ni la Asociación de REALTORS ni la MLS® requieren el uso de una caja de seguridad.

(1) El Arrendatario autoriza al Arrendador, al Administrador de la Propiedad y al Agente del Arrendador a colocar en la Propiedad una caja de seguridad que contenga una llave de la Propiedad en cualquier momento durante el plazo con el propósito de reparaciones y mantenimiento de la Propiedad, tasación, inspección, encuesta, financiamiento y refinanciamiento, y durante los últimos 60 días de este Contrato de Arrendamiento o cualquier renovación o extensión para facilitar las exhibiciones a posibles compradores, inquilinos, inspectores, tasadores y prestamistas.

(2) El inquilino puede retirar la autorización del inquilino para colocar una caja de seguridad en la propiedad mediante notificación por escrito al propietario y pagando al propietario una tarifa de una vez y media el alquiler de un mes como contraprestación por el retiro. El arrendador retirará la caja de seguridad dentro de un tiempo razonable después de recibir el aviso de retiro y el pago de la tarifa requerida. La eliminación de la caja de seguridad no alivia la obligación del Arrendatario de poner la Propiedad a disposición para exhibiciones como se indica en el Párrafo 14.B.

(3) Si el Arrendador o los agentes del Arrendador han notificado al Arrendatario su intención de acceder a la Propiedad para mostrársela a los prospectos y se les niega o no pueden acceder a la Propiedad debido a que el Arrendatario no hace que la Propiedad sea accesible, el Arrendador puede cobrar al Arrendatario un cargo por viaje según lo dispuesto en el Párrafo 14.C.

(4) El arrendador, el administrador de la propiedad y el agente del arrendador no son responsables ante el inquilino, los invitados del inquilino, la familia o los ocupantes por daños, lesiones o pérdidas que surjan del uso de la caja de seguridad, a menos que sean causados por la negligencia grave del propietario, el administrador de la propiedad del propietario o el corredor del propietario.

15. CONDICIÓN DE MUDANZA:

A. El Arrendador no ofrece garantías expresas o implícitas en cuanto a la condición, idoneidad o habitabilidad de la Propiedad. El inquilino ha inspeccionado la propiedad y la acepta en la condición

TAL CUAL. DONDE ESTÁ y CON TODAS LAS FALLAS.

B. El inquilino completará un formulario de inventario y condición antes de ocupar la propiedad, anotando todos los daños a la propiedad, y lo entregará al propietario dentro de los dos días posteriores a la fecha de inicio. Si el Arrendatario no entrega oportunamente el Formulario de Inventario y Condición, la Propiedad se considerará libre de daños. El Formulario de inventario y condición no es una solicitud de reparaciones. El arrendatario debe dirigir todas las solicitudes de reparación de conformidad con el párrafo 18.

16. MUDANZA:

A. Condición de mudanza: Cuando finalice este contrato de arrendamiento, el inquilino entregará la propiedad en las mismas condiciones en que se recibió, excepto el desgaste normal. El inquilino dejará la propiedad en una condición muy limpia libre de toda basura, escombros y toda propiedad personal. Consulte la Sección 17 como elementos que deben hacerse antes de desalojar la propiedad. El Arrendatario no puede desalojar o abandonar la Propiedad por ningún período de tiempo ni para ningún propósito, excepto solo para reparaciones accidentales no causadas por el Inquilino o los invitados o contratistas del Inquilino.

B. Definiciones:

(1) "Desgaste normal" significa deterioro que ocurre sin negligencia, descuido, accidente o abuso.

(2) La "entrega" ocurre cuando todos los ocupantes han desocupado la Propiedad, a juicio razonable del Arrendador, y ocurre uno de los siguientes eventos:

(a) la fecha que el Arrendatario especifica como fecha de mudanza o terminación en una notificación por escrito al Propietario ha pasado; o

(b) El inquilino devuelve todas las llaves y todos los dispositivos de acceso que el arrendador proporcionó en virtud de este contrato de arrendamiento.

(3) "Abandono" ocurre cuando ocurre todo lo siguiente:

(a) todos los ocupantes han desalojado la Propiedad, a juicio razonable del Arrendador;
y

(b) El Arrendador ha entregado un aviso por escrito al Arrendatario, colocándolo en el interior de la puerta de entrada principal o si se le impide ingresar al Propietario colocándolo en el exterior de la puerta de entrada principal, indicando que el Propietario considera que la Propiedad está abandonada, y el Arrendatario no responde al aviso colocado volviendo a ocupar

la Propiedad en el tiempo requerido en el aviso, que no será inferior a dos días a partir de la fecha en que se coloque el aviso en la puerta de entrada principal.

C. Bienes personales que quedan después de la mudanza:

(1) Si el Arrendatario deja cualquier propiedad personal en la Propiedad después de entregar o abandonar la Propiedad, el Propietario puede:

- (a) disponer de dichos bienes personales en la basura o en un vertedero;
- (b) Dar esos bienes personales a una organización caritativa; o
- (c) almacenar y vender dicha propiedad personal siguiendo los procedimientos del Código de Propiedad de Texas 54.045(b).

(2) El arrendatario debe reembolsar al arrendador todos los costos razonables del arrendador conforme al párrafo 16.C. (1) para empacar, retirar, almacenar y vender la propiedad personal restante en la Propiedad después de la entrega o abandono.

17. MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD:

A. Responsabilidades generales del inquilino: El inquilino, a expensas del inquilino, debe:

- (1) mantener la Propiedad limpia e higiénica;
- (2) desechar rápidamente toda la basura en recipientes apropiados;
- (3) suministrar y cambiar los filtros de calefacción y aire acondicionado al menos una vez al mes;**
- (4) suministrar y reemplazar todas las bombillas, tubos fluorescentes y baterías para detectores de humo, detectores de monóxido de carbono, abridores de puertas de garaje, controles remotos de ventiladores de techo y otros dispositivos del mismo tipo y calidad que se encuentran en la Propiedad;
- (5) mantener niveles apropiados de productos químicos o productos necesarios en los ablandadores de agua;
- (6) eliminar rápidamente todas las condiciones peligrosas en la Propiedad;

- (7) tomar todas las precauciones necesarias para evitar tuberías de agua rotas debido a congelación u otras causas;
- (8) reemplazar todas las llaves perdidas o extraviadas;
- (9) pagar todos los costos de exterminio periódicos, preventivos o adicionales deseados por el Arrendatario o considerados necesarios por el Arrendador;
- (10) eliminar toda el agua estancada;
- (11) conocer la ubicación y el funcionamiento de la válvula principal de corte de agua y todos los interruptores eléctricos y cómo apagar la válvula o los interruptores en los momentos apropiados para mitigar cualquier daño potencial;
- (12) remover todos los escombros de canaletas, techos, etc. .
- (13) regar los cimientos de la Propiedad en todos los momentos razonables y apropiados; y
- (14) notificar de inmediato al Arrendador, por escrito, de todas las reparaciones necesarias.

_____ **Iniciales del Arrendatario**

B. Mantenimiento del patio:

(1) "Patio" significa todos los céspedes, arbustos, flores, jardines, árboles, rocas u otros jardines, y otro follaje en o invadiendo la Propiedad o en cualquier servidumbre perteneciente a la Propiedad, y no incluye áreas comunes mantenidas por una asociación de propietarios.

(2) "Mantener el patio" significa realizar actividades tales como, pero no limitadas a: (a) cortar, fertilizar, regar y podar el patio, así como podar arbustos y árboles; b) el control de plagas en el patio; c) retirar todos los escombros de las canaletas y los tejados; (d) mantener que el exterior de la Propiedad está libre de suciedad excesiva, algas, musgo, etc.; y e) retirar los escombros del patio.

(3) A menos que lo prohíba una ordenanza u otra ley, el Arrendatario regará el patio en momentos razonables y apropiados para garantizar que el patio permanezca saludable.

El inquilino, a expensas del inquilino, mantendrá el patio. Si el inquilino elige que el patio sea mantenido por un servicio profesional, el inquilino debe proporcionar al propietario, por escrito, información de la compañía.

c

C. Mantenimiento de la piscina / spa: Cualquier piscina o spa en la propiedad se mantendrá de acuerdo con un Anexo de mantenimiento de piscinas/spas.

D. Prohibiciones: Si el Arrendatario instala cualquier accesorio en la Propiedad, autorizado o no autorizado, como detectores de humo adicionales, cerraduras, sistemas de alarma, cables, antenas parabólicas u otros accesorios, dichos accesorios pasarán a ser propiedad del Propietario. El inquilino no puede:

- (1) eliminar cualquier parte de la Propiedad, accesorios o cualquier propiedad personal del Arrendador de la Propiedad;
- (2) quitar, cambiar, agregar o volver a introducir cualquier cerradura;
- (3) hacer agujeros en la carpintería, pisos o paredes, excepto que se puede usar un número razonable de clavos pequeños para colgar cuadros en yeso y ranuras en paneles;
- (4) permitir cualquier mobiliario de agua en la Propiedad;
- (5) instalar cables telefónicos o de video, tomacorrientes, antenas, receptores de satélite o sistemas de alarma adicionales;
- (6) reemplazar o eliminar material para pisos, pintura o revestimientos de paredes;
- (7) instalar, cambiar o eliminar cualquier: accesorio, electrodoméstico o artículo no real enumerado en el párrafo 2;
- (8) mantener o permitir cualquier material peligroso en la Propiedad, como materiales inflamables o explosivos;
- (9) mantener o permitir que se suspenda o cancele cualquier material que cause la suspensión o cancelación de cualquier responsabilidad o incendio y la cobertura de seguro extendida o que se aumenten las primas;
- (10) desechar cualquier sustancia perjudicial para el medio ambiente (por ejemplo, aceite de motor o fluido del radiador) en la Propiedad; o
- (11) causar o permitir que se presente cualquier gravamen contra cualquier parte de la Propiedad o el interés del Inquilino en este Contrato de Arrendamiento.

D. Falta de mantenimiento: Si el Arrendatario no cumple con este Párrafo 17 o cualquier Anexo de Mantenimiento de Piscina/Spa, el Arrendador puede, además de ejercer los recursos del Arrendador bajo el Párrafo 27, realizar cualquier acción que el Arrendatario esté obligado a realizar y el Arrendatario debe reembolsar inmediatamente al Arrendador los gastos razonables en los que incurra el Arrendador.

_____ **Iniciales del Arrendatario**

E. Fumar: No se permite fumar por parte del inquilino, los invitados del inquilino, la familia o los ocupantes en la propiedad (incluidos, entre otros, el garaje o las áreas al aire libre de la

propiedad). Si se fuma en la propiedad, entonces el inquilino estará en mora, el propietario puede ejercer los recursos del propietario en virtud del párrafo 27 y el propietario puede deducir del depósito de seguridad todos los daños causados por fumar.

18. REPARACIONES: La propiedad se alquila tal cual. El inquilino asume la mayor parte de la responsabilidad de las reparaciones que ocurren debido al desgaste normal, negligencia, accidente, etc. Las reparaciones que no están documentadas y/o no divulgadas se consideran un incumplimiento del Contrato de Arrendamiento. (Aviso: El Código de Propiedad de Texas 92.051-062 rige las obligaciones de reparación).

_____ **Iniciales del Arrendatario**

A. Solicitudes de reparación: Todas las solicitudes de reparaciones deben ser por escrito y entregadas al administrador de la propiedad del propietario o al propietario. Si el inquilino está atrasado en el alquiler en el momento en que se da un aviso de reparación, el propietario no está obligado a hacer la reparación. En el caso de una emergencia relacionada con la condición de la Propiedad que afecte materialmente la salud física o la seguridad de un inquilino ordinario, llame al administrador de la Propiedad del Propietario. Por lo general, una reparación del sistema de calefacción y aire acondicionado no es una emergencia. Todas y cada una de las fugas de agua deben ser reportadas inmediatamente, por escrito a timberviewrepairs@gmail.com, a través del portal del inquilino o al administrador de la propiedad del propietario.

B Finalización de las reparaciones:

(1) El inquilino no puede reparar o hacer que se repare ninguna condición, independientemente de la causa, sin el permiso del propietario. Todas las decisiones con respecto a las reparaciones, incluida la finalización de cualquier reparación, ya sea para reparar o reemplazar el artículo, y la selección de contratistas, serán a discreción exclusiva del Propietario.

(2) El arrendador no está obligado a completar una reparación en un día que no sea un día hábil a menos que así lo exija el Código de Propiedad de Texas.

C. Pago de los Costos de Reparación: El inquilino pagará al arrendador o a cualquier contratista que el arrendador le indique que pague, los primeros \$35 del costo de reparar cada condición que necesite reparación, y el arrendador pagará el resto a menos que dicha reparación sea responsabilidad del inquilino (ver Sección 18 B.2).

(1) Reparaciones que el arrendador pagará en su totalidad: El arrendador pagará el costo total de la reparación:

(a) una condición causada por el Arrendador o la negligencia del Arrendador;

(b) paradas o respaldos de aguas residuales causados por deterioro, rotura, raíces, condición del suelo, construcción defectuosa o mal funcionamiento del equipo.

(c) una condición que afecte materialmente la salud o seguridad de un inquilino ordinario que no sea causada por el inquilino, un ocupante, un miembro de la familia del inquilino o un invitado o invitado del inquilino; y

(2) Reparaciones que el Inquilino Pagará en su Totalidad: El inquilino pagará al arrendador o a cualquier contratista que el arrendador le indique al inquilino que pague el costo total de reparación:

(a) una condición causada, ya sea intencionalmente o por accidente, por el Arrendatario, un ocupante, un miembro de la familia del Arrendatario o un invitado o invitado del Arrendatario (la falta de informe oportuno de un artículo que necesita reparación o la falta de mantenimiento adecuado de un artículo puede causar daños de los cuales el Arrendatario puede ser responsable);

(b) daños por interrupciones de aguas residuales causadas por objetos extraños o inapropiados en líneas que sirven exclusivamente a la Propiedad;

(c) daños a puertas, ventanas o pantallas; y

(d) daños causados por ventanas o puertas abiertas.

(3) Electrodomésticos o artículos que no serán reparados: El arrendador no garantiza y no reparará ni reemplazará ninguno y todos los electrodomésticos.

D. Cargos por viaje: Si el arrendador o una persona de reparación no puede acceder a la propiedad después de notificar al inquilino, el inquilino pagará un cargo de viaje de \$50, y cualquier cargo de viaje que la persona de reparación pueda cobrar. Nota: Esta cantidad puede ser diferente de la cantidad indicada en el párrafo 14.C. Se pueden aplicar cargos adicionales si el Arrendatario no reveló completamente el alcance de cualquier reparación, si se determina que la reparación necesaria no se mencionó durante un período de tiempo irrazonable y causó daños adicionales, o si la reparación no justificó el uso de una persona de reparación.

_____ **Iniciales del Arrendatario**

E. Pago anticipado y reembolso: El arrendador puede requerir el pago por adelantado de las reparaciones de las cuales el inquilino es responsable. El Arrendatario debe reembolsar sin demora al Arrendador los montos bajo este Párrafo 18 de los cuales el Arrendatario es responsable.

F. **AVISO:** Si el arrendador no repara una condición que afecta materialmente la salud física o la seguridad de un inquilino ordinario como lo requiere este contrato de arrendamiento o el Código de Propiedad de Texas, el inquilino puede tener derecho a ejercer recursos bajo el Código de Propiedad de Texas 92.056 y 92.0561. Si el Arrendatario sigue los procedimientos bajo esas secciones, los siguientes recursos pueden estar disponibles para el Arrendatario:

(1) rescindir el Contrato de Arrendamiento y obtener un reembolso apropiado bajo la sección 92.056(f); (2) reparar o remediar la condición de acuerdo con la Sección 92.0561; (3) deducir del alquiler, sin necesidad de acción judicial, el costo de la reparación o recurso de acuerdo con la Sección 92.0561; y (4) obtener recursos judiciales de acuerdo con la Sección 92.0563. No ejerza estos recursos sin consultar a un abogado o revisar cuidadosamente los procedimientos bajo las Secciones aplicables. El Código de Propiedad de Texas presume que siete días es un período de tiempo razonable para que el arrendador repare una condición, a menos que haya circunstancias que establezcan que un período de tiempo diferente es apropiado, como la fecha en que el arrendador recibe el aviso del inquilino, la gravedad y naturaleza de la afección, y la disponibilidad de materiales, mano de obra y servicios públicos. El incumplimiento por parte del Arrendatario de seguir estrictamente los procedimientos en las Secciones aplicables puede poner en peligro los recursos del Arrendatario y hacer que el Arrendatario incumpla con el Contrato de Arrendamiento.

19. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD Y CERRADURAS DE PUERTAS EXTERIORES:

A. El Código de Propiedad de Texas 92.151-92.170 requiere que la Propiedad esté equipada con ciertos tipos de cerraduras y dispositivos de seguridad. El arrendador ha cambiado la llave de los dispositivos de seguridad desde que el último ocupante desocupó la propiedad o volverá a teclear los dispositivos de seguridad dentro de los siete días posteriores a la mudanza del inquilino. "Dispositivo de seguridad" tiene el significado asignado a ese término en el Código de Propiedad de Texas 92.151 (11).

B. Todos los avisos o solicitudes del Arrendatario para cambiar la clave, cambiar, instalar, reparar o reemplazar dispositivos de seguridad deben ser por escrito. La instalación de dispositivos de seguridad adicionales o el cambio de clave adicional o el reemplazo de los dispositivos de seguridad deseados por el Arrendatario serán pagados por el Arrendatario por adelantado y solo podrán ser instalados por contratistas autorizados por el Propietario.

C. Si el Arrendatario desocupa la Propiedad en incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendador puede deducir de el depósito de seguridad del inquilino es el costo razonable incurrido por el arrendador para volver a introducir un dispositivo de seguridad según lo autorizado por la Sección 92.156 (e) del Código de Propiedad de Texas.

20. DETECTORES DE HUMO: El Código de Propiedad de Texas 92.251–92.264 requiere que la Propiedad esté equipada con detectores de humo en ciertos lugares. Las solicitudes de instalación, inspección o reparación adicionales de detectores de humo deben hacerse por escrito.

Desconectar o dañar intencionalmente un detector de humo o quitar una batería sin reemplazarla inmediatamente con una batería que funcione puede someter al inquilino a sanciones civiles y responsabilidad por daños y honorarios de abogados bajo el Código de Propiedad de Texas 92.2611.

21. RESPONSABILIDAD: A menos que sea causado por el Propietario, el Arrendador no es responsable ante el Inquilino, los invitados del Inquilino, la familia o los ocupantes por daños, lesiones o pérdidas a personas o propiedades causadas por incendio, inundación, fugas de agua, hielo, nieve, granizo, vientos, explosión, humo, interrupción de servicios públicos, robo, robo, asalto, vandalismo, otras personas, incluidos vecinos, condición de la Propiedad, contaminantes ambientales (por ejemplo, monóxido de carbono, asbesto, radón, pintura a base de plomo, moho, hongos, etc.) u otras ocurrencias o pérdidas por accidentes. El Arrendatario reembolsará de inmediato al Arrendador por cualquier pérdida, daño a la propiedad o costo de reparaciones o servicio a la Propiedad causado por el Inquilino, los invitados del Inquilino, los contratistas del Arrendatario, cualquier ocupante o cualquier animal.

22. REMANENTE: Si el Arrendatario no desocupa la Propiedad en el momento en que finaliza este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario pagará el alquiler del Arrendador por el período de remanente e indemnizará al Arrendador y a los posibles inquilinos por daños, incluidos, entre otros, alquiler perdido, gastos de alojamiento, costos de desalojo, disminución en el valor de la propiedad y honorarios de abogados. El alquiler para cualquier período de remanente será tres veces el alquiler mensual calculado diariamente, y será inmediatamente vencido y pagadero diariamente sin previo aviso ni demanda.

23. GRAVAMEN DEL ARRENDADOR RESIDENCIAL: El arrendador tiene un gravamen por el alquiler no pagado contra todos los bienes personales no exentos del inquilino que se encuentran en la propiedad y puede confiscar dicha propiedad no exenta si el inquilino no paga el alquiler. El Código de Propiedad de Texas 54.041 –54.048 rige los derechos y obligaciones de las partes con respecto al gravamen del propietario. El arrendador puede cobrar un cargo por empacar, retirar o almacenar la propiedad incautada, además de todas las demás cantidades que el propietario tiene derecho a recibir. El arrendador puede vender o disponer de cualquier propiedad incautada de acuerdo con las disposiciones del Código de Propiedad de Texas 54.045.

24. SUBORDINACIÓN: Este Contrato de Arrendamiento y el interés de arrendamiento del Arrendatario están y estarán sujetos, subordinados e inferiores a: (i) todos los gravámenes o gravámenes ahora o posteriores colocados en la Propiedad por el Arrendador; (ii) todos los anticipos hechos bajo cualquier gravamen o gravamen; (iii) los intereses pagaderos sobre dicho gravamen o gravamen; (iv) todas las renovaciones y extensiones de tales gravámenes o Gravámenes; (v) todos los pactos restrictivos; (vi) todas las servidumbres públicas y privadas, derechos de paso, restricciones de escritura, arrendamientos minerales, contratos de servicios públicos, ordenanzas municipales y de zonificación, y (vii) los derechos de todas las asociaciones de propietarios que afecten a la Propiedad.

25. PÉRDIDA O CONDENA POR ACCIDENTE: El Código de Propiedad de Texas 92.054 rige los derechos y obligaciones de las partes con respecto a una pérdida accidental de la

Propiedad. Todos los ingresos, pagos por daños, acuerdos, premios u otras sumas pagadas debido a una pérdida accidental para la propiedad será propiedad exclusiva del arrendador y el inquilino asigna al arrendador todos los ingresos pagaderos al inquilino. A los efectos de este Contrato de Arrendamiento, los procedimientos de dominio eminente o la condena de la totalidad o una parte de la Propiedad es una pérdida accidental.

26. DISPOSICIONES ESPECIALES:

A. No se permite fumar dentro de la propiedad

B. Sin tener en cuenta el párrafo 16, en el momento de la mudanza, el Arrendatario acepta que las alfombras sean limpiadas profesionalmente por una empresa de limpieza de alfombras registrada. El inquilino acepta proporcionar una factura pagada como prueba de limpieza. Si las alfombras no se limpian profesionalmente, entonces el inquilino acepta pagar el costo tasado del propietario por la limpieza.

C. Todos los agujeros en paredes o techos causados por el inquilino se rellenarán y pintarán adecuadamente para que coincidan con la superficie existente.

D. Los dispositivos de bloqueo sin llave se dejarán desbloqueados siempre que la Propiedad esté desocupada para evitar el bloqueo.

E. Se agregará una tarifa de testigo de \$ 75.00 a cada tarifa de presentación de costos judiciales.

F. El arrendador puede cobrar una tarifa razonable para satisfacer las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento.

27. POR DEFECTO:

A. Si el Arrendador no cumple con este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario puede buscar cualquier reparación provista por la ley, siempre que el Arrendatario haya proporcionado al Arrendador un aviso por escrito enviado por correo registrado o certificado, con acuse de recibo, identificando el problema que no cumple y el Arrendador no haya subsanado o comenzado a subsanar el problema de incumplimiento dentro de los 30 días posteriores a la recepción por parte del Arrendador de la notificación del Arrendatario.

B. Si el Arrendatario no paga oportunamente todos los montos adeudados en virtud de este Contrato de Arrendamiento o no cumple con este Contrato de Arrendamiento, el Inquilino estará en incumplimiento y:

(1) El Arrendador puede rescindir el derecho del Arrendatario a ocupar la Propiedad proporcionando al Inquilino un aviso por escrito de al menos tres días para desalojar;

(2) todos los alquileres no pagados que sean pagaderos durante el resto de este Contrato de Arrendamiento o cualquier período de renovación se acelerarán sin previo aviso ni demanda;

(3) El arrendador puede ejercer el gravamen del arrendador bajo el párrafo 23 y cualquier otro derecho bajo este contrato de arrendamiento o el Código de Propiedad de Texas; y

(4) El inquilino será responsable de:

(a) todos los alquileres perdidos;

(b) el costo del Arrendador de volver a arrendar la Propiedad, incluidos, entre otros, tarifas de arrendamiento, tarifas de publicidad, cargos de servicios públicos y otras tarifas razonablemente necesarias para volver a arrendar la Propiedad;

(c) reparaciones a la Propiedad para su uso más allá del desgaste normal;

(d) todos los costos del Arrendador asociados con el desalojo del Arrendatario, incluidos, entre otros, los honorarios de abogados, los costos judiciales, los costos de servicio y los intereses previos al juicio;

(e) todos los costos del Arrendador asociados con el cobro de los montos adeudados en virtud de este Contrato de Arrendamiento, incluidos, entre otros, cargos por cobro, cargos por pago atrasado y cargos por cheques devueltos; y

(f) cualquier otra recuperación a la que el Arrendador pueda tener derecho por ley.

C. La notificación de desalojo bajo el Párrafo 27.B.(1) puede ser por cualquier medio permitido por el Código de Propiedad de Texas 24.005.

D. Si el Arrendatario abandona la Propiedad en violación de este Contrato de Arrendamiento, entonces el Arrendador intentará mitigar cualquier daño o pérdida causada por el abandono del Inquilino intentando volver a arrendar la Propiedad a inquilinos aceptables y reduciendo la responsabilidad del Inquilino en consecuencia.

28. TERMINACIÓN ANTICIPADA: Este Contrato de Arrendamiento comienza en la Fecha de Inicio y termina en la Fecha de Vencimiento a menos que: (i) se renueve de conformidad con el Párrafo 4; (ii) prorrogado o terminado por acuerdo escrito de las partes; (iii) haya terminado antes en virtud del párrafo 27; o (iv) terminado de conformidad con la ley.

A. Derechos Estatutarios Especiales: Los Inquilinos pueden tener derechos legales especiales para rescindir el Contrato de Arrendamiento anticipadamente en ciertas situaciones que involucran violencia familiar, delitos sexuales, acecho o un despliegue o transferencia militar.

(1) Militar: Si el Arrendatario es o se convierte en miembro del servicio o dependiente de un miembro del servicio militar de las fuerzas armadas de los Estados Unidos en servicio activo y recibe órdenes permanentes de cambio de estación (PCS) y el Arrendatario no está en incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario puede rescindir este Contrato de Arrendamiento dándole al Propietario: (i) una copia de las órdenes gubernamentales apropiadas; y (ii) notificación escrita de terminación al menos 30 días antes de la primera fecha en la que vence el próximo pago de alquiler después de la fecha en que se entrega la notificación. Este párrafo no se aplica a las órdenes: (iii) autorizar viviendas básicas o viviendas posteriores dentro de las 30 millas de la Propiedad; o iv) para su despliegue con una unidad militar por un período inferior a 90 días.

(2) Violencia familiar: El inquilino puede rescindir este contrato de arrendamiento si el inquilino obtiene y proporciona al arrendador una copia de una orden judicial como se describe en el Código de Propiedad de Texas 92.016, protegiendo al inquilino o a un ocupante de la violencia familiar cometida por un coinquilino u ocupante de la propiedad. El Código de Propiedad de Texas 92.016 rige los derechos y obligaciones de las partes bajo este párrafo.

(3) Delitos sexuales y acecho: Para obtener más información sobre los tipos de acecho, abuso y agresión cubiertos por esta disposición, se recomienda al inquilino que revise el Código de Propiedad de Texas 92.0161.

B. Terminación anticipada: Si el Arrendatario cumple con este Contrato de Arrendamiento, entonces el Arrendatario puede rescindir este Contrato de Arrendamiento antes del final normal del plazo o durante cualquier renovación futura proporcionando al Arrendador todo lo siguiente: (a) un aviso por escrito mínimo de 45 días que indique la última fecha de ocupación, y (b) presentar al Arrendador fondos certificados (Cheque de Cajero, giro postal o transferencia bancaria transferencia) como un "cargo por cancelación anticipada" por un monto del 180% del alquiler de un mes en el momento en que se proporciona el aviso. El alquiler se prorrateará diariamente hasta el final revisado del plazo. Se requiere que el Inquilino cumpla con todos los demás términos del Contrato de Arrendamiento hasta la fecha de terminación o la Opción de Terminación Anticipada será retenida por el Arrendador como daños liquidados, y el Inquilino será responsable del monto total del alquiler según lo permitido por el Contrato de Arrendamiento.

_____ **Iniciales del Arrendatario**

C. Cesión y subarrendamiento:

(1) El inquilino no puede ceder este contrato de arrendamiento o subarrendar la propiedad sin el Consentimiento por escrito.

(2) Si el Arrendatario solicita una terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento bajo el Párrafo 28.B., el Arrendatario puede intentar encontrar un inquilino de reemplazo y puede solicitar al Arrendador que haga lo mismo. El arrendador puede, pero no está obligado a, intentar encontrar un inquilino de reemplazo bajo este párrafo.

(3) Cualquier cesionario, subarrendatario o inquilino de reemplazo debe, a discreción del Arrendador, ser aceptable como inquilino y debe firmar: (a) un nuevo contrato de arrendamiento con términos no menos favorables para el Arrendador que este Contrato de Arrendamiento o aceptables para el Arrendador; (b) un subarrendamiento con términos aprobados por el Arrendador; o (c) una cesión de este Contrato de Arrendamiento en una forma aprobada por el Arrendador.

(4) A menos que se indique expresamente lo contrario en un acuerdo celebrado por el Arrendador, el Arrendatario no será liberado de las obligaciones del Arrendatario en virtud de este Contrato de Arrendamiento debido a una cesión o subarrendamiento, o al reemplazo del Arrendatario por un nuevo contrato de arrendamiento. Una cesión de este Contrato de Arrendamiento o un subarrendamiento de este Contrato de Arrendamiento sin el consentimiento por escrito del Arrendador es anulable por el Arrendador.

. 29. HONORARIOS DE ABOGADOS: Cualquier persona que sea una parte prevaleciente en cualquier procedimiento legal iniciado o relacionado con la transacción descrita en este Contrato de arrendamiento tiene derecho a recuperar intereses previos al juicio, honorarios razonables de abogados, costos de servicio y todos los demás costos del procedimiento legal de la parte no prevaleciente.

30. REPRESENTACIONES: Las declaraciones del inquilino en este contrato de arrendamiento y cualquier solicitud de alquiler son representaciones materiales. Cada parte de este Contrato de Arrendamiento declara que él o ella es mayor de edad para celebrar un contrato. Si el Arrendatario hace una tergiversación en este Contrato de Arrendamiento o en una solicitud de alquiler, el Arrendatario está en violación del contrato.

31. ADDENDA: Se incorporan a este Contrato de Arrendamiento las adiciones, anexos y otra información. Si la Regla y las Regulaciones del Arrendador forman parte de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario acepta cumplir con las Reglas y Regulaciones que el Arrendador puede, a discreción del Arrendador, modificar de vez en cuando.

Acuerdo entre corredores

Formulario de inspección de locales

Reglas y regulaciones del propietario Reglas adicionales de estacionamiento del propietario

- Reglas de la Asociación de Propietarios
- Adenda sobre animales
- Anexo de mantenimiento de piscinas/spas
- Anexo de utilidad
- Garantía de arrendamiento residencial

32. AVISOS: Todos los avisos y todas las demás comunicaciones bajo este Contrato de Arrendamiento deben ser por escrito y son efectivos cuando se envían a través de los correos electrónicos proporcionados en este documento, a menos que la Ley de Propiedad de Texas requiera que dicho aviso y comunicación se entreguen personalmente o se envíen por correo. En cuyo caso, la correspondencia se enviará a:

Timberview Properties
3422 Business Center Dr.
Suite 106 #130
Pearland, TX 77584

33. PINTURA A BASE DE PLOMO: La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos requiere que los inquilinos estén debidamente informados de los peligros de la pintura a base de plomo. Se requiere que el Propietario proporcione acceso a la información sobre el asunto. El inquilino debe visitar el siguiente sitio web y revisar toda la información necesaria, incluido, entre otros, el folleto "Proteja a su familia del plomo en su hogar".

<https://www.epa.gov/lead/protect-your-family-lead-your-home>

_____ **Iniciales del Arrendatario**

34. ACUERDO DE LAS PARTES:

A. Acuerdo completo: No hay acuerdos verbales entre el propietario y el inquilino. Este contrato de arrendamiento contiene el acuerdo completo entre el propietario y el inquilino y no puede cambiarse excepto por acuerdo por escrito.

B. Efecto vinculante: Este contrato de arrendamiento es vinculante y redundante en beneficio de las partes de este arrendamiento y sus herederos, albaceas, administradores, sucesores y cesionarios permitidos.

C. Conjunto y varios: Todos los Inquilinos son solidariamente responsables de todas las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento. Cualquier acto o notificación, reembolso o firma de uno o más de los Inquilinos con respecto a cualquier término de este Contrato de

Arrendamiento, su extensión, su renovación o su terminación es vinculante para todos los Inquilinos que ejecutan este Contrato de Arrendamiento. El arrendador puede, a pesar de las instrucciones del inquilino al contrario, elegir pagar y devolver el depósito de seguridad a uno o más inquilinos, pero menos que todos los inquilinos, a discreción del propietario. En ningún caso el Arrendador está obligado a dividir el depósito de seguridad y hacer múltiples remesas y cuentas.

D. Renuncia: El retraso pasado, la renuncia o la falta de cumplimiento de una fecha de vencimiento del alquiler o cualquier otro derecho por parte del Arrendador no se considerará una renuncia a cualquier otro incumplimiento por parte del Inquilino o cualquier otro derecho en este Contrato de Arrendamiento.

E. Cláusulas separables: Si un tribunal considera que alguna cláusula de este Contrato de Arrendamiento no es aplicable; el resto de este Contrato de arrendamiento no se verá afectado y todas las demás disposiciones de este Contrato de arrendamiento seguirán siendo aplicables.

F. Ley de Control: Las leyes del Estado de Texas rigen la interpretación, validez, cumplimiento y cumplimiento de este Contrato de Arrendamiento.

35. INFORMACIÓN:

. A. Las consultas futuras sobre este contrato de arrendamiento, los pagos de alquiler y los depósitos de seguridad deben dirigirse a la persona indicada para recibir notificaciones para el propietario de conformidad con el párrafo 32.

B. Es responsabilidad del Arrendatario determinar, antes de firmar este Contrato de Arrendamiento, si: (i) todos los servicios (por ejemplo, servicios públicos, conexiones, escuelas y transporte) son accesibles hacia o desde la Propiedad; (ii) dichos servicios son suficientes para las necesidades y deseos del Arrendatario; y (iii) el inquilino está satisfecho con la condición de la propiedad.

C. Los corredores de este Contrato de Arrendamiento no tienen conocimiento de si el Arrendador está atrasado en el pago de cualquier gravamen contra la Propiedad.

D. El alquiler no pagado y cualquier monto no pagado bajo este Contrato de arrendamiento son reportables a las agencias de informes de crédito.

E. El arrendador no está obligado a responder a ninguna solicitud de alquiler e historial de pagos del inquilino de una compañía hipotecaria u otro posible propietario hasta que el inquilino haya notificado la terminación de este contrato de arrendamiento y el inquilino no esté incumpliendo este contrato de arrendamiento. (*Aviso: El arrendador o el agente del arrendador pueden cobrar una tarifa razonable por procesar dicha información.*)

F. Si todos los ocupantes mayores de 18 años mueren durante este Contrato de Arrendamiento, el Arrendador puede: (i) permitir que la persona nombrada como Contacto de Emergencia en la Solicitud de Alquiler del Inquilino acceda a la Propiedad en momentos razonables en presencia

del Arrendador o del agente del Arrendador; (ii) permitir que la persona nombrada retire la propiedad personal del Arrendatario; y (iii) reembolsar el depósito de seguridad, menos las deducciones, a la persona designada. El Código de Propiedad de Texas 92.014 rige los procedimientos a seguir en caso de muerte del inquilino.

G. El Departamento de Seguridad Pública de Texas mantiene una base de datos que el público puede buscar, sin costo alguno, para determinar si los delincuentes sexuales registrados se encuentran en ciertas áreas (ver <https://records.txdps.state.tx.us/SexOffender>). Para obtener información sobre actividades delictivas pasadas en ciertas áreas, comuníquese con el departamento de policía local.

H. El agente del propietario, Timberview Properties, LLC actuará como administrador de la propiedad del propietario.

I. Este Contrato de Arrendamiento es vinculante a partir de la aceptación final. **LÉALO CUIDADOSAMENTE**. Si no comprende el efecto de este contrato de arrendamiento, consulte a su abogado ANTES de firmar.

J. Este contrato de arrendamiento no debe usarse junto con contratos ejecutorios de ningún tipo, como contratos de escritura, arrendamientos con opciones de compra u opciones de arrendamiento, sin el asesoramiento de un abogado.

K. El inquilino acepta llevar un seguro de inquilino con un monto de cobertura de responsabilidad civil no inferior a

\$100,000__ (o la cantidad más alta requerida por un Anexo de Piscina/Spa adjunto a este Contrato de Arrendamiento, si corresponde) y un monto de cobertura de propiedad personal adecuado para cubrir la propiedad personal del Arrendatario a discreción del Arrendatario ("Seguro del Arrendatario"). El Arrendatario acepta nombrar al Arrendador como una parte asegurada adicional cubierta por el Seguro del Cliente y tomar todas las medidas necesarias para que el Arrendador sea notificado por el emisor del Seguro del Arrendatario si dicha cobertura se cancela. El hecho de no proporcionar prueba de seguro de inquilinos dentro de los siete días posteriores a la mudanza constituirá un incumplimiento bajo este Contrato de Arrendamiento. El inquilino debe proporcionar un formulario de certificado de seguro del inquilino por correo electrónico. timberviewproperties@gmail.com.

A opción del arrendador, el arrendador puede forzar la cobertura de responsabilidad civil por un monto no inferior a \$100,000__. La cobertura del Seguro del Arrendatario, y los costos de dicha cobertura, se cargarán al libro mayor del Arrendatario. Todo el dinero gastado por el Arrendador para adquirir responsabilidad únicamente el Seguro del Arrendatario se considerará alquiler adicional y no pagado. Tal es una opción, no una obligación legal por parte del Propietario.

La falta de mantenimiento del Seguro del Arrendatario es un incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento y puede resultar en la terminación por parte del Arrendador de este Contrato de Arrendamiento o la terminación del derecho del Arrendatario de posesión de la Propiedad. Si este Contrato de Arrendamiento se rescinde, el Arrendatario estará sujeto a cargos, daños, desalojo y todos los demás derechos y recursos del Propietario.

FIRMAS EN LA PÁGINA SIGUIENTE

Arrendatario: _____ Fecha: _____

Propietario o representante de la propiedad o poder notarial:

Por: _____

Gerente de Timberview Properties, LLC Fecha: _____