

**BETHLEHEM HOUSING AUTHORITY**  
**RESIDENTIAL LEASE AGREEMENT**

Rev 08/14/2023

**THIS LEASE IS IN TWO PARTS:**

**Part I establishes the Terms and Conditions of the Lease.** These apply to all tenants/residents;

**Part II is a Lease contract.** This is executed by the resident and the authority, includes Part I Terms and Conditions (by reference) and the following information specific to each family's circumstances:

- Identification of all members of the Tenant household by relationship to the Head of the Household, their social security numbers, ages (at the time of Lease execution), and dates of birth (DOB);
- Premises or dwelling unit address, occupancy date, and unit number;
- Pro-rated and full monthly rent amount;  
Security deposit required;  
Pro-rated and full monthly utility allowance provided (if any);  
Pro-rated and full monthly utility reimbursement (if any);  
Amount of any other charges due under the Lease.
- Utilities and appliances provided by the authority with the unit;
- All pamphlets or informational materials provided to Tenant;
- Signature line for the parties to the Lease (all adult members of the Tenant household must sign the Lease);
- Emergency telephone number for Tenant to use if maintenance problems arise with the unit outside normal authority working hours.

# 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, are 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 includes all maintenance services due to normal wear and tear. [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 amount 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) **Installation charges** for Tenant-supplied air conditioners.
- (d) **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)]
- (e) **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** to 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 a 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) **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.
- (c) 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 a reasonable accommodation.

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.

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 damages 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)]

- (b) **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]

The authority may change the Allowance at any time 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 (c)]

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.

Tenant also agrees 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 will assist Tenant, or designated 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 must 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 at least once a year.[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 is publicly posted in the Family Development, High Rise, and Tenant Selection Offices. A copy of the policies can be furnished on request at the expense of the person making the request.

**(3) Rent will not change during the period between regular re-examinations, UNLESS during such period: [5.617 (a)(2)]**

- (a) A person with income joins or vacates the household.
- (b) A family requests an interim because of family income or composition changes since the last examination. An interim reexamination will be conducted when a family's adjusted income decreases by 10% or more. An interim reexamination will also be conducted when a family's adjusted income increases by 10% or more; **however**, the PHA may not consider any increase in the earned income of the family when estimating or calculating whether the family's adjusted income has increased **UNLESS** the family has previously received an interim reduction during the certification period. The PHA will use the Income Estimation Tool at any income examination. The tool will show the amount that the adjusted annual income would need to either increase or decrease to request an interim examination. The family can save the printed income estimated tool as a guideline for when to return to the PHA office after any income changes. There are many factors that determine adjusted annual income. So, when a family reports changes, this income estimate will be used by the PHA as a baseline to estimate if the amount of the reported changes meets or exceeds the 10% threshold requiring a full income examination. Since the family is only reporting changes to their income, the PHA must confirm that there are no other changes that would affect adjusted income such as changes to deductions. If there is uncertainty based on the reported changes, PHA may be required to complete all work related to an interim to estimate if the family qualifies.
- (c) **If a reduction is granted**, the Tenant must report a subsequent increase in income within **10 calendar** days of the occurrence, before the next scheduled re-examination. Failure to report within **10** calendar days may result in a retroactive rent charge or 30-day notice of rent increase not being provided.

- (d) **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 in rent retroactive to the first of the month following the month in which the misrepresentation occurred.
  - (e) **A request for Health and Medical Expenses Hardship** can demonstrate a financial hardship due to an increase in the qualified expenses or because of a change that would not otherwise trigger an interim reexamination. This family may receive a deduction from all eligible expenses exceeding 5% of their annual income. The exemption ends when the circumstances that made the family eligible for the exemption no longer apply or after 90 calendar days, whichever comes earlier.
  - (f) **A request for Childcare Hardship.** A family whose eligibility for the childcare expense deduction is ending may request financial loss of this deduction, and the childcare expenses are still necessary even though the family member is no longer employed or furthering their education. BHA will receive a family declaration detailing the reason for the continued need for childcare as well as the cost of childcare with receipts and proof of enrollment in the childcare program. The exemption will initially be for 90 calendar days and may be extended for an additional 90 calendar days based on family circumstances.
  - (g) **After the initial Over-Income determination is made,** PHA 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 a PHA 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 PHA 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:** PHA must conduct any interim reexamination within a reasonable time after the family requests or when the PHA becomes aware of an increase. Reasonable processing time may vary based on the amount of time it takes to verify information, but generally should not be longer than 30 calendar days after the family reports changes of income to the PHA.
- (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.

- (d) **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 rent adjustment.
  - (1) **Rent Decrease:** The adjustment will be effective on the first day of the month after the date of the reported change.
  - (2) **Rent Increase:** When an increase in income occurs after a prior rent reduction and is reported within 10 calendar days of the occurrence, the increase will become effective on the first day of the second month following the month of the occurrence. If the family complies with the reporting requirements,

PHA must provide 30 calendar days' notice of any rent increase and the increase will be effective on the first of the month following this period.

- (3) **Rent Increase:** When an increase in income occurs after a prior rent reduction and it is not reported within 10 calendar days, a retroactive to the first of the second month following the month of occurrence. However, the tenant will not get the advance 30 calendar days' notice of increase due to failure to report income change in a timely manner.
- (4) **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.
- (5) **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 (after a reduction in rent per the fixed rent policy),** the authority shall apply the increase in rent retroactive on the first day of the month following the month in which the misrepresentation occurred.

**(e) 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 are 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 in 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 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, a 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.

## **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 [24 CFR 5.100]**

A guest is defined as 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.

The lease must provide that the tenant has the right to exclusive use and occupancy of the leased unit by the members of the household authorized to reside in the unit by the lease, including reasonable accommodation of their guests [24 CFR 966.4(d)]. The head of household is responsible for the conduct of visitors and guests, inside the unit as well as anywhere on or near PHA premises [24 CFR 966.4(f)].



### **PHA Policy**

A resident family must notify the PHA 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 a joint custody arrangement 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 are 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 to be unauthorized occupants, and their presence constitutes a violation of the lease.

- (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 persons 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 and trash, and keeping the yard free of debris and litter. 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 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 tear) 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, a guest, or another person under Tenant's control, shall not engage in:**
  - (1) Any criminal activity that threatens the health, safety, or right to peaceful enjoyment of the authority's public housing premises by other residents.
  - (2) Any drug-related criminal activity **on or off** the premises.
  - (3) Former residents who have been banned are not permitted on BHA property. Any tenants accommodating any person on the BHA banned list shall be evicted.
- (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.
- (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. The aforementioned firearms and/or apparatus' 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 as a result 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.
- (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. Surveillance cameras are permitted to be used inside the unit but must be mounted with double-face tape or Velcro strips. Doorbell cameras can be used at both entrances. 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 Policy- 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, Service Animal 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 a reasonable accommodation for his or her disability. An animal needed as a reasonable accommodation is not subject to the authority's pet policy, although it is subject to reasonable health and safety rules.
- (v) 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 on any grassy area is prohibited and may be just cause for eviction. Vehicles are permitted only on driveways and the paved portion of roadways.
  - (2) Any inoperable or unlicensed vehicle as described above will be removed from the authority's property at the Tenant's expense.
  - (4) All unlicensed motorized vehicles are prohibited, this includes ATVs/dirt bikes.
  - (5) Washing or repairing of 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 occur 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) Reporting inaccurate or false information to the PHA will result in termination of lease e, 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.
- (aa) Not to maintain in-ground vegetable gardens on BHA property.
  - (ab) 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.
  - (ac) 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.

**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 accommodations are 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 Development Manager of the damage and intent 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 continue to pay full rent, less 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 or representative 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 retained 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) Other 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 alternations 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 may be conducted for failed inspections, reported poor housekeeping, or hazardous conditions.

**XII. Unit Entry During Tenancy**

**(a) Tenant Responsibilities –**

- (1) 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) 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 order cannot be completed day within the 30 calendar day perihelia 30 calendar days, parts on order) The tenant will be notified of Maintenance intent to re-enter 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 notice advance notification when there is reasonable cause to believe that an emergency exists. [966.4 (j)(2)]
- (2) 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 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. [966.4 (1)(2)]

**Such serious or repeated violation of terms 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) or more 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)]
- (4) Misrepresentation of family income, assets, or composition; [966.4 (c)(2)]
- (5) Failure to respond to correspondence from Bethlehem Housing Authority within the specified time is cause for lease termination;
- (6) Failure to supply, in a timely fashion, any certification, release, information, or documentation on Family income or composition needed to process annual re-examinations or interim re-determinations; [966.4 (c)(2)]
- (7) 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)]
- (8) Criminal activity by Tenant, household member, guest, or other person under Tenant's control, including criminal activity that threatens the health, safety, or right to peaceful enjoyment of the Authority's public housing premises by other residents or employees, or any drug-related criminal activity on or off the premises; [966.4 (1)(2)]
- (9) Alcohol abuse that the Authority determines interferes with the health, safety, or right to peaceful enjoyment of the premises by other residents;
- (10) Weapons or illegal drugs seized in an Authority unit by a law enforcement officer; [966.4 (10)(2)]
- (11) Any fire on Authority premises caused by the Tenant, household members, or guests' actions or neglect; [966.4 (1)(2)]

- (12) Failure to comply with pest control treatment requirements;
- (13) Failure to comply with the housekeeping standards established in Section XVI of this Lease;
- (14) 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.
- (15) Criminal activity relating to domestic violence, dating violence, or stalking will be reviewed on a case-by-case basis according to BHA's Violence Against Women Act Policy.
- (16) Failure to connect utilities in the Head or Co-Head's name.
- (17) Failure to sign required documents for the authority.
- (18) Failure to report subsequent increases in income within 10 calendar days of the occurrences, until the next scheduled re-examination, if a rent decrease was granted and justified at the request of the tenant during the period between regular re-examinations.
- (19) Failure to transfer into dwelling unit made available by the authority, or failure to return old unit keys within three calendar days.
- (20) Failure to notify the authority in writing when overnight guests would stay in the unit for more than three calendar days.
- (21) Failure to ensure that no former resident who has been evicted or owes a balance to the authority would not stay or reside in the tenant's dwelling unit.
- (22) Anyone knowingly allowing or harboring any person on the BHA banned list.
- (23) Guests who utilize the public housing unit address as their residence for any type 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 to be unauthorized occupants, and their presence constitutes a violation of the lease.
- (24) Give false statements verbally or in writing.
- (25) Failure to ensure that all adults (18 and older), guests, or additions to the household go through a criminal background/sex offender process.
- (26) Failure to notify the authority of the tenant leaving the dwelling unit unoccupied for any period exceeding one calendar week.
- (27) 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.
- (28) Illegal dumping of large items or trash on BHA property.
- (29) Unauthorized car repair, car washing, swimming pools, waterbeds, sprinklers, or hoses.
- (30) Disturbing the peaceful enjoyment of other residents.
- (31) 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.
- (32) Violation of the No Smoking policy.

- (33) Violation of VAWA.
- (34) Violation of Pet policy, Assistance Animal policy, or Service Animal policy.
- (35) Unauthorized parking as stated in the lease.
- (36) Unauthorized motorbikes /motorcycles or ATVs stored on the authority's property, including patios and sheds.
- (37) Unauthorized fences, flower beds, outdoor solar or electric lights, and basketball hoops.
- (38) Unauthorized feeding of rodents, birds, or any outside animals.
- (39) Failure to remove vehicles without valid registration or inspection stickers, including inoperable vehicles.
- (40) Unauthorized vegetable garden on authority property.
- (41) Failure to notify the authority promptly of the known need for repairs to the dwelling unit.
- (42) Tampering with a smoke detector or electrical wiring or blocking an electrical panel box.
- (43) Hazardous conditions in the dwelling unit or common grounds caused by the tenant, family member, or guest.
- (44) Blocking of both bedroom windows with an air conditioner or furniture.
- (45) Failure to permit entry to tenants dwelling unit during reasonable hours.
- (46) Failure to comply with community service requirements.
- (47) Repeated or excessive damage to the unit beyond normal wear and tear will be considered a serious or repeated violation of the lease.
- (48) Families cannot receive public housing benefits if they have over \$100,000 in total assets or ownership in real property where the family could live. A family cannot receive benefits if they own real property that is suitable for occupancy by the family as a residence and for which they have a present ownership interest, a legal right to reside in, and the effective legal authority to sell based on local **laws** where the property is located, and do not meet the exceptions established by HOTMA.
- (49) Upon receiving written notice of a banned individual from the PHA, the resident and/or household members shall not permit a banned individual on the housing development premises and residence.
- (50) Failure to comply with the guest stay terms and conditions of the lease.

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

- (1) **15 calendar** days from May through September and 30 calendar days from October through March in case of failure to pay rent.
- (2) A reasonable time, but not to exceed **30** calendar days, considering the seriousness of the situation when the health or safety of other tenants or Authority staff is threatened.
- (3) **30** days in any other case. [966.4 (1)(3)(I)(A), (B)&(C)]



**(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.
- (d) Tenants may terminate this Lease at any time by giving **15** calendar days written notice as described in Section XIII, above.
- (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 person and they will have no reason to return to the unit. [966.4 (1)(5)(iii)(B)]

## **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, unless otherwise expressly provided herein.

## **XVI. Housekeeping Standards**

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

- (a) **Authority Responsibility:** The standards that follow will be applied fairly and uniformly to all Tenants. The Authority will inspect each unit at least annually to determine compliance with the standards. Upon completion of an inspection, the Authority will notify Tenant in writing if he/she fails to comply with the standards. The Authority will advise the Tenant of the specific correction(s) required to establish compliance and indicate that training is available. Within a reasonable period, the Authority will schedule a second inspection.

**Failure of a second inspection will constitute a violation of the Lease terms.**

Training will be available at no cost to any Tenant requesting or needing assistance in complying with the Housekeeping Standards.

- (c) **Tenant Responsibility:** The tenant is required to abide by the standards set forth below. **Failure to abide by the Housekeeping Standards that results in the creation or maintenance of a threat to health or safety is a violation of the Lease terms and can result in eviction.**

### **(c) Housekeeping Standards: Inside the Apartment**

#### **General –**

- (1) Walls should be clean, and free of dirt, grease, holes, cobwebs, and fingerprints.
- (2) Floors should be clean, clear, dry, and free of hazards.
- (3) Ceilings should be clean and free of cobwebs.
- (4) Windows should be clean and not nailed shut. 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 and fingerprints. Doorstops should be present.  
Locks should work.
- (7) Heating units should be dusted and access uncluttered.
- (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.

#### **Kitchen –**

- (1) The stove 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 and spilled food. Cabinets should not be overloaded. 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 free of grease and dust.

- (5) The sink should be clean, and free of grease and garbage. Dirty dishes should be washed and put away promptly.
- (6) Food storage areas should be neat and clean without spilled food.
- (7) Trash/garbage should be stored in a covered container until removed to the disposal area.

**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.
- (3) The lavatory should be clean.
- (4) Exhaust fans should be free of dust.
- (5) The floor should be clean and dry.

**Storage/Shed Areas –**

- (1) The linen closet should be neat and clean.
- (2) Other closets should be neat and clean. No highly flammable materials should be stored in the unit.
- (3) Other storage areas should be clean, neat, and free of hazards.

(d) **Housekeeping Standards: Outside the Apartment**

The following standards apply to family and scattered site development only; some standards apply only when the area noted is for the exclusive use of the Tenant:

- (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 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 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. There should be no car repairs in the lots.
- (7) Hallways should be clean and free of hazards.
- (8) Stairwells should be clean and uncluttered.
- (9) Laundry areas should be clean and neat. Remove lint from dryers after use.
- (10) Utility room should be free of debris, motor vehicle parts, and flammable materials.

**TENANT AGREES THAT ALL THE PROVISIONS OF THIS LEASE HAVE BEEN READ AND ARE UNDERSTOOD AND FURTHER AGREES TO BE BOUND BY ITS PROVISIONS AND CONDITIONS AS WRITTEN. (SIGNATURE REQUIRED ON PART II OF THE LEASE.)**

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

**AUTORIDAD DE LA VIVIENDA DE BETHLEHEM  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL**

Rev. 14/08/2023

**ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CONSTA DE DOS PARTES:**

**La Parte I establece los términos y condiciones del arrendamiento**, que se aplican a todos los arrendatarios y residentes.

**La Parte II es un contrato de arrendamiento** firmado por el residente y la autoridad. Esta parte contiene los términos y condiciones estipulados en la Parte I (por referencia) y los siguientes datos específicos sobre las circunstancias del grupo familiar:

- Nombre, número de seguridad social, edad (al momento de la firma del contrato de arrendamiento) y fecha de nacimiento (FDN) de todos los integrantes del grupo familiar del arrendatario por relación con el jefe de grupo familiar
  
- Número y dirección de la unidad habitacional y fecha de inicio de ocupación
  
- Monto total y monto prorrateado de la renta mensual  
Depósito de seguridad exigido  
Monto total y monto prorrateado del subsidio asignado para servicios públicos (si corresponde)  
Monto total y monto prorrateado del reembolso mensual de servicios públicos (si corresponde)  
Monto de otras cantidades adeudadas conforme al contrato de arrendamiento
  
- Servicios públicos y aparatos electrodomésticos que la autoridad paga o asigna con la unidad
  
- Folletos o impresos informativos que la autoridad le da al arrendatario
  
- Líneas de firma de las partes del contrato de arrendamiento (todos los integrantes adultos del grupo familiar del arrendatario deben firmar el contrato de arrendamiento)
  
- Número de teléfono de emergencia para el arrendatario en caso de que surjan problemas de mantenimiento con la unidad fuera del horario laboral normal autorizado.

## AUTORIDAD DE LA VIVIENDA DE BETHLEHEM

### PARTE I – TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (en adelante llamado “Contrato”) es entre la AUTORIDAD DE LA VIVIENDA DE BETHLEHEM (en adelante llamada “Autoridad”) y el arrendatario nombrado en la Parte II del Contrato (en adelante llamado “Arrendatario”). [Título 24 CFR 966.4 (a)]

#### I. Descripción de las partes y los recintos [966.4 (a)]

- (a) La Autoridad, basándose en datos verificados de ingresos, activos, deducciones, composición y necesidades del grupo familiar, renta al Arrendatario la propiedad de la Autoridad (en adelante llamada “unidad” o “unidad habitacional”) descrita en la Parte II del Contrato conforme a los términos y condiciones contenidos en el Contrato. [966.4(a)]
- (b) La unidad debe ser ocupada exclusivamente como residencia privada y únicamente por el Arrendatario y los integrantes de su grupo familiar nombrados en la Parte II del Contrato. La Autoridad puede, mediante aprobación previa por escrito, dar consentimiento al uso de la unidad por parte del Arrendatario para actividades legales lucrativas al margen del uso residencial conforme a las normas de la Autoridad sobre dichas actividades. [966.4 (d) (1 y 2)]
- (c) Agregar integrantes al grupo familiar establecido en el Contrato –incluidos los asistentes de planta y los niños acogidos, pero no los bebés nacidos de los integrantes establecidos del grupo familiar– requiere aprobación previa por escrito de la Autoridad. Dicha aprobación se otorga solo si los nuevos integrantes del grupo familiar cumplen con los requisitos de selección de la Autoridad y hay una unidad habitacional de tamaño adecuado disponible. El permiso para agregar asistentes de planta y niños de acogida temporal no debe ser rechazado de manera poco razonable. [966.4 (a)(2) y (d)(3)(I)]

**El Arrendatario se compromete a esperar la aprobación de la Autoridad** para permitir que las personas agregadas al grupo familiar se muden a la unidad. El incumplimiento por parte del Arrendatario de esta disposición se considera una infracción grave de los términos sustanciales del Contrato, lo que puede conducir a la terminación del Contrato por la Sección XVI. [966.4(f)(3)]

- (d) El Arrendatario debe comunicar a la Autoridad el retiro (por la razón que sea) de integrantes del grupo familiar nombrados en el Contrato, a más tardar **10 días calendario** después de que el retiro ocurra. [966.4 (c)(1)(2) y (f)(3)]

#### II. Contrato y monto de la renta

- (a) A menos que sea rescindido o modificado de otro modo por la Sección XVI, el Contrato se renueva automáticamente mes a mes. [966.4(a)(1)]

El monto de la renta se indica en la Parte II del Contrato. La renta mantiene su vigencia a menos que la Autoridad la ajuste conforme a la Sección VII de este documento. [966.4(c)]

El pago mensual total del arrendatario y la renta del arrendatario son determinados por la Autoridad conforme a los reglamentos y requisitos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) y las Normas de Admisiones y Continuación de Ocupación (Admissions and Continued Occupancy Policy, ACOP) de la Autoridad. [966.4(c)]

- (b) **La renta SE DEBE PAGAR por adelantado el primer día de cada mes y se considera atrasada después del quinto día calendario del mes.** La renta puede incluir servicios públicos, como los descritos en la Sección VII, y servicios de mantenimiento o reparaciones por desgaste normal. [966.4 (b)(1), (e)(1) y (3)]

Cuando la Autoridad cambie el monto del pago mensual total y de la renta del arrendatario, la Autoridad debe comunicárselo por escrito al Arrendatario. El aviso debe indicar el nuevo monto y la fecha a partir de la cual se aplica. Las determinaciones de renta están sujetas al procedimiento de reclamo administrativo. El aviso también debe indicar que el Arrendatario puede solicitar una explicación de la manera en la que la Autoridad determina el nuevo monto de la renta. Cuando el Arrendatario solicita una explicación, la Autoridad responde en un periodo de tiempo razonable. [966.4(c)(4)]

### III. Otros cargos

Además de la renta, el Arrendatario es responsable de pagar ciertos cargos especificados en el Contrato. El tipo y el monto de estos cargos se indican en la Parte II del Contrato. Entre estos cargos adicionales se encuentran los siguientes: [966.4 (b)(2)]

- (a) **Cargos de mantenimiento.** Costo de reparaciones o servicios debidos a daños a la unidad habitacional, las áreas comunes o los terrenos causados por el Arrendatario, los integrantes de su grupo familiar o sus invitados intencionalmente o por negligencia más allá del desgaste normal. Cuando la Autoridad determina que el servicio de mantenimiento no se debe a desgaste normal, se le cobra al Arrendatario el cargo del servicio conforme a la escala de cargos de mantenimiento publicada por la Autoridad o (para trabajo que no figura en la escala de cargos de mantenimiento) conforme al cargo real para la Autoridad de la mano de obra y los materiales necesarios para hacer el trabajo. Si se requiere trabajo en horas extra, dicho trabajo se cobra a tasas de horas extra. [966.4 (b)(2)]
- (b) **Cargos por exceso de servicios públicos.** En urbanizaciones o edificios altos donde la Autoridad paga los servicios públicos, se aplica un cargo por consumo excesivo de servicios públicos debido al funcionamiento de grandes aparatos electrodomésticos instalados por el Arrendatario. Este cargo no se aplica a los arrendatarios que pagan sus servicios públicos directamente al proveedor de servicios públicos. [966.4 (b)(2)]
- (c) **Cargos de instalación** de acondicionadores de aire suministrados por el Arrendatario.
- (d) **Cargos por pago atrasado.** Se cobra un cargo de **\$20.00** por renta pagada después del **quinto** día calendario del mes. [966.4 (b)(3)] La Autoridad debe dar aviso por escrito del monto de los cargos además de la renta, y el plazo para pagarlos. El plazo para pagar los cargos además de la renta vence a más tardar **dos semanas** después de que el Arrendatario reciba el aviso por escrito al respecto que le envíe la Autoridad. [966.4(b)(4)]
- (e) **Cargos por cheques devueltos.** La renta se considera impaga si se paga con un cheque que es devuelto por falta de fondos, suspensión de pago o cuenta cerrada. La primera vez que un cheque sea devuelto por estas razones se aplica un cargo de **\$16.50** a la cuenta del Arrendatario, más los cargos aplicables por pago atrasado. Cada vez que esto vuelva a ocurrir el mismo año se aplica un cargo de **\$25.00** más los cargos aplicables por pago atrasado.

### IV. Lugar de pago

**El pago de la renta y/u otros cargos se acepta solo por carta enviada por correo postal a Bethlehem Housing Authority, P. O. Box 25089, Lehigh Valley, PA 18002-5089.** Sin embargo, si es necesario como adaptación razonable, la Autoridad acepta otras formas de pago de la renta. La Autoridad no acepta efectivo. [8.24 (a)(1)(2) y (b)]

### V. Depósito de seguridad

- (a) **Responsabilidades del Arrendatario.** El Arrendatario acepta pagar la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ o una cantidad equivalente al pago mensual total del Arrendatario, pero no más de **\$100,00**. Los adultos mayores, minusválidos o discapacitados pagan **\$50.00**. El monto en dólares del depósito de seguridad se indica en la Parte II del Contrato. [966.4(b)(5)]

- (b) **Responsabilidades de la Autoridad.** Al finalizar el Contrato, la Autoridad usa el depósito de seguridad para:
1. Pagar lo que el Arrendatario adeude por concepto de renta u otros cargos al finalizar el Contrato.
  2. Reembolsarse el cargo de reparación de los daños intencionales o negligentes que el Arrendatario, los integrantes de su grupo familiar o sus invitados hayan causado en la unidad habitacional.
- (c) La Autoridad no cobra un mayor depósito de seguridad a los arrendatarios con discapacidades que estén en silla de ruedas y/o que tengan animales de servicio, compañía o apoyo emocional considerados necesarios como adaptación razonable.

El depósito de seguridad no se puede usar para pagar la renta u otros cargos mientras el Arrendatario ocupe la unidad habitacional. El depósito de seguridad no se devuelve hasta que el Arrendatario haya desocupado la unidad habitacional y la unidad haya sido inspeccionada por la Autoridad.

El depósito de seguridad se devuelve en un plazo de **30 días calendario** contados a partir de la fecha en que el Arrendatario desocupa la unidad, conforme a la Ley de Propietarios y Arrendatarios de Pensilvania. La Autoridad acepta devolver al Arrendatario el depósito de seguridad más el interés acumulado (conforme a las leyes aplicables), si corresponde, cuando el Arrendatario desocupe la unidad, menos los descuentos que haya por los cargos indicados anteriormente, siempre que el Arrendatario le dé a la Autoridad una dirección postal de reenvío. Si se hacen deducciones, la Autoridad le da al Arrendatario una declaración por escrito en la cual se especifican los cargos descontados del depósito de seguridad por daños y/u otras razones.

## **VI. Servicios públicos y aparatos electrodomésticos [966.4 (b)(1)]**

- (a) **Servicios públicos suministrados por la Autoridad.** Si se indica con una (X) en la Parte II del Contrato, la Autoridad suministra los servicios públicos indicados: electricidad, gas natural, combustible para calefacción, agua potable y alcantarillado. La Autoridad no se responsabiliza por cortes de suministro de servicio público por causas ajenas a su control.

Si se indica con una (X) en la Parte II del Contrato, la Autoridad asigna una estufa de cocina y un refrigerador. Se pueden instalar y usar grandes aparatos electrodomésticos, acondicionadores de aire, congeladores, refrigeradores adicionales, lavadoras, secadoras, etc., solo previa aprobación por escrito de la Autoridad. Cuando corresponda, el Arrendatario paga un cargo de servicio mensual por la electricidad consumida por dichos aparatos, según la escala publicada en la oficina de la urbanización o el edificio alto. [966.4 (b)(2)]

- (b) **Servicios públicos pagados por el Arrendatario.** Si el Arrendatario reside en una urbanización donde la Autoridad no paga electricidad, gas natural o combustible para calefacción, se establece una asignación (correspondiente al tamaño y tipo de unidad habitacional) para cubrir los servicios públicos que el Arrendatario paga directamente al proveedor de servicios públicos. El pago mensual total del Arrendatario menos la asignación para servicios públicos equivale a la renta del Arrendatario. Si la asignación para servicios públicos es mayor que el pago mensual total del Arrendatario, la Autoridad le paga un reembolso de servicios públicos al proveedor de servicios públicos o al Arrendatario cada mes. [5.603]

La Autoridad puede cambiar la asignación en cualquier momento durante el plazo de vigencia del Contrato y debe comunicarle al Arrendatario por escrito y con **30 días calendario** de anticipación la nueva asignación y los cambios resultantes en la renta del Arrendatario o el reembolso de servicios públicos. [965.502(c)]

Si la factura real de servicios públicos del Arrendatario supera la asignación por servicios públicos, el Arrendatario es responsable de pagarle la factura real al proveedor. Si la factura real de servicios públicos del Arrendatario es MENOR que la asignación por servicios públicos, el Arrendatario recibe el beneficio de dicho ahorro

- (c) **Responsabilidades del Arrendatario.** El Arrendatario se compromete a no desperdiciar los servicios públicos suministrados por la Autoridad y a cumplir con todas las leyes, reglamentos o directrices aplicables de los servicios públicos o de las autoridades gubernamentales que regulan el consumo de combustibles. [966.4(f)(8)]

El Arrendatario acepta conectar los servicios públicos únicamente a nombre del jefe o el co-jefe del grupo familiar y se compromete a avisar a la Autoridad si los servicios públicos son desconectados por falta de pago.

El Arrendatario también se compromete a cumplir las ordenanzas locales o las reglas de la casa que restrinjan o prohíban el uso de calentadores de queroseno en unidades de varias viviendas.

## VII. Términos y condiciones

### El Contrato contiene los siguientes términos y condiciones de ocupación:

- (a) Uso y ocupación de la vivienda. El Arrendatario tiene derecho a usar y ocupar exclusivamente la unidad habitacional para sí mismo y para los integrantes de grupo familiar enumerados en el Contrato. Con el consentimiento previo por escrito de la Autoridad, los integrantes de grupo familiar pueden participar en actividades legales lucrativas al margen del uso residencial en la unidad habitacional. [966.4 (d)(1) y (2)]
- (b) Capacidad de cumplimiento de los términos del Contrato. Si, durante la vigencia del Contrato, el Arrendatario, debido a un impedimento físico o mental, deja de poder cumplir las disposiciones sustanciales del Contrato y no puede disponer que otra persona lo ayude a cumplir el Contrato, y la Autoridad no puede hacer ningún ajuste razonable que le permita al Arrendatario cumplir el Contrato; ENTONCES, la Autoridad ayuda al Arrendatario, o a los integrantes designados de su grupo familiar, a encontrar una vivienda más adecuada y a mudar al Arrendatario de la unidad habitacional, a costa del Arrendatario. Si no hay integrantes del grupo familiar que puedan o deseen asumir la responsabilidad de mudar al Arrendatario, la Autoridad colabora con las agencias apropiadas para asegurar una vivienda adecuada y rescinde el Contrato conforme a la Sección XIV del Contrato.

Cuando se incorpora a la urbanización, el Arrendatario debe identificar a los integrantes del grupo familiar a quienes se debe avisar si el Arrendatario no puede cumplir con los términos del Contrato.

- (c) **Elegibilidad, tamaño de la vivienda y determinación de renta. El monto de la renta fijado en la Parte II del Contrato se debe pagar mensualmente hasta que se modifique como se describe a continuación.**
- (1) La situación de cada grupo familiar debe ser evaluada al menos una vez al año. [5.617 (a)(1)]
- (2) Cuando la Autoridad lo solicite, el Arrendatario debe darle a la Autoridad datos exactos sobre la composición del grupo familiar; la edad, los ingresos, las fuentes de ingreso y los bienes de los integrantes del grupo familiar; y los datos afines necesarios para determinar su elegibilidad, su ingreso anual, su ingreso neto y su renta. [5.617 (b)(2)]

No dar estos datos cuando se solicitan constituye una infracción grave de los términos del Contrato que puede conducir a que la Autoridad rescinda el Contrato.

Todos los datos deben ser verificados. El Arrendatario se compromete a cumplir con los requisitos de verificación de datos de la Autoridad firmando autorizaciones de comunicación de datos de fuentes externas, presentando documentos para que la Autoridad los revise o implementando otras formas de verificación aceptables. [966.4(c)(2)]

La Autoridad debe darle al Arrendatario un aviso razonable sobre las medidas que debe tomar y la fecha en que debe tomarlas para cumplir con los requisitos de esta sección. Con estos datos, la Autoridad determina si el monto de la renta debe ser cambiado y si el tamaño de la vivienda sigue siendo apropiado para las necesidades del Arrendatario.



La determinación se hace conforme a las ACOP, que se publican en la oficina de selección de arrendatarios o la oficina de la urbanización o el edificio alto del grupo familiar. Se puede emitir una copia de las normas previa solicitud a costa de la persona que hace la solicitud.

**(3) La renta permanece vigente entre determinaciones de renta previstos A MENOS QUE durante dicho periodo: [5.617 (a)(2)]**

- (a) Una persona con ingresos se incorpore al grupo familiar o se retire del grupo familiar.
- (b) Un grupo familiar solicite una evaluación extemporánea por cambio de ingresos o composición del grupo familiar ocurridos desde la evaluación más reciente. Se hace una evaluación extemporánea cuando el ingreso neto del grupo familiar disminuye o aumenta en un 10% o más. **Sin embargo**, para estimar o determinar que el ingreso neto del grupo familiar ha aumentado, la PHA puede considerar el aumento de ingresos ganados del grupo familiar **SOLO** si a dicho grupo familiar se le ha hecho una reducción temporal de renta durante el período de vigencia de la evaluación más reciente. La PHA determina los ingresos del grupo familiar mediante el instrumento de estimación de ingresos, que muestra la cantidad que el ingreso anual neto debe aumentar o disminuir para solicitar una evaluación extemporánea. El grupo familiar puede guardar una copia impresa del reporte del instrumento de estimación de ingresos para saber cuándo debe regresar a la oficina de la PHA después de un cambio de ingresos. Hay muchos factores que determinan el ingreso anual neto. Por lo tanto, cuando un grupo familiar reporta cambios, la PHA toma la estimación de ingresos como punto de referencia para determinar si el monto de los cambios de ingreso reportados es menor o mayor que el 10% que requiere una evaluación total de ingresos. Como el grupo familiar solo reporta cambios de ingresos ganados, la PHA debe confirmar que no hay otros cambios que afectarían el ingreso neto, tales como cambios de deducciones. Si hay incertidumbre basada en los cambios reportados, es posible que se requiera que la PHA haga todo el trabajo relacionado con una evaluación extemporánea para determinar si el grupo familiar cumple con los requisitos correspondientes.
- (c) **Si se le reduce la renta**, el Arrendatario debe comunicar los aumentos de ingresos subsiguientes a más tardar **10 días calendario** después de que ocurran, hasta la siguiente determinación de renta prevista. No comunicar estos cambios a más tardar **10 días calendario** después de que ocurran puede conducir a un cargo de renta retroactivo o a que no se le dé al Arrendatario un aviso de aumento de renta con 30 días de anticipación.
- (d) **Si se descubre que el Arrendatario ha tergiversado** los hechos en los que se basa la renta para que se le cobre menos renta, la Autoridad puede aplicar un aumento de renta retroactivo al primer día del mes siguiente al mes en que ocurrió la tergiversación.
- (e) **Una solicitud de exención por dificultades debidas a gastos médicos y de salud** puede conducir a demostrar una dificultad económica debido a un aumento de gastos válidos o a un cambio que de otro modo no desencadenaría una evaluación extemporánea. En ese caso, el grupo familiar puede recibir una deducción de todos los gastos válidos por encima del 5% de sus ingresos anuales. La exención termina cuando las circunstancias que justificaron la exención desaparecen o después de 90 días calendario, lo que ocurra primero.
- (f) **Solicitud de exención por dificultades de cuidado infantil.** Un grupo familiar cuyo derecho a deducción de gastos de cuidado infantil esté por terminar puede reportar la pérdida inminente de esta deducción, e indicar que el cuidado infantil sigue siendo necesario aunque el integrante del grupo familiar ya no está empleado ni continúa con su educación. La BHA debe recibir una declaración del grupo familiar en la cual se detalla la razón por la cual es necesario continuar el cuidado infantil y el costo de dicho cuidado infantil –con recibos y prueba de inscripción en un establecimiento de cuidado infantil–. La exención es inicialmente por 90 días calendario y puede extenderse 90 días calendario más según las circunstancias del grupo familiar.

- (g) **12 meses después de determinar un exceso de ingresos**, la PHA debe hacer una evaluación de ingresos para determinar si el grupo familiar sigue en situación de exceso de ingresos, incluso si el grupo familiar paga renta fija y/o la fecha de la evaluación extemporánea no coincide con la fecha de evaluación anual original. La evaluación de ingresos para determinar si un grupo familiar sigue en situación de exceso de ingresos no restablece la fecha normal de evaluación anual del grupo familiar. Si a través de una evaluación de ingresos anual o extemporánea hecha durante un período de gracia de 24 meses, una PHA descubre que los ingresos de un grupo familiar –que anteriormente tenía exceso de ingresos– han caído por debajo del límite de exceso de ingresos, dicho grupo familiar deja de tener exceso de ingresos y pasa a tener derecho a un nuevo período de gracia de 24 meses consecutivos si sus ingresos vuelven a superar el límite de exceso de ingresos.
- (h) **Los grupos familiares con exceso de ingresos pueden solicitar** una determinación extemporánea de renta solo durante el período de 24 meses que sigue a la determinación inicial de exceso de ingresos. No se requiere que a los grupos familiares con exceso de ingresos se les haga la evaluación anual después del período inicial de 24 meses. Terminación de arrendamiento por exceso de ingresos durante 24 meses consecutivos: el HUD permite a la PHA extender el arrendamiento por 6 meses contados a partir de la fecha de vencimiento del período de 24 meses consecutivos que siguen a la determinación inicial de exceso de ingresos.
- (i) **Las leyes o reglamentos federales modifican las fórmulas o procedimientos de determinación de renta.**
- (j) **Procesamiento razonable.** La PHA debe tardar un período de tiempo razonable en hacer la evaluación extemporánea después de que el grupo familiar la solicite o la PHA sepa que ha habido un aumento de ingresos. El período de tiempo de procesamiento razonable puede variar según la cantidad de tiempo que lleve verificar la información, pero generalmente no debe ser más de 30 días calendario después de que el grupo familiar reporta los cambios de ingresos a la PHA.
- (4) Todos los cambios de composición del grupo familiar deben comunicarse a las oficinas de la urbanización o el edificio alto del grupo familiar a más tardar **10 días calendario** después de que ocurran. No hacerlo puede conducir a la aplicación de un cargo de renta retroactivo. [966.4(c)(2)]

El Contrato puede modificarse para permitir un cambio de composición del grupo familiar como resultado de una solicitud de reincorporación de un(a) hijo(a) adulto(a) a la unidad.

- (d) **Determinaciones de renta:** Se comunica al Arrendatario por escrito toda determinación de renta causada por las situaciones descritas. Todos los avisos indican la fecha de entrada en vigencia del cambio de renta.
  - (1) **Reducción de renta.** La reducción entra en vigencia el primer día del mes siguiente al reporte de cambio de circunstancias.
  - (2) **Aumento de renta.** Cuando aumentan los ingresos después de una reducción de renta y el aumento se reporta **a más tardar 10 días calendario** después de ocurrir, el cambio entra en vigencia el primer día del segundo mes que sigue al mes en el que se reportó el aumento. Si el grupo familiar satisface los requisitos de presentación de reportes, la PHA debe avisarle con 30 días calendario de anticipación que viene un aumento de renta; el aumento debe entrar en vigencia el primero del mes siguiente a este período.
  - (3) **Aumento de renta:** Cuando un aumento de ingreso ocurrido después de una reducción de renta previa no se reporta en 10 días calendario, se aplica un aumento de renta retroactivo al primer día del segundo mes siguiente al mes en que ocurrió el aumento de ingresos. Sin embargo, el Arrendatario no recibe aviso de aumento de renta con 30 días calendario de anticipación porque no reportó oportunamente el cambio de ingresos.
  - (4) **Aumento de renta: Debido a un cambio en las leyes o reglamentos federales,** el aumento entra en vigencia el primer día del segundo mes siguiente al mes en el que la Autoridad comunica el cambio de ley o reglamento al Arrendatario.

- (5) **Aumento de renta. Si el aumento de renta es por tergiversación, falta de reporte de cambio de composición del grupo familiar o aumento de ingresos (después de una reducción de renta por las normas de renta fija)**, la Autoridad aplica un aumento de renta retroactivo al primer día del mes siguiente al mes en que ocurrió la tergiversación o la falta de comunicación.

**(e) Traslados [966.4 (c)(3)]**

- (1) El Arrendatario acepta que la Autoridad le envíe un aviso escrito al respecto si la Autoridad determina que el diseño o el tamaño o de la unidad deja de ser apropiado para las necesidades del Arrendatario. El Arrendatario acepta además firmar un nuevo Contrato por una unidad que tenga el diseño o tamaño apropiado.
- (2) La Autoridad puede cambiar de unidad al Arrendatario si determina que es necesario rehabilitar o demoler la del Arrendatario.
- (3) Si un Arrendatario pide por escrito características especiales de unidad para acomodar una discapacidad documentada, la Autoridad modifica la unidad del Arrendatario. Si el costo y el alcance de las modificaciones necesarias superan lo requerido para una unidad totalmente accesible, la Autoridad puede trasladar al Arrendatario a una unidad con las características solicitadas a costa de la Autoridad.
- (4) Si un Arrendatario sin discapacidades ocupa una unidad con características especiales y un Arrendatario discapacitado necesita la unidad, el Arrendatario sin discapacidades debe trasladarse a una unidad sin dichas características. [8.27b]
- (5) En caso de traslado involuntario, el Arrendatario debe mudarse a la unidad habitacional puesta a su disposición por la Autoridad en un plazo máximo de **(3) tres días calendario** contados a partir de la fecha en que se le den las llaves de su nueva unidad. Si el Arrendatario se niega a mudarse, la Autoridad puede rescindir el Contrato. [966.4(c)(3)]
- (6) Los traslados involuntarios están sujetos al procedimiento de reclamo y los Arrendatarios tienen derecho a solicitar una audiencia de reclamo. Si el desalojo es consecuencia de rechazar el traslado obligatorio, el Arrendatario debe solicitar la audiencia de reclamo en un plazo de 3 días calendario, y la audiencia se lleva a cabo de inmediato. Si el funcionario de audiencias falla en contra del Arrendatario, el proceso de desalojo procede o continúa sin más aviso. [966.4(c)(4)]
- (7) La Autoridad considera toda solicitud de traslado de Arrendatario conforme a la prioridad de traslado establecida en las Normas de Admisiones y Continuación de Ocupación (Admissions and Continued Occupancy Policy, ACOP).

**VIII. Obligaciones de la Autoridad [966.4 (e)]**

La Autoridad tiene la obligación de:

- (a) Mantener las unidades y la urbanización o el edificio alto en condiciones decentes, seguras y sanitarias; [966.4(e)(1)]
- (b) Cumplir con los requisitos de los códigos de construcción, códigos de vivienda y reglamentos aplicables del HUD que afectan sustancialmente la salud y la seguridad; [966.4 (e)(2)]
- (c) Hacer reparaciones en las unidades según sea necesario; [966.4(e)(3)]
- (d) Mantener limpios y seguros los edificios, las instalaciones y las áreas comunes de la urbanización o el edificio alto cuyo mantenimiento y conservación no hayan sido asignados al Arrendatario; [966.4 (e)(4)]

- (e) Mantener en buenas condiciones de seguridad y funcionamiento las instalaciones de electricidad, plomería, sanidad, calefacción, ventilación, etc., y los aparatos, tales como los ascensores, puestos a disposición o requeridos por la Autoridad; [966.4 (e)(5)]
- (f) Poner a disposición y mantener instalaciones y recipientes apropiados (excepto los recipientes para uso exclusivo de un grupo familiar) para el depósito de basura, desperdicios y otros desechos retirados de las unidades por el Arrendatario conforme al Contrato, y prestar servicio de recogida de basura, desperdicios y otros desechos sólidos; [966.4 (e)(6)]
- (g) Suministrar agua corriente y cantidades razonables de agua caliente y calefacción en las épocas frías del año conforme a la costumbre y el uso local; EXCEPTO donde no se requiera que el edificio que contiene la unidad habitacional esté equipado para tal propósito, o donde la calefacción y el agua caliente sean generados por una instalación bajo el control exclusivo del Arrendatario y suministradas por una conexión directa de servicios públicos; [966.4 (e)(7)]
- (h) Comunicar al Arrendatario por escrito las razones específicas de toda propuesta de medida adversa. (Las medidas adversas son, entre otras, la propuesta de terminación de Contrato, el traslado del Arrendatario a otra unidad o la imposición de cargos por mantenimiento y reparación o consumo excesivo de servicios públicos). Cuando la Autoridad deba darle al Arrendatario la oportunidad de solicitar una audiencia de reclamo relacionada con una medida adversa:
  - (1) El aviso de propuesta de medida adversa le comunica al Arrendatario su derecho a solicitar dicha audiencia. En caso de terminación del Contrato, se considera que un aviso de rescisión de Contrato conforme a 966.4 (1)(3) constituye aviso adecuado de propuesta de medida adversa.
  - (2) En caso de propuesta de medida adversa que no sea terminación de Contrato, la Autoridad no toma la medida propuesta hasta que venza el plazo para solicitar la audiencia de reclamo y (si la audiencia se solicita oportunamente) el proceso de reclamo haya terminado. [966.4(e)(8)]
- (i) Adaptaciones razonables para residentes con discapacidades. Los proveedores de vivienda deben considerar adaptaciones razonables en el Contrato y en otros requisitos de las normas cuando un residente con discapacidades calificado lo solicite. El concepto de adaptación razonable implica ayudar al residente a cumplir con los requisitos esenciales del Contrato; no reducir los requisitos esenciales ni eximir al residente de su obligación de cumplirlos. La adaptación no es razonable si requiere una alteración fundamental del programa o impone cargas financieras y administrativas indebidas al proveedor de vivienda.

## **IX. Obligaciones del Arrendatario**

### **El Arrendatario tiene la obligación de:**

- (a) No ceder el Contrato, ni subarrendar la unidad habitacional. [966.4(f)(1)]
- (b) (1) No dar alojamiento a huéspedes o inquilinos; [966.4(f)(2)]
- (2) **ESTADÍAS CALENDARIO DE INVITADOS [24 CFR 5.100]**

El invitado es una persona que permanece temporalmente en la unidad con el consentimiento del Arrendatario o un integrante del grupo familiar que tiene autoridad expresa o implícita para dar su consentimiento en nombre del Arrendatario.

El Contrato debe estipular que el Arrendatario tiene derecho a que los integrantes de su grupo familiar autorizados a residir en la unidad conforme al Contrato, incluido el alojamiento razonable de sus invitados, usen y ocupen exclusivamente la unidad rentada [24 CFR 966.4(d)]. El jefe de grupo familiar es responsable de la conducta de los visitantes e invitados en la unidad y en cualquier lugar dentro o cerca de la unidad de la Autoridad de la Vivienda Pública (Public Housing Authority, PHA) [24 CFR 966.4(f)].

### **Normas de la PHA**

Cuando un invitado vaya a pasar más de 3 noches seguidas en la unidad, el grupo familiar residente debe avisárselo a la PHA por escrito (Formulario de Invitado de la BHA) y llenar un *Cuestionario de antecedentes penales y delincuencia sexual*. Con el consentimiento previo por escrito de la Autoridad de la Vivienda de Bethlehem (Bethlehem Housing Authority, BHA), el invitado puede permanecer en la unidad no más de 14 días calendario consecutivos o un total de 30 días calendario acumulados durante un período de 12 meses.

El grupo familiar puede pedir una excepción a esta norma por razones válidas (por ejemplo, cuidado de un familiar que se recupera de un procedimiento médico con un período de recuperación de 30 días calendario consecutivos). No se hace excepción a menos que el grupo familiar pueda especificar y documentar la residencia a la cual va a regresar el invitado.

Los niños sujetos a acuerdos de custodia compartida o con privilegios de visita al grupo familiar, que no son integrantes del grupo familiar porque viven fuera de la unidad habitacional más del 50 por ciento del tiempo, no están sujetos a las limitaciones de estadía de invitados descritas.

Los ex residentes que han sido proscritos o desalojados de la BHA o que adeudan dinero a la BHA no pueden pasar la noche como invitados en unidades de la BHA.

Los invitados que presenten la dirección de la unidad habitacional como su dirección de residencia o su dirección registrada para recibir beneficios o cualquier otro propósito se consideran ocupantes no autorizados. Además, los invitados que permanezcan en la unidad más allá del límite de tiempo permitido se consideran ocupantes no autorizados y su presencia constituye una infracción del Contrato.

- (c) Ocupar la unidad únicamente como vivienda privada para el Arrendatario y su grupo familiar por lo establecido en la Parte II del Contrato, y no ocuparla o permitir que sea ocupada para ningún otro propósito. [966.4 (f)(3) y (d)(1 y 2)] (Ver también la Sección I (b))

Esta disposición no excluye el cuidado de niños de acogida temporal o el alojamiento de un asistente de planta de un integrante del grupo familiar del Arrendatario, siempre y cuando el alojamiento de tales personas satisfaga las normas de ocupación de la Autoridad y se haya recibido la aprobación correspondiente por escrito de parte de la Autoridad. [966.4 (d)(3)(i)]

- (d) Cumplir los reglamentos necesarios y razonables establecidos por la Autoridad para beneficio y bienestar de los arrendatarios de la urbanización o el edificio alto. Estos reglamentos se publican conspicuamente en la oficina de la urbanización y se incorporan por referencia al Contrato. Infringir estos reglamentos constituye infracción del Contrato. [966.4(f)(4)]
- (e) Cumplir los requisitos de los códigos de construcción o vivienda estatales y locales aplicables, que afecten sustancialmente la salud y/o la seguridad del Arrendatario y del grupo familiar. [966.4(f)(5)]
- (f) Mantener la limpieza y la seguridad de las unidades y áreas asignadas para uso exclusivo del Arrendatario. [966.4 (f)(6)] Esto incluye mantener las entradas y pasillos delanteros y traseros para uso exclusivo del Arrendatario sin peligros y basura, y mantener el patio libre de desechos y basura. Se pueden hacer excepciones con respecto a este requisito para los Arrendatarios en cuyo grupo familiar no haya personas capaces de hacer dichas tareas debido a su edad o discapacidad, siempre que conste una solicitud. [966.4 (g)]
- (g) Disponer de la basura, los desperdicios y otros desechos de la unidad habitacional de manera sanitaria y segura solo en contenedores aprobados o asignados por la Autoridad. [966.4 (f)(7)]

- (1) No tirar basura o desechos en áreas comunes –tales como patios, porches y cobertizos– y no permitir que los integrantes del grupo familiar del Arrendatario o sus invitados lo hagan.
- (h) Usar solo de manera razonable todas las instalaciones y accesorios eléctricos y sanitarios y de calefacción, ventilación, acondicionamiento de aire y de otros tipos, tales como los ascensores. [966.4(f)(8)]
  - (1) Se prohíbe instalar camas de agua y piscinas.
  - (2) Se prohíbe usar rociadores y mangueras.
  - (3) Se prohíbe lavar vehículos.
- (i) No destruir, desfigurar, dañar o eliminar cualquier parte de la unidad habitacional, la urbanización o el edificio alto, y no permitir que los integrantes del grupo familiar del Arrendatario o sus invitados lo hagan. [966.4(f)(9)]
- (j) Pagar cargos razonables por la reparación de daños (que no sean por desgaste) que el Arrendatario, los integrantes de su grupo familiar o sus invitados causen en la unidad habitacional o en las instalaciones o áreas comunes de la urbanización o el edificio alto. [966.4(f)(10)]
- (k) **Actuar, y asegurar que los integrantes del grupo familiar o sus invitados actúen, de una manera que:**
  - (1) No les impida a los vecinos del Arrendatario disfrutar en paz de su vivienda; y
  - (2) Conduzca al mantenimiento de la urbanización o el edificio alto en condiciones decentes, seguras y sanitarias. [966.4(f)(11)]
- (l) **Asegurar que el Arrendatario, sus invitados, los integrantes de su grupo familiar u otras personas que se encuentran en la unidad bajo su responsabilidad no se dediquen a:**
  - (1) Actividades delictivas que sean una amenaza para la salud, la seguridad o el derecho de los residentes a disfrutar en paz de los recintos públicos de la urbanización.
  - (2) Actividades delictivas relacionadas con drogas en dichos recintos o sus alrededores.
  - (3) Los ex residentes proscritos por la BHA tienen prohibida la entrada a los recintos y terrenos de la BHA. Todo Arrendatario que aloje a una persona que figure en la lista de proscritos de la BHA es desalojado
- (m) No alterar, reparar o redecorar el interior o el exterior de la unidad habitacional o su equipo, ni instalar equipo adicional o grandes aparatos electrodomésticos sin el consentimiento por escrito de la Autoridad.
  - (1) Se prohíbe al Arrendatario cambiar, alterar o instalar cerraduras en puertas interiores o exteriores sin la aprobación por escrito de la Autoridad.
  - (2) Se prohíbe al Arrendatario usar clavos, tachuelas, tornillos, soportes o sujetadores en ninguna parte de la unidad habitacional. Se acepta una cantidad razonable de colgadores de cuadros.
  - (3) Se prohíbe al Arrendatario instalar papel tapiz, papel *Contact* y/o plantillas, hacer arte con esponja en las paredes o pintar la unidad de cualquier otro color que no sea el color lino de la BHA.
- (n) Avisar previa y oportunamente a la Autoridad, conforme a la Sección VIII del Contrato, que el Arrendatario se va a ausentar de la unidad por más de una semana calendario.
- (o) Actuar de manera cooperativa con los vecinos y el personal de la Autoridad. No actuar o hablar de manera abusiva o amenazadora contra los vecinos, otros arrendatarios de la BHA y el personal de la Autoridad y no permitir que los integrantes del grupo familiar del Arrendatario o sus invitados lo hagan.

- (p) No exhibir, usar o poseer armas de fuego o aparatos capaces de lanzar o impulsar proyectiles tales como, entre otros, pistolas de aire comprimido, perdigones y bolas de pintura, o armas ofensivas o de otro tipo definidas en las leyes de la Mancomunidad de Pensilvania –funcionen o no funcionen– y no permitir que los integrantes del grupo familiar del Arrendatario o sus invitados lo hagan. Las armas de fuego y/o los aparatos antes mencionados están prohibidos en los recintos y terrenos de la Autoridad, aunque se tenga licencia para portarlos.
- (q) Tomar precauciones razonables para prevenir incendios y no almacenar o mantener materiales inflamables en las unidades o los cobertizos. El Arrendatario debe pagar los **primeros \$2000** del costo real de los daños por incendio, humo y/o agua causados por el Arrendatario, su grupo familiar o sus invitados como resultado de negligencia.
- (r) No obstruir las aceras, excepto con estructuras tales como parterres de flores decorativas, que no deben llegar a más de 12 pulgadas de altura y a más de 3 pies de distancia de la pared exterior de la unidad habitacional; se prohíbe erigir cercas.
  - (1) Se permite la iluminación exterior solar, no eléctrica, solo alrededor de los parterres de flores.
  - (2) Se prohíbe obstruir áreas de paso, galerías, pasajes, ascensores y/o escaleras. El uso de estas áreas se debe evitar, excepto para entrar o salir de las unidades habitacionales.
  - (3) Se prohíbe instalar aros de baloncesto de ningún tipo.
- (s) No erigir o colgar antenas de radio o televisión, antenas parabólicas y/o cámaras de vigilancia en el exterior de la unidad habitacional o cobertizo. Se permite el uso de cámaras de vigilancia dentro de la unidad, pero deben montarse con cinta de doble cara o tiras de *Velcro*. Con la excepción de las cámaras de timbre de puerta, que se pueden usar en la puerta de ambas entradas de la unidad, se prohíbe montar cámaras en la estructura exterior de la unidad habitacional. Se prohíbe hacer agujeros permanentes en la estructura por dentro o por fuera con fijadores tales como clavos, tornillos, pernos o cualquier otro medio que dañe permanentemente las viviendas por dentro o por fuera.
- (t) No colocar letreros de ningún tipo en la unidad o sus alrededores, excepto los permitidos en virtud de las ordenanzas de zonificación aplicables y solo después de haber recibido permiso por escrito de la Autoridad.
- (u) Normas de animales de compañía. El objetivo de estas normas es garantizar que ningún integrante de su grupo familiar mantenga, acoja o aloje ningún perro, gato, animal de ganado o animal de compañía de ningún tipo en la unidad habitacional o en los terrenos de las urbanizaciones o los edificios altos de la Autoridad, excepto conforme a las normas de animales de compañía, animales de servicio y animales de asistencia de la Autoridad. Los invitados no pueden traer ningún animal de compañía a los recintos y terrenos de la Autoridad y los Arrendatarios no pueden cuidar animales de compañía en ningún momento. Solo los animales de compañía descritos en solicitudes de animal de compañía pueden estar en la vivienda del Arrendatario o en los recintos y terrenos de la BHA; no se permite ningún otro animal de compañía en las unidades habitacionales.
 

Sin embargo, en cualquier urbanización o edificio alto, una persona con discapacidad puede tener un animal de compañía o de servicio que sea necesario como adaptación razonable para su discapacidad. Los animales necesarios como adaptación razonable no están sujetos a las normas de animales de compañía de la Autoridad, aunque sí a reglas razonables de salud y seguridad.
- (v) Los vehículos sin placa y pegatina de inspección válidas son retirados de los recintos y terrenos de la BHA a costa del propietario del vehículo.
  - (1) No estacionar vehículos en derechos de paso, carriles de bomberos o lugares debidamente señalizados por la Autoridad o en recintos o terrenos de la BHA. Se prohíbe estacionar o conducir en áreas con césped; hacerlo puede ser causa justa de desalojo. Los vehículos deben desplazarse solo por las entradas de vehículos y las partes pavimentadas de las calles.

- (2) Los vehículos que no funcionan o no tienen placa, como se describe anteriormente, son retirados de los recintos y terrenos de la Autoridad a costa del Arrendatario.
  - (3) Se prohíbe la presencia de vehículos motorizados sin placa en recintos o terrenos de la BHA, esto incluye bicicletas de tierra y vehículos todo terreno de cualquier tipo.
  - (4) Se prohíbe lavar o reparar vehículos en recintos y terrenos de la BHA.
- (w) Es responsabilidad del Arrendatario retirar sus artículos personales de los recintos y terrenos de la Autoridad al desocupar la unidad habitacional y entregar las llaves. En caso de abandono de la unidad, las pertenencias no retiradas en **30 días calendario** se consideran abandonadas y son procesadas por la Autoridad. Los cargos de almacenamiento y eliminación se le cobran al ex Arrendatario.
- (x) Se debe tener cuidado razonable de mantener la unidad habitacional en condiciones que garanticen estándares adecuados de salud y sanidad para el Arrendatario, los integrantes de su grupo familiar y los vecinos.
- (1) **EL ARRENDATARIO DEBE COMUNICARLE OPORTUNAMENTE A LA AUTORIDAD LAS NECESIDADES DE REPARACIÓN** y las condiciones inseguras o insalubres, tales como, entre otras, infestación de moho y plagas, que se presenten en la unidad habitacional o en las áreas comunes y/o los terrenos de la urbanización o el edificio alto.
  - (2) Se considera que si no comunica oportunamente las necesidades de reparación, el Arrendatario ha contribuido a daños más allá del desgaste normal.
  - (3) No estar preparado para el exterminio de plagas causa un cargo de \$25.00.
  - (4) Se prohíbe bloquear puertas o ventanas desde el interior o exterior de la unidad o los cobertizos.
- (y) **Se prohíbe cometer fraude contra programas federales de asistencia de vivienda.**
- (1) Se prohíbe recibir asistencia para ocupar otra unidad asistida de cualquier programa federal de asistencia de vivienda mientras dure el Contrato.
  - (2) Se deben reportar datos exactos durante el proceso de solicitud, la renovación de certificación y cuando haya cambios de ingresos, activos y composición del grupo familiar.
  - (3) Dar datos inexactos o falsos a la PHA conduce a la terminación del Contrato, la asistencia de vivienda pública y/o a un proceso penal.
- (z) El Arrendatario debe pagar las facturas de servicios públicos con prontitud por los servicios públicos suministrados por conexión directa a la empresa para evitar la desconexión del servicio de dichos servicios públicos.
- (aa) No mantener huertos en la tierra en recintos o terrenos de la BHA.
  - (ab) No quitar, alterar o intentar desactivar los detectores de humo del apartamento (esto incluye la extracción de la batería). No cumplir esta norma puede conducir a la terminación del Contrato.
  - (ac) No bloquear ambas ventanas de los dormitorios con un acondicionador de aire o un mueble; debe haber siempre una ventana accesible por si es necesario hacer un escape de emergencia.

## **X. Defectos peligrosos para la vida, la salud o la seguridad**



Si la unidad es dañada hasta quedar en condiciones peligrosas para la vida, la salud o la seguridad de los ocupantes: [966.4 (h)]

### **Responsabilidades de la Autoridad**

- (a) La Autoridad es responsable de reparar la unidad dentro de un período de tiempo razonable contado a partir de la fecha de recepción del aviso del Arrendatario. Si el daño es causado por el Arrendatario, sus invitados o su grupo familiar, el costo razonable de las reparaciones se le cobra al Arrendatario. [966.4(h)(2)]
- (b) Si las reparaciones necesarias no se pueden hacer dentro de un plazo razonable, la Autoridad ofrece al Arrendatario una unidad habitacional alterna, si hay. La Autoridad no está obligada a ofrecer al Arrendatario una unidad habitacional alterna si las condiciones peligrosas fueron causadas por el Arrendatario, los integrantes del grupo familiar o sus invitados. [966.4(h)(3)]
- (c) El Arrendatario debe aceptar la unidad habitacional alterna que le ofrezca la Autoridad.
- (d) Si la Autoridad no puede hacer las reparaciones como se indica y no hay alojamiento alternativo, la renta se reduce proporcionalmente a la gravedad del daño y la pérdida de valor de la vivienda. No hay reducción de renta si el Arrendatario rechaza el alojamiento alternativo o el daño fue causado por el Arrendatario, sus invitados o su grupo familiar. [966.4(h)(4)]
- (e) Si la Autoridad determina que la unidad no se puede seguir ocupando por peligro inminente para la vida, la salud o la seguridad del Arrendatario, y no hay alojamiento alternativo o el Arrendatario lo rechaza, el Contrato termina y toda renta no consumida se le devuelve al Arrendatario.

### **Responsabilidades del Arrendatario**

- (a) El Arrendatario debe comunicarle inmediatamente por escrito al administrador de la urbanización el daño y la intención de reducir la renta cuando el daño sea lo suficientemente grave como para que el Arrendatario considere que se justifica reducir la renta. [966.4(h)(1)]
- (b) El Arrendatario acepta continuar pagando la renta completa, menos la porción reducida acordada por la Autoridad, mientras no se corrija el defecto.

### **XI. Inspecciones**

- (a) Inspección previa al inicio de la ocupación. La Autoridad y el Arrendatario o su representante deben inspeccionar la unidad habitacional antes de que el Arrendatario pase a ocuparla. La Autoridad le da al Arrendatario una declaración escrita de las condiciones interiores y exteriores de la unidad, y de todo equipo que haya en la unidad. La Autoridad y el Arrendatario deben firmar la declaración y una copia de la declaración debe incorporarse al registro del Arrendatario. [966.4 (I)] Toda deficiencia indicada en el informe de inspección es corregida por la Autoridad, sin cargo para el Arrendatario.
- (b) Otras inspecciones. La Autoridad inspecciona la unidad al menos una vez al año para ver si es necesario hacer mantenimiento, verificar que el Arrendatario esté manteniendo bien la unidad y verificar otros asuntos de cumplimiento del Contrato. El Arrendatario recibe una declaración por escrito de los cargos por reparaciones o eliminación de modificaciones no aprobadas en la unidad, si hay.
- (c) Inspección previa a la desocupación: La Autoridad inspecciona la unidad cuando el Arrendatario la desocupa y le entrega al Arrendatario una declaración por escrito en la cual se enumeran los cargos, si corresponde, de los cuales el Arrendatario es responsable. El Arrendatario y/o su representante pueden participar en dicha inspección, a menos que el Arrendatario desocupe la unidad sin comunicárselo a la Autoridad. [966.4 (I)]
- (d) Es posible que se hagan inspecciones periódicas en caso de inspección reprobada, malas condiciones de limpieza o condiciones peligrosas.

## **XII. Entrada a la unidad durante el período de arrendamiento**

### **(a) Responsabilidades del Arrendatario**

- (1) El Arrendatario acepta que un agente, empleado o representante debidamente autorizado de la Autoridad entre a la unidad habitacional del Arrendatario a horas razonables (**de 8:00 a.m. a 4:30 p.m.**) para hacer inspecciones de rutina, mantenimiento, mejoramientos o reparaciones, o para mostrar la unidad para entregarla. [966.4(j)(1)]
- (2) La solicitud de mantenimiento del Arrendatario constituye permiso de ingreso a la unidad. El plazo razonable para cumplir una orden de trabajo "de rutina" es de **30 días calendario**. Si la orden no puede cumplirse en **30 días calendario** (p. ej., debido a espera de repuestos pedidos) se comunica al Arrendatario que los funcionarios de mantenimiento van a volver a ingresar a la unidad.

### **(b) Responsabilidades de la Autoridad**

- (1) La Autoridad debe avisarle al Arrendatario por escrito y con al menos **48** horas de anticipación que tiene la intención de ingresar a la unidad. La Autoridad puede entrar solo a horas razonables. [966.4(j)(1)]
- (2) La Autoridad puede ingresar a la unidad habitacional del Arrendatario sin aviso previo cuando se crea razonablemente que hay una emergencia. [966.4(j)(2)]
- (3) Si el Arrendatario y todos los integrantes adultos del grupo familiar están ausentes de la unidad habitacional al momento de la entrada, la Autoridad deja en la unidad habitacional una declaración escrita que especifica la fecha, la hora y el propósito de la entrada antes de salir de la unidad habitacional. [966.4(j)(3)]

## **XIII. Procedimientos de aviso**

- (a) Responsabilidad del Arrendatario. Toda comunicación dirigida a la Autoridad debe ser por escrito, entregada en la oficina de la urbanización o edificio alto o enviada por correo de primera clase con franqueo pagado a la dirección correcta. [966.4 (k)(1)(ii)]
- (b) Responsabilidad de la Autoridad. Las comunicaciones dirigidas al Arrendatario deben hacerse por escrito y ser entregadas por mano al Arrendatario o a un integrante adulto del grupo familiar del Arrendatario que reside en la unidad habitacional, o ser enviadas al Arrendatario por correo con franqueo pagado de primera clase. [966.4(k)(1)(i)]
- (c) La carta de correo de primera clase que el correo devuelva sin abrir, con matasellos, firmada o sin firmar, es prueba suficiente de que se entregó el aviso.

## **XIV. Terminación del Contrato**

**Para rescindir el Contrato, la Autoridad y el Arrendatario siguen los siguientes procedimientos:**

- (a) El Contrato puede rescindirse solo por infracciones graves o repetidas de los términos sustanciales del Contrato, como por ejemplo, no pagar los cargos adeudados en virtud del Contrato o no cumplir con las obligaciones del Arrendatario establecidas en la Sección IX, o por alguna otra buena causa. [966.4 (1)(2)]

**Las infracciones graves o reiteradas de los términos sustanciales del Contrato son, entre otras, las siguientes:**

- (1) Falta de pago de la renta u otros cargos antes del vencimiento del plazo correspondiente; [966.4 (1)(2)]

- (2) Retraso de pago reiterado, que se define como falta de pago de la renta u otros cargos adeudados al **primer** día del mes. Atrasarse en **tres** de tales pagos en un período de 12 meses constituye retraso de pago reiterado. [966.4 (1)(2)] La administración puede negarse a renovar el Contrato si el Arrendatario es objeto de **dos (2)** o más sentencias judiciales en un período de **12 meses**;
- (3) Falta de pago de facturas de servicios públicos cuando el Arrendatario es responsable de pagar dichas facturas directamente al proveedor de servicios públicos; [966.4 (1)(2)]
- (4) Tergiversación de ingresos, bienes o composición del grupo familiar; [966.4(c)(2)]
- (5) No responder a la correspondencia de la Autoridad de la Vivienda de Bethlehem dentro del plazo especificado es causa de terminación del Contrato;
- (6) No dar, de manera oportuna, certificaciones, divulgaciones, datos o documentación sobre el ingreso o la composición del grupo familiar necesarios para procesar las evaluaciones anuales o los determinaciones de renta extemporáneas; [966.4(c)(2)]
- (7) Daños graves o repetidos a la unidad habitacional, creación de peligros físicos en la unidad, las áreas comunes, los terrenos o las áreas de estacionamiento de la urbanización o edificio alto; [966.4 (1)(2)]
- (8) Actividad delictiva por parte del Arrendatario, los integrantes de su grupo familiar, sus invitados o personas bajo su responsabilidad, tal como la actividad delictiva que amenaza la salud, la seguridad o el derecho de los residentes a disfrutar en paz de los recintos y terrenos de la Autoridad, y toda actividad delictiva relacionada con drogas en dichos recintos y terrenos o fuera de ellos; [966.4 (1)(2)]
- (9) Abuso de consumo de bebidas alcohólicas que la Autoridad determine que interfiere con la salud, la seguridad o el derecho de los residentes a disfrutar en paz de los recintos y terrenos de la Autoridad;
- (10) Armas o drogas ilegales incautadas en una unidad por un agente de la ley; [966.4 (10)(2)]
- (11) Incendio en los recintos y terrenos de la Autoridad causado por actos o negligencia del Arrendatario, de los integrantes del grupo familiar o de sus invitados; [966.4 (1)(2)]
- (12) Incumplimiento de los requisitos de tratamiento de control de plagas;
- (13) Incumplimiento de los estándares de mantenimiento establecidos en la Sección XVI del Contrato;
- (14) Interferencia grave o repetida con los derechos del personal u otros arrendatarios; (es decir, arrendatarios que muestran un comportamiento inaceptable, irresponsable o ruidoso). Actuar y hablar de manera abusiva o amenazadora o reproducir música a alto volumen o con equipos de sonido envolvente.
- (15) La actividad delictiva relacionada con violencia doméstica, violencia de pareja o acoso se estudia caso por caso conforme a las normas de la BHA relacionadas con la Ley Sobre la Violencia Contra las Mujeres.
- (16) No conectar los servicios públicos a nombre del jefe o co-jefe del grupo familiar.
- (17) No firmar los documentos requeridos por la Autoridad.
- (18) No comunicar los aumentos de ingresos a más tardar **10 días calendario** después de que ocurran, hasta la siguiente renovación de certificación prevista, si se concedió y justificó una reducción de renta a solicitud del Arrendatario entre evaluaciones normales.
- (19) No mudarse a la unidad habitacional puesta a disposición por la Autoridad, o no devolver en un plazo de **3 días calendario** las llaves de la unidad que el Arrendatario ha desocupado.

- (20) No avisar a la Autoridad por escrito que los invitados van a pasar más de **tres noches** en la unidad.
- (21) Permitir que un ex residente que haya sido desalojado de la BHA o le deba dinero se aloje o resida en la unidad habitacional del Arrendatario.
- (22) Admitir o dar refugio a sabiendas a una persona que figura en la lista de proscritos de la BHA.
- (23) Los invitados que presenten la dirección de la unidad habitacional pública como su dirección de residencia para recibir beneficios o cualquier otro propósito se consideran ocupantes no autorizados. Además, los invitados que permanezcan en la unidad más allá del límite de estadía permitido se consideran ocupantes no autorizados y su presencia constituye una infracción del Contrato.
- (24) Dar declaraciones falsas verbalmente o por escrito.
- (25) No garantizar que todo integrante del grupo familiar o invitado adulto (mayor de 18 años) pase por un proceso de certificación de antecedentes penales y delincuencia sexual.
- (26) No avisar a la Autoridad que el Arrendatario va a dejar la unidad habitacional desocupada por períodos de más de una semana calendario.
- (27) No eliminar la basura, el reciclaje y otros desechos de la unidad habitacional de manera sanitaria y segura. No poner los contenedores de basura y reciclaje en la acera.
- (28) Desechar ilegalmente artículos grandes o basura en recintos o terrenos de la BHA.
- (29) Reparar o lavar automóviles sin autorización o instalar piscinas, camas de agua, aspersores o mangueras.
- (30) Impedir que otros residentes disfruten en paz de su vida.
- (31) Alterar, reparar o redecorar sin autorización el interior, el exterior, los equipos o los aparatos electrodomésticos de la unidad habitacional. Aplicar a las paredes papel tapiz, bordes, papel adhesivo *Contact*, plantillas, arte con esponja o pintura de colores no autorizados que no sean color lino.
- (32) Infringir las normas de no fumar.
- (33) Infringir la Ley Sobre la Violencia Contra las Mujeres (Violence Against Women Act, VAWA).
- (34) Infringir las normas de animales de compañía, asistencia o servicio.
- (35) Estacionarse sin autorización conforme a lo establecido en el Contrato.
- (36) Guardar motos o motocicletas o vehículos todo terreno no autorizados en recintos o terrenos de la Autoridad, tales como patios y cobertizos.
- (37) Instalar cercas, parterres de flores, luces solares o eléctricas al aire libre y aros de baloncesto no autorizados.
- (38) Alimentar sin autorización roedores, pájaros o animales exteriores.
- (39) No retirar vehículos sin placa o pegatina de inspección válida, tales como los vehículos que no funcionan.
- (40) Mantener un huerto no autorizado en recintos o terrenos de la Autoridad.

- (41) No comunicar oportunamente a la Autoridad las necesidades de reparación conocidas en la unidad habitacional.
- (42) Manipular el detector de humo o el cableado eléctrico o bloquear un panel eléctrico.
- (43) Crear condiciones peligrosas en la unidad habitacional o en las áreas comunes por parte del Arrendatario, un integrante del grupo familiar o un invitado.
- (44) Bloquear las dos ventanas del dormitorio.
- (45) Impedir la entrada de los arrendatarios a sus unidades habitacionales durante horas razonables.
- (46) No cumplir los requisitos de servicio a la comunidad.
- (47) Dañar repetida o excesivamente la unidad más allá del desgaste normal se considera infracción grave o repetida del Contrato.
- (48) Los grupos familiares no pueden recibir beneficios de vivienda pública si tienen en total más de \$100,000 en activos o bienes inmuebles donde el grupo familiar podría residir. Los grupos familiares no pueden recibir beneficios si tienen bienes inmuebles adecuados para ser ocupados por el grupo familiar como residencia y sobre los cuales tienen un interés de propiedad actual, un derecho legal de residir en ellos, la autoridad legal efectiva para venderlos conforme a las leyes locales de cada inmueble, y no satisfacen las excepciones establecidas por la HOTMA.
- (49) Al recibir un aviso por escrito sobre una persona proscrita en la PHA, el residente y/o los integrantes de su grupo familiar no deben permitir que dicha persona proscrita entre a su residencia o a los recintos o terrenos de la urbanización.
- (50) No cumplir los términos y condiciones de estadía de invitados en el Contrato.

**(b) La Autoridad debe comunicar por escrito la propuesta de terminación del Contrato con una antelación de:**

- (1) **15 días calendario** de mayo a septiembre y **30 días calendario** de octubre a marzo en caso de falta de pago de la renta;
- (2) Un plazo razonable, pero no más de **30 días calendario**, considerando la gravedad de la situación cuando la salud o la seguridad de otros arrendatarios o del personal de la Autoridad se vea amenazada;
- (3) **30 días** en cualquier otro caso. [966.4 (1)(3)(I)(A), (B) y (C)]

**(c) Aviso de terminación:**

- (1) El aviso de terminación debe indicar las razones específicas de la terminación, y comunicarle al Arrendatario su derecho a responder, si lo desea, y a examinar los documentos de la Autoridad directamente relacionados con la terminación o el desalojo. [966.4 (1)(3)(ii)]
- (2) Cuando se requiere que la Autoridad le ofrezca al Arrendatario una audiencia de reclamo, en el aviso también debe comunicársele al Arrendatario su derecho a solicitar dicha audiencia conforme al procedimiento de reclamo de la Autoridad. [966.4 (1)(3)(ii)]
- (3) Todo aviso de desocupación requerido por ley estatal o local puede combinarse o ejecutarse simultáneamente con el aviso de rescisión de Contrato conforme a esta Sección. [966.4 (1)(3)(iii)]

El aviso de desocupación debe ser por escrito, y especificar que si el Arrendatario no desocupa la unidad dentro del período legal aplicable, se tomarán medidas apropiadas en su contra, y se le puede exigir que pague costos judiciales y honorarios de abogado.

- (4) Cuando se requiere que la Autoridad le ofrezca al Arrendatario una audiencia de reclamo conforme al procedimiento de reclamo de la Autoridad por rescisión del Contrato, el arrendamiento no termina (incluso si ha caducado el aviso de desocupación por la ley estatal o local) hasta que el plazo de solicitud de audiencia venza; o (en caso de solicitarse una audiencia) hasta que el proceso de reclamo termine. [966.4 (1)(3)(iv)]
- (5) Cuando no se requiere que la Autoridad ofrezca al Arrendatario una audiencia de reclamo conforme al procedimiento de reclamo y la Autoridad haya decidido excluir dicho reclamo de su procedimiento de reclamo, el aviso de terminación del Contrato debe (a) indicar que el Arrendatario no tiene derecho a audiencia de reclamo ante la terminación; (b) especificar el desalojo judicial que la Autoridad va a implementar y declarar que el HUD ha determinado que este procedimiento de desalojo ofrece una audiencia judicial que contiene los elementos básicos del debido proceso, tal como se define en los reglamentos del HUD; y (c) indicar si el desalojo es por actividad delictiva que amenaza la salud o la seguridad de los residentes o el personal o por actividad delictiva relacionada con las drogas. [966.4 (1)(3)(v)]
- (6) La Autoridad puede desalojar al Arrendatario de la unidad mediante la interposición de una demanda judicial; o alternativamente, mediante la presentación de una demanda administrativa –si la ley de la jurisdicción permite el desalojo mediante demanda administrativa– después de una audiencia administrativa de debido proceso, y sin determinación judicial de los derechos y responsabilidades de las partes. Para desalojar sin iniciar demanda judicial, la Autoridad debe darle al Arrendatario la oportunidad de pedir una audiencia previa al desalojo conforme al procedimiento de reclamos de la PHA. [966.4 (1)(4)(I)(ii)]. El aviso de audiencia les comunica a las personas con discapacidades su derecho a solicitar adaptaciones razonables.
- (d) El Arrendatario puede rescindir este Contrato en cualquier momento mediante aviso previo por escrito con **15 días calendario** de anticipación, como se describe en la Sección XIII.
- (e) Cuando decide desalojar por actividades delictivas, la Autoridad tiene discreción para considerar todas las circunstancias del caso, tales como la gravedad del delito, el grado de participación o conocimiento de los integrantes del grupo familiar, y los efectos que el desalojo tendría tanto en los integrantes del grupo familiar que no participaron en la actividad prescrita como en los vecinos del grupo familiar. En ciertos casos, la Autoridad puede permitir que los integrantes del grupo familiar que no participaron en la actividad delictiva continúen ocupando la unidad y que los integrantes que participaron en la actividad delictiva no residan en la unidad ni la visiten. La Autoridad puede exigir que un integrante de grupo familiar que haya participado en el consumo ilegal de drogas presente pruebas creíbles de haberse hecho un tratamiento como condición para que se le permita residir en la unidad. [966.4 (1)(5)]
- (f) Cuando desaloja a un Arrendatario de una unidad habitacional por actividades delictivas, la Autoridad comunica a la oficina de correos local correspondiente que dicha persona o grupo familiar ya no reside en la unidad. Se toma esta medida para que la oficina de correos deje de entregar cartas para tales residentes de la unidad, y que tales personas no tengan ninguna razón para volver a la unidad. [966.4 (1)(5)(iii)(B)]

## **XV. Exención**

Ninguna demora o falla por parte de la Autoridad en el ejercicio de sus derechos por el Contrato, y ningún ejercicio parcial o singular de dicho derecho constituye una renuncia (posterior o futura) de dicho derecho o cualquier otro derecho, a menos que se indique expresamente otra cosa en este documento.

## **XVI. Estándares de mantenimiento**

Para mejorar la habitabilidad y las condiciones de los apartamentos que la Autoridad posee y administra, se han desarrollado estándares uniformes de mantenimiento para todos los grupos familiares.

- (a) **Responsabilidad de la Autoridad:** Los estándares que se presentan a continuación se aplican de manera justa y uniforme a todos los arrendatarios. La Autoridad inspecciona cada unidad al menos una vez al año para determinar el cumplimiento de los estándares. Si al terminar la inspección se determina que el Arrendatario no cumple los estándares, la Autoridad se lo comunica al Arrendatario por escrito. Además, la Autoridad le comunica al Arrendatario las correcciones específicas necesarias para cumplir los estándares y le indica que hay capacitación disponible al respecto. La Autoridad fija una segunda inspección para una fecha razonable.

**No pasar la segunda inspección constituye infracción de los términos del Contrato.**

Hay capacitación gratis para todo Arrendatario que solicite o necesite ayuda para cumplir los estándares de mantenimiento.

- (b) **Responsabilidad del Arrendatario:** El Arrendatario debe cumplir con los estándares establecidos a continuación. **La falta de cumplimiento de los estándares de mantenimiento que cause o constituya una amenaza contra la salud o la seguridad es una infracción de los términos del Contrato y puede conducir al desalojo.**
- (c) **Estándares de mantenimiento dentro del apartamento**

**Generales**

- (1) Las paredes deben estar limpias y sin suciedad, grasa, agujeros, telarañas o huellas digitales.
- (2) Los pisos deben estar limpios, despejados y sin peligros.
- (3) Los cielos rasos deben estar limpios y sin telarañas.
- (4) Las ventanas deben estar limpias y sin clavos que las mantengan cerradas. Las persianas deben estar intactas.
- (5) La carpintería debe estar limpia y sin boquetes o rayas.
- (6) Las puertas deben estar limpias y sin grasa ni huellas digitales. Las puertas deben tener topes. Las cerraduras deben funcionar.
- (7) La unidad de calefacción y los conductos y rejillas de ventilación deben estar limpios y sin desechos ni obstrucciones.
- (8) La basura debe haberse desechado adecuadamente y no haberse dejado en la unidad.
- (9) No debe haber roedores ni infestaciones de insectos en ninguna parte de la unidad.

**Cocina**

- (1) La estufa debe estar limpia y sin restos de grasa y comida.
- (2) El refrigerador debe estar limpio. La puerta del congelador debe cerrar correctamente y en el congelador no debe haber hielo acumulado.
- (3) Los armarios deben estar limpios y su contenido ordenado. Las superficies de los armarios y el mesón no deben tener restos de grasa y comida. Los armarios no deben estar sobrecargados. El

espacio debajo del fregadero debe contener solo artículos pequeños o livianos a fin de permitir el acceso para hacer reparaciones. No debe haber ollas y sartenes debajo del fregadero.

- (4) El extractor de aire debe estar limpio y sin grasa ni polvo.
- (5) El fregadero debe estar limpio y sin grasa ni basura. Los platos sucios se deben lavar y guardar oportunamente.
- (6) Las áreas de almacenamiento de alimentos deben estar limpias, ordenadas y sin alimentos derramados.
- (7) La basura debe echarse en un basurero cubierto hasta que se lleve al lugar de desecho.

### **Baño**

- (1) La taza y el tanque del inodoro deben estar limpios y sin olores.
- (2) La bañera y la ducha deben estar limpias y sin excesos de moho. Donde corresponda, las cortinas de baño deben estar en posición y tener la longitud adecuada.
- (3) El lavabo debe estar limpio.
- (4) Los extractores de aire no deben tener polvo.
- (5) El piso debe estar limpio y seco.

### **Lugares de almacenamiento y cobertizos**

- (1) El armario de ropa blanca debe estar limpio y su contenido ordenado.
- (2) Los otros armarios deben estar limpios y su contenido ordenado. No se deben guardar sustancias altamente inflamables en la unidad.
- (3) Los otros lugares de almacenamiento deben estar limpios, ordenados y sin peligros.

### **(d) Estándares de mantenimiento fuera del apartamento**

Los siguientes estándares se aplican únicamente a urbanizaciones de viviendas y grupos familiares dispersos. Algunos estándares se aplican solo cuando el área señalada es para uso exclusivo del Arrendatario:

- (1) En los patios no debe haber escombros, basura o autos abandonados. En las paredes exteriores no debe haber grafiti.
- (2) Los porches (delanteros y traseros) deben estar limpios y sin peligros. Ningún artículo ubicado en el porche debe impedir o dificultar el acceso a la unidad o interferir con dicho acceso.
- (3) Los peldaños (delanteros y traseros) deben estar limpios y sin peligros.
- (4) Las aceras deben estar limpias y sin peligros.
- (5) Las antepuertas deben estar limpias y sus vidrios o rejillas deben estar intactos.
- (6) En el estacionamiento no debe haber automóviles abandonados. Se prohíbe reparar automóviles en los estacionamientos.



- (7) Los pasillos deben estar limpios y sin peligros.
- (8) Las escaleras deben estar limpias y ordenadas.
- (9) Las lavanderías deben estar limpias y ordenadas. Retire la pelusa de las secadoras después de usarlas.
- (10) En el cuarto de servicio no debe haber desperdicios, piezas de vehículos motorizados ni sustancias inflamables.

**EL ARRENDATARIO RECONOCE QUE HA LEÍDO Y ENTENDIDO TODAS LAS DISPOSICIONES DEL CONTRATO Y SE COMPROMETE ADEMÁS A CUMPLIR CON ESTAS DISPOSICIONES Y CONDICIONES TAL COMO ESTÁN ESCRITAS. (SE REQUIERE FIRMA EN LA PARTE II DEL CONTRATO.)**

**LA ADVERTENCIA SOBRE PINTURA A BASE DE PLOMO, SEGÚN LO EXIGIDO POR EL HUD, VA DESPUÉS DE LA COPIA FINAL DEL CONTRATO.**