

BETHLEHEM HOUSING AUTHORITY

PART I:

RESIDENTIAL LEASE AGREEMENT: TERMS AND CONDITIONS

THIS LEASE AGREEMENT (called the "Lease") is between the Bethlehem Housing Authority and the Tenant named in Part II of this Lease (called "Tenant"). [Title 24 CFR 966.4 (a)]

I. Description of the Parties and Premises: [966.4 (a)]

- (a) The authority, using verified data regarding the family income, assets, deductions, composition, needs, Leases to the Tenant, the property (called "premises" or "dwelling unit") as described in Part II of this Lease Agreement is subject to the terms and conditions contained in this Lease. [966.4 (a)]
- (b) Premises must be used only as a private residence, solely for the Tenant and the household members named on Part II of the Lease. The authority may, by prior written approval, consent to the Tenant's use of the unit for legal profit-making activities incidental to the residential use subject to the authority's policy on such activities. [966.4 (d) (1 & 2)]
- (c) Any additions to the household members named on the Lease, including Live-in Aides and foster children, but excluding natural births, require the advance written approval of the authority. Such approval will be granted only if the new family members pass the authority's screening criteria, and a unit of the appropriate size is available. Permission to add Live-in Aides and foster children shall not be unreasonably refused. [966.4 (a)(2) & (d)(3)(I)]

The tenant agrees to wait for the authority's approval before allowing additional persons to move into the Premises. Failure on the part of the Tenant to comply with this provision is considered a serious violation of the material terms of the Lease, which may result in termination of the Lease by Section XVI. [966.4 (f)(3)]

- (d) Deletions (for any reason) from the household members named on the Lease shall be reported by the Tenant to the authority in writing, within **10 calendar days** of the occurrence. [966.4 (c)(1)(2) & (f)(3)]

II. Lease and Amount of Rent

- (a) Unless otherwise modified or terminated by Section XVI, this Lease shall automatically be renewed on a month to month. [966.4 (a)(1)]

The rent amount is stated in Part II of this Lease. Rent shall remain in effect unless adjusted by the authority in accordance with Section VII herein. [966.4 (c)]

The amount of the Total Tenant Payment and Tenant Rent shall be determined by the authority in compliance with HUD regulations and requirements and by the authority's Admissions and Continued Occupancy Policy (ACOP). [966.4 (c)]

- (b) **Rent is DUE and PAYABLE in advance on the first day of each month and shall be considered delinquent after the fifth calendar day of the month.** Rent may include utilities as described in Section VII below and include all maintenance services due to normal wear and tears. [966.4 (b)(1), (e)(1) & (3)]

When the authority makes any change in the amount of Total Tenant Payment or Tenant Rent, the authority shall give written notice to the Tenant. The notice shall state the new amount and the date from which the new amount is applicable. Rent redeterminations are subject to the Administrative Grievance Procedure.

The notice shall also state that Tenant may ask for an explanation of how the amount is computed by the authority. If the Tenant asks for an explanation, the authority shall respond in a reasonable time. [966.4 (c)(4)]

III. Other Charges

In addition to rent, the Tenant is responsible for the payment of certain other charges specified in this Lease. The type(s) and amounts of other charges are specified in Part II of this Lease Agreement. Other charges can include: [966.4 (b)(2)]

- (a) **Maintenance costs** – The cost for services or repairs due to intentional or negligent damage to the dwelling unit, common areas, or grounds beyond normal wear and tear, caused by the Tenant, household members, or guests. When the authority determines that needed maintenance is not caused by normal wear and tear, Tenant shall be charged for the cost of such service, either by the Schedule of Maintenance Charges posted by the authority or (for work not listed on the Schedule of Maintenance Charges) based on the actual cost to the authority for the labor and materials needed to complete the work. If overtime work is required, overtime rates shall be charged. [966.4 (b)(2)]
- (b) **Excess Utility Charges** – At Developments or High Rises where utilities are provided by the authority, a charge shall be assessed for excess utility consumption due to the operation of major Tenant-supplied appliances. This charge does not apply to Tenants who pay their utilities directly to a utility supplier. [966.4 (b)(2)]
- (c) **Late Charges** – A charge of **\$20.00** will be charged for rent paid after the **fifth** calendar day of the month. [966.4 (b)(3)] The Authority shall provide written notice of the amount of any charge in addition to Tenant Rent, and when the charge is due. Charges in addition to rent are due no sooner than **two weeks** after the Tenant receives the authority's written notice of the charge. [966.4 (b)(4)]
- (d) **Returned Check Charges** – Rent will be considered unpaid when a check is returned as NSF, stop payment, or written on a closed account. The **first occurrence** of a check returned for these reasons will result in a charge of **\$16.50** on the Tenant's account, plus any applicable late charges. **Subsequent occurrences in the same year** will result in charges of **\$25.00 each**, plus any applicable late charges.

IV. Payment Location

Remittance of rent payments and/or other charges will only be accepted via mail to Bethlehem Housing Authority, P. O. Box 25089, Lehigh Valley, PA 18002-5089. However, if needed as reasonable accommodation, the Authority shall make other arrangements for payment of rent. The Authority will not accept cash. [8.24 (a)(1)(2) and (b)]

V. Security Deposit

- (a) **Tenant Responsibilities:** Tenant agrees to pay an amount equal to \$_____ or one month's Total Tenant Payment not to exceed **\$100.00**. The elderly, handicapped, or disabled shall pay **\$50.00**. The dollar amount of the security deposit is noted in Part II of this Residential Lease. [966.4 (b)(5)]
- (b) Tenants may terminate this Lease at any time by giving **fifteen (15) days'** written notice. The Security Deposit may not be used to pay rent or other charges while Tenant occupies the dwelling unit. No refund of the Security Deposit will be made until the Tenant has vacated, and the dwelling unit has been inspected by the authority.
- (c) **Authority's Responsibilities:** The authority will use the Security Deposit at the termination of this Lease:
 - 1. To pay the cost of any rent or any other charges owed by the Tenant at the termination of this Lease.

2. To reimburse the cost of repairing any intentional or negligent damages to the dwelling unit caused by the Tenant, household members, or guests.
- (d) The authority shall not charge an increased security deposit for Tenants with disabilities, who are wheelchair-bound and/or have service, emotional, or companion animals that deem necessary as reasonable accommodation.

The return of a security deposit shall occur within **30 calendar days** after the Tenant moves out, in accordance with the Landlord Tenant Law of Pennsylvania. The authority agrees to return the Security Deposit plus accrued interest (subject to applicable laws), if any, to the Tenant when he/she vacates, less any deductions for any costs indicated above, so long as the Tenant furnishes the authority with a forwarding address. If any deductions are made, the authority will furnish the Tenant with a written statement of any such costs for damage and/or other charges deducted from the Security Deposit.

VI. Utilities and Appliances [966.4 (b)(1)]

- (a) **Authority-Supplied Utilities:** If indicated by an (X) on Part II of the Lease Agreement, the authority will supply the indicated utility: electricity, natural gas, heating fuel, water, and sewer service. The authority will not be liable for the failure to supply utility service for any cause whatsoever beyond its control.

If indicated by an (X) on Part II of the Lease Agreement, the Authority will provide a cooking range and refrigerator. Other major electrical appliances, air conditioners, freezers, extra refrigerators, washers, dryers, etc., may be installed and operated only with the written approval of the Authority. A monthly service charge will be payable by the Tenant where applicable for the electricity used in the operation of such appliances, as shown on the Schedule posted in the Development/High Rise Office. [966.4 (b)(2)]

Tenant-Paid Utilities: If Tenant resides in a Development where the authority does not supply electricity, natural gas, or heating fuel, an Allowance for Utilities shall be established, appropriate for the size and type of dwelling unit for utility Tenant pays directly to the utility supplier. The Total Tenant Payment less the Allowance for Utilities equals Tenant Rent. If the Allowance for Utilities exceeds the Total Tenant Payment, the Authority will pay a Utility Reimbursement to the utility supplier or Tenant each month. [5.603] Relief from payment of utility supplier billing more than the allowances for tenant-paid utilities, may be granted upon a tenant's request as reasonable accommodation for households with a person who has disabilities, to cover the cost of higher utility consumption necessitated by the disability-related medical equipment.

- (b) **Revision Because of Utility Allowance Rate Changes:** The authority may revise its allowances during the term of the Lease and shall give the tenant **30 calendar** days written notice of the revised allowance along with any resultant changes in Tenant Rent or Utility Reimbursement. [965.502 (b)] If the Tenant's actual utility bill exceeds the Allowance for Utilities, the Tenant shall be responsible for paying the actual bill to the supplier. If the Tenant's actual utility bill is LESS than the Allowance for Utilities, the Tenant shall receive the benefit of such saving.
- (c) **Tenant Responsibilities:** Tenant agrees not to waste the utilities provided by the authority and to comply with any applicable law, regulation, or guideline of any governmental entity regulating utilities or fuels. [966.4 (f)(8)]

The tenant agrees to **connect utilities in the name of the Head or Co-Head of household only** and agrees to notify the authority if utilities are terminated for non-payment.

Tenants also agree to abide by any local ordinance or House rules restricting or prohibiting the use of kerosene heaters in multi-dwelling units.

VII. Terms and Conditions

The following terms and conditions of occupancy are made a part of the Lease.

- (a) **Use and Occupancy of Dwelling:** Tenant shall have the right to exclusive use and occupancy of the dwelling unit for Tenant and other household members listed on the Lease. With the prior written consent of the authority, members of the household may engage in legal profitmaking activities in the dwelling unit incidental to the residential use. [966.4 (d)(1) & (2)]
- (b) **Ability to comply with Lease terms:** If, during the term of this Lease, Tenant, because of physical or mental impairment, is no longer able to comply with the material provisions of this Lease and cannot make arrangements for someone to aid him/her in complying with the Lease, and the authority cannot make any reasonable accommodation that would enable Tenant to comply with the Lease; THEN, the authority may designate member(s) of Tenant's family, to find more suitable housing and move Tenant from the dwelling unit at Tenant's expense. If there are no family members who can or will take responsibility for moving the Tenant, the authority will work with appropriate agencies to secure suitable housing and will terminate the Lease by Section XIV of this Lease.

At the time of admission, all Tenants can identify the family member(s) to be contacted if they become unable to comply with Lease terms.

- (c) **Redetermination of Rent, Dwelling Size, and Eligibility. The rent amount as fixed in Part II of the Lease Agreement is due each month until changed as described below.**

- (1) The status of each family is to be re-examined annually. [5.617 (a)(1)]
- (2) Tenant must supply the authority, when requested, with accurate information about family composition, age of family members, income and source of income of all family members, assets, and related information necessary to determine eligibility, annual income, adjusted income, and rent. [5.617 (b)(2)]

Failure to supply such information when requested is considered a serious violation of the terms of the Lease, and the Authority may terminate the Lease.

All information must be verified. Tenant agrees to comply with the Authority's requests for verification by signing release waiver forms for third-party sources, presenting documents for review, or providing other acceptable forms of verification. [966.4 (c)(2)]

The authority shall give the Tenant adequate notice of what actions the Tenant must take and of the date by which any such action must be taken for compliance under this section. This information will be used by the authority to decide whether the amount of the rent should be changed and whether the dwelling size is still appropriate for Tenant's needs.

This determination will be made by the ACOP, which can be found in the Family Development Office, Central Office, and on BHA website: Bethlehemhousing.org. A copy of the policies can be furnished on request at the expense of the person making the request.

- (3) Policies for tenants to report changes to the annual adjusted income or household composition that occur between annual reexamination:
 - (a) BHA requires tenants on income-based rent to report all changes in family circumstances concerning family composition, income, and assets, that may affect rent and unit size that occur between annual reexaminations within 10 business days of the change. BHA will process interim reexaminations for changes that occur between annual reexaminations in total tenant income that exceeds \$200 per month or \$2,400 per year. Once all documentation is received from the tenant validating the reason for an interim reexamination, the BHA will determine if an interim is due and will complete the process within 30 days.

- (b) **If it is discovered that the Tenant has misrepresented** the facts upon which the rent is based to be charged less rent, then the Authority may apply an increase retroactively to the first day of the month following the date of the change leading to the interim reexamination of family income. No 30 days' notice is required. BHA will not reimburse the tenants for any overpayments when the overpayments are clearly caused by the tenants.
 - (c) If at the time of the annual reexamination, tenant declarations were used on a provisional basis due to the lack of third-party verification, and third-party verification becomes available, the BHA will conduct an interim reexamination.
 - (d) The BHA may conduct an interim re-examination at any time to correct an error in a previous reexamination or during a fraud/misrepresentation of income.
 - (e) Tenants may report any increase in their childcare expenses or permissive deductions of child support to another BHA household within ten (10) business days. The BHA will conduct an interim if rent decrease is \$10 or more. Tenants do not have to report any decreases in childcare expenses. It will be picked up at their next annual reexamination.
 - (f) For Elderly and Disabled Head of Household or Co-Head, tenant may report any increases in their Health and Medical Care Expenses within ten (10) business days. The BHA will conduct an interim if rent decrease is \$10 or more. Tenants do not have to report any decreases in health and medical care expenses. It will be picked up at their next annual reexamination.
 - (g) **After the initial Over-Income determination is made**, BHA must conduct an income reexamination 12 months later to determine if the family remains over-income even if the family is paying flat rent and/or the date no longer coincides with the family's original annual reexamination date. An income reexamination to determine if a family remains over-income does not reset the family's normal annual reexamination date. If BHA discovers through an annual or interim income reexamination during the 24-month grace period that a previously over-income family is below the over-income limit, the family is no longer over-income. In this case, a previously over-income family would be entitled to a new 24-consecutive-month grace period if the family's income once again exceeds the over-income limit.
 - (h) **Over-income families can only request an interim** determination of rent during the initial 24-month period following initial over-income. Over-income families will not be required to complete annual certification after the initial 24-month period. Termination of tenancy for family over-income for 24 consecutive months: HUD will allow BHA to grant an additional 6 months of housing beyond the consecutive 24-month period after initial determination.
 - (i) **Rent formulas or procedures** are changed by Federal law or regulation.
 - (j) **Reasonable Processing:** BHA must conduct any interim reexamination within a reasonable time after the family requests or when the BHA becomes aware of an increase. Reasonable processing time may vary based on the amount of time it takes to verify information but generally it should not be longer than 30 calendar days after the family reports changes of income to the BHA.
- (4) All changes in family composition must be reported to the Family Development or High-Rise Offices within **10 calendar** days of the occurrence. Failure to report within **10 calendar** days may result in a retroactive rent charge. [966.4 (c)(2)]

This Lease may be revised to permit a change of family composition resulting from a request to allow an adult child to move back into the unit.

Rent Adjustments: Tenant will be notified in writing of any rent adjustment due to the situations described above. All notices will state the effective date of the rental adjustment.

- (1) **Rent Decrease:** If the tenant timely reported changes, rent decreases will be effective on the first day of the month after the date of the actual change leading to the interim reexamination of family income. This means the decrease may be applied retroactively.

Rent Increase: If the tenant timely reported changes, the BHA will provide the tenants with thirty (30) days' advance notice of any rent increases, and such rent increases will be effective on the first day of the month, beginning after the end of that 30-day period.

- (2) **Rent Increase: Due to a change in Federal law or regulations,** the increase will become effective on the first day of the second month following the month in which the Authority notifies the Tenant of the Law or regulatory change.
- (3) **Rent Increase:** If the rent increase is due to misrepresentation, failure to report a change in family composition, or failure to report an increase in income within ten (10) days, the BHA will implement rent increases retroactively to the first day of the month following the date of the change leading to the interim reexamination of family income. No 30 days' notice is required. Rent decreases will be effective on the first day of the month after the date of the actual change leading to the interim reexamination of family income as opposed to the first of the month following completion of the reexamination. This means the decrease may be applied retroactively. This policy will reduce the potential hardship on tenants and eliminate or significantly reduce the amount of rent tenants may owe BHA for back rent.

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

- (1) Tenant agrees that if the authority determines that the size or design of the dwelling unit is no longer appropriate to Tenant's needs, the authority shall send Tenant written notice. The tenant further agrees to accept a new Lease for a different dwelling unit of the appropriate size or design.
- (2) The authority may relocate a Tenant into another unit if it is determined necessary to rehabilitate or demolish the Tenant's unit.
- (3) If a Tenant makes a written request for special unit features in support of a documented disability, the authority shall modify the Tenant's existing unit. If the cost and extent of the modifications needed are greater than those required for a fully accessible unit, the Authority may transfer the Tenant to another unit with the features requested at the Authority's expense.
- (4) A Tenant without disabilities who is housed in an accessible or adaptable unit must transfer to a unit without such features should a Tenant with disabilities need the unit. [8.27 (b)]
- (5) In the case of **involuntary transfers**, the Tenant shall be required to move into the dwelling unit made available by the Authority. Tenants shall be given three **(3) calendar** days on which to move following the issuing of new keys. If the Tenant refuses to move, the authority may terminate the Lease. [966.4 (c)(3)]
- (6) Involuntary transfers are subject to the Grievance Procedure, and tenants have the right to request a grievance hearing. In cases where eviction is the consequence for refusing the mandatory transfer, tenants must request the grievance hearing within three **(3) calendar days**, and the hearing will be held promptly. If the hearing officer rules against the tenant, eviction proceedings shall proceed/continue with no further notice. [966.4 (c)(4)]
- (7) The authority will consider any Tenant requests for transfers by the transfer priorities established in the Admissions and Continued Occupancy Policies (ACOP).

VIII. Authority Obligations [966.4 (e)]

The authority shall be obligated:

- (a) To maintain the dwelling unit and the Development or High Rise in a decent, safe, and sanitary condition; [966.4 (e)(1)]
- (b) To comply with the requirements of applicable building codes, housing codes, and HUD regulations materially affecting health and safety; [966.4 (e)(2)]
- (c) To make necessary repairs to the dwelling unit; [966.4 (e)(3)]
- (d) To keep Development/High Rise buildings, facilities, and common areas, not otherwise assigned to Tenants for maintenance and upkeep, in a clean and safe condition; [966.4 (e)(4)]
- (e) To maintain in good and safe working order and condition electrical, plumbing, sanitary, heating, ventilating, and other facilities and appliances, including elevators supplied or required to be supplied by the Authority; [966.4 (e)(5)]
- (f) To provide and maintain appropriate receptacles and facilities (except containers for the exclusive use of an individual Tenant family) for the deposit of garbage, rubbish, and other waste removed from the premises by the Tenant as required by this Lease, and to provide disposal service for garbage, rubbish and other solid waste; [966.4 (e)(6)]
- (g) To supply running water and reasonable amounts of hot water and reasonable amount of heat at appropriate times of the year according to local custom and usage; EXCEPT where the building that includes the dwelling unit is not required by law to be equipped for that purpose, or where heat or hot water is generated by an installation within the exclusive control of Tenant and supplied by a direct utility connection; [966.4 (e)(7)]
- (h) To notify the Tenant of the specific grounds for any proposed adverse action by the authority. (Such adverse action includes, but is not limited to, proposed Lease termination, transfer of Tenant to another unit, or imposition of charges for maintenance and repair, or for excess consumption of utilities.) When the authority is required to afford the Tenant the opportunity for a hearing under the authority's grievance procedure for a grievance concerning a proposed adverse action:
 - (1) The Notice of the proposed adverse action shall inform the Tenant of the right to request such a hearing. In the case of Lease termination, a notice of Lease termination that complies with 966.4 (1)(3) shall constitute adequate notice of proposed adverse action.
 - (2) In the case of a proposed adverse action other than a proposed Lease termination, the authority shall not take the proposed action until the time to request such a hearing has expired and (if the hearing was timely requested) the grievance process has been completed. [966.4 (e)(8)]
- (i) **Reasonable Accommodations for Residents with Disabilities:** Housing providers must make reasonable accommodations in the Lease and other policy requirements when requested by a qualified resident with disabilities. The concept of reasonable accommodation involves helping a resident meet essential Lease requirements; it does not require the lowering or waiving of essential requirements. Accommodation is not reasonable if it requires a fundamental alteration of the program or imposes undue financial and administrative burdens on the housing provider.
- (j) **Violence Against Women Act (VAWA):** At admission, lease termination, and any time the tenant request these forms, BHA shall provide tenant with **HUD Form - 5380** Notice of Occupancy Rights Under the Violence Against Women Act – Rights for Survivor and **HUD Form – 5382** Certificate of Domestic Violence, Dating Violence, Sexual assault, or Stalking. However, it is the responsibility of the tenants to inform BHA that they are a victim of domestic violence, dating violence, sexual assault, or stalking, or any

other violence concerning VAWA. Tenants must provide enough information for BHA to decide regarding the adverse factor they are claiming was a direct result of domestic violence, dating violence, sexual assault, or stalking. Tenants also have the right to request an emergency transfer and certify they qualify for an emergency transfer under VAWA. Upon request, BHA shall issue the tenant **Form HUD-5381** Emergency Transfer Plan and **HUD Form-5383** Emergency Transfer for Victims of Domestic Violence, Dating Violence, Sexual assault, or Stalking.

- (k) **Lease-Bifurcation:** In accordance with the Federal regulation 24 CFR 5.2009 (a), Bethlehem Housing Authority shall bifurcate a lease, or remove a household member or lawful occupant from the lease to evict, remove, terminate occupancy rights, or terminate assistance to such member who engage in criminal activity directly relating to domestic violence, dating violence, sexual assault, or stalking against an affiliated individual or other individual.

The bifurcation shall be consistent as follows: For mixed families where assistance is being provided to the perpetrator and the victim is a member of the household who hasn't contended eligible immigration status, BHA shall provide any remaining tenant who was not already eligible a period of 30 calendar days from the date of bifurcation of the lease to:

- a) Establish eligibility for the same covered housing program under which the evicted or terminated tenant was the recipient of assistance at the time of bifurcation of the lease.
- b) Establish eligibility under another covered housing program; or
- c) Find alternative housing.

Assistance is limited to **30 days** if the remaining members have not submitted documentation evidence of satisfactory immigration status, or a pending appeal of a verification determination of the family member's immigration status. This is because Section 214 of the Housing and Community Development Act of 1980 (42 U.S.C. 1436a(d)(4)(A)) requires that assistance under these programs be terminated after 30 days if the remaining family members cannot indicate they have a satisfactory immigration status.

BHA will not initiate eviction procedures until 30 days after the lease bifurcation.

Eviction, removal, termination of occupancy rights, shall be in accordance with the procedures prescribed by federal, state, or local law for termination of lease.

Court-ordered eviction of the perpetrator pursuant to applicable laws results in the underlying lease becoming null and void once BHA regains possession of the unit. BHA would then execute a new lease with the victim who has been determined eligible under the covered housing program. **Note:** HUD encourages PHAs to simultaneously attempt to reach agreement to the mutual termination, if it is safe to do so.

IX. Tenant's Obligations

Tenant shall be obligated:

- (a) Not to assign the Lease, nor sublease the dwelling unit. [966.4 (f)(1)]
- (b) (1) Not to give accommodation to boarders or lodgers; [966.4 (f)(2)]

(2) **GUEST STAY:** Tenants must notify the BHA in writing (BHA Guest Form) and complete a Criminal Background/Sex Offender Questionnaire when overnight guests will be staying in the unit for **more than three (3) calendar days**. A guest can remain in the unit no longer than 14 consecutive calendar days or a total of 30 cumulative calendar days during any 12 months, with advanced consent in writing to the BHA.

A family may request an exception to this policy for valid reasons (e.g., care of a relative recovering from a medical procedure expected to last 30 consecutive calendar days). An exception will not be made unless the family can identify and provide documentation of the residence to which the guest will return.

Children who are subject to joint custody arrangements or for whom a family has visitation privileges, who are not included as a family member because they live outside of the public housing unit more than 50 percent of the time, are not subject to the time limitations of guests as described above.

Former residents who have been banned, evicted, or owe BHA a balance is not permitted as overnight guests.

Guests who represent the public housing unit address as their residence address or address of record for receipt of benefits or any other purposes will be considered unauthorized occupants. In addition, guests who remain in the unit beyond the allowable time limit will be considered unauthorized occupants, and their presence constitutes a violation of the lease.

- (a) BHA's permission is not required for overnight stay. However, when required, a tenant must provide the name and address of their overnight guest for the following reasons: When complaints are received that a tenant's guest has threaten the health, safety, and peace of the premises, or participated in criminal activity or drug related criminal activity on or near the premises, assaulted other residents or the BHA's employees, or subcontractors, participated in actual/or threatened gender-based violence or stalking, violated the BHA's no smoking policy, affected the health, safety, or right to peaceful enjoyment of the premises by other tenants. For these reasons, the tenants are responsible for having knowledge of their overnight guest's name and address.
 - (b) For the health and safety of the BHA's tenants, employees, subcontractors, tenants are not permitted to allow any stranger to stay overnight.
 - (c) The BHA reserves the right to ban guests who threaten health, safety, or the right to peaceful enjoyment by other residents. In such cases, tenants will be notified when a guest has been banned. Then, they can make a complaint about the BHA's decision to ban guests by using the Grievance Procedure.
 - (d) If a tenant breaks the rules in the lease, BHA shall terminate the tenancy and start an eviction. The head of household is responsible for the conduct of visitors and guests, inside the unit as well as anywhere on or near BHA premises [24 CFR 966.4(f)].
- (c) To use the dwelling unit solely as a private dwelling for Tenant and Tenant's household as identified in PART II of the Lease, and not to use or permit its use for any other purpose. [966.4 (f)(3) & (d)(1&2)] (See also Sec. I (b))

This provision does not exclude the care of foster children or live-in care of a member of the Tenant's family, provided the accommodation of such person conforms to the authority's Occupancy Standards, and so long as the authority has granted prior written approval for the foster children or live-in aide to reside in the unit. [966.4 (d)(3)(i)]

- (d) To abide by necessary and reasonable regulations promulgated by the Authority for the benefit and well-being of the housing Development or High Rise and Tenants. These regulations shall be posted conspicuously in the Development Office and incorporated by reference in this Lease. Violation of such regulations constitutes a violation of the Lease. [966.4 (f)(4)]
- (e) To comply with the requirements of applicable state and local building or housing codes, materially affecting the health and/or safety of the Tenant and household. [966.4 (f)(5)]
- (f) To keep the dwelling unit and other such areas as may be assigned to the Tenant for exclusive use in a clean and safe condition. [966.4 (f)(6)] This includes keeping front and rear entrances and walkways for the exclusive use of the Tenant, free from hazards, clutter, and trash, and keeping the yard free of debris, litter, clutter. Exceptions to this requirement may be made for Tenants who have no household members able to perform such tasks because of age or disability, provided a request is on record. [966.4 (g)]
- (g) To dispose of all garbage, rubbish, and other waste from the dwelling unit in a sanitary and safe manner only in containers approved or provided by the Authority. [966.4 (f)(7)]

- (1) To refrain from and cause members of Tenant's household or guest to refrain from littering or leaving trash and debris in common areas, including patios, porches, and shed areas.
- (h) To use only in a reasonable manner all electrical, sanitary, heating, ventilating, air-conditioning, and other facilities and appurtenances including elevators. [966.4 (f)(8)]
 - (1) Waterbeds and swimming pools are prohibited.
 - (2) Sprinklers and wash hoses are prohibited.
 - (3) Washing vehicles are prohibited.
- (i) To refrain from and to cause households and guests to refrain from destroying, defacing, damaging, or removing any part of the dwelling unit or Development or High Rise. [966.4 (f)(9)]
- (j) To pay reasonable charges (other than for wear and tears) for the repair of damages to the dwelling unit, Development, or high-rise buildings, facilities, or common areas caused by Tenants, household members, or guests. [966.4 (f)(10)]
- (k) **To act, and cause household members or guests to act in a manner that will:**
 - (1) Not disturb other residents' peaceful enjoyment of their accommodations; and
 - (2) Be conducive to maintaining all authority Developments and High Rises in a decent, safe, and sanitary condition. [966.4 (f)(11)]
- (l) **To assure that Tenant, any member of the household, guests, or another person under Tenant's control, shall not engage in:**
 - (1) Any criminal activity that threatens health, safety, or the right to peaceful enjoyment of the premises by other residents, or persons residing in the immediate vicinity; or criminal activity that may threaten the health or safety of property owners, management staff, persons performing contract administration functions or other responsibilities on behalf of the PHA (including the PHA employee or a PHA contractor, subcontractor, or agent). [24 CFR 982.533]
 - (2) Any drug-related criminal activity **on or off** the premises. [24 CFR 966.4 (f)(12)(i)(A)(2)]
 - (3) Any violent criminal activity that has as one of its elements the use, attempted use, or threatened use of physical force substantial enough to cause, or be reasonably likely to cause, serious bodily injury or property damage [24 CFR 5.100]
 - (4) Alcohol abuse or pattern of abuse of alcohol that affects the health, safety, or the right to peaceful enjoyment of the premises by the residents. [24 CFR 966.4(12)(iii)]
 - (5) If the tenant or a member of the tenant's household, regardless of the date of admission, engages in criminal activity (including sex offenses while living in HUD-assisted housing, the PHA shall pursue termination of tenancy. {HUD PIH Notice: 2012-28}
 - (6) Any tenants accommodating any person on the BHA banned list shall be evicted. Former residents who have been banned are not permitted on BHA property.
- (m) To make no alterations or repairs or redecorations to the interior/exterior of the dwelling unit or the equipment, nor to install additional equipment or major appliances without the written consent of the Authority.
 - (1) Tenants are not permitted to change, alter, or install new locks on interior or exterior doors without the Authority's written approval.
 - (2) Tenants are prohibited from the use of nails, tacks, screws, brackets, or fasteners on any part of the dwelling unit. A reasonable number of picture hangers is acceptable.

- (3) Tenants are prohibited from the installation of wallpaper, contact paper and/or stencils, sponge art, or painting the unit any other color than BHA Linen. However, tenants are permitted to decorate their walls with art stickers that are removable and leaves no residue or wall damage behind.
- (n) To give prompt prior notice to the Authority, by Section VIII hereof, if the Tenant intends to leave the dwelling unit unoccupied for any period exceeding one calendar week.
- (o) To act cooperatively with neighbors and the Authority's Staff. To refrain from and cause members of the Tenant's household or guests to refrain from acting or speaking in an abusive or threatening manner toward neighbors, other BHA Tenants, and the Authority's staff.
- (p) To display, use, possess, or allow members of Tenant's household or guests to display, use, or possess any firearms or apparatus capable of projectile or propelling. Operable or inoperable, including but not limited to BB, pellet, and paintball guns or any other weapons, offensive or otherwise, as defined by the laws of the Commonwealth of Pennsylvania. Firearms and/or apparatuses are prohibited on the property of the authority, even if there is a license to carry them.
- (q) To take reasonable precautions to prevent fires and to refrain from storing or keeping flammable materials on the premises, including sheds. Tenant to pay the **first \$2000** of the actual cost of fire/smoke/water damage caused by Tenant, Tenant's household, and guests because of negligence.
- (r) Obstruction of sidewalks is prohibited. Except for decorative flower bed types that are not to exceed 12 inches in height and 3 feet in distance from the exterior wall of the dwelling unit, fences are not permitted.
- (1) Outdoor solar lighting is permitted only around the flower bedding, not electrical solar lights.
 - (2) Avoid obstructing areaways, galleries, passages, elevators, and/or stairs, except for traveling in and out of the dwelling unit, the use of these areas should be avoided.
 - (3) Basketball hoops of any type are prohibited.
 - (4) Inflatable Bounces and trampolines are prohibited.
- (s) Refrain from erecting or hanging radio or television antennas, satellite dishes, and/or surveillance cameras to any area of the exterior of the dwelling unit or shed.
- (1) Surveillance cameras are permitted to be used inside the unit but must be mounted with double-faced tape or Velcro strips.
 - (2) Doorbell cameras can be used at both entrances.
 - (3) Cameras are prohibited from being mounted on the exterior of the dwelling unit structure. Making any permanent holes inside or outside of the structure, such as nails, screws, bolts, or any other means of permanently damaging the dwellings is prohibited.
- (t) Refrain from placing signs and/or flags of any type in or about the dwelling unit, with the exception for those allowed under applicable zoning ordinances may be made only after receiving written permission from the Authority.
- (u) **Pet and Assistance Animals:** To ensure that no member of their household keeps, maintains, harbors, or boards any dog, cat, livestock, or pet of any nature in the dwelling unit, on the grounds of any authority Development or High Rise except by the Authority's Pet Policy and Assistance Animal Policy. Guests are not permitted to bring any type of pet onto the property and tenants are not permitted to pet sit at any time. Only the pet described in the Pet Application is authorized to be in the tenant's dwelling or on the property of BHA. No other pet shall be permitted on the premises. However, in any Development or High Rise, a person with a disability may keep a companion or service animal that is needed as reasonable accommodation for his or her disability. An animal needed as reasonable accommodation is not subject to the authority's pet policy, although it is subject to reasonable health and safety rules.
- (v) **Vehicles:** Any vehicles without valid registration and inspection stickers will be removed from the Authority's Property at owner's expense.

- (1) Refrain from parking any vehicles in any right-of-way, fire lane, or properly posted locations that are marked by the authority or on BHA property. Parking or driving in any grassy area is prohibited and may be just cause for eviction. Vehicles are permitted only on driveways and paved portions of road.
- (2) Any inoperable or unlicensed vehicle as described above will be removed from the authority's property at the Tenant's expense.
- (3) All unlicensed motorized vehicles are prohibited; this includes ATVs/dirt bikes.
- (4) Washing or repairing vehicles is not permitted on BHA property.
- (w) It is the responsibility of the tenant to remove any personal items from the authority's property upon vacating and surrendering unit keys. For abandoning the dwelling unit, the personal property left for more than **30 calendar** days shall be considered abandoned and will be disposed of by the authority. Costs for storage and disposal shall be assessed against the former Tenant.
- (x) Reasonable care should be used to keep the dwelling unit in a condition to ensure proper health and sanitation standards for Tenants, household members, and neighbors.
 - (1) TENANT SHALL NOTIFY THE AUTHORITY PROMPTLY OF THE KNOWN NEED FOR REPAIRS TO THE DWELLING UNIT. In addition to any known unsafe or unsanitary conditions, which include but are not limited to mold and pest infestation in the dwelling unit, common areas, and/or grounds of the Development or High Rise.
 - (2) Failure of the tenant to promptly report repairs will be considered to have contributed to damage(s) that occurs beyond normal wear and tear.
 - (3) Failure to be prepared for pest extermination will result in a \$25.00 charge to your account.
 - (4) Refrain from blocking doors or windows from inside or outside of the unit, including sheds.
- (y) **Any fraud committed in connection with any Federal Housing Assistance program is prohibited.**
 - (1) Receiving assistance for occupancy of any other unit assisted under any Federal Housing Assistance program during the term of the Lease is prohibited.
 - (2) Accurate information must be reported during the application process, re-examinations, and whenever there are changes in income, assets, and family composition.
 - (3) Discovery after admission of facts that made tenant ineligible.
 - (4) Discovery of materially false statements or fraud by the tenant in connection with an application for assistance, annual reexamination, or interim examination.
 - (5) Reporting inaccurate or false information to the PHA will result in termination of lease, public housing assistance, and/or criminal prosecution.
- (z) Tenant is to pay any utility bills promptly for utilities supplied by a direct connection to the company to avoid disconnection of service for such utilities.
- (a.a) Not to maintain in-ground vegetable gardens on BHA property.
- (a.b) Removing, tampering with, or otherwise attempting to disable any smoke detector in any area of the apartment (this includes battery removal.) is prohibited. Failure to comply may result in the termination of your Lease.
- (a.c) Blocking both bedroom windows with either an air conditioner or a piece of furniture is prohibited – one window must be accessible if an emergency escape is necessary.
- (a.d) **Reasonable Accommodation:** Tenants are responsible for requesting reasonable accommodation at any time, even for the first time during an eviction.

- (a.e) **Violence Against Women Act (VAWA):** Tenants are responsible for reporting if they are victims of domestic violence, dating violence, sexual assault, or stalking, even for the first time during an eviction. Then BHA is responsible to follow the Violence Against Women Act (VAWA) noted in its policy. Tenants are also responsible for requesting VAWA emergency transfer. Tenants are to contact BHA's VAWA Coordinators.
- (a.f) **No Smoking Policy:** Failure to abide by the provisions of the BHA's No Smoking Policy distributed to tenants is cause for lease termination. For the benefit and well-being of tenants, staff, and guests, all leaseholders of the Authority's Public Housing dwelling units are prohibited from smoking anywhere in or outside the buildings, or dwelling units, including all common grounds such as entryways, hallways, restrooms, opening to windows and doors, except for twenty-five (25) feet from all buildings, including windows, doors, and exterior walls. Copies of the No-Smoking Policy were given to the tenants and can be obtained at the residents' management office. Smoking means inhaling, exhaling, breathing, burning of any lighted cigar, cigarettes, including e-cigarettes, other tobacco products, or similarly lighted smoking material in any manner or in any form. Electronic nicotine delivery systems (ENDS) include e-cigarettes, nicotine inhalers, and vaping devices. Use of ENDS is not permitted in public housing units, common areas, or in outdoor areas within 25 feet as stated above.
- (a.g) **Lease Revision:** Failure to accept BHA's offer of a lease revision to an existing lease is cause for lease termination. Lease revisions are adopted by BHA in accordance with 966.3, with written notice of the offer of the revision at least 30 calendar days before the lease revision is scheduled to take effect; and with the offer specifying a reasonable time limit within that period for acceptance by the family.
- (a.h) **Repayment of Tenants Debts:** If a tenant owes retroactive rent due to misrepresentation of family composition or income, the BHA will require the tenant to repay the full amount or to enter a repayment agreement, within 30 days of receiving lease termination notice from BHA of the amount owed. BHA established a threshold of \$3,000 for retroactive rent charge due to tenant's misrepresentation of family composition and/or income. If the tenant is unable to repay a retroactive rent within thirty (30) days, BHA will offer a repayment agreement if the amount does not exceed \$3,000.

The monthly retroactive rent payment plus the amount of rent the tenant pays at the time the repayment agreement is executed shall be affordable and not exceed 40 percent of the family's monthly adjusted income. If the tenant wishes to pay more than the amount set, the BHA will agree to the tenant's request. If a tenant refuses to repay the debt, does not enter into a repayment agreement according to the BHA set policy, or breaches a repayment agreement, the PHA will terminate the tenant's tenancy.

When a tenant refuses to repay debt owed to the BHA, in addition to termination of tenancy, the BHA will utilize other available collection alternatives including, but not limited to, the following:

- Collection agencies
- Small claims court
- Civil lawsuit
- State income tax set-off program

(a.i) Repayment Agreement for Maintenance Charges

BHA established a \$2,000 threshold for maintenance charges due to tenant's negligence. If the tenant is Unable to repay a maintenance charge within thirty (30) days, the BHA will offer a repayment agreement if the amount does not exceed \$2,000 and with the term not to exceed twenty-four (24) months. If a tenant breaches a repayment agreement, BHA will terminate the tenant's tenancy in accordance with BHA's termination policies. BHA may also pursue other modes of collection.

X. Defects Hazardous to Life, Health, or Safety

If the dwelling unit is damaged to the extent that conditions are created that are hazardous to the life, health, or safety of the occupants: [966.4 (h)]

Authority Responsibilities:

- (a) The Authority shall be responsible for the repair of the unit within a reasonable period after receiving notice from Tenant, provided, if the damage was caused by Tenant, household members, or guests, the reasonable cost of the repairs shall be charged to Tenant. [966.4 (h)(2)]
- (b) The Authority shall offer Tenant a replacement dwelling unit, if available, if necessary, repairs cannot be made within a reasonable time. The Authority is not required to offer Tenant a replacement unit if the hazardous condition was caused by the Tenant, household members, or guests. [966.4 (h)(3)]
- (c) Tenant shall accept any replacement unit offered by the Authority.
- (d) In the event repairs cannot be made by the Authority, as described above, or alternative accommodation is not provided, then rent shall abate in proportion to the seriousness of the damage and loss in value as a dwelling. No abatement of rent shall occur if the Tenant rejects alternative accommodation or if the damage was caused by the Tenant, household members, or guests. [966.4 (h)(4)]
- (e) If the Authority determines that the dwelling unit is uninhabitable because of imminent danger to the life, health, and safety of Tenant, and alternative accommodations are refused by Tenant, this Lease shall be terminated, and any rent paid will be refunded to Tenant.

Tenant Responsibilities:

- (a) Tenant shall immediately notify the management office of the damage and intend to abate rent when the damage is or becomes sufficiently severe that Tenant believes he/she is justified in abating rent. [966.4 (h)(1)]
- (b) Tenant agrees to pay full rent, less than the abated portion agreed upon by the Authority, during the time in which the defect remains uncorrected.

XI. Inspections

- (a) **Move-in Inspection:** The Authority and Tenant shall inspect the dwelling unit before occupancy by the Tenant. The Authority will give the tenant a written statement of the condition of the dwelling unit, both inside and outside, and note any equipment provided with the unit. The statement shall be signed by the Authority and Tenant, and a copy of the statement remains in-Tenant's folder. [966.4 (I)] Any deficiencies noted on the inspection report will be corrected by the Authority, at no charge to Tenant.
- (b) **Annual Inspections:** The Authority will inspect the unit at least annually to check needed maintenance, Tenant housekeeping, and other Lease compliance matters. The tenant will receive a written statement of the charges, if any, for repairs or removal of non-approved alterations to the unit.
- (c) **Move-out Inspection:** The Authority will inspect the unit at the time the Tenant vacates and give the Tenant a written statement of the charges, if any, for which the Tenant is responsible. Tenant and/or representative may join in such inspection unless Tenant vacates without notice to the Authority. [966.4 (I)]
- (d) **Periodic Inspections:** Inspections will be conducted for failed inspections, reported poor housekeeping, or hazardous conditions.
- (e) **Unexpected Inspections:** Inspections will be conducted during an emergency.

(f) BHA staff may conduct a special inspection for the following reasons:

- ☐ Housekeeping
- ☐ Unit condition
- ☐ Suspected lease violation
- ☐ Preventive maintenance
- ☐ Routine maintenance
- ☐ There is reasonable cause to believe an emergency exists.

XII. Unit Entry During Tenancy

(a) Tenant Responsibilities –

- (1) The tenant agrees that the duly authorized agent, employee, or contractor of the Authority will be permitted to enter Tenant's dwelling during reasonable hours (**8:00 A.M. to 4:30 P.M.**) to perform routine maintenance, making improvements or repairs, inspecting the unit, or showing the unit for releasing. [966.4 (j)(1)]
- (2) The tenant's request for maintenance shall constitute permission to enter the unit. A reasonable period to complete a "routine" work order is 30 calendar days. If the work order cannot be completed within the 30-calendar day, the tenant will be notified of Maintenance intent to re-enter the unit.
- (3) The tenant's obligations require that the family allow PHA to inspect the unit. A Notice of Termination of Lease shall be served for failure to allow the PHA to inspect the unit.

(b) Authority's Responsibilities –

- (1) The Authority shall give the Tenant at least **48** hours' written notice that the Authority intends to enter the unit. Authority may enter only at reasonable times. [966.4 (j)(1)]
- (2) The Authority may enter the Tenant's dwelling unit at any advance notice when there is reasonable cause to believe that an emergency exists. [966.4 (j)(2)]
- (3) If the Tenant and all adult members of the household are absent from the dwelling unit at the time of entry, the Authority shall leave in the dwelling unit a written statement specifying the date, time, and purpose of entry before leaving the dwelling unit. [966.4 (j)(3)]

XIII. Notice Procedures

- (a) **Tenant Responsibility:** Any notice to the Authority must be in writing, delivered to the Development or High Rise Office, or sent by prepaid first-class mail, properly addressed. [966.4 (k)(1)(ii)]
- (b) **Authority Responsibility:** Notice to the Tenant must be in writing, delivered to Tenant or any adult member of the household residing in the dwelling unit, or sent by prepaid first-class mail addressed to Tenant. [966.4 (k)(1)(i)]
- (c) Unopened, canceled, first class mail returned by the Post Office shall be sufficient evidence that notice was given, whether signed or unsigned.

XIV. Termination of the Lease

In terminating the Lease, the following procedures shall be followed by the Authority and Tenant:

- (a) This Lease may be terminated only for serious or repeated violations of material terms of the Lease, such as failure to make payments due under the Lease or to fulfill Tenant obligations outlined in Section IX above, or for other good cause noted on the lease. [966.4 (1)(2)]

Such serious or repeated violation of term shall include but are not limited to:

- (1) The failure to pay rent or any other payments when due; [966.4 (1)(2)]
- (2) Repeated late payment, which shall be defined as failure to pay the amount of rent or other charges due by the **1st** of the month. **Three** such late payments within 12 months shall constitute a repeated late payment. [966.4 (1)(2)] Management may refuse to renew this Lease if the Tenant is subject to **two** (2) magistrate judgments in 12 months.
- (3) Failure to pay utility bills when Tenant is responsible for paying such bills directly to the supplier of utilities; [966.4 (1)(2)]. Failure to connect utilities in the Head or Co-Head's name.
- (4) Misrepresentation of family income, assets, or composition; [966.4 (c)(2)]
- (5) Give false statements verbally or in writing. Any fraud committed in connection with any Federal Housing Assistance program is prohibited.
- (6) The tenant breached a repayment agreement.
- (7) Failure to respond to correspondence from Bethlehem Housing Authority within the specified time is cause for lease termination. A tenant who fails to keep an appointment, or to supply information required by a deadline without notifying the BHA, may be sent a Notice of Termination of Lease.
- (8) Failure to supply, in a timely fashion, any certification, release, information, or documentation on Family income, assets or composition needed to process annual re-examinations or interim redeterminations; [966.4 (c)(2)] Failure to sign required documents for the authority. It is a tenant obligation to supply information, documentation, and certification as needed for BHA to fulfill its responsibilities.
- (9) Failure to report changes in income and family composition within ten (10) days, as required.
- (10) Failure to ensure that all adults (18 and older), guests, or additions to the household go through a criminal background/sex offender process.
- (11) Violation of the Guest Stay terms and conditions of the lease.
- (12) Serious or repeated damage to the dwelling unit, creation of physical hazards in the unit, common areas, grounds, or parking areas of any Development or High-Rise site; [966.4 (1)(2)]. Hazardous conditions in the dwelling unit or common grounds caused by the tenant, family member, or guest.
 1. Repeated or excessive damage to the unit beyond normal wear and tear will be considered a serious or repeated violation of the lease.
 2. Blocking both bedroom windows with an air conditioner or furniture.
 3. Creating hazardous conditions by tampering with a smoke detector or electrical wiring or blocking an electrical panel box.
- (13) Weapons or illegal drugs seized in an Authority unit by a law enforcement officer; [966.4 (10)(2)]

- (14) Any fire on Authority premises caused by the Tenant, household members, or guests' actions or neglect; [966.4 (1)(2)]
- (15) Failure to comply with pest control treatment requirements.
- (16) Failure to comply with the BHA Housekeeping Standards established in Section XVI of this Lease.
- (17) Failure to dispose of garbage, recycling, and other waste from the dwelling unit in a sanitary and safe manner. The failure to place garbage and recycling containers at curbside on designated calendar days.
- (18) Failure to keep leased unit and premises free of excessive clutter.
- (19) Failure to notify the authority promptly of the known need for repairs to the dwelling unit.
- (20) Illegal dumping of large items or trash on BHA property.
- (21) Unauthorized alterations, repairs, or redecorations to the interior or exterior of the dwelling unit, equipment, or appliances. In addition, unauthorized wallpaper, border contact paper, stenciling, sponge art, or color paint other than the color linen.
- (22) Failure to permit entry to tenants' dwelling unit during reasonable hours. The tenant's obligations also require that the family allow the BHA to inspect the unit. A Notice of Termination of Lease shall be served for failure to allow BHA to inspect the unit or enter to make repairs.
- (23) The serious or repeated interference with the rights of Staff or other Tenants; (i.e. Tenants displaying unacceptable, irresponsible, or loud behavior.) Acting and speaking in an abusive or threatening manner, playing loud music, or playing surround sound equipment.
- (24) Tenants or household members have engaged in or threatened violent or abusive behavior toward BHA personnel or other tenants.
 - *Abusive or violent behavior* includes verbal as well as physical abuse or violence. Use of racial epithets, or other language, written or oral, that is customarily used to intimidate may be considered abusive or violent behavior.
 - *Threatening* refers to oral or written threats or physical gestures that communicate with the intent to abuse or commit violence.
- (25) Disturbing the peaceful enjoyment of other residents.
- (26) Any criminal activity that threatens health, safety, or the right to peaceful enjoyment of the premises by other residents, or persons residing in the immediate vicinity; or criminal activity that may threaten the health or safety of property owners, management staff, persons performing contract administration functions or other responsibilities on behalf of BHA (including the BHA employee or a BHA contractor, subcontractor, or agent). [24 CFR 982.533]
- (27) Any drug-related criminal activity **on or off** the premises. [24 CFR 966.4 (f)(12)(i)(A)(2)]
- (28) Any violent criminal activity that has as one of its elements the use, attempted use, or threatened use of physical force substantial enough to cause, or be reasonably likely to cause, serious bodily injury or property damage [24 CFR 5.100]
- (29) Alcohol abuse or pattern of abuse of alcohol that affects the health, safety, or the right to peaceful enjoyment of the premises by the residents. [24 CFR 966.4(12)(iii)]

- (30) If the tenant or a member of the tenant's household, regardless of the date of admission, engages in criminal activity (including sex offenses while living in HUD-assisted housing, the PHA shall pursue termination of tenancy. {HUD PIH Notice: 2012-28}
- (31) Any tenants accommodating any person on the BHA banned list shall be evicted. Former residents who have been banned are not permitted on BHA property.
- (32) Failure to transfer into dwelling unit made available by the authority, or failure to return old unit keys within three calendar days.
- (33) Allowing a former resident who has been evicted or owes a balance to the authority to stay or reside in the tenant's dwelling unit.
- (34) Anyone knowingly allowing or harboring any person on the BHA banned list.
- (35) Lease termination according to Violence Against Women Act (VAWA)
- (36) Violation of the No Smoking policy.
- (37) Violation of Pet policy, Assistance Animal policy, or Service Animal policy.
- (38) Failure to comply with Community Service Program requirements.
- (39) Failure to notify the authority of the tenant leaving the dwelling unit unoccupied for any period exceeding one calendar week.
- (40) Unauthorized parking as stated in the lease.
- (41) Failure to refrain from parking vehicles in right-of-way, fire lanes, or properly posted locations that are marked by the authority. Failure to refrain from parking or driving in a grassy area. Vehicles are permitted only on driveways and paved portions of road.
- (42) Unauthorized motorbikes /motorcycles or ATVs stored on the authority's property, including patios and sheds.
- (43) Failure to remove vehicles without valid registration or inspection stickers, including inoperable vehicles.
- (44) Unauthorized car repair, car washing, swimming pools, waterbeds, sprinklers, or hoses.
- (45) Unauthorized fences, flower beds, outdoor solar or electric lights, and basketball hoops.
- (46) Unauthorized feeding of rodents, birds, or any outside animals.
- (47) Unauthorized vegetable garden on authority property.
- (48) Upon receiving written notice of a banned individual from the BHA, the residents and/or household members shall not permit a banned individual on the housing development premises and residence.
- (49) Termination of tenancy for family over-income for 24 consecutive months, who failed to voluntarily vacate.
- (50) Tenants are not permitted to allow anyone from the outside to use the laundry room to wash clothes.
- (51) High-Rise and Pfeifle Homes tenants are not permitted to install any washer machine of any type in their units.

(52) ***Abandonment of the unit will be a cause for lease termination.*** If the family appears to have vacated the unit without giving proper notice, the BHA will follow state and local landlord-tenant law pertaining to abandonment before taking possession of the unit. If necessary, the BHA will secure the unit immediately to prevent vandalism and other criminal activity.

(53) Any other lease violation not noted in this section.

(b) The Authority shall give written notice of the proposed termination of the Lease of:

1. At least 30 days in case of failure to pay rent.
2. A reasonable period considering the seriousness of situations (but not to exceed 30 days)
 - a) If the health or safety of other residents, PHA employees, or persons residing in the immediate vicinity of the premises is threatened; or
 - b) If any member of the household has engaged in any drug-related criminal activity or violent criminal activity; or
 - c) If any member of the household has been convicted of a felony
3. 30 days in any other case.

(c) The Notice of Termination:

1. The notice of termination to Tenant shall state specific reasons for the termination, shall inform Tenant of his/her right to make such reply as he/she may wish, and of Tenant's right to examine Authority documents directly relevant to the termination or eviction. [966.4 (1)(3)(ii)]
2. When the Authority is required to offer the Tenant the opportunity for a grievance hearing, the notice shall also inform the Tenant of the right to request such a hearing by the Authority's grievance procedures. [966.4 (1)(3)(ii)]
3. Any notice to vacate (or quit) that is required by State or local law may be combined with, or run concurrently, with the notice of lease termination under this section. [966.4 (1)(3)(iii)]

The Notice to Vacate must be in writing and specify that if the Tenant fails to quit the premises within the applicable statutory period, appropriate action will be brought against the Tenant, and the Tenant may be required to pay the costs of court and attorney fees.

4. When the Authority is required to offer the Tenant the opportunity for a grievance hearing under the Authority's grievance procedure for a grievance concerning the lease termination, the tenancy shall not terminate (even if any Notice to Vacate under State or local law has expired) until the period to request a hearing has expired, or (if a hearing is requested) the grievance process has been completed. [966.4 (1)(3)(iv)]
5. When the Authority is not required to offer Tenant the opportunity for a hearing under the grievance procedure and the Authority has decided to exclude such grievance from Authority grievance procedure, the notice of lease termination shall (a) state that Tenant is not entitled to a grievance hearing on the termination; (b) specify the judicial eviction procedure to be used by the Authority for eviction and state that HUD has determined that this eviction procedure provides the opportunity for a hearing in a court that contains the basic elements of due process as defined in HUD regulations; and (c) state whether the eviction is for a criminal activity that threatens health or safety of residents or staff or for drug-related criminal activity. [966.4 (1)(3)(v)]
6. The Authority may evict a Tenant from the unit either by bringing a court action; or as an alternative, the Authority may evict by bringing an administrative action if the law of the jurisdiction permits eviction by administrative action, after a due process administrative hearing, and without a court determination of the rights and liabilities of the parties. To evict without bringing a court action, the Authority must afford the Tenant the opportunity for a pre-eviction hearing by the PHA grievance

procedure. [966.4 (1)(4)(I)(ii)]. The hearing notice will advise persons with disabilities of their rights to request reasonable accommodation.

7. All notices of lease termination will include a copy of the forms HUD-5382 and HUD-5380 to accompany the termination notice. Any tenant who claims that the cause for termination involves domestic violence, dating violence, sexual assault, or stalking, of which the tenant or affiliated individual of the tenant is the victim will be given the opportunity to provide documentation in accordance with the policies

The notice will include the following language for reasonable accommodation and Violence Against Women Act (VAWA):

“If you or anyone in your family is a person with disabilities, and you require specific accommodation to fully utilize our programs and services, please contact the housing authority.” And

“If you or anyone in your family is a victim of domestic violence/abuse, please contact the BHA’s Coordinator for Violence Against Women Act.” 610-865-8386 or 8352.

- (d) Tenants may terminate this Lease at any time by giving **15** calendar days written notice.
- (e) In deciding to evict for criminal activity, the Authority shall have the discretion to consider all of the circumstances of the case, including the seriousness of the offense, the extent of participation by or awareness of family members, and the effects of the eviction would have both on family members not involved in the proscribed activity and on the family’s neighbors. In appropriate cases, the Authority may permit continued occupancy by remaining family members and may impose a condition that family members who engaged in the proscribed activity will neither reside in nor visit the unit. The Authority may require a family member who has engaged in the illegal use of drugs to present credible evidence of successful completion of a treatment program as a condition of being allowed to reside in the unit. [966.4 (1)(5)]
- (f) When the Authority evicts a Tenant from a dwelling unit for criminal activity, the Authority shall notify the local post office serving that dwelling unit that such individual or family is no longer residing in the unit so the post office will stop mail delivery for such persons and they will have no reason to return to the unit. [966.4 (1)(5)(iii)(B)]
- (g) This section addresses provisions for lease termination that must be included in the lease agreement according to HUD regulations. Definitions [24 CFR 5.100]

- **VAWA Violence/Abuse:** One or more incidents of domestic violence, dating violence, sexual assault, or stalking.
- **Victim:** Any victim of VAWA violence/abuse, regardless of actual or perceived sexual orientation, gender, identity, sex, or marital status.
- **Affiliated Person:** The tenant’s spouse, parent, sibling, or child, or any individual, tenant, or lawful occupant living in the tenant’s household; or anyone from whom the tenant acts as parent/guardian.
- **The Covered Housing Program:** Includes BHA’s Public Housing Program and Housing Choice Vouchers (HCV) Program.
- **Domestic Violence:** Includes felony or misdemeanor crimes of violence committed by a current or former spouse or intimate partner of the victim, by a person with whom the victim shares a child in common, by a person who lives with or has lived the victim as a spouse or intimate partner, by a person similarly situated to a spouse of the victim under the domestic or family violence laws of the jurisdiction, or by any other person against an adult or youth victim who is protected from that person’s acts under the domestic or family violence laws of the jurisdiction. Spouse or intimate partner of the victim includes a person who is or has been in a social relationship of a romantic or

intimate nature with the victim, as determined by the length of the relationship, the type of the relationship, and the frequency of interaction between the persons involved in the relationship.

- **Dating Violence:** Violence committed by a person:
 1. Who is or has been in a social relationship of romantic or intimate nature with the victim; and
 2. Where the existence of such a relationship is determined based on the following factors:
 - i) The length of the relationship. ii) The type of relationship; and iii) The frequency of interaction between the people involved in the relationship.

Note: The pattern of behavior of the offender can be the same as a domestic violence offender.

- **Sexual Assault:** Any non-consensual sexual act proscribed by Federal, tribal, or State law, including when the victim lacks capacity to consent.
- **Stalking:** Engaging in a course of conduct directed at a specific person that would cause a person to:
 - 1) Fear for the person's individual safety or the safety of others; or
 - 2) Suffer substantial emotional distress.
- **Actual and Imminent Threat:** Refers to a physical danger that is real, would occur within an immediate time frame, and could result in death or serious bodily harm. In determining whether an individual would pose an actual and imminent threat, the factors to be considered include:
 - The duration of the risk,
 - The nature and severity of the potential harm,
 - The likelihood that the potential harm will occur, and the length of time before the potential harm would occur.
- **Bifurcate:** To divide a lease as a matter of law, subject to the permissibility of such process under the requirements of the applicable HUD-covered program and state or local law, such that certain tenants or lawful occupants can be evicted or removed and the remaining tenants or lawful occupants can continue to reside in the unit under the same lease requirements or as may be revised depending upon the eligibility for continued occupancy thereof, nonprofit or for-profit organizations.
- **Violent Criminal Activity:** means any criminal activity that has as one of its elements the use, attempted use, or threatened use of physical force substantial enough to cause, or be reasonably likely to cause, serious bodily injury or property damage.
- **Drug-related Criminal Activity:** means the illegal manufacture, sale, distribution, or use of a drug, or the possession of a drug with the intent to manufacture, sell, distribute, or use the drug.
- **Drug:** A controlled substance as defined in section 102 of the Controlled Substances Act [21 U.S.C. 802].
- **Household:** The family and PHA-approved live-in aide. The term household also includes foster children and/or foster adults that have been approved to reside in the unit [HUD-50058, Instruction Booklet, p. 65].
- **Covered Person:** A tenant, any member of the tenant's household, a guest, or another person under the tenant's control.
- **Guest** means a person temporarily staying in the unit with the consent of a tenant or other member of the household who has expressed or implied authority to so consent on behalf of the tenant.

- **Other Person Under the Tenant's Control:** The person, although not staying as a guest in the unit, is, or was at the time of the activity in question, on the premises because of an invitation from the tenant or other member of the household who has expressed or implied authority to so consent on behalf of the tenant. Absent evidence to the contrary, a person temporarily and infrequently on the premises solely for legitimate commercial purposes is not under the tenant's control.
- **Premises:** The building or complex or development in which the public or assisted housing dwelling unit is located, including common areas and grounds.

XV. Waiver

No delay or failure by the Authority in exercising any right under this lease agreement, and no partial or single exercise of any such right shall constitute a waiver (post or prospective) of that or any other right, otherwise expressly provided herein.

XVI. Housekeeping Standards

To improve the livability and conditions of the apartments owned and managed by the Bethlehem Housing Authority, uniform standards for resident housekeeping have been developed for all tenant families.

- (a) **Authority Responsibility:** The housekeeping standards that follow will be applied fairly and uniformly to all Tenants. The Authority will inspect each unit at least annually, or when deemed necessary to determine compliance with the standards. Upon completion of an inspection, the Authority will notify the Tenant in writing if he/she fails to comply with the housekeeping standards. The Authority will set up an appointment with the tenant within two weeks and advise the Tenant of the specific correction(s) required to establish compliance and indicate that training is available and have the tenant sign a housekeeping certification of his or her acceptance to take the training or refuse it. Training will be available at no cost to any Tenant requesting or needing assistance in complying with the Housekeeping Standards.

(b) Procedure to be followed when a tenant fails their unit inspections:

- (1) When a tenant fails the initial housekeeping inspection, a follow-up inspection will be conducted within two weeks from the date management meets with the tenants and goes over their failed inspection, correction needed and offers the available training that consists of a video.
- (2) If, at the follow-up inspection, the tenant fails the unit inspection, the unit will be inspected again in thirty (30) days.
- (3) If the unit fails the (30) day follow-up inspection, the tenant's lease will be immediately terminated. Failure of three failed inspections will constitute a violation of the Lease terms.
- (4) If the tenant has a disability and hoarding/clutter is related to her or his disability, the tenant may request reasonable accommodation to stop eviction, and/or to grant them more time to correct the problem and indicate why they will be able to correct the problem. In the tenant's request for reasonable accommodation, the tenant must state the reasonable amount of time to clean up and get rid of the clutter, and when they will be ready for another unit inspection. Then the authority will schedule another unit inspection. Note: Reasonable amount of time and inspection may not consist of longer than ninety (90) days.
- (5) This reasonable accommodation may be an exception, or adjustment to the lease term. The tenant can ask for reasonable accommodation in person, over the phone, or in writing, but it is best to put the request in writing for the tenant to keep a copy of the request. If the tenant's disability is not obvious, the tenant must provide verification by a professional health care provider explaining how reasonable accommodation is related to the disability. The doctor does not need to reveal the tenant's diagnosis. If the tenant cannot correct the problem, the tenant will need to attend the eviction hearing.

- (6) No tenants will be evicted because of their disability, but because they failed to comply with the authority's housekeeping standards. Because the tenant lives in a subsidized public housing unit, the tenant must have the ability to comply with the authority's housekeeping standard or plan for someone to aid him or her in complying with the housekeeping standards. If a tenant cannot make any reasonable accommodation that would enable the tenant to comply with the housekeeping standard, then tenant must find more suitable housing and move from the dwelling unit at the tenant's expense.
- (7) If the tenant lives in Lehigh or Northampton Counties, and he or she is having housing problems relating to hoarding/cluttering they may call 610-317-5322. Government agencies may be able to help, or the following resources:
- Residents of Lehigh County can contact the Lehigh County Office of Aging and Adult Services at 610-782-3034.
 - Residents of Northampton County can contact Northampton County Area Agency on Aging at 610-559-3245.
 - Northampton County Mental Health, Early Intervention, or Developmental Programs at 610-9747555.
 - Residents of Lehigh and Northampton Counties with disabilities should contact the Lehigh Valley Center of Independent Living at 610-770-9781 or www.lvcil.org.
 - If a tenant has a disability and does not have an intensive case manager, the tenant should ask their doctor if he or she thinks an intensive case manager would be helpful to them. An intensive case manager may be able to assist the tenant in addressing their hoarding or clutter behavior or connect the tenants to local resources that can help.
 - If the tenant does not have family or friends to help clean or get rid of the clutter, the tenant may also contact members of their community organization, church, synagogue, mosque, or temple to see if they may be able to help. They may contact charitable organizations or visit websites such as www.hoardingcleanup.com or www.helpforhoarders.com for resources and assistance.

(c) **Tenant Responsibility:** The tenant is required to abide by the housekeeping standards set forth below.

Failure to abide by the Housekeeping Standards shall result in a violation of the Lease terms and can result in eviction.

(d) **BHA Housekeeping Standards:**

General –

- (1) Walls should be clean, and free of dirt, grease, holes, cobwebs, and fingerprints.
- (2) Floors should be clean, clear, and free of dirty, grease, stains, and clutter, and free of hazards.
- (3) Ceilings should be clean and free of stains and cobwebs.
- (4) Windows should be clean and not nailed shut and free of clutter. Shades or blinds should be intact.
- (5) Woodwork should be clean, and free of dust, gouges, or scratches.
- (6) Doors should be clean, and free of grease, fingerprints, and clutter. Doorstops should be present.
Locks should work.
- (7) Heating units and radiators should be clean and free of dust, cobwebs, and clutter.
- (8) Trash shall be disposed of properly and not left in the unit.
- (9) The entire unit should be free of rodent or insect infestation of any type. Throughout the unit, including food storage areas, housekeeping should be such that it does not contribute to rodent or insect infestation (roaches, bedbugs, etc.)
- (10) The entire unit should be clean and free of dirt, grease, mildew, and clutter.
- (11) Pathways must be clear from furniture, appliances, trash, and clutter.

- (12) Closets and pantries should be clean, and free of clutter.
- (13) The entire unit should be odor free.
- (14) The parking lot should be free of abandoned cars, motor bikes, bikes, and tenants' belongings. There should be no car repairs and car washing in any development and high-rise parking lots, or BHA's common areas. Parking lots, driveways, parking spaces should be free of grease and oil.
Inoperative automobiles must be removed.
- (15) The laundry room should be clean and free of clutter.
- (16) The unit must be free of animal waste and odor.
- (17) The unit must be free of piles of excessive objects and clothing. Free of towering piles of clutter.
- (18) Exits and entryways must be free of clutter or blocking items.
- (19) The entire unit should be free of clutter and free of hazard condition. Tenants must reduce clutter to prevent bug infestation that can cause health problems and risks, or fire, or any other unsafety issues to themselves, family members, visitors, and other tenants.

(e) Kitchen –

- (1) The stove and oven should be clean and free of food and grease.
- (2) Refrigerator should be clean. The freezer door should close properly, and the freezer should be kept ice-free.
- (3) Cabinets should be clean and neat. Cabinet surfaces and countertops should be free of grease, spilled food, and clutter. Cabinets and countertops should not be overloaded and cluttered. Storage under the sink should be limited to small or lightweight items to permit access for repairs. Heavy pots and pans should not be stored under the sink.
- (4) The exhaust fan should be clean, free of grease and dust.
- (5) The sink should be clean, and free of grease and garbage, and dirty dishes. Dirty dishes should be washed and put away promptly.
- (6) Food storage areas should be neat and clean without spilled food, and free of clutter.
- (7) Trash/garbage should be stored in a covered container until removed to the disposal area.

(f) Bathroom –

- (1) The toilet and tank should be clean and odor-free.
- (2) The tub and shower should be clean and free of excessive mildew and mold. Where applicable, shower curtains should be in place and of adequate length. The tub and shower should be free of clutter.
- (3) The lavatory should be clean.
- (4) Exhaust fans should be clean and free of dust.
- (5) The floor should be clean and dry, and free of clutter.

(g) Storage/Shed Areas –

- (1) The shed should be neat and clean and free of clutter.
- (2) No highly flammable materials should be stored in the shed, or any place in the unit, or outside the unit.
- (3) Other storage areas should be clean, neat, and free of hazards and clutter.

(h) **Outside the Apartment**

The following standards apply to tenants in accordance with their unit location.

- (1) Yards should be free of debris, trash, and abandoned cars. The exterior walls should be free of graffiti.
- (2) Porches (front and rear) should be clean and free of clutter, and free of hazards. Any items stored on the porch shall not impede, hinder, or interfere with access to the unit.
- (3) Steps (front and rear) should be clean and free of clutter and free of hazards.
- (4) Sidewalks should be clean and free of hazards.
- (5) Storm doors should be clean with glass or screens intact.
- (6) The parking lot should be free of abandoned cars and clutter. There should be no car repairs in the lots.
- (7) Hallways should be clean and free of clutter and hazard conditions, including in the high rises. Tenants are not to store their belongings in the high-rise hallways.
- (8) Stairwells should be clean and uncluttered.
- (9) Laundry areas should be clean and neat. Remove lint from dryers after use.
- (10) Utility room and mechanical room doors should be free of clutter, debris, bikes, motorbikes, motor vehicle parts, and any other items and flammable materials.

(i) **Hoarding/Clutter Unit:**

- (a) Tenants must not acquire and keep excessive accumulation of goods/objects/appliances, resulting in an excessive cluttered unit.
- (b) Tenants must not keep stacks of paper or items so that tenants must create paths to walk through a room or the entire unit.
- (c) Tenants must not keep more animals than they can care for in a sanitary way.
- (d) Tenants should not create excessive clutter to make it difficult to walk around the unit, increasing the chances for the tenants' family members, visitors, and themselves to trip and fall, or cause a fire, or a hazardous condition.
- (e) Tenants must not build up clutter to the point that fire exits aren't usable, and the property is no longer up to code.
- (f) Tenants should not clutter the unit with accumulated belongings that create a fire hazard, especially flammable items such as papers, boxes, or clothes.
- (g) If the authority deems a concern about the amount of clutter in a tenant's unit, particularly, if the clutter is a fire hazard, tripping hazard, or if it harbors mice, roaches, bed bugs, spiders, etc., or the tenant fails to reduce clutter to prevent bug infestation that can cause health problems and risks, or fire, or any other unsafety issues to themselves, family members, visitors, and other tenants, the authority shall require the tenant to clean, organize, and get rid of the clutter. Failure to comply with such a request shall constitute a lease violation and termination of tenancy.

BY SIGNING PART TWO THIS LEASE, TENANT AGREES THAT ALL THE PROVISIONS OF PART ONE AND TWO OF THIS LEASE HAVE BEEN READ AND ARE UNDERSTOOD, AND FURTHER AGREES TO BE BOUND BY ITS PROVISIONS AND CONDITIONS AS WRITTEN.

LEAD-BASED PAINT WARNING AS REQUIRED BY HUD FOLLOWS THE FINAL LEASE COPY.

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 lícito, 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 redeterminaciones 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, refrigerador adicional, lavadoras, secadoras, etc. solo pueden instalarse y operarse con la aprobación por escrito de la Autoridad. El inquilino mensualmente pagará 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) **Redeterminación 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:

1. La BHA exige que los inquilinos con renta basada en ingresos informen de todos los cambios en las circunstancias familiares relacionados con la composición familiar, ingresos y activos, que puedan afectar al alquiler y al tamaño de la unidad entre revisiones anuales dentro de los 10 días hábiles posteriores al cambio. La BHA procesará las reexaminaciones provisionales para cambios que ocurran entre las revisiones anuales de ingresos totales de los inquilinos que superen los \$200 dólares al mes o \$2.400 dólares al año. Una vez recibida toda la documentación del inquilino que valide el motivo de la reexaminación provisional, la BHA determinará si se debe una provisional y completará el proceso en un plazo de 30 días.
2. **Si se descubre que el inquilino ha falseado** los hechos en los que se basa el alquiler para cobrarle menos alquiler, entonces la Autoridad puede aplicar un aumento retroactivo al primer día del mes siguiente a la fecha del cambio, lo que conduzca a la reevaluación de los ingresos familiares. No se requiere un preaviso de 30 días. BHA no reembolsará a los inquilinos por pagos en exceso cuando estos son claramente causados por los inquilinos.
3. Si en el momento de la reexaminación anual las declaraciones del inquilino fueron utilizadas de forma provisional debido a la falta de verificación de terceros, y la verificación de terceros se hace disponible, la BHA realizará una reevaluación.
4. La BHA puede realizar un reexamen provisional en cualquier momento para corregir un error en una reexaminación anterior o durante un fraude o falseado de ingresos.
5. Los inquilinos pueden informar cualquier aumento en sus gastos de cuidado infantil o deducciones permisivas de manutención infantil a otro hogar de BHA en un plazo de diez (10) días hábiles. La BHA realizará una reevaluación si la reducción del alquiler es de 10 dólares o más. Los inquilinos no están obligados a informar de ninguna reducción en los gastos de cuidado infantil. Se recogerá en su próximo reexaminación anual.
6. Para Ancianos y cabezas de familia o co-jefe de familia con discapacidad, el inquilino puede informar de cualquier aumento en sus gastos de salud y atención médica en un plazo de diez (10) días hábiles. La BHA realizará una reevaluación si la reducción del alquiler es de 10 dólares o más. Los inquilinos no están obligados a informar de ninguna disminución en los gastos de salud y atención médica. Se recogerá en su próximo reexaminación anual.
7. **Tras la determinación inicial de Ingresos Excesivos**, la BHA realizará una reevaluación de ingresos 12 meses después para determinar si la familia sigue teniendo ingresos excesivos incluso si la familia paga alquiler fijo y/o la fecha ya no coincide con la fecha original de reexaminación anual de la familia. Una reevaluación de ingresos para determinar si una familia sigue teniendo ingresos excesivos no reajusta la fecha anual de reexaminación normal de la familia. Si BHA descubre, mediante una reexaminación anual o reevaluación de ingresos durante el periodo de

gracia de 24 meses, que la familia de ingresos excesivo anterior está debajo del límite de ingresos excesivos, la familia deja de ser de ingresos excesivos. En este caso, una familia que anteriormente era de ingresos excesivos tendría derecho a un nuevo periodo de gracia de 24 meses consecutivos si los ingresos de la familia nuevamente supera el límite de ingresos excesivo.

8. **Las familias con ingresos excesivos solo pueden solicitar una** reevaluación de ingresos del alquiler durante el periodo inicial de 24 meses sobre el ingreso excesivo inicial. Las familias con ingresos excesivos no estarán obligadas a completar la certificación anual después del periodo inicial de 24 meses. Terminación del contrato de alquiler por ingresos excesivos de la familia durante 24 meses consecutivos: HUD permite a BHA conceder 6 meses adicionales de vivienda más allá del periodo consecutivo de 24 meses tras la determinación inicial.
 9. **Las fórmulas o procedimientos de alquiler** cambien por ley o regulación federal.
 10. **Procesamiento razonable:** BHA debe realizar cualquier reevaluación dentro de un plazo razonable tras la solicitud de la familia o cuando la BHA tenga conocimiento de un aumento. El tiempo razonable de tramitación puede variar según el tiempo que tarde en verificar la información, pero generalmente no debe ser más de 30 días naturales después de que la familia informe los cambios de ingresos a la BHA.
- (4) **Todos los cambios en la composición de familia deben ser reportada a las oficinas de Desarrollo de Familia o de los edificios de rascacielos en un plazo de 10 días naturales desde el suceso. No presentarse en un plazo de 10 días naturales puede conllevar un cargo retroactivo por alquiler. [966.4 (c)(2)]**

Este contrato de arrendamiento puede ser revisado para permitir un cambio en la composición de familia resultante a una solicitud para que un hijo adulto vuelva a vivir en la unidad.

Ajustes de alquiler: El inquilino será notificado por escrito de cualquier ajuste de alquiler debido a las situaciones descritas anteriormente. Todos los avisos indicarán la fecha efectiva de ajuste del alquiler.

1. **Reducción de alquiler:** Si el inquilino informó a tiempo los cambios, las reducciones de alquiler entrarán en efectivo el primer día del mes siguiente a la fecha del cambio real, lo que conducirá la reevaluación de familia. Esto significa que la disminución puede aplicarse retroactivamente.

Aumento de alquiler: Si el inquilino informa a tiempo los cambios, la BHA notificará a los inquilinos con treinta (30) días de antelación de cualquier aumento de alquiler, y dichos aumentos serán efectivos el primer día del mes, comenzando después de finalizar ese periodo de 30 días.

2. **Aumento de alquiler: Debido a un cambio en la legislación o normativa federal,** el aumento será efectivo el primer día del segundo mes siguiente al mes en que la Autoridad notifique al inquilino el cambio legal o normativo.
3. **Aumento de alquiler:** Si el aumento se debe a una declaración falsificada, no reportar un cambio en la composición de familia o no reportar un aumento de ingresos en un plazo de diez (10) días, la BHA implementará aumentos de alquiler retroactivamente al primer día del mes siguiente a la fecha del cambio, lo que llevará a la reevaluación de ingresos de familia. No se requiere un preaviso de 30 días. Las reducciones de alquiler serán efectivos el primer día del mes después de la fecha del cambio real, lo que conducirá a la reevaluación de ingresos de familias, en lugar del primer día de del mes siguiente de la finalización de la reexaminación. Esto significa que la disminución puede aplicarse retroactivamente. Esta política reducirá las posibles dificultades para los inquilinos y eliminará o reducirá significativamente la cantidad del alquiler que los inquilinos puedan deberle a BHA por el pago atrasado.

(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 traslados involuntarios 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 proporcionará 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) **Mascota y Animales de Asistencia:** Para asegurar que ningún miembro de su hogar mantenga o aloje ningún perro, gato, ganado o mascota de cualquier naturaleza en la unidad de vivienda, o por los terrenos de cualquier desarrollo de vivienda o rascacielos, excepto por la Política de Mascotas de la Autoridad y la Política de Animales de Asistencia. No se permite a los visitantes traer ningún tipo de mascota a la propiedad

y los inquilinos no pueden cuidar de ellas en ningún momento. Solo la mascota descrita en la Solicitud de Mascota está autorizada a estar en la vivienda del inquilino o en la propiedad de BHA. No se permitirá ninguna otra mascota en las instalaciones. Sin embargo, en cualquier desarrollo o rascacielos, una persona con discapacidad puede tener un animal de compañía o de asistencia que sea necesario como adaptación razonable para su discapacidad. Un animal necesario como adaptación razonable no está sujeto a la política de mascotas de la autoridad, aunque sí está sujeto a reglas razonables de salud y seguridad.

- (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 pavimentada 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 dólares 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 para evitar 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 terminará 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 dólares y con el plazo no superior a veinticuatro (24) meses. Si un inquilino incumple un acuerdo de reembolso, BHA terminará el contrato de arrendamiento conforme a las políticas de rescisión de BHA. BHA también puede seguir otros modos de cobro.

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 inspeccionará 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 prepago 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 prepago 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 monto 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 corporales 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 antigua 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 asistencia o de animales de servicio.
- (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 permuto 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) 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, indicará 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 médica 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 basura debe 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 ADEMÁS 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 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.