

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA PROGRAMAS SUBSIDIADOS

<p>1. Las Partes y La Unidad de Vivienda:</p>	<p>Las partes del Contrato son ^(A) _____, en lo sucesivo como el Arrendador y ^(B) _____, en lo sucesivo como el Arrendatario. El arrendador le alquila al(a los) Arrendatario(s) la unidad número ^(C) _____, ubicada en ^(D) _____ en el proyecto conocido como ^(E) _____.</p>
<p>2. Duración (Período):</p>	<p>El período inicial de este Contrato comenzará el ^(F) _____ y finalizará el ^(G) _____. Después de que el período inicial termine, el Contrato continuará por períodos sucesivos de un ^(H) _____ cada uno, salvo que se termine de forma automática según lo permitido en el párrafo 23 de este Contrato.</p>
<p>3. Alquiler:</p>	<p>El Arrendador acepta pagar \$^(I) _____ por el mes parcial que finaliza el ^(J) _____. Después de eso, el Arrendador acepta pagar un alquiler de \$^(K) _____ por mes. Este monto debe pagarse el ^(L) _____ día del mes a las ^(M) _____.</p>

El Arrendador entiende que este alquiler mensual es menor al alquiler del mercado (sin subsidio) que se paga por esta unidad. Este alquiler más bajo está disponible ya sea porque la hipoteca de este proyecto es subvencionada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) o porque el HUD hace pagos mensuales al Arrendador en nombre del Arrendatario. El monto, si lo hubiere, que el HUD proporciona mensualmente en nombre del Arrendatario se llama el pago de asistencia al arrendatario y se muestra en la línea de "Pago de Asistencia" de la Certificación de Cumplimiento del Propietario con el Formulario de Procedimientos de Elegibilidad y Renta del Arrendatario del HUD que es el Adjunto N.º 1 del presente Contrato.

- 4.
- Cambios en la porción del alquiler del Arrendatario:
- El Arrendatario está de acuerdo en que la cantidad de alquiler que el Arrendatario paga o la cantidad de ayuda que el HUD paga en nombre del Arrendatario puede ser cambiada durante el período de este Contrato si:
- El HUD o el Administrador del Contrato (tales como una Agencia de Vivienda Pública) determina, de acuerdo con los procedimientos del HUD, que se necesita un aumento en los alquileres;
 - El HUD o el Administrador del Contrato cambia cualquier provisión por servicios públicos o servicios considerados al calcular la porción del alquiler del Arrendatario;
 - el ingreso, el número de personas en el hogar del Arrendatario u otros factores considerados al calcular el cambio del alquiler del Arrendatario y los procedimientos del HUD establecen que el alquiler o el pago de la ayuda del Arrendatario se ajusten para reflejar el cambio;

- d. los cambios en el alquiler o el pago de asistencia del Arrendatario son requeridos por los procedimientos de recertificación o de terminación de la subvención del HUD
- e. Cambian los procedimientos del HUD para calcular el pago de la ayuda o el alquiler del Arrendatario; o
- f. el Arrendatario no provee información sobre sus ingresos, composición familiar u otros factores requeridos por el Arrendador.

El Arrendador acuerda implementar cambios en el pago del alquiler o del pago de la ayuda con el alquiler del Arrendatario solamente de acuerdo con los plazos y procedimientos administrativos establecidos en los manuales, instrucciones y reglamentos del HUD relacionados con la administración de programas de subvención multifamiliares. El Arrendador se compromete a darle al Arrendatario una notificación por escrito con 30 días de antelación de cualquier aumento en el alquiler del Arrendatario, excepto como se indica en los párrafos 11, 15 o 17 La Notificación indicará el nuevo monto que el Arrendatario debe pagar, la fecha en la que el nuevo monto entra en vigencia y las razones del cambio en el alquiler. La Notificación también le informará al Arrendatario que él o ella puede reunirse con el Arrendador para discutir el cambio del alquiler.

5. Cargos por pagos tardíos y cheques devueltos: Si el Arrendatario no paga el monto total del alquiler mostrado en el párrafo 3 al final del 5.º día del mes, el Arrendador puede cobrar una cuota de \$5 el 6.º día del mes. Posteriormente, el Arrendador puede cobrar \$1 por cada día adicional en el que no se pague el alquiler durante el mes en el que se debe pagar. El Arrendatario no puede rescindir este Contrato por no pagar los cargos atrasados, pero puede rescindir este Contrato por falta de pago del alquiler, como se explica en el párrafo 23. El Arrendador puede cobrar una cuota de \$^(N) _____ en la segunda o cualquier ocasión adicional en la que un cheque no sea honrado por el pago (rebotados). Los cargos discutidos en este párrafo se añaden al alquiler mensual regular pagado por el Arrendador.
6. Condición de de la Unidad de Vivienda Al firmar este Contrato, el Arrendatario reconoce que la unidad es segura, está limpia y en buenas condiciones. El Arrendatario está de acuerdo en que todos los Electrodomésticos y equipos en la unidad están en buen estado de funcionamiento, excepto como se describe en el Informe de Inspección de la Unidad en el Anexo N.º 2 de este Contrato. El Arrendatario también acepta que el Arrendador no ha hecho promesas para decorar, alterar, reparar o mejorar la unidad, excepto como se indica en el Informe de Inspección de la Unidad.

7. Cargos por Servicios Públicos y Servicios: Los gráficos a continuación describen cómo se pagará el costo de los servicios públicos y servicios relacionados con la ocupación de la unidad. El Arrendatario está de acuerdo en que estos gráficos describen con precisión los servicios públicos y servicios pagados por el Arrendador y los pagados por el Arrendatario.

a. El Arrendatario debe pagar por los servicios públicos de la columna (1). Los pagos deben hacerse directamente a la compañía del servicio público apropiada. Los elementos en la columna (2) están incluidos en el alquiler del Arrendatario.

(1) Coloque un "x" por cada Servicio Público que el Arrendatario paga directamente (0)	Tipo de Servicio Público	(2) Coloque un "x" por cada Servicio Público incluido en el alquiler del Arrendatario (0)
_____	Calefacción	_____
_____	Luz, electricidad	_____
_____	Cocina	_____
_____	Agua	_____
_____	Otros	_____
_____	(especifique).	_____
_____	_____	_____

b. El Arrendatario se compromete a pagar al Arrendador el monto que se muestra en la columna (3) en la fecha que debe pagar el alquiler. El Arrendador certifica que el HUD le autorizó a cobrar el tipo de cargos que se muestran en la columna (3) y que los montos mostrados en la columna (3) no exceden los montos autorizados por el HUD.

	(3) Muestra el monto en \$ que el Arrendatario le paga al Arrendador además del alquiler (0) \$
Estacionamiento	\$
Otros	\$
(especifique).	_____

8. Depósitos de seguridad:

El Arrendatario le ha depositado \$^(P)_____ al Arrendador. El Arrendador retendrá este depósito de seguridad por el período que el Arrendatario ocupe la unidad. Después de que el Arrendatario se haya mudado de la unidad, el Arrendador determinará si el Arrendatario es elegible para un reembolso total o parcial del depósito de seguridad. El monto del reembolso se determinará de acuerdo con las siguientes condiciones y procedimientos.

a. El Arrendatario será elegible para un reembolso del depósito de seguridad solamente si el Arrendatario le proporcionó al Arrendador la notificación por escrito de 30 días de la intención de mudarse requerida por el párrafo 23, a menos que el Arrendatario no pudiera entregar la notificación por razones ajenas a su voluntad.

b. Después de que el Arrendatario se haya mudado de 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, si este así lo solicita.

b. El Arrendador reembolsará al Arrendatario el monto del depósito de seguridad más los intereses calculados al ^(O)_____ % a partir de ^(R)_____, menos cualquier monto necesario para pagar el costo:

(1) alquiler no pagado;

(2) daños que no sean producto del desgaste normal y que no figuran en el Informe de Inspección de la Unidad;

(3) cargos por el pago atrasado del alquiler y los cheques devueltos, como se describe en el párrafo 5; y

(4) cargos por llaves no devueltas, como se describe en el

párrafo 9.

d. El Arrendador acuerda devolver el monto calculado en el párrafo 8c en un lapso de (s_) ____ días después de que el Arrendatario se haya mudado de forma permanente de la unidad, regresó la posesión de la unidad al Arrendador y se le dio su nueva dirección al Arrendador. El Arrendador también le dará al Arrendatario una lista por escrito de los cargos que fueron restados del depósito. Si el Arrendatario no está de acuerdo con el Arrendador con respecto a las cantidades deducidas y pide reunirse con el Arrendador, el Arrendador acuerda reunirse con el Arrendatario y discutir informalmente los cargos en disputa.

e. Si la unidad es alquilada por más de una persona, los Arrendatarios acuerdan que resolverán los detalles de dividir cualquier reembolso entre sí. El Arrendador puede pagar el reembolso a cualquier Arrendatario identificado en el Párrafo 1 de este Contrato.

f. El Arrendatario entiende que el Arrendador no contabilizará el Depósito de Seguridad para el alquiler del último mes o para gastos de reparación debidos por el Arrendatario de

acuerdo con el párrafo 11.

9. Llaves y Cerraduras: El Arrendatario acuerda no instalar cerraduras o puertas adicionales o diferentes en ninguna puerta o ventana de la unidad sin el permiso por escrito del Arrendador. Si el Arrendador aprueba la solicitud del Arrendatario de instalar dichas cerraduras, el Arrendatario acepta entregarle al Arrendador una llave de cada cerradura. Cuando el Contrato termine, el Arrendatario acuerda devolver todas las llaves de la unidad de vivienda al Arrendador. El Arrendador puede cobrarle al Arrendatario \$ (R) _____ por cada llave que no devuelva.

Mantenimiento:

a. El Arrendador acepta:

- (1) limpiar regularmente todas las áreas comunes del proyecto;
- (2) mantener las áreas comunes e instalaciones en una condición segura;
- (3) organizar la recolección y la eliminación de desechos y basura;
- (4) mantener todos los equipos y electrodomésticos en buena condición y funcionamiento;
- (5) hacer las reparaciones necesarias con la prontitud razonable;
- (6) mantener la iluminación externa en buen funcionamiento;
- (7) proporcionar servicios de exterminio, según sea necesario; y
- (8) mantener terrenos y arbustos.

b. El Arrendatario acepta:

- (1) mantener limpia la unidad;
- (2) utilizar todos los electrodomésticos, accesorios y equipos de manera segura y sólo para los fines para los cuales están destinados;
- (3) no ensuciar los terrenos o áreas comunes del proyecto;
- (4) no destruir, desfigurar, dañar o quitar cualquier

parte de la
unidad, áreas comunes, o terrenos del proyecto;

- (5) entregarle al Arrendador la notificación inmediata de cualquier defecto en la plomería, accesorios, electrodomésticos, equipos de calefacción y refrigeración o cualquier otra parte de la unidad o instalaciones relacionadas; y
- (6) sacar la basura y otros desechos de la unidad de manera limpia y segura.

11. Daños: Si el daño es causado por negligencia, mal uso o descuido por parte del Arrendatario, su familia o visitantes, el Arrendatario acepta pagar:
- a. el costo de todas las reparaciones y hacerlo en un lapso de 30 días de recibir la demanda del Arrendador por los cargos de reparación; y
 - b. el alquiler por el período en que la unidad está dañada si la unidad es habitable o no. El Arrendatario entiende que el HUD no realizará pagos de asistencia durante cualquier período en que la unidad no sea habitable. Por cualquier período, el Arrendatario acepta pagar el alquiler según el mercado aprobado por el HUD en lugar del alquiler del Arrendador

que se muestra en el párrafo 3 de este contrato.

12. Restricción sobre Alteraciones No realizar alteraciones, adiciones o mejoras en las instalaciones sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador acepta proporcionar una adaptación razonable para la discapacidad de un inquilino, incluso hacer cambios en las normas, políticas o procedimientos, así como hacer y pagar por las alteraciones estructurales a una unidad comunes. El Arrendador no está obligado a adaptaciones que constituyan una modificación fundamental al programa del Arrendatario o que representaría una dificultad financiera y administrativa sustancial. Vea las regulaciones en el Título 24, Parte 8 del Código de Reglamentos Federales (Code of Federal Regulations, CFR). Además, si una solicitud de modificación estructural representa una dificultad financiera y administrativa sustancial, el Arrendador debe entonces permitirle al arrendatario que haga y pague por 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 lugar de residencia del Arrendatario. El Arrendatario deberá

las instalaciones solo como vivienda privada sí mismo y los individuos indicados en la Certificación de Cumplimiento del Procedimientos del HUD para el Alquiler y Anexo 1. El Arrendatario acepta individuos que vivan en la unidad solo después de obtener la aprobación previa por del Arrendador. El Arrendatario se

- a. subarrendar o ceder la unidad, o cualquier parte de la misma;
- b. usar la unidad con fines ilegales;
- c. participar en o permitir actividades ilegales en la unidad, en las áreas comunes o en los terrenos del proyecto;
- d. tener mascotas o animales de ningún tipo en la unidad sin el permiso previo por escrito del Arrendador, pero el arrendador permitirá al arrendatario mantener un animal necesario como una adaptación razonable a la discapacidad del arrendatario y permitirá a los animales acompañar a los visitantes con discapacidades que necesitan tales animales como una adaptación para sus discapacidades; o
- e. hacer o permitir ruidos que afectarán los derechos o comodidad de los vecinos. El Arrendatario acepta mantener el volumen de cualquier radio, fonógrafo, televisión o instrumento musical en un nivel que no molestará a los vecinos.

14. Reglas: El Arrendatario se compromete a obedecer las Reglas del Hogar que están en el

Anexo N° 3 de este Contrato. El arrendatario se compromete a obedecer las reglas adicionales establecidas después de la fecha de entrada en vigencia de este Contrato si:

- a. las reglas están razonablemente relacionadas con la seguridad, cuidado y limpieza del edificio y la seguridad, comodidad y conveniencia de los Arrendatarios; y
- b. el Arrendatario recibe una notificación por escrito de la regla propuesta por lo menos 30 días antes de que se implemente la misma.

15. Regularmente Programado Cada año alrededor^(v) de _____
Recertificaciones: el Arrendador le solicitará al día de ^(v)_____,
Arrendatario que reporte los ingresos y
la composición de la familia del
Arrendatario y proporcione cualquier
otra información requerida por el HUD a
los efectos de determinar el alquiler
del Arrendatario y el pago de
asistencia, si lo hubiere. El
Arrendatario acepta proporcionar
declaraciones exactas de
esta
información y hacerlo antes de la
fecha especificada en la solicitud del
Arrendador. El arrendador verificará
la información
suministrada
por el Arrendatario y usará la información
verificada para volver a calcular el monto
del alquiler del Arrendatario y pago de
asistencia, si lo hubiere.
- a. Si el Arrendatario no presenta la información de
recertificación requerida en la fecha especificada en la
solicitud del Arrendador, el Arrendador puede imponer las
siguientes sanciones. El Arrendador puede implementar estas
sanciones solo de acuerdo con los procedimientos
administrativos y los plazos especificados en los
reglamentos, manuales e instrucciones del HUD relacionados
con la administración de programas de subvención
multifamiliares.
- (1) Exigirle al Arrendatario que pague el alquiler más
alto del mercado, aprobado por el HUD para la
unidad.
- (2) Aplicar cualquier aumento en el alquiler producto del
proceso de recertificación sin proporcionar la
notificación de 30 días requerida de otra manera por el
párrafo 4 de este Contrato.
- b. El Arrendatario puede solicitar reunirse con el Arrendador
para discutir cualquier cambio en el pago de alquiler o
asistencia resultante del proceso de recertificación. Si el
Arrendatario solicita tal reunión, el Arrendador acuerda
reunirse con el Arrendatario y discutir cómo se calculó el
alquiler y pago de asistencia del Arrendatario, si lo
hubiere.
16. Notificar cambios entre las Recertificaciones
Regularmente Programadas:
- a. Si alguno de los siguientes cambios ocurre, el
Arrendatario acuerda avisar inmediatamente al
Arrendador.
- (1) Cualquier miembro de la familia se muda de la unidad.
- (2) Un miembro adulto de la familia, que fue
reportado como

desempleado en la recertificación más reciente o recertificación, obtiene un empleo.

(3) El ingreso acumulado del grupo familiar aumenta \$200 o más al mes.

- b. El Arrendatario puede reportar cualquier disminución en los ingresos o cualquier cambio en otros factores considerados al calcular el alquiler del Arrendatario. A menos que el Arrendador tenga la confirmación de que la disminución en el ingreso o cambio en otros factores durará menos de un mes, el Arrendador verificará la información y hará la reducción del alquiler adecuada. Sin embargo, si los ingresos del Arrendatario serán parcial o totalmente restaurados dentro de dos meses, el Arrendador puede retrasar el proceso de certificación hasta que se conozca el nuevo ingreso, pero la reducción del alquiler será retroactiva y el Arrendador no podrá desalojar al Arrendatario por no pagar el alquiler durante el período de la disminución reportada y la finalización del proceso de certificación. El Arrendatario tiene treinta días después de recibir una notificación por escrito de cualquier alquiler vencido por el período de tiempo arriba descrito para pagar o el Arrendador puede desalojar por falta de pago del alquiler. (Revisado 22 mar 1989)
- c. Si el Arrendatario no le informa al Arrendador de estos cambios intermedios, el Arrendador puede aumentar el alquiler del Arrendatario al alquiler del mercado aprobado por el HUD. El Arrendador puede hacerlo solo de acuerdo con los procedimientos administrativos y los plazos especificados en los reglamentos, manuales e instrucciones del HUD relacionados con la administración de programas de subvención multifamiliares.
- b. El Arrendatario puede solicitar reunirse con el Arrendador para discutir cómo cualquier cambio en el ingreso u otros factores afectaron su alquiler y pago de asistencia, si lo hubiere. Si el Arrendatario solicita tal reunión, el Arrendador acuerda reunirse con el Arrendatario y explicarle cómo se calculó el alquiler y pago de asistencia del Arrendatario, si lo hubiere.

17. Eliminación de la Subvención:

- a. El Arrendatario entiende que la asistencia proporcionada en su nombre puede cancelarse si ocurren los acontecimientos en los artículos 1 o 2 a continuación. La cancelación de la ayuda significa que el Arrendador puede poner la ayuda disponible para otro Arrendatario y el alquiler del Arrendatario se volverá a calcular. Además, si la asistencia del Arrendatario se cancela debido al criterio (1) a continuación, el Arrendatario deberá pagar el alquiler del mercado aprobado por el HUD para la unidad.

- (1) El Arrendatario no le entrega al Arrendador la información o reportes requeridos por el párrafo 15 o 16 dentro de los 10 días calendario después de recibir la notificación del Arrendador de cancelar el pago de la asistencia del Arrendatario.
 - (2) El monto que el Arrendatario tendría que pagar por el alquiler y los servicios públicos bajo las reglas y reglamentos del HUD es igual al Alquiler Bruto Familiar mostrado en el Anexo 1.
- b. El Arrendador acuerda darle al Arrendatario una notificación por escrito de la cancelación. El aviso notificará al Arrendatario que, durante los diez días calendario siguientes a la fecha de la notificación, puede solicitar reunirse con el Arrendador para discutir la propuesta de terminación de la asistencia. Si el Arrendatario solicita una discusión de la terminación propuesta, el Arrendador acepta reunirse con el Arrendatario.
- c. La terminación de la asistencia no afectará a los demás derechos del Arrendatario según este Contrato, incluyendo el derecho a ocupar la unidad. La asistencia puede ser restablecida posteriormente si el Arrendatario presenta los ingresos u otros datos requeridos por los procedimientos de HUD, el Arrendador determina que el Arrendatario es elegible para la asistencia y la asistencia está disponible.
18. Obligación del Arrendatario a reembolsar: Si el Arrendatario presenta información falsa en cualquier solicitud, certificación o solicitud de ajuste intermedio o no presenta cambios provisionales en el ingreso familiar u otros factores como se requiere en el párrafo 16 de este Contrato, y como resultado, se le cobra un alquiler menor que la cantidad requerida por las fórmulas de alquiler del HUD, el Arrendatario acepta reembolsarle al Arrendador la diferencia entre el alquiler que debería haber pagado y el alquiler que le cobraron. El Arrendatario no está obligado a reembolsarle al Arrendador por cobrar de menos cuya única causa sea el incumplimiento por parte del Arrendador de los procedimientos HUD para calcular el alquiler o los pagos de asistencia.
19. Tamaño de la Vivienda El Arrendatario entiende que el HUD requiere que el Arrendador asigne unidades de acuerdo con las normas de ocupación escritas por el Arrendador. Estas normas incluyen la consideración del tamaño de la unidad, la los miembros de la familia y la preferencia familiar. Si el Arrendatario es o se convierte en elegible para una unidad de tamaño diferente, y la unidad de tamaño requerida está disponible, el Arrendatario acepta:
- a. mudarse en un lapso de 30 días después de que el

Arrendador le notifique que la unidad del tamaño requerido está disponible dentro del proyecto; o

- b. permanecer en la misma unidad y pagar el alquiler del mercado aprobado por el HUD.

20. Acceso por parte del Arrendador:

- a. El Arrendador acepta entrar a la unidad solamente durante horas razonables, para proporcionar notificación anticipada razonable de su intención de ingresar a la unidad y entrar en la unidad solo después de recibir el consentimiento del Arrendador para hacerlo, excepto cuando las situaciones de urgencia hacen imposibles tales notificaciones o de acuerdo con el párrafo (c) a continuación.
- b. El Arrendatario otorga su consentimiento por adelantado a las siguientes entradas a la unidad:
 - (i) El arrendatario acepta permitir al Arrendador, sus agentes u otras personas, cuando es autorizado por el Arrendador entrar en la unidad con el propósito de hacer reparaciones razonables e inspecciones periódicas.
 - (ii) Después de que el Arrendatario haya dado una notificación de intención de mudarse, el Arrendatario acepta permitir que el Arrendador muestre la unidad a posibles arrendatarios durante horas razonables.
- c. Si el Arrendatario se muda antes de que este Contrato termine, el Arrendador puede entrar en la unidad para decorarla, remodelarla, alterarla o prepararla de otra manera para la reocupación.

- 21. Discriminación Prohibida: El Arrendador se compromete a no discriminar por razones de raza, color, religión, credo, origen nacional, sexo, edad, estado familiar y discapacidad.
- 22. Cambio al Contrato de Alquiler: El Arrendador puede, con la aprobación previa del HUD, cambiar los términos y condiciones de este Contrato. Todos los cambios entrarán en vigencia solo al final del periodo inicial o un periodo siguiente. El Arrendador debe notificarle al Arrendatario de cualquier cambio y debe ofrecerle al Arrendatario un nuevo Contrato o una enmienda al Contrato existente. El Arrendatario debe recibir la notificación con al menos 60 días de antelación de la fecha propuesta de entrada cambios a los términos y condiciones firmando el nuevo Contrato o la enmienda al Contrato existente y devolviéndolo al Arrendador. El Arrendatario puede rechazar los cambios a los términos y condiciones entregándole al Arrendador una notificación escrita de que tiene intención de rescindir el contrato de arrendamiento. El Arrendatario debe notificarlo al menos 30 días antes de que el

cambio propuesto entre en vigencia. Si el

Arrendatario no acepta la enmienda al contrato, el Arrendador puede exigirle al Arrendatario que se mude del proyecto, como se dispone en el párrafo 23.

23. Rescisión del

Contrato de alquiler:

- a. Para finalizar este Contrato, el Arrendatario debe entregarle al Arrendador una notificación escrita 30 días antes de mudarse de la unidad.
- b. Cualquier rescisión de este Contrato por parte del Arrendador debe ser realizada de acuerdo con los reglamentos del HUD, la ley estatal y local, y los términos de este Contrato.
- c. El Arrendador puede finalizar este Contrato por la siguientes razones:

1. el incumplimiento material del Arrendatario con los términos de este Contrato;

2. el incumplimiento de las obligaciones por parte del Arrendatario en virtud de cualquier Ley Estatal de Arrendador y Arrendatario;

3. actividad delictiva relacionada con drogas realizada en o cerca de las instalaciones, por cualquier arrendatario, miembro del hogar o invitado, y cualquier actividad de ese tipo que realice en las instalaciones cualquier otra persona bajo el control del arrendatario;

4. la determinación hecha por el Arrendador de que un miembro de la familia está usando una droga ilegalmente;

5. la determinación hecha por el Arrendador de que una parámetro de uso ilegal de una droga interfiere con la salud, seguridad o derecho al disfrute tranquilo de las instalaciones por parte de otros residentes;

6. la actividad delictiva por parte de un arrendatario, cualquier miembro de su familia, un invitado u otra persona bajo el control del arrendatario:

- (a) que amenace la salud, seguridad o derecho al disfrute tranquilo de las instalaciones por parte de otros residentes (incluido el personal de administración de la propiedad que viva en las instalaciones); o

- (b) que amenace la salud, seguridad o derecho al disfrute tranquilo de sus residencias por parte de personas que viven en las inmediaciones de las

instalaciones;

7. si el arrendatario está huyendo para evitar el enjuiciamiento, o la custodia o el confinamiento después de la condena, por un delito o intento de cometer un delito, que es un delito grave según las leyes del lugar desde el cual el individuo huye, o que en el caso del Estado de Nueva Jersey, es un delito grave;
 8. si el arrendatario está violando una condición de libertad bajo palabra o condicional según la ley estatal o federal;
 9. la determinación hecha por el Arrendador de que el abuso o patrón de abuso de alcohol de un miembro de la familia amenaza la salud, seguridad o derecho al disfrute tranquilo de las instalaciones por parte de otros residentes;
 10. si el Arrendador determina que el arrendatario, cualquier miembro de la familia del arrendatario, un invitado u otra persona bajo el control del arrendatario ha participado en la actividad delictiva, independientemente de si el arrendatario, cualquier miembro de su familia, un invitado u otra persona bajo el control del arrendatario ha sido arrestado o condenado por tal actividad.
- d. El Arrendador puede rescindir este Contrato por cualquier otra causa justificada, que incluye, pero no se limita a, la negativa del arrendatario a aceptar el cambio a este contrato. Las rescisiones por "otra causa justificada" solo pueden hacerse efectivas al final de cualquier periodo inicial o siguiente.

El término incumplimiento material del contrato de arrendamiento incluye: (1) una o más violaciones sustanciales del contrato de arrendamiento; (2) repetidas infracciones menores del contrato de arrendamiento que (a) interrumpen la habitabilidad del proyecto; (b) afectan negativamente la salud o la seguridad de cualquier persona o el derecho de cualquier arrendatario a disfrutar tranquilamente de los locales arrendados y de las instalaciones relacionadas con el proyecto, (c) interfieren con la gestión del proyecto, o (d) (3) faltas del arrendatario de suministrar oportunamente toda la información requerida sobre los ingresos y la composición, o los factores de elegibilidad, del grupo familiar del arrendatario (incluyendo, entre otros, el incumplimiento de los requisitos de divulgación y verificación para los Números de Seguro Social, o no firmar y enviar formularios de consentimiento para obtener información salarial y de reclamos de las Agencias Estatales de Recopilación de Información Salarial) tiene un efecto financieramente adverso sobre el proyecto, y (4) El impago del alquiler o cualquier otra obligación financiera debida en virtud del contrato de arrendamiento más allá de cualquier período de gracia permitido por la ley del Estado. El pago del alquiler o cualquier otra obligación financiera debida en virtud del contrato de arrendamiento después de la fecha de vencimiento pero dentro del

período de gracia permitido por la ley estatal constituye una violación menor.

- d. Si el Arrendador propone rescindir este Contrato, el Arrendador se compromete a notificar por escrito al Arrendatario y los motivos de la rescisión propuesta. Si el Arrendador está finalizando este contrato por "otra causa justificada", el aviso de rescisión debe ser enviado por correo al Arrendatario y

entregado personalmente a la unidad de vivienda de la manera requerida por el HUD por lo menos 30 días antes de la fecha en que el Arrendatario deberá mudarse de la unidad y de acuerdo con los requisitos de la ley estatal. Las notificaciones de la rescisión propuesta por otras razones deben entregarse de acuerdo con los plazos establecidos en la ley estatal y local. Cualquier período de notificación requerido por el HUD puede ser simultáneo con cualquier período de preaviso requerido por la ley estatal o local. Todas las notificaciones de rescisión deben:

- especificar la fecha en la que este Contrato será rescindido;
 - establecer las bases para la rescisión con suficiente detalle para que el Arrendatario pueda preparar una defensa;
 - indicarle al Arrendatario que tiene 10 días para discutir la propuesta de rescisión del contrato de arrendamiento con el Arrendador. El período de 10 días comenzará en la primera de la fecha en que el aviso fue entregado personalmente a la unidad o al día siguiente a la fecha en que se envía el aviso por correo. Si el Arrendatario solicita la reunión, el Arrendador acuerda discutir la rescisión propuesta con el Arrendatario; e
 - indicarle al Arrendatario que tiene derecho a defender la acción ante un tribunal.
- f. Si se inicia un desalojo, el Arrendador acepta basarse únicamente en los motivos citados en el aviso de rescisión requerido por el párrafo e.

24. Peligros: El Inquilino no deberá realizar, o permitir que su familia o invitados lleven a cabo, actos peligrosos o hacer cualquier cosa que incremente las primas de seguro del proyecto. Dicha acción constituye un incumplimiento material. Si la unidad resulta dañada por el fuego, viento o lluvia en la medida en que no se pueda vivir en la unidad y el daño no sea causado o agravado por el Arrendatario, el Arrendatario será responsable del alquiler hasta la fecha de la destrucción. El alquiler adicional no aumentará hasta que la unidad haya sido reparada a una condición habitable.

25. Sanciones por Presentar falsa Información: Entregarle al Arrendador de manera información falsa relativa al ingreso u factores considerados para determinar la Elegibilidad del Arrendatario y el alquiler incumplimiento material del contrato de sujeto a la rescisión del arriendo. Además, el Arrendatario podría ser sujeto a sanciones disponibles según la ley federal. Esas sanciones incluyen multas de hasta y encarcelamiento hasta por cinco años.
26. Los contenidos de este Este Contrato y sus Anexos constituyen El Contrato: el acuerdo completo entre el Arrendador y el Arrendatario relacionado con la unidad. Si algún Tribunal declara que una disposición particular de este Contrato es inválida o ilegal, todos los demás términos de este Contrato permanecerán vigentes y tanto el Arrendador como el Arrendatario continuarán vinculados por el mismo.
27. Anexos del Contrato: El Arrendatario certifica que él/ella ha recibido una copia de este Contrato y los

siguientes Anexos este Contrato y entiendo que estos Anexos son parte de este Contrato.

- a. Anexo N°1 - Certificación de Cumplimiento del Propietario con los Procedimientos del HUD para el Alquiler y Elegibilidad del Arrendatario, formulario HUD-50059
 - b. Anexo N°2 - Informe de Inspección de la Unidad. c. Anexo N° 3 - Reglas del Hogar (si las hubiere).
28. Derechos de los arrendatarios de organizarse: El Arrendador se compromete a permitir que los arrendatarios y sus organizadores lleven a cabo en la propiedad las actividades relacionadas con el establecimiento u operación de una organización de arrendatarios establecida de acuerdo con los requisitos del HUD.
29. Verificación del Ingreso del Arrendatario: El Arrendatario deberá proporcionar al Arrendador con prontitud cualquier carta u otra notificación por parte del HUD a un miembro de la familia que proporcione información concerniente al monto o verificación del ingreso familiar de acuerdo con los requisitos del HUD.
30. El contrato de arrendamiento finalizará de forma automática, si la Sección 8 del contrato de la Asistencia de Vivienda finaliza por cualquier motivo.
31. Firmas:

ARRENDATARIO
POR:

- 1. ^(w) _____ /_____/_____
Fecha de la firma
- 2. _____ /_____/_____
Fecha de la firma
- 3. _____ /_____/_____
Fecha de la firma

ARRENDADOR
POR:

- 1. ^(w) _____ /_____/_____
Fecha de la firma

Carga de información pública: el HUD no está solicitando la aprobación de ninguna carga de horas para los contratos de arrendamiento modelo, ya que el uso de los contratos de arrendamiento son una práctica comercial estándar en la industria de alquiler de viviendas. Esta información es necesaria para obtener beneficios. La solicitud y la documentación de apoyo requerida se envían al HUD o al Administrador del Contrato (Contract Administrator, CA) para su aprobación. El contrato de arrendamiento es un contrato entre el propietario del proyecto y el(los) arrendatario(s) que explica los términos para residir en la unidad. Los contratos de arrendamiento son una práctica comercial estándar en la industria de alquiler de vivienda. Se requiere que los propietarios usen el modelo de contrato de arrendamiento del HUD que incluye los términos normalmente cubiertos por los contratos de arrendamiento usados en la industria de alquiler de vivienda más los términos requeridos por el HUD para el programa bajo el cual el proyecto fue construido o el programa que proporciona asistencia con el alquiler a los arrendatarios.

Esta información está autorizada por el CFR, Título 24, Secciones 5,360, 236,750, 880,606, 883,701, 884.215, 886.127, 891.425, 891.625 y 891.765 que cubren los requisitos y disposiciones del contrato de arrendamiento. Esta información no se considera confidencial y no requiere protección especial alguna.