

1 TIPOS DE ALQUILERES

Usted puede ofrecerle al inquilino un contrato de alquiler, que suele tener una duración de un año, o un acuerdo verbal o escrito de alquiler a voluntad, que va de mes en mes. El acuerdo de alquiler a voluntad ofrece más flexibilidad, pero el contrato de alquiler ofrece más seguridad.

2 INSTALACIONES BÁSICAS

Todas las unidades de alquiler deben tener una cocina y un horno que funcionen, mosquiteras para cada ventana por debajo del quinto piso y cerraduras que funcionen en todas las ventanas y puertas de entrada y salida. Usted no está obligado a proporcionar refrigeradores, persianas, cortinas o instalaciones de lavandería, pero si los ofrece, debe hacerles mantenimiento.

3 CALEFACCIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS

Usted solo puede exigir que el inquilino pague los servicios públicos si hay contadores individuales para cada uno de los servicios que se cobran. Usted debe pagar la calefacción y el agua caliente a menos que usted y su inquilino hayan firmado un acuerdo por escrito que diga que el inquilino lo debe hacer.

4 EVALUACIÓN DE LOS INQUILINOS

Insistir en las referencias y en la constancia de empleo son formas de filtrar a los posibles inquilinos. Usted puede solicitar a los posibles inquilinos que no puedan proporcionar referencias o que no parezcan tener una fuente de ingresos suficiente o estable que tengan un cofirmante.

5 DEPÓSITO DE GARANTÍA Y ALQUILER DEL ÚLTIMO MES

En el momento de iniciar el alquiler, puede solicitar legalmente al inquilino que pague el último mes de alquiler por adelantado y un depósito de seguridad por un importe no superior al equivalente a un mes de alquiler. Si los cobra, debe, entre otras cosas, entregar los recibos correspondientes, pagar intereses anualmente y, en el caso del depósito de garantía, depositar el dinero en una cuenta separada en un banco situado en Massachusetts. Es importante que cumpla con los estrictos requisitos de la Ley de depósitos de seguridad.

6 CARGOS LEGALES E ILÍCITOS

Usted puede cobrar legalmente al inquilino el primer y el último mes de alquiler, el depósito de seguridad y la comisión de cierre. **ES ILÍCITO** que usted cobre un cargo por tenencia, por mascota, o una comisión de corredor/buscador. Usted podrá cobrar la comisión de agente/buscador si es un agente inmobiliario con licencia y tiene un convenio firmado con el inquilino.

7 REINSPECCIONES DE UNIDADES DE ALQUILER

En la mayoría de los casos, la ley exige a los propietarios que inspeccionen sus unidades de alquiler para verificar que cumplan con el Código Sanitario del Estado poco después de que se vuelvan a alquilar a nuevos ocupantes.

8 PAGO OPORTUNO DEL ALQUILER

No existe un "periodo de gracia" para el pago del alquiler. Usted tiene derecho a cobrar el alquiler el día estipulado en las condiciones del contrato de alquiler. Usted puede cobrar un cargo por demora, pero solo si existe un acuerdo escrito en vigor que lo permita. Incluso en ese caso, no se puede cobrar dicha carga salvo que el alquiler se retrase al menos 30 días.

+ Si su inquilino se retrasa en el pago del alquiler o tiene dificultades para pagarlo, puede optar a una ayuda para el alquiler de la ciudad o del estado. Para mayor información visiste boston.gov/rentalrelief.

9 MEDIACIÓN

Si usted y su inquilino tienen una disputa que no puedan resolver, considere la posibilidad de recurrir a la mediación. La mediación es un proceso informal en el que se intenta llegar a una solución con la ayuda de un mediador imparcial.

En caso de que necesite mediación, comuníquese con la Oficina para la Estabilidad de la Vivienda al (617) 635-4200 o housingstability@boston.gov. Usted también tiene la opción de presentar una queja del consumidor a la Oficina del Procurador General.

10 DESALOJOS

Si ha agotado todas las demás opciones y necesita desalojar a un inquilino, debe dar por terminado el contrato de alquiler con la debida notificación por escrito y luego presentar una acción de proceso sumario ante el tribunal. La Ley de Notificación de Estabilidad de la Vivienda exige que los arrendadores entreguen una Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos al mismo tiempo que la Notificación de Desalojo o la Notificación de No Renovación del Contrato. Esta ley también exige a los arrendadores que proporcionen a la Oficina de Estabilidad de la Vivienda una copia de la notificación de desalojo o de no renovación del contrato de alquiler y un certificado de cumplimiento/servicio. Muchos arrendadores contratan abogados para que les ayuden en lo que puede ser un proceso caro, largo y complicado. Si usted vive en un edificio ocupado por el propietario y cumple con otros criterios, usted podría calificar para recibir asistencia legal gratuita del Proyecto de Abogados Voluntarios. Comuníquese con (617) 603-1700 o celhp@vlpnet.org.