

CONTRATO DE ALQUILER CON OPCION A COMPRA

-----COMPARECEN-----

--- De la primer parte: _____ corredor de Bienes Raíces en representación de _____, mayor de edad, y vecino de _____, Puerto Rico en adelante denominado el propietario.-----

--- De la segunda parte: _____, mayor de edad, y vecino de _____, Puerto Rico, en adelante denominado el arrendatario.-----

-----EXPONEN-----

--- 1. Primero: **OBJETO DEL CONTRATO:** El propietario es responsable y encargado en pleno dominio de la propiedad localizada en _____, Puerto Rico _____,-----

--- 2. Segundo: El propietario ha acordado concederle al arrendatario un Contrato de Arrendamiento con una opción a compra en relación a esta propiedad que consta de _____

-----CLAUSULAS Y CONDICIONES-----

--- 1. **DURACION DEL ARRENDAMIENTO:** El término de este contrato de arrendamiento será de (6) seis meses, entrando en vigor el día _____ terminando el _____. Concluido el periodo contractual pactado, el contrato se prorrogará por periodos de mes a mes de ser necesario. Queda aquí acordado que el arrendatario podrá ejercer su opción a compra en cualquier momento durante la vigencia de este contrato-----

--- 2. El Arrendatario está obligado a notificarle por escrito al propietario con **sesenta (60) días de anticipación** a la terminación de este contrato sus intenciones de renovarlo o terminarlo en la fecha indicada.-----

--- 3. **DESTINO / NO TRANSFERENCIA:** LA Propiedad arrendado es la vivienda que se destinará para uso exclusivo de vivienda del arrendatario y de su familia, con exclusión de todo otro uso, y no podrá por consiguiente, cederlo, realquilarlo o subarrendarlo, en todo ni en parte.

--- 4. **CANON DE ARRENDAMIENTO Y CARGOS:** Constituye el canon de arrendamiento de la propiedad la suma de _____ dólares (\$) _____) **mensuales**. Este es pagadero los 1ro de cada mes comenzando en la fecha de otorgamiento de este contrato y durante el tiempo que este continúe vigente. El pago deberá ser entregado a _____ o depositado en su cuenta bancaria según acordado entre las partes-----

--- 5. El canon de arrendamiento tendrá (5) días de gracia. A partir del 6to día de cada mes, se cobrará un recargo de veinticinco **(\$25.00) dólares diarios por tardanza**. Se solicitará el

desalojo inmediato de la propiedad si al treinta (30) del mes el arrendatario no ha pagado su renta. El arrendatario deberá cubrir su renta hasta este día y no tendrá derecho a su depósito---

--- 6. **DEPOSITO DE SEGURIDAD:** Se cobrará un depósito equivalente a un mes de renta. El depósito será devuelto al arrendatario en un periodo de 30 días al final este contrato, (excepto si se desaloja a este), después de deducir cualquier cargo por daños a la propiedad arrendada más allá del uso y deterioro natural de la misma o balance pendiente de pago de servicios. **Por ninguna razón este depósito se podrá utilizar como pago del último mes de renta o de cualquier otro mes durante el periodo de vigencia de este contrato.** -----

--- 7. Los servicios de electricidad, agua, teléfono y cualesquiera otros serán por cuenta del arrendatario, que deberá contratarlos con las empresas suministradoras. -----

--- 8. Esta propiedad tiene el equipo que se relaciona a continuación para el uso del arrendatario:

--- 9. **CONSERVACION Y REPARACIONES:** El arrendatario, quién previamente ha procedido al examen exhaustivo de la propiedad y sus accesorios, declara recibir todo lo que es objeto del arriendo en perfecto estado para el uso a que se destina. Presto a ser ocupado y utilizado, ha de devolverlo una vez finalizado el contrato en igual estado, siendo por cuenta del arrendatario todas las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por el, o personas que del mismo dependan, en el edificio o vivienda por el mal uso, omisión o negligencia. -----

--- 10. El arrendatario podrá realizar todas las mejoras que fueran útiles y convenientes en la propiedad, siempre y cuando reciba la aprobación del propietario. Cualquier reparación mayor necesaria en la propiedad o reemplazo de equipos mientras esta alquilada será responsabilidad del propietario.-----

--- 11. **AVISO DE RIESGOS Y DAÑOS:** EL arrendatario, está obligado a poner en conocimiento al propietario, por escrito y tan pronto como sea conocido por él, cualquier daño o indicio de algo que pueda afectar el inmueble, y será responsable por su negligencia en el cumplimiento de esta obligación. -----

--- 12. El arrendatario no podrá remover de la propiedad equipo alguno perteneciente al propietario. -----

--- 13. **NO RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO:** El arrendatario releva al propietario de responsabilidad en relación a cualquier daño que pudiera recibir este o cualquier tercero al estar en la propiedad por cualquier motivo. El propietario tampoco será responsable de los daños por motivo de inundaciones, ya sea por lluvia, por rotura de algún tubo o conducto de aguas blancas o negras; ni tampoco en caso de incendio, huracán o temblor. -----

--- 14. El arrendatario no podrá permitir que la propiedad sea utilizada para ninguna actividad ilegal, inmoral, contraria al orden público o de peligrosidad.-----

---15 El arrendatario deberá respetar y cumplir en todo momento las normas por las que se rige la comunidad de propietarios de la que forma parte la propiedad arrendada -----

---16. El arrendatario se obliga a permitir el acceso a la propiedad, al propietario y a su representante el Sr González y a las personas y/o profesionales designados para la realización de cualquier tipo de obra o reparación que pudiera ser necesario llevar a cabo -----

--- 17. **CUMPLIMIENTO:** La falta de cumplimiento de cualquier de las cláusulas de este contrato, la falta de pago de la renta o actividad criminal por parte de arrendatario facultará al propietario a desalojar al arrendatario en un periodo de diez (10) días. -----

--- 18. **GASTOS:** Todos los gastos que ocasione este contrato, hasta su definitiva terminación, así como los de cobranza judicial o extrajudicial, incluidos honorarios de abogados, serán por la exclusiva cuenta del arrendatario, así mismo serán por cuenta del arrendatario todos los gastos y costos de cualquier procedimiento de desalojo u otros en su contra. -----

---19 **OPCION DE COMPRA:** Por el presente contrato se le concede al arrendatario una opción a compra de la propiedad aquí descrita por el precio de \$ _____) _____ o tasación lo que sea menor, quedando aquí convenido que si la tasación refleja un valor de \$ _____ (_____) o menor el propietario se reserva el derecho de vender y convendría nuevas negociaciones de precio.-----

---20-A Se ha recibido la cantidad de \$ _____ (_____) como depósito de buena fe para esta opción dicha suma será depositada por Encanto Realty Agencia de bienes raíces en una cuenta plica y estará a la disposición del arrendatario para ser usada a su conveniencia al momento de ejercer dicha opción.-----

---20-B Dicho depósito será reembolsable en su totalidad dado el caso que el Banco o institución financiera seleccionada por la arrendataria le niegue el financiamiento de la misma. Si por razones sin fundamento la arrendataria se negara a comprar dicha propiedad en un tiempo razonable después de finalizada esta opción o durante la misma el propietario tiene el derecho de confiscar dicho depósito siendo este dividido en partes iguales entre él y el corredor de bienes raíces siempre y cuando dicha mitad no exceda el porcentaje pautado de la comisión acordada entre las partes.-----

--- 21. Para que así conste suscribimos el presente en _____, Puerto Rico al ____ de _____ de _____, -----

--- 22. Este contrato debe de estar acompañado de copia de la licencia de conducir del arrendatario, y cualquier notificación sobre su precalificación con las instituciones financieras consultadas por este.-----

Arrendatario

Propietario

Encanto Realty Lic.E-305