

Sección I: DESCRIPCIÓN DE LAS PARTES Y DEL INMUEBLE ARRENDADO

La Autoridad de Vivienda de Brookline (en lo sucesivo denominada LHA) arrienda a _____ (Inquilino) _____ dirección y número del apartamento en el inmueble arrendado) con _____ habitaciones, comenzando _____ hasta la terminación según lo estipulado en el presente contrato.

Las personas siguientes, junto con el inquilino, son los miembros del núcleo familiar (núcleo familiar) autorizados a ocupar el inmueble arrendado con el inquilino:

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Ninguna otra persona puede ocupar el inmueble arrendado para pernoctar por más de un período de veintiuna (21) noches en cualquier período de doce (12) meses sin el consentimiento por escrito de LHA, conforme a la sección V de este contrato de arrendamiento. Las palabras "pernoctar" y "noches", según se usan en este contrato de arrendamiento, incluyen las horas diurnas si la persona duerme usualmente durante el día y no durante la noche.

Sección II. ALQUILER

(A) Monto y pago de alquiler

El inquilino deberá pagar el alquiler mensual de \$ _____ por adelantado antes o en el primer (1er) día de cada mes comenzando _____. El alquiler por cualquier fracción de un mes de ocupación al principio o final del período se cobrará p prorrateo. El alquiler mensual permanecerá en efecto hasta que un nuevo alquiler mensual se determine y ponga en práctica por la LHA según la sección IV de este contrato de arrendamiento.

Durante el período de validez de este contrato de arrendamiento la LHA aceptará como alquiler todos los pagos que el inquilino designe como tal. La aceptación de tales pagos de alquiler por parte de LHA no constituirá una exención de pago por cualquier otra cantidad que se deba o por cualquier obligación pasada, presente, o futura a tenor de este contrato de arrendamiento. Tras la terminación de este contrato de arrendamiento, si el inquilino no desocupa el lugar inmediatamente, el inquilino deberá pagar mensualmente por adelantado el valor justo de uso y ocupación pero no menos de una cantidad equivalente al alquiler en efecto en el momento de la terminación. Los pagos por dicho uso y ocupación deberán efectuarse por adelantado y continuar hasta que el inquilino y los miembros de la vivienda la desocupen o sean desalojados.

(B) Alquiler impago - Morosidad y Notificación de terminación del contrato de arrendamiento

En caso de que el inquilino deje de pagar toda o cualquier parte del alquiler dentro de siete (7) días de la fecha debida, la LHA puede declarar el alquiler impago en mora y emitir una Notificación de terminación del contrato de arrendamiento, la cual puede incluir una Notificación para desocupar. Antes de emitir dicha notificación, excepto cuando el inquilino ha sido regularmente moroso en pagar el alquiler y ha tenido una oportunidad previa para discutir dentro de los seis (6) meses anteriores, la LHA deberá brindarle al inquilino la oportunidad de discutir la razón del pago atrasado.

(C) Alquiler impago – Interés; Acuerdo para pago; posible expulsión y costos

En el caso de que el inquilino deje de pagar todo o cualquier parte del alquiler dentro de treinta (30) días de su fecha de pago, la LHA puede cobrar interés al inquilino a una tasa del uno por ciento (1%) por mes (o la tasa de interés más alta legalmente permitida, cualquiera sea menor) del saldo sin pagar desde la fecha en que el pago se debía. Si el inquilino presenta un motivo justificado para un pago retrasado a la LHA y esta entra en un acuerdo de pago con el inquilino, la LHA puede eximir a su discreción el cargo por interés. Al cobrar interés por pago retrasado del alquiler, la LHA de ninguna manera dispensa el incumplimiento del inquilino con su obligación de pagar el alquiler, y la LHA conserva los derechos a terminar el contrato de arrendamiento, expulsar al inquilino y a su núcleo familiar, y a cobrar atrasos, cargos de policía y costos debidos al incumplimiento del inquilino en pagar el alquiler cuando debía.

Sección III. ELECTRICIDAD, COMBUSTIBLE PARA CALEFACCIÓN Y GAS

El inquilino deberá pagar el costo de lo siguiente si está marcado por la LHA y si tiene las iniciales del inquilino: [] Electricidad [iniciales: _____] [] Combustible para calefacción [iniciales: _____] [] Gas [iniciales: _____] LHA pagará los costos de los servicios que no están marcados y que no tienen iniciales.

Sección IV. REDETERMINACIÓN ANUAL Y TEMPORAL DEL ALQUILER

(A) Redeterminación anual: obligación del inquilino de presentar información verificada

LHA redeterminará el alquiler mensual del inquilino una vez al año según las regulaciones o autorización vigentes del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (el "Departamento").

Cada notificación de un alquiler redeterminado será presentada por escrito e incluirá la siguiente información:

1. El monto del alquiler y la fecha de entrada en efecto.
2. El cálculo de los ingresos mensuales en bruto y netos del núcleo familiar utilizados por LHA al determinar el alquiler del inquilino
3. Los derechos del inquilino a una audiencia a tenor del procedimiento para quejas en caso de un error factual y el método para obtenerla.

Con fines de redeterminación del alquiler (y para determinar la continuidad de elegibilidad y la idoneidad del tamaño de la unidad), el inquilino debe enviar, dentro de treinta (30) días tras una solicitud de LHA declaraciones firmadas, completas y exactas y/o cualquier información que exponga hechos pertinentes respecto a elegibilidad, ingresos, exclusiones, deducciones, empleo y composición del núcleo familiar del inquilino y de su hogar. El inquilino proporcionará autorización para que LHA obtenga verificación de dicha información de fuentes confiables con conocimiento de los hechos para asegurar su exactitud.

(B) Redeterminación temporal debido a un aumento de ingresos

Un aumento del diez (10%) por ciento o más en los ingresos mensuales en bruto del núcleo familiar del inquilino (la cantidad de ingresos recibidos por el inquilino y los miembros de su núcleo familiar durante un mes, calculado según las regulaciones del departamento) requerirá una determinación de alquiler por parte de LHA, y el inquilino reportará dicho aumento (incluyendo cualquier cambio en ingresos, exclusiones y deducciones) a la LHA antes del séptimo (7mo) día del mes tras el aumento junto con autorización para verificación.

Los aumentos de alquiler a causa de dicho aumento entrarán en vigor no menos de catorce (14) días después que LHA envíe una notificación de redeterminación o ajuste de alquiler, dicha notificación puede ser enviada antes de que LHA verifique el aumento. Si el inquilino no reportó un aumento de diez por ciento (10%) o más en el ingreso bruto mensual del núcleo familiar (o no proporcionó suficiente información con la cual calcular el alquiler) antes del séptimo (7mo) día del mes siguiente, cualquier aumento de alquiler redeterminado o ajustado será efectivo retroactivamente, de modo que comience el primer día del segundo mes tras el mes en el cual tuvo lugar el aumento.

(C) Recibo de pagos de ingresos atrasados

Si el inquilino u otro miembro del núcleo familiar recibe pagos atrasados de ingresos (tales como recibos de aumentos salariales retroactivos, o recibo de compensación por desempleo, SSI, o beneficios SSDI durante el período en que el reclamo de los beneficios se determinaba), si dicho ingreso no ha sido reportado previamente, el inquilino reportará el recibo del ingreso a LHA dentro de siete (7) días recibirlo. Se deberá calcular un monto de alquiler adicional según el porcentaje establecido en las regulaciones del Departamento y cobrado a cuenta de la cantidad de ingresos que, de no ser por el atraso, se hubiese pagado anteriormente durante inquilinato en LHA. El inquilino pagará la cantidad de alquiler adicional que debe por dicho ingreso (sin interés) al recibo de la factura de LHA.

(D) Consecuencias de No revelación o falsificación de ingresos

Si el inquilino tergiversa, deja de revelar, o no revela a tiempo información pertinente que afecte el ingreso neto del núcleo familiar del inquilino, el inquilino pagará a la LHA cualquier alquiler que debería haber pagado si no hubiera ocurrido debido a la falsificación o no revelación del inquilino y cualquier interés aplicable por el período de no pago. Dicha tergiversación o no revelación también constituye motivo para cese del contrato de arrendamiento y expulsión si el pago incompleto resultante fue 10% o más del alquiler mensual que debió haberse pagado.

(E) Redeterminación temporal producto de disminución de ingresos

Si los ingresos brutos mensuales del inquilino disminuyen el alquiler será redeterminado si el inquilino solicita una redeterminación y autoriza la verificación de la reducción. Cualquier reducción en el alquiler será efectiva el primer día de pago de alquiler después de que la LHA reciba verificación fiable de la reducción o tan pronto como LHA lo pueda garantizar en caso de que la verificación se dilate.

Sección V. OCUPACIÓN Y USO DEL INMUEBLE ARRENDADO

(A) Inquilinos y miembros del núcleo

El inquilino no cederá este contrato de arrendamiento y no subarrendará ni transferirá posesión del inmueble arrendado. El inquilino no tendrá pensionistas o abonados y no usará ni permitirá el uso del inmueble arrendado para ningún otro propósito que el de residencia privada solamente para el inquilino y los otros miembros de su núcleo familiar que aparecen en la sección I de este contrato de arrendamiento o en un anexo posterior al contrato de arrendamiento. El inquilino y cada uno de los miembros del núcleo deben ocupar físicamente el inmueble arrendado como su lugar principal de residencia durante al menos nueve (9) meses en cualquier período de doce (12) meses a no ser que se presente un motivo suficiente para una ausencia mayor, como una ausencia involuntaria atribuida a enfermedad o la ausencia de un miembro del núcleo que es un estudiante a tiempo completo. Si el inquilino o un miembro del núcleo dejan de

ocupar el inmueble arrendado sin causa similar por un mínimo de nueve (9) meses durante cualquier periodo de doce (12) meses, el inquilino eliminará a dicha persona del contrato de arrendamiento dentro de los treinta (30) días del incumplimiento.

(B) Huéspedes

El inquilino y otros miembros del núcleo pueden tener huéspedes siempre que el inquilino se haga responsable por la conducta de cualquier huésped mientras esté en el inmueble arrendado o en las áreas de LHA y tomará las medidas razonables para supervisar la conducta de cualquier huésped, incluyendo el huésped de un miembro del núcleo. Ningún huésped puede pernoctar (como lo define la sección I) por más de un total de veintiuna (21) noches en cualquier periodo de doce (12) meses sin que LHA apruebe por escrito una extensión temporal de la estadía del huésped. El inquilino no aceptará compensación alguna por parte de un huésped que pernocte por su estadía en el inmueble arrendado. Si, a pesar de la supervisión adecuada, un huésped se comporta de modo que infringe cualquiera de las obligaciones del inquilino dispuestas en la Sección IX, entre sus medidas la BHA puede requerir que el inquilino tome medidas para asegurar que el individuo no vuelva a ser un huésped del inquilino ni de ningún miembro del núcleo en el futuro. Adicionalmente, si un huésped daña o destruye la propiedad de LHA, entre sus medidas la LHA puede requerir que el inquilino pague por los gastos de reparación o reemplazo.

El inquilino notificará a la LHA acerca de la duración de la estadía de un huésped que haya pernoctado dentro de un periodo razonable luego del hecho, dicha notificación será confidencial y siempre que el huésped no haya sido excluido del inmueble y no haya cometido infracciones del contrato de arrendamiento durante su estadía, la notificación será utilizada solo por la LHA para hacer cumplir las estipulaciones anteriores acerca de la estadía permitida a un huésped en el inmueble arrendado.

Cada miembro del núcleo deberá tomar medidas razonables para supervisar la conducta de sus huéspedes. Si un miembro del núcleo no toma dichas medidas presentará motivo suficiente para que LHA solicite la eliminación de ese miembro del núcleo del contrato de arrendamiento en el modo que estipula la Sección XI si su huésped viola las disposiciones del contrato de arrendamiento y la infracción constituye un motivo para la terminación del contrato de arrendamiento, pero la LHA en su discreción no determina la terminación.

Si un individuo del que el inquilino o un miembro del núcleo sabe o debe haber sabido que tiene una historia de delitos graves o de conducta antisocial, es huésped del inquilino o de un miembro del núcleo, esta circunstancia será considerada como falta de supervisión adecuada si el huésped desobedece las estipulaciones del contrato de arrendamiento.

Para propósitos de este contrato de arrendamiento un empleado del inquilino o de un miembro del núcleo, que no sea un encargado de cuidado personal será considerado como un huésped.

(C) Encargado de cuidado personal

En caso de que el inquilino o un miembro del núcleo tenga una discapacidad y como consecuencia de esa discapacidad requiera los servicios a tiempo completo de un encargado de cuidado personal que resida en la vivienda, cualquier encargado de cuidado personal que no reciba pago por el justo valor de sus servicios para con la persona discapacitada debe ser aprobado como un miembro adicional del núcleo antes de que resida en el inmueble arrendado, según lo estipula la Sección XII de este contrato de arrendamiento. Cualquier encargado de cuidado personal a tiempo completo a quien se debe remunerar por el valor justo de sus servicios a la persona discapacitada será investigado de la misma manera que un solicitante de vivienda pública y, si él o ella reúne las condiciones a él o ella se le permitirá residir en el inmueble sin necesidad de ser agregado como miembro del núcleo familiar, pero a petición de LHA deberá verificar que está trabajando a tiempo completo como un encargado de cuidado personal para la persona discapacitada y está recibiendo salario por el justo valor de estos servicios.

(D) Los miembros restantes de un núcleo

Dado el caso de que el inquilino deje de ocupar el inmueble arrendado uno o más miembros restantes del núcleo del inquilino pueden recibir permiso para continuar la ocupación, siempre que: (1) el inquilino no se esté trasladando a una vivienda pública o asistida en otro lugar y esté al día en sus obligaciones financieras con la LHA y no esté sujeto a procedimientos de desalojo; (2) los miembros restantes del núcleo sean elegibles y reúnan las condiciones para vivienda pública y (exceptuando el recién nacido de un miembro del núcleo) haya residido en el inmueble arrendado al menos por un año, y, (3) al menos un miembro adulto (o un miembro menor emancipado) del núcleo solicita y firma un nuevo contrato con la LHA. En el caso de un divorcio o separación entre miembros del núcleo, uno de los cuales es el inquilino, o entrada de una orden de protección para uno de los miembros del núcleo contra otro, un tribunal de Massachusetts con jurisdicción puede determinar quién será elegible para continuar la ocupación, y si esas personas no incluyen el nombre del inquilino en el contrato de arrendamiento el inquilino deberá desocupar. En caso de que algunos de los miembros restantes del núcleo del inquilino sean aprobados para continuar la ocupación, si el tamaño del inmueble arrendado ya no es apropiado para el núcleo, dichos miembros restantes deberán ser transferidos a una unidad más pequeña si y cuando la LHA lo proponga.

(E) Otro uso legal del inmueble arrendado

Con la aprobación por escrito de la LHA el inquilino y los miembros del núcleo pueden participar en actividades legales con fines de lucro que estén relacionadas con el uso primario de la unidad como residencia privada si se provee una cobertura adecuada de seguro de responsabilidad general/responsabilidad civil en la medida en que LHA así lo considere necesario, y si las actividades (1) no causarán molestia o inconveniencia alguna a los vecinos; (ii) cumplirán con cualquier requisito vigente sobre división por zonas/zonificación? Y licencias federales estatales o locales; (iii) no aumentarán en gran medida (el costo/valor) las utilidades/servicios o el consumo de agua (a no ser que el inquilino pague estos servicios por separado); y (iv) no causará ningún otro gasto adicional para LHA. En cualquier momento la LHA puede retirar su permiso si se infringe cualquiera de estas condiciones.

(F) Tamaño apropiado de la unidad: máximo de personas

El inmueble arrendado debe considerarse una unidad de tamaño apropiado siempre que el inquilino, otros miembros del núcleo y cualquier encargado de cuidado personal a tiempo completo que reside en la casa, que sean del sexo opuesto, de ocho (8) años de edad o mayores, exceptuando cónyuges (o aquellos que viven con dos (2) personas compartan cualquier habitación. El esposo y la esposa (o aquellos viviendo en circunstancia similar) deben compartir un cuarto como la mayoría de los miembros del núcleo del mismo sexo. Las personas del sexo opuesto, de ocho (8) años de edad o mayores, pueden compartir un cuarto a elección irrevocable del inquilino, y si dicha elección se efectúa, el inmueble arrendado será considerado del tamaño de unidad apropiado aún y cuando se comparta una habitación.

Se pueden realizar excepciones en concordancia con las regulaciones o autorizaciones vigentes del Departamento. Bajo ninguna circunstancia el inquilino permitirá ocupar el inmueble arrendado a más ocupantes que la cantidad permitida según las estipulaciones del Código Sanitario Estatal. Bajo ninguna circunstancia el inquilino solicitará autorización para un núcleo con exceso del número de miembros permitidos.

Sección VI. TRASLADOS

(A) Reducción del tamaño del núcleo familiar

En el caso en que el tamaño del núcleo del inquilino se reduzca en uno o más miembros y como consecuencia el inmueble arrendado ya no sea una unidad de tamaño apropiado, salvo que la ley estipule una excepción, dependiendo de la disponibilidad de una unidad más pequeña de tamaño apropiado, la LHA ofrecerá arrendar dicha unidad al inquilino, quien tendrá treinta (30) días dentro de los cuales firmar un nuevo contrato de arrendamiento y mudarse a la unidad de tamaño apropiado. Tras el vencimiento de los treinta (30) días el inquilino deberá desocupar el inmueble arrendado.

(B) Aumentos en tamaño de núcleo

En el caso en que uno o más miembros del núcleo se añadan a este contrato de arrendamiento como lo estipulado en la sección XII y como consecuencia el tamaño apropiado de unidad para el núcleo aumente, la LHA aprobará una solicitud para transferir el núcleo a una unidad más amplia, de tamaño apropiado, cuando esté disponible siempre que: (1) no existan y no hayan existido infracciones graves del contrato de arrendamiento dentro de los (2) años anteriores; (2) el inquilino esté al día en el alquiler, cargos y pagos que debe a la LHA; y (3) el inquilino no esté sujeto a procedimientos de desalojo o a los términos de un acuerdo para juicio en un procedimiento anterior de desalojo.

(C) Traslados para trabajo de remodelación

En el caso en que se vayan a realizar trabajos de remodelación en el inmueble arrendado, la LHA notificará por escrito acerca del trabajo y ofrecerá transferir al núcleo del inquilino a otra unidad de tamaño, según esté disponible. Luego de la notificación de disponibilidad de dicha unidad, el inquilino tendrá treinta (30) días dentro de los cuales firmar un contrato y mudarse a la otra unidad. Tras el vencimiento de los treinta (30) días de la notificación de disponibilidad, el inquilino desocupará el inmueble arrendado.

(D) Otras razones para traslados

La LHA puede aprobar una solicitud para traslado acorde con el reglamento estatal o autorizaciones vigentes del Departamento.

Sección VII CONDICIONES PELIGROSAS

(A) Reporte y Subsanación de condiciones peligrosas

Si, como consecuencia de daño al inmueble arrendado o al edificio del cual este forma parte, se crean condiciones que implican peligro inminente para la vida, salud, o seguridad del núcleo familiar del inquilino, el mismo deberá reportarlo a la LHA inmediatamente. La LHA realizará su mayor esfuerzo para reparar el daño dentro de un periodo razonable y le dará prioridad a dichas reparaciones en su programa de reparaciones. Si el daño fue causado por el inquilino, otro miembro del núcleo o huésped, el costo de las reparaciones se le cobrará y deberá ser pagado por el inquilino.

(B) Acomodamiento temporal alternativo durante reparaciones prolongadas

Si dichas condiciones peligrosas inminentes existen, la LHA ofrecerá

acomodamiento temporal alternativo en una unidad vacante de tamaño apropiado, si está disponible, en caso de que las reparaciones necesarias para corregir las condiciones peligrosas no puedan realizarse dentro de un período razonable, siempre que el daño no haya sido causado por el inquilino, otro miembro del núcleo o un huésped. Por este acomodo temporal el inquilino tendrá las mismas obligaciones, incluyendo la del alquiler, que las habidas por el inmueble arrendado, pero se mudará otra vez al inmueble arrendado inmediatamente después del ser notificado que se han realizado las reparaciones necesarias.

(C) Descuento de alquiler durante reparaciones prolongadas

Si dichas condiciones peligrosas inminentes existen, la LHA reducirá el alquiler para el inmueble arrendado por un porcentaje correspondiente al porcentaje de pérdida en su valor como residencia si: (1) las reparaciones necesarias para corregir las condiciones peligrosas no pueden realizarse dentro de un tiempo razonable; (2) el inquilino no ha sido notificado que el acomodamiento temporal alternativo está disponible; y (3) el daño no fue causado por el inquilino, otro miembro o un huésped del núcleo familiar.

Sección VIII OBLIGACIONES DE LA LHA

La LHA tiene las siguientes obligaciones:

(A) Condición inicial del inmueble arrendado

Entregar el inmueble arrendado en condiciones adecuadas, seguras y sanitarias en el momento inicial de su ocupación, conforme a los requisitos del Capítulo II del Código Sanitario estatal.

(B) Calefacción

Suministrar y mantener en buen estado un sistema de calefacción y proporcionar requisitos legales de calefacción durante el período de septiembre 15 a junio 15 de cada año, a no ser que el inquilino tenga que suplementar combustible para calefacción y no suministre el combustible adecuado o sea de otra manera responsable por la falta o insuficiencia de la calefacción.

(C) Agua Caliente

Proporcionar y mantener en buen estado un calentador de agua y suministrar el agua caliente requerida legalmente en cantidad y presión suficientes para uso regular, a no ser que el inquilino tenga que suministrar el combustible y no proporcione el combustible adecuado o sea de otro modo responsable por la falta o insuficiencia de agua caliente.

(D) Fumigación

Proporcionar servicios de fumigación según sea necesario. Se le puede cobrar al inquilino por servicios especiales de fumigación como consecuencia del no mantenimiento del inmueble arrendado en condiciones limpias y sanitarias, o no preparar adecuadamente el inmueble arrendado para los servicios de fumigación programados.

(E) Mantenimiento de elementos estructurales

Mantener los elementos estructurales del edificio que contiene al inmueble arrendado.

(F) Mantenimiento de las áreas comunes

Mantener las áreas comunes del edificio abiertas al núcleo familiar.

(G) Electrodomésticos

Suministrar una estufa y los siguientes electrodomésticos adicionales, dado el caso, en buen estado y funcionamiento, como al momento de ocupar el inmueble:

(especifique cualquier electrodoméstico adicional que la LHA deba suministrar)

(H) Cerraduras

Suministrar nuevas cerraduras para puertas o cambiar los cilindros de la cerradura al inicio del inquilinato, y en lo sucesivo cambiar los cilindros de las cerraduras dentro de un período razonable tras la solicitud del inquilino y a expensas del mismo. Cambiar las cerraduras rápidamente a solicitud de un miembro del núcleo, que ha obtenido una orden de restricción en contra de otro miembro del núcleo a causa de violencia doméstica y a eximir de los cargos por el costo cuando las circunstancias lo justifican.

(I) Notificación del derecho a reclamar del inquilino

Notificar al inquilino por escrito sobre las razones específicas de cualquier acción adversa que LHA propone contra el inquilino y notificarlo acerca de sus derechos a solicitar una audiencia para queja y el proceso a seguir en circunstancias en las que el inquilino tiene derecho a dicha audiencia si así lo solicita.

(J) Reparaciones de Emergencia

Realizar el mejor esfuerzo para efectuar reparaciones de emergencia o de otro modo corregir condiciones que son inminentemente peligrosas para la vida, salud, o seguridad del inquilino u otro miembro del núcleo dentro de un período razonable tras recibir notificación y tomar otras medidas especificadas en la Sección VII acerca de condiciones peligrosas.

(K) Reparaciones que no son de emergencia

Hacer el mejor esfuerzo para completar todas las reparaciones razonablemente requeridas del inmueble arrendado que no son de emergencia dentro de un período razonable tras recibir notificación.

(L) Confidencialidad de expedientes

Conservar la confidencialidad de los documentos del inquilino y otros miembros del núcleo conforme a 760 CMR 8.00 y otras leyes pertinentes en la medida estipulada por estas.

(M) Respeto al derecho del inquilino a afiliarse a una organización de Inquilinos

Respetar el derecho del inquilino a organizar y/o afiliarse a una asociación de inquilinos y/o a una organización de inquilinos.

(N) Copias de las Reglas

Notificar al inquilino acerca de cambios en reglas, políticas y regulaciones pertinentes que afectan su inquilinato y proporcionar a solicitud del inquilino copias de dichas reglas, políticas y regulaciones, considerando que pudiera existir un cargo por dichas copias si anteriormente se le ha proporcionado este material al inquilino.

(O) Redeterminación rápida del alquiler

Redeterminar los alquileres prontamente al momento de la redeterminación anual y al momento de cualquier redeterminación interina según la sección IV y tomar las medidas adecuadas para obtener verificación de aumentos o reducciones de ingresos rápidamente.

(P) Procesamiento rápido de solicitudes de traslados

Procesar las solicitudes para traslado rápidamente

(Q) Procesamiento rápido de las solicitudes para añadir un miembro al núcleo

Procesar las solicitudes que buscan añadir un miembro al núcleo rápidamente y determinar las condiciones que reúne cada miembro del núcleo propuesto prontamente, a tenor de 760 CMR 5.00

(R) Procedimiento de desalojo contra otros

Comenzar procedimientos de desalojo contra otro inquilino si la LHA determina que dicho procedimiento está justificado dadas las circunstancias y tiene posibilidades de éxito contra tal inquilino debido al comportamiento del mismo, otro miembro del núcleo o huésped, el cual ha puesto en peligro la salud, o seguridad del inquilino u otro miembro del núcleo nombrado en este contrato de arrendamiento.

(S) Asistencia a víctimas de violencia doméstica

Proporcionar asistencia que la LHA pueda considerar razonable y adecuada a un miembro del núcleo que es víctima de violencia doméstica.

Sección IX. OBLIGACIONES DEL INQUILINO

El inquilino tiene las siguientes obligaciones, las cuales son condiciones materiales de su inquilinato:

(A) Pago de alquiler

Pagar el alquiler según se estipula en las Secciones II y IV.

(B) Pago de Servicios Utilitarios

Pagar el costo de cualquiera de los servicios utilitarios especificados en la Sección III y proveer suficiente combustible para la calefacción y el agua caliente si el suministro de combustible es responsabilidad del inquilino según la Sección III.

(C) Traslado

Trasladarse a una unidad de tamaño apropiado debido a reducción en la dimensión del núcleo, como se dispone en la Sección VI (A) o debido a trabajos de remodelación como lo dispone la Sección VI (c).

(D) Conducta adecuada en la propiedad de la Autoridad de Vivienda

Actuar (y garantizar que cada miembro del núcleo y cualquier huésped del inquilino o de otro miembro del núcleo se comporten) de forma pacífica y que no lesione, ponga en peligro, acose, o moleste a otros residentes, empleados de LHA, u otras personas legalmente en la propiedad de LHA.

(E) No amenazar, acosar o molestar

Abstenerse (y garantizar que cada uno de los miembros del núcleo y huéspedes se abstengan) de amenazas ilícitas o acoso dirigido a los funcionarios o empleados de LHA, otros residentes u otros que se encuentren legalmente en el inmueble arrendado o en la propiedad de LHA. NO crear o mantener molestias (y garantizar que cada miembro del núcleo y huésped no genere o mantenga molestias en el inmueble arrendado o en la propiedad de la LHA.

(F) No delinquir en el inmueble arrendado ni en sus cercanías

Abstenerse (y garantizar que cada miembro del núcleo se abstenga) de cualquiera y toda conducta delictiva en el inmueble arrendado, en los terrenos de LHA o en sus alrededores (1) que interfiera o amenace interferir con los derechos de otras personas a vivir tranquila, segura y pacíficamente (2) que afecte adversamente o amenace afectar adversamente la salud, seguridad o calidad de vida de otras personas, incluyendo funcionarios y empleados de la LHA, residentes y otros que se encuentren legalmente en la propiedad de LHA o en sus alrededores. Dicha conducta delictiva incluirá pero no estará limitada a la conducta delictiva especificada en las Secciones X (E) (2) y (3) de este contrato de arrendamiento.

(G) No cometer delitos graves fuera de la propiedad de la autoridad de vivienda

Además de la obligación precedente sobre no cometer actividad delictiva en el inmueble arrendado ni en la propiedad de LHA y sus alrededores, abstenerse y garantizar que cada miembro del núcleo se abstenga de cometer cualquier acto delictivo grave que involucre: (1) violencia contra cualquier otra persona, aunque no sea en los terrenos de LHA o en sus alrededores [dicho delito incluye pero no se limita a homicidio, intento de homicidio, asalto y agresión con un arma peligrosa, robo, violación, y asalto al pudor]; (2) conducta sexual impropia con un niño; o (3) la venta o distribución de una sustancia controlada.

(H) No molestar o provocar ruidos estridentes

Abstenerse (y garantizar que cada miembro del núcleo y huésped se abstenga) de hacer o crear ruido o ruidos estridentes, que molesten excesivamente o puedan molestar excesivamente a los vecinos, incluyendo a los empleados de LHA.

Como parte de esta obligación el inquilino deberá abstenerse (y garantizar que cada miembro del núcleo y huéspedes se abstengan) de encender televisores, radios, tocadores de CD, grabadoras, instrumentos musicales y otros similares a un volumen alto que moleste excesivamente o puede molestar excesivamente a los vecinos. El inquilino se abstendrá y garantizará que los miembros del núcleo se abstengan de celebrar fiestas o reuniones de grupos en el inmueble arrendado que molesten excesivamente o puedan molestar excesivamente a los vecinos. El inquilino se abstendrá y garantizará que los miembros del núcleo y huéspedes se abstengan de hacer ruido estridente en las áreas comunes, vía pública, áreas de estacionamiento o en otra parte dentro o en los alrededores de las áreas de LHA, que molesten excesivamente o puedan molestar excesivamente a los vecinos, incluyendo pero no limitado a: (1) uso de algún vehículo motorizado innecesariamente ruidoso incluyendo el uso de cualquier vehículo motorizado sin un tubo de escape en uso, (2) fiestas o reuniones dentro o fuera que sean excesivamente ruidosas y comportamiento individual escandaloso y (4) otras actividades o comportamiento que genere molestias o ruido excesivamente alto. El inquilino tomará inmediatamente medidas efectivas para que su comportamiento y el de los miembros del núcleo y los huéspedes cumpla con esta subdivisión a solicitud de un funcionario o empleado de la LHA o de cualquier otra persona.

(I) Mantener el inmueble arrendado en condiciones limpias y sanitarias

Mantener (y garantizar que cada miembro del núcleo y huésped mantenga) el inmueble arrendado en condiciones limpias y sanitarias y remediar rápidamente cualquier falta de limpieza o de condiciones higiénicas. El inquilino no deberá crear ninguna situación que pueda atraer roedores o insectos, que cause mal olor, o que ponga en peligro la salud de cualquier persona. El inquilino y miembros del núcleo deben cumplir con las obligaciones vigentes que les impone el Código Sanitario Estatal.

(J) Eliminación de basura y desperdicios

Eliminar (y garantizar que cada miembro del núcleo y huésped elimine) toda basura, desechos y residuos adecuadamente según las reglas establecidas por LHA y conforme a la ley local y estatal. Antes de la eliminación el inquilino debe mantener la basura, desperdicios y desechos en bolsas o envases/contenedores asegurados de manera que no atraigan roedores o insectos o provoque olores desagradables/ Nauseabundos.

(K) Mantener el inmueble arrendado en condiciones seguras

Mantener (y garantizar que cada miembro del núcleo y huésped mantenga) el inmueble arrendado en condiciones seguras. No se almacenarán líquidos inflamables ni sustancias peligrosas en el inmueble arrendado o en otra parte en las áreas de LHA, salvo que dichos líquidos o sustancias sean artículos regulares del hogar y estén almacenados adecuadamente. No se almacenarán desechos peligrosos de cualquier tipo en el inmueble arrendado y el inquilino deberá eliminar adecuadamente todo desecho peligroso, incluyendo aceite de motor.

(L) Uso y cuidado de la plomería y otros servicios utilitarios

Utilizar (y garantizar que cada miembro del núcleo y huésped utilice) las piezas de plomería y todos los otros servicios utilitarios adecuadamente y solo para su uso previsto; no eliminar (y hacer que cada miembro del núcleo y huésped no elimine) ningún aceite, desechos peligrosos, basura (excepto basura procesada a través de un triturador) o desperdicios por los desagües o por el inodoro. El inquilino, miembros del núcleo y huéspedes no manipularán o tratarán de reparar las instalaciones eléctricas, tuberías de gas o plomería y no recargarán los circuitos eléctricos o extensiones. Todas las lámparas y electrodomésticos que pertenezcan al inquilino o a un miembro del núcleo deberán estar adecuadamente conectados. En caso de que sean necesarias reparaciones eléctricas, de gas, o de plomería en el inmueble arrendado, el inquilino no intentará realizar dichas reparaciones sino que tratará de notificar inmediatamente a LHA acerca de la necesidad de reparaciones. El inquilino, miembros del núcleo y huéspedes usarán adecuadamente cualquier elevador y cualquier electrodoméstico de uso común.

(M) Daños

Abstenerse de dañar (y garantizar que cada miembro del núcleo y huésped se abstenga de dañar) el inmueble arrendado o cualquier otra propiedad de LHA. En caso de que ocurran daños el inquilino notificará rápidamente a la LHA acerca de los daños y de sus causas.

(N) Pago por los daños

Pagar por los gastos de trabajo y materiales razonablemente necesarios para reparar o reemplazar la propiedad de LHA que se perdió, retiró, estropeó o destruyó debido a negligencia o al acto intencional del inquilino, otro miembro del núcleo o un huésped; pagar todos los gastos resultantes del uso incorrecto de la plomería u otro servicio de utilidades o del uso incorrecto de un elevador o de un electrodoméstico común, y hacer dicho pago dentro de treinta (30) días luego de recibir la factura detallada de LHA, la cual puede presentar una lista de cargos razonables estándar por

reparaciones o daños.

(O) Política sobre mascotas

No mantener ninguna mascota u otro animal y no permitir mascotas u otros animales en el inmueble arrendado o en ninguna parte del área de LHA en una base temporal o permanente, exceptuando pájaros razonablemente silenciosos en jaulas o peces en peceras, sin el consentimiento por escrito de la LHA conforme a sus reglas y políticas.

(P) Electrodomésticos grandes y artículos pesados

No instalar ni operar ningún electrodoméstico grande (como lavadoras, secadoras, aires acondicionados o congeladores) ni ningún artículo pesado (como camas de agua) sin el consentimiento previo por escrito de la LHA, conforme a cualquier regla o política vigente.

(Q) Reglas, Políticas y Regulaciones

Cumplir con las reglas y políticas (y hacer que cada miembro del núcleo y huésped cumpla con las reglas y políticas) establecidas por la LHA para el complejo de viviendas del cual el inmueble arrendado forma parte según la Sección XX y cumplir con las regulaciones vigentes del departamento.

(R) Modificaciones al inmueble alquilado

No efectuar (y garantizar que cada miembro del núcleo o huésped no realice) ningún cambio o adición al interior del inmueble arrendado o al exterior del edificio en el que se encuentra el inmueble arrendado o a la propiedad sin la aprobación previa de la LHA. Un cambio o adición aprobado que no puede ser retirado sin causar daño al inmueble arrendado, edificio o áreas comunes no puede ser removido y se convertirá en parte de la propiedad de LHA en el momento en que el inquilino desaloje, a no ser que el inquilino haya depositado primeramente suficientes fondos con LHA para pagar por cualquier daño ocasionado por remoción y haya recibido el consentimiento por escrito de la LHA para retirarlo.

(S) Huéspedes

Vigilar y supervisar la conducta de todos los huéspedes del inquilino y de los otros miembros del núcleo y permitirles pernoctar solo según y sujeto a las estipulaciones de la sección V(B).

(T) Uso y ocupación del inmueble arrendado

Usar y ocupar el inmueble arrendado solo de acuerdo a las estipulaciones dispuestas en la sección IV.

(U) Desocupar el inmueble arrendado

Desocupar rápidamente al terminar el contrato de arrendamiento y dejar el inmueble arrendado limpio, libre de basura y desperdicios y en una condición tan óptima como existía al comienzo del contrato de arrendamiento o en el momento de una remodelación posterior, excluyendo uso y desgaste normal.

(V) Detectores de humo

Mantener todos los detectores de humo en el inmueble arrendado despejados en todo momento; no manipularlos ni hacer que ningún detector de humo, detector de calor, rociadores, o cualquier parte de un sistema de prevención de incendios (incluyendo sacar la batería de un detector de humo que funciona con baterías) deje de funcionar en la propiedad de LHA, y notificar a LHA inmediatamente del mal funcionamiento o ineficacia de cualquier detector de humo en el inmueble arrendado, reemplazar baterías descargadas en cualquier detector de humo que opere con baterías según sea necesario para mantener su funcionamiento o notificar a LHA inmediatamente de la necesidad de dicho reemplazo.

(W) Acceso al inmueble arrendado

Permitir el acceso de LHA al inmueble arrendado según lo previsto en la sección XV y no reemplazar, adicionar o cambiar ninguna cerradura.

(X) Pago de costas de policía y gastos de proceso de tribunal

Pagar los gastos incurridos por LHA como resultado de la infracción del inquilino de cualquier condición de este contrato incluyendo cargos por tasa judicial, costos de policía y costos de mudanza y almacenaje en procesos de desalojo iniciadas a causa de dicha infracción.

(Y) Cotejo de salario, impuestos y banco; números de seguro social

Participar y garantizar que los miembros del núcleo familiar participen en cualquier sistema de cotejo de salario, impuestos y/o banco requerido por el departamento y admisible bajo la ley y proporcionar la información y autorizaciones necesarias para dicho cotejo de salario, impuestos y/o banco cuando sea solicitada. A tenor de cualquier ley pertinente, proporcionar y garantizar que cada miembro adulto del núcleo familiar le proporcione a LHA su número de seguro social y autorizar el uso de dicho número de seguro social por parte de LHA para verificar ingresos y bienes del núcleo familiar a través de los sistemas integrados de cotejo de impuestos, reporte de salario y banco del Departamento de Rentas de Massachusetts o métodos similares de verificación.

Sección X. TERMINACIÓN O ANULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

(A) Terminación por parte del inquilino

El inquilino puede terminar este contrato de arrendamiento en cualquier momento al entregar a LHA una notificación por escrito con treinta (30) días de antelación.

(B) Anulación por parte de LHA

La LHA puede anular y declarar inválido este contrato de arrendamiento y la ocupación del inmueble arrendado por parte del inquilino y de los miembros de su núcleo familiar debido a cualquiera de las razones estipuladas en M.G.L.c.139. En caso de que existan fundamentos para anular el contrato de arrendamiento y que la LHA determine usar el procedimiento dispuesto en M.G.I. c. 139 §19, la LHA deberá entregar al inquilino una notificación por escrito acerca de la anulación del contrato de arrendamiento, la cual deberá explicar la razón para la anulación del contrato, antes de que LHA procure una suspensión o ejecución de mandato para posesión de un tribunal. No tendrá lugar una audiencia para quejas antes del procedimiento judicial.

(C) Terminación por parte de LHA

La LHA puede terminar el presente contrato y la ocupación del inmueble arrendado por parte del inquilino y los miembros de su núcleo familiar por cualquiera de las siguientes razones:

- (1) El fallo del inquilino en pagar el alquiler a tiempo violando así las secciones II(A) y IV.
- (2) Incumplimiento o violación por parte del inquilino, un miembro del núcleo familiar, o un huésped de cualquiera de las obligaciones y restricciones de ocupación explicadas en las secciones I y IV.
- (3) Conducta delictiva, amenazas, acoso, o molestias causada por el inquilino, miembro del núcleo familiar, en la propiedad de LHA incluyendo el inmueble arrendado, o en sus alrededores violando así la sección IX (E) (2) y (3).
- (4) Comisión de un delito grave relacionado con violencia contra otra persona por parte del inquilino o de un miembro del núcleo familiar, aunque no sea en las áreas o en los alrededores de la LHA, en cualquier momento mientras el contrato de arrendamiento está en vigor, violando así la sección IX (G).
- (5) La conducta de un huésped, incluyendo un huésped de un miembro del núcleo familiar, si la conducta del huésped en el inmueble arrendado o en la propiedad de LHA infringe las estipulaciones de este contrato de arrendamiento y constituye una razón para terminación del contrato de arrendamiento, si fue protagonizada por un inquilino y si el inquilino sabía con antelación o debería haber sabido con anterioridad que el huésped adoptaría mala conducta o si el inquilino no tomó las medidas sensatas para supervisar al huésped.
- (6) En caso de que el inquilino tenga conocimiento de una orden judicial que prohíba que una persona esté en el inmueble arrendado o en la propiedad de LHA o en caso de que un miembro del núcleo familiar haya sido eliminado del contrato de arrendamiento por el inquilino a solicitud de la LHA, el fallo del inquilino en tomar todas las medidas necesarias para excluir a la persona del inmueble arrendado.
- (7) Ingresos que exceden el máximo admisible para un núcleo según las regulaciones o autorizaciones vigentes, siempre que LHA pueda otorgar una exención de hasta seis (6) meses si el inquilino puede justificar dificultades que no permiten la reubicación más temprana del núcleo familiar a viviendas sin subsidio.
- (8) El fallo del inquilino o de un miembro del núcleo familiar en proporcionar la información completa y exacta necesaria para la determinación de alquiler o para la determinación de elegibilidad de ocupación continuada. No proporcionar un número de seguro social como lo requiere la sección IX (Y) o no participar en cotejo de salario, impuesto y banco como lo requiere la sección IX(Y).
- (9) No suministrar información completa y exacta en la solicitud para vivienda pública del inquilino o no solicitar una prioridad o condición preferencial, o fallo en la documentación enviada en apoyo de la solicitud para vivienda pública del inquilino, si hubiese proporcionado la información completa y exacta: (a) razón para hallar al inquilino no elegible o inhabilitado para vivienda pública (b) razón para determinar que el inquilino no es elegible para la prioridad o estatus preferencial que el inquilino recibió; (c) razón para situar al inquilino en una unidad más pequeña o (d) razón para establecer un alquiler materialmente más alto.
- (10) Incumplimiento en firmar un contrato de arrendamiento, enmienda al contrato o anexo incluyendo disposiciones del contrato de arrendamiento autorizado por el departamento o requerido por las regulaciones o ley vigente, no firmar disposiciones requeridas debido a cambios en el tamaño o ingresos del núcleo familiar del inquilino.
- (11) No desocupar en caso de una reducción del tamaño del núcleo familiar, según la sección VI(A) o en caso de trabajo de remodelación según la Sección VI(C).
- (12) La no ocupación física del inquilino o miembro del núcleo familiar del inmueble arrendado como su residencia principal por al menos nueve (9) meses en cualquier período de doce (12) meses excepto como lo dispone la sección V (A).
- (13) Un huésped que pernocte más de un total de veintiuna (21) noches en un período de doce (12) meses sin el consentimiento por escrito de la LHA.
- (14) Incumplimiento reiterado del inquilino en reportar la estadía de un huésped que pernocte dentro de un período de tiempo razonable tras dicha estadía.
- (15) Incumplimiento o infracción por parte del inquilino o de un miembro del núcleo familiar de cualquiera de las otras obligaciones explicadas en la Sección IX de este contrato de arrendamiento.
- (16) Otros motivos justificados.

(D) Notificación de LHA sobre la terminación del contrato de arrendamiento

Antes de finalizar este contrato y la ocupación implícita del inquilino y de los miembros de su núcleo familiar, la LHA presentará al inquilino una notificación por escrito sobre la terminación del contrato de arrendamiento, la cual antecede a la fecha de terminación por:

- (1) al menos catorce (14) días en el caso de fallo en pago de alquiler:
- (2) un período razonable considerando la gravedad de la causa para la terminación (pero no excederá catorce (14) días cuando las causas (que no sean por falta de pago de alquiler) son tales que no se requiere una audiencia para quejas; o
- (3) no menos de treinta (30) días en cualquier otro caso

La advertencia sobre terminación manifestará la razón para el cese del contrato de arrendamiento. Puede incluir una advertencia de desalojo. Si el inquilino tiene derecho a una audiencia para reclamaciones bajo la subdivisión (e) de esta sección, la notificación de terminación de contrato de arrendamiento especificará que dentro de los siete (7) días posteriores a la fecha en la cual se otorga la notificación, el inquilino tiene derecho a solicitar dicha audiencia y especificará el proceso a seguir al presentar la solicitud.

(E) Audiencia administrativa antes de la terminación del contrato de arrendamiento en ciertas instancias

Si LHA notifica la terminación del contrato de arrendamiento al inquilino, el inquilino podrá solicitar una audiencia, dentro de los siete (7) días posteriores a la notificación, para quejas respecto a la existencia o no de causa justificada para la terminación del contrato de arrendamiento, excepto si no se requerirá audiencia para queja según M.G.L.c. 121B, §32:

- (1) en caso de alquiler impago
- (2) en caso de que LHA tenga razón para creer que el inquilino o un miembro del núcleo familiar
 - (a) haya causado ilícitamente daño físico a otro inquilino o a un empleado de LHA o cualquier otra persona legalmente en la propiedad de LHA.
 - (b) haya amenazado ilícitamente con causar daño físico grave a otro inquilino o a un empleado de LHA o a cualquier persona que estuviera legalmente en la propiedad de LHA
 - (c) haya ilícitamente destruido, vandalizado o robado propiedad de un inquilino o de la LHA o de cualquier persona legalmente en la propiedad de LHA, si dicha conducta crea o presenta una amenaza seria a la salud o seguridad de un inquilino o un empleado de LHA
 - (d) haya poseído, transportado, o mantenido ilícitamente un arma en propiedad de la LHA o adyacente a la misma, violando así M.G.I. c. 269, § 10.
 - (e) haya ilícitamente tenido o utilizado un explosivo o dispositivo incendiario en la propiedad de LHA, o adyacente a la misma, o haya infringido de otro modo M.G.I.c. 266, §§ 101, 102, 102A, o 102B.
 - (f) ilícitamente ha poseído, vendido, o poseído con la intención de distribuir una sustancia controlada clase A, B o C como se define en M.G.I. c. 94C, §31 en la propiedad de LHA o adyacente o a la misma.
 - (g) se haya involucrado en otro comportamiento delictivo que haya amenazado gravemente o puesto en peligro la salud y seguridad de cualquier miembro de un núcleo familiar de un inquilino o un huésped de un miembro de otro núcleo familiar, empleado de LHA o cualquier otra persona legalmente en los terrenos de LHA.
 - (h) se ha involucrado en comportamiento que sería motivo para la anulación del contrato de arrendamiento bajo las estipulaciones de M.G.I.c. 139, §19.
- (3) en caso de que la LHA tenga razón para creer que un huésped de su inquilino o de otro miembro del núcleo familiar del mismo haya incurrido en una de las conductas mencionadas en el inciso (2) y que el inquilino haya sabido o debiera haber sabido que existía una posibilidad razonable de que el huésped exhibiera mala conducta.

(F) Procedimiento durante una audiencia para queja sobre terminación de contrato de arrendamiento

El inquilino deberá presentar una solicitud por escrito para una audiencia para quejas a la LHA dentro de los siete (7) posteriores de recibir la notificación de terminación del contrato de arrendamiento. La audiencia para queja se llevará a cabo según el procedimiento para quejas de LHA.

LHA organizará una audiencia para quejas dentro de los treinta (30) días del recibo de la solicitud para una audiencia y al menos quince (15) días antes de la fecha de terminación plasmada en la notificación. Se le proporcionará aviso razonable al inquilino.

En casos en los que el inquilino ha solicitado adecuadamente una audiencia para quejas, la LHA no establecerá una acción para procesos sumarios pendientes de la audiencia y de una decisión a favor de la LHA u otra disposición sin una decisión según amerite el caso.

Durante la audiencia de reclamaciones cualquier razón adicional para la terminación del contrato de arrendamiento, que haya surgido posteriormente a la fecha de la notificación de terminación del contrato, será considerada siempre que LHA proporcione al inquilino una notificación por escrito sobre la razón adicional, no menos de tres (3) días antes de la audiencia o, si una razón para el desalojo ha surgido dentro de dicho período de tres (3) días, una sesión posterior a la audiencia puede ser organizada con notificación de no menos de tres (3) días para considerar dicha razón adicional.

(G) Acciones judiciales del proceso sumario

Si una audiencia para reclamaciones no se requiere o no se solicita luego de la caducidad de la fecha de vencimiento en la notificación de terminación del contrato de arrendamiento o notificación de desalojo, si el inquilino y los miembros del núcleo familiar del inquilino no han desocupado, la LHA puede instituir una acción para proceso sumario u otra acción judicial apropiada. Si la decisión resultada de una audiencia para quejas es a favor de LHA o si existe una disposición sin una decisión de fondo y la fecha de plazo en la notificación de cese del contrato de arrendamiento o notificación de desalojo está vencida

pero el inquilino o cualquiera de los miembros del núcleo familiar del inquilino no ha cumplido con el desalojo, la LHA puede instituir una acción para proceso sumario u otra acción judicial apropiada.

Sección XI. ELIMINACIÓN DE UN MIEMBRO DEL NÚCLEO FAMILIAR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El inquilino puede eliminar a un miembro del núcleo familiar nombrado en la sección I de este contrato de arrendamiento o en un anexo del contrato a través de un anexo al contrato de arrendamiento por escrito firmado por el inquilino y la LHA. En el caso de que la conducta de un miembro del núcleo familiar sea tal que constituya una razón para terminación del contrato según la sección X, pero la LHA a su propia discreción determina que el desalojo del inquilino no se requiere siempre que el miembro del núcleo familiar que exhibe el mal comportamiento deje de ocupar el inmueble arrendado, la LHA puede solicitar que el inquilino elimine al miembro del núcleo familiar como persona autorizada a vivir en el inmueble arrendado. La petición por parte de LHA para eliminación especificará la razón por la cual se solicita la eliminación. A pesar de la existencia de una solicitud para eliminar a un miembro del núcleo familiar, LHA puede emitir una notificación de terminación del contrato de arrendamiento debido a la misma conducta del miembro del núcleo familiar acerca del cual se solicita una petición para eliminación. En el caso en que un miembro del núcleo haya sido eliminado a petición de la LHA, el inquilino no permitirá que dicha persona sea un huésped a partir de ese momento en lo adelante.

Sección XII. AGREGAR UN MIEMBRO AL NÚCLEO FAMILIAR AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Se requiere la aprobación de la LHA para añadir un miembro adicional antes de la ocupación

Antes de que cualquier persona no nombrada en este contrato de arrendamiento pueda añadirse como un miembro del núcleo, el inquilino y la persona involucrada deberán haber solicitado por escrito a LHA la aprobación de inclusión al núcleo familiar de dicha persona y la LHA debe haber aprobado la solicitud. El núcleo ampliado deberá reunir todos los requisitos necesarios de un núcleo familiar solicitando vivienda inicialmente salvo que los ingresos deberán estar dentro del límite para ocupación continua. Antes de aprobar la inclusión al núcleo familiar de una persona adicional de diez (10) años de edad o mayor como miembro, la LHA deberá investigarlo(a) como a un solicitante de vivienda pública y determinará si él o ella reúne las condiciones. Al recibir la aprobación el inquilino y la LHA firmarán un nuevo contrato de arrendamiento o un anexo al contrato nombrando a la persona como un miembro adicional del núcleo. A menos que un nuevo contrato de arrendamiento o anexo al contrato se firme y hasta que ello no suceda, la persona que solicita ser añadida como un miembro del núcleo no ocupará el inmueble arrendado excepto según las restricciones vigentes para huéspedes. En el caso del nacimiento de un hijo del inquilino o de un miembro del núcleo, la LHA aprobará un núcleo ampliado incluyendo a dicho niño. Excepto como se permita según las regulaciones estatales vigentes o a tenor de otra ley o autorización vigente, el inmueble arrendado deberá ser de un tamaño de unidad apropiado para el núcleo, incluyendo a la persona adicional. Bajo ninguna circunstancia el núcleo del inquilino excederá el número máximo de ocupantes que se permiten para el inmueble arrendado, en correspondencia con las estipulaciones del Código Sanitario Estatal.

Sección XIII. ACOMODO RAZONABLE O MODIFICACIÓN DEBIDO A DISCAPACIDAD

Si el inquilino o un miembro del núcleo tiene una discapacidad y, debido a esta discapacidad, para poder participar en el programa de vivienda necesita una acomodación razonable dentro de las reglas, prácticas y procedimientos de la LHA o necesita una modificación razonable del inmueble arrendado o de un área común, el inquilino o miembro del núcleo puede solicitar un acomodo razonable o una modificación razonable producto de su discapacidad. La solicitud deberá presentarse por escrito y ser documentada fiablemente. Dentro de un período razonable tras recibir documentación fiable fundamentando la necesidad de acomodo o modificación, la cual es razonable bajo todas las circunstancias pertinentes, incluyendo la disponibilidad de fondos, la LHA suministrará una acomodación o modificación aunque no necesariamente la acomodación o modificación específica solicitada, mientras sea razonable bajo las circunstancias.

Sección XIV. INSPECCIONES

(A) Inspecciones antes de la ocupación

Antes de la ocupación la LHA y el inquilino (o el representante designado del inquilino) inspeccionarán el inmueble arrendado; tras la inspección la LHA suministrará al inquilino por escrito una declaración sobre la condición del inmueble arrendado y cualquier electrodoméstico en el mismo. La declaración sobre la condición será firmada por la LHA y por el inquilino (o el representante designado del inquilino) antes de la ocupación.

(B) Inspecciones periódicas

LHA puede llevar a cabo inspecciones periódicas del inmueble arrendado. El inquilino recibirá notificación previa según lo estipula la sección XV y recibirá una copia de los resultados de cada inspección.

(C) Inspección de terminación

Al finalizar la ocupación, la LHA y el inquilino (a no ser que el inquilino desocupe sin notificar o se niegue a participar o a designar a un representante) inspeccionarán el inmueble arrendado y la LHA le entregará al inquilino una declaración escrita del estado del inmueble, la cual deberá enumerar cualquier daño o destrucción, aparte del uso y desgaste razonable. En ese momento o con posterioridad la LHA entregará una factura al inquilino por los gastos razonables de reparaciones y reemplazos requeridos para dejar el inmueble arrendado en un estado tan aceptable como el reflejado en la declaración original sobre el mismo (que puede haber sido modificado como resultado de remodelación), exceptuando el uso y desgaste razonable durante la ocupación del inquilino. Tras recibir la factura, el inquilino deberá pagar dichos gastos inmediatamente.

Sección XV. ACCESO DE LHA AL INMUEBLE ARRENDADO

(A) Acceso para reparaciones que no sean de emergencia, mantenimiento o una inspección

LHA puede entrar al inmueble arrendado en situaciones razonables para realizar reparaciones que no son de emergencia, mantenimiento o trabajo de remodelación o para llevar a cabo una inspección y si no se ha determinado una hora fija darle al inquilino al menos cuarenta y ocho (48) horas de aviso previo a sobre la hora y propósito de la entrada.

(B) Acceso debido a reparaciones solicitadas o mantenimiento

En caso de reparaciones y mantenimiento en respuesta a una solicitud del inquilino, si no se ha determinado una hora fija LHA deberá darle al inquilino notificación razonable antes de la entrada, entregada cuando sea posible, al menos el día antes de la misma.

(C) Acceso para una emergencia

Si la LHA tiene una causa justificada para creer que existe una emergencia que pone en peligro la vida en la propiedad y que requiere acción de inmediato la LHA le proporcionará al inquilino la notificación razonable que permitan las circunstancias antes de entrar al inmueble arrendado para atender la emergencia.

(D) Acceso cuando no hay adultos presentes

Si en algún momento la LHA ha entrado en el inmueble arrendado y no existe un miembro adulto del núcleo familiar presente, la LHA dejará una notificación por escrito especificando la hora y razón para el acceso y si se realizó algún trabajo o se tomaron medidas.

Sección XVI. PROPIEDAD PERSONAL

(A) Aseguramiento de propiedad personal por parte del inquilino

El inquilino será responsable por asegurar la propiedad personal que le pertenece a sí mismo, a otros miembros del núcleo familiar y a huéspedes contra robo u otro incidente.

(B) Retiro de la propiedad personal

Al terminar el contrato de arrendamiento y a la partida del inquilino, el mismo removerá inmediatamente toda su propiedad personal y la de otros miembros del núcleo familiar o huéspedes del inmueble arrendado y del área de LHA.

(C) Propiedad personal abandonada al finalizar el contrato

Cualquier propiedad personal que le pertenezca al inquilino, otros miembros del núcleo o huéspedes que no sea retirada del inmueble arrendado y del área de LHA tras la terminación del contrato de arrendamiento y la partida del inquilino, se considerará abandonada y LHA podrá disponer de la misma. El inquilino tendrá la responsabilidad de reembolsar a LHA por gastos de mudanza, almacenaje y eliminación de la propiedad personal tras el cese del contrato de arrendamiento.

Sección XVII. NOTIFICACIONES

(A) Notificaciones al inquilino

Una notificación de terminación del contrato de arrendamiento, notificación de desalojo, notificación de anulación del arrendamiento o notificación de abandono aparente será proporcionada al inquilino de la siguiente manera:

- (1) por escrito; y
- (2) (a) entregada directamente al inquilino; o
- (b) enviada por correo certificado, solicitando acuse de recibo al inquilino a la dirección del inmueble arrendado o cualquier otra dirección postal que el inquilino le haya dado a LHA;
- (c) entregado a cualquier persona que lo reciba en el inmueble arrendado con una copia enviada al inquilino por correo regular de primera clase; o
- (d) colocado por debajo o a través de la puerta del inmueble arrendado con una copia enviada al inquilino por correo regular de primera clase en caso de que nadie abra la puerta del inmueble arrendado;
- (e) a través del servicio de un policía o un diputado del alguacil en la forma establecida para servicios de procesos civiles

En el caso de otras notificaciones al inquilino bastará con presentarlas por escrito y ser enviadas por correo regular de primera clase o entregadas directamente en el inmueble arrendado.

(B) Notificaciones a la LHA

Cualquier notificación a LHA será suficiente si:

- (1) Se presenta por escrito; y
- (2) (a) se envía por correspondencia certificada, solicitando acuse de recibo a la oficina de LHA; o
- (b) se entrega personalmente en la oficina de LHA durante las horas regulares de oficina.

Sección XVIII. CUMPLIMIENTO CON LAS REGULACIONES DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNITARIO

EL Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario ha promulgado y puede promulgar regulaciones acerca de los términos y condiciones de la vivienda pública. Según sea necesario y aplicable la LHA y el inquilino deberán cumplir con las regulaciones y cualquier autorización o dispensa emitida al respecto. La LHA colocará y mantendrá colocado en un lugar visible en su oficina central y si es práctico en cada urbanización, una copia de las regulaciones vigentes, aunque el no hacerlo no afectará el cumplimiento de las mismas.

Sección XIX. CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS Y POLÍTICAS DE LHA

LHA ha adoptado o puede adoptar reglas y políticas razonables para el bienestar y beneficio del complejo de vivienda del cual el inmueble arrendado forma parte y para el beneficio de los inquilinos del complejo de vivienda. El incumplimiento de las reglas y políticas de LHA es una condición material del inquilinato. El inquilino, otro miembro del núcleo familiar y huéspedes

deberán cumplir dichas reglas y políticas. Las violaciones sustanciales de cualquier regla o política serán motivo para la finalización de este contrato de arrendamiento y el desalojo subsecuente. LHA deberá colocar y mantener colocado en un lugar conspicuo de su oficina central y si es práctico en cada urbanización una copia de todas las reglas y políticas que afectan los derechos, condiciones, deberes o bienestar del inquilino y otros miembros del núcleo, aunque él no colocarlas no afectará su cumplimiento. El inquilino deberá recibir una copia gratis de las reglas, políticas o regulaciones vigentes. LHA puede cobrar por copias adicionales.

Sección XX. CAMBIOS

El presente contrato de arrendamiento representa el acuerdo total entre la LHA y el inquilino. NO se efectuarán cambios, adiciones o eliminaciones de este contrato excepto a través de una enmienda o anexo por escrito firmado por la LHA y el inquilino, siempre que los cambios, adiciones o eliminaciones requeridas por la ley federal o estatal, incluyendo las regulaciones federales o estatales sean efectivas tras una notificación por escrito al inquilino al menos con treinta (30) días de antelación acerca de los cambios, adiciones o eliminaciones.

Sección XXI. DISPOSICIONES ADICIONALES

Este contrato de arrendamiento consta de dos ejemplares de un mismo tenor, uno de los cuales quedará en poder de la LHA y otro en poder del inquilino. Los encabezamientos son a modo de referencia y no constituyen parte del contrato de arrendamiento. Las estipulaciones adicionales (si existe alguna) serán dispuestas en enmienda(s), o anexo(s) que específicamente harán referencia a este contrato de arrendamiento.

Firmado en este _____ día de _____

Firma del inquilino:

(Nombre en letra de molde)

Firma de LHA:

(Nombre y título en letra de molde)

NOT AN OFFICIAL DOCUMENT