**COLUMBUS METROPOLITAN HOUSING AUTHORITY**

 **880 E. 11th Avenue**

 **Columbus, Ohio 43211**

 **614**‑**421**‑**6000**

 **IGUALDAD DE OPORTUNIDADES**

 **EN LA VIVIENDA**

 **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** (REV. 7‑13‑09)

 Este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, celebrado y formalizado en Columbus, Ohio, por y entre La Autoridad de Vivienda Metropolitana de Columbus ("Administración") y

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(nombre del Inquilino)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

("Inquilino", ya sea una o más personas), quien(es) acuerdan lo siguiente:

**1.** **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y MIEMBROS DEL HOGAR.**

 La Administración­, en consideración de las servidumbres y promesas a ser cumplidas por el Inquilino cuyo nombre se indica a continuación, le alquila al mismo, por el período y conforme a las condiciones aquí establecidas, el siguiente inmueble ("Inmueble"):

Dirección: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Apt.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Ohio \_\_\_\_\_\_\_ ubicado en la comunidad de vivienda

de: \_\_\_ .

 El Inquilino no permitirá que ninguna persona que no sea uno de los miembros de su hogar que se nombran a continuación ocupe el Inmueble sin el consentimiento previo por escrito de la Administración. El Inquilino debe notificar a la Administración en un plazo de siete (7) días del nacimiento, la adopción o la concesión por parte de un juzgado de la tutela de un menor que el Inquilino desee agregar a su hogar. Si el Inquilino incumple esta disposición, la Administración tendrá el derecho de cancelar este Contrato de arrendamiento y recuperar la posesión del Inmueble mediante todos los recursos legales disponibles. Los miembros del hogar del Inquilino que están autori­zados a ocupar el Inmueble de conformidad con este Contrato de arrendamiento son:

NOMBRE FECHA DE

 NACIMIENTO NÚM. DE SEGURO SOCIAL PARENTESCO

(Cabeza de familia) \_| 27/06/1980 \_\_­| xxx-xx-xxxx | Cabeza de familia

(Nombre del cónyuge)\_ | 24/05/1999\_ | xxx-xx-xxxx \_|\_Hijo\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_ ­

(Nombre del miembro\_\_| \_06/12/2003\_ | xxx-xx-xxxx\_ |\_Hija\_\_\_\_ \_ \_\_

\_ \_\_\_| \_\_\_\_\_\_ \_\_ \_| \_\_\_\_\_\_ \_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_

**2.**  **DURACIÓN INICIAL Y RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

 La duración inicial de este Contrato de arrendamiento será de doce (12) meses y comenzará el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (fecha que también se conocerá como la "Fecha de admisión") y finalizará en la medianoche del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_ de \_\_\_ . Una vez que el periodo inicial finalice, el Contrato de arrendamiento seguirá en vigor durante períodos suces­ivos de doce (12) meses, a menos que se rescinda el mismo de conformidad con las estipulaciones de este Contrato de arrendamiento, la ley, o la Política de ocupación y admisión de la Administración que rige las viviendas públicas de alquiler reducido con asistencia del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, Department of Housing and Urban Development) ("Política de ocupación y admisión"), de la cual este Contrato de arrendamiento forma parte. Además, la Política de ocupación y admisión, así como todas las normativ­as del HUD y otros requisitos se incorporan al presente documento y forman parte del mismo como referencia. Se publicará una copia de la Política de ocupación y admis­ión en la oficina de administración de la comunidad de vivienda del Inquilino y en la oficina central de la administración.

 Sin perjuicio de las estipulaciones anteriores, la Administración podría no renovar este Contrato de arrendamiento si el Inquilino y/o un miembro de la familia han incumplido el requisito de participación en servicios comunitarios por parte del Inquilino o de participación en un programa de autosuficiencia económica de conformidad con las normativas aplicables del Código de Reglamentos Federales (Code of Federal Regulations).

**3.**  **IMPORTE Y FECHA DE VENCIMIENTO PARA LOS PAGOS DEL ALQUILER, PAGOS DE ALQUILER ATRASADOS Y ALQUILER RETROACTIVO.**

 El Inquilino debe pagar, por adelantado, un alquiler de $ \_\_\_ el primer día de cada mes a partir del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ . Este importe de alquiler será pagadero y deberá abonarse durante el periodo inicial y en cada periodo sucesivo, a menos que se ajuste de conformidad con el Apartado 7 u otras disposiciones de este Contrato de arrendamiento, la Política de ocupación y admisión, o las normativas del HUD u otros requisitos. El pago se efectuará mediante cheque o giro postal (money order). El Inquilino pagará el alquiler en la oficina de adminis­tración de la comunidad de viviendas o en alguna otra dirección que la Administración pueda designar de cuando en cuando. Los avisos sobre cualquier cambio en la dirección donde el Inquilino deba pagar el alquiler, o en la manera o el importe del pago a realizar, deberán entregarse directamente al Inquilino o a cualquier miembro adulto de la familia del Inquilino, o enviarse al Inquilino por correo postal de primera clase prepagado debidamente dirigido al Inquilino, y los cambios entrarán en vigor treinta (30) días después de la fecha del aviso.

 Si la Administración no recibe el pago del alquiler del Inquilino antes del día siete (7) del mes en que deba entregarse, el alquiler se considerará "atrasado", y un pago atrasado representa un "impago" del alquiler. La Administración puede decidir imponer recargo por mora del cuatro (4) por ciento del importe mensual del alquiler.

 Un Inquilino deberá el alquiler retroactivamente a la Administración por, entre otros motivos, no facilitar la documentación adecuada, no informar de cambios oportunamente o no reportar correctamente los ingresos o la situación de la familia a la Administración. Salvo que se estipule lo contrario en la Política de ocupación y admisión, las normativas del HUD y otros requisitos, el Inquilino deberá pagar el importe completo del alquiler retroactivo el mismo mes que este se cargue a su cuenta de alquiler. No pagar el alquiler retroactivo oportunamente constituirá un "impago del alquiler" por parte del Inquilino y, en tal caso, la Administración tendrá el derecho de cancelar este Contrato de arrendamiento y recuperar la posesión del Inmueble mediante todos los recursos legales disponibles.

**4.**  **CARGOS POR LOS SERVICIOS BÁSICOS Y GASTOS PERMITIDOS EN CONCEPTO DE SERVICIOS BÁSICOS.**

 El Inquilino deberá pagar los servicios básicos señalados con una "X" en la columna (1), ya que estos no están incluidos en el alquiler. Antes de poder ocupar el Inmueble, el Inquilino deberá poner todos los servicios básicos a su nombre y, en lo sucesivo, pagarlos directamente a la compañía correspondiente. Además, cuando el Inquilino solicite un servicio básico, deberá firmar un acuerdo de notificación para terceros que permita a la compañía de servicios básicos informar a la Administración si el Inquilino no paga alguna factura de estos servicios. Si el Inquilino no pone dichos servicios básicos a su nombre o no los mantiene a su nombre durante cualquier periodo de este Contrato de arrendamiento, o si no paga dichos servicios básicos oportunamente, la Administración tendrá el derecho de cancelar este Contrato de arrendamiento y recuperar la posesión del Inmueble mediante todos los recursos legales disponibles.

 Salvo como se estipula en el Apartado 6 de este documento, la Administración deberá proporcionar y pagar los servicios básicos señalados con una "X" en la columna (2), ya que estos están incluidos en el alquiler. Sin embargo, la Administración no será responsable por no proporcionar alguno de estos servicios básicos si ello se debe a motivos fuera de su control.

(1) (2)

Ponga una "X" junto los Tipo de servicio Ponga una "X junto los

Servicios no incluidos en el servicios básicos incluidos en

alquiler del Inquilino y que el alquiler del Inquilino y que

el Inquilino la Administración pague

pague directamente

 \_ CALEFACCIÓN (GAS) \_\_\_\_

 \_ ELECTRICIDAD \_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_ AGUA \_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_ ALCANTARILLADO \_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_ RECOLECCIÓN DE BASURA \_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_ Otro: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_

 (Si corresponde) Además, la Administración pagará al Inquilino, mensualmente, la suma de $ \_ en "concepto de servicios básicos", para cubrir los servicios básicos no incluidos en su arrendamiento. El Inquilino usará esta suma en concepto de servicios básicos para pagar dichos servicios básicos. Esta suma en concepto de servicios básicos estará sujeta a ajustes de conformidad con el Apartado 7 y otras disposiciones de este Contrato de arrendamiento, la Política de ocupación y admisión, las norma­tivas del HUD y otros requisitos.

 Si el Inquilino debe pagar por la calefacción del Inmueble, el Inquilino deberá calentarlo lo suficiente (63 °F) para evitar daños materiales, entre ellos, daños al Inmueble causados por el congelamiento de las tuberías de agua como consecuencia de condiciones climatológicas frías. Si el Inquilino no puede calentarlo lo suficiente (63 °F), deberá notificar inmediatamente a la Administración de dicha situación, tras lo cual la Administración podría proporcionar calefacción en el Inmueble. El Inquilino será responsable de los daños que se produzcan en el Inmueble como resultado de no proporcionar calor suficiente (63 °F) o de todos los gastos en los que la Administración incurra al proporcionar la calefacción suficiente.

**5.**  **ELECTRODOMÉSTICOS.**

 La Administración proporcionará y mantendrá los electrodomésticos siguientes sin costo adicional para el Inquilino (salvo como se estipula en el Apartado 6 de este documento): estufa, refrigerador y: \_\_\_\_\_\_\_N/C\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**6.**  **RECARGOS ESPECIALES.**

 La Administración tendrá el derecho de cobrar al Inquilino y el Inquilino deberá pagar los siguientes recargos especiales cuando corresponda:

 A. El Inquilino deberá pagar los recargos por el consumo excesivo de servicios básicos como consecuencia del uso de los electrodomésticos proporcionados por el Inquilino (tales como aparatos de aire acondicionado), reparaciones y situaciones similares, como se indica en las tablas, las normas y las normativas publicadas en la oficina de la comunidad de viviendas. **(Nota: La imposición de recargos por el consumo excesivo de servicios básicos sólo está permitida si dichos recargos se determinan mediante un contador individual de la unidad alquilada o resultan del uso de electrodomésticos principales proporcionados por el Inquilino).** La Administración puede modificar estas tablas, normas y normativas ocasionalmente, siempre y cuando la Administración entregue un aviso por escrito con al menos treinta (30) días de antelación a cada uno de los Inquilinos afectados por la modificación propuesta, los motivos de la misma y dé al Inquilino la oportunidad de dar su opinión, la cual la Administración deberá tener en cuenta antes de que las modificaciones propuestas entren en vigor. Una copia de dicho aviso deberá:

 1) entregarse directamente al Inquilino o a un miembro adulto del hogar del Inquilino, o enviarse al Inquilino por correo postal de primera clase prepagado y debidamente dirigido al Inquilino; o

 2) publicarse en al menos tres (3) lugares visibles dentro de cada estructura o edificio en el que se encuentren las unidades afectadas, así como en un lugar visible en la oficina de la comunidad de viviendas, si hay una, o en caso contrario, en una ubicación central similar dentro de la comunidad o en la oficina principal de la Administración.

 B. El Inquilino deberá pagar los recargos por el mantenimiento y las reparaciones más allá del uso y el desgaste normal. Los recargos se basarán en el costo real de sustitución más el costo de la mano de obra a precios normales y razonables. La base para determinar dichos recargos se publicará en una tabla de costos de reparación. Al facturarse, el Inquilino recibirá una lista detallada de los recargos y los daños existentes, las medidas correctivas que se han tomado y el costo de las mismas. El Inquilino deberá pagar los recargos a más tardar el primer día del segundo mes después del mes en el que se produjeran.

 C. Todos los recargos incurridos según los subapartados A y B anteriores vencerán y deberán cobrarse el primer día del segundo mes después del mes en el que se produjeran, con la excepción del pago de los recargos superiores a $100.00, los cuales, a decisión de la Administración, podrían hacerse a plazos de conformidad con condiciones que sean aceptables para la Administración.

 D. El Inquilino deberá pagar un mínimo de $50.00 o un mes de arrendamiento, la cantidad que sea mayor, como depósito de garantía, a fin de que la Administración pueda usarlo al finalizar este Contrato de arrendamiento para reparar los daños más allá del uso y el desgaste normal provocados en el Inmueble por el Inquilino, su familia, sus dependientes o sus invitados, así como cualquier alquiler u otro recargo adeudado por el Inquilino. La Administración devolverá al Inquilino el importe del depósito de garantía con los intereses legalmente estipulados, de haberlos, cuando éste abandone el Inmueble, menos cualquier deducción por los costos de los daños y/u otros recargos que se carguen al depósito de garantía. El depósito de garantía no se usará para pagar el alquiler ni ningún otro recargo mientras el Inquilino resida en el Inmueble. El depósito de garantía deberá cobrarse el primer día de ocupación del Inmueble y deberá pagarse íntegramente en dicha fecha; alternativamente, a decisión exclusiva de la Administración, el pago del depósito de garantía puede realizarse mediante el pago de $ \_\_ \_\_\_\_\_ al ocupar el Inmueble, y $ \_\_ mensualmente, el mismo día que el Inquilino deba pagar el alquiler durante los meses subsiguientes, y un mes de $ hasta que la deuda quede saldada íntegramente.

**7.**  **RECONSIDERACIÓN DEL ALQUILER, TAMAÑO DE LA UNIDAD HABITACIONAL, COMPOSICIÓN** **DE LA FAM**­**ILIA, ELEGIBILIDAD Y REQUISITO DE INFORMAR ACERCA DE LOS CAMBIOS.**

 **A. Reconsideración anual.** Una vez al año, según lo solicite la Administración, el Inquilino deberá proporcionar información precisa a la Administración sobre los ingresos, el empleo, la composición y los recursos de la familia a fin de que la Administración los use para determinar la necesidad de cambiar el importe del alquiler, si el tamaño del Inmueble sigue siendo el adecuado para el tamaño y las necesidades de la familia del Inquilino, y si el Inquilino sigue reuniendo los requisitos para acceder a una vivienda de arrendamiento a precio reducido. Esta determinación deberá hacerse de conformidad con la Política de ocupación y admisión, las normativas del HUD y otros requisitos.

 **B. Ajustes al importe del alquiler durante el periodo de vigencia.** El alquiler como se indica en el Apartado 3 de este documento, o como se ajuste de conformidad con el subapartado A anterior, permanecerá en vigor durante el período entre las fechas de reconsi­deración normal, excepto si durante dicho periodo:

 1) La composición del hogar cambia de alguna manera.

 2) El Inquilino puede demostrar que su situación personal ha cambiado, tal como una disminución en sus ingresos, de tal manera que pueda justificarse una reducción en el importe del alquiler de conformidad con la tabla de alquileres. El Inquilino deberá informar a la Administración en un plazo de diez (10) días a partir de que ocurra completando y firmando un formulario de revisión de conformidad con la Política de ocupación y admisión.

 3) Se descubre que el Inquilino ha proporcionado datos falsos durante el proceso de reconsideración anual en el que se basa el cálculo del importe del alquiler de manera que esté pagando un alquiler inferior del que debería. La Administración aplicará el aumento del arrendamiento retroactivamente al primer día del mes siguiente al mes para el cual se proporcionaran datos falsos.

 4) Una persona con ingresos se incorpora al hogar.

 5) Se identifica una fuente de ingresos para una familia sin ingresos.

 6) Los ingresos no devengados del hogar aumentan.

 7) Las leyes o normativas federales cambian las fórmulas o los procedimientos para calcular el alquiler.

 8) Se ajusta el gasto permitido a la unidad en concepto de servicios básicos.

C. En el caso de que se ajuste el importe del alquiler según los subapartados A o B anteriores, la Administración deberá enviar un "Aviso de ajuste del importe del alquiler" al Inquilino de conformidad con el Apartado 14 de este documento. En el caso de un aumento de alquiler, el nuevo importe entrará en vigor el primer día del segundo mes después del mes en el que se produjera el cambio, excepto que si un ajuste del importe debiera hacerse según el subapartado B (3) anterior, entonces el aumento de alquiler puede hacerse retroactivamente como se estipula en dicho apartado. En el caso de una bajada del alquiler, el nuevo importe entrará en vigor el primer día del mes siguiente a la fecha en la cual se informe del cambio.

 D. Si la Administración determina que el tamaño del Inmueble ya no es adecuado para el Inquilino, la Administración modificará este Contrato de arrendamiento mediante una notificación al Inquilino, de conformidad con el Apartado 14 de este documento, para disponer que el Inquilino se mude a otra unidad dentro de la comunidad en la que vive, si es posible, dándole al Inquilino un plazo de tiempo razona­ble para mudarse. El Inquilino puede solicitar un cambio en el tamaño del Inmueble en cualquier momento enviando una solicitud por escrito en la que se expliquen los motivos a la oficina de la comunidad de vivienda.

El Inquilino acepta mudarse y por lo tanto se mudará a una unidad de un tamaño adecuado para su familia tras recibir la debida notificación de la Administración de la disponibilidad de dicha unidad.

Nota: Cuando la mudanza se deba a unidades familiares con un número de integrantes demasiado grande o demasiado pequeño para la vivienda, o en el caso de que exista una dispensa por discapacidad, el Inquilino será el único responsable de pagar los costos de la mudanza.

 E. El Inquilino deberá cooperar plenamente y en todo momento con la Administración reportando todos los cambios en su situación personal y sus ingresos, y cumpliendo con todas las condiciones sobre las reevaluaciones y ajustes al importe del alquiler como se requiera o indique en este documento. El Inquilino acepta proporcionar y por lo tanto proporcionará dicha información y certificaciones sobre la composición de su familia y sus ingresos como sea necesario para que la Administración tome decisiones con respecto al alquiler, la elegibili­dad y la idoneidad del tamaño de la vivienda.

 F. Cuando la Administración reconsidere el importe del alquiler que un Inquilino deba pagar o consideré que el Inquilino deba mudarse, la Administración deberá notificar al Inquilino que puede solicitar una explicación que detalle los motivos específicos para tomar dicha decisión, y si el Inquilino no está de acuerdo con ella, el Inquilino tendrá el derecho de solicitar una audiencia de conformidad con el procedimiento de queja de la Administración.

 G. La Administración puede dar por terminado el inquilinato del Inquilino si éste supera el límite de ingresos del programa;

 H. La Administración puede dar por terminado el inquilinato del Inquilino si después de la admisión descubre información que anule la elegibilidad del Inquilino para participar en el programa; y

 I. La Administración puede dar por terminado el inquilinato del Inquilino si descubre declaraciones materialmente falsas o fraude por parte del Inquilino en relación con una solicitud de ayuda o con la reevaluación de ingresos.

**8.**  **OCUPACIÓN DEL INMUEBLE Y OBLIGACIONES DEL INQUILINO.**

 A. El Inquilino tendrá derecho al uso y ocupación exclusivos del Inmueble, que incluirán el alojamiento razonable de invitados y, previa autorización por escrito de la Administración, pueden incluir el alojamiento de un menor de crianza o el alojamiento de un asistente personal del Inquilino o el alojamiento de un miembro de la familia del Inquilino, y negocios caseros tales como una guardería.

 Previa autorización por escrito a la Administración, los miembros del hogar del Inquilino pueden llevar a cabo actividades comerciales lícitas en el interior del Inmueble.

 B. En consideración de estos derechos, el Inquilino se compromete a:

 1) Pagar el alquiler y otros cargos apropiados (incluidos, entre otros, recargos de mantenimiento, costos de las tasas judiciales por procesos de desahucio, gastos razonables de abogados en los que se incurra durante los procesos judiciales de desahucio en los que la Administración obtenga una sentencia a su favor, los cargos en los que se incurra por cheques devueltos por fondos insuficientes y los recargos por pérdida de llaves) en la fecha límite o antes como se indique en este Contrato de arrendamiento;

 2) No transferir este Contrato de arrendamiento o subarrendar el Inmueble o proporcionar alojamiento a huéspedes o residentes a cambio de dinero; usar el Inmueble solamente como una vivienda privada para sí mismo y los miembros de su hogar indicados en el Contrato de arrendamiento; y no usar el Inmueble ni permitir su uso para ningún fin distinto a éste sin el permiso por escrito de la Administración;

 3) Respetar todas las políticas y procedimientos necesarios y razonables, así como todos los anexos aprobados por la Administración para el beneficio y el bienestar de la comunidad de vivienda y de los inquilinos, todos los cuales deberán publicarse en cada oficina de administración de la comunidad de vivienda y por la presente quedan promulgados y pasan a formar parte del presente documento por referencia; y cumplir con todas las obligaciones impuestas a los inquilinos por las disposiciones correspondientes sobre edificaciones, ocupación y vivienda de los códigos federales, estatales, del condado, de la ciudad y municipales de otro tipo, incluido, entre otros, el Capítulo 5321 del Código Revisado de Ohio (Ohio Revised Code);

 4) Mantener el Inmueble y otras áreas tales que puedan haberse asignado para el uso exclusivo del Inquilino limpias y en condiciones seguras; deshacerse de todas las cenizas, basuras, desperdicios y otros residuos del Inmueble de forma segura e higiénica; y, si corresponde, mantener todos los caminos contiguos al Inmueble libres de hielo, nieve y otras obstrucciones;

 5) Usar todos los accesorios e instalaciones eléctricas, de fontanería, sanitarias, de calefacción, de ven­tilación, de aire acondicionado y de otro tipo, incluidos los elevadores, de manera razonable, segura y para la cual han sido diseñados;

 6) Abstenerse y hacer que los miembros de su hogar, visitantes e invitados se abstengan de destruir, desfigurar, dañar o sustraer, ya sea de manera negligente, deliberada, intencional y/o maliciosa, cualquier parte del Inmueble (incluidos los electrodomésticos y otros artículos proporcionados por la Administración) o de la comunidad de vivienda o propiedad de la Administración; pagar cargos razonables (más allá del uso y el desgaste normal o habitual) por el mantenimiento y la reparación de los daños al Inmueble, el edificio, las instala­ciones o las zonas comunes de la comunidad de vivienda causados por el Inquilino, los miembros de su hogar, sus visitantes o invitados; y comportarse y hacer que el resto de las personas que utilicen el inmueble con su consentimiento expreso y/o implícito se comporten de forma que no perturbe el disfrute pacífico del lugar por parte de los veci­nos, y que sea propicia para que la comunidad de vivienda permanezca en condiciones decentes, seguras e higiénicas;

 7) No hacer ninguna reparación, modificación (incluyendo, entre otros, la instalación de antenas parabólicas y de recepción de televisión vía satélite) u otros cambios al Inmueble sin la autorización previa por escrito de la Administración; no usar papel de contacto, papel para empapelar o tapiz, paneles o chinchetas, clavos o tornillos, u otros sistemas de fijación en ninguna parte de la propiedad salvo como la Administración lo permita expresamente por escrito; no instalar ninguna cama de agua; y no instalar acon­dicionadores de aire, secadoras, escurridores de ropa, congeladores ni lavadoras que necesiten cambios en la estructura, la fontanería, las tomas eléctricas o que aumenten considerablemente el consumo de electricidad sin la autorización previa por escrito de la Administración;

 8) Abstenerse de hacer un uso no autorizado de los servicios de televisión por cable, vía satélite y de otro tipo, o el uso ilícito, robo o modificación de los equipos, aparatos o servicios de televisión por cable, y/o vía satélite y de otro tipo;

 9) Conservar las capacidades físicas y mentales necesarias para vivir en el Inmueble con independencia, excepto como de otro modo se disponga en la Política de ocupación y admisión;

 10) Abstenerse de cometer actos que constituyan una falta de consideración flagrante y/o reiterada por los derechos de otros inquilinos, los miembros del hogar del Inquilino, sus invitados, visitantes o huéspedes, o los empleados y/o los agentes de la Administración;

 11) Abstenerse de cometer actos que constituyan una falta de consideración flagrante y/o reiterada por los derechos de otros inquilinos, los miembros del hogar del Inquilino, sus invitados, visitantes o huéspedes, o los empleados y/o los agentes de la Administración;

 12.1) Asegurarse de que ni el Inquilino ni ningún miembro de su hogar consuman alcohol en exceso de manera que afecte o ponga en peligro la salud, seguridad o derecho del resto de los residentes a disfrutar con tranquilidad del Inmueble o de la comunidad de vivienda; y

 12.2) Asegurarse de que ni el Inquilino ni ningún miembro de su hogar faciliten información falsa o incorrecta sobre el consumo de drogas ilícitas, el consumo excesivo de alcohol, o la rehabilitación de toxicómanos o personas alcohólicas.

 C. El Inquilino deberá notificar a la Administración de toda ausencia del Inmueble que se prolongue más de quince (15) días, a más tardar el primer día de dicha ausencia prolongada. Durante la ausencia superior a quince (15) días del Inquilino, la Administración podrá entrar al Inmueble, previa notificación con veinticuatro (24) horas de antelación cuando sea razonable­mente necesario, pero dicha notificación no será necesaria en el caso de una emergencia o si no es posible proporcionarla. Ausentarse totalmente del Inmueble durante treinta (30) días sin informar de ello a la Administración se considerará un abandono y el incumplimiento de este Contrato de arrendamiento, y la Administración tendrá el derecho de cancelar este Contrato de arrendamiento y, o bien tomar posesión del Inmueble inmediatamente, o bien perseguir recursos legales para recuperar el Inmueble.

 D. Se producirá un incumplimiento por parte del Inquilino, y será motivo para el desahucio, si el Inquilino no cumple y/o realiza alguno de los deberes y obligaciones que corresponden al Inquilino de acuerdo con este Contrato de arrendamiento o según la ley.

 El incumplimiento de la Administración de su deber de hacer cumplir las condiciones de este Contrato de arrendamiento por parte del Inquilino en algún momento en ningún caso representa la renuncia por parte de la Administración a hacer cumplir las condiciones de este Contrato de arrendamiento en ningún otro momento, ni exime al Inquilino de su obligación de cumplir con las condiciones de este Contrato de arrendamiento en ningún otro momento.

 E. El Inquilino acepta y entiende que la Administración se reserva el derecho de adoptar todas las normativas y políticas necesarias y razonables para el beneficio y el bienestar de la comunidad de vivienda y los inquilinos.

**9.**  **DISPOSICIONES ADICIONALES SOBRE CONDUCTAS DELICTIVAS.**

 Es la política de la Administración no proporcionar vivienda pública a un inquilino cuando dicho inquilino, un miembro de su hogar, o su invitado, visitante o huésped participen en conductas delictivas que pongan en peligro la salud, la seguridad o el derecho de otros inquilinos o empleados de la Administración a disfrutar con tranquilidad del Inmueble o de otras propiedades de la Administración, o que participen en cualquier otra conducta delictiva relacionada con las drogas dentro o fuera del Inmueble o de otras propiedades de la Administración. Por ello, el Inquilino acepta y se compromete a lo siguiente:

 A. El Inquilino no participará en ninguna conducta delictiva, ya sea que dicha conducta tenga lugar en el Inmueble, o cerca de la comunidad de vivienda de la que forme parte el Inmueble, o en cualquier otro lugar;

 B. Ningún miembro del hogar del Inquilino que resida con el Inquilino durante el periodo de arrendamiento estipulado en este documento, ya sea un menor o un adulto, participará en ninguna conducta delictiva, ya sea que dicha conducta tenga lugar en el Inmueble, o cerca de la comunidad de vivienda de la que forme parte el Inmueble, o en cualquier otro lugar. Salvo prueba de lo contrario, se asumirá que cualquier persona cuyo nombre figure en este Contrato de arrendamiento como miembro del hogar del Inquilino, o que conste en los archivos de la Administración como miembro del hogar del Inquilino, y que participe en cualquier conducta delictiva, reside con el Inquilino, a menos que el Inquilino, antes de la fecha en la que se produzca el incidente que dé lugar a la conducta delictiva, haya informado específicamente a la Administración por escrito que dicha persona ya no es un miembro de su hogar y ya no ocupa el Inmueble;

 C. Ningún invitado, visitante o huésped del Inquilino o de cualquier miembro del hogar del Inquilino participará en ninguna conducta delictiva en el Inmueble. Salvo prueba de lo contrario, se asumirá que cualquier persona que participe en una conducta delictiva en el Inmueble es un invitado, visitante o huésped del Inquilino o de un miembro de su hogar si dicha conducta delictiva tiene lugar en el Inmueble;

 D. Para los fines de esta cláusula, conducta delictiva significa e incluye cualquier incumplimiento de una ley municipal, del condado, estatal o federal, incluidas, entre otras, las ordenanzas y estatutos;

 E. Para los fines de esta cláusula, la conducta delictiva relacionada con las drogas en la que participen el Inquilino, un miembro del hogar del Inquilino o un invitado, ya sea dentro o fuera del Inmueble, así como cualquier conducta delictiva de este tipo que tenga lugar en el Inmueble en la que participe otra persona bajo control del Inquilino, es motivo suficiente para que la Administración dé por terminado el Contrato de arrendamiento. La Administración podrá desahuciar a una familia cuando determine que un miembro del hogar está consumiendo drogas ilegalmente o cuando determine que existe un patrón de consumo ilegal de drogas que interfiera con la salud, la seguridad o el derecho de otros inquilinos a disfrutar con tranquilidad del inmueble;

 F. La Administración puede dar por terminado el inquilinato del Inquilino si éste se da a la fuga para evitar su encausamiento, custodia o encarcelamiento después de ser condenado por cometer un delito, o por el intento de cometer un delito, que sea un delito grave según las leyes del lugar del que se dé a la fuga, o que, en el caso del Estado de Nueva Jersey, sea un delito menor; o por incumplir una condición de la libertad condicional o probatoria impuesta de conformidad con una ley federal o estatal;

 G. Para los fines de esta cláusula y en cumplimiento con la "Ley Sobre la Violencia contra la Mujer y Reautorización del Departamento de Justicia de 2005 (Violence Against Women and Department of Justice Reauthorization Act of 2005)" (Pub L. 109-162) y la Ley Sobre la Violencia contra la Mujer (VAWA, Violence Against Women Act), promulgada inicialmente en 1994, las conductas delictivas relacionadas directamente con incidentes de violencia doméstica, violencia entre parejas o acoso en las que participe un miembro del hogar del Inquilino, o cualquier invitado o persona bajo el control del Inquilino, no se considerará como motivo suficiente para dar por terminado el inquilinato o de los derechos de ocupación si el Inquilino o un miembro cercano de la familia del Inquilino es víctima de esa violencia doméstica, violencia entre parejas o acoso.

 Si el Inquilino o un miembro cercano de la familia del Inquilino es víctima de violencia doméstica, violencia entre parejas o acoso, dicha persona deberá, en un plazo de catorce (14) días hábiles después de la solicitud por escrito por parte de la Administración, completar, firmar y entregar a la Administración un formulario de "Denuncia y cer­tificación de condición como víctima de violencia entre parejas o acoso (Claim and Cer­tification of Status of As Victim of Dating Violence or Stalking)" que contenga toda la información que se solicite en el mismo. Si el Inquilino o el miembro cercano de la familia del Inquilino que alegue ser "víctima de violencia doméstica, violencia entre parejas o acoso" no devuelve la certificación completada y firmada a la Administración tal y como se solicita, nada de lo aquí indicado se interpretará como una limitación a la autoridad de la Administración para desahuciar al Inquilino o al ocupante ilegal que contravenga el Contrato de arrendamiento.

 Alternativamente, el Inquilino o un miembro cercano de la familia del Inquilino también pueden satisfacer el requisito anterior de cer­tificación de la siguiente forma:

 1. facilitando a la Administración documentación firmada por un empleado, representante o voluntario de un proveedor de servicios a víctimas, un abogado o un profesional médico a quien la víctima haya solicitado ayuda para hacer frente al caso de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso, o a los efectos de los abusos, en la que el profesional testifique, so pena de perjurio (1746 del 28 del U.S.C.), su opinión profesional de que el incidente o los incidentes en cuestión son incidentes de abuso *bona fide*, y que la víctima de violencia doméstica, violencia entre parejas, o acoso haya firmado o dado fe; o

 2. presentando una constancia judicial o policial federal, estatal, municipal, tribal, territorial o local que establezca con suficiente claridad la veracidad del supuesto incidente o incidentes.

 La Administración puede ampliar el plazo catorce (14) días a su discreción.

 La Administración deberá guardar confidencialmente la información facilitada por la víctima a modo de com­probante y no deberá almacenarla en ninguna base datos compartida ni proporcionársela a ninguna entidad relacionada, excepto cuando: (1) la persona consienta por escrito a la divulgación; (2) la divulgación sea necesaria para proceder con el desahucio de un abusador, acosador o per­petrador de violencia doméstica; o (3) cuando la divulgación se exija legalmente.

 Nada de lo recogido en este subapartado (G) se interpretará como una limitación a la autoridad de la Administración, cuando sea notificada, de hacer cumplir las órdenes judiciales respecto al acceso o el control del Inmueble, incluidas las medidas cautelares de protección civil emitidas para proteger a la víctima, y para abordar el asunto de la distribución o la posesión de la propiedad entre los miembros del hogar en los casos en las que ésta se fragmente o la composición de la familia cambie.

 Nada de lo recogido en este subapartado (G) impedirá a la Administración dividir el Contrato de arrendamiento para desahuciar, expulsar o cancelar la asistencia a cualquier persona que sea un inquilino o un ocupante legal y que participe en actividades delictivas de violencia física contra los miembros de la familia u otras personas, sin desahuciar, expulsar, cancelar la asistencia o penalizar de otra manera a la víctima de tal violencia que también sea un inquilino u ocupante legal.

 Nada de lo recogido en este subapartado (G) limita la autoridad de la que dispone la Administración para desahuciar al Inquilino por cualquier incumplimiento del Contrato de arrendamiento que no esté basado en el acto o los actos de violencia en cuestión contra el Inquilino o un miembro del hogar del Inquilino, siempre y cuando la Administración no someta a la persona que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia entre parejas o acoso a un estándar más exigente que el de otros inquilinos al determinar si debe desahuciarse o darse por terminado el Contrato de arrendamiento.

 Nada de lo recogido en este subapartado (G) se interpretará como una limitación a la autoridad de la Administración para dar por terminado el inquilinato de ningún inquilino si la Administración puede demostrar una amenaza real e inminente a otros inquilinos o a las personas empleadas en la propiedad para prestar servicios a la misma si dicho inquilinato no se da por terminado;

 H. El cumplimiento de este Apartado 9 es una condición material de este Contrato de arrendamiento para la ocupación continuada del Inmueble por parte del Inquilino y los miembros de su hogar; y cualquier incumplimiento de este Apartado 9 por parte del Inquilino o de los miembros de su hogar, o cualquier invitado o huésped de dicho Inquilino, será motivo para dar por terminado este Contrato de arrendamiento. Si la Administración cree, de buena fe, que se ha producido un incumplimiento de este Apartado 9, puede dar por terminado este inquilinato sin consideración de lo siguiente:

 (i) si una persona, cuya conducta sea el problema, ha sido arrestada, imputada, acusada o condenada; o

 (ii) si el Inquilino tenía conocimiento o no, de hecho, de la participación de un miembro de su hogar, de uno de sus invitados o de uno de sus huéspedes en conductas delictivas;

 I. Para los fines de este Apartado 9, se supondrá de forma concluye­nte que el incumplimiento de este documento representa un peligro grave y evidente a la salud o la seguridad de otros inquilinos o empleados de esta Autoridad de Vivienda. Sin perjuicio de las estipulaciones anteriores, será la responsabilidad de la Administración, en cualquier proce­so de desahucio, demostrar que se ha producido un incumplimiento de este número 9.

**10.**  **TOQUE DE QUEDA Y PRESENCIA O VAGANCIA NO JUSTIFICADA.**

 El Inquilino no debe permitir que ninguna persona menor de dieciocho (18) años de edad se congregue, vague, deambule, pasee, permanezca o juegue en los caminos, aceras, vías de acceso, parques infantiles, estacionamientos y otras zonas comunes de la comunidad de vivienda, así como en otras propiedades de la Administración, ya sea a pie o en un vehículo en movimiento o estacionado en las mismas entre las 11:00 p.m. y las 6:00 a.m. del día siguiente, a menos que vaya acompañado por su padre, tutor u otra persona adulta encargada de su cuidado, custodia o control, excepto si dicha persona menor de edad está haciendo un mandado de emergencia para su padre, tutor o persona encargada de su cuidado, o si regresa directamente a casa de su lugar de tra­bajo u otras actividades específicamente autorizadas por el padre, tutor o persona encargada de su cuidado, custodia o control. Además, si un residente, ya sea el padre, tutor u otra persona adulta encargada del cuidado, custodia o control de un menor de dieciocho (18) años de edad, sufre, o como consecuencia de un control ineficaz, permite que dicha persona incumpla el toque de queda previamente estipulado, se considerará que dicho residente ha incumplido este Contrato de arrendamiento y el mismo se verá sujeto a su terminación.

**11. MASCOTAS.**

 El Inquilino no tendrá, excepto como se disponga a continuación o se indique de otro modo en la Política de ocupación y admisión, ningún animal doméstico o de otro tipo, naturaleza o descripción, en el interior o los alrededores del Inmueble.

 A. El Inquilino tendrá permiso para poseer y mantener los siguientes tipos de animales en su Inmueble (siempre y cuando, no obstante, que la posesión de los mismos no ponga en peligro la salud, la seguridad o el derecho del resto de los residentes o de los empleados de la Administración a disfrutar con tranquilidad del Inmueble):

 1) Peces, excluidas las especies carnívoras; siempre y cuando, no obstante, que la capacidad del acuario o del recipiente para los peces sea adecuado para el tamaño y la naturaleza de los mismos;

 2) No más de cinco (5) pájaros, excluidas las palomas y las aves de presa; siempre y cuando, no obstante, se mantengan en una jaula ap­ropiada para su número, tamaño y naturaleza.

 B. En el caso de que el Inmueble del Inquilino esté ubicado en una comunidad de vivienda designada por la Administración para ser ocupada por personas de edad avanzada o con discapacidad, el Inquilino podrá, además de los tipos de animales descritos en el subapartado A anterior, poseer y mantener en su Inmueble un perro o un gato; siempre y cuando, no obstante, que el Inquilino obtenga la autorización previa por escrito de la Administración o firme un Acuerdo de posesión de mascota con la Administración de conformidad con las Normativas sobre mascotas de la Administración.

 C. El Inquilino en ningún caso poseerá o mantendrá en su Inmueble más de un tipo de animal descrito en los subapartados A o B anteriores, a menos que el Inquilino haya obtenido el consentimiento previo por escrito de la Administración.

 D. Ninguna parte de este Apartado 11 corresponderá para los animales que se usan para asistir a las personas con discapacidades. Estos animales no se con­sideran mascotas, sino como ayudas necesarias para garantizar la independencia de las personas con discapacidades. Esta exclusión atañe a los animales que residen en las comunidades para las personas de edad avanzada o con discapacidades, así como a los animales que visitan estas comunidades. Nada de lo aquí recogido limitará o perjudicará los derechos de las per­sonas con discapacidades según la ley federal estatal o local. Las solicitudes para la autorización de animales de asistencia de servicio se harán por escrito (de cualquier manera) por los solicitantes o los inquilinos ante la autoridad designada por la Administración, quien tendrá autoridad exclusiva para dar respuesta a la solicitud.

**12.**  **OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN.**

 A. La Administración deberá:

 1) Mantener el Inmueble y la comunidad de vivienda en unas condiciones decentes, seguras e higiénicas; cumplir con los requisitos de los códigos de construcción y vivienda aplicables, y con las normativas del HUD que afecten materialmente a la salud y la seguridad;

 2) Mantener los edificios, instalaciones y zonas comunes de la comunidad de cuyo mantenimiento y cuidado no sea responsable el Inquilino limpias y en condiciones seguras; mantener en buen estado y en condiciones seguras de funcionamiento las instalaciones y los aparatos eléctricos, de fontanería, sanitarios, de calefacción, de ventilación y de otro tipo, incluidos los elevadores, que la Administración proporcione o deba proporcionar;

 3) Proporcionar y mantener receptáculos e instalaciones apropiados (excepto recipientes para uso exclusivo de una familia de Inquilinos in­dividual) para que el Inquilino deposite cenizas, basuras, desperdicios y otros residuos procedentes del Inmueble de conformidad con el Apartado 8B de este Contrato de arrendamiento;

 4) Proporcionar agua corriente, cantidades razonables de agua caliente y cantidades razonables de calefacción durante las épocas apropiadas del año (según las costumbres y usos locales) excepto donde el edificio en el que esté situado el Inmueble no esté legalmente obligado a proporcionar equipos para dicho fin, o cuando la calefacción o el agua caliente se generen mediante una instalación bajo el control exclusivo del Inquilino y que esté alimentada mediante una conexión directa a un servicio básico o cuando el Inquilino esté obligado a pagar el costo del agua y la calefacción; y

 5) Hacer todas las reparaciones necesarias al Inmueble con prontitud razon­able corriendo con los costos y gastos, salvo disposición en contrario en este Contrato de arrendamiento.

 B. En el caso de que el Inmueble resulte dañado de manera que las condiciones resultantes sean peligrosas para la vida, la salud o la seguridad del Inquilino y otros ocupantes, el Inquilino deberá notificar inmediatamente a la Administración de los daños. La Administración será responsable de reparar el Inmueble en un plazo de tiempo razonable, teniendo en cuenta que, si los daños fueron causados por el Inquilino, los miembros de su hogar o sus invitados, los costos razonables de las reparaciones se cobrarán al Inquilino. La Administración deberá ofrecer alojamiento alternativo convencional, si está disponible, en las situaciones en las que no sea posible hacer las reparaciones necesarias en un plazo de tiempo razonable. Si no se realizan reparaciones para solventar los defectos que ponen en peligro la vida, la salud y la seguridad, o si no se ofrece alojamiento alternativo al Inquilino, de haberlo, en un plazo de setenta y dos (72) horas después de que el Inquilino informé de ellas a la Administración, el importe del alquiler del Inquilino deberá reducirse proporcionalmente a la gravedad de los daños y la pérdida de valor de la vivienda, durante el período íntegro en el que exista dicho defecto mientras resida en el vivienda sin reparar; pero el importe del alquiler no se reducirá si el Inquilino rechaza el alojamiento provisional alternativo, o si los daños fueron causados por el Inquilino, los miembros de su hogar o sus invitados.

**13. INSPECCIONES, CONDICIÓN DEL INMUEBLE, Y DAÑOS Y DESTRUCCIÓN DEL INMUEBLE.**

 **A.**  **Inspecciones previas y posteriores a la ocupación.** La Administración y el Inquilino o su representante adulto inspeccionarán el Inmueble antes del comienzo de la ocupación por parte del Inquilino. La Administración entregará al Inquilino una copia impresa del formulario de inspección en el que se recoja la condición del Inmueble y del equipamiento que se entregue con el mismo. La Administración y el Inquilino o su representante adulto deberán firmar el formulario de inspección. El Inquilino recibirá una copia firmada del formulario de inspección y otra copia se guardará en el archivo del Inquilino. La Administración usará el formulario de inspección para documentar los daños que ocurran posteriormente, si se produce alguno, en el Inmueble.

 La Administración inspeccionará el Inmueble cuando el Inquilino lo abandone y entregará al Inquilino una declaración impresa en la que figuren todos los cargos que se harán de conformidad con el subapartado 6B de este Contrato de arrendamiento, siempre y cuando el Inquilino facilite a la Administración su nueva dirección. Deberá disponerse la participación del Inquilino en la inspección al final de la ocupación, a menos que el Inquilino abandone el Inmueble sin avisar a la Administración.

 **B.**  **Inspecciones durante el arrendamiento/la tenencia.** La Administración tendrá, siempre que avise con al menos cuarenta y ocho horas de antelación al Inquilino:

 1. El derecho de entrar al Inmueble a horas razonables con el fin de realizar inspecciones rutinarias y mantenimiento, para hacer mejoras o reparaciones, o para enseñar el Inmueble a fin de volver a alquilarlo. Una notificación por escrito en la que se especifique el propósito de la entrada de la Administración al Inmueble, que se envíe al Inmueble con al menos cuarenta y ocho horas de dicha entrada, se considerará como un aviso con antelación razonable. La Administración puede entrar en el Inmueble en cualquier momento sin avisar con antelación cuando existan motivos razonables para considerar que se trata de una emergencia. En el caso de que el Inquilino y todos los miembros adultos de su hogar estén ausentes del Inmueble al momento de la entrada, la Administración dejará en el Inmueble un documento impreso en el que se especifique la fecha, hora y propósito de la entrada antes de salir del Inmueble; y

 2) El derecho de entrar en el Inmueble a horas razonables con el fin de realizar inspecciones de administración de bienes, así como una inspección anual. (Debido al ciclo que se sigue para realizar dichas inspec­ciones, la inspección anual no se realizará necesariamente un año después de la fecha del comienzo de la ocupación, sino que podría producirse en cualquier momento después de ésta y cuando corresponda de acuerdo con el ciclo anual subsiguientemente.)

 **C.**  **Condición del Inmueble.** El Inquilino acepta el Inmueble en su condición actual y acepta que las lámparas, equip­os y los electrodomésticos funcionan correctamente a la fecha de la admisión.

 **D.**  **Daños y reparaciones al Inmueble.** El Inquilino notificará inm­ediatamente a la Administración de la necesidad de realizar reparaciones en el Inmueble, y de condiciones inseguras en las instalacion­es, zonas comunes y terrenos comunes que puedan provocar daños o causar lesiones. La Administración deberá realizar todas las reparaciones, modificaciones y mejoras necesarias al Inmueble, zonas comunes y terrenos comunes en un plazo de tiempo razonable. La Administración deberá realizar todas estas reparaciones, modificaciones o mejoras a su cargo, excepto cuando los daños al Inmueble, las zonas comunes o los terrenos comunes (salvo el uso y desgaste normales) hayan sido ocasionados intencional o negligen­temente por el Inquilino, los miembros de su hogar o sus invitados, visitantes o huéspedes, en cuyo caso el costo de las reparaciones (incluido el costo de los materiales y la mano de obra) se cobrarán al Inquilino y serán pagados por éste.

 Ni la Administración ni ninguno de sus empleados o representantes serán responsables por los daños o pérdidas derivados del robo o de otras causas cualesquiera a la propiedad del Inquilino, de los miembros de su hogar o sus invitados, visitantes o huéspedes, a menos que tales daños estén ocasionados por la actuación deliberada o negligente de la Administración o de sus empleados o representantes autorizados.

 **E.**  **Destrucción del Inmueble**. Si el Inmueble resulta inhabitable debido a acciones realizadas o daños causados por el Inquilino, los miembros del hogar del Inquilino, sus invitados, visitantes o huéspedes, la Administración tiene el derecho de denegar al Inquilino otra unidad en la red de la Administración. Además, la Administración tiene el derecho de recuperar los daños económicos causados por el Inquilino en la cantidad igual al costo pagado por la Administración para devolver el Inmueble a la condición que tenía a la fecha de la admisión, salvo el uso y desgaste normales.

 Si el Inmueble resulta inhabitable debido a actos y/u omisiones del Inquilino, los miembros de su hogar o sus invitados, visitantes o huéspedes, la Administración podría ofrecer al Inquilino un alojamiento alternativo de conformidad con su Política de transferencia.

**14.**  **AVISOS.**

 Salvo lo dispuesto en el subapartado 13B anterior y a disposición en contrario en los Capítulos 1923 y 5321 del Código Revisado de Ohio, los avisos que la Administración proporcione al Inquilino deberán ser por escrito y entregarse al Inquilino o a un adulto que sea miembro del hogar del Inquilino y resida en el Inmueble, o enviarse por correo postal de primera clase prepagado debidamente dirigido al Inquilino. Si el Inquilino desea que la Administración le envíe algún aviso por correo a una dirección distinta a la del Inmueble, el Inquilino debe comunicársela por escrito a la Administración. (Nota: **Si el Inquilino tiene algún tipo de discapacidad visual, y el Inquilino informa de ello a la Administración, todos los avisos deben proporcionarse en un formato accesible).**

 Las notificaciones que se hagan a la Administración deberán hacerse por escrito y entregarse en la oficina de administración de la comunidad de vivienda en la que el Inquilino resida, o en la Autoridad de Vivienda Metropolitana de Columbus, en Columbus Metropolitan Housing Authority, 880 E. 11th Ave, Columbus, Ohio 43211; o enviarse por correo postal de primera clase prepagado y debidamente dirigido a una de ambas direcciones.

**15. RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DESAHUCIO.**

 Además del resto de las disposiciones establecidas en este documento, este Contrato de arrendamiento puede ser rescindido por el Inquilino en cualquier momento previo aviso a la Administración con treinta (30) días de antelación de la intención de abandonar el Inmueble de la forma especificada en el Apartado 14. El Inquilino debe dejar el Inmueble limpio y en buenas condiciones, salvo el uso y desgaste razonables, y devolver las llaves a la Administración.

 Este Contrato de arrendamiento puede ser rescindido o la Administración puede negarse a renovarlo por incumplimiento de los términos establecidos en el mismo mediante un aviso como se indica en el Apartado 14 en el caso de impago del alquiler, el cual deberá realizarse de la siguiente manera:

(1) Deberá proporcionarse un aviso de catorce (14) días en el caso de impago del alquiler.

(2) El aviso deberá proporcionarse en un plazo de tiempo razonable teniendo consideración la gravedad de la situación (pero no más de 30 días): (a) si la salud y la seguridad de otros residentes, los empleados de la Administración o las personas que residen en las inmediaciones del Inmueble se ven amenazadas; o (b) si algún miembro del hogar ha participado en una actividad delictiva relacionada con las drogas o una actividad violenta; o (c) si algún miembro del hogar ha sido condenado de un delito grave.

(3) Deberá proporcionarse un aviso de treinta (30) días en el resto de los casos, excepto si la ley estatal o local permite un periodo de notificación más corto, en cuyo caso prevalecerá dicho período más cor­to.

 Ambas partes de este Contrato de arrendamiento pueden proporcionar los avisos cualquier día del mes.

 El aviso de rescisión dirigido al Inquilino deberá: (a) indicar los motivos específicos que justifiquen la rescisión; (b) si procede, informar al Inquilino de su derecho a seguir el procedimiento de queja; y (c) informar al Inquilino de su derecho de examinar los documentos de la Administración que atañan directamente a la rescisión o el desahucio.

**16.**  **PROCEDIMIENTO DE QUEJA.**

 Cuando corresponda, las quejas que surjan en relación con este Contrato de arrendamiento serán procesadas y resueltas de conformidad con el Procedimiento de queja de la Administración en vigor al momento en el que se produzcan. El procedimiento de queja está publicado en la oficina de administración de la comunidad de vivienda y se incluye aquí como referen­cia. El Inquilino tendrá el derecho de inspeccionar una copia de dicho Procedimiento de queja y fotocopiarlo a un precio razonable. Al momento de la firma de este Contrato de arrendamiento, la Administración deberá explicar dicho procedimiento de queja al Inquilino y a los miembros de su hogar, y animar al Inquilino a seguirlo cuando surja un problema.

**17.**  **MODIFICACIONES.**

 Este Contrato de arrendamiento junto cualquier aj­uste del importe del alquiler o cambio en el Inmueble, junto con las reglas y normativas de la Administración actualmente en vigor, o que entren posteriormente en vigor previa notificación al Inquilino según lo dispuesto por la ley y por este Contrato de arrendamiento, el cual el Inquilino aceptará, representa el acuerdo íntegro entre la Administración y el Inquilino, teniendo en cuenta, además, no obstante, que la Administración se reserva el derecho de modificar este Contrato de arrendamiento con un aviso previo de al menos sesenta (60) días naturales y como lo estipule la ley, para tener en consideración las disposiciones actualizadas de la legislación federal o estatal, o las normativas gubernamentales pertinentes. Excepto por los avisos de ajuste del alquiler estipulados en el Apartado 7C, no se hará ninguna otra modificación a este documento, a menos que se haga por escrito y que ambas partes lo firmen y fechen, y se proporcione el aviso correspondiente según lo dispuesto en el Apartado 14. En el caso de que la Administración actualice este Contrato de arrendamiento y el Inquilino rechace la oferta de actualización del mismo, la Administración podrá dar por terminado el contrato y desahuciar al Inquilino por no firmar el Contrato de arrendamiento actualizado.

**18.**  **POLÍTICA DE NO DISCRIMINACIÓN.**

 La Administración no discrimi­nará contra el Inquilino al proporcionar la vivienda o los servicios, por motivos de raza, color de piel, sexo, religión, edad, discapacidad o país de origen.

**19.**  **INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS.**

 Siempre que el contexto de este Contrato de arrendamiento lo requiera, el uso de palabras en singular en el presente documento se interpretará como inclusivo del plural; y las palabras en plural, del singular; y las palabras masculinas, femeninas o de género neutro se interpretarán como inclusivas de todos los géneros.

**20.**  **CONFLICTOS ENTRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA POLÍTICA DE OCUPACIÓN Y ADMISIÓN.**

 Este Contrato de arrendamiento se rige por la Política de ocupación y admisión de la Administración de la cual el mismo forma parte. Siempre que exista un conflicto entre uno de los términos de este Contrato de arrendamiento y uno de los términos de la Política de ocupación y admisión de la Administración, la Política de ocupación y admisión tendrá preferencia.

**21.** **RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.**

 Cada Inquilino adulto que firme este Contrato de arrendamiento acepta y entien­de que él o ella es conjunta e individualmente responsable de todos y cada uno de los daños, tasas, recargos, cargos retroactivos o importes de alquiler que surjan como resultado del inquilinato, tanto si dichos daños, tasas, recargos, cargos retroactivos o importes de alquiler fueron ocasionados por Inquilino o por otra persona.

**22.** **DIVISIÓN DEL CONTRATO.**

 En el caso de que la Administración dé por terminado el Contrato de arrendamiento, la Administración se reserva el derecho de dividir las obligaciones del mismo y los distintos derechos de los Inquilinos adultos. La Administración puede dividir este Contrato de arrendamiento para desahuciar, expulsar o cancelar la ayuda a una persona que sea un Inquilino u ocupante legal. Esto significa que las partes firmantes de este documento aceptan y entienden que la Administración puede, por decisión propia y a su sola discreción, optar por el desahucio u otra medida contra un Inquilino adulto sin tomar la misma medida contra otro Inquilino adulto.

**23.**  **COMPRENSIÓN ABSOLUTA DE LAS PARTES.**

 Las partes participantes en el presente documento declaran que ambas han leído el Contrato de arrendamiento; que la Administración les ha explicado detalladamente dicho Contrato de arrendamiento, la Política de ocupación y admisión, y el procedimiento de queja al Inquilino y a los miembros de su familia; que las partes entienden completamente todos los términos y disposiciones aquí establecidos; que todos los términos y disposiciones aquí establecidos representan el entendimien­to y acuerdo íntegro de las partes; y que no hay promesas, cláusulas sobre los términos, condiciones, garantías, seguros o represen­taciones de una parte a la otra, excepto como se establece en este Contrato de arrendamiento; que las partes consideran que este Contrato de arrendamiento se ajusta a sus respectivas interpretaciones; y que las partes, por la presente, firman voluntariamente este Contrato de arrendamiento.

 Cada parte participante en el presente documento reconoce que ha recibido una copia firmada de este Contrato de arrendamiento en la fecha indicada a continuación. La Administración conservará la copia firmada de este Contrato de arrendamiento en el expediente del Inquilino.

**EN FE DE LO CUAL,** las partes han firmado este Contrato de arrendamiento este día

 de \_\_\_ \_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ .

ADMINISTRACIÓN

AUTORIDAD DE VIVIENDA

METROPOLITANA DE COLUMBUS: INQUILINO:

POR:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­\_\_\_\_\_\_\_

DIRECTOR EJECUTIVO O APODERADO

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­\_\_\_\_

 **COLUMBUS METROPOLITAN HOUSING AUTHORITY**

 **880 E. 11th Avenue**

 **Columbus, Ohio 43211**

 **614**‑**421**‑**6000**

**IGUALDAD DE OPORTUNIDADES**

**EN LA VIVIENDA**