

**BOSTON HOUSING AUTHORITY
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PÚBLICA**

1. DESCRIPCIÓN DE LAS PARTES Y DEL LOCAL

Por medio del presente, Boston Housing Authority (Autoridad de la Vivienda de Boston - BHA) le arrienda a

(Inquilino/Residente), Apartamento # _____, _____,

(dirección)
_____, Boston, Massachusetts (el Apartamento/el Local)
(Distrito de la Ciudad)

a partir de _____.

2. MONTO Y FECHA DE VENCIMIENTO DE PAGOS DE ALQUILER

El Residente conviene en pagar el alquiler mensual de \$ _____ por adelantado, a más tardar el quinto día calendario de cada mes a partir de _____, 200__. El alquiler para cualquier fracción de un mes de ocupación al principio o al final del plazo será cobrado sobre una base prorrateada. Este alquiler permanecerá en vigor hasta que sea cambiado de conformidad con la política de BHA. BHA conviene en aceptar pagos de alquiler independientemente de cualquier otro cargo adeudado por el Residente a BHA y procurar un remedio legal por separado para el cobro de cualquier tal cargo. BHA conviene en aceptar pagos mensuales de alquiler en dos (2) cuotas si el Residente demuestra, por adelantado y por escrito, justificación adecuada por la solicitud. El Residente conviene en que la aceptación de pagos por BHA no constituirá una renuncia de cualquier reclamación efectuada.

BHA pagará el costo completo de los siguientes servicios públicos:

El Residente pagará el costo completo de los siguientes servicios públicos:

El Residente pagará cargos mensuales adicionales para el uso de aparatos domésticos significativos suministrados por el Residente (por ejemplo, secadoras, congeladores) en la medida permitida por la política aplicable de BHA. Los siguientes son los cargos mensuales para aparatos domésticos suministrados por el Residente; la añadidura de otros aparatos domésticos significativos resultará en cargos adicionales.

Aparato doméstico _____ Cargos _____

3. PLAZO DEL ARRENDAMIENTO; REDETERMINACIONES ANUALES E INTERINAS

Para residentes en viviendas subsidiadas por el estado, el plazo de este Contrato de Arrendamiento comienza en la fecha que figura en el encabezado y continúa hasta que el mismo se dé por terminado en virtud de la Sección 9 de este Contrato de Arrendamiento.

Para residentes en viviendas subsidiadas por el gobierno federal, el plazo de este Contrato de Arrendamiento comienza en la fecha que figura en el encabezado y continúa durante un año. Cada año, el contrato de arrendamiento será renovado automáticamente por un plazo de un año adicional, con sujeción al cumplimiento por parte del Residente y el cumplimiento por parte de los miembros de la familia del Residente, de las disposiciones de la Política de Servicio a la Comunidad (Community Service Policy) de BHA y el Título 42, Código de los EE.UU., Sección 1437j(c). En caso de que el Residente o cualquier miembro adulto no exento de la familia del Residente no subsane el incumplimiento de este requisito dentro del período y de la manera especificada por la Política de Servicio a la Comunidad de BHA y el Título 42, Código de los EE.UU., Sección 1437j(c), BHA no renovará este Contrato de Arrendamiento, y procederá a desalojar a la familia en virtud del Párrafo 9.E. más adelante. Todas las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento relativas a la Política de Servicio a la Comunidad de BHA que no se encuentren en vigor en el momento en que este Contrato de Arrendamiento sea suscrito, entrarán en vigor y serán obligatorias para las Partes una vez que se adopten dichas disposiciones y después de un aviso de

treinta días por BHA al Residente de que tal Política ha sido adoptada y de que sus disposiciones se encuentran en vigor.

De conformidad con la política de BHA, BHA redeterminará y ajustará el alquiler mensual del Residente, la conveniencia del tamaño del apartamento del Residente y la elegibilidad continuada de éste para la vivienda pública, por lo menos una vez al año.

Para efectos de la determinación o el ajuste del alquiler y/o para la asignación o transferencia a un apartamento de tamaño apropiado, el Residente conviene en remitir, dentro de treinta (30) días después de una solicitud hecha por BHA, declaraciones firmadas, completas, fieles y correctas y/u otros datos que establezcan hechos pertinentes acerca de los ingresos, el empleo y la composición de la familia del Residente. El Residente conviene, además, en suscribir documentos que autoricen la divulgación de tal información por parte de terceros, en virtud de los requisitos de ley estatal y/o federal.

El Residente conviene en pagarle a BHA cualquier alquiler que debió haberse pagado si no hubiera sido por una declaración incorrecta en cualquier información por escrito suministrada a BHA en la solicitud para un apartamento remitida por el Residente o en documentación justificativa o en cualquier documentación remitida para fines de una redeterminación o por no suministrar el Residente, de manera oportuna, documentación solicitada por BHA para una redeterminación.

Aunque, por lo general, el alquiler se fija sólo en el momento de la determinación anual, podrá fijarse más a menudo con base en cambios en los ingresos o la composición de la familia del Residente, de conformidad con la política de BHA. Los residentes de unidades con asistencia del Estado deberán informar de cualquier aumento de más del 10% en los ingresos de la familia (a menos que, o hasta que, BHA haya obtenido una dispensa de tal requisito del Departamento de Desarrollo de Viviendas y Comunidades de Massachussets (Massachusetts Department of Housing and Community Development). Los aumentos de alquiler entrarán en vigor en el segundo mes después que BHA le envíe al Residente un Aviso de Cambio de Alquiler. Si el Residente no informa un cambio que requiera un aumento de alquiler, el alquiler será aumentado retroactivamente hasta el segundo mes después del cambio.

Cuando los ingresos de la familia bajan, el alquiler será reducido si así lo solicita el Residente y si tal reducción de alquiler se conforma a la política de BHA. Las reducciones de alquiler entrarán en vigor, bien sea, a partir del mes corriente en el cual el cambio en circunstancias es informado (si se informa para el día quince del mes a más tardar) o a partir del primer día del próximo mes después de que se informe del cambio en las circunstancias (si se informa después del día quince del mes). BHA podrá demorar el trámite de la reducción del alquiler hasta que el Residente suministre verificación adecuada de tal cambio en las circunstancias que justifique la reducción, pero una vez que se hayan suministrado las verificaciones, el cambio de alquiler entrará en vigor retroactivamente.

Para residentes en complejos de vivienda federales, si los ingresos de la familia se derivan total o parcialmente de beneficios de "welfare" o asistencia pública de una agencia estatal en virtud de un programa para el cual la ley federal, estatal o local relativa al programa requiere, como condición de elegibilidad para la asistencia en virtud del programa, la participación de un miembro de la familia en un programa de autosuficiencia económica o un requisito de actividades de trabajo, y los ingresos de la familia bajan como resultado de la falta en cumplir con las condiciones de dicho programa o requisito, el alquiler no será reducido durante el período de tal reducción de ingresos (en la medida en que la reducción de los ingresos sea resultado de la reducción de los beneficios), de conformidad con la política de BHA y el Título 42, Código de los EE.UU., Sección 1437j(d). Si tales ingresos de la familia bajan como resultado de fraude bajo dicho programa o requisito, el alquiler no será reducido durante el período de tal reducción de ingresos (en la medida en que la reducción de ingresos sea resultado de la reducción de los beneficios), de conformidad con la política de BHA y el Título 42, Código de los EE.UU., Sección 1437j(d). BHA no hará ninguna determinación con respecto a incumplimiento o fraude bajo tal programa o requisito hasta que BHA reciba notificación por escrito de la agencia pública pertinente especificando que los beneficios de la familia han sido reducidos debido a tal incumplimiento o fraude. Cualquier determinación hecha por BHA de no reducir el alquiler en virtud de la política de BHA y el Título 42, Código de los EE.UU., Sección 1437j(d) estará sujeta a los Procedimientos y la Política de Quejas de BHA. Para residentes en complejos de vivienda federales, BHA considerará cualquier reducción en los ingresos que resulte de la reducción de cualesquier beneficios de "welfare" o asistencia pública recibidos por residentes en virtud de cualquier ley federal, estatal o local con respecto a un programa para tal asistencia si el residente (o los residentes) ha cumplido con las condiciones para recibir tal asistencia y es incapaz de obtener empleo a pesar de tal cumplimiento, en virtud del Título 42, Código de los EE.UU., Sección 1437j(f). Una reducción de beneficios que resulte del vencimiento de un límite de tiempo de por vida para una familia que reciba tales beneficios no será considerada como un incumplimiento, para efectos de este Párrafo 3.

Antes de que se haga cualquier cambio en el alquiler del Residente, el Residente será notificado mediante un Aviso de Cambio de Alquiler por escrito que contendrá la siguiente información:

- A. El nuevo monto de alquiler y la fecha en la cual entrará en vigor;

- B. El monto de los ingresos de la familia y la composición de la familia del Residente y otros hechos considerados por BHA al determinar el nuevo alquiler del Residente;
- C. El derecho del Residente a obtener una audiencia oportuna y el método de obtener dicha audiencia conforme al procedimiento para quejas.

4. OCUPACIÓN DEL APARTAMENTO

El Residente conviene en no ceder este contrato de arrendamiento, no subarrendar ni transferir la posesión del Apartamento, no aceptar pensionistas ni inquilinos y no utilizar ni permitir el uso del Apartamento para cualquier fin que no sea como vivienda privada exclusivamente para el Residente y los individuos que figuran específicamente en este contrato de arrendamiento o que figuran en una Adenda por escrito posterior al Contrato de Arrendamiento. Con la aprobación previa y por escrito de BHA, la cual no deberá ser denegada irrazonablemente, los miembros de la familia del Residente podrán llevar a cabo actividades con fines de lucro legales e incidentales al uso primario del Apartamento como residencia de la familia, siempre y cuando se suministre seguro contra responsabilidad general adecuado y las actividades cumplan con cualesquier requisitos de zonificación aplicables, al igual que con requisitos federales, estatales y locales de licencias, y no vayan a causar o sean probables de causar molestias o inconveniencias a vecinos, no vayan a aumentar significativamente las cuentas de servicios públicos de BHA y no vayan a causar otro gasto adicional para BHA. El Residente no deberá permitir que el Apartamento sea ocupado por cualquier otra persona, con la excepción de visitantes temporales, ninguno de los cuales podrá ocupar el apartamento durante más de un total de cuarenta y cinco (45) noches (o cuarenta y cinco (45) días en caso de que, por lo común, el visitante duerma durante el día), dentro de cualquier período de doce meses, a menos que, por justificación adecuada, BHA de otra forma dé su consentimiento por escrito a períodos más largos antes del vencimiento de 45 noches o aquel período más largo que pueda haber sido autorizado, o a menos que se determine primero que el visitante es parte de la familia conforme a la política de BHA o a menos que el Residente haya remitido una solicitud para añadir al visitante a la familia del Residente y esté pendiente la aprobación de tal solicitud. En virtud de la política de BHA y con el consentimiento previo y por escrito de BHA, el cual no deberá denegarse irrazonablemente, el Residente podrá proveer cuidado para niños adoptivos temporales o permitir la ocupación por un cuidador residente (live-in caretaker) (según se define en la política de BHA) de un miembro de la familia del Residente.

A cada miembro de la familia se le exige que viva en la unidad durante por lo menos nueve (9) meses durante cualquier período de doce (12) meses a menos que BHA determine que existe una justificación adecuada para una ausencia de más de tres meses. "Justificación adecuada" incluirá, sin limitación, hospitalización, empleo en otro lugar o colocación temporal en cuidado adoptivo temporal. Los miembros de la familia que se ausenten de la familia debido a que asistan a una institución educacional o debido al servicio militar, están exentos de esta disposición previa la verificación de asistencia a tal institución o del servicio militar.

En caso de que el Residente desocupe el Apartamento, un miembro de la familia restante que figure en el contrato de arrendamiento como miembro de la familia podrá hacer una solicitud para convertirse en el Residente en virtud de la Política de Inquilinato Residual de BHA, reglamentos estatales y/o cualquier plan, política o reglamento sucesor que se encuentre en vigor en ese momento.

5. TRANSFERENCIAS

El Residente podrá transferirse del Apartamento con sujeción a los requisitos y procedimientos de la política de BHA.

Cuando sea requerido por la política de BHA y de conformidad con la misma, BHA está autorizada para transferir al Residente, con sujeción a las disposiciones de la Sección 7.H de este Contrato de Arrendamiento. La transferencia será a un apartamento de tamaño apropiado con base en la composición de la familia, previo aviso apropiado por BHA de que tal apartamento está disponible; o, en caso de que el Residente o cualquier miembro de la familia del Residente no sea un individuo calificado con una incapacidad, BHA está autorizada para transferir al Residente a un apartamento de tamaño apropiado si el apartamento actual del Residente es requerido por BHA como alojamiento razonable para otro residente de BHA que sea un individuo calificado con una incapacidad.

De conformidad con la política de BHA, BHA está autorizada para transferir al Residente a otro apartamento en caso de que BHA determine que es necesaria una transferencia para proteger la salud o seguridad del Residente o si BHA decide cerrar el edificio o el Apartamento del Residente.

6. DEFECTOS PELIGROSOS PARA LA VIDA, SALUD O SEGURIDAD; REDUCCIÓN DEL ALQUILER

Si el Apartamento se daña, en la medida en que se creen condiciones peligrosas para la vida, salud o seguridad de los ocupantes, entonces:

- A. El Residente deberá notificar inmediatamente del daño a BHA;
- B. BHA será responsable de reparar el Apartamento dentro de un tiempo razonable; disponiéndose que, si el daño fue causado por el Residente, un miembro de la familia del Residente o un invitado, el costo razonable de las reparaciones será cobrado al Residente y será pagado por él/ella;
- C. BHA ofrecerá alojamiento alternativo estándar, si se encuentra disponible, cuando no se puedan hacer reparaciones necesarias dentro de un tiempo razonable; y
- D. BHA reducirá el alquiler del Residente para el Apartamento en proporción a la gravedad del daño y a la pérdida de valor como vivienda si las reparaciones no se hacen dentro de un tiempo razonable, excepto que no ocurrirá ninguna reducción de alquiler si el Residente rechaza un alojamiento alternativo o si el daño fue causado por el Residente, un miembro de la familia del Residente o un invitado.

7. OBLIGACIONES DE BHA

En todo momento y a cuenta de BHA, BHA:

- A. Permitirá que el Residente disfrute tranquila y pacíficamente del local arrendado, respetando el derecho del Residente a la privacidad;
- B. No interferirá con los derechos constitucionales del Residente de organizar/unirse a una organización de inquilinos;
- C. No denegará irrazonablemente una solicitud del Residente, ya sea para una prórroga de alquiler por un período de tiempo razonable o para establecer un plan de pago razonable y por escrito para alquiler sobrevivido, siempre y cuando el Residente demuestre una justificación adecuada por no hacer los pagos de alquiler a tiempo, es, por lo demás, un inquilino de buena solvencia y no ha solicitado previamente una prórroga o un plan de pago de alquiler. Si el Residente no cumple con los términos de tal prórroga de alquiler o plan de pago por escrito, BHA procederá con una acción de proceso sumario contra el Residente;
- D. Entregará el apartamento, a la ocupación inicial, en condición decente, segura y sanitaria de conformidad con los requisitos del Capítulo II del Código Sanitario del Estado y otras leyes y reglamentos locales, estatales y/o federales:
 - (1) De proveer y mantener en buena condición las instalaciones capaces de suministrar calor en cumplimiento con el Código Sanitario del Estado y de suministrar tal calor a menos que y en la medida en que se requiera que el Residente suministre el combustible;
 - (2) De proveer y mantener en buena condición las instalaciones capaces de calentar el agua a una temperatura que cumpla con el Código Sanitario del Estado y de suministrar una cantidad y una presión de agua suficientes para el uso normal a menos que y en la medida en que se requiera que el Residente suministre el combustible;
 - (3) De proveer exterminación de todo el complejo de vivienda a intervalos regulares y más a menudo, según sea necesario;
- E. Proveerá limpieza de nieve para caminos de entrada y proveerá medidas razonables para la remoción de nieve para áreas comunes de peatones, manejo y estacionamiento; proveerá mantenimiento razonable de áreas comunes y terrenos comunes, sin incluir cualquier patio para el cual el Residente tenga responsabilidad de mantenimiento;
- F. Proveerá un refrigerador y una estufa en condición segura y en condiciones de funcionamiento y apropiada para el tamaño del Apartamento;
- G. Instalará un nuevo candado o cilindro cuando un Residente nuevo se mude al apartamento;
- H. Notificará al Residente, por escrito, de los causales específicos de cualquier acción adversa propuesta contra el Residente por BHA y notificará al Residente del derecho del Residente a solicitar una audiencia y el período de tiempo en el cual pueda hacer tal solicitud de audiencia *si* el procedimiento para quejas de BHA requiere que BHA le dé al Residente la oportunidad para una audiencia;
- I. Hará todo lo posible por completar todas las reparaciones rutinarias, no de emergencia, del Apartamento, las áreas y los terrenos comunes dentro de treinta (30) días después de haber recibido un aviso;
- J. Hará todo lo posible por completar reparaciones de emergencia de defectos que, a juicio de BHA, presentan una amenaza inmediata y grave a la salud o a la seguridad de la familia del Residente dentro de 24 horas después de haber recibido un aviso;
- K. Respetará la confidencialidad de los registros de residentes de conformidad con Leyes, Órdenes Ejecutivas y Reglas y Reglamentos relativos a los mismos;
- L. Tramitará solicitudes y determinaciones de alquiler sin demora;
- M. Comenzará procesos de desalojo contra otros residentes o los miembros de sus familias, cuya conducta o la conducta de cuyos invitados haya puesto en peligro la salud o la seguridad del Residente, miembros de la familia, otros residentes de BHA o empleados de BHA; y
- N. Pondrá nuevas llaves a candados sin demora con una solicitud previa de miembros de la familia que tengan órdenes inhibitorias por motivo de violencia doméstica contra otro miembro de la familia y dispensará los costos cuando sea aplicable.

8. OBLIGACIONES DEL RESIDENTE

Durante el plazo de este contrato de arrendamiento, el Residente conviene en:

- A. Comportarse él / ella mismo(a) y hacer que otros miembros de la familia y cualesquiera personas que se encuentren en el Local o alrededor del mismo con su consentimiento, se comporten de una manera que no perturbe el goce pacífico de ningún otro residente ni vecino de su vivienda, no hostigue, lesione, ponga en peligro, amenace ni perturbe irrazonablemente a ningún otro residente, ningún empleado de BHA ni ninguna otra persona que se encuentre lícitamente en la unidad o en la propiedad de BHA o que resida en la proximidad inmediata de la propiedad de BHA, no cause daños y sea conducente a mantener al complejo de vivienda en una condición decente, segura y sanitaria;
- B. Comportarse él / ella mismo(a) y hacer que otros miembros de la familia y cualesquiera personas que se encuentren en el Local o alrededor del mismo con el consentimiento del Residente, se comporten de una manera que no viole los derechos civiles de ningún otro residente, invitado, empleado de BHA ni otra persona que se encuentre lícitamente en propiedad de BHA;
- C. Mantener el Apartamento y aquellas otras áreas que puedan ser asignadas para uso del Residente en condición limpia y segura;
- D. Remover sin demora nieve, hielo, basura y otras obstrucciones de aceras de entrada y otras áreas para el uso exclusivo del Residente, mantener los patios privados libres de todo peligro y mantener la hierba y las plantas de los mismos irrigadas, libres de hierba mala y cortadas en todas las casas en hilera, condominios, casas unidas a otras y donde haya entradas individuales;
- E. Notificar a BHA sin demora de necesidades conocidas para reparaciones o mantenimiento al Apartamento y a las áreas o terrenos comunes;
- F. Colocar toda la basura y desperdicios del Apartamento en bolsas amarradas; y colocar todas las bolsas en receptáculos provistos por BHA en lugares designados por la oficina de administración local; y, por lo demás, cumplir con toda y cualquier regla de eliminación de basura establecida por los administradores de BHA en el complejo de vivienda en donde se encuentra el Apartamento del Residente;
- G. Pagar sin demora, al recibir una cuenta, reemplazos de candados y el costo de todos los materiales y/o la mano de obra para la reparación de cualquier daño a propiedad de BHA causado por la negligencia o el acto intencional del Residente, un miembro de la familia del Residente o un invitado; la cuenta indicará claramente los artículos dañados, las reparaciones efectuadas y el costo de la mano de obra y los materiales; la cuenta no vencerá ni será pagadera antes del primer día del segundo mes después del mes en que se incurra el cargo; BHA colocará en un lugar visible en cada oficina de administración una lista de la tarifa por hora cobrada por la mano de obra;
- H. Mantener cualquier animal doméstico, sea dentro del Apartamento o dentro del complejo de vivienda, según lo dispuesto en la Política sobre Animales Domésticos de BHA que sea aplicable en ese momento y en virtud de la ley aplicable;
- I. Dejar, a la terminación del contrato de arrendamiento, el Apartamento, los aparatos domésticos y las áreas de uso exclusivo suministrados por BHA en una condición tan buena como se encontraban en la fecha de inicio del contrato de arrendamiento o en la fecha de instalación por BHA, exceptuándose el desgaste normal y pérdida por incendio u otro siniestro no causado por el Residente;
- J. Evitar participar en cualquier actividad criminal o legal y hacer que los miembros de la familia del Residente, cualquier invitado o cualquier otra persona bajo el control del Residente, eviten participar en dichas actividades, incluyendo:
 - (1) Cualquier actividad criminal, ilegal o de otra índole que amenace la salud, la seguridad o el derecho al goce pacífico de locales de vivienda pública, por otro residente o un empleado de BHA o que amenace la salud o la seguridad de cualquier persona que resida en la proximidad inmediata de los locales de vivienda pública;
 - (2) Cualquier actividad violenta o relacionada con las drogas en propiedad de BHA o fuera de ella, o cualquier actividad que resulte en una condena por delito mayor;
- K. No instalar ningún candado ni hacer ninguna alteración o adición al interior o exterior del Apartamento o cualquier edificio sin la aprobación previa y por escrito de BHA, aprobación ésta que no deberá ser denegada irrazonablemente. Cualquier alteración o adición que sea fijada al Apartamento y que no pueda ser removida sin causar daño permanente al Apartamento se convertirá en propiedad de BHA sin indemnización al Residente. Sin embargo, con la aprobación por escrito de BHA, aprobación ésta que no deberá ser denegada irrazonablemente, el Residente tendrá derecho a remover alteraciones o adiciones en la medida en que no resulte ningún daño permanente y siempre y cuando el Residente restaure por completo el Apartamento a su condición original;
- L. Evitar instalar cualquier aparato doméstico significativo, como aparatos de aire acondicionado, lavadoras, secadoras, congeladores o cualquier artículo pesado, tal como una cama de agua, sin la aprobación previa y por escrito de BHA, la cual no podrá ser denegada irrazonablemente;
- M. Evitar instalar, colocar, almacenar, construir, erigir, mantener o utilizar cualquier piscina, piscina portátil, piscina para niños o cualquier otro tipo de piscina en cualquier lugar en la propiedad de BHA cuyo tamaño sea mayor a dieciocho (18) pulgadas de altura y setenta (70) pulgadas de diámetro. El Residente deberá vaciar todas tales piscinas cuando no se estén utilizando;
- N. Acatar toda política razonable promulgada por BHA en beneficio y bienestar del complejo de

- vivienda y todos los residentes;
- O. Asumir y pagar el alquiler y otros cargos vencidos, si los hubiere, bajo inquilinato previo con BHA;
 - P. Utilizar y cuidar debidamente de la plomería y otros servicios públicos, y mantener todos los detectores de humo y otros equipos contra incendios en la unidad no obstruidos, y no hacer nada para impedir que cualquier detector u otro equipo contra incendios funcione, y dar aviso sin demora si cualquier equipo no funciona;
 - Q. Firmar un nuevo contrato de arrendamiento, adenda u otra documentación cuando sea necesario para reflejar un alquiler redeterminado, un cambio en el tamaño o la composición de la familia o un cambio en los términos y condiciones de inquilinato;
 - R. Participar en el sistema de suministro de información sobre salarios, impuestos y/o cuentas bancarias (wage, tax, and/or bank match) estipulado por requisitos estatales o federales y permisibles en virtud de la ley y proporcionar, a petición, la información y las autorizaciones necesarias para tal suministro de información sobre salarios, impuestos y/o cuentas bancarias;
 - S. Divulgar a BHA, a la recepción, cualquier información recibida del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development - HUD) de los EE.UU. con respecto a ingresos en virtud de los procedimientos para la verificación de ingresos de HUD;
 - T. A petición, suministrar el número de Seguro Social u otro número de identificación y hacer que cada miembro de la familia divulgue a BHA su número de Seguro Social u otro número de identificación según lo permitan la ley federal y estatal;
 - U. Para Residentes adultos no exentos de complejos de vivienda federales, cumplir con ocho horas al mes de servicio a la comunidad (sin incluir actividad política) y hacer que todos los adultos no exentos que sean miembros de la familia aporten dichas horas al mes de servicio a la comunidad (sin incluir actividad política) y, por lo demás, cumplir con todas las disposiciones aplicables de la Política de Servicio a la Comunidad de BHA;
 - V. Certificar cada año que ha recibido una copia de la "Política de Cero Tolerancia" de BHA (la "Política"), que la entiende, que está de acuerdo con los términos de la Política y que hará que otros miembros de la familia y cualesquiera personas que estén en el Local o alrededor del mismo con el permiso del Residente, cumplan con la Política.

9. TERMINACIÓN / NO-RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- A. El Residente podrá dar por terminado este contrato de arrendamiento en cualquier momento, previo aviso por escrito de treinta (30) días.
- B. BHA no podrá dar por terminado este contrato de arrendamiento salvo por uno de los siguientes motivos:
 - (1) Falta de pago del alquiler;
 - (2) Daño grave y la probabilidad de daño repetido al Apartamento o áreas comunes;
 - (3) El no mantener el Apartamento de conformidad con normas acostumbradas de limpieza, salud y seguridad;
 - (4) Ingresos y/o activos que excedan la suma máxima permisible en virtud de la política de BHA;
 - (5) Una declaración falsa grave de cualquier hecho que deba ser presentada como parte de una solicitud para admisión u ocupación continuada;
 - (6) El no proveer documentación oportuna y completa con respecto a ingresos, deducciones y/o la composición de la familia o el no firmar una autorización para la divulgación de la información que permita que BHA obtenga verificación, por parte de terceros, de la información proporcionada por el Residente;
 - (7) El no mudarse a otro apartamento cuando lo requiera la política de BHA;
 - (8) La comisión por el Residente, un miembro de la familia del Residente, un invitado u otra persona bajo el control del Residente, de:
 - (a) Cualquier actividad criminal o de otra índole que amenace la salud o la seguridad de otro residente o de un empleado de BHA, o que amenace sus derechos al goce pacífico de locales de vivienda pública, o que amenace la salud o la seguridad de cualquier persona que resida en la proximidad inmediata de los locales de vivienda pública;
 - (b) Cualquier actividad criminal violenta o relacionada con drogas en la propiedad de BHA o fuera de la misma;
 - (9) El Residente o cualquier otro miembro de la familia o una persona que se encuentre en el Local o alrededor del mismo con el consentimiento del Residente, viola o interfiere con los derechos civiles de otro residente, un invitado de otro residente, un empleado de BHA o cualquier otra persona que se encuentre lícitamente en la propiedad de BHA;
 - (10) Interferencia con la salud, la seguridad o el derecho al goce pacífico de la propiedad de BHA por otro residente, debido al uso ilegal o un patrón de uso ilegal de una sustancia controlada o el abuso o un patrón de abuso de alcohol por el Residente o un miembro de la familia del Residente;
 - (11) Negarse a firmar un nuevo contrato de arrendamiento, adenda u otra documentación según sea necesario para reflejar un alquiler redeterminado, un cambio en el tamaño de la familia o un cambio en los términos y condiciones de inquilinato o cualesquier otros cambios requeridos por la ley o autorizados por el párrafo 17;

- (12) Violación de cualquiera de los términos relevantes de este contrato de arrendamiento;
 - (13) Falta significativa en cumplir con cualquier decisión del Panel para Quejas de BHA;
 - (14) Darse a la fuga para evitar el enjuiciamiento o la custodia o el confinamiento después de una condena, en virtud de las leyes del lugar del cual el Residente huye, por un crimen o un intento de cometer un crimen, que sea un delito mayor en virtud de las leyes del lugar del cual el Residente huye, o el cual, en el caso del Estado de Nueva Jersey, es un delito menor alto en virtud de las leyes de tal Estado o viola una condición de libertad a prueba o libertad bajo palabra impuesta en virtud de la ley federal o estatal;
 - (15) Se determina que el Residente, quien actualmente reside en vivienda federal o cualquier miembro de la familia del tal Residente, ha sido condenado por una actividad criminal relacionada con drogas por la fabricación, la producción o la venta de meta-anfetamina en los locales de cualquier vivienda asistida por el gobierno federal;
 - (16) Abandono del Apartamento;
 - (17) El no cumplir con los términos de la Política sobre Animales Domésticos de BHA que se encuentre en vigor en ese momento.
- C. BHA deberá dar aviso por escrito de la terminación del contrato de arrendamiento en todos los casos. Los avisos se deberán dar con la siguiente anticipación a la terminación:
- (1) Catorce (14) días en el caso de no pagar el alquiler;
 - (2) Un tiempo razonable, tomando en cuenta la gravedad de los causales de terminación (pero que no exceda treinta (30) días cuando la salud o la seguridad de otro(s) inquilino(s), empleado(s) de BHA o persona(s) que resida(n) en la proximidad inmediata del local sea amenazada; o en caso de cualquier actividad criminal relacionada con drogas o violencia o cualquier condena por delito mayor; y
 - (3) Treinta (30) días en cualquier otro caso.
- D. El aviso por escrito de la terminación del contrato de arrendamiento deberá indicar los causales específicos de la terminación, deberá informarle al Residente de los derechos del Residente a dar aquella respuesta que el Residente desee, examinar documentos pertinentes de BHA en el expediente del Residente con respecto a la terminación y solicitar una audiencia de conformidad con el procedimiento para quejas de BHA en caso de que el procedimiento para quejas de BHA requiera que BHA le brinde la oportunidad al Residente. En casos en donde BHA anule este contrato de arrendamiento, según lo autorizado por la Leyes Generales de Massachusetts (M.G.L.), capítulo 139, sección 19, el aviso deberá indicar los causales específicos de la terminación, deberá especificar que el desalojo procederá en los tribunales en virtud de la Leyes Generales de Massachusetts, capítulo 239, o mediante la iniciación de una acción para una sentencia declarativa según se dispone en las Leyes Generales de Massachusetts capítulo 139, sección 19 y que HUD ha determinado que estos procedimientos de desalojo contienen los elementos del debido proceso básico.
- E. Si el contrato de arrendamiento del Residente en vivienda subsidiada por el gobierno federal vence y no es renovado debido a la falta del Residente o la falta de cualquier miembro de la familia del Residente en cumplir con la Política de Servicio a la Comunidad de BHA y el Título 42, Código de los EE.UU., Sección 1437j(c), BHA deberá darle un aviso de treinta (30) días al Residente para que desocupe, al igual que un aviso dando por terminada la participación del Residente en el programa de vivienda federal. Tal acción estará sujeta a los Procedimientos y la Política de Quejas de BHA. Si la acción de BHA es ratificada por el Panel de Quejas, BHA procederá a recuperar la posesión del Local de conformidad con las Leyes Generales de Massachusetts, capítulo 239.

10. AVISOS LEGALES

- A. Cualquier aviso al Residente requerido por la ley o dispuesto en este contrato de arrendamiento, salvo aquellos avisos según se dispone en el párrafo 13, serán suficientes y el Residente conviene en que constituirá aviso debido, si:
- (1) se hace por escrito; y
 - (2) (a) se envía por correo de primera clase, franqueado y dirigido debidamente, al Residente a su dirección con una dirección de remitente apropiada;
 - (b) se da a cualquier persona adulta que conteste la puerta del Apartamento y se envía una copia por correo;
 - (c) si no contesta ningún adulto, se coloca el aviso debajo o a través de la puerta, de ser posible, y se envía una copia por correo; o
 - (d) se hace por cualquier otro medio de diligencia permitido por la ley aplicable.
- B. Un aviso a BHA será suficiente si:
- (1) se hace por escrito; y
 - (2) es entregado a la oficina de administración local o es enviado por correo de primera clase al administrador del complejo de vivienda en la oficina de administración local.

11. BIENES DEJADOS AL DESOCUPAR; ABANDONO

- A. Si el Residente ha sido desalojado por orden judicial, cualesquier bienes muebles del Residente y

- de miembros de la familia del Residente que hayan sido dejados en el Apartamento serán removidos del Apartamento, almacenados y desechados posteriormente de conformidad con la ley estatal. El Residente será responsable de los costos efectivos de almacenamiento, embalaje, mudanza y costos de alquilador de conformidad con la ley estatal;
- B. Si el Residente y todos los miembros de su familia han desocupado el Apartamento después de haber dado un aviso de terminación o después de que BHA haya dado un aviso de terminación y se han dejado bienes muebles del Residente y de los miembros de la familia del Residente en el Apartamento, BHA podrá tratar estos bienes como abandonados y deshacerse de los mismos;
 - C. Si le parece a BHA que el Residente y todos los miembros de su familia han abandonado el Apartamento sin aviso, BHA le enviará un aviso al Residente de conformidad con este contrato de arrendamiento y el procedimiento para quejas, dando por terminado el contrato de arrendamiento basándose en el abandono aparente del Apartamento. En caso de que el Residente no responda a tal aviso antes de la fecha de terminación, BHA podrá considerar los bienes personales dejados en el apartamento como abandonados y deshacerse de los mismos;
 - D. Antes de que BHA se deshaga de los bienes personales del Residente, BHA deberá notificarle al Residente y a la persona de contacto para emergencias designada por el Residente, si la hubiere, para recibir tal aviso, por correo de primera clase, dirigido y franqueado debidamente, a la última dirección conocida de tal(es) persona(s), de que:
 - (1) Se ha dado por terminado el inquilinato y el Residente ha dejado bienes personales en el Apartamento;
 - (2) el Residente o el designado del Residente tendrá quince (15) días de la fecha en que el aviso es enviado para retirar los bienes personales antes de que sean desechados como bienes abandonados; y
 - (3) el Residente es responsable por el uso y la ocupación del Apartamento durante el período de tiempo en que los bienes permanezcan en el local.BHA podrá hacer arreglos razonables con el Residente o el designado del Residente para prorrogar el período para retirar los bienes por justificación adecuada demostrada.

12. COSTOS LEGALES

Todos los costos legales, los honorarios y los cargos autorizados por la ley y en que incurra efectivamente BHA en relación con cualquier acción judicial entablada contra el Residente, serán cobrados al Residente y el Residente conviene por medio del presente en pagar los mismos en caso de que BHA prevalezca en los tribunales. Los costos legales, honorarios y cargos incluirán todas las costas y otros gastos incidentales a la acción judicial.

13. INSPECCIONES

BHA y el Residente deberán inspeccionar el Apartamento en las siguientes circunstancias:

- A. Inspección antes de la ocupación:

Después de firmar este contrato de arrendamiento y antes de que el Residente se mude al apartamento, BHA y el Residente o el representante designado del Residente deberán inspeccionar el Apartamento y BHA le deberá proveer al Residente una Declaración de Condiciones por escrito con respecto al Apartamento y a los equipos en el mismo. La Declaración de Condiciones deberá ser firmada tanto por BHA como por el Residente o el representante designado del Residente y una copia de la Declaración será conservada por BHA en la carpeta del Residente;
- B. Inspecciones Anuales:

BHA realizará una inspección anual de la unidad de vivienda de conformidad con la política de BHA; el Residente recibirá una copia de la inspección de la unidad de vivienda y una copia será colocada en el expediente del Residente;
- C. Inspección de terminación:

En casos en que el Residente desocupe voluntariamente, BHA y el Residente o el representante designado del Residente inspeccionarán la vivienda y BHA deberá suministrarle al Residente una Declaración de Condiciones por escrito que indique:
 - (1) todos los cargos impagos por reparaciones previas y/o alquiler impago; y
 - (2) todos los cargos por reparaciones requeridos para poner el Apartamento en condición tan buena como la condición en que se encontraba en la fecha en que la Declaración de Condiciones de la inspección previa a la ocupación fue firmada o en la condición en que fue puesto por BHA posteriormente, exceptuándose desgaste razonable.
- D. Otras inspecciones consideradas necesarias por BHA para asegurar que el Apartamento esté seguro, sanitario y en buen estado de reparación.

14. INGRESO AL LOCAL POR PARTE DE BHA DURANTE EL INQUILINATO

- A. BHA podrá ingresar al Local durante horas razonables, con el permiso del Residente o cuarenta y ocho (48) horas después de dar aviso por escrito al Residente, para realizar inspecciones de rutina, mantenimiento programado o trabajo de modernización, exterminación de insectos, mantenimiento de rutina como respuesta a órdenes de trabajo no de emergencia o con el objeto de enseñar el

- Local. BHA debe dejar en el Apartamento una declaración por escrito de la fecha, la hora y el objeto del ingreso, incluyendo reparaciones hechas, antes de irse del local. Tal declaración deberá ser firmada por la persona que hizo el ingreso.
- B. BHA podrá ingresar al Apartamento en cualquier momento sin aviso por adelantado cuando existen motivos por creer que existe una emergencia. Una emergencia es una condición que presenta un peligro inmediato a la vida, la salud o la seguridad de una persona o que presenta un riesgo de daño significativo a la propiedad, tal como gas que se escapa, fugas de agua (sobre todo a áreas adyacentes a un apartamento), llamas al aire libre, humo, olor que emane del Apartamento, la enfermedad médica de un residente que posiblemente no pueda llamar para pedir ayuda, pruebas de que un niño o niños menores de diez (10) años de edad han sido dejados solos o casos de órdenes de trabajos de emergencia. Cuando sea posible, BHA hará un esfuerzo razonable por contactar al Residente antes de un ingreso de emergencia. En todos tales casos de emergencia, BHA debe dejar en el Apartamento una declaración por escrito de la fecha, la hora y el objeto del ingreso, incluyendo reparaciones hechas, antes de irse del local. Tal declaración deberá ser firmada por la persona que hizo el ingreso.
- C. BHA podrá ingresar al Apartamento de conformidad con una orden judicial o en caso de que parezca que el Apartamento ha sido abandonado por el Residente.

15. PROCEDIMIENTO PARA QUEJAS

Todas las quejas que surjan de este contrato de arrendamiento podrán ser resueltas de conformidad con los Procedimientos y la Política de Quejas de BHA que se encuentren en vigor en ese momento.

16. POLÍTICA DE BHA

Todas las políticas por escrito de BHA debidamente promulgadas en beneficio y bienestar del complejo de vivienda y de los residentes, que no sean incoherentes con las disposiciones de este contrato de arrendamiento, se incorporan por referencia específicamente a este contrato de arrendamiento como si se consignaran por completo. A petición, tales políticas estarán disponibles para ser examinadas sin demora, en un lugar central y en las oficinas locales del complejo de vivienda.

17. CAMBIOS

No se harán cambios o adiciones a este contrato de arrendamiento salvo por acuerdo por escrito de los Administradores y el Residente o cuando al Residente se le dé aviso por escrito, treinta (30) días por adelantado de la fecha efectiva, de que tales cambios o adiciones son requeridos para cumplir con leyes federales o estatales, reglamentos o dispensas otorgadas por autoridades federales o estatales en virtud de tales reglamentos.

18. (Disposiciones Adicionales)

19. ALOJAMIENTO RAZONABLE Y ACCESIBILIDAD PARA INVÁLIDOS / INCAPACITADOS

Además del resto de las obligaciones del Residente y BHA establecidas en este Contrato de Arrendamiento, el Residente y BHA convienen por medio del presente en acatar los términos de los Procedimientos de Alojamiento Razonable en la Vivienda de BHA (Reasonable Accommodation in Housing Procedures - RAHP), según puedan existir en ese momento (y los cuales se incorporan por referencia al presente) y convienen además, más específicamente, en lo siguiente:

- A. En caso de que, durante cualquier período del inquilinato del Residente en virtud del presente, el Residente es un "individuo calificado con incapacidades" entonces, con respecto a tal período y a petición del Residente:
- (1) De conformidad con los RAHP, BHA deberá hacer aquellas modificaciones físicas razonables al Apartamento según sean necesarias en vista de la incapacidad o lesión en particular como resultado de la cual el Residente es un "individuo calificado con incapacidades"; disponiéndose, sin embargo, que BHA no estará obligada a hacer cualquier modificación que resultaría en una carga financiera y administrativa indebida para BHA o resultaría en una alteración fundamental de la naturaleza del programa de BHA; como alternativa, BHA transferirá al Residente a un apartamento que ya esté modificado debidamente para darle cabida a las necesidades del Residente, en caso de que tal apartamento esté disponible en ese momento en virtud de los RAHP de BHA;
 - (2) De conformidad con los RAHP, BHA modificará sus políticas y prácticas en la medida en que una modificación sea necesaria para dar una igualdad de oportunidad para utilizar y disfrutar de la vivienda debido a la invalidez o incapacidad; disponiéndose, sin embargo, que BHA no estará obligada a hacer ninguna modificación que resultaría en una carga financiera y administrativa indebida para BHA o resultaría en una alteración fundamental de la naturaleza del programa global de BHA.

B. En caso de que (i) el Residente no sea un "individuo calificado con incapacidades," y (ii) a la suscripción de este Contrato de Arrendamiento o en cualquier momento posterior, el Apartamento contiene características que lo hacen "accesible" para un "individuo calificado con incapacidades," entonces BHA podrá, a su discreción, transferir al Residente del Apartamento a otra unidad de vivienda pública de conformidad con los términos de Plan de Selección de Inquilinos de BHA. A menos que se defina de otra manera en esta Sección 19, cualesquier términos establecidos entre comillas en dicha sección serán definidos de conformidad con las disposiciones del Título 24, Parte 8, del Código de Reglamentos Federales.

20. MIEMBROS AUTORIZADOS DE LA FAMILIA

Salvo como se disponga lo contrario en una Adenda por escrito del Contrato de Arrendamiento, los individuos que figuran a continuación serán las únicas personas autorizadas para ocupar el Apartamento con el Residente e integrarán la familia del Residente. Si más de una parte firma este contrato de arrendamiento como Residente, los acuerdos del Residente serán obligaciones mancomunadas y solidarias de todas tales partes y las referencias al Residente incluirán a todas tales partes.

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

EN FE DE LO CUAL, las partes han suscrito este contrato de arrendamiento este día _____ de _____, 200____, en Boston, Massachusetts

(Residente)

(Boston Housing Authority)

Cargo: _____

(Residente)