Aprobado por la Junta
12 de octubre de 2026

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

Revisión efectiva. 01/2027

ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CONSTA DE DOS PARTES:

La Parte I establece los Términos y Condiciones del Arrendamiento. Estos se aplican a todos los inquilinos / residentes.

La Parte II es un contrato de arrendamiento. Esto es ejecutado por los residentes y la autoridad, incluidos los Términos y condiciones de la Parte I (por referencia) y la siguiente información específica para las circunstancias de cada familia:

- Identificación de todos los miembros del hogar del Inquilino por relación con el jefe de Hogar, sus números de seguro social, edades (en el momento de la ejecución del Contrato de Arrendamiento) y fechas de nacimiento (DOB).

- Dirección de las instalaciones o unidades de vivienda, fecha de ocupación y número de unidad;

- Monto de alquiler mensual prorrateado y completo;
  - Se requiere depósito de seguridad;
  - Asignación mensual prorrateada y completa de servicios públicos proporcionada (si corresponde);
  - Reembolso mensual prorrateado y completo de servicios públicos (si corresponde);
  - Monto de cualquier otro cargo adeudado en virtud del Arrendamiento.

- Servicios públicos y electrodomésticos proporcionados por la autoridad con la unidad;

- Todos los folletos o materiales informativos proporcionados al Inquilino.

- Línea de firma para las partes del contrato de arrendamiento (el jefe de hogar y codirector deben firmar el contrato de arrendamiento);

- Número de teléfono de emergencia para que el inquilino lo use si surgen problemas de mantenimiento con la unidad fuera del horario normal de trabajo de la autoridad.

BETHLEHEM HOUSING AUTHORITY

PARTE I:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL: TÉRMINOS Y CONDICIONES

ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (llamado el "Contrato de Arrendamiento") es entre Bethlehem Housing Authority y el Inquilino nombrado en la Parte II de este Contrato de Arrendamiento (llamado "Inquilino"). [Title 24 CFR 966.4 (a)]

I. Descripción de las partes y locales: [966.4 (a)]

(a) La autoridad, utilizando datos verificados sobre los ingresos de la familia, los activos, las deducciones, la composición, y las necesidades, renta al inquilino, la propiedad (llamada "local" o "unidad de vivienda") como se describe en la Parte II de este contrato de arrendamiento y está sujeto a los términos y condiciones contenidos en este contrato de arrendamiento. [966.4 (a)]

(b) La unidad debe usarse solo como residencia privada, únicamente para el inquilino y los miembros del hogar nombrados en la Parte II del contrato de arrendamiento. La autoridad puede, mediante aprobación previa por escrito, dar su consentimiento para que el Inquilino use la unidad con fines de lucro licito, realizando actividades accesorias al uso residencial sujeto a la política de la autoridad sobre tales actividades. [966.4 (d) (1 y 2)]

(c) Cualquier adición a los miembros del hogar nombrados en el contrato de arrendamiento, incluidos los asistentes internos y los niños acogidos, pero excluyendo los nacimientos naturales, requiere la aprobación previa por escrito de la autoridad. Dicha aprobación se otorgará solo si los nuevos miembros de la familia pasan los criterios de selección de la autoridad y se dispone de una unidad del tamaño apropiado. El permiso para agregar asistentes internos y niños acogidos no se negará injustificadamente. [966.4 (a)(2) y (d)(3)(I)]

El inquilino acepta esperar la aprobación de la autoridad antes de permitir que más personas se muden a la unidad. El incumplimiento por parte del Inquilino de esta disposición se considera una violación grave de los términos materiales del Contrato de Arrendamiento, lo que puede resultar en la terminación del Contrato de Arrendamiento por la Sección XVI.
[966.4 (f)(3)]

(d) Las eliminaciones (por cualquier motivo) de los miembros del hogar nombrados en el Contrato de arrendamiento serán reportadas por el Inquilino a la autoridad por escrito, dentro de los **10 días calendario** posteriores a la ocurrencia. [966.4 (c)(1)(2) y (f)(3)]

II. Arrendamiento y monto del alquiler

(a) A menos que la Sección XVI modifique o rescinda lo contrario, este Contrato de arrendamiento se renovará automáticamente mes a mes. [966.4 (a)(1)]

El monto del alquiler se indica en la Parte II de este contrato de arrendamiento. La cantidad del alquiler permanecerá vigente a menos que sea ajustado de acuerdo con la Sección VII del presente documento. [966.4 (c)]

El monto del Pago Total del Inquilino y el Alquiler del Inquilino será determinado por la autoridad de conformidad con las regulaciones y requisitos de HUD y por la Política de Admisiones y Ocupación Continua (ACOP) de la autoridad. [966.4 (c)]

(b) **El alquiler se debe pagar por adelantado el primer día de cada mes y se considerará impagado después del quinto día calendario del mes.** El alquiler puede incluir los servicios públicos como se describe en la

Sección VII a continuación e incluir todos los servicios de mantenimiento debido al desgaste normal. [966.4 (b)(1), (e)(1) y (3)]

Cuando la autoridad realice algún cambio en el monto del Pago Total del Inquilino o del Alquiler del Inquilino, la autoridad notificará por escrito al Inquilino. La notificación indicará la nueva cantidad y la fecha efectiva de la cual es aplicable el nuevo importe. Las redeterminaciónes de alquiler están sujetas al Procedimiento de Quejas Administrativas. El aviso también indicará que el Inquilino puede solicitar una explicación de cómo la autoridad calcula el monto. Si el Inquilino solicita una explicación, la autoridad responderá en un tiempo razonable. [966.4 (c)(4)]

III. Otros cargos

Además del alquiler, el Inquilino es responsable del pago de ciertos otros cargos especificados en este Contrato de Arrendamiento. Los tipos y montos de otros cargos se especifican en la Parte II de este Contrato de Arrendamiento. Otros cargos pueden incluir: [966.4 (b)(2)

(a) **Costos de mantenimiento:** el costo de los servicios o reparaciones debido a daños intencionales o negligentes a la unidad de vivienda, áreas comunes o terrenos más allá del desgaste normal, causados por el inquilino, los miembros del hogar o los invitados. Cuando la autoridad determine que el mantenimiento necesario no es causado por el desgaste normal, se le cobrará al Inquilino el costo de dicho servicio, ya sea por el Programa de Cargos de Mantenimiento publicado por la autoridad o (para trabajos no enumerados en el Programa de Cargos de Mantenimiento) en función del costo real para la autoridad por la mano de obra y los materiales necesarios para completar el trabajo. Si se requiere trabajo de horas extras, se cobrarán tarifas de horas extras. [966.4 (b)(2)]

(b) **Cargos excesivos de servicios públicos:** en desarrollos o rascacielos donde la autoridad proporciona servicios públicos, se evaluará un cargo por exceso de consumo de servicios públicos debido a la operación de los principales electrodomésticos suministrados por el inquilino. Este cargo no se aplica a los inquilinos que pagan sus servicios públicos directamente a un proveedor de servicios públicos. [966.4 (b)(2)]

(c) **Cargos por retraso:** se cobrará un cargo de **$ 20.00** por el alquiler pagado después del **quinto** día calendario del mes. [966.4 (b)(3)] La Autoridad proporcionará un aviso por escrito del monto de cualquier cargo además del alquiler del Inquilino y cuándo se debe pagar el cargo. Los cargos adicionales al alquiler se deben pagar no antes de **dos semanas** después de que el inquilino reciba la notificación escrita de la autoridad sobre dichos cargos. [966.4 (b)(4)]

(d) **Cargos por cheques devueltos**: el alquiler se considerará impago cuando un cheque se devuelva como NSF, pago suspendido o se escriba en una cuenta cerrada. La **primera aparición** de un cheque devuelto por estos motivos resultará en un cargo de **$16.50** en la cuenta del Inquilino, más cualquier cargo por retraso aplicable. **Los sucesos posteriores en el mismo año** resultarán en cargos de **$25.00 cada uno**, más los cargos por retraso aplicables.

IV. Lugar de pago

La remesa de pagos de alquiler y/o otros cargos solo se aceptará por correo a Bethlehem Housing Authority, Bethlehem, P. O. Box 25089, Lehigh Valley, PA 18002-5089. Sin embargo, si es necesario como adaptaciones razonables, la Autoridad hará otros arreglos para el pago del alquiler. La Autoridad no acepta efectivo. [8.24 (a)(1)(2) y (b)]

V. depósito de seguridad

(a) **Responsabilidades del inquilino:** El inquilino acepta pagar una cantidad igual a _____ **$** o un mes de pago total del inquilino que no exceda **los $100.00**. Las personas ancianas o discapacitadas pagaran **$50.00**. La cantidad en dólares del depósito de seguridad se indica en la Parte II de este Contrato de Arrendamiento Residencial. [966.4 (b)(5)]

(b) Los inquilinos pueden rescindir este contrato en cualquier momento dando **un preaviso escrito de quince (15) días**. El depósito de seguridad no puede utilizarse para pagar el alquiler u otros cargos mientras el inquilino ocupe la vivienda. No se devolverá el depósito de seguridad hasta que el inquilino haya desocupado la unidad de vivienda y la unidad haya sido inspeccionada por la autoridad.

(c) **Responsabilidades de la autoridad:** La autoridad utilizará el depósito de seguridad al finalizar este contrato de arrendamiento:

1. Para pagar el coste de cualquier alquiler u otros cargos que el inquilino deba al finalizar este contrato.

2. Para reembolsar el coste de reparar cualquier daño intencionado o negligente a la vivienda causado por el inquilino, miembros del hogar o invitados.

(d) La autoridad no cobrará un aumento de depósito de seguridad a inquilinos con discapacidad que estén en silla de ruedas y/o que tengan animales de servicio o de compañía emocionales que consideren necesarios como adaptaciones razonables.

a. El regreso del depósito de seguridad se realizará dentro de **los 30 días naturales** posteriores a la mudanza del inquilino, de acuerdo con la Ley de Arrendadores y Inquilinos de Pennsylvania. La autoridad se compromete a devolver el depósito de seguridad más los intereses acumulados (sujetos a las leyes aplicables), si los hay, al Inquilino cuando se mude, menos cualquier deducción por los costes indicados anteriormente, siempre que el Inquilino proporcione a la autoridad una dirección de reenvío. Si se realizan deducciones, la autoridad proporcionará al inquilino una declaración por escrito de cualquier costo por daños y/o otros cargos deducidos del depósito de seguridad.

VI. utilidades y electrodomésticos [966.4 (b)(1)]

(a) **Utilidades Suministrados por la Autoridad:** Si se indica una (X) en la Parte II del Contrato de Arrendamiento, la autoridad suministrará la utilidad indicada: electricidad, gas natural, combustible para calefacción, agua y servicio de alcantarillado. La autoridad no será responsable por la falta de suministro de servicios de utilidades por ninguna causa fuera de su control.

Si se indica una (X) en la Parte II del contrato de arrendamiento, la Autoridad proporcionará una estufa de cocina y refrigerador. Otros electrodomésticos principales, aires acondicionados, congeladores, refrigerado adicionar, lavadoras, secadoras, etc. solo pueden instalarse y operarse con la aprobación por escrito de la Autoridad. El inquilino mensualmente pagara un cargo de servicio por electricidad utilizada en la operación de dichos aparatos, según se indica en el publicado en la Oficina de Desarrollo/Rascacielos. [966.4 (b)(2)]

Utilidades pagadas por el inquilino: Si el inquilino reside en un desarrollo donde la autoridad no suministra electricidad, gas natural ni combustible para calefacción, se establecerá una asignación para utilidades, adecuada al tamaño y tipo de unidad de vivienda para utilidades que el inquilino paga directamente al proveedor de utilidad. El pago total del inquilino menos la asignación para utilidades suma el alquiler del inquilino. Si la asignación de la utilidad supera el pago total al inquilino, la Autoridad pagará un reembolso de utilidad al proveedor o inquilino cada mes. [5.603] Alivio del pago de las facturas de los proveedores de utilidades que excedan el límite permitido para el inquilino, podrá otorgarse a solicitud del inquilino como una adaptación razonable para hogares con personas discapacidad, para cubrir el costo del mayor consumo de utilidad necesario debido al equipo médico relacionado con la discapacidad.

(b) Revisión debido a cambios en las tarifas de la asignación de utilidades: La autoridad podrá revisar sus asignaciones durante el plazo del contrato de arrendamiento y darle aviso al inquilino **por escrito con 30 días naturales** de la asignación revisada junto con cualquier cambio resultante en el alquiler del inquilino o en el reembolso de utilidad. [965.502 (b)] Si la factura real de utilidades del inquilino supera la Asignación de utilidad, el inquilino será responsable de pagar la factura real al proveedor. Si la factura

real de utilidades del inquilino es MENOR que la asignación para utilidades, el inquilino recibirá el beneficio de dicho ahorro.

(c) **Responsabilidades del Inquilino:** El inquilino acepta no desperdiciar las utilidades proporcionados por la autoridad y cumplir con cualquier ley, regulación o directriz aplicable de cualquier entidad gubernamental que regule utilidades o combustibles. [966.4 (f)(8)]

El inquilino acepta **conectar los servicios de utilidades a nombre del jefe o co-jefe de hogar y se** compromete a notificar a la autoridad si los servicios de utilidades se cancelan por impago.

Los inquilinos también aceptan cumplir cualquier ordenanza local o normativa de la casa que restrinja o prohíba el uso de calentadores de queroseno en unidades de vivienda multiplex.

VII. Términos y Condiciones

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

(a) **Uso y ocupación de la vivienda:** El inquilino tendrá derecho al uso y ocupación exclusiva de la unidad de vivienda para el inquilino y otros miembros del hogar listados en el contrato de arrendamiento. Con el consentimiento previo por escrito de la autoridad, los miembros del hogar pueden participar en actividades legales de lucro en la unidad habitacional relacionadas con el uso residencial. [966.4 (d)(1) y (2)]

(b) **Capacidad para cumplir con los términos del Arrendamiento:** Si, durante el plazo de este Contrato, el Inquilino, debido a una discapacidad física o mental, ya no puede cumplir con las disposiciones materiales de este Contrato y no puede hacer arreglos para que alguien le ayude a cumplir con el Contrato, y la autoridad no puede hacer ningún ajuste razonable que permita al Inquilino cumplir con el Contrato; ENTONCES, la autoridad puede designar a un miembro o miembros de la familia del inquilino para encontrar una vivienda más adecuada y trasladar al inquilino de la vivienda a costo del inquilino. Si no hay familiares que puedan o quieran hacerse responsables de trasladar al inquilino, la autoridad trabajará con las agencias correspondientes para asegurar una vivienda adecuada y rescindirá el contrato de arrendamiento antes de la Sección XIV de dicho contrato.

En el momento de la admisión, todos los inquilinos pueden identificar al familiar o familiares a los que contactar si no pueden cumplir con los términos del contrato.

(c) **Re-determinación del alquiler, tamaño de la vivienda y elegibilidad. El importe del alquiler fijado en la Parte II del Contrato de Arrendamiento vence cada mes hasta que se modifique según se describe a continuación.**

(1) El estatus de cada familia debe ser revisado anualmente. [5.617 (a)(1)]

(2) El inquilino debe proporcionar a la autoridad, cuando se solicite, información precisa sobre la composición de la familia, la edad de los miembros, los ingresos y la fuente de ingresos de todos los miembros de la familia, bienes e información relacionada necesaria para determinar la elegibilidad, ingresos anuales, ingresos ajustados y alquiler. [5.617 (b)(2)]

No proporcionar dicha información cuando se solicite se considera una violación grave de los términos del Contrato de Arrendamiento, y la Autoridad puede rescindir el Contrato.

Toda la información debe ser verificada. El inquilino acepta cumplir con las solicitudes de verificación de la Autoridad firmando formularios de exención para fuentes terceros, presentando documentos para revisión o proporcionando otras formas aceptables de verificación. [966.4 (c)(2)]

La autoridad dará aviso al Inquilino adecuadamente de qué acciones debe tomar y la fecha en que se debe tomar dicha acción para cumplir con esta sección. Esta información será utilizada por la autoridad para

decidir si se debe cambiar el importe del alquiler y si el tamaño de la vivienda sigue siendo adecuado para las necesidades del inquilino.

Esta determinación será hecha por el ACOP, que puede encontrarse en la Oficina de Desarrollo Familiar, la Oficina Central y en la web de la BHA: Bethlehemhousing.org. Se puede proporcionar una copia de las pólizas a solicitud al coste de la persona que la solicite.

(3) Políticas para que los inquilinos informen cambios del ajuste anual de ingreso o en la composición del hogar que ocurran entre la revisión anual:

(a) Un inquilino con alquiler basado en ingresos debe **informar, dentro de los 10 días** laborables posteriores a la ocurrencia, todos los cambios en la situación familiar relacionados con la composición del hogar, ingresos e ingresos de los activos que puedan afectar al alquiler y al tamaño de la unidad entre revisiones anuales. Los inquilinos que retrasen la notificación de aumentos de ingresos que habrían resultado en un 10 por ciento o más estarán sujetos a aumentos retroactivos de alquiler de acuerdo con las políticas establecidas a continuación. **Sin embargo,** la PHA **no procesará** reexámenes provisionales para aumentos de ingresos que resulten en un aumento menos de 10 por ciento en los ingresos ajustados anuales. El inquilino es responsable de proporcionar a la autoridad la verificación/documentación de todos los cambios en el hogar. Una vez recibidas todas las verificaciones y documentación del inquilino que valide el motivo de la reexaminación provisional, la BHA determinará si se debe una reexaminación provisional y completará el proceso generalmente en un plazo de 30 días.

(b) La BHA procesará los reexámenes provisionales para los cambios que ocurran entre los exámenes anuales de acuerdo con las políticas descritas a continuación:

(1) **Disminución de los ingresos:** Cuando los ingresos ajustados anuales de una familia han cambiado en una cantidad, que resulta en una disminución del 10 por ciento o más en los ingresos ajustados anual.

(2) **Aumentos de ingresos:** Cuando los ingresos ajustada anuales de la familia han cambiado en una cantidad, que resulta ser un aumento del 10 por ciento o más en los ingresos ajustados anual. **Sin embargo,** para los ingresos del trabajo, la PHA no considerará ningún aumento en los ingresos de trabajo, **a menos que** la familia haya recibido una reexaminación provisional de reducción del alquiler durante el mismo ciclo de reexamen. La PHA llevara a cabo una reexaminación provisional cuando la familia haya recibido previamente una reexaminación por disminución de ingresos (tanto de trabajo como no de trabajo).

(3) **Aumento combinado de ingresos de trabajo y no de trabajo:** Cuando se informe un aumento combinado de ingresos de trabajo y no de trabajo, la PHA analizará de forma independiente los cambios en ingresos de trabajo y no de trabajo para determinar si se debe una reexaminación provisional según la política de aumento de ingresos descrita anteriormente. **Por ejemplo,** el aumento combinado puede ser de 12%, pero por separado puede ser de 5 por ciento para el aumento de ingresos del trabajo y de 7 por ciento para el aumento del ingreso que no es de trabajo. Por lo tanto, no se realizará ninguna reexaminación provisional porque el porcentaje para ambos casos está por debajo del umbral del 10 por ciento de la PHA. **Si** el ingreso que no es de trabajo es 10 por ciento o más, la PHA realizará una reexaminación provisional utilizando el aumento de ingresos que no es de trabajo, pero no el ingreso de trabajo, **a menos que** el inquilino haya recibido previamente una reducción provisional del alquiler. Si el ingreso de trabajo es 10 por ciento o más y el ingreso que no es de trabajo es de 2 por ciento, la PHA no realizará una reexaminación provisional basada en el aumento del 10 por ciento de los ingresos de trabajo, **a menos** que el inquilino haya recibido previamente una reducción provisional del alquiler durante el mismo ciclo de reexamen. En otras palabras, si el inquilino recibió previamente una reexaminación provisional de reducción del alquiler, entonces la PHA llevara a cabo una reexaminación provisional para incluir el aumento del ingreso de trabajo del 10 por ciento, pero no el aumento del ingreso que no es del trabajo que es menos del el 10 por ciento.

(4) **Aumento de la deducción familiar:** Cuando la deducción de la familia, como gastos no reembolsados de cuidado infantil, gastos médicos, y gastos razonables de cuidado de asistente y aparatos auxiliares, y la deducción permisiva por manutención infantil, aumenta y resulta en una disminución del 10 por ciento o más en los ingresos anuales ajustados.

(5) **Cambios en la composición del hogar:** Cuando el inquilino añade o elimina miembros del hogar, incluidos familiares, niños en acogida, adultos de acogida y auxiliares que viven con ellos, independientemente del cambio en la composición del hogar que pueda resultar en una disminución, aumento o ausencia de cambios en la renta ajustada. La PHA aplicará el umbral del 0 por ciento, no el umbral del 10 por ciento, para realizar una reexaminación provisional. Este umbral inferior del 0 por ciento no se aplica cuando el hogar no añade ni elimina a un miembro del hogar, pero experimenta otros tipos de cambios en las características existentes del hogar (por ejemplo, un cabeza de familia cumple 62 años y la familia se convierte en una familia mayor, o un miembro adulto que no sea el jefe, co-jefe o cónyuge se matricula como estudiante universitario a tiempo completo y se convierte en dependiente). Estos cambios se revisarán bajo las políticas normales de aumento o disminución descritas anteriormente. **Nota:** Al realizar reexámenes provisionales para aumentos debidos a la adición o eliminación de un miembro del hogar, la PHA no deberá considerar aumentos en los ingresos ganados, **a menos que** la familia haya recibido previamente una reducción provisional durante el mismo ciclo de reexamen.

(6) **Otras razones para realizar una reexaminación provisional –**

(a) **Si se descubre que el Inquilino ha tergiversado** los hechos en los que se basa el alquiler para pagar menos alquiler, entonces la Autoridad aplicará un aumento retroactivo al primer día del mes siguiente a la fecha del cambio real, al menos que el aumento esté por debajo del umbral del 10% de la PHA. La PHA seguirá la política de reexamen provisional descrita en el punto (b) anterior. La BHA no reembolsará a los inquilinos por pagos en exceso cuando estos pagos en exceso sean claramente causados por los inquilinos. No se requerirá un aviso previo de 30 días sobre el aumento del alquiler.

(b) Si en el momento de una reexaminación anual o provisional, se utilizaron declaraciones de inquilinos o verificaciones antiguas de forma provisional debido a la falta de verificación, y la verificación está ahora disponible, la BHA realizará una reexaminación provisional conforme a la política descrita en el punto (b) anterior.

(c) La BHA puede realizar una reexaminación provisional en cualquier momento para corregir un error en una reexaminación previa o durante un fraude o tergiversación de ingresos.

(d) **Tras la determinación inicial de exceso de ingreso,** la BHA realizara una reexaminación de ingresos 12 meses después para determinar si la familia sigue con exceso de ingresos incluso si la familia paga alquiler fijo y/o la fecha ya no coincide con la fecha original de la revisión anual de la familia. Una revisión de ingresos para determinar si una familia sigue con ingresos excesivos no reajusta la fecha normal de reexamen anual de la familia. Si BHA descubre, mediante una revisión anual o provisional, durante el periodo de gracia de 24 meses, que los ingresos de la familia están por debajo del límite de ingresos, la familia ya no es considerada con exceso de ingresos. En este caso, una familia con exceso de ingresos anterior tendría derecho a un nuevo periodo de gracia de 24 meses consecutivos después de una inicial de exceso de ingreso. Las familias con ingresos excesivos solo pueden solicitar una determinación provisional del alquiler durante el periodo inicial de 24 meses tras los ingresos excesivos iniciales. Las familias con ingresos superiores no estarán obligadas a completar la certificación anual tras el periodo inicial de 24 meses. Terminación del contrato de arrendamiento por exceso de ingresos durante 24 meses consecutivos: HUD permitirá a la BHA conceder 6 meses adicionales de vivienda más allá del periodo consecutivo de 24 meses tras la determinación inicial.

(e) **Las fórmulas o procedimientos de alquiler** cambian por ley o regulación federal.

(4) **Inquilinos con alquiler fijo:** Una vez al año se le ofrecerá al inquilino la oportunidad de alquiler fijo o alquiler basado en ingresos. Si el inquilino elige alquiler fijo, BHA realizará una revisión de los ingresos al menos una vez cada tres años, a menos que la familia se considere una familia con exceso de ingresos, y reexamen anual de la composición del hogar. Sin embargo, si hay un cambio en la composición del hogar durante el ciclo de reexamen, el inquilino debe informar del cambio en un plazo de 10 días hábiles desde la fecha de ocurrencia. El inquilino puede cambiar de alquiler fijo a alquiler basado en ingresos debido a cualquier dificultad financiera, como una disminución de ingresos o un aumento de las deducciones.

(5) **Ajustes de alquiler:** El inquilino será notificado por escrito de cualquier ajuste de alquiler debido a la situación descrita anteriormente. Todos los avisos indicarán la fecha de entrada en vigor del ajuste de alquiler.

(a) **Reducción de alquiler:** Las reducciones de alquiler serán efectivas el primer día del mes posterior a la fecha del cambio real que conduzca a la revisión provisional de los ingresos familiares. Esto significa que la reducción puede aplicarse retroactivamente**. Sin embargo**, debido a no informar a tiempo de los cambios requeridos, se aplicará una reducción retroactiva del alquiler el primero del mes siguiente al examen previo más reciente de ingresos de la familia. Por ejemplo, la revisión anual actual o provisional de un inquilino entra en vigor el 1 de febrero. El inquilino perdió su empleo o beneficios el 2 de enero, pero no informó del cambio hasta el 5 de abril. La reducción retroactiva del alquiler será efectiva el 1 de marzo, el primero del mes siguiente al rexamen de ingresos anteriores de la familia, no el mes siguiente al cambio real de ingresos ni el mes siguiente a la fecha declarada de ingresos.

(b) **Aumento de alquiler:** Los aumentos de alquiler serán efectivos el primero del segundo mes siguiente a la fecha real de cambio para todos los cambios notificados puntualmente. La PHA proporcionará al inquilino el aviso **requerido de 30 días** sobre cualquier aumento de alquiler. Si hay un retraso en el proceso por parte de la PHA, la fecha de entrada en vigor será la primera del mes que comience después de la finalización de ese preaviso de 30 días.

(c) **Aumento de alquiler debido a una declaración errónea o a un retraso del inquilino en informar de cambios:** El aumento de alquiler será efectivo retroactivamente al primero del mes siguiente a la fecha del cambio, lo que conduzca a la revisión provisional de los ingresos familiares. No se requiere un aviso de 30 días.

(d) **Aumento de alquiler debido a cambios en la legislación o normativa federal:** El aumento de alquiler entrará en vigor el primer día del segundo mes siguiente al mes en que la Autoridad notifique al inquilino el cambio legal o normativo.

(6) **Exenciones por dificultades para gastos de cuidado infantil y para gastos de salud y atención médica y Gastos razonables de cuidado del asistente y aparatos auxiliares:** El inquilino está obligado a poner su solicitud por escrito dentro de los 10 días posteriores a la ocurrencia en un formulario de PHA y está obligado a informar en un plazo de 10 días si las circunstancias que hiso que el inquilino fuese elegible ya no son aplicables. En caso de no cumplirlo, la PHA tramitará el cargo de alquiler retroactivo que haría que el inquilino pagara por debajo del alquiler cobrado. A petición, la PHA seguirá la política mencionada en su Programa de Admisión y Continuación del Ocupación (ACOP), que está publicada en la página web de la BHA, Capítulo 6 Parte VI.E y VI.F.

(d) Trasladar [966.4 (c)(3)]

1. El inquilino acepta que, si la autoridad determina que el tamaño o diseño de la unidad de vivienda ya no es adecuado para las necesidades del inquilino, la autoridad enviar un aviso por escrito al inquilino. El inquilino además acepta aceptar un nuevo contrato de arrendamiento para una unidad de vivienda diferente del tamaño o diseño adecuados.

2. La autoridad puede trasladar a un inquilino en otra unidad si se considera necesario para rehabilitar o demoler la unidad del inquilino.

3. Si un inquilino solicita por escrito características especiales para la unidad en apoyo a una discapacidad documentada, la autoridad modificará la unidad existente del inquilino. Si el coste y la extensión de las modificaciones necesarias son mayores que los requeridos para una unidad totalmente accesible, la Autoridad puede trasladar al Inquilino a otra unidad con las características solicitadas a cargo de la autoridad.

4. Un inquilino sin discapacidad que resida en una unidad accesible o adaptable debe trasladarse a una unidad sin tales características si un inquilino con discapacidad necesita la unidad. [8.27 (b)]

5. En caso de traslados **involuntarias**, el inquilino deberá mudarse a la unidad de vivienda puesta a disposición por la Autoridad. A los inquilinos se les darán tres **(3) días naturales** para trasladar al recibir las nuevas llaves. Si el inquilino se niega a trasladarse, la autoridad puede rescindir el contrato de arrendamiento. [966.4 (c)(3)]

6. Los traslades involuntarias están sujetas al Procedimiento de Queja, y los inquilinos tienen derecho a solicitar una audiencia de quejas. En los casos en que el desalojo sea consecuencia de negarse a un traslade obligatoria, los inquilinos deben solicitar la audiencia de queja dentro de los tres **(3) días** naturales, y la audiencia se celebrará con prontitud. Si el oficial de audiencia falla contra el inquilino, el procedimiento de desalojo continuará sin más aviso. [966.4 (c)(4)]

7. La autoridad considerará cualquier solicitud de traslado de inquilinos según las prioridades de traslade establecidas en las Políticas de Admisiones y Ocupación Continuada (ACOP).

VIII. Obligaciones de autoridad [966.4 (e)]

La autoridad estará obligada a:

(a) Mantener la unidad de vivienda y el desarrollo de familia o edificio de gran altura en condiciones decentes, seguras y sanitarias; [966.4 (e)(1)]

(b) Cumplir con los requisitos de los códigos de edificio, códigos de vivienda y reglas de HUD aplicables que afecten materialmente a la salud y seguridad; [966.4 (e)(2)]

(c) Realizar las reparaciones necesarias en la unidad de viviendas; [966.4 (e)(3)]

(d) Mantener los edificios de desarrollos y de gran altura, instalaciones y áreas comunes, que no estén asignados a inquilinos para mantenimiento y conservación, en un estado limpio y condición segura; [966.4 (e)(4)]

(e) Mantener en buen y seguro estado de funcionamiento y condiciones eléctricas, sanitarias, calefacción, ventilación y otros instalaciones y aparatos, incluidos los ascensores suministrados o que la Autoridad debe suministrar; [966.4 (e)(5)]

(f) Proporcionar y mantener los recipientes e instalaciones adecuadas (excepto contenedores para uso exclusivo de un inquilino individual) para el depósito de basura, y otros residuos retirados de las instalaciones por el inquilino según lo requiera este contrato, y proporcionar servicios de eliminación de basura y otros residuos sólidos; [966.4 (e)(6)]

(g) Suministrar agua corriente y cantidades razonables de agua caliente y una cantidad razonable de calefacción adecuadas del año según las costumbres y el uso local; EXCEPTO cuando el edificio que incluye la unidad de vivienda no esté obligado por ley a estar equipado para ese propósito, o cuando la calefacción o el agua caliente se generan mediante una instalación bajo el control exclusivo del inquilino y suministrada por una conexión directa de servicios públicos; [966.4 (e)(7)]

(h) Notificar al inquilino los motivos específicos para cualquier acción adversa propuesta por parte de la autoridad. (Dichas acciones adversas incluyen, pero no se limitan a, la propuesta de terminación del

contrato de arrendamiento, la transferencia del inquilino a otra unidad, o la imposición de cargos por mantenimiento y reparación, o por consumo excesivo de servicios.) Cuando la autoridad debe ofrecer al inquilino la oportunidad de una audiencia bajo el procedimiento de quejas de la autoridad para una queja relativa a una acción adversa propuesta:

(1) El Aviso de la acción adversa propuesta informará al Inquilino del derecho a solicitar dicha audiencia. En caso de terminación del contrato de alquiler, un aviso de terminación que cumpla con la 966.4 (1)(3) constituirá un aviso adecuado de la acción adversa propuesta.

(2) En caso de una acción adversa propuesta distinta de una propuesta de terminación del contrato de arrendamiento, la autoridad no podrá tomar la acción propuesta hasta que haya expirado el plazo para solicitar dicha audiencia y (si la audiencia se solicitó a tiempo) se haya completado el proceso de queja. [966.4 (e)(8)]

(i) **Adaptaciones razonables para residentes con discapacidades:** Los proveedores de vivienda deben hacer adaptaciones razonables en el contrato de arrendamiento y otros requisitos de política cuando lo solicite un residente cualificado con discapacidad. El concepto de adaptación razonable implica ayudar a un residente a cumplir con los requisitos esenciales del contrato de alquiler; No requiere la reducción ni la renuncia de requisitos esenciales. La adaptación no es razonable si requiere una alteración fundamental del programa o supone cargas financieras y administrativas excesivas al proveedor de vivienda.

(j) Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA): En la admisión, terminación del contrato de arrendamiento y siempre que el inquilino solicite estos formularios, la BHA debe proporcionar al inquilino **el Formulario HUD - 5380** Aviso de Derechos de Ocupación bajo la Ley de Violencia contra la Mujer – Derechos para Sobrevivientes y **el Formulario HUD – 5382** Certificado de Violencia Doméstica, Violencia en el Noviazgo, Agresión Sexual o Acoso. Sin embargo, es responsabilidad de los inquilinos informar a BHA que son víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, acoso o cualquier otra violencia relacionada con VAWA. Los inquilinos deben proporcionar suficiente información para que BHA decida sobre el factor adverso que alegan que fue consecuencia directa de la violencia doméstica, violencia en el noviazgo, sexual agresión, o acoso. Los inquilinos también tienen derecho a solicitar una transferencia de emergencia y certificar que califican para una transferencia de emergencia bajo VAWA. A petición, la BHA emitirá el Formulario **HUD-5381** Plan de Transferencia de Emergencia y **el Formulario HUD-5383** Transferencia de Emergencia para Víctimas de Violencia Doméstica, Violencia en el Noviazgo, Agresión Sexual o Acoso.

(k) Bifurcación de arrendamiento: De acuerdo con la regulación federal 24 CFR 5.2009 (a), Bethlehem Housing Authority dividirá un contrato de arrendamiento o retirará a un miembro del hogar o ocupante legal del contrato para desalojar, retirar, terminar los derechos de ocupación o terminar la asistencia a dicho miembro que participe en actividades delictivas directamente relacionadas con violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso contra una persona afiliada u otra persona.

La división será consistente de la siguiente manera: Para familias mixtas donde se brinda asistencia al perpetrador y la víctima es un miembro del hogar que no tiene un estatus migratorio elegible, la BHA proporcionara a cualquier inquilino restante que no fuera elegible un periodo de 30 días naturales desde la fecha de la bifurcación del contrato hasta:

(a) Establecer la elegibilidad para el mismo programa de vivienda cubierta bajo el cual el inquilino desalojado o despedido fue el receptor de la asistencia en el momento de la división del contrato de arrendamiento.
(b) Establecer la elegibilidad bajo otro programa de vivienda cubierta; o
(c) Busca una vivienda alternativa.

La asistencia está limitada a **30 días** si los miembros restantes no han presentado pruebas documentales de estatus migratorio satisfactorio, o una apelación pendiente de una determinación de verificación del estatus migratorio del miembro de familia. Esto se debe a que la Sección 214 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1980 (42 U.S.C. 1436a(d)(4)(A)) exige que la asistencia bajo estos programas se termine tras 30 días si los familiares restantes no pueden indicar que tienen un estatus migratorio satisfactorio.

BHA no iniciará los procedimientos de desalojo hasta 30 días después de la división del contrato de arrendamiento.

El desalojo, la expulsión y la terminación de los derechos de ocupación deben realizarse de acuerdo con los procedimientos prescritos por la ley federal, estatal o local para la terminación del contrato de arrendamiento.

El ordenado de desalojo del perpetrador por el tribunal conforme a las leyes aplicables hace que el contrato subyacente quede nulo una vez que BHA recupere la propiedad de la unidad. La BHA entonces firmaría un nuevo contrato de arrendamiento con la víctima que haya sido declarada elegible bajo el programa de vivienda cubierta. **Nota:** HUD anima a las PHAs a intentar simultáneamente llegar a un acuerdo sobre la terminación mutua, si es seguro hacerlo.

IX. Obligaciones del inquilino

El inquilino estará obligado a:

(a) No ceder el contrato de arrendamiento, ni subarrendar la unidad de vivienda. [966.4 (f)(1)]

(b) (1) No ofrecer alojamiento a huéspedes; [966.4 (f)(2)]

(2) ESTANCIA de Invitados:
Los inquilinos deben notificar por escrito a BHA (formulario de Invitados de BHA) y completar un cuestionario de antecedentes penales/delincuentes sexuales cuando los invitados que pernocten se alojen en la vivienda más de tres (3) días naturales. Un invitado puede permanecer en la unidad no más de 14 días naturales consecutivos o un total acumulado de 30 días naturales durante cualquier 12 mes, con consentimiento previo por escrito a la BHA.

Una familia puede solicitar una excepción a esta póliza por motivos válidos (por ejemplo, el cuidado de un familiar que se está recuperando de un procedimiento médico que se espera dure 30 días naturales consecutivos). No se hará una excepción a menos que la familia pueda identificar y aportar documentación de la residencia a la que el invitado regresará.

Los niños sujetos a acuerdos de custodia compartida o para los que una familia tiene privilegios de visita, que no están incluidos como miembros de la familia porque viven fuera de la vivienda pública más del 50 por ciento del tiempo, no están sujetos a las limitaciones de tiempo de los invitados como se ha descrito anteriormente.

No se permite que antiguos residentes que hayan sido expulsados, desalojados o deban un saldo a la BHA como invitados que pasan la noche.

Los invitados que representen la dirección de la vivienda pública como su residencia o dirección registrada para recibir beneficios u otros fines serán considerados ocupantes no autorizados. Además, los que permanezcan en la unidad más allá del plazo permitido serán considerados ocupantes no autorizados, y su presencia constituye una violación del contrato de arrendamiento.

(a) No se requiere permiso de BHA para pasar la noche. Sin embargo, cuando sea necesario, el inquilino debe proporcionar el nombre y la dirección de su invitado que pasa la noche por las siguientes razones: Cuando se reciban quejas de que un invitado del inquilino ha amenazado la salud, seguridad y tranquilidad de la instalaciones de vivienda, o ha participado en actividades criminales o actividades relacionadas con drogas en o cerca de la vivienda, ha agredido a otros residentes o a empleados de la BHA, o subcontratistas, participó en real o amenaza de violencia acoso de género, violó la política de no fumar de la BHA, afectó la salud, seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros inquilinos. Por estas razones, los inquilinos son responsables de conocer el nombre y la dirección de sus invitados que pasa la noche.

(b) Por la salud y seguridad de los inquilinos, empleados y subcontratistas de la BHA, no se permite permitir que ningún desconocido se quede a pasar la noche.

(c) La BHA se reserva el derecho de prohibir a los visitantes que amenacen la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico por parte de otros residentes. En tales casos, se notificará a los inquilinos cuando un invitado haya sido expulsado. Después, pueden presentar una queja sobre la decisión de la BHA de prohibir a los invitados utilizando el Procedimiento de Quejas.

(d) Si un inquilino incumple las normas del contrato, la PHA deberá rescindir el contrato e iniciar un desalojo. El jefe de familia es responsable de la conducta de los visitantes e invitados, tanto dentro de la unidad como en cualquier lugar dentro o cerca de las instalaciones de la PHA [24 CFR 966.4(f)].

(c) Utilizar la unidad de vivienda únicamente como vivienda privada para el inquilino y el hogar del inquilino según lo establecido en la PARTE II del Contrato de Arrendamiento, y no utilizar ni permitir su uso para ningún otro propósito. [966.4 (f)(3) & (d)(1 y 2)] (Véase también el Sec. I (b))

Esta disposición no excluye el cuidado de niños en acogida ni el cuidado interno de un miembro de la familia del inquilino, siempre que el alojamiento de dicha persona cumpla con los Estándares de Ocupación de la autoridad y siempre que la autoridad haya concedido una aprobación previa por escrito para que los niños en acogida o el auxiliar que conviven residan en la unidad. [966.4 (d)(3)(i)]

(d) Cumplir con las regulaciones necesarias y razonables promulgadas por la Autoridad para el beneficio y bienestar del desarrollo de viviendas o de los edificios de gran altura y los inquilinos. Estas reglas se publicarán de forma destacada en la Oficina de Desarrollo e incorporadas por referencia en este Contrato de Arrendamiento. La violación de dichas reglas constituye una violación del contrato de arrendamiento. [966.4 (f)(4)]

(e) Cumplir con los requisitos aplicables de los códigos estatales y locales o vivienda, afectando materialmente a la salud y/o seguridad del inquilino y del hogar. [966.4 (f)(5)]

(f) Mantener la unidad de vivienda y otras áreas que puedan ser asignadas al inquilino para uso exclusivo en un estado limpio y seguro. [966.4 (f)(6)] Esto incluye mantener las entradas y pasillos delanteros y traseros para el uso exclusivo del inquilino, libres de peligros, desorden y basura, y mantener el jardín libre de escombros, basura o desorden. Se pueden hacer excepciones a este requisito para inquilinos que no tengan miembros del hogar capaces de realizar tales tareas debido a la edad o discapacidad, siempre que haya una solicitud registrada. [966.4 (g)]

(g) Eliminar toda la basura y otros residuos de la vivienda de forma sanitaria y segura, únicamente en contenedores aprobados o proporcionados por la Autoridad. [966.4 (f)(7)]

(1) Evitar y hacer que los miembros del hogar o invitado del inquilino se abstengan de tirar basura o dejar basura y escombros en las zonas comunes, incluyendo patios, porches y cobertizos.

(h) Utilizar únicamente de manera razonable todas las electricidades, alcantarillado, calefacción, ventilación, aire acondicionado y otros accesorios, incluidos los ascensores. [966.4 (f)(8)]

(1) Están prohibidas las camas de agua y las piscinas.
(2) Están prohibidos los aspersores y las mangueras de lavado.
(3) Está prohibido lavar vehículos.

(i) Abstenerse y hacer que los miembros del hogar e invitados se abstengan de destruir, desfigurar, dañar o retirar cualquier parte de la unidad de vivienda, desarrollo o rascacielos. [966.4 (f)(9)]

(j) Pagar cargos razonables (excepto por desgaste) por la reparación de daños en la unidad de vivienda, desarrollo o rascacielos, instalaciones o áreas comunes causados por inquilinos, miembros del hogar o invitados. [966.4 (f)(10)]

(k) **Actuar y hacer que los miembros del hogar o los invitados actúen de manera que:**

(1) No perturbar el disfrute pacífico de otros residentes de sus alojamientos; y
(2) Sé responsable de mantener todos los desarrollos y rascacielos en un estado decente, seguro y sanitario. [966.4 (f)(11)]

(l) **Para asegurar que el Inquilino, cualquier miembro del hogar, invitados u otra persona bajo el control de Inquilino, no participará en:**

(1) Cualquier actividad criminal que amenacen la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes o personas que residan en la vecindad; o actividades criminales que puedan amenazar la salud o seguridad de los propietarios, personal de gestión, personas que desempeñan funciones de administración de contratos u otras responsabilidades en parte de la PHA (incluido el empleado de la PHA o un contratista, subcontratista o agente de la PHA). [24 CFR 982.533]

(2) Cualquier actividad criminal relacionada con **drogas, dentro o fuera** de las instalaciones de viviendas. [24 CFR 966.4 (f)(12)(i)(A)(2)]

(3) Cualquier actividad criminal violenta que tenga como uno de sus elementos el uso, intento de uso o amenaza de uso de fuerza física lo suficientemente sustancial como para causar, o ser razonablemente probable que cause, lesiones corporales graves o daños a la propiedad [24 CFR 5.100]

(4) Abuso de alcohol o patrón de abuso que afecta la salud, seguridad o el derecho a disfrutar pacíficamente de las instalaciones de vivienda por parte de los residentes. [24 CFR 966.4(12)(iii)]

(5) Si el inquilino o un miembro del hogar del inquilino, independientemente de la fecha de admisión, incurre en actividades criminales (incluidos delitos sexuales mientras vive en una vivienda asistida por el HUD), la PHA perseguirá la terminación del alquiler. {Aviso PIH HUD: 2012-28}

(6) Cualquier inquilino que aloje a una persona en la lista de prohibidos de la BHA será desalojado. No se permite la entrada de antiguos residentes a los que han sido prohibidos en propiedades de la BHA.

(m) No realizar modificaciones, reparaciones ni redecoraciones en el interior/exterior de la vivienda ni en el equipo, ni instalar equipos adicionales o electrodomésticos principales sin el consentimiento por escrito de la Autoridad.

(1) No se permite a los inquilinos cambiar, modificar ni instalar nuevas cerraduras en puertas interiores o exteriores sin la aprobación por escrito de la Autoridad.

(2) A los inquilinos se les prohíbe el uso de clavos, tachuelas, tornillos, soportes o sujetadores en cualquier parte de la vivienda. Un número razonable de colgadores de cuadro es aceptable.

(3) A los inquilinos se les prohíbe instalar papel pintado, papel contacto y/o plantillas, arte con esponjas o pintar la unidad de cualquier color distinto al lino de BHA. Sin embargo, a los inquilinos se les permite decorar las paredes con pegatinas artísticas que se pueden quitar y no dejar residuos ni daños en las paredes.

(n) Notificar con antelación a la Autoridad, según la Sección VIII, si el Inquilino tiene la intención de dejar la vivienda desocupada durante un periodo que exceda una semana natural.

(o) Actuar de forma cooperativa con los vecinos y el personal de la Autoridad. Abstenerse y hacer que los miembros del hogar o invitados del inquilino se abstengan de actuar o hablar de manera abusiva o amenazante hacia vecinos, otros inquilinos de BHA y el personal de la Autoridad.

(p) Exhibir, usar, poseer o permitir que miembros del hogar o invitados del Inquilino exhiban, utilicen o posean cualquier arma de fuego o aparato capaz de proyectiles o propulsores. Operables o inoperables, incluyendo, pero no limitándose a pistolas de bolita de aire comprimido y de bolas de pinturas, y cualquier otra arma, ofensiva o no, según lo definido por las leyes del Estado de Pennsylvania. Las armas de fuego y/o aparatos están prohibidos en la propiedad de la autoridad, incluso si existe una licencia para portarlos.

(q) Tomar precauciones razonables para prevenir incendios y abstenerse de almacenar o mantener materiales inflamables en las unidad y instalaciones, incluidos los cobertizos. El inquilino debe pagar los **primeros $2000 dólares** del coste real de los daños por incendio/humo/agua causados por el inquilino, miembros del hogar del inquilino y los invitados por negligencia.

(r) Está prohibida obstrucción de aceras. Excepto para los tipos de parterres decorativos que no superen las 12 pulgadas de altura y estén a 3 pies de distancia de la pared exterior de la vivienda, no se permiten cercas.

(1) Las luces solares de exterior solo están permitidas alrededor del bancal de flores, no luces solares eléctricas.
(2) Evita obstruir áreas, galerías, pasillos, ascensores y/o escaleras, excepto para entrar y salir de la vivienda; se debe evitar el uso de estas zonas.
(3) Está prohibido cualquier tipo de canasta de baloncesto.
(4) Los rebotes inflables y los trampolines están prohibidos.

(s) Absteneos de instalar o colgar antenas de radio o televisión, antenas parabólicas y/o cámaras de vigilancia en cualquier zona exterior de la unidad de vivienda o cobertizo.

(1) Se permite el uso de cámaras de vigilancia dentro de la unidad, pero deben montarse con cinta de doble cara o tiras de Velcro.

(2) Se pueden usar cámaras de timbre en ambas entradas.

(3) Se prohíbe instalar cámaras en el exterior de la estructura de la unidad de vivienda. Está prohibido hacer agujeros permanentes dentro o fuera de la estructura, como clavos, tornillos, pernos o cualquier otro medio que dañe permanentemente las viviendas.

(t) Abstenerse de colocar carteles y/o banderas de cualquier tipo dentro o alrededor de la unidad de vivienda, con la excepción de las que permitan las ordenanzas de zonificación aplicables solo podrán hacerse tras recibir permiso por escrito de la Autoridad.

(u) **Mascotas, animales de apoyo emocional (ESA) y animales de servicio:**

Los inquilinos no deben tener, mantener, ni alojar ningún perro, gato, ganado o mascota de ninguna naturaleza en la unidad habitable, o los terrenos de cualquier edificio de desarrollo o edificio de gran altura de la autoridad, excepto por las políticas de la autoridad de mascotas, animales de apoyo emocional, y de animales de servicio. A los inquilinos se les prohíbe permitir que sus invitados traigan cualquier tipo de animal en sus unidad o propiedad de BHA, a menos que sea un animal de servicio. Solo los animales que lo son aprobados y descritos en la Solicitud de Mascota o Solicitud de Adaptación Razonable están autorizados a estar en la unidad de vivienda del inquilino o en la propiedad de BHA. Los inquilinos pueden poseer y mantener mascotas domésticas en su unidad, de acuerdo con las normas debidamente establecidas sobre mascotas. También se permite a los inquilinos poseer o mantener un animal de apoyo emocional o de servicio conforme a las normas establecidas. Los inquilinos pueden solicitar una copia de las normas en cualquier momento. Falta de notificación de cualquier tipo de animales en la unidad y obtener la aprobación de BHA se considerará una infracción del contrato de arrendamiento y Terminación del contrato de arrendamiento.

(v) **Vehículos:** Cualquier vehículo sin registro válido e pegatinas de inspección será retirado de la propiedad de la Autoridad a cargo del propietario.

(1) Abstengas de estacionar vehículos en cualquier vía pública, carril de bombero, o poste de propiedad señalizadas por la autoridad o en la propiedad de BHA. Está prohibido estacionarse o conducir en cualquier zona cubierta de hierba y puede ser motivo justificado para el desalojo. Los vehículos solo están permitidos en entradas de vehículos y en la parte pavimenta de la carretera.

(2) Cualquier vehículo inoperativo o sin licencia como se ha descrito anteriormente será retirado de la propiedad de la autoridad a costa del inquilino.

(3) Se prohíben todos los vehículos motorizados sin licencia; esto incluye ATVs/Motos de Cross.

(4) No está permitido lavar ni reparar vehículos en propiedades de BHA.

(w) Es responsabilidad del inquilino retirar cualquier objeto personal de la propiedad de la autoridad al desalojar y entregar las llaves de la unidad de vivienda. Por abandonar la unidad de vivienda, los bienes personales dejados más de **30 días naturales** serán considerados abandonados y serán dispuestos por la autoridad. Los gastos de almacenamiento y eliminación se aplicarán al antiguo inquilino.

(x) Debe tener cuidado razonable para mantener la unidad de vivienda en condiciones que aseguren los estándares adecuados de salud y saneamiento para inquilinos, miembros de familia y vecinos.

(1) EL INQUILINO DEBE NOTIFICAR A LA AUTORIDAD DE INMEDIATO LA NECESIDAD CONOCIDA DE REPARACIONES EN LA UNIDAD DE VIVIENDA. Además de cualquier condición conocida como insegura o insalubre, que incluye, pero no se limita a, mojo y infestación de plagas en la unidad de vivienda, las zonas comunes y/o los terrenos del desarrollo o del rascacielos.

(2) El incumplimiento de notificación rápida de las reparaciones por parte del inquilino se considerará que ha contribuido a daños que ocurran más allá del desgaste normal.

(3) No estar preparado para la exterminación de plagas supondrá un cargo de $25 dolores en su cuenta.

(4) Abstenerse de bloquear puertas o ventanas desde dentro o fuera de la unidad de vivienda, incluidos los cobertizos.

(y) **Cualquier fraude cometido en relación con cualquier programa federal de asistencia para vivienda está prohibido.**

(1) Está prohibido recibir asistencia para la ocupación de cualquier otra unidad asistida bajo cualquier programa federal de asistencia para vivienda durante el plazo del contrato de arrendamiento.
(2) Información correcta debe ser reportada durante el proceso de solicitud, las reexaminaciones y siempre que haya cambios en los ingresos, bienes y composición de familia.
(3) Descubrimiento después de la admisión de hechos que hicieron inelegible al inquilino.
(4) Descubrimiento de declaraciones materialmente falsas o fraude por el inquilino en relación con la solicitud de asistencia, reexaminación anual o examen intermedio.
(5) Informar información incorrecta o falsa a la PHA resultará en terminación del contrato de arrendamiento y la asistencia de vivienda pública, y/o la persecución penal.

(z) El inquilino debe pagar puntualmente cualquier factura de servicios públicos de utilidades suministrados mediante conexión directa a la compañía pare vitar la desconexión del servicio.

(a.a) No mantener huertos enterrados en la propiedad de la BHA.

(a.b) Está prohibido retirar, manipular, o intentar desactivar cualquier detector de humo en cualquier zona de unidad de vivienda (esto incluye extracción de batería). El incumplimiento puede resultar en la terminación del contrato de arrendamiento.

(a.c) Está prohibido bloquear ambas ventanas de dormitorios con aire acondicionado o muebles; una ventana debe ser accesible en caso de una emergencia.

(a.d) Adaptación razonable: Los inquilinos son responsables de solicitar una adaptación razonable en cualquier momento, incluso por primera vez durante un desalojo.

(a.e) Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA): Los inquilinos son responsables de reportar si son víctimas de violencia doméstica, violencia de noviazgo, agresión sexual o acoso, incluso por primera vez durante un desalojo. Entonces, la BHA es responsable de cumplir con la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA) establecida en su política. Los inquilinos también son responsables de solicitar el traslado de emergencia de VAWA. Los inquilinos deben contactar con los coordinadores de VAWA de BHA.

(a.f) Política de No fumar: El incumplimiento de las disposiciones de la política de no fumar de la BHA, distribuidas a los inquilinos, es motivo de terminación del contrato de arrendamiento. Para el beneficio y bienestar de inquilinos, personal e invitados, todos los arrendatarios de las viviendas públicas de la Autoridad tienen prohibido fumar en cualquier parte dentro o fuera de los edificios, o unidades de viviendas, incluyendo todos los terrenos comunes como entradas, pasillos, baños, acceso a ventanas y puertas, excepto a veinticinco (25) pies de todos los edificios, incluidas las ventanas, puertas y paredes exteriores. Se entregaron copias de la Política de No Fumar a los inquilinos y pueden obtenerse en la oficina de gestión de los inquilinos. Fumar significa inhalar, exhalar, respirar y quemar cualquier puro encendido, cigarrillo, incluyendo cigarrillos electrónicos, otros productos de tabaco o material para fumar igualmente encendido, de cualquier forma, o forma. Los sistemas electrónicos de administración de nicotina (ENDS) incluyen cigarrillos electrónicos, inhaladores de nicotina y dispositivos de vapeo. No se permite el uso de ENDS en viviendas públicas, áreas comunes ni en áreas exteriores dentro de 25 pies como se indicó anteriormente.

(a.g) Revisión del contrato de arrendamiento: No aceptar la oferta de la BHA de una revisión del contrato existente es motivo de desalojo. Las revisiones del contrato de arrendamiento son adoptadas por la BHA conforme al 966.3, con un aviso escrito de la oferta de la revisión al menos 30 días naturales antes de que la revisión del contrato sea efectiva; y con la oferta especificando un plazo razonable dentro de ese periodo para la aceptación por parte de la familia.

(a.h) Reembolso de deudas de inquilinos: Si un inquilino debe un alquiler retroactivo debido a una falsa declaración de la composición de familia o de los ingresos, BHA exigirá al inquilino que reembolse la cantidad total o que firme un acuerdo de reembolso, en un plazo de 30 días desde la recepción del aviso de terminación del contrato de la BHA sobre la cantidad adeudada. BHA estableció un límite de $3,000 dólares para el cargo retroactivo de alquiler debido a la tergiversación del inquilino de su composición de familia y/o los ingresos. Si el inquilino no puede reembolsar un alquiler retroactivo en un plazo de treinta (30) días, BHA ofrecerá un acuerdo de reembolso si la cantidad no supera los $3,000 dólares.

El pago mensual retroactivo del alquiler más la cantidad de alquiler que el inquilino paga en el momento de la firma del acuerdo de pago será asequible y no superará el 40 por ciento de los ingresos mensuales ajustados de la familia. Si el inquilino desea pagar más de la cantidad establecida, la BHA aceptará la solicitud del inquilino. Si un inquilino se niega a reembolsar la deuda, no entrar en un acuerdo de reembolso según la política establecida por BHA o incumple un acuerdo de reembolso, BHA terminara el contrato de arrendamiento del inquilino.

Cuando un inquilino se niega a reembolsar la deuda que se debe a BHA, además de la finalización del arrendamiento, BHA utilizará otras alternativas de cobro disponibles, incluyendo, pero no limitándose a, las siguientes:

- Agencias de cobro
- Juzgado de reclamaciones menores

- Demanda civil
- Programa estatal de compensación del impuesto sobre la renta

(a.i) Acuerdo de Reembolso por Gastos de Mantenimiento:
BHA estableció un límite de $2,000 dólares para los cargos de mantenimiento debido a la negligencia del inquilino. Si el inquilino no puede pagar un cargo de mantenimiento en un plazo de treinta (30) días, BHA ofrecerá un acuerdo de reembolso si la cantidad no supera los $2,000 dolores y con el plazo no superior a veinticuatro (24) meses. Si un inquilino incumple un acuerdo de reembolso, BHA terminara el contrato de arrendamiento conforme a las políticas de rescisión de BHA. BHA también puede seguir otros modos de cobro.

(a.j) Bicicletas y bicicletas eléctricas:
Debido a la seguridad y comodidad de todos en nuestros rascacielos, las bicicletas y las bicicletas eléctricas en los pasillos y en los espacios comunes están prohibidos. No deben almacenarse ni conducir en los pasillos ni en las zonas comunes. Estos espacios compartidos se utilizan para inquilinos, visitantes, empleados, y contratistas que caminan y esos que utilizan scooters eléctricos de movilidad debido a su discapacidad. El incumplimiento será motivo de desalojo.

X. Defectos Peligrosos para la Vida, la Salud o la Seguridad

Si la unidad de vivienda sufre daños hasta el punto de crear condiciones que sean peligrosas para la vida, salud o seguridad de los ocupantes: [966.4 (h)]

Responsabilidades de la autoridad:

(a) La Autoridad será responsable de la reparación de la unidad de vivienda dentro de un plazo razonable tras recibir el aviso del Inquilino, siempre que, si el daño fue causado por el Inquilino, miembros del hogar o invitados, el coste razonable de las reparaciones se imputará al Inquilino. [966.4 (h)(2)]

(b) La Autoridad ofrecerá al inquilino una unidad de vivienda de reemplazo, si está disponible y si es necesario, las reparaciones no podrán realizarse en un plazo razonable**. La Autoridad no está obligada a ofrecer al inquilino una unidad de reemplazo si la condición peligrosa fue causada por el inquilino, miembros del hogar o invitados.** [966.4 (h)(3)]

(c) El inquilino aceptará cualquier unidad de reemplazo ofrecida por la Autoridad.

(d) En caso de que la Autoridad no pueda realizar reparaciones, como se ha descrito anteriormente, o no se proporcione alojamiento alternativo, la renta disminuirá en proporción a la gravedad del daño y la pérdida de valor como vivienda. No se producirá una reducción de alquiler si el inquilino rechaza una alternativa de alojamiento o si el daño fue causado por el inquilino, miembros del hogar o invitados. [966.4 (h)(4)]

(e) Si la Autoridad determina que la vivienda es inhabitable debido a un peligro inminente para la vida, salud y seguridad del inquilino, y el inquilino rechaza alojamientos alternativos, este contrato de arrendamiento será rescindido y cualquier alquiler pagado será reembolsado al inquilino.

Responsabilidades del inquilino:

(a) El inquilino debe notificar inmediatamente a la oficina de administración sobre daños y la intención de reducir el alquiler cuando el daño sea o se vuelva lo suficientemente grave como para que crea que está justificado en reducir el alquiler. [966.4 (h)(1)]

(b) El inquilino acepta pagar el alquiler completo, inferior a la parte reducida acordada por la Autoridad, durante el tiempo en que el defecto permanezca sin corregir.

XI. Inspecciones

(a) **Inspección de admisión:** La Autoridad y el Inquilino inspeccionara la vivienda antes de que el Inquilino la ocupe. La Autoridad proporcionará al inquilino un formulario de inspección de la unidad por escrito del estado de la unidad de vivienda, tanto interior como exterior, y notará cualquier equipo proporcionado con la unidad. El formulario de inspección será firmado por la Autoridad y el Inquilino, y una copia permanecerá en la carpeta del Inquilino. [966.4 (I)] Cualquier deficiencia notada en el formulario de inspección será corregida por la Autoridad, sin coste alguno para el inquilino.

(b) **Inspecciones anuales**: La Autoridad inspeccionará la unidad al menos una vez al año para comprobar mantenimiento necesario y limpieza de la unidad de vivienda de los inquilinos y otros aspectos relacionados con el contrato de arrendamiento. El inquilino recibirá una declaración por escrito de los cargos, si los hay, por reparaciones o remover modificaciones no aprobadas en la unidad.

(c) **Inspección de mudanza**: La Autoridad inspeccionará la vivienda en el momento en que el inquilino se mude y le dará una declaración por escrito de los cargos, si los hay, de los que el inquilino es responsable. El inquilino y/o representante pueden participar en la inspección al menos que el inquilino se mudó sin avisar a la Autoridad. [966.4 (I)]

(d) **Inspecciones periódicas:** Se realizarán inspecciones por inspecciones fallidas, reporte de un mal estado de limpieza o condiciones peligrosas.

(e) **Inspecciones inesperadas:** Las inspecciones se realizarán en caso de emergencia.

(f) El personal de BHA puede realizar una inspección especial por cualquiera de las siguientes razones:

- Inspección de limpieza
- Condición de la unidad
- Sospechas de incumplimiento del contrato
- Preventivos de mantenimiento
- Retinarios de mantenimiento
- Hay motivos razonables para creer que existe una emergencia.

XII. Entrada a la unidad durante el alquiler

(a) Responsabilidades del inquilino –

(1) El inquilino acepta que el agente, empleado o contratista debidamente autorizado de la Autoridad podrá entrar en la vivienda del inquilino durante un horario razonable (**de 8:00 a 4:30**) para realizar mantenimiento rutinario, realizar mejoramientos o reparaciones, inspeccionar la unidad o mostrar la unidad para nuevo alquiler. [966.4 (j)(1)]

(2) La solicitud de mantenimiento del inquilino constituirá permiso para entrar en la vivienda. Un periodo razonable para completar una orden de trabajo "rutinaria" es de 30 días naturales. Si la orden de trabajo no puede completarse en el plazo de 30 días naturales, se notificará al inquilino la intención de Mantenimiento de volver a entrar en la vivienda.

(3) Las obligaciones del inquilino requieren que la familia permita a PHA inspeccionar la vivienda. Se notificará un Aviso de Terminación de Contrato de Arrendamiento por no permitir que la PHA inspeccione la unidad.

(b) Responsabilidades de la Autoridad –

(1) La Autoridad debe notificar al inquilino con al menos **48** horas de antelación por escrito de que la Autoridad tiene la intención de entrar en la unidad. La autoridad solo puede entrar en momentos razonables. [966.4 (j)(1)]

(2) La Autoridad puede entrar en la unidad de vivienda del inquilino con cualquier aviso previo cuando exista una causa razonable para creer que existe una emergencia. [966.4 (j)(2)]

(3) Si el inquilino y todos los miembros adultos del hogar están ausentes en la unidad de vivienda en el momento de la entrada, la Autoridad dejara en la unidad un aviso por escrito que especifique la fecha, hora y propósito de entrada antes de salir de la unidad de vivienda. [966.4 (j)(3)]

XIII. Procedimientos de Aviso

(a) Responsabilidad del Inquilino: Cualquier notificación a la Autoridad debe ser por escrito, entregada en la Oficina del Desarrollo o de rascacielos, o enviada por correo prepagado de primera clase, con la dirección adecuada. [966.4 (k)(1)(ii)]

(b) Responsabilidad de autoridad: El aviso al inquilino debe ser por escrito, entregado al inquilino o a cualquier adulto del hogar que resida en la unidad de vivienda, o enviado por correo prepagado de primera clase dirigido al inquilino. [966.4 (k)(1)(i)]

(c) El correo de primera clase sin abrir, cancelado y devuelto por la Oficina de Correos será prueba suficiente de que se dio el aviso, firmado o no.

XIV. Terminación del contrato de arrendamiento

Para rescindir el Contrato de Arrendamiento, la Autoridad y el Inquilino deben seguir los siguientes procedimientos:

(a) Este Contrato de arrendamiento solo podrá ser rescindido por violaciones graves o repetidas de los términos materiales del mismo, como el incumplimiento de los pagos debidos bajo el Contrato o de cumplir con las obligaciones de Inquilino descritas en la Sección IX anterior, o por otra causa justificada señalada en el Contrato. [966.4 (1)(2)]

Dicha violación grave o repetida de los términos incluirá, pero no se limitará a:

(1) El incumplimiento del pago del alquiler o cualquier otro pago cuando venciera; [966.4 (1)(2)]

(2) Pago atrasado repetido, que se definirá como el incumplimiento del pago del monte del alquiler u otros cargos adeudados antes **del día 1** del mes**. Tres** pagos atrasados en un plazo de 12 meses constituirán pago atrasado repetido. [966.4 (1)(2)] La administración puede negarse a renovar este contrato si el inquilino está sujeto a **dos** (2) sentencias magistrales en 12 meses.

(3) Incumplimiento de pago de facturas de servicios de utilidades cuando el inquilino es responsable de pagar dichas facturas directamente los proveedores de servicios; [966.4 (1)(2)]. No conectar los servicios públicos en el nombre de los jefes del hogar.

(4) Tergiversación de los ingresos, bienes o composición de familia; [966.4 (c)(2)]

(5) Dar declaraciones falsas verbales o por escrito. Cualquier fraude cometido en relación con cualquier programa federal de asistencia para vivienda está prohibido.

(6) El inquilino incumplió un acuerdo de reembolso.

(7) No responder a la correspondencia de la Autoridad de Vivienda de Bethlehem Housing Authority dentro del plazo especificado es motivo de rescisión del contrato de arrendamiento. Un inquilino que no cumpla con una cita, o no proporcione la información requerida antes de un plazo sin notificar a BHA, puede recibir un Aviso de Terminación de Arrendamiento.

(8) No proporcionar, de manera oportuna, cualquier certificación, liberación, información o documentación sobre ingresos, bienes o composición familiar necesaria para tramitar reexámenes anuales o reexámenes provisionales; [966.4 (c)(2)] No firmar los documentos requeridos para la autoridad. Es obligación del inquilino proporcionar información, documentación y certificación según sea necesario para que BHA cumpla con sus responsabilidades.

(9) No informar de todos los cambios en ingresos y composición de familia a tiempo, según requerido.

(10) Falta de asegurar que todos los adultos (18 años o más), invitados o miembros del hogar pasen por un proceso de antecedentes penales o delincuentes sexuales.

(11) Violación de los términos y condiciones de la estancia de invitados según el contrato de arrendamiento.

(12) Daños graves o repetidos a la unidad de vivienda, creación de peligros físicos en la unidad de vivienda, áreas comunes, terrenos o zonas de aparcamiento de cualquier desarrollo o rascacielos; [966.4 (1)(2)]. Condiciones peligrosas en la unidad de vivienda o en terrenos comunes causadas por el inquilino, miembro de familia o un invitado.

1. Los daños repetidos o excesivos en la unidad de vivienda más allá del desgaste normal se considerarán una violación grave o repetida del contrato de arrendamiento.
2. Bloquear ambas ventanas de los dormitorios con aire acondicionado o muebles.
3. Crear condiciones peligrosas manipulando un detector de humo o cable eléctrico o bloqueando el panel de la caja eléctrica.

(13) Armas o drogas ilegales incautadas en una unidad de la Autoridad por un agente de la ley; [966.4 (10(2)]

(14) Cualquier incendio en las instalaciones de la Autoridad causado por las acciones o negligencia del inquilino, miembros del hogar o invitados; [966.4 (1)(2)]

(15) Falta de cumplir con los requisitos de tratamiento de control de plagas.

(16) Falta de cumplir con los Estándares de Mantenimiento de BHA establecidos en la Sección XVI de este contrato de arrendamiento.

(17) Falta de desechar basura, reciclaje y otros residuos de la vivienda de manera sanitaria y segura. La falta de colocar contenedores de basura y reciclaje en la acera en los días designados del calendario.

(18) Falta de mantener la unidad de vivienda y las instalaciones libres de exceso de desorden.

(19) Falta de notificar a la autoridad inmediatamente la necesidad de reparaciones conocidas en la unidad de vivienda.

(20) Vertido ilegal de objetos grandes o basura en propiedades de la BHA.

(21) Modificaciones, reparaciones o redecoraciones en el interior o exterior de la vivienda, equipos, o electrodomésticos no autorizados. Además, papel pintado, papel contacto de bordes, plantillas, arte en esponja, o colores de pintura distinto al lino no autorizados.

(22) Falta de permitir la entrada a la unidad de vivienda del inquilino durante horarios razonable. Las obligaciones del inquilino también exigen que la familia permita a BHA inspeccionar la unidad de vivienda. Se dará un Aviso de Terminación del Contrato de Arrendamiento por falta de permitir la entrada a BHA para inspeccionar la unidad o realizar reparaciones.

(23) La interferencia grave o repetida en los derechos del personal u otros inquilinos; (es decir, inquilinos que muestran comportamientos inaceptables, irresponsables o estruendosos.) Actuar y hablar de forma abusiva o amenazante, poner música alta o usar equipos de sonido envolvente.

(24) Inquilinos o miembros del hogar envuelto en amenaza violenta o conductas abusivas hacia el personal de BHA u otros inquilinos.

- El comportamiento abusivo o violento incluye tanto el abuso verbal como físico o la violencia. El uso de epítetos raciales, u otro lenguaje, escrito u oral, que se utiliza habitualmente para intimidar puede considerarse comportamiento abusivo o violento.
- Amenazar se refiere a amenazas orales o escritas o gestos físicos que comunican con la intención de abusar o cometer violencia.

(25) Perturbando el disfrute pacífico de otros residentes.

(26) Cualquier actividad criminal que amenacen la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes o personas que residan en el vecindario; o actividades criminales que puedan amenazar la salud o seguridad de los propietarios, personal de gestión, personas que desempeñan funciones de administración de contratos u otras responsabilidades en nombre de la PHA (incluido el empleado de la PHA o un contratista, subcontratista o agente de la PHA). [24 CFR 982.533]

(27) Cualquier actividad criminal relacionada con **drogas, dentro o fuera** de las instalaciones. [24 CFR 966.4 (f)(12)(i)(A)(2)]

(28) Cualquier actividad criminal violenta que tenga como uno de sus elementos el uso, intento de uso o amenaza de fuerza física lo suficientemente como para causar, o ser razonablemente probable que cause, graves lesiones corporal o daños a la propiedad [24 CFR 5.100]

(29) Abuso de alcohol o patrón de abuso que afecta la salud, seguridad o el derecho a disfrutar pacíficamente de las instalaciones por parte de los residentes. [24 CFR 966.4(12)(iii)]

(30) Si el inquilino o un miembro del hogar del inquilino, independientemente de la fecha de admisión, se compromete en actividades criminales (incluidos delitos sexuales mientras vive en una vivienda asistida por HUD), la PHA perseguirá la terminación del alquiler. {Aviso PIH HUD: 2012-28}

(31) Cualquier inquilino que aloje a una persona en la lista de prohibidos de la BHA será desalojado. Antiguos inquilinos que han sido prohibidos de entradas no son permitidos en propiedades de la BHA.

(32) Falta de trasladarse a una unidad de vivienda facilitado por la autoridad, o falta de devolver las llaves de la antiguas unidad de vivienda en un plazo de tres días naturales.

(33) Permitir que un antiguo residente que haya sido desalojado o que deba un saldo a la autoridad permanezca o resida en la unidad de vivienda del inquilino.

(34) Cualquiera que permita o proteja conscientemente a cualquier persona en la lista de prohibidos de la BHA.

(35) Terminación de arrendamiento según la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA)

(36) Violación de la política de no fumar.

(37) Violación de la política de mascotas, de animales de apoyo emocional (ESA) o de animales de servicio, o incumplimiento de los términos y condiciones del contrato establecidos en la sección IX (u) del contrato.

(38) Falta de cumplimiento de los requisitos del Programa de Servicio Comunitario.

(39) Falta de notificar a la autoridad de que el inquilino dejó la unidad de vivienda desocupada durante un periodo superior a una semana natural.

(40) Aparcamiento no autorizado según lo indicado en el contrato de alquiler.

(41) Falta de no abstenerse de estacionar vehículos en derechos de paso, carriles de bombero, o ubicaciones señalizadas por la autoridad. Falta de no abstenerse de estacionar o conducir en áreas verdes. Los vehículos solo están permitidos en caminos de entradas de vehículos y calle de pavimentados.

(42) No se permite almacenar bicicletas de motos/motocicletas o ATV en la propiedad de la autoridad, incluyendo patios y cobertizos.

(43) Falta de retirar vehículos sin registro válido o sin pegatinas de inspección, incluidos vehículos inoperativos.

(44) Reparación de coches, lavado de choche, piscinas, camas de agua, aspersores o mangueras no autorizados.

(45) Cercas, macizos de flores, luces exteriores de solares o eléctricas y canastas de baloncesto no autorizados.

(46) Alimentación de roedores, aves o cualquier animal externo no autorizados.

(47) Huerto de verduras no autorizados en propiedad de la autoridad.

(48) Al recibir un aviso escrito de una persona prohibida en BHA, los inquilinos y/o miembros del hogar no deben permitir a la persona prohibida entrar en las instalaciones y residencias del desarrollo de viviendas.

(49) Terminación del contrato de arrendamiento a quien no mude voluntariamente por ingresos excesivo de la familia durante 24 meses consecutivos.

(50) Los inquilinos no se le permite a permitir que cualquiera de a fuera use la lavandería para lavar ropa.

(51) No es permito a los inquilinos de rascacielos y Pfeifle Homes que instalen lavadora de ningún tipo en su unidad de viviendas.

(52) **El abandono de la unidad será motivo de terminación del contrato de arrendamiento.** Si la familia parece haber abandonado la unidad de vivienda sin avisar adecuadamente, BHA seguirá la leyes estatal y local de arrendadores e inquilinos relativos al abandono antes de tomar posesión de la vivienda. Si es necesario, la BHA asegurará la unidad de inmediato para evitar actos de vandalismo y otras actividades criminales.

(53) Está prohibido retirar, manipular o intentar desactivar cualquier detector de humo en cualquier zona del apartamento (incluida la retirada de batería). El incumplimiento puede resultar en desalojo.

(54) Cualquier otra infracción del contrato no indicada en esta sección.

(b) **La Autoridad dará un aviso por escrito de la propuesta de terminación del contrato de arrendamiento de:**

1. Al menos 30 días en caso de impago del alquiler.
2. Un periodo razonable teniendo en cuenta la gravedad de las situaciones (pero que no exceda los 30 días)
    a) Si se ve amenazada la salud o seguridad de otros residentes, empleados de la BHA o personas que residan en el vecindario de las instalaciones; o
    b) Si algún miembro del hogar ha participado en alguna actividad criminal relacionada con drogas o en delitos violentos; o
    c) Si algún miembro del hogar ha sido condenado por un delito grave.
3. En cualquier otro caso, 30 días.

(c) El aviso de terminación:

(1) El aviso de terminación al inquilino debe indicar las razones específicas de la terminación, informar al inquilino de su derecho a responder como desee y del derecho del inquilino a examinar documentos de la Autoridad directamente relevantes para la terminación o desalojo. [966.4 (1)(3)(ii)]

(2) Cuando la Autoridad esté obligada a ofrecer al Inquilino la oportunidad de una audiencia de queja, el aviso también debe informar al Inquilino del derecho a solicitar dicha audiencia según los procedimientos de quejas de la Autoridad. [966.4 (1)(3)(ii)

(3) Cualquier aviso de desalojo (o salida) que sea requerido por la ley estatal o local puede combinarse con, o ejecutarse simultáneamente, con el aviso de terminación del contrato de arrendamiento según esta sección. [966.4 (1)(3)(iii)]

El Aviso de Desalojo debe estar por escrito y especificar que, si el inquilino no abandona las instalaciones dentro del plazo legal aplicable, se tomarán las acciones correspondientes contra el inquilino, y el inquilino podrá estar obligado a pagar los costes de los honorarios judiciales y de abogados.

(4) Cuando la Autoridad esté obligada a ofrecer al Inquilino la oportunidad de una audiencia de queja bajo el procedimiento de quejas de la Autoridad para una queja relacionada con la terminación del contrato de arrendamiento, el contrato no podrá terminar (incluso si ha expirado cualquier Aviso de Desalojo según la ley estatal o local) hasta que haya expirado el periodo para solicitar una audiencia, o (si se solicita una audiencia) se haya completado el proceso de quejas. [966.4 (1)(3)(iv)]

(5) Cuando la Autoridad no esté obligada a ofrecer al Inquilino la oportunidad de una audiencia bajo el procedimiento de quejas y la Autoridad haya decidido excluir dicha queja del procedimiento de quejas la Autoridad, el aviso de terminación del contrato de arrendamiento debe **(a)** indicar que el Inquilino no tiene derecho a una audiencia de quejas sobre la terminación; **(b)** especificar el procedimiento judicial desalojo que debe utilizar la Autoridad para el desalojo e indicar que HUD ha determinado que este procedimiento de desalojo ofrece la oportunidad de una audiencia en un tribunal que contenga los elementos básicos del debido proceso según la definición de las regulaciones del HUD; y **(c)** indicar si el desalojo es por una actividad criminal que amenace la salud o seguridad de residentes o personal o por actividades criminales relacionadas con drogas. [966.4 (1)(3)(v)]

(6) La Autoridad puede desalojar a un inquilino de la vivienda mediante una acción judicial; o, como alternativa, la Autoridad puede desalojar mediante una acción administrativa si la ley de la jurisdicción permite el desalojo mediante acción administrativa, tras una audiencia administrativa de debido proceso y sin una resolución judicial de los derechos y responsabilidades de las partes.

Para desalojar sin iniciar una acción judicial, la Autoridad debe ofrecer al inquilino la oportunidad de una audiencia previa al desalojo mediante el procedimiento de quejas de la PHA. [966.4 (1)(4)(I)(ii)]. El aviso de audiencia informará a las personas con discapacidad sobre sus derechos a solicitar una adaptación razonable.

(7) Todos los avisos de terminación del contrato de arrendamiento incluirán una copia de los formularios HUD-5382 y HUD-5380 para acompañar el aviso de terminación. Cualquier inquilino que afirme que la causa del despido implica violencia doméstica, violencia de noviazgo, agresión sexual o acoso, de los cuales el inquilino o la persona afiliada al inquilino sea la víctima, tendrá la oportunidad de aportar documentación conforme a las políticas.

El aviso incluirá el siguiente lenguaje sobre adaptaciones razonables y la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA):

"Si usted o alguien de su familia es una persona con discapacidad y necesita adaptaciones específicas para utilizar plenamente nuestros programas y servicios, por favor contacte con la autoridad de vivienda." Y

"Si usted o alguien de su familia es víctima de violencia o abuso doméstico, por favor contacte con la Coordinadora de Violencia contra la Mujer de la BHA." 610-865-8386 o 8352.

(d) Los inquilinos pueden rescindir este contrato en cualquier momento dando **un aviso escrito con 15** días naturales.

(e) Al decidir desalojar por actividad criminales, la Autoridad tendrá la discreción de considerar todas las circunstancias del caso, incluyendo la gravedad del delito, el grado de participación o conocimiento de los miembros de la familia y los efectos que el desalojo tendría tanto en los familiares no involucrados en la actividad prohibida como en los vecinos de la familia. En los casos apropiados, la Autoridad puede permitir la continuidad de la ocupación por parte de los familiares restantes e imponer la condición de que los familiares que hayan realizado la actividad prohibida no residan ni visiten la unidad. La Autoridad puede exigir que un familiar que haya participado en el uso ilegal de drogas presente pruebas creyentes de la finalización exitosa de un programa de tratamiento como condición para poder residir en la unidad. [966.4 (1)(5)]

(f) Cuando la Autoridad desaloje a un inquilino de una vivienda por actividad criminal, deberá notificar a la oficina de correos local que sirve a esa unidad que dicha persona o familia ya no reside en la vivienda, por lo que la oficina de correos detendrá la entrega de correo para dichas personas y no tendrán motivo para regresar a la unidad. [966.4 (1)(5)(iii)(B)]

(g) Esta sección trata sobre las disposiciones para la terminación del contrato de arrendamiento, que deben incluirse en el contrato de arrendamiento según las regulaciones de HUD. Definiciones [24 CFR 5.100]

- **Violencia/Abuso en VAWA:** Uno o más incidentes de violencia doméstica, violencia de noviazgo, agresión sexual o acoso.

- **Víctima:** Cualquier víctima de violencia/abuso de la VAWA, independientemente de su orientación sexual, género, identidad, sexo o estado civil.

- **Persona afiliada:** El cónyuge, padre, hermano o hijo del inquilino, o cualquier individuo, inquilino o ocupante legal que viva en el hogar del inquilino; o cualquier persona que actúe como padre/tutor.

- **El Programa de Vivienda Cubierta:** Incluye el Programa de Vivienda Pública y el Programa de Vale de Elección de Vivienda (HCV) de BHA.

- **Violencia doméstica:** Incluye delitos graves o menores de violencia cometidos por un excónyuge o pareja íntima de la víctima, por una persona con la que la víctima comparte un hijo, por una persona que vive con o ha vivido con la víctima como cónyuge o pareja íntima, por una persona en situación similar a la del cónyuge de la víctima según las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción, o por cualquier otra persona contra una víctima adulta o juvenil que esté protegida de los actos de esa persona bajo las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción. El cónyuge o pareja íntima de la víctima incluye a una persona que está o ha estado en una relación social de naturaleza romántica o íntima con la víctima, según determine la duración de la relación, el tipo de relación y la frecuencia de interacción entre las personas involucradas en la relación.

- **Violencia en las citas:** Violencia cometida por una persona:
    1. Quién está o ha estado en una relación social de naturaleza romántica o íntima con la víctima; y
    2. Cuando la existencia de dicha relación se determina en función de los siguientes factores:

    i. La duración de la relación.

    ii. El tipo de relación; y

    iii. La frecuencia de interacción entre las personas involucradas en la relación.

  Nota: El patrón de comportamiento del delincuente puede ser el mismo que el de un delincuente de violencia doméstica.

- **Agresión sexual:** Cualquier acto sexual no consensuado prohibido por la ley federal, tribal o estatal, incluyendo cuando la víctima carece de capacidad para consentir.

- **Acoso:** Realizar un curso de conducta dirigido a una persona específica que podría llevar a que esta persona:

    1. Temor por la seguridad individual de la persona o por la seguridad de los demás; o
    2. Sufre un sufrimiento emocional considerable.

- **Amenaza actual o inminente:** Se refiere a un peligro físico real o que ocurriría en un periodo de tiempo inmediato y que podría resultar en la muerte o lesiones corporales graves. A la hora de determinar si una persona supondría una amenaza real e inminente, los factores a considerar incluyen:

    - La duración del riesgo,
    - La naturaleza y gravedad del posible daño,
    - La probabilidad de que ocurra el daño potencial y el tiempo antes de que ocurra dicho daño.
- **Bifurcar:** Dividir un contrato de arrendamiento por ley, sujeto a la permisibilidad de dicho proceso según los requisitos del programa cubierto por HUD aplicable y la ley estatal o local, de modo que ciertos inquilinos o ocupantes legales puedan ser desalojados o expulsados y los inquilinos o ocupantes legales restantes puedan seguir residiendo en la unidad bajo los mismos requisitos del contrato o según se pueda modificar según la elegibilidad para la ocupación continua, organizaciones sin ánimo de lucro o con fines de lucro.

- **Actividad Delictiva Violenta**: significa cualquier actividad delictiva cuyos elementos tengan como uno de sus elementos el uso, intento de uso o amenaza de uso de fuerza física lo suficientemente sustancial como para causar, o ser razonablemente probable de causar, lesiones corporales graves o daños a la propiedad.

- **Actividad delictiva relacionada con drogas:** significa la fabricación, venta, distribución o uso ilegal de una droga, o la posesión de una droga con la intención de fabricar, vender, distribuir o usar la droga.

- **Droga:** Una sustancia controlada según la definición del artículo 102 de la Ley de Sustancias Controladas [21 U.S.C. 802].

- **Hogar:** La familia y el auxiliar residente aprobado por la PHA. El término hogar también incluye a niños en acogida y/o adultos en acogida que han sido aprobados para residir en la unidad [HUD-50058, Folleto de instrucciones, p. 65].

- **Persona cubierta**: Un inquilino, cualquier miembro del hogar del inquilino, un invitado u otra persona bajo el control del inquilino.

- **Invitado** significa una persona que permanece temporalmente en la vivienda con el consentimiento de un inquilino u otro miembro del hogar que haya expresado o implícito la autoridad para consentirlo en nombre del inquilino.

- **Otra persona bajo el control del inquilino:** La persona, aunque no reside como invitado en la vivienda, está, o estaba en el momento de la actividad en cuestión, en las instalaciones debido a una invitación del inquilino u otro miembro del hogar que haya expresado o implícito la autoridad para consentir en nombre del inquilino. En ausencia de pruebas en contrario, una persona que esté temporal o de forma infrecuente únicamente en el inmueble únicamente para fines comerciales legítimos no está bajo el control del inquilino.

- **Inmuebles:** El edificio, complejo o desarrollo en el que se encuentra la vivienda pública o asistida, incluyendo áreas comunes y terrenos.

XV. Exención

Ningún retraso o incumplimiento por parte de la Autoridad en el ejercicio de cualquier derecho bajo este contrato de arrendamiento, y ningún ejercicio parcial o único de dicho derecho constituirá una renuncia (postal o prospectiva) a ese u otro derecho, expresamente dispuesto en este caso.

XVI. Estándares de limpieza

Para mejorar la calidad de vida y las condiciones de los apartamentos propiedad de y administrados por Bethlehem Housing Authority, se han desarrollado para todos los inquilinos estándares de limpieza uniformes para la limpieza de los inquilinos.

(a) **Responsabilidad de Autoridad:**
Los estándares de limpieza que se sigan se aplicarán de forma justa y uniforme a todos los inquilinos. La Autoridad inspeccionará cada unidad al menos una vez al año, o cuando lo considere necesario para determinar el cumplimiento de los estándares. Al completar una inspección, la Autoridad notificará por escrito al inquilino si no cumple con los estándares de limpieza. La Autoridad concertará una cita con el inquilino en un plazo de dos semanas y le informará sobre las correcciones específicas necesarias para establecer el cumplimiento, indicara que hay entrenamiento disponible y hará que el inquilino firme una certificación de entrenamiento de limpieza de su aceptación para el entrenamiento o de rechazarla. El entrenamiento estará disponible sin coste alguno para cualquier inquilino que solicite o necesite ayuda para cumplir con los Estándares de Limpieza.

(b) **Procedimiento para seguir cuando un inquilino no pasa las inspecciones de su unidad de vivienda:**

(1) Cuando un inquilino no pasa la inspección inicial de limpieza, se realizará una inspección de seguimiento en un plazo de dos semanas desde la fecha en que la gerencia se reúne con los inquilinos, revisará su inspección fallida, las correcciones necesarias y ofrecerá el entrenamiento disponible que consiste en un vídeo.

(2) Si, en la inspección de seguimiento, el inquilino no pasa la inspección, la unidad será inspeccionada de nuevo en treinta (30) días.

(3) Si la unidad de vivienda no pasa la inspección de seguimiento de (30) días, el contrato de arrendamiento del inquilino se terminará inmediatamente. El incumplimiento de tres inspecciones fallidas constituirá una violación de los términos del contrato de arrendamiento.

(4) Si el inquilino tiene una discapacidad y el acaparamiento o desorden está relacionado con su discapacidad, el inquilino puede solicitar una adaptación razonable para detener el desalojo y/o concederle más tiempo para limpiar o corregir el problema y explicar por qué podrá solucionarlo. En la solicitud de adaptación razonable del inquilino, el inquilino debe indicar el tiempo razonable para limpiar y eliminar el desorden, y cuándo estará listo para otra inspección de la unidad de vivienda. Luego la autoridad programará otra inspección de la unidad. Nota: El tiempo razonable y la inspección no pueden superar noventa (90) días.

(5) Esta adaptación razonable puede ser una excepción o un ajuste al plazo del contrato de arrendamiento. El inquilino puede solicitar una adaptación razonable en persona, por teléfono o por escrito, pero lo mejor es poner la solicitud por escrito para que conserve una copia de la solicitud. Si la discapacidad del inquilino no es evidente, debe aportar una verificación por parte de un proveedor de atención médico profesional que explique cómo se relaciona la adaptación razonable con la discapacidad. El médico no necesita revelar el diagnóstico del inquilino. Si el inquilino no puede corregir el problema, deberá asistir a la audiencia de desalojo.

(6) Ningún inquilino será desalojado por su discapacidad, sino porque no cumplir con los estándares de limpieza de la autoridad. Como el inquilino vive en una unidad de vivienda pública subvencionada, debe tener la capacidad de cumplir con el estándar de limpieza de la autoridad o planear que alguien le ayude a cumplir con dichos estándares. Si un inquilino no puede hacer ningún ajuste razonable que le permita cumplir con el estándar de limpieza, entonces debe buscar una vivienda más adecuada y mudarse de la unidad de vivienda a su propio coste.

(7) Si el inquilino vive en los condados de Lehigh o Northampton y tiene problemas de vivienda relacionados con acumulación o desorden, puede llamar al 610-317-5322. Las agencias gubernamentales pueden ayudar, o los siguientes recursos:

- Residentes de Lehigh County pueden llamar a la oficina de Lehigh County Office of Aging and Adult Services al 610-782-3034.
- Residentes de Northampton County pueden llamar a Northampton County Area Agency on Aging at 610-559-3245.
- Northampton County Mental Health, Early Intervention, or Developmental Programs al 610-9747555.
- Residentes de Lehigh and Northampton Counties con discapacidad deben llamar al Lehigh Valley Center of Independent Living at 610-770-9781 or www.lvcil.org.
- Si un inquilino tiene una discapacidad y no cuenta con un gestor de casos intensivo, debe preguntar a su médico si cree que un gestor intensivo le sería útil. Un gestor de casos intensivo puede ayudar al inquilino a abordar su comportamiento de acumulación o desorden, o conectar a los inquilinos con recursos locales que puedan ayudar.
- Si el inquilino no tiene familiares o amigos que ayuden a limpiar o eliminar el desorden, también puede contactar con miembros de su organización comunitaria, iglesia, sinagoga, mezquita o templo para ver si pueden ayudar. Pueden contactar con organizaciones benéficas o visitar páginas web como www.hoardingcleanup.com or www.helpforhoarders.com para recursos y ayuda.

(c) **Responsabilidad del Inquilino:**

El inquilino debe cumplir con los estándares de limpieza establecidos a continuación.

Falta de cumplimiento de los Estándares de Limpieza resultará en una violación de los términos del contrato de arrendamiento y puede conllevar el desalojo.

(d) **Estándares de Limpieza de BHA:**

General –

(1) Las paredes deben estar limpias y libres de suciedad, grasa, agujeros, telarañas y huellas dactilares.
(2) Los suelos deben estar limpios, transparentes, libres de suciedad, grasa, manchas y cortadoras, y libres de peligros.
(3) Los techos deben estar limpios y libres de manchas y telarañas.
(4) Las ventanas deben estar limpias, no clavadas y libres de desorden. Las persianas deben estar intactas.
(5) La carpintería debe estar limpia y libre de polvo, surcos o arañazos.
(6) Las puertas deben estar limpias y libres de grasa, huellas dactilares y desorden. Debe haber topes de puerta presentes. Las cerraduras deberían funcionar.
(7) Las unidades de calefacción y radiadores deben estar limpios y libres de polvo, telarañas y desorden.
(8) La basura debe desecharse correctamente y no dejarse en la unidad.
(9) Toda la unidad debe estar libre de cualquier tipo de infestación de roedores o insectos. En toda la unidad, incluidas las zonas de almacenamiento de alimentos, la limpieza debe ser de tal forma que no contribuya a la infestación de roedores o insectos (cucarachas, chinches, etc.).
(10) Toda la unidad debe estar limpia y libre de suciedad, grasa, moho y desorden.
(11) Los caminos deben estar libres de muebles, electrodomésticos, basura y desorden.
(12) Los armarios y despensas deben estar limpios y libres de desorden.
(13) Toda la unidad debería estar libre de olores.
(14) El estacionamiento debe estar libre de coches abandonados, motos, bicicletas y pertenencias de los inquilinos. No debe haber reparaciones ni lavado de coches en ningún estacionamiento de los desarrollos de familia ni en los rascacielos, ni en las zonas comunes de BHA. Los estacionamientos, entradas de vehículos y plazas de estacionamiento deben estar libres de grasa y aceite. Los automóviles inoperativos deben ser retirados.
(15) La lavandería debería estar limpia y libre de desorden.
(16) La unidad debe estar libre de excrementos animales y olor.
(17) La unidad debe estar libre de montones de objetos y ropa en exceso. Libre de montones de desorden.
(18) Las salidas y entradas deben estar libres de desorden o objetos que bloqueen.
(19) Toda la unidad debe estar libre de desorden y de condiciones de riesgo. Los inquilinos deben reducir el desorden para evitar infestaciones de insectos que puedan causar problemas y riesgos de salud, incendios u otros problemas de inseguridad para ellos, familiares, visitantes y otros inquilinos.

(e) Cocina –

(1) La estufa y el horno deben estar limpios y libres de comida y grasa.

(2) La nevera debe estar limpia. La puerta del congelador debe cerrarse correctamente y el congelador debe mantenerse libre de hielo.

(3) Los armarios deben estar limpios y ordenados. Las superficies y encimeras de los armarios deben estar libres de grasa, comida derramada y desorden. Los armarios y encimeras no deben estar sobrecargados ni desordenados. El almacenamiento bajo el fregadero debe limitarse a objetos pequeños o artículos livianos para permitir el acceso a reparaciones. No se deben guardar ollas y sartenes pesadas debajo del fregadero.

(4) El extractor debe estar limpio, libre de grasa y de polvo.

(5) El fregadero debe estar limpio, libre de grasa, basura y platos sucios. Los platos sucios deben lavarse y guardarse rápidamente.

(6) Las zonas de almacenamiento de alimentos deben estar ordenadas y limpias, sin derramar comida y sin desorden.

(7) La basuradebe almacenarse en un recipiente cubierto hasta que se traslade a la zona de desecho.

(f) Baños –

(1) El inodoro y el depósito deben estar limpios y sin olores.
(2) La bañera y la ducha deben estar limpias y libres de hongos y moho excesivos. Cuando corresponda, las cortinas de ducha deben estar en su sitio y de longitud adecuada. La bañera y la ducha deben estar libres de desorden.
(3) El baño debe estar limpio.
(4) Los extractores deben estar limpios y libres de polvo.
(5) El suelo debe estar limpio y seco, y libre de desorden.

(g) Áreas de almacenamiento/cobertizos –

(1) El cobertizo debe estar ordenado, limpio y libre de desorden.

(2) No se deben almacenar materiales altamente inflamables en el cobertizo, ni en ningún lugar de la unidad de vivienda, ni fuera de la vivienda.
(3) Las demás zonas de almacenamiento deben estar limpias, ordenadas y libres de peligros y desorden.

(h) Fuera del apartamento

Los siguientes estándares se aplican a los inquilinos según el lugar de su unidad de vivienda.

1. Los jardines deberían estar libres de escombros, basura y coches abandonados. Las paredes exteriores deberían estar libres de grafitis.
2. Los porches (delanteros y traseros) deben estar limpios y libres de desorden, y sin peligros. Ningún objeto almacenado en el porche debe impedir, dificultar, ni interferir con el acceso a la unidad de vivienda.
3. Los escalones (delanteros y traseros) deben estar limpios, libres de desorden y de peligros.
4. Las aceras deben estar limpias y libres de peligros.
5. Las puertas de tormenta deben estar limpias y con cristales o mosquiteras intactas.
6. Las estaciones deberían estar libre de coches abandonados y desorden. No debería haber reparaciones de coche.
7. Los pasillos deben estar limpios y libres de desorden y peligros, incluso en los rascacielos. Los inquilinos no deben guardar sus pertenencias en los pasillos de los rascacielos.
8. Las escaleras deben estar limpias y despejadas.
9. Las zonas de lavandería deben estar limpias y ordenadas. Quita pelusas de las secadoras después de usarlas.
10. Las puertas de la sala de servicios y de la sala de máquinas deben estar libres de desorden, escombros, motos, piezas de vehículos y cualquier otro objeto o material inflamable.

(i) **Acumulación/Unidad de desorden:**

(a) Los inquilinos no deben adquirir ni mantener una acumulación excesiva de bienes/objetos/electrodomésticos, lo que resultará en una unidad demasiado desordenada.
(b) Los inquilinos no deben guardar pilas de papeles o objetos, por lo que deben crear caminos para caminar por una habitación o toda la vivienda.
(c) Los inquilinos no deben tener más animales de los que pueden cuidar de forma sanitaria.
(d) Los inquilinos no deben crear desorden excesivo que hacen difícil para caminar por la vivienda, aumentando las probabilidades de que la familia del inquilino, visitantes y ellos mismos tropiecen y caigan, o causen un incendio o una situación peligrosa.
(e) Los inquilinos no deben acumular desorden hasta el punto de que las salidas de emergencia no sean utilizables, y la propiedad ya no cumpla con la normativa.
(f) Los inquilinos no deben saturar la vivienda con pertenencias acumuladas que supongan un riesgo de incendio, especialmente objetos inflamables como papeles, cajas o ropa.
(g) Si la autoridad considera preocupación por la cantidad de desorden en la vivienda de un inquilino, especialmente si el desorden representa un riesgo de incendio, de tropiezos, o si alberga ratones, cucarachas, chinches, arañas, etc., o el inquilino no reduce el desorden para evitar infestaciones de insectos que puedan causar problemas de salud, incendios u otros problemas de inseguridad para sí mismos, familia del inquilino, visitantes y otros inquilinos, la autoridad exigirá al inquilino que limpie, organice y elimine el desorden. Falta de cumplimiento de dicha solicitud constituirá una violación del contrato de arrendamiento y la terminación del contrato.

AL FIRMAR LA SEGUNDA PARTE DE ESTE CONTRATO, EL INQUILINO ACEPTA QUE TODAS LAS DISPOSICIONES DE LA PARTE UNO Y DOS DE ESTE CONTRATO HAN SIDO LEIDO Y COMPRENDIDOS, Y ADEMAS ESTA DE ACUERDO DE ESTAR SUJETO A ESTAS DISPOSICIONES Y CONDICIONES TAL COMO ESTÁN ESCRITO.

LA COPIA DE ADVERTENCIA SOBRE PINTURA A BASE DE PLOMO, SEGÚN LO EXIGE HUD, SIGUE ESTE CONTRACTO DE ARRENDAMIENTO.

PARTE II:

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL
Revisión efectiva. 01/2027

ESTE ACUERDO se firma entre Bethlehem Housing Authority (en adelante llamada "BHA"), y _____ (en adelante llamado "Inquilino" o "Residente"), y entra **en effectivo a partir de esta fecha:** _____ [966.4 (a)]

(1) Unidad: Que la PHA, basándose en las declaraciones del inquilino sobre los ingresos del inquilino, composición del hogar y necesidad de vivienda, alquila al inquilino, (bajo los Términos y Condiciones descritos en la Parte I de este contrato de arrendamiento) la **unidad de vivienda LOCALIZADA en** _____ (y en adelante llamada "local") para ser ocupados exclusivamente como residencia privada por el inquilino y el hogar. [966.4 (a)]

(2) Composición del hogar: El hogar del inquilino está compuesto por las personas que se enumeran a continuación. (Excepto el jefe o el cónyuge), cada miembro del hogar debe indicarse por edad, de **mayor a menor**. [966.4 (a)(2)]

Nombre	relación	Edad	Fecha de nacimiento	# Seguro Social
1.	Cabeza			
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				

(3) Plazo: El plazo de este contrato debe ser de uno (1) año natural, renovado según lo estipulado en la Parte I: II. (a) del Contrato de Arrendamiento. A menos que se modifique o termine de otra manera, este contrato de arrendamiento se renovará automáticamente por el periodo sucesivo de un (1) mes natural. [966.4 (a)(1)]

(4) Alquiler de _____ a _____ $ _____ (Prorrateado/No Prorrateado)
Tu alquiler mensual es de $ _____
Con una deducción de subsidio por servicios de utilidad $ _____
O más el cargo adicional de electrodomésticos de $ _____
El alquiler neto mensual es (la cantidad que pagas) $ _____

El alquiler debe PAGAR por adelantado el primer día de cada mes y se considerará atrasado después del **quinto** día natural del mes. Se cobrará un cargo de $**20,00** por el alquiler pagado **después del quinto día natural** del mes. [966.4 (b)(1)]

El alquiler y otros cargos solo pueden pagarse enviándolo por correo a: Bethlehem Housing Authority, P. O. Box 25089, Lehigh Valley, PA 18002-5089.

(5) Servicios de utilidad y electrodomésticos: Servicios suministrados por PHA [966.4 (b)(1)]

Si se indica con una (X) a continuación, la PHA proporciona la utilidad indicada como parte del alquiler de la propiedad: ( ) Electricidad ( ) Gas natural ( ) Calefacción (X) Basura (otros): _____

Si se indica una (X) a continuación, la Autoridad deberá proporcionar los siguientes electrodomésticos para el local: (X) Estufa ( ) Refrigerado ( ) Horno de convección/Microondas

(6) Servicios pagados por los inquilinos [913.102]

Si mensualmente la Autoridad proporciona un subsidio por servicios de utilidad, el Inquilino debe utilizarla para pagar directamente al proveedor de servicios de utilidades por los servicios indicados con una (X) a continuación:

( ) Electricidad ( ) Gas ( ) Calefacción ( ) Agua caliente ( ) Gas para la estufa ( ) Otros: _____

La asignación de subsidio por servicios de utilidades no puede utilizarse para pagar facturas de televisión, cable, teléfono u otras facturas.

(7) Cargos por electrodomésticos excesivo (No es aplicable a inquilinos que pagan utilidades directamente a los proveedores de servicios). Los cargos por electrodomésticos excesivo se deben a lo siguiente: [966.4 (b)(2)]

Aire acondicionado: Se pagará un cargo adicional de $ _____ al mes por cada aire acondicionado en las instalaciones durante cinco (5) meses (de mayo a septiembre).

Otros electrodomésticos: Si se marca a continuación, habrá un cargo adicional mensual por cada mes de ocupación de cada electrodoméstico excesivo en el local.

( ) Congelador $_____ ( ) Refrigerado extra $ _____

( ) Segunda tele $_____ ( ) Lavavajillas portátil $ _____

( ) Otros $_____ ( ) Otros $ _____

(8) **Depósito de seguridad:** El inquilino acepta pagar _____ **dólares** como depósito de seguridad. Consulte la Parte I de este contrato de arrendamiento para información sobre el tratamiento del depósito de seguridad. [966.4 (b)(5)]

(9) **Servicio comunitario**: El inquilino acepta participar y cumplir todos los requisitos del Servicio Comunitario. Cualquier hora de servicio comunitario que se deba en el momento de la mudanza debe ser recuperada antes de ser readmitida en Bethlehem Housing Authority.

(10) **Familias con ingresos excesivos de límites**: El inquilino acepta mudarse porque la familia ha alcanzado ingresos excesivos durante 24 meses consecutivos exigidos por el HUD.

(11) **Ejecución**: Por la firma del inquilino que aparece abajo, el inquilino y el hogar acuerdan con los términos y condiciones de la Parte I y II de este contrato de arrendamiento y todos los documentos adicionales incluidos en el contrato por referencia.

Por la(s) firma(s) a continuación, reconocemos que las disposiciones de la Parte I y II de este Contrato de Arrendamiento han sido recibidas y explicadas detalladamente a mí/nosotros.

JEFE DE HOGAR: _____ **DATE** _____

CO-JEFE DE HOGAR: _____ **DATE** _____

GERENTE: _____ **DATE** _____

TESTIGO: _____ **DATE** _____

CERTIFICACIÓN DE INQUILINOS

Yo/Nosotros certificamos que yo/nosotros y otros miembros de mi hogar no hemos cometido ningún fraude en relación con ningún Programa Federal de Asistencia de Vivienda, a menos que dicho fraude haya sido completamente revelado a la Autoridad antes de la firma del contrato de arrendamiento, o antes de la aprobación de la Autoridad para la ocupación de la vivienda por parte del miembro del hogar.

Yo/Nosotros certificamos además que toda la información o documentación presentada por mí u otros miembros del hogar a la Autoridad en relación con cualquier Programa Federal de Asistencia de Vivienda (antes y durante el plazo del contrato de alquiler) es verdadera y completa según mi mejor conocimiento y creencia.

Jefe de Hogar Firma/Fecha **Co-Jefe de Hogar Firma/Fecha**

ACCESORIOS:

Si se indica con una (X) a continuación, la Autoridad ha proporcionado al Inquilino los siguientes anexos e información:

(X) Parte I de este contrato de arrendamiento

(X) Procedimiento de Quejas

(X) Cuidado con el envenenamiento por pintura con plomo

( ) Política de mascotas o animales de asistencia, cuando sea aplicable

(X) Cargos estándar de mantenimiento (más reciente)

(X) Paquete de Arrendamiento

(X) Política de no fumar

( ) Otros:

(X) Formularios HUD-5380 y HUD-5382 de la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA)

DECLARACIÓN DE RECEPCIÓN DE INFORMACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE EXPLICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Yo/Nosotros hemos recibido una copia de la información anterior. La información anterior me ha sido explicada a mí/o a nosotros.

Jefe de Hogar Firma/Fecha **Co-jefe de Hogar Firma/Fecha**

HORAS: 8:00 AM to 4:30 PM

TELÉFONO DE MANTENIMIENTO Y EMERGENCIAS: **(610) 865-8319 (SERVICIO 24 HORAS, FINES DE SEMANA y FESTIVOS INCLUIDOS)**

Objetos entregados al inquilino que deben ser devueltos al mudarse:

( ) Tarjeta de Acceso/Fob
( ) Llave del apartamento
( ) Llave del buzón
( ) Llave de Área de Almacenamiento
( ) Rastrillo
( ) Pala
( ) Contenedor de reciclaje
( ) Otros
( ) Otros
( ) Otros