

CONTRATO DE ARRIENDAMIENTO DE LA AUTORIDAD DE VIVIENDA DE BROOKLINE CONSUBSIDIO FEDERAL

ESTE CONTRATO se efectúa entre la Autoridad de Vivienda de Brookline (en lo sucesivo denominada "BHA"), y _____ (en lo sucesivo denominado "Inquilino"), y entra en vigor a partir de la fecha siguiente: _____.

I. Descripción de las Partes y los Predios

(a) **Unidad:** La BHA, teniendo en cuenta las circunstancias del Inquilino, así como la composición de su núcleo familiar y sus necesidades de vivienda, arrienda al Inquilino (a tenor de los Términos y Condiciones establecidos en este Contrato de Arrendamiento) la unidad de vivienda UBICADA en _____ (y en lo sucesivo denominada "predios") para ser ocupada exclusivamente como residencia privada por el Inquilino y su núcleo familiar y según los términos y condiciones contenidos en este Contrato de Arrendamiento.

(b) **Composición del Núcleo Familiar:** El núcleo familiar del Inquilino está compuesto por los individuos relacionados a continuación. (Otros miembros pertenecientes al núcleo familiar que no son el Jefe del núcleo o su Cónyuge deben aparecer relacionados por orden de edad, de mayor a menor.

(c) Los predios tienen que ser usados como la única residencia privada del Inquilino y los miembros de la familia mencionados en este Contrato. Con previa aprobación por escrito, la BHA puede consentir el uso de la unidad por parte del inquilino para actividades lucrativas legales sujeto a la política de la BHA respecto a dichas actividades.

(d) Cualquier adición a los miembros de la familia mencionados en el contrato, incluyendo personal de ayuda viviendo en la unidad y menor(es) bajo cuidado paternal sustituto, pero excluyendo nacimientos naturales, adopciones y custodias adjudicadas por los tribunales, requiere la aprobación previa por escrito de la BHA. Dicha aprobación será concedida solo si los nuevos miembros de la familia aprueban los criterios de selección y hay disponible una unidad del tamaño apropiado.

El Inquilino acepta esperar por la aprobación de la BHA antes de permitir mudarse a (una) persona(s) adicional(es) a los predios. El incumplimiento por parte del Inquilino de esta disposición es una violación grave de los términos materiales del Contrato de Arrendamiento, por lo que la BHA pudiera terminar el contrato de acuerdo al Epígrafe XVI.

(e) El Inquilino informará a la BHA las bajas (por cualquier razón) de los miembros del núcleo mencionados en el Contrato de Arrendamiento dentro de los 10 días de su ocurrencia.

(f) El Inquilino y cada uno de los restantes miembros de la familia tienen que ocupar físicamente los predios arrendados como su lugar de residencia primario por un periodo de al menos nueve (9) meses. Si un miembro de la familia no ocupa dichos predios por el mínimo de nueve (9) meses durante un periodo de doce (12) meses, el Inquilino debe dar de baja a dicha persona del Contrato de Arrendamiento en un término de treinta (30) días tras la ocurrencia.

(g) En el caso de que el Inquilino deje de ocupar los predios arrendados, uno o más miembros del núcleo del Inquilino podría(n) obtener permiso para continuar su ocupación, si: (1) el Inquilino no se está mudando a una vivienda pública o asistida en otro lugar y se halla al día respecto a sus obligaciones financieras con la BHA y no está sujeto a procedimientos de desalojo; (2) el resto de los miembros del núcleo familiar son elegibles y están calificados para vivienda pública y (excepto un recién nacido de un miembro de la familia) ha residido en los predios de la unidad arrendada por al menos un año y; (3) al menos un miembro adulto (o menor emancipado) del hogar solicita y firma un nuevo Contrato de Arrendamiento con la BHA. En caso de divorcio o separación de miembros del núcleo familiar, uno de los cuales es el Inquilino, o entra en vigor una orden de protección de uno de los miembros del hogar contra otro, un tribunal de Massachusetts con jurisdicción puede determinar quién será elegible para continuar ocupando la unidad, y si entre esas personas no está incluido el Inquilino mencionado en este Contrato, este deberá abandonar los predios. En el caso de que cualquiera de los miembros de la familia del Inquilino restantes sea(n) aprobado(s) para

continuar su ocupación, si el tamaño de los predios arrendados no es ya apropiado para el núcleo, dichos miembros restantes deberán trasladarse a una unidad más pequeña si y cuando le sea ofrecida por la BHA.

II. Contrato de Arrendamiento, Término y Monto del Alquiler

(a) Término: El término de este Contrato de Arrendamiento será de un año natural, renovado como aparece estipulado en este Contrato.

(b) A menos que sea modificado o terminado de acuerdo al Epígrafe XVI que aparece más abajo, el presente Contrato de Arrendamiento será renovado automáticamente por términos sucesivos de un año natural. El monto del alquiler figura en este Contrato de Arrendamiento. El alquiler permanecerá vigente a menos que sea ajustado por la BHA según el Epígrafe VII que aparece más abajo. Las cantidades del Pago Total del Inquilino y del Alquiler del Inquilino serán determinadas por la BHA en conformidad con las regulaciones y requerimientos y de acuerdo a la Política de Admisión y Ocupación de la BHA.

(c) El alquiler es PAGADERO y DEBIDO por adelantado el primer día de cada mes y será considerado en mora pasado el séptimo día natural del mes. El alquiler pudiera incluir los servicios utilitarios públicos según se describen en el Epígrafe III, e incluye todos los servicios de mantenimiento debidos al desgaste normal. Cuando la BHA haga cualquier cambio en el monto del Pago Total del Inquilino o Alquiler del Inquilino, la BHA deberá entregar un aviso por escrito al Inquilino. El aviso debe incluir la nueva cantidad y la fecha a partir de la cual la misma será aplicable. Las redeterminaciones de alquiler estarán sujetas al Procedimiento Administrativo de Reclamación.

(d) Alquiler: El alquiler inicial (prorrateado para mes parcial) será de \$ _____ y, si corresponde, el Inquilino recibirá el beneficio de \$ _____ de parte de la BHA por Reembolso de Servicio Utilitario Público (por mes parcial) pagado al suministrador de dichos servicios por el periodo que comienza en ____/____/____ y finaliza a la medianoche de ____/____/____.

Posteriormente, el alquiler por la cantidad de \$ _____ por mes será pagadera por adelantado el primer día de cada mes, y estará en mora pasado el séptimo día del mes en cuestión. Un reembolso por concepto de servicios utilitarios públicos de \$ _____ por mes (si corresponde) será pagado por la BHA al suministrador de dichos servicios en nombre del Inquilino.

_____ Este es el alquiler fijo por los Predios.

_____ Este alquiler se basa en el ingreso y otra información brindada por el Inquilino.

III. Otros Cargos

(a) Servicios Utilitarios Públicos y Equipos Electrodomésticos: Servicios Utilitarios Públicos suministrados por la BHA. Si en la lista de abajo aparece con una (X), la BHA suministra el servicio público indicado como parte del alquiler por los predios:

() Electricidad () Gas Natural () Combustible de Calefacción () Agua () Desagüe () Otro:

Si en la lista de abajo aparece con una (X), la BHA suministrará los siguientes electrodomésticos para los predios: () Estufa () Refrigerador

(b) Subsidio para Servicio Utilitario Público: Servicio pagado por el Inquilino. Si aparece una (X) en la lista de abajo, la BHA suministrará al proveedor de servicios utilitarios públicos en nombre del Inquilino una asignación mensual para servicios públicos por la cantidad de \$ _____ para los siguientes servicios:

() Electricidad () Gas () Calefacción () Agua () Desagüe () Recogida de Basura () Estufa aportada por Inquilino () Refrigerador aportado por el Inquilino

(c) Cargos por Exceso de Electrodomésticos (No aplicable a Inquilinos que pagan servicios utilitarios públicos directamente al suministrador de estos.) Cargos por exceso de electrodomésticos son debidos por o siguiente:

Aires Acondicionados: Un cargo adicional de \$ _____ será pagadero por cada aire acondicionado en los predios.

Otros Electrodomésticos: Un cargo adicional de \$ _____ por cada mes de ocupación por el/los siguiente(s) electrodoméstico(s):

(d) Depósito de Seguridad. El Inquilino acepta pagar \$ _____ como depósito de seguridad.

Además de ser responsable por el alquiler, el Inquilino es responsable del pago de ciertos otros cargos especificados en este Contrato de Arrendamiento.

(e) Costos de Mantenimiento. El costo por servicios o reparaciones debidos a daños por negligencia o intencionales a la unidad de vivienda, áreas o terrenos comunes más allá del desgaste normal, ocasionado por el Inquilino, miembros de su hogar o huéspedes. Cuando la BHA determine que el mantenimiento necesitado no ha sido causado por desgaste natural, al Inquilino le será facturado el costo de dicho servicio, según el Programa de Cargos por Mantenimiento anunciado por la BHA o (para trabajo no incluido en la lista de Cargos de Mantenimiento Programado) sobre la base del costo real de la BHA por concepto de fuerza de trabajo y materiales necesarios para completar el trabajo. Si se requiere tiempo extra, se aplicarán cargos por ello.

(f) Exceso de Cargos por Servicios Públicos. En complejos de vivienda donde los servicios utilitarios públicos son suministrados por la BHA, se aplicará un cargo por exceso de consumo debido a operación de electrodomésticos principales. Este cargo no corresponde a Inquilinos que pagan sus servicios públicos directamente al suministrador.

(g) Cargos por Instalación. Es posible que se le cargue al Inquilino por instalación de aires acondicionados aportados por él.

(h) Cargos por Tardanzas. Se aplicará un cargo de \$1.00 por día de atraso en el pago del alquiler u otros cargos pagados después del séptimo día natural de cada mes. BHA entregará un aviso por escrito de la cantidad de cualquier cargo adicional al alquiler del Inquilino, y cuándo debe ser abonado. Los cargos adicionales al alquiler deben abonarse no antes de dos semanas luego de que el Inquilino reciba el aviso por escrito de BHA acerca del cargo.

IV. Lugar de Pago

El alquiler y otros cargos pueden pagarse en la oficina de administración principal ubicada en 90 Longwood Avenue, Brookline, MA 02446. La BHA no aceptará dinero en efectivo. A los Inquilinos que hayan pagado con un cheque que sea devuelto por insuficiencia de fondos se les pedirá hacer todos los pagos futuros por medio de cheque de caja o giro postal (cashier's check o money order).

V. Depósito de Seguridad

(a) Responsabilidades del Inquilino: El Inquilino acepta pagar una cantidad igual a la mayor de \$ _____ o un mes de pago total del Inquilino. La cantidad en dólares de depósito de seguridad del Inquilino es _____.

(b) Responsabilidades de la BHA: La BHA utilizará el depósito de seguridad al término de este contrato:

Para pagar por el costo de cualquier cargo por alquiler u otro cargo debido por el Inquilino al término de este contrato.

Para reembolsar el costo de reparación de cualquier daño por negligencia o intencional a la vivienda causado por el Inquilino, miembros de la familia o huéspedes.

El depósito de seguridad no puede ser usado para pagar alquiler u otros cargos mientras el Inquilino ocupe la unidad de vivienda. No se devolverá el depósito de seguridad hasta que el Inquilino haya dejado la unidad de vivienda y la BHA haya inspeccionado la misma.

La devolución de un depósito de seguridad se efectuará dentro de los 30 días posteriores a que el Inquilino se haya mudado. BHA acepta devolver el depósito de seguridad al Inquilino cuando se mude, menos las deducciones por cualquier costo indicado antes, siempre que el Inquilino entregue a la BHA la nueva dirección. Si se hace cualquier deducción, la BHA dará al Inquilino una declaración por escrito de cualquier costo por daños y/u otros cargos deducidos del depósito de seguridad.

VI. Servicios Públicos Utilitarios y Electrodomésticos

(a) Servicios Públicos Utilitarios suministrados por la BHA. Si aparece marcado con una (X) en el Epígrafe III del Contrato, la BHA suministrará el servicio indicado: electricidad, gas natural, combustible para calefacción, agua, servicio de desagüe, recogida de basura. La BHA no será responsable por el fallo del servicio público por ningún motivo fuera de su control.

Si aparece marcado con una (X) en el Epígrafe III del Contrato, la BHA suministrará una estufa y un refrigerador. Otros electrodomésticos principales, aires acondicionados, congeladores, lavadoras, secadoras, etc., pueden ser instalados y operados solo con una aprobación por escrito de la BHA. Un cargo mensual por servicio será pagadero por el Inquilino para electricidad usada en

la operación de tales equipos, como se muestra en el programa situado en la Oficina de Proyectos.

(b) Servicios Públicos Utilitarios pagados por el Inquilino. Si el Inquilino reside en un complejo en el que la BHA no suministra electricidad, gas natural, combustible para calefacción, servicio de desagüe o recogida de basura, se establecerá una Asignación para los servicios públicos apropiada para el tamaño y tipo de la unidad de vivienda para los servicios que el Inquilino pague directamente al suministrador. El Pago Total del Inquilino menos la Asignación para los servicios utilitarios públicos es igual al alquiler. Si la Asignación para dichos servicios excede el Pago Total del Inquilino, la BHA pagará mensualmente un Reembolso por concepto de servicios utilitarios cada mes. La BHA pudiera modificar la Asignación en cualquier momento durante el término del Contrato y daría al Inquilino un aviso por escrito de 60 días sobre la Asignación revisada junto con cualquier cambio resultante en el alquiler del Inquilino o Reembolso de servicios públicos utilitarios. Si la factura real de los servicios públicos del Inquilino excede la asignación por concepto de dichos servicios, el Inquilino será responsable del pago de la factura al suministrador. Si la factura del Inquilino es MENOR que la asignación, el Inquilino recibirá el beneficio de tal ahorro.

(c) Responsabilidades del Inquilino. El Inquilino acepta no malgastar los servicios públicos proveídos por la BHA y cumplir con cualquier ley, regulación o directiva de cualquier entidad gubernamental reguladora de servicios públicos o combustibles. El Inquilino también acepta obedecer cualquier ordenanza local o Reglamentos del Complejo que restrinja o prohíba el uso de calefactores portátiles en unidades multihabitacionales.

VII. Términos y Condiciones

Los siguientes términos y condiciones de ocupación constituyen parte del Contrato de Arrendamiento.

(a) Uso y Ocupación de la Vivienda. El Inquilino tendrá derecho al uso y ocupación exclusivos de la unidad de vivienda para el Inquilino y otros miembros del núcleo familiar enumerados en el Contrato de Arrendamiento. Con el consentimiento previo por escrito de la BHA, los miembros del núcleo familiar pueden llevar a cabo actividades lucrativas legales en la unidad de vivienda. Esta disposición permite acomodamientos razonables de los huéspedes o visitantes del Inquilino por un periodo no superior a los veintiún (21) días en doce (meses). Un permiso de extensión de dicho periodo puede ser otorgado a través de una petición por escrito a la BHA.

(b) Redeterminación de Alquiler, Dimensión de la Vivienda y Elegibilidad. El alquiler es la cantidad debida cada mes hasta que se modifique como aparece descrito a continuación.

(1) El estatus de cada familia será reexaminado al menos una vez al año. A los Inquilinos que pagan un alquiler fijo se les reexaminará cada tres años. En la recertificación anual el Inquilino certificará el cumplimiento de las ocho (8) horas mensuales de servicio comunitario requerido, si corresponde.

(2) El Inquilino promete suministrar a la BHA, cuando se le solicite, información detallada acerca de: composición familiar, edad de los miembros de la familia, ingresos y fuentes de ingresos de todos los miembros de la familia, activos, actividades de servicio e información relacionada necesaria para determinar elegibilidad, ingreso anual, ingreso ajustado y alquiler. El no suministrar tal información cuando se le solicite es una grave violación de los términos del Contrato de Arrendamiento y la BHA pudiera terminar el Contrato de Arrendamiento. Toda información tiene que ser verificada. El Inquilino acepta cumplir con la solicitud de la BHA para verificar, firmando consentimiento de divulgaciones de terceros, presentando documentos para revisión o proveyendo otras formas adecuadas de verificación. La BHA dará al Inquilino notificación razonable de lo que él debe hacer y de la fecha para la cual deberá hacerlo para cumplir este acápite. Esta información será utilizada por la BHA para decidir si el monto del alquiler ha de ser modificado y si la dimensión de la vivienda es aún apropiada para las necesidades del Inquilino. Esta determinación será tomada de acuerdo con la Política de Admisión y Ocupación Continuada, que se halla expuesta al público en la Oficina de Proyecto. Una copia de las políticas puede ser obtenida a expensas de la persona que la solicite.

(3) El alquiler no cambiará durante el periodo entre reexaminaciones regulares, A MENOS QUE durante tal periodo:

(a) El Inquilino pueda verificar un cambio en sus circunstancias (como merma o pérdida de ingreso) que justifique una reducción del alquiler, exceptuando que el alquiler no deba reducirse debido a que la subvención TANF del Inquilino sea reducida porque el Inquilino ha cometido fraude contra bienestar social o no haya cumplido con un requisito de autosuficiencia económica del departamento de bienestar social. Si se concede una reducción, el Inquilino tiene que informar aumentos subsecuentes en el ingreso dentro de 10 días de la ocurrencia, hasta el próximo reexamen programado. (El incumplimiento en informar dentro de los 10 días puede resultar en un cargo retroactivo en el alquiler).

(b) Si se detecta que el Inquilino ha falseado los hechos sobre los que se basa la renta de modo que paga menos alquiler del lo que hubiera debido pagar, la BHA puede aplicar un aumento retroactivo del alquiler al primero del mes posterior a aquel mes en el que haya ocurrido la distorsión de los hechos.

(c) Fórmulas o procedimientos para determinar el alquiler son modificados por ley o regulación federal.

(4) Todos los cambios en la composición de la familia tienen que ser informados al Administrador del Inmueble dentro de los 10 días posteriores a la ocurrencia. El no hacerlo dentro de los mencionados 10 días podría resultar en un cargo retroactivo al alquiler.

(5) Este Contrato de Arrendamiento no será revisado si: (a) el nuevo miembro de la familia no satisface los criterios de admisión según la política de la BHA; o (b) la adición del nuevo miembro de la familia fuera a causar una sobreocupación en violación del Código Sanitario Estatal y el aumento en el tamaño de la familia no es el resultado de un nacimiento, cambios en custodia, adopción, matrimonio o reconciliación marital; o (c) la adición del nuevo miembro de la familia causaría una sobreocupación en violación del Código de Sanidad Estatal, y el aumento en el tamaño de la familia no es el resultado del retorno de los hijos o padres del Inquilino que han estado con anterioridad en la lista del Contrato de Arrendamiento menos de doce meses antes de la solicitud de adición al núcleo familiar.

(c) Ajustes de Alquiler. El Inquilino será notificado por escrito de cualquier ajuste al alquiler debido a las situaciones descritas. Todas las notificaciones indicarán la fecha de entrada en vigor del ajuste del alquiler.

- (1) En el caso de una reducción del alquiler, el ajuste entrará en vigor el primer día del mes siguiente tras el informe del cambio en cuestión, si el Inquilino informa el cambio en tiempo, como se ha especificado antes.
- (2) En el caso de un aumento de alquiler cuando hay un aumento en el ingreso después de una reducción del alquiler previa y se informa dentro de los 10 días naturales de su ocurrencia, el aumento será efectivo el primer día del 2do mes que sigue al mes en el que se efectuó el informe.
- (3) En el caso de un aumento de alquiler debido a una distorsión de la información, no haber reportado un cambio en la composición de la familia o no haber informado un aumento de ingreso (luego de una reducción de alquiler por la política de alquiler fijo), la BHA aplicará un aumento retroactivo de alquiler al primer mes que sigue al mes en el que ocurrió la desinformación.

(b) Traslados

- (1) El Inquilino acepta que si la BHA determina que el tamaño o diseño de la unidad de vivienda ya no es apropiado a las necesidades del Inquilino, la BHA enviará al Inquilino una notificación por escrito. El Inquilino acepta asimismo aceptar un nuevo Contrato de Arrendamiento para una unidad de vivienda diferente de tamaño o diseño apropiado.
- (2) La BHA pudiera trasladar al Inquilino a otra unidad si se determina necesario para rehabilitar o demoler la unidad del Inquilino.
- (3) Un Inquilino sin incapacidades que está alojado en una unidad con instalaciones especiales tiene que trasladarse a una unidad sin las mismas si otro Inquilino con discapacidades necesita la unidad.
- (4) En el caso de traslados involuntarios, podría pedírsele al Inquilino mudarse a la unidad puesta a disposición por la BHA. Al Inquilino se le darán 15 días para mudarse tras el aviso de traslado. Si el Inquilino se niega a mudarse, la BHA pudiera terminar el Contrato de Arrendamiento.
- (5) Los traslados involuntarios están sujetos a los Procedimientos de Reclamaciones y el traslado no puede efectuarse hasta que haya transcurrido el tiempo para presentar una reclamación o el procedimiento haya sido completado.
- (6) BHA considerará cualquier solicitud del Inquilino para traslado según las prioridades de traslado establecidas en las Políticas de Admisión y Ocupación.

VIII. Obligaciones de la BHA

La BHA estará obligada a:

- (a) Mantener la unidad de vivienda y el complejo en un estado respetable, seguro y sanitario;

(b) Cumplir con los requisitos correspondientes de los códigos de construcción y vivienda así como las regulaciones de HUD que incidan materialmente en la salud y la seguridad;

(c) Realizar las reparaciones necesarias a la unidad de vivienda;

(d) Mantener la edificación del complejo, instalaciones y otras áreas comunes por lo demás no asignadas al Inquilino para su cuidado y mantenimiento, limpias y en estado seguro;

(e) Mantener en buen estado y funcionando segura y correctamente la electricidad, plomería, instalaciones sanitarias, calefacción, ventilación y otras instalaciones y equipos, incluyendo elevadores suministrados o de suministro requerido por la BHA;

(f) Proveer y mantener receptáculos e instalaciones (excepto contenedor para uso exclusivo de una familia residente individual) para depósito de desperdicios, basura y otros desechos sacados de los predios por el Inquilino como lo requiere este Contrato de Arrendamiento;

(g) Suministrar agua corriente y cantidades suficientes de agua caliente a horas apropiadas durante el año, según la costumbre y uso locales, EXCEPTO donde al edificio que incluye la unidad de vivienda no se le requiera estar equipado para ese fin, o donde calefacción o agua caliente sea generada por una instalación bajo el control exclusivo del Inquilino y suministrada por una conexión directa del servicio público;

(h) Notificar al Inquilino de los motivos específicos para cualquier acción adversa propuesta por parte de la BHA. (Tal acción incluye pero no se limita a: propuesta de terminación del Contrato de Arrendamiento, traslado del Inquilino a otra unidad, cambio en el monto del alquiler o imposición de cargos por mantenimiento y reparación o exceso de consumo de servicios públicos utilitarios). Cuando se le requiera a la BHA dar la oportunidad al Inquilino de tener una audiencia, según el procedimiento de reclamaciones de la BHA respecto a una acción adversa propuesta:

La Notificación de la acción adversa propuesta deberá informar al Inquilino del derecho a solicitar la mencionada audiencia. En el caso de una notificación de terminación del Contrato de Arrendamiento, dicha notificación misma constituirá un aviso adecuado de la acción adversa propuesta.

En el caso de una acción adversa propuesta diferente a la terminación del Contrato de Arrendamiento, la BHA no llevará a cabo la acción propuesta hasta que haya expirado el tiempo a disposición para solicitar la audiencia o (si la audiencia fue solicitada en tiempo) el proceso de reclamación haya sido completado.

(i) Proveer servicios de fumigación según sea necesario. El Inquilino podría recibir un cargo por servicios especiales de fumigación requeridos como consecuencia de su incumplimiento al no mantener los predios arrendados limpios e higiénicos o no haberlos preparado adecuadamente para servicios de fumigación programados.

IX. Obligaciones del Inquilino

El Inquilino estará obligado a:

(a) No asignar a otros el Contrato de Arrendamiento, ni subcontratar la unidad de vivienda.

(b) (1) No dar alojamiento a pensionistas ni subinquilinos;

(2) No dar alojamiento a huéspedes por largos periodos (más de veintiún (21) días en un periodo de doce (12) meses) sin un consentimiento previo de la BHA.

(c) Usar los predios solamente como vivienda privada y residencia primaria del Inquilino y su núcleo familiar como se identificara en el Contrato de Arrendamiento, y no usar ni permitir su uso para ningún otro propósito, exceptuando que el Inquilino pudiera realizar actividades legales lucrativas con permiso de la BHA, cuando la BHA ha determinado que tales actividades son incidentales al uso primario de la unidad contratada como residencia por los miembros del núcleo familiar.

Esta estipulación no excluye el cuidado provisional de menores o cuidadores de miembros de la familia del Inquilino residiendo en el hogar, si el alojamiento de tales personas es conforme a los estándares de ocupación de la BHA y mientras esta haya concedido autorización por escrito previamente para que el/los menor(es) o cuidador(es) resida(n) en la unidad.

(d) Cumplir las regulaciones necesarias y razonables promulgadas por la BHA para el beneficio y bienestar del complejo habitacional y los inquilinos. Estas regulaciones serán colocadas en un lugar visible en la oficina del complejo e incorporadas como referencia en este Contrato de Arrendamiento. La violación de tales regulaciones constituye una violación del Contrato de Arrendamiento.

(e) Cumplir con los requerimientos de los códigos estatales y locales de edificación o vivienda correspondientes, que incidan materialmente en la salud y/o seguridad del Inquilino y su núcleo familiar.

(f) Mantener la unidad de vivienda y otras áreas similares que pudieran ser asignadas al Inquilino para su exclusivo uso limpias y seguras. Esto incluye mantener las entradas delantera y trasera y pasillos de su uso exclusivo libres de peligro y basura y mantener el jardín desprovisto de escombros y basuras.

(g) Botar toda basura, trastos y otros desperdicios de la unidad de vivienda de forma segura y sanitaria solamente en contenedores aprobados o provistos por la BHA. Abstenerse y hacer que los miembros del hogar y huéspedes se abstengan de sacar o dejar trastos y basura en las áreas comunes.

(h) Utilizar solo de forma razonable todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, de calefacción, ventilación aires acondicionados y de otro tipo así como accesorios, incluyendo elevadores.

(i) Abstenerse y hacer que los miembros del hogar y huéspedes se abstengan de destruir, pintarrajar, dañar o remover partes de la unidad de vivienda o el complejo.

(j) Pagar cargos razonables (diferentes a desgaste normal) por la reparación de daños a la unidad, edificios del complejo, instalaciones o áreas comunes causados por el Inquilino, miembros del núcleo familiar o huéspedes.

(k) Actuar y hacer que los miembros del núcleo y huéspedes actúen de modo que:

(1) No disturben el disfrute en paz de otros residentes de sus alojamientos; y

(2) Contribuyan al mantenimiento de todo el complejo de la BHA en un estado respetable, seguro y sanitario.

(l) Garantizar que el Inquilino, ningún miembro del núcleo, huésped u otra persona bajo el control del Inquilino:

(3) No incurra en actividades delictivas, incluyendo pero no limitada a agresión sexual en los locales de la BHA o fuera de ellos de modo que atente contra la salud, seguridad o derecho a disfrutar en paz de las dependencias de la vivienda pública de la BHA por otros residentes y empleados de la misma, o

(4) No incurra en actividades delictivas relacionadas con drogas criminal en los locales de la Autoridad de Vivienda o cerca de ellos. Cualquier actividad delictiva que viole la oración anterior será causa para la terminación del inquilinato y desalojo de la unidad. Para fines del presente Contrato de Arrendamiento, el término actividad delictiva relacionada con drogas significa posesión ilegal, manufactura, venta, distribución, uso o posesión con intención de fabricar, vender, distribuir o usar sustancias controladas según la ley federal o estatal, o

(5) Se abstenga del abuso de alcohol que la BHA determine interfiere con la salud, seguridad, o derecho al disfrute en paz de las dependencias de la BHA por otros residentes.

(m) No modificar, reparar ni redecorar el interior de la unidad de vivienda u otro equipo, ni instalar equipos adicionales o electrodomésticos principales sin el consentimiento por escrito de la BHA. No hacer cambios a cerraduras ni instalar nuevas sin la aprobación por escrito de la BHA. No usar clavos, tachuelas, tornillos, soportes o fijadores en ninguna parte de la unidad de vivienda (con excepción de una cantidad razonable de colgantes para cuadros) sin autorización de la BHA.

(n) Informar antes a la BHA, según el Epígrafe XV, si el Inquilino dejará desocupada la unidad de vivienda por cualquier periodo superior a una semana natural.

(o) Actuar cooperativamente con vecinos y personal de la BHA. Abstenerse y hacer que los miembros del núcleo o huéspedes se abstengan de actuar o hablar de forma abusiva o amenazante a vecinos y personal de la BHA.

(p) No enseñar, usar ni poseer o permitir a miembros del núcleo del Inquilino o huéspedes enseñar, usar ni poseer armas de fuego ilegales (operables o inoperables) ni otra arma ilegal como se define en las leyes y tribunales del estado de Massachusetts en ningún lugar en la propiedad de la BHA.

(q) Tomar precauciones razonables para prevenir incendios y no almacenar ni guardar materiales altamente volátiles o inflamables en los predios.

(r) Evitar obstruir aceras, galerías, pasillos, elevadores o escaleras y evitar usar estos para fines diferentes al de entrada o salida de la unidad de vivienda.

(s) No colocar o colgar antenas, discos de satélite u otros dispositivos o artículos de ningún tipo de/en ninguna parte de la unidad de vivienda sin aprobación por escrito de la BHA.

(t) No colocar carteles de ningún tipo en/sobre la vivienda, excepto los permitidos según ordenanzas de zonificación y solo tras recibir permiso por escrito de la BHA.

(u) Abstenerse de y hacer que los miembros del núcleo del Inquilino se abstengan de tener, mantener, albergar o cuidar ningún animal de ningún tipo en la unidad temporal o permanentemente excepto con el permiso por escrito de la BHA en concordancia con las reglas y políticas, a menos que se conceda acomodo razonable por una discapacidad verificada que justifique la posesión de un animal de servicio o animal de compañía.

(v) Abstenerse y hacer que los miembros del núcleo del Inquilino y huéspedes se abstengan de fumar según la política de la BHA.

(w) Estacionar vehículos en la propiedad de la BHA acorde con la política de estacionamiento de la entidad y solo con un permiso de estacionamiento válido de la misma. Retirar cualquier vehículo sin una matrícula válida y pegatinas de inspección de la BHA. No estacionar vehículos en ningún derecho de vía o carril para incendios designados y marcados por la BHA. Cualquier vehículo no operativo o sin licencia, según se ha descrito antes, será retirado de la propiedad de la BHA a expensas del Inquilino. No se permiten reparaciones de automóviles en los terrenos del complejo.

(x) Cuidar razonablemente la unidad para mantenerla en condiciones tales que garanticen las normas adecuadas de salud y sanidad para el Inquilino, miembros del núcleo familiar y vecinos. EL INQUILINO NOTIFICARÁ A LA AUTORIDAD INMEDIATAMENTE AL DETECTAR LA NECESIDAD DE REPARACIONES EN SU UNIDAD y de conocer condiciones inseguras o insalubres en la unidad de vivienda o en áreas comunes y terrenos del complejo. Si el Inquilino no informa de la necesidad de reparaciones a tiempo, se considerará que ha contribuido a la ocurrencia del daño.

(y) No cometer fraude en relación con ningún programa de asistencia federal o estatal.

(z) No recibir asistencia para ocupación de ninguna otra unidad asistida en ningún programa de asistencia para vivienda federal o estatal durante el término del Contrato de Arrendamiento.

(aa) Pagar de inmediato cualquier factura de servicios públicos utilitarios suministrados al Inquilino por una conexión directamente a la compañía competente y evitar la desconexión del servicio ofrecido.

(bb) Llevar a cabo al menos 8 horas mensuales de servicio comunitario calificado por cada adulto del núcleo (tal como lo especifica la BHA) a menos que el requisito sea dispensado debido a la edad, incapacidad o el hecho de que un adulto esté excusado de ello porque trabaje, asista a una institución educacional o participe en algún otro programa de entrenamiento calificado.

X. Propiedad Personal

a. Seguro de Propiedad Personal por el Inquilino. El Inquilino será responsable de asegurar contra robo u otras catástrofes la propiedad personal de su pertenencia, la de otros miembros del núcleo o la de huéspedes.

b. Retirada de Propiedad Personal. A la terminación de este Contrato de Arrendamiento y partida del Inquilino, este deberá retirar inmediatamente toda propiedad personal de su pertenencia o de la de otros miembros del núcleo familiar o huéspedes de los predios arrendados y de la propiedad de la BHA.

c. Propiedad Personal Dejada a la Terminación del Contrato de Arrendamiento. Cualquier propiedad personal perteneciente al Inquilino, a otros miembros del núcleo familiar o a huéspedes, que no sea retirada de los predios arrendados y de la propiedad de la BHA tras la terminación del Contrato de Arrendamiento y partida del Inquilino, será considerada abandonada y podrá disponerse de ella por la BHA. El Inquilino será responsable y deberá reembolsar a la BHA por los costos de sacar, almacenar y disponer de propiedad personal tras la terminación de este Contrato de Arrendamiento.

XI. Disposiciones de la Ley de Violencia Contra las Mujeres

(a) Un incidente de violencia doméstica real o amenaza, violencia de noviazgo o acoso no será considerada como violación grave o repetida del Contrato de Arrendamiento por la víctima de la violencia y no será causa justificada para terminación del inquilinato o derecho de ocupación de la víctima. Además, actividad criminal directamente relacionada con violencia doméstica, violencia de noviazgo o acecho cometida por un miembro de la familia del hogar del inquilino o huésped u otra persona bajo el control del inquilino no será causa para la terminación del inquilinato o derechos de ocupación, si y solo si el Inquilino o miembro inmediato del núcleo familiar es víctima de tal violencia doméstica, violencia de noviazgo o acecho.

(b) No obstante lo enunciado en el epígrafe anterior o contrario a cualquier ley federal, estatal o local, la Autoridad puede bifurcar un Contrato de Arrendamiento o retirar a un miembro del núcleo de un Contrato de Arrendamiento sin importar si este es signatario del mismo para desalojar, retirar o terminar derechos de cualquier individuo que sea Inquilino u ocupante legal y que haya incurrido en actos criminales de violencia física contra miembros de la familia u otros sin desalojar, retirar o terminar los derechos de ocupación o penalizar de otro modo a la víctima de tal violencia que es también Inquilino u ocupante legal. Tal desalojo o retirada se efectuará según los procedimientos prescritos por la ley federal, estatal o local.

(c) Nada en este Epígrafe:

- (1) Limitará a la Autoridad para acatar órdenes de los tribunales respecto a los derechos de acceso o control de la propiedad, incluyendo órdenes de protección civil emitidas para proteger a la víctima y para resolver la distribución o posesión de propiedad entre los miembros del núcleo familiar en casos en los que haya una ruptura de la familia;
- (2) Limitará a la Autoridad para desalojar a un Inquilino por cualquier violación de un Contrato de Arrendamiento no basado en el acto o actos de violencia en cuestión contra el Inquilino o un miembro del núcleo familiar de este, siempre que la Autoridad no someta a un individuo que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia de noviazgo o acecho a un estándar más demandante que a otros inquilinos al determinar si desalojar;
- (3) Limitará a la Autoridad para terminar el inquilinato de ningún Inquilino si la Autoridad puede demostrar una real e inminente amenaza a otros inquilinos o empleados de la propiedad o prestando servicio en la misma si ese Inquilino no es expulsado;
- (4) Reemplaza ninguna disposición de ninguna ley federal, estatal o local que ofrezca mayor protección que la contenida en este Epígrafe a las víctimas de violencia doméstica, violencia de noviazgo o acecho.

(d) Toda la información que la Autoridad pudiera solicitar para confirmar la condición de violencia doméstica, violencia de noviazgo o acecho de una víctima, según la ley federal, deberá retenerse confidencialmente por la Autoridad y no deberá ser introducida en ninguna base de datos compartida ni suministrada a ninguna entidad relacionada, excepto en la medida en que la revelación sea:

- (1) Solicitada o consentida por escrito por el individuo;
- (2) Requerida para usarse en un procedimiento de desalojo; o
- (3) Según sea requerido por leyes correspondientes.

(e) Las siguientes definiciones son válidas para fines de este Epígrafe y este Contrato de Arrendamiento:

- (1) el término “violencia doméstica” incluye delitos graves y menores de violencia cometidos por un actual o antiguo cónyuge de la víctima, una persona con la cual la víctima tiene un hijo en común, una persona que cohabita o ha cohabitado con la víctima como cónyuge, una persona en una relación similar a la de cónyuge de la víctima según las leyes de violencia doméstica o familiar, o por cualquier otra persona contra una víctima adulta o juvenil protegida de los actos de esa persona a tenor de las leyes de violencia doméstica o violencia familiar;
- (2) “violencia de noviazgo” es definida como violencia cometida por una persona que está o ha estado en una relación social de naturaleza romántica o íntima con la víctima; y donde la existencia de tal relación, el tipo de la relación será determinado teniendo en cuenta la extensión de la relación, el tipo de la relación y la frecuencia de interacción entre las personas involucradas en la relación;

- (3) “acecho” se define como seguir, perseguir o cometer repetidamente actos con la intención de matar, lesionar, hostigar o intimidar a otra persona, o poner bajo vigilancia con la intención de matar, lesionar, hostigar a otra persona; y, en cuyo curso o como resultado, tal seguimiento, persecución vigilancia o actor cometidos repetidamente colocan a la persona en posición razonable de temer su muerte o graves heridas corporales o causan daño emocional sustancial a dicha persona; un miembro de la familia inmediata de esa persona o el cónyuge o pareja íntima de la persona;
- (4) se entiende por “miembro familiar inmediato” de una persona a un cónyuge, padre, hermano o hermana, o hijo de esa persona; o a un individuo con el cual esa persona tenga una relación de loco parentis; o a cualquier otra persona que viva en el hogar de esa persona y esté relacionada con ella persona por sangre o matrimonio.

XII. Defectos que atentan contra la vida, la salud o la seguridad

En el caso de que la unidad de vivienda esté dañada al punto que se hayan creado condiciones peligrosas para la vida, salud o la seguridad de los ocupantes:

(a) Responsabilidades de la BHA:

- (1) La BHA tendrá la responsabilidad de reparar la unidad en un periodo razonable de tiempo tras recibir notificación sobre la situación por parte del Inquilino, aunque, si el daño fue causado por el Inquilino, miembros del hogar o sus huéspedes, los costos razonables de las reparaciones se cargarán al Inquilino.
- (2) La BHA ofrecerá al Inquilino una unidad de vivienda, si está disponible, en reemplazo, si las reparaciones necesarias no pueden efectuarse dentro de un tiempo razonable. La BHA no requiere ofrecer al Inquilino una unidad de reemplazo si el Inquilino, miembros del hogar o huéspedes causaron la condición de peligro.
- (3) El Inquilino aceptará cualquier unidad de reemplazo ofrecida por la BHA.
- (4) En el caso que la BHA, como se ha explicado antes, no pueda llevar a cabo las reparaciones y no haya acomodamiento alternativo disponible, entonces el alquiler se rebajará proporcionalmente según sea la gravedad del daño y la pérdida de valor como vivienda. No habrá rebaja del alquiler si el Inquilino rechaza un acomodamiento alternativo o si el Inquilino, miembros del hogar o huéspedes causaron el daño.
- (5) Si la BHA determina que la unidad es inhabitable debido al inminente riesgo para la vida, salud o seguridad del Inquilino, y este rechaza un alojamiento alternativo, este Contrato de Arrendamiento será terminado y cualquier alquiler pagado se devolverá al Inquilino.

(b) Responsabilidades del Inquilino:

- (1) El Inquilino notificará de inmediato al administrador del complejo del daño e intentará bajar el alquiler, cuando el daño sea o se convierta en lo suficientemente grave para que el Inquilino crea merece esa rebaja.
- (2) El Inquilino acepta continuar pagando el monto total del alquiler, menos la parte rebajada acordada por la BHA durante el tiempo en el cual el defecto no sea corregido.

XIII. Inspecciones de mudanza a la unidad y de la unidad

(a) Inspección de mudanza a la unidad. La BHA y el Inquilino o su representante inspeccionarán la unidad de vivienda antes de que el Inquilino la ocupe. La BHA dará al Inquilino una declaración por escrito sobre el estado de la misma, por fuera y por dentro y anotará cualquier equipo provisto con la unidad. La declaración será firmada por la BHA y el Inquilino y se conservará una copia en el expediente del Inquilino. La BHA corregirá cualquier deficiencia notada en el informe de la inspección, sin costo para el Inquilino.

(b) Inspección de mudanza de la unidad. La BHA inspeccionará la unidad en el momento en que el Inquilino la vacíe y dará a este una declaración por escrito de los cargos, si los hay, de los que el Inquilino es responsable. El Inquilino y/o su representante pueden acudir a la inspección, a menos que el Inquilino se vaya si notificar a la BHA.

XIV. Entrada a Predios durante el Inquilinato

(a) Responsabilidades del Inquilino.

(1) El Inquilino acepta que permitirá al agente, empleado o contratista debidamente autorizado ingresar a la unidad del Inquilino durante horas razonables (8:00 A.M. a 5:00 P.M.) para fines de realización de mantenimientos de rutina, hacer reparaciones o mejoras, inspeccionar la unidad o mostrar la unidad para volver a arrendarla [966.4 (j)(1)].

(2) Cuando el Inquilino llame para solicitar mantenimiento a la unidad, la BHA deberá intentar llevar a cabo dicho mantenimiento a una hora conveniente para el Inquilino. Si el Inquilino está ausente de la unidad cuando la BHA vaya a efectuar el mantenimiento, la solicitud del Inquilino constituirá el permiso para entrar a ella.

(b) Responsabilidades de la BHA.

(1) La BHA notificará por escrito al Inquilino con al menos 48 horas su intención de ingresar a la unidad. La BHA podrá entrar solo a horas razonables.

(2) La BHA podrá entrar a la unidad de vivienda del Inquilino a cualquier hora sin notificarlo anticipadamente cuando haya una causa razonable para creer que existe una emergencia.

(3) Si el Inquilino y todos los miembros adultos del núcleo familiar están ausentes de la unidad en el momento de la entrada de la BHA, esta deberá dejar una nota por escrito especificando la fecha, hora y propósito de la entrada, antes de abandonar la unidad.

XV. Procedimientos de Notificación

(a) Responsabilidad del Inquilino. Cualquier notificación a la BHA ha de ser por escrito, entregada a la oficina del complejo o a la oficina central de la BHA, o enviada por correo prepago de primera clase, debidamente destinada.

(b) Responsabilidad de la BHA. Notificaciones al Inquilino han de ser por escrito, entregadas a este o a cualquier adulto del núcleo residente en la unidad, o enviada por correo de primera clase dirigida al Inquilino.

(c) Correo de primera clase sin abrir, cancelado, devuelto por la Oficina de Correos será evidencia suficiente de que la notificación fue entregada.

(d) Si el Inquilino tiene deficiencia visual, todas las notificaciones tienen que estar en un formato accesible, a menos que la administración tenga conocimiento real de que Inquilino posee la asistencia regular de una persona con visión, disponible para leer la notificación al Inquilino a tiempo.

XVI. Terminación del Contrato de Arrendamiento

Al terminar el Contrato de Arrendamiento, la BHA y el Inquilino deberán seguir los siguientes procedimientos:

(a) Este Contrato de Arrendamiento puede ser terminado solo por violaciones graves o repetidas de términos materiales del mismo, tales como incumplir los pagos debidos según el Contrato o incumplir las obligaciones del Inquilino establecidas anteriormente en el Epígrafe IX, o por causas justificadas. Violaciones graves o repetidas de los términos incluirán pero no se limitarán a:

(1) Incumplimiento en el pago del alquiler u otros pagos cuando son debidos;

(2) Pagos atrasados repetidamente, lo que se definirá como incumplimiento en pagar el monto del alquiler u otros cargos debidos para el quinto día de cada mes. Cuatro pagos tardíos de este tipo en un periodo de 12 meses constituirá pago tarde repetidamente;

(3) Incumplimiento en el pago de facturas por servicios utilitarios públicos cuando el Inquilino es responsable de pagar dicha factura directamente al suministrador del servicio público;

(4) Desinformación sobre ingreso, activos o composición de la familia;

(5) No entregar en tiempo cualquier certificación, consentimiento de divulgación, información o documentación sobre

ingreso familiar necesario para procesar reexámenes anuales o redeterminaciones internas;

(6) Daños graves o repetidos a la unidad de vivienda, creación de peligros físicos en la unidad, áreas comunes, terrenos o áreas de estacionamiento de cualquier lugar del complejo;

(7) Actividad ilegal o de otro tipo que afecte el medio social o físico del complejo, incluyendo pero no limitada a actividad delictiva que amenace la salud, seguridad o derecho al disfrute en paz en cualquier predio habitacional público de la BHA por parte de inquilinos, empleados o agentes de la BHA o cualquier actividad delictiva relacionada con drogas en los predios o cerca de ellos, o cualquier propiedad de la BHA, incluyendo: (a) posesión o porte ilegal de un arma en propiedad de la BHA o cerca de la misma, en violación de la M.G.L. c. 269 s10(Ley General de Massachusetts, capítulo 269 sección 10); (b) posesión o uso ilegal de un dispositivo explosivo o incendiario u otros dispositivos explosivos como se definen en la M.G.L. c. 266 s 101, 102, 102A, y 102B, en la propiedad o cerca de la propiedad de la BHA; (c) uso de los predios para fines ilegales o inmorales por un Inquilino, miembro del núcleo familiar de este o huésped invitado de un Inquilino, incluyendo pero sin limitarse a uso de los predios para fines de prostitución, asignación lascivia, juego ilegal o la conservación, venta, o producción ilegal de bebidas alcohólicas, o la conservación, venta o producción ilegal de sustancias controladas de Clase A, B,C, D, o E, tal como se definen en M.G.L. c. 94Cs.31 por el Inquilino, un miembro del núcleo familiar de este o cualquier huésped invitado del, o cualquier otra persona en los predios con el consentimiento del Inquilino.

(8) Cualquier incendio en los predios de la BHA causados por descuido o no atender lo que se está cocinando.

(9) Creación o mantenimiento de una amenaza grave a la salud o seguridad de otros inquilinos o empleados, o agentes de la BHA.

(10) Actividad delictiva relacionada con drogas por el jefe de núcleo, cualquier miembro del núcleo o cualquier huésped, que tenga lugar en los predios o cerca del edificio de la autoridad.

(11) Abuso de alcohol por parte del jefe de núcleo, de cualquier miembro del núcleo o cualquier huésped, que la autoridad de vivienda determine interfiere con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute en paz de los predios por parte de otros residentes.

(12) Uso ilegal de sustancias controladas por el jefe de núcleo, cualquier miembro del núcleo o cualquier huésped del mismo que la BHA determine interfiere con la salud, seguridad o el derecho al disfrute en paz de los predios por parte de otros residentes.

(13) Si bien el Contrato de Arrendamiento del Inquilino deberá ser renovado automáticamente para todos los fines, la violación del servicio comunitario y/o requisitos de autosuficiencia serán causa para la no renovación del Contrato del Inquilino por parte de la BHA al final del término de doce meses del Contrato de Arrendamiento.

(14) El exceso de ingresos que excedan el máximo permitido según la Política de Admisión y Continuación de Ocupación vigente.

(15) El no mudarse a un tamaño apropiado de unidad de vivienda tras quince (15) días de notificación de disponibilidad por parte de la BHA en concordancia con el Epígrafe VII (d)(4).

(16) El incumplimiento del Contrato de Arrendamiento o un Apéndice al Contrato de Arrendamiento.

(17) Violación grave o reiterada de los otros términos, condiciones o convenios materiales de este Contrato de Arrendamiento, incluyendo pero no limitado al Epígrafe IX a que aparece más arriba.

(18) Otra causa justificada.

(b) La BHA entregará una notificación por escrito de la terminación propuesta del Contrato de Arrendamiento con:

1. Catorce (14) días de antelación en el caso de incumplimiento en el pago del alquiler;

2. Un tiempo razonable pero no superior a treinta días, considerando la gravedad de la situación cuando la salud de otros inquilinos o el personal de la BHA esté amenazada;

3. Treinta (30) días de antelación en cualquier otro caso.

(c) El aviso de terminación:

1. El aviso de terminación al Inquilino deberá especificar las razones para la terminación, informará al Inquilino de su derecho a responder como estime y el derecho del Inquilino a examinar directamente los documentos de la BHA relevantes para la terminación o desalojo.

2. Cuando se requiera que la BHA ofrezca al Inquilino la oportunidad de una audiencia de reclamación, el aviso deberá informar también al Inquilino sobre su derecho a solicitar tal audiencia según los procedimientos de reclamación de la BHA.

3. Cualquier notificación para desocupar (o dejar) la unidad requerido por ley estatal o local puede combinarse o efectuarse simultáneamente con el aviso de terminación del Contrato de Arrendamiento según el presente Epígrafe. El Aviso para desocupar la unidad tiene que ser por escrito y especificar que si el Inquilino no abandona los predios dentro del periodo reglamentario se llevará a efecto acción apropiada contra el Inquilino y puede requerírsele al mismo pagar los costos de los tribunal y honorarios de abogados.

4. Cuando se requiera que la BHA ofrezca al Inquilino la oportunidad de una audiencia de reclamación respecto a la terminación del Contrato de Arrendamiento según el procedimiento de reclamación, el inquilinato no terminará (incluso si cualquier Notificación de desalojar la unidad según la ley estatal o local ha expirado) hasta que el periodo para solicitar la audiencia haya expirado, o (si se solicita una audiencia) el proceso de reclamación ha sido completado.

5. Cuando no se requiere que la BHA ofrezca al Inquilino la oportunidad de una audiencia según el procedimiento de reclamación, y la BHA ha decidido excluir la audiencia de reclamación de su procedimiento de reclamación, la notificación de la terminación del Contrato de Arrendamiento deberá

(a) exponer que el Inquilino no tiene derecho a una audiencia de reclamación sobre la terminación; (b) especificar que el procedimiento de desalojo judicial a aplicarse por parte de la BHA para desalojo y que la HUD ha determinado que dicho procedimiento de desalojo contempla la posibilidad de una audiencia en un tribunal que contenga los elementos básicos de un proceso debido tal como se define en las regulaciones de HUD; y (c) establecer si el desalojo es debido a actividad delictiva que amenaza la salud o seguridad de residentes o personal o por actividad delictiva relacionada con drogas. La BHA puede desalojar al Inquilino de la unidad solamente presentando una acción judicial.

(d) El Inquilino puede terminar este Contrato de Arrendamiento en cualquier momento dando una notificación de treinta días como se explica más arriba en el Epígrafe XV.

(e) Al decidir si se desaloja por actividad delictiva, la BHA tendrá la discreción de considerar (o no) todas las circunstancias del caso, incluyendo la gravedad del delito, el alcance de la participación o conocimiento de los miembros de la familia en el mismo y los efectos que ello tendría en miembros de la familia no involucrados en la actividad prohibida y vecinos de la familia. En casos apropiados, la BHA pudiera permitir continuar la ocupación al resto de los familiares y podría imponer la condición de que quienes hayan participado en la actividad proscrita no podrán ni residir ni visitar la unidad. La BHA pudiera requerir a un miembro de la familia que se ha involucrado en el uso ilegal de drogas presentar evidencia creíble de la terminación exitosa de un programa de tratamiento como condición para permitírsele residir en la unidad.

XVII. Procedimientos y Requerimientos respecto a Reclamaciones

Todas las disputas referentes a las obligaciones del Inquilino o administración serán resueltas de acuerdo con el procedimiento federal de reclamaciones en vigor en el momento en que surja la disputa.

XVIII. Dispensa

Ninguna demora o fallo por parte de la BHA en el ejercicio de cualquier derecho a tenor del presente Contrato de Arrendamiento y ningún ejercicio simple o parcial de derecho alguno tal constituirá una dispensa (post o prospectiva) de ese ni ningún otro derecho, a menos que sea expresamente estipulado en este Contrato.

XIX. Acomodo Razonable

Para todos los aspectos del Contrato de Arrendamiento y procedimientos respecto a reclamaciones, a una persona incapacitada se le

proveerá un acomodo razonable en la medida necesaria para proveerle la oportunidad de usar y ocupar la unidad de vivienda igual que una persona no discapacitada.

XX. Modificación del Contrato de Arrendamiento

Excepto en el caso de cambios en el alquiler y la composición del núcleo familiar, la modificación del contrato tiene que ser efectuada por una cláusula adscrita al Contrato de Arrendamiento suscrito por ambas partes. Políticas, regulaciones, cargos y asignaciones incorporados en este Contrato de Arrendamiento por referencia pueden ser modificados en concordancia con las regulaciones de HUD.

EL INQUILINO ACEPTA QUE HA LEÍDO Y ENTIENDE TODAS LAS DISPOSICIONES DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ACEPTA ASIMISMO ESTAR OBLIGADO A SUS DISPOSICIONES Y CONDICIONES TAL CUAL APARECEN ESCRITAS.

El Apéndice Guía de Declaraciones debe ser llenado con información específica de la propiedad, excepción hecha de las iniciales y firma del solicitante, que se obtienen al firmar el Contrato de Arrendamiento.

Ejecución: Con la firma del Inquilino a continuación, el Inquilino y su núcleo familiar están aceptando los términos y condiciones de este Contrato de Arrendamiento y todos los documentos adicionales que forman parte del Contrato de Arrendamiento por referencia.

INQUILINO _____ FECHA _____

AUTORIDAD DE VIVIENDA DE BROOKLINE _____ FECHA _____

CERTIFICACIÓN DEL INQUILINO

Yo, _____ certifico por la presente que yo y los demás miembros de mi núcleo familiar no hemos cometido ningún fraude en conexión con ningún programa de asistencia federal, con la salvedad de que dicho fraude haya sido completamente revelado a la BHA antes de efectuarse el presente Contrato de Arrendamiento o antes de la aprobación por parte de la BHA de la ocupación de la unidad por el miembro del núcleo familiar.

Certifico además que toda la información o documentación presentada por mí u otros miembros del núcleo familiar en conexión con cualquier programa de asistencia de vivienda federal (antes y durante el término del Contrato de Arrendamiento) son ciertas y completas a mi leal saber y entender.

Firma del Inquilino

Fecha