

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO/Índice

<u>Cláusula</u>	<u>Tema</u>	<u>N.º de página</u>
1.	Partes y unidad de vivienda	1
2.	Período (plazo)	1
3.	Renta	1
4.	Cambios en la participación del arrendatario en la renta.....	2
5.	Recargos por pagos atrasados y cheques rechazados	2
6.	Estado de la unidad de vivienda	2
7.	Cargos por servicios básicos y otros servicios.....	2, 3
8.	Depósito de garantía	3, 4
9.	Llaves y cerraduras	4
10.	Mantenimiento	4, 5
11.	Daños	5
12.	Restricciones de modificaciones	5, 6
13.	Restricciones generales	6
14.	Normas y reglamentaciones	6-9
15.	Recertificaciones programadas habitualmente	9
16.	Notificación de cambios entre recertificaciones programadas habitualmente ...	9, 10
17.	Eliminación de subsidios	10
18.	Obligación de devolución de dinero del arrendatario	11
19.	Cantidad de personas en la vivienda	11
20.	Ingreso del arrendador	11
21.	Prohibición de discriminación.....	11
22.	Cambios en el contrato de arrendamiento	11
23.	Rescisión del contrato de arrendamiento	11-13
24.	Peligros	13
25.	Sanciones por presentar declaraciones falsas	13
26.	Ausencia del arrendatario de la unidad de vivienda	13
27.	Abandono de bienes personales	13
28.	Notificaciones y solicitudes de mantenimiento	14
29.	Seguridad personal y pérdida de bienes	14, 15
30.	Exención de responsabilidad	15
31.	Contenido de este Contrato	15
32.	Anexos al Contrato	15
33.	Derecho a organizarse del arrendatario	15
34.	Verificación de ingresos del arrendatario	15
35.	Rescisión del contrato de asistencia a la vivienda de la sección 8	15
36.	Firmas	15

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. **Partes y unidad de vivienda:** Las partes de este Contrato son _____, en adelante el Arrendador, y _____ y _____, en adelante el Arrendatario. El Arrendador arrienda al Arrendatario la unidad de vivienda número _____, ubicada en _____, en el proyecto llamado _____.

Si la unidad de vivienda es arrendada a más de un Arrendatario, todas las obligaciones establecidas en el presente contrato son responsabilidad conjunta y solidaria de cada Arrendatario que firma el Contrato de arrendamiento. El Agente de administración del Arrendador es Franklin Asset Management Company Inc, 2509 Plantside Drive, P.O. Box 99564, Louisville, Kentucky 40299.

2. **Período (plazo):** El plazo inicial de este Contrato comenzará el _____ y finalizará el _____. Después de finalizar el plazo inicial, el Contrato continuará en plazos sucesivos de un año cada uno, a menos que sea rescindido de conformidad con los párrafos 23 y 35 de este Contrato. Al rescindir el Contrato, el derecho de posesión de la unidad de vivienda regresará al Arrendador.

3. **Renta:** El Arrendatario acepta pagar \$ _____ en concepto del mes parcial que finaliza el _____. Luego, el Arrendatario acepta pagar una renta de \$ _____ por mes. Este monto debe pagarse el 1.^{er} día del mes en _____. El Arrendatario pagará la renta establecida en el presente contrato en el plazo establecido sin ninguna retención, ni ninguna obligación del Arrendador de exigir lo mismo. El Arrendatario entiende que esta renta mensual es menor que la renta del mercado (sin subsidio) que se debe pagar por esta unidad. Esta renta más baja está disponible ya sea porque la hipoteca de este proyecto está subsidiada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (VDU) y/o porque VDU efectúa pagos mensuales al Arrendador en nombre del Arrendatario. El monto, de corresponder, que VDU paga mensualmente en nombre del Arrendatario se denomina pago de asistencia al arrendatario y se muestra en la sección "Pago de asistencia" de la Certificación del cumplimiento del Propietario del Formulario de requisitos del arrendatario y procedimientos de arrendamiento de VDU, Anexo n.º 1 de este Contrato.

a. La renta puede pagarse únicamente en cheque o giro postal a nombre de:

El Arrendador tendrá derecho a rechazar cheques de terceros a su exclusiva discreción. La renta pagada en cheque o por giro postal no se considerará recibida y aceptada por el Arrendador hasta que haya sido acreditada por la institución a través de la cual se obtiene el pago. En el caso de que un cheque o giro postal del Arrendatario como pago de la renta no sea acreditado, el Arrendador retendrá y podrá ejercer todos sus derechos de conformidad con este Contrato de arrendamiento, lo cual incluye, sin limitación, la rescisión del arrendamiento debido a falta de pago de la renta y, si el Arrendador antes de recibir dicho instrumento intenta negociar el mismo, no se considerará una renuncia a ninguno de sus derechos. No se considerará que el Arrendatario ha pagado, ni que el Arrendador haya recibido ninguna de las rentas del Arrendatario que supuestamente hayan sido pagadas en efectivo a empleados o agentes del Arrendador, cuyos pagos no pueden ser verificados de forma independiente.

b. La renta será aceptada por el Arrendador, independientemente de otros montos que deba el Arrendatario. El Arrendador se reserva el derecho de considerar al ARRENDATARIO responsable por separado del pago de otros cargos que el Arrendador exija a través de recursos legales por separado. Si el Arrendador debe presentar una demanda civil para cobrar la renta y/u otros cargos, y si el Tribunal falla a favor del Arrendador, por lo tanto, en los casos y en la medida en que lo permita la ley, el Arrendatario acepta pagar los honorarios legales y costos razonables del Arrendador asociados a dicha demanda civil.

4. **Cambios en la participación del Arrendatario en la renta:** El Arrendatario acepta que el monto de la renta que paga y/o el monto de asistencia que paga VDU en nombre del Arrendatario puede cambiar durante el plazo de este Contrato si:

- a. VDU o el Administrador del contrato (como un organismo de vivienda pública) determina, de conformidad con procedimientos de VDU, que es necesario un incremento de las rentas;
- b. VDU o el Administrador del contrato cambia los montos otorgados para servicios básicos y otros servicios considerados al calcular la participación del Arrendatario en la renta;
- c. cambia el ingreso, la cantidad de personas de la vivienda del Arrendatario u otros factores considerados al calcular la renta del Arrendatario, y los procedimientos de VDU establecen que el pago de la renta o asistencia del Arrendatario sea ajustado para reflejar el cambio;
- d. los procedimientos de recertificación o de finalización de subsidios de VDU exigen cambios en el pago de la renta o asistencia al Arrendatario;
- e. cambian los procedimientos de VDU para calcular el pago de asistencia o la renta del Arrendatario; o
- f. el Arrendatario no proporciona información sobre sus ingresos, la composición de su familia u otros factores requeridos por el Arrendador.

El Arrendador acepta implementar cambios en la renta del Arrendatario o en el pago de asistencia al arrendatario únicamente de conformidad con los plazos y procedimientos administrativos establecidos en los manuales, instrucciones y reglamentaciones de VDU relacionados con la administración de programas de subsidios multifamiliares. El Arrendador acepta notificar por escrito al Arrendatario con al menos 30 días de antelación sobre cualquier incremento de la renta del Arrendatario según lo dispuesto en los párrafos 11, 15 o 17. La Notificación establecerá el nuevo monto que deberá pagar el Arrendatario, la fecha de vigencia del nuevo monto y las razones del cambio en la renta. La Notificación también debe comunicar al Arrendatario que puede reunirse con el Arrendador para hablar sobre el cambio en la renta.

5. **Recargos por pagos atrasados y cheques rechazados:** Si el Arrendatario no paga el monto total de la renta indicado en el párrafo 3 antes del 5.º día del mes, el Arrendador podrá cobrar un recargo de \$5.00 el 6.º día del mes. A partir de ahí, el Arrendador podrá cobrar \$1 por cada día adicional que no se haya pagado la renta durante el mes en que vence. El Arrendatario no podrá rescindir este Contrato por falta de pago de recargos por pago atrasado; sin embargo, podrá rescindir este Contrato por falta de pago de la renta, según se explica en el párrafo 23. El Arrendador también podrá cobrar un cargo de \$10.00 la segunda vez y posteriores veces en que no se acredite un cheque para el pago (cheque rechazado). Los cargos mencionados en este párrafo se suman a la renta mensual habitual que debe pagar el Arrendatario.

6. **Estado de la unidad de vivienda:** Al firmar este Contrato, el Arrendatario confirma que la unidad se encuentra en buenas condiciones de seguridad y limpieza. El Arrendatario confirma que todos los electrodomésticos y equipos de la unidad funcionan correctamente, excepto según se describe en el Informe de inspección de la unidad, Anexo n.º 2 de este Contrato. El Arrendatario también acepta que el Arrendador no ha prometido decorar, modificar, reparar ni mejorar la unidad, excepto según lo indicado en el Informe de inspección de la unidad.

7. **Cargos por servicios básicos y otros servicios:** Los cuadros que se encuentran a continuación describen cómo se deberá pagar el costo de los servicios básicos y otros servicios relacionados con la ocupación de la unidad. El Arrendatario acepta que estos cuadros describen con precisión los servicios básicos y otros servicios que debe pagar el Arrendador, y aquellos que debe pagar el Arrendatario.

- a. El Arrendatario debe pagar los servicios básicos de la columna (1) de abajo. Los pagos deben efectuarse directamente a la empresa de servicios correspondiente. Los servicios indicados en la columna (2) de abajo están incluidos en la renta del Arrendatario.
- b. El Arrendatario deberá colocar todos los servicios básicos establecidos en la columna (1) a su nombre al inicio del Contrato de arrendamiento, deberá presentar al Arrendador prueba de lo mismo y mantener al día el pago de los mismos. El Arrendatario no ocasionará ni permitirá la interrupción de su suministro de servicios básicos ni ocasionará la desconexión de sus servicios básicos como consecuencia de la falta de pago o alguna otra acción o falta del Arrendatario.

(1)	<u>Tipo de servicio básico</u>	(2)
Coloque "x" al lado de cada Servicio básico que paga el <u>Arrendatario directamente</u>		Coloque "x" al lado de cada Servicio básico <u>incluido en la renta del Arrendatario</u>
_____	Calefacción	_____
_____	Luces, electricidad	_____
_____	Agua	_____
_____	Recolección de residuos	_____
_____	Otro (especificar)	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

8. **Depósitos de garantía:** El Arrendatario ha depositado \$_____ al Arrendador como depósito de garantía. El depósito de garantía será retenido por el Arrendador como garantía del Arrendador contra pérdidas y/o daños ocasionados o permitidos por el Arrendatario, miembros de la vivienda, visitas y/u ocupantes del ARRENDATARIO. El Arrendatario entiende que su responsabilidad por pérdidas y/o daños no se limita al monto del depósito de garantía, y cualquier monto de pérdidas y/o daños que supere el depósito de garantía es obligación del Arrendatario. Excepto con las limitaciones impuestas por estatutos o reglamentaciones vigentes, "pérdida" como se utiliza en el presente contrato, incluye, sin limitación, toda morosidad en el pago de la renta, recargos por pago atrasado, gastos para llaves nuevas, pérdida del uso, honorarios legales y costos judiciales razonables incurridos en un proceso legal exitoso iniciado por el Arrendador para recuperar la posesión de la unidad de vivienda; desperdicio o uso incorrecto de servicios básicos y/u otros servicios, gastos de transporte y almacenamiento de bienes personales del Arrendatario, lo cual incluye automóviles, impedimento inapropiado de actividades comerciales del Arrendador, gastos incurridos en transportar y almacenar equipamiento del próximo ocupante y proporcionar vivienda temporaria por lo mismo en el caso de retención del Arrendatario, y cualquier otro gasto, cargo o multa gubernamental incurrida por el Arrendador como consecuencia de un incumplimiento de este Contrato de arrendamiento, uso inapropiado de la unidad de vivienda o su equipamiento, o negligencia de parte del Arrendatario, los miembros de la vivienda, visitas y/u otra persona bajo responsabilidad del Arrendatario. "Daños", como se utiliza en el presente contrato, incluye, sin limitación, la destrucción, daño, remoción, impedimento y devaluación de bienes, excepto por uso y desgaste razonable, y también incluye remodelaciones, modificaciones o cambios realizados sin consentimiento previo escrito del Arrendador. El Arrendador retendrá este depósito de garantía durante el período en que el Arrendatario ocupe la unidad. Una vez que el Arrendatario haya desocupado la unidad, el Arrendador determinará si el Arrendatario reúne los requisitos para el reembolso de una parte o la totalidad del depósito de garantía. El monto del reembolso será determinado de acuerdo con las siguientes condiciones y procedimientos.

- a. El Arrendatario reunirá los requisitos para el reembolso del depósito de garantía únicamente si notifica por escrito al Arrendador con 30 días de antelación su intención de desocupar la unidad según el párrafo 23, a menos que el Arrendatario no pueda notificar por motivos ajenos a su voluntad.
- b. Después de que el Arrendatario haya desocupado la unidad, el Arrendador inspeccionará la unidad y completará otro Informe de inspección de la unidad. El Arrendador permitirá que el Arrendatario participe en la inspección a solicitud del Arrendatario.
- c. El Arrendador reembolsará al Arrendatario el monto del depósito de garantía más intereses calculados del _____%, a partir de _____, menos el monto necesario para pagar el costo de:
 - (1) La renta impaga y cualquier otra "pérdida" sufrida por el Arrendador en la medida en que lo permita la ley vigente;
 - (2) los daños que no hayan sido ocasionados por el uso y desgaste razonable y no se encuentren en el Informe de inspección de la unidad inicial;
 - (3) recargos por pagos atrasados de la renta y cheques rechazados, según se indica en el párrafo 5; y

- (4) cargos por no haber devuelto las llaves, reposición de llaves, reposición de cerraduras, asistencia para el ingreso en el caso de que el Arrendatario se haya quedado fuera de la unidad, no haber devuelto llaves de repuesto, todo según se indica en el párrafo 9.
- d. El Arrendador acepta reembolsar el monto calculado en el párrafo 8c dentro de los treinta (30) días posteriores a que el Arrendatario haya desocupado permanentemente la unidad, devuelto la posesión de la unidad al Arrendador y entregado su nueva dirección al Arrendador. El Arrendador también le entregará al Arrendatario una lista escrita de los cargos deducidos del depósito. Si el Arrendatario no está de acuerdo con el Arrendador con respecto a los montos deducidos y pide reunirse con el Arrendador, el Arrendador acepta reunirse con el Arrendatario y hablar informalmente sobre los cargos en cuestión.
- e. Si la unidad es arrendada por más de una persona, los Arrendatarios aceptan que definirán los detalles de la división del reembolso entre ellos. El Arrendador podría pagar el reembolso a cualquiera de los Arrendatarios identificados en el párrafo 1 de este Contrato.
- f. El Arrendatario entiende que el Arrendador no considerará el Depósito de garantía como la renta del último mes ni cargos de reparaciones adeudadas por el Arrendatario de conformidad con el párrafo 11.

9. **Llaves y cerraduras:** El Arrendatario acepta no instalar cerraduras ni puertas adicionales ni diferentes en ninguna puerta ni ventana de la unidad sin autorización escrita del Arrendador. Si el Arrendador aprueba la solicitud del Arrendatario para instalar dichas cerraduras, el Arrendatario acepta proporcionar al Arrendador la llave de cada cerradura. Al finalizar este Contrato, el Arrendatario acepta devolver todas las llaves de la unidad de vivienda al Arrendador. El Arrendador podría cobrar al Arrendatario \$5.00 por cada llave que no devuelta en el momento de la desocupación más el costo de reposición total de las cerraduras de la unidad. La reposición de llaves perdidas durante el plazo de arrendamiento del Arrendatario estará sujeta a un cargo administrativo de \$5.00. Si se necesita reponer las cerraduras del Arrendatario, durante el arrendamiento del Arrendatario, debido a negligencia o actos intencionales por parte del Arrendatario, la familia y/o invitados del Arrendatario, el Arrendatario deberá pagar el costo de reposición total de las cerraduras como cargo administrativo. Si el Arrendatario solicita la asistencia del Arrendador para ingresar a la unidad, en el caso de que el Arrendatario quede afuera, deberá pagar un cargo administrativo de \$5.00 durante las horas laborales indicadas del Arrendador o \$25.00 fuera de las horas laborales indicadas del Arrendador. Si el administrador presta una llave de repuesto al Arrendatario, pero no es devuelta de inmediato, el Arrendatario deberá reembolsar al Arrendador el costo de reposición total de dicha llave como cargo administrativo. Todos los cargos administrativos deberán pagarse dentro de los 30 días después de que el Arrendador haya entregado una notificación escrita de lo mismo.

10. **Mantenimiento:**

- a. El Arrendador acepta:
 - (1) Limpiar habitualmente todas las áreas comunes del proyecto;
 - (2) mantener las áreas e instalaciones comunes en buenas condiciones de seguridad;
 - (3) coordinar la recolección y eliminación de residuos y basura;
 - (4) mantener todos los equipos y electrodomésticos en buenas condiciones de seguridad y funcionamiento;
 - (5) realizar las reparaciones necesarias en plazos razonables;
 - (6) mantener las luces exteriores en buenas condiciones de funcionamiento;
 - (7) proporcionar servicios de fumigación, según sea necesario; y
 - (8) mantener el césped y los arbustos en buenas condiciones.
- b. El Arrendatario acepta:
 - (1) Mantener la unidad en buenas condiciones de limpieza e higiene y cumplir con todas las leyes, reglamentaciones y pautas de salud y seguridad;
 - (2) utilizar todos los electrodomésticos, accesorios y equipos de forma segura y únicamente con los fines para los que fueron destinados;
 - (3) no arrojar basura en las instalaciones ni en áreas comunes del proyecto;
 - (4) no destruir, deformar, dañar ni quitar ninguna parte de la unidad, áreas comunes ni instalaciones del proyecto;
 - (5) notificar al Arrendador de inmediato sobre cualquier defecto, mal funcionamiento

y/o problema de seguridad en cañerías, accesorios, electrodomésticos, equipos de calefacción y aire acondicionado y cualquier otra parte de la unidad o instalaciones relacionadas;

- (6) eliminar la basura y otros residuos de la unidad de forma inmediata, limpia y segura;
- (7) notificar al Arrendador de inmediato sobre cualquier condición, circunstancia y/o situación, dentro o cerca de la comunidad de apartamentos, que el Arrendatario considere peligrosa por cualquier motivo, y/o crea que constituye un riesgo por cualquier motivo a la salud y/o seguridad de cualquier arrendatario, residente, invitado u otra persona que se encuentre dentro o cerca de la comunidad de apartamentos.
- (8) No cambiar ni quitar ninguna parte de ningún electrodoméstico, accesorio y equipo de la unidad, y no desperdiciar los servicios básicos proporcionados por el Arrendador;
- (9) no utilizar ningún método de calefacción o aire acondicionado que no sea el proporcionado por el Arrendador y no instalar lavarropas, secadoras de ropa, lavavajillas, ventiladores, calefactores, equipos de aire acondicionado u otros equipos en la unidad sin la autorización escrita previa del Arrendador;
- (10) notificar al Arrendador de inmediato sobre cualquier condición y/o material de/con humedad que persista dentro y cerca de la unidad, lo cual incluye cualquier condensación o humedad excesiva acumulada en techos, pisos, ventanas, paredes, accesorios, electrodomésticos o equipos;
- (11) notificar al Arrendador de inmediato sobre cualquier acumulación visible de moho u hongos en cualquier superficie dentro de la unidad;
- (12) inspeccionar y probar mensualmente los detectores de humo eléctricos de la unidad y semanalmente los detectores de humo a batería. El Arrendatario deberá notificar de inmediato al Arrendador si un detector de humo no está funcionando correctamente. Desactivar o permitir desactivar en forma parcial o total los detectores de humo de la unidad y/o desconectarlos quitando las baterías o desconectarlos del suministro eléctrico, o de otra manera, constituye un incumplimiento sustancial del Arrendatario, miembros de la vivienda, invitados del Arrendatario y cualquier otra persona bajo responsabilidad del Arrendatario.

11. **Daños:** Si el daño es ocasionado por descuido, uso incorrecto o negligencia por parte del Arrendatario, su familia o visitas, el Arrendatario acepta pagar:

- a. El costo de todas las reparaciones y debe hacerlo dentro de los 30 días posteriores a haber recibido la notificación del Arrendatario exigiendo el pago de cargos de reparación; y
- b. la renta durante el período en el que la unidad se encuentre dañada, ya sea que esté habitable o no. El Arrendatario entiende que VDU no realizará pagos de asistencia durante ningún período en el que la unidad no esté habitable. Durante dichos períodos, el Arrendatario acepta pagar el precio de renta del mercado aprobado por VDU en lugar de la renta del Arrendatario indicada en el párrafo 3 de este contrato.

12. **Restricciones de modificaciones:** No se permite realizar modificaciones, ampliaciones, ni mejoras en la propiedad sin autorización previa escrita del Arrendador. Al recibir una notificación razonable del Arrendatario, el Arrendador acepta proporcionar modificaciones razonables para un arrendatario con discapacidad, lo cual incluye realizar cambios a reglamentaciones, políticas o procedimientos y realizar y pagar modificaciones de la estructura de la unidad y áreas comunes. El Arrendador no tiene la obligación de proporcionar modificaciones que constituyan una modificación fundamental del programa del Arrendador o que supongan una carga financiera y administrativa sustancial. Ver las reglamentaciones en 24 CFR Parte 8. Además, si una modificación de la estructura supone una carga financiera y administrativa sustancial, el Arrendador debe permitir que el arrendatario realice y pague la modificación de conformidad con la Ley de Vivienda Justa.

13. **Restricciones generales:** El Arrendatario debe vivir en la unidad y la unidad debe ser el único sitio de residencia del Arrendatario. El Arrendatario deberá utilizar la propiedad únicamente como vivienda particular de él/ella y las personas indicadas en la Certificación de cumplimiento del Propietario de los requisitos del arrendatario y procedimientos de arrendamiento de VDU. El Arrendatario acepta permitir que otras personas residan en la unidad únicamente después de haber obtenido la autorización escrita del Arrendador. Se le permite al Arrendatario recibir visitas en su vivienda. Sin embargo, el Arrendador se reserva el derecho de exigir una declaración escrita del domicilio o prueba del domicilio de los invitados del Arrendatario, si el Arrendador tiene una sospecha razonable para creer que el invitado, de hecho, es un ocupante de la vivienda no autorizado. Dicha sospecha razonable puede surgir si se reciben visitas recurrentes de una persona adulta o una visita permanente de una persona durante 14 días y/o noches, durante un período de 45 días, sin notificación previa al Arrendador. Si el Arrendatario o la persona en cuestión no proporciona la información solicitada necesaria para confirmar otro domicilio, o si los hechos son prueba suficiente de que reside en la unidad, dicha persona será considerada ocupante de la vivienda no autorizado y el Arrendatario estará en incumplimiento sustancial de las condiciones de este Contrato de arrendamiento. El Arrendatario acepta que un "asistente conviviente" resida con él en la unidad únicamente después de que (1) el Arrendatario haya realizado una solicitud escrita previa por lo mismo; (2) el Arrendatario haya obtenido la autorización previa por escrito del Arrendador y (3) se haya ejecutado plenamente un Anexo al contrato de arrendamiento sobre asistentes convivientes por parte del Arrendatario, el Asistente conviviente aprobado y un representante autorizado del Arrendador. El Arrendatario acepta:

- a. No subarrendar ni asignar la unidad ni ninguna parte de la misma;
- b. no utilizar la unidad con fines ilegales;
- c. no participar ni permitir actividades ilegales dentro de la unidad, en áreas comunes ni instalaciones del proyecto;
- d. no tener mascotas ni animales de ninguna clase en la unidad sin la autorización previa escrita del Arrendador; sin embargo, si el Arrendatario notifica con la suficiente antelación, el Arrendador permitirá que el Arrendatario tenga un animal necesario como modificación razonable por la discapacidad del Arrendatario y permitirá que animales acompañen a visitas con discapacidades que necesiten dichos animales como modificación por su discapacidad; y
- e. no hacer ruidos ni permitir ruidos o acciones que perjudiquen los derechos o molesten a los vecinos. El Arrendatario acepta mantener el volumen de radios, fonógrafos, televisores o instrumentos musicales a un nivel que no moleste a los vecinos.

14. **Normas y reglamentaciones:** Las siguientes normas y reglamentaciones se relacionan con la seguridad, cuidados y limpieza de la comunidad de apartamentos y seguridad, comodidad y conveniencia de los residentes. El Arrendatario acepta, en nombre del Arrendatario, miembros de la vivienda, visitas del Arrendatario, y otras personas bajo responsabilidad del Arrendatario, cumplir con las siguientes normas y reglamentaciones, y acepta cumplir con dichas otras normas y reglamentaciones razonables que el Arrendador imponga en ocasiones, siempre que el Arrendador proporcione una notificación escrita 30 días antes de la implementación. El Arrendatario asume la total responsabilidad de incumplimientos de estas normas y reglamentaciones por parte de cualquiera de las personas indicadas anteriormente. Estas normas y reglamentaciones forman parte de este Contrato de arrendamiento, y cualquier incumplimiento de las mismas por parte de cualquiera de las personas indicadas anteriormente constituirá un incumplimiento de este Contrato de arrendamiento del Arrendatario y otorgará al Arrendador las opciones y recursos establecidos en el párrafo 23 de este Contrato de arrendamiento. El Arrendador no puede garantizar que el Arrendatario y cualquier otro arrendatario o los miembros o invitados de su vivienda cumplan con estas normas y reglamentaciones.

- a. No se deben dejar pertenencias personales de ninguna clase en el césped, caminos, áreas de estacionamiento, escaleras, descansos, patios, balcones, pasillos públicos o áreas comunes.
- b. No se deben almacenar camionetas, remolques, casas rodantes, botes, vehículos recreativos o similares en áreas de estacionamiento ni en otras áreas del complejo. El Arrendador podría establecer el horario, la forma y el lugar para el estacionamiento de automóviles, camionetas o motocicletas particulares. El Arrendador podría hacer remolcar vehículos estacionados ilegalmente al costo del propietario sin previo aviso. Se considera que un vehículo está estacionado ilegalmente en el complejo de apartamentos si ocupa más de un espacio de estacionamiento, pertenece a un Arrendatario que ha entregado o abandonado la unidad de vivienda, está estacionado en un espacio de estacionamiento identificado para personas discapacitadas sin la insignia de persona discapacitada exigida por la ley; está estacionado en un carril de tránsito de vehículos, en un carril para casos de incendios o en un área designada "prohibido estacionar"; está estacionado en el césped, en la acera o patio, u obstruye el acceso de camiones de recolección de residuos al contenedor.

- c. No se permite realizar reparaciones ni mantenimiento de ningún vehículo, máquina ni equipo de ninguna clase dentro del complejo de apartamentos. No se permite estacionar ni almacenar dentro del complejo de apartamentos vehículos no registrados o que no funcionen. Los vehículos que no funcionen o no estén registrados serán remolcados por el Arrendador, a costo del propietario registrado, si dicho vehículo no es removido dentro de las cuarenta y ocho (48) horas posteriores a que el Arrendador haya adjuntado una notificación escrita en dicho vehículo o haya notificado según lo dispuesto en este Contrato de arrendamiento.
- d. No se permite ocasionar ni permitir ruidos molestos o altos, ni que el Arrendatario, miembro de la vivienda o visita del Arrendatario o cualquier persona que esté bajo responsabilidad del Arrendatario participe en actividades inaceptables, perturbadoras, amenazantes u ofensivas dentro de la comunidad de apartamentos. Por consideración de sus vecinos, ningún Arrendatario, miembro de la vivienda o visita del Arrendatario u otra persona bajo responsabilidad del Arrendatario deberá deambular ni reunirse fuera de su unidad de vivienda, o en cualquier otro sitio de la comunidad de apartamentos, después de las 10:30 p. m. Además, después de las 10:30 p. m., todos los televisores, estéreos, radios y otros equipos y/o electrodomésticos con audio y/o que generen ruido deben estar al mínimo y tratar de hacer el menor ruido posible para no molestar a sus vecinos.
- e. El Arrendatario, los miembros de la vivienda, invitados del ARRENDATARIO y otras personas bajo responsabilidad del Arrendatario no deberán arrojar basura en la propiedad ni en áreas comunes de la comunidad de apartamentos. Los contenedores de basura son proporcionados por el Arrendador. Todos los residuos, basura y desechos de cualquier clase se deben colocar en bolsas de basura atadas, luego en el contenedor y luego se debe cerrar la tapa.
- f. Está prohibido repartir volantes de cualquier clase dentro de la comunidad de apartamentos. Notificar al administrador si esto sucede. Están prohibidas las ventas de objetos usados y la venta en subasta dentro de la comunidad de apartamentos sin la autorización escrita del Arrendador. El Arrendatario, los miembros de la vivienda y visitas del Arrendatario y cualquier otra persona bajo la responsabilidad del Arrendatario no pueden utilizar la unidad de vivienda ni la propiedad de la comunidad para realizar actividades comerciales.
- g. No se debe arrojar al inodoro ni a las cañerías ningún objeto o material que no esté diseñado específicamente para ser residuo cloacal sanitario, lo cual incluye, sin limitación, toallas sanitarias, aplicadores de tampones, pañales descartables o sobras de alimentos. El Arrendatario deberá pagar por el tiempo y materiales utilizados para la destapación si ocasionan obstrucciones en las cañerías u otros problemas de plomería. El Arrendatario deberá pagar por todos los daños ocasionados.
- h. No se permite colocar letreros, carteles u otro material u objeto publicitario en ventanas o paredes (tanto exteriores como interiores) que puedan ser vistas desde el exterior, excepto con autorización previa por escrito del Arrendador.
- i. No se deben colocar objetos sobre alféizares, descansos ni escaleras. No se deben sacudir, limpiar ni secar mopas, ropa, alfombras, etc. en áreas comunes o paredes, descansos, balcones, ventanas, puertas, escaleras o cercas dentro de la comunidad de apartamentos.

- j. Ningún Arrendatario, miembro de la vivienda, invitado del Arrendatario ni otra persona bajo responsabilidad del Arrendatario deberá participar o permitir actividades ilegales y/o delictivas dentro de la unidad de vivienda ni en ninguna otra parte de la comunidad de apartamentos. No se permite exhibir ni utilizar un arma de forma amenazante, ni permitir que cualquier miembro de la vivienda, visita del Arrendatario ni cualquier otra persona bajo responsabilidad del Arrendatario exhiba o utilice de manera amenazante armas de fuego, pistolas de perdigones o armas mortales, según lo dispuesto por las leyes estatales vigentes.
- k. No se permite deambular ni tener comportamientos escandalosos ni alborotados en pasillos, escaleras, descansos, lavaderos, salas de la comunidad, instalaciones, estacionamiento y cualquier otra área común de la comunidad de apartamentos. Está prohibido fumar en áreas comunes designadas "prohibido fumar" por el Arrendador. No se permite escalar ni realizar actividades de gimnasia ni acrobacia en escaleras, descansos, contenedores de residuos, edificios, remodelaciones, accesorios, cercas y/o árboles de la comunidad de apartamentos. No se permite que ninguna persona esté sobre el techo de ninguna estructura de la comunidad de apartamentos.
- l. No se debe colocar, instalar ni adherir papel de contacto, abrojos adhesivos, estantes, puertas mosquiteros ni ningún otro objeto o material que tenga adhesivos en ninguna superficie de la unidad de vivienda sin antes obtener la autorización escrita del Arrendador. El Arrendador le permite decorar su apartamento como lo desee, pero, por favor, comuníquese con la administración para consultar sobre la clase de abrojos recomendados.
- m. No se permite instalar, adherir ni colocar antenas, rejas en las ventanas, toldos, conexiones eléctricas, letreros, cercas, decoraciones, pantallas, equipos o accesorios en ninguna parte de la unidad ni en el edificio, áreas comunes e instalaciones dentro de la comunidad de apartamentos sin antes haber obtenido la autorización escrita del Arrendador.
- n. Ni el Arrendatario, ni miembros de la vivienda, ni invitados del Arrendatario, ni cualquier otra persona bajo responsabilidad del Arrendatario deberán participar en actividades que ocasionen molestias a otros residentes, ni deberán ocasionar, ni permitir ruidos, olores, ni condiciones ofensivas, molestas o peligrosas, ni cualquier otra molestia a otros residentes.
- o. No se permite estacionar bicicletas, motocicletas, lo cual incluye motocicletas mini, ni vehículos o equipos similares en corredores cubiertos, vestíbulos, patios, aceras o en el césped. No se permite ingresar motocicletas, motocicletas mini o vehículos o equipos similares en la unidad de vivienda en todo momento. Estos vehículos y equipos deberán estacionarse en el estacionamiento o en otras áreas designadas por la administración.
- p. No se permite colocar ni utilizar colchones de agua en la unidad de vivienda sin la autorización previa escrita del Arrendador.
- q. El límite de velocidad de la comunidad de apartamentos es de 10 mph. Ningún Arrendatario, miembro de la vivienda, visita del Arrendatario ni ninguna otra persona bajo responsabilidad del Arrendatario deberá operar un vehículo a motor dentro del complejo de apartamentos de forma imprudente y peligrosa.
- r. Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas en áreas comunes de la comunidad de apartamentos.
- s. El Arrendatario, miembros de la vivienda y visitas del Arrendatario y cualquier otra persona bajo responsabilidad del Arrendatario no deberán participar ni permitir actividades arriesgadas o peligrosas dentro de la unidad de vivienda ni en ninguna otra parte de la comunidad de apartamentos, lo cual incluye sus instalaciones y áreas comunes. No se permite almacenar sustancias o materiales peligrosos, inflamables o tóxicos dentro de la unidad de vivienda. El Arrendatario deberá controlar estrictamente todos los productos, artículos y sustancias que ingresen en la unidad de vivienda que pudieran ocasionar la contaminación del aire interior, con el fin de evitar generar situaciones peligrosas e insalubres. No se permiten equipos ni dispositivos que generen fuego o electricidad (por ej.: antorchas para soplado de vidrio, equipo de soldadura, etc.) en la comunidad de apartamentos.

- t. El Arrendatario podrá utilizar únicamente cortinas con dorso blanco o transparentes visibles desde el exterior si se instalan cortinas personales en la unidad.
- u. El Arrendatario, los miembros de la vivienda y visitas del Arrendatario y otras personas bajo responsabilidad del Arrendatario deberán utilizar todos los electrodomésticos, accesorios y equipos proporcionados por el Arrendador de forma segura y únicamente con los fines para los que fueron destinados. Los electrodomésticos de la cocina deben limpiarse periódicamente. El Arrendatario debe comunicarse con la administración si no conoce los métodos de limpieza correctos.
- v. El Arrendatario deberá limitar la acumulación de humedad dentro de la unidad manteniendo el nivel de humedad interna de la unidad lo suficientemente reducido para evitar exceso de condensación, a través del uso del aire acondicionado de la unidad, si es necesario, la rejilla de ventilación del baño al bañarse y el extractor de la cocina al cocinar, etc.
- w. Ni el Arrendatario, ni los miembros de la vivienda, ni visitas del Arrendatario, ni cualquier otra persona bajo responsabilidad del Arrendatario deberá destruir, deformar, dañar, pintarrajar ni quitar ninguna parte de la unidad de vivienda, áreas comunes, instalaciones del complejo, ni de ningún edificio, accesorio, equipo, paisajismo, vehículo ni ningún otro bien personal.
- x. Al cocinar papas fritas, aros de cebolla y cualquier otra comida en freidoras dentro de la unidad, el Arrendatario, los miembros de la vivienda y visitas del Arrendatario, y cualquier otra persona bajo responsabilidad del Arrendatario, deberán utilizar únicamente electrodomésticos con control de termostato, aprobados por el gobierno y específicamente fabricados para freír, que cuenten con una tapa de seguridad que funcione correctamente.
- y. Ni el Arrendatario, ni los miembros de la vivienda y visitas del Arrendatario, ni cualquier otra persona bajo responsabilidad del Arrendatario deberán participar en actividades que interfieran con la administración de la comunidad de apartamentos o afecten negativamente la capacidad de cumplir con las tareas asignadas de sus administradores, contratistas, agentes y empleados.

15. **Recertificaciones programadas habitualmente:** Todos los años, alrededor del _____ día de _____, el Arrendador solicitará al Arrendatario informar el ingreso y la composición de la vivienda del Arrendatario y proporcionar cualquier otra información solicitada por el VDU con el fin de determinar la renta y el pago de asistencia del Arrendatario, de corresponder. El Arrendatario acepta proporcionar declaraciones precisas de esta información y hacerlo antes de la fecha indicada en la solicitud del Arrendador. El Arrendador verificará la información proporcionada por el Arrendatario y la utilizará para recalcular el monto de la renta y asistencia del Arrendatario, de corresponder.

- a. Si el Arrendatario no presenta la información de recertificación requerida antes de la fecha indicada en la solicitud del Arrendador, el Arrendador podría imponer las siguientes sanciones. El Arrendador podrá implementar estas sanciones únicamente de conformidad con los procedimientos y plazos administrativos establecidos en las reglamentaciones, manuales e instrucciones de VDU para la administración de programas de subsidios multifamiliares.
 - (1) Exigir al Arrendatario pagar la renta de mercado más alta para la unidad aprobada por VDU.
 - (2) Implementar incrementos en la renta como consecuencia del proceso de recertificación sin presentar la notificación de 30 días requerida en el párrafo 4 de este Contrato.
- b. El Arrendatario puede solicitar reunirse con el Arrendador para hablar sobre los cambios en la renta o en el pago de asistencia como consecuencia del proceso de recertificación. Si el Arrendatario solicita dicha reunión, el Arrendador acepta reunirse con el Arrendatario para explicar cómo se calcularon la renta y el pago de asistencia del Arrendatario.

16. **Notificación de cambios entre recertificaciones programadas habitualmente:**

- a. Si ocurre cualquiera de los siguientes cambios, el Arrendatario acepta notificar al Arrendador de inmediato.

- (1) Un miembro de la vivienda desocupa la unidad.
 - (2) Un miembro adulto de la vivienda que estaba desempleado en la última certificación o recertificación consiguió trabajo.
 - (3) Los ingresos de la vivienda aumentan acumulativamente en \$200.00 o más por mes.
- b. El Arrendatario puede informar una reducción en los ingresos o un cambio en otros factores considerados al calcular la renta del Arrendatario. A menos que el Arrendador tenga la confirmación de que la reducción en los ingresos o el cambio en otros factores permanecerán durante menos de un mes, el Arrendador verificará la información y realizará la reducción de la renta correspondiente. Sin embargo, si los ingresos del Arrendatario se restablecen parcial o totalmente dentro de dos meses, el Arrendador podría retrasar el proceso de certificación hasta que se sepa el nuevo ingreso, pero la reducción de la renta será retroactiva y el Arrendador no desalojará al Arrendatario por falta de pago de la renta durante el período de la reducción informada y la finalización del proceso de certificación. El Arrendatario tiene treinta días después de haber recibido una notificación escrita para pagar la renta adeudada del período descrito anteriormente, de lo contrario, el Arrendador puede desalojar al Arrendatario por falta de pago de la renta. (Revisado el 3/22/89)
- c. Si el Arrendatario no notifica al Arrendador sobre estos cambios temporarios, el Arrendador podría incrementar la renta del Arrendatario al precio de renta del mercado aprobado por VDU. El Arrendador podrá hacerlo únicamente de conformidad con los plazos y procedimientos administrativos establecidos en las reglamentaciones, manuales e instrucciones de VDU para la administración de programas de subsidios multifamiliares.
- d. El Arrendatario podría solicitar reunirse con el Arrendador para hablar sobre cómo los cambios en los ingresos u otros factores afectaron su renta o pago de asistencia, de corresponder. Si el Arrendatario solicita dicha reunión, el Arrendador acepta reunirse con el Arrendatario para explicar cómo se calcularon la renta y el pago de asistencia del Arrendatario.
17. **Eliminación de subsidios:**
- a. El Arrendatario entiende que la asistencia disponible en su nombre podría terminar si ocurre cualquiera de las situaciones descritas en el ítem 1 o 2. La finalización de la asistencia significa que el Arrendador podría proporcionar la asistencia a otro arrendatario y la renta del Arrendatario será recalculada. Además, si la asistencia del Arrendatario termina debido al criterio (1) a continuación, el Arrendatario deberá pagar la renta de mercado de la unidad aprobada por VDU.
- (1) El Arrendatario no proporciona al Arrendador la información o informes requeridos en los párrafos 15 o 16 dentro de los 10 días calendario posteriores a haber recibido la notificación del Arrendador de la intención de terminar el pago de asistencia al Arrendatario.
 - (2) El monto que deberá pagar el Arrendatario por la renta y servicios básicos según las normas y reglamentaciones de VDU equivale a la Renta bruta familiar descrita en el Anexo 1.
- b. El Arrendador acepta notificar al Arrendatario por escrito sobre su terminación propuesta. La notificación informará al Arrendatario que, durante los diez días calendario posteriores a la fecha de la notificación, puede solicitar reunirse con el Arrendador para hablar sobre la terminación de asistencia propuesta. Si el Arrendatario solicita hablar sobre la terminación propuesta, el Arrendador acepta reunirse con el Arrendatario.
- c. La terminación de la asistencia no afectará ningún otro derecho del Arrendatario bajo este Contrato, lo cual incluye el derecho a ocupar la unidad. La asistencia podrá ser restablecida posteriormente si el Arrendatario presenta la información sobre ingresos y otra información requerida por los procedimientos de VDU, si el Arrendador determina que el Arrendatario reúne los requisitos para recibir asistencia y si la asistencia está disponible.

18. **Obligación de devolución de dinero del arrendatario:** Si el Arrendatario presenta información falsa en cualquier solicitud, certificación o pedido de ajuste temporario, o no informa los cambios temporarios en los ingresos de la familia u otros factores según lo dispuesto en el párrafo 16 de este Contrato, y como consecuencia, se le cobra una renta menor al monto requerido por las fórmulas de renta de VDU, el Arrendatario acepta reembolsar al Arrendador la diferencia entre la renta que debería haber pagado y la renta que se le cobró. El Arrendatario no tiene la obligación de reembolsar al Arrendador por cobrar menos de lo debido solamente si el Arrendador no cumplió con los procedimientos de VDU para calcular la renta o pagos de asistencia.

19. **Cantidad de personas en la vivienda:** El Arrendatario entiende que VDU exige que el Arrendador asigne unidades de conformidad con las normas de ocupación escritas del Arrendador. Estas normas incluyen la consideración de la cantidad de personas en la vivienda, parentescos de los integrantes de la familia, edad y sexo de los integrantes de la familia, y preferencias de la familia. Si el Arrendatario reúne los requisitos para ocupar una unidad para una cantidad de personas diferente y la unidad para la cantidad de personas requerida se vuelve disponible, el Arrendatario acepta:

- a. Desocupar la unidad dentro de 30 días, a costo del Arrendatario, después de que el Arrendador lo/la notifique sobre la disponibilidad de una unidad para la cantidad de personas requeridas dentro del proyecto; o
- b. permanecer en la misma unidad y pagar la renta de mercado aprobada por VDU.

20. **Ingreso del Arrendador:**

- a. El Arrendador acepta ingresar a la unidad únicamente durante horas razonables, notificar su intención de ingresar en la unidad con la suficiente antelación e ingresar en la unidad después de haber recibido el consentimiento del Arrendatario, excepto en situaciones de emergencia en las que no se pueda notificar con antelación, o excepto según se establece en el párrafo (c) a continuación.
- b. El Arrendatario da consentimiento por adelantado para los siguientes ingresos a la unidad:
 - (i) El Arrendatario acepta permitir que el Arrendador, su agente u otras personas autorizadas por el Arrendador, ingresen en la unidad con los fines de realizar reparaciones razonables e inspecciones periódicas.
 - (ii) Después de que el Arrendatario haya notificado su intención de desocupar la unidad, acepta permitir que el Arrendador muestre la unidad a arrendatarios potenciales durante horas razonables.
- c. Si el Arrendatario desocupa la unidad antes de finalizar el plazo de este Contrato, el Arrendador podrá ingresar en la unidad para decorar, remodelar, modificar o preparar la unidad para que vuelva a ser ocupada.

21. **Prohibición de discriminación:** El Arrendador acepta no discriminar debido a raza, color, religión, creencia religiosa, nacionalidad, sexo, edad, estado familiar y discapacidad.

22. **Cambios en el contrato de arrendamiento:** El Arrendador puede, con la autorización previa de VDU, cambiar los términos y condiciones de este Contrato. Los cambios comenzarán a regir únicamente al final del plazo inicial o un plazo sucesivo. El Arrendador debe notificar al Arrendatario todos los cambios y debe ofrecer al Arrendatario un nuevo Contrato o una enmienda del Contrato actual. El Arrendatario debe recibir la notificación al menos 60 días antes de la fecha de vigencia propuesta del cambio. El Arrendatario podría aceptar los cambios en los términos y condiciones al firmar el nuevo contrato y enviarlo al Arrendador. El Arrendatario podría rechazar los cambios en los términos y condiciones al notificar por escrito al Arrendatario su intención de rescindir el contrato de arrendamiento. El Arrendatario debe realizar una notificación al menos 30 días antes de la fecha de vigencia propuesta del cambio. Si el Arrendatario no acepta las enmiendas del contrato, el Arrendador podría exigir que el Arrendatario desocupe el proyecto, según lo dispuesto en este párrafo.

23. **Rescisión del contrato de arrendamiento:**

- a. Para rescindir este Contrato, el Arrendatario debe notificar por escrito al Arrendador 30 días antes de desocupar la unidad.
- b. La rescisión de este Contrato por parte del Arrendador debe realizarse de conformidad con las reglamentaciones de VDU, las leyes estatales y locales y los términos y condiciones de este Contrato.

- c. El Arrendador podrá rescindir este Contrato por los siguientes motivos:
- (1) Incumplimiento sustancial de los términos y condiciones de este Contrato por parte del Arrendatario; o
 - (2) incumplimiento sustancial de las responsabilidades establecidas en la Ley estatal de arrendadores y arrendatarios por parte del Arrendatario; o
 - (3) actividades delictivas relacionadas con drogas realizadas en o cerca de las instalaciones del proyecto por parte del Arrendatario, miembros de la vivienda o invitados del Arrendatario, y cualquier dicha actividad realizada en las instalaciones del proyecto por cualquier otra persona bajo responsabilidad del Arrendatario; o
 - (4) determinación del Arrendador de que un miembro de la vivienda está consumiendo drogas ilegales;
 - (5) determinación del Arrendador de la existencia de un patrón de consumo ilegal de drogas que afecta negativamente la salud, seguridad o el derecho a goce pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes;
 - (6) actividad delictiva de un arrendatario, miembro o invitado de la vivienda del arrendatario u otra persona bajo responsabilidad del arrendatario.
 - a. Que constituya un riesgo a la salud, seguridad o derecho de goce pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes (incluye el personal de administración de la propiedad que reside en el lugar); o
 - b. que constituya un riesgo a la salud, seguridad o derecho de goce pacífico de sus residencias por parte de personas que residen cerca de las instalaciones;
 - (7) si el Arrendatario está prófugo para evitar un proceso judicial, la custodia o la detención después de una sentencia por un delito o intento de cometer un delito, que constituye un delito grave bajo las leyes del lugar del que está prófugo o que, en el caso del estado de Nueva Jersey, constituye un delito menor;
 - (8) si el arrendatario infringe la libertad condicional o bajo supervisión impuesta por las leyes federales o estatales;
 - (9) determinación del Arrendador de la existencia de abuso o patrón de abuso de alcohol de parte de un miembro de la vivienda que amenace la salud, seguridad o el derecho a goce pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes;
 - (10) si el Arrendador determina que el arrendatario, cualquier miembro o invitado de la vivienda del Arrendatario u otra persona bajo responsabilidad del Arrendatario ha participado en actividades delictivas, independientemente de si el arrendatario, miembro o invitado de la vivienda del arrendatario u otra persona bajo responsabilidad del arrendatario haya sido arrestada o sentenciada por dicha actividad.
- d. El Arrendador puede rescindir este Contrato por otro motivo justificado, lo cual incluye, sin limitación, que el Arrendatario no acepte los cambios realizados en este contrato. La rescisión del contrato por otro motivo justificado tendrá vigencia únicamente al finalizar el plazo inicial o sucesivo.

El incumplimiento sustancial de una condición del contrato de arrendamiento incluye: (1) Uno o más incumplimientos del contrato de arrendamiento; (2) reiteradas faltas menores del contrato de arrendamiento que: (a) Obstruyan la habitabilidad del proyecto; (b) afecten negativamente la salud o seguridad de cualquier persona o el derecho de cualquier arrendatario de goce pacífico de la propiedad arrendada e instalaciones del proyecto relacionadas; (c) interfieran con la administración del proyecto; o (d) afecten negativamente las finanzas del proyecto. (3) Incumplimiento del arrendatario de presentar de forma oportuna toda la información requerida sobre los ingresos y la composición de la vivienda o requisitos de la vivienda del arrendatario (incluye, sin limitación, no cumplir con los requisitos de divulgación y verificación de números de seguridad social, o no firmar y enviar formularios de consentimiento para obtener información sobre salarios y reclamos de organismos de recopilación de información de salarios del estado); y (4) no pagar la renta o cualquier otra obligación financiera establecida en el contrato de arrendamiento después del período de gracia permitido por la ley estatal. El pago de la renta o cualquier otra obligación

financiera establecida en el contrato de arrendamiento después de la fecha de vencimiento, pero dentro del período de gracia permitido por la ley estatal, constituye una falta menor.

- e. Si el Arrendador propone rescindir este Contrato, acepta notificar por escrito al Arrendatario la rescisión propuesta. Si el Arrendador rescinde este Contrato por otro motivo justificado, la notificación de la rescisión del contrato debe enviarse por correo al Arrendatario o entregarse en mano en la unidad de vivienda, de la forma en que lo establece VDU, al menos 30 días antes de la fecha en que el Arrendatario deberá desocupar la unidad. Las notificaciones de rescisión de contrato propuestas por otros motivos deben realizarse de conformidad con los plazos establecidos en las leyes estatales y locales. Los períodos de notificación exigidos por VDU deben coincidir con los períodos de notificación exigidos por las leyes estatales o locales. Todas las notificaciones de rescisión del contrato deben:
- (1) Especificar la fecha en que se rescindirá este Contrato;
 - (2) establecer los motivos para la rescisión del contrato, con información detallada para que el Arrendatario pueda preparar una defensa;
 - (3) notificar al Arrendatario que tiene 10 días para hablar con el Arrendador sobre la rescisión del contrato propuesta. El período de 10 días comenzará a partir de la fecha en que se entregó en mano la notificación en la unidad, o del día después de que se haya enviado por correo, lo que ocurra primero. Si el Arrendatario solicita una reunión, el Arrendador acepta hablar sobre la rescisión propuesta con el Arrendatario; y
 - (4) notificar al Arrendatario sobre su derecho a defenderse de la acción ante el tribunal.
- f. Si se inicia un proceso de desalojo, el Arrendador acepta basarse únicamente en los motivos indicados en la notificación de rescisión según lo dispuesto en el párrafo (e).

24. **Peligros:** El Arrendatario no realizará ni permitirá que su familia o invitados realicen ningún acto peligroso o ninguna actividad que incremente las primas del seguro del proyecto. Dicha acción constituye un incumplimiento sustancial. Si la unidad es dañada por incendio, viento o lluvia al punto de que no se puede vivir en la unidad y el daño no fue ocasionado o empeorado por el Arrendatario, el Arrendatario será responsable de la renta únicamente hasta la fecha de la destrucción. No se acumulará renta adicional hasta que la unidad haya sido reparada y vuelva a estar en buen estado.

25. **Sanciones por presentar declaraciones falsas:** Dar al Arrendador información falsa intencionalmente con respecto a ingresos u otros factores considerados al determinar si el Arrendatario reúne los requisitos y la renta constituye un incumplimiento sustancial del contrato de arrendamiento sujeto a la rescisión del arrendamiento. Además, el Arrendatario podría recibir sanciones de conformidad con la ley federal. Las sanciones podrían incluir multas de hasta \$10,000.00 y hasta cinco años de prisión.

26. **Ausencia del arrendatario de la unidad de vivienda:** El Arrendatario deberá notificar al Arrendador por escrito antes del primer día de ausencia del Arrendatario en circunstancias en las que deba ausentarse de la unidad de vivienda durante catorce (14) días o más. Si el Arrendatario no entrega una notificación escrita y no reside en la unidad de vivienda durante catorce (14) días o más, se entiende que se considerará que el Arrendatario ha abandonado la unidad de vivienda.

27. **Abandono de bienes personales:** Se considerará que el Arrendatario ha abandonado bienes personales si ha entregado la posesión de la unidad de vivienda, ya sea de forma voluntaria o a través de un proceso judicial, y no ha quitado dichos bienes de la unidad de vivienda. En dichas circunstancias, el Arrendador tiene derecho a ingresar y tomar posesión de la unidad de vivienda y quitar, almacenar o desechar los bienes personales abandonados en la unidad de vivienda a su exclusiva discreción. Esta cláusula de ninguna manera excluye al Arrendador del derecho de arrendar durante cualquier período si los bienes personales del Arrendatario permanecen en la unidad de vivienda.

28. **Notificaciones y solicitudes de mantenimiento:** Todas las notificaciones y solicitudes en adelante deben realizarse por escrito para tener validez. Esto incluye específicamente, sin limitación, todas las notificaciones de condiciones, circunstancias y/o situaciones peligrosas y/o riesgosas dentro o alrededor de la comunidad de apartamentos y todas las solicitudes de modificaciones razonables. El Arrendador tiene formularios en la oficina de arrendamiento para estos fines. El Arrendador también acepta brindar asistencia al Arrendatario para cumplir con este requisito. Se considerará que el Arrendador ha sido notificado, según se utiliza el término en este Contrato de arrendamiento, cuando se notifica por escrito y el administrador del Arrendador recibe la notificación en persona durante las horas laborales habituales. Las direcciones que deben utilizar las partes para enviarse notificaciones son:

Arrendador: _____

Arrendatario: _____

- a. Todas las solicitudes de reparaciones o mantenimiento y todas las notificaciones de condiciones defectuosas/peligrosas o mal funcionamiento deben realizarse por escrito y dirigirse al administrador a la dirección del Arrendador indicada anteriormente. El Arrendador tiene formularios en la oficina de arrendamiento para este fin. En el caso de una emergencia en la que no se pueda notificar por escrito, el Arrendatario deberá realizar un seguimiento del incidente con una notificación escrita que explique no solo la emergencia, sino también la respuesta inicial de los representantes del Arrendador y cualquier otra medida correctiva adicional que el Arrendatario crea que se deba tomar. El Arrendador acepta brindar la asistencia que el Arrendatario necesite en esta situación. Toda nota que redacte el Arrendador o sus representantes con respecto a cualquier solicitud o notificación verbal recibida del Arrendatario, no cumple con el requisito del Arrendatario de realizar sus solicitudes de mantenimiento y notificaciones de condiciones defectuosas/peligrosas o mal funcionamiento por escrito. Si el Arrendador cumple con o responde a una solicitud o notificación verbal del Arrendatario, dicho cumplimiento o respuesta voluntaria no exime al Arrendatario de su responsabilidad de realizar sus solicitudes y notificaciones por escrito.

29. **Seguridad personal y pérdida de bienes:** Es exclusiva responsabilidad del Arrendatario, los miembros de la vivienda y visitas del Arrendatario tomar los recaudos necesarios para su propia seguridad y protección, en especial en el uso de cerraduras en todas las puertas, pestillos en todas las ventanas, detectores de humo y otros dispositivos de seguridad y protección dentro y fuera de la unidad de vivienda. El Arrendatario entiende que cualquier medida o equipo de seguridad proporcionado por el Arrendador no constituye una garantía expresa o implícita de seguridad personal o una garantía contra delitos o de reducción de riesgos de delitos. A menos que la ley establezca lo contrario, el Arrendador no es responsable ante el Arrendatario, los miembros de la vivienda o visitas del Arrendatario por lesiones físicas, daños o pérdidas de bienes ocasionados por actos delictivos y/o ilegales de otras personas, lo cual incluye robo, asalto, agresión, vandalismo y/o cualquier otro delito. El Arrendador no está obligado a proporcionar personal de seguridad, luces de seguridad, cercas o puertas de seguridad, ni ninguna otra clase de seguridad; sin embargo, deberá cumplir con todas las leyes vigentes. El Arrendador no es responsable de paquetes dejados en la entrada o en cualquier otro lugar dentro de la comunidad de apartamentos.

- a. El Arrendador no será responsable ante el Arrendatario, los miembros de la vivienda o visitas del Arrendatario por lesiones físicas ni cualquier otro daño o pérdida de bienes personales ocasionados por incendio, humo, lluvia, inundación, filtración de agua, granizo, escarcha, nieve, relámpago, viento, explosión, interrupción del suministro de servicios básicos, desperfecto mecánico de cualquier electrodoméstico o de cualquier equipo o sistema HVAC, sistema eléctrico o de plomería; robo o vandalismo, a menos que la lesión o daño sea ocasionado por negligencia del Arrendador o por no cumplir con una responsabilidad impuesta al Arrendador por la ley. Es responsabilidad del Arrendatario, de los miembros de la vivienda y visitas del ARRENDATARIO tomar los recaudos necesarios para su propia seguridad y para proteger sus bienes en el caso de las circunstancias o condiciones descritas anteriormente.

- b. Se recomienda que el Arrendatario cuente con su propia cobertura de seguro para proteger sus bienes personales contra incendio, robo u otro incidente (Póliza de seguro del arrendatario). El Arrendador cuenta con una cobertura de seguro que cubre únicamente su propiedad, no los bienes personales del Arrendatario.

30. **Exención de responsabilidad:** La exención de responsabilidad emitida por el Arrendador por incumplimientos de términos, condiciones y/o convenios del Contrato debe ser por escrito y firmada por un gerente regional de la propiedad de Franklin Asset Management Company para ser considerada válida, y, dicha exención de responsabilidad, incluso si fue concedida de forma correcta, no se considerará una exención de responsabilidad de posteriores incumplimientos del mismo u otro término, condición o convenio del Contrato. Si el Arrendador no insiste en el cumplimiento estricto de los términos, condiciones o convenios contenidos en este Contrato por parte del Arrendatario, no se considerará, ni conformará una exención de responsabilidad ni la renuncia de ningún derecho del Arrendador a partir de ese momento para hacer cumplir dicho término, condición o convenio de este Contrato en el futuro, que continuará en plena vigencia. Ninguna costumbre o práctica que haya surgido entre el Arrendador y el Arrendatario con respecto a la administración de las condiciones de este Contrato se considerará una renuncia, o de ninguna manera afectará el derecho del Arrendador a insistir en el cumplimiento estricto del Arrendatario de dichas condiciones.

31. **Contenido de este Contrato:** Este Contrato y sus Anexos conforman la integridad del Contrato entre el Arrendatario y el Arrendador con respecto a la unidad. Si un Tribunal determina que una disposición específica de este Contrato carece de validez o inexecutable, el resto de las condiciones de este Contrato permanecerán vigentes y tanto el Arrendador como el Arrendatario seguirán cumpliéndolas.

32. **Anexos al Contrato:** El Arrendatario certifica que ha recibido una copia de este Contrato y de los siguientes Anexos a este Contrato y entiende que estos Anexos forman parte del Contrato.

- a. Anexo n.º 1: Certificación de cumplimiento del Propietario de los requisitos del Arrendatario y procedimientos de arrendamiento de VDU, formulario HUD-50059.
- b. Anexo n.º 2: Informe de inspección de la unidad.
- c. Anexo n.º 3: Ley de Reautorización del Departamento de Justicia y Violencia contra las Mujeres de 2005, formulario HUD-91067.

33. **Derecho a organizarse del Arrendatario:** El Arrendador acepta permitir que el arrendatario y organizadores del arrendatario realicen en la propiedad actividades relacionadas con el establecimiento o funcionamiento de una organización de arrendatarios establecida de conformidad con los requisitos de VDU.

34. **Verificación de ingresos del Arrendatario:** El Arrendatario debe entregar de inmediato al Arrendador cualquier carta o nota de VDU a un miembro de la familia que contenga información con respecto al monto o verificación de ingresos de la familia de conformidad con los requisitos de VDU.

35. **Rescisión del contrato de asistencia a la vivienda de sección 8:** No obstante cualquier otra disposición del Contrato, este contrato de arrendamiento se rescindirá automáticamente si se rescinde el Contrato de asistencia a la vivienda de sección 8 por cualquier motivo.

36. **Firmas:**

FIRMA _____ / / FECHA
ARRENDATARIO

FIRMA _____ / / FECHA
ARRENDATARIO

ARRENDADOR:

POR: _____ / / FECHA
Representante autorizado