

SPRINGFIELD HOUSING AUTHORITY (SECRETARÍA DE VIVIENDA DE SPRINGFIELD)

CONTRATO DE ALQUILER DE UN DEPARTAMENTO SUBVENCIONADO POR EL GOBIERNO FEDERAL

Fecha de entrada en vigencia: _____ Número de cliente: _____
 Número de vivienda: _____

1. LAS PARTES

Entre la "Secretaría de Vivienda de Springfield" (de aquí en adelante SHA, por sus siglas en inglés) ("LOCADOR") y el/la jefe/a de hogar listado/a a continuación ("LOCATARIO") se ha convenido celebrar el presente contrato de locación de una vivienda ("CONTRATO DE LOCACIÓN"). El locatario será responsable de cumplir con todas las obligaciones especificadas en el presente contrato. (9664(a))

<u>Jefe/a de hogar/locatario</u>	<u>Sexo</u>	<u>Fecha de nacimiento</u>	<u>Número de seguridad social</u>
	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F		

2. LA VIVIENDA _____ a _____

La SHA, utilizando datos proporcionados por el locatario sobre los ingresos de la familia, su composición y sus necesidades, entrega en locación al locatario el departamento listado a continuación ("Vivienda"), de acuerdo con los términos y las condiciones que contiene este contrato de locación. La vivienda está ubicada en una urbanización conformada por un conjunto de viviendas públicas ("Urbanización") subvencionadas por el gobierno federal que pertenecen a la SHA.

Dirección: _____	Urbanización: _____
Dormitorios: _____	

3. INTEGRANTES DEL HOGAR (966.4 (a)(1))

La vivienda solo ha de ser ocupada por el locatario y los integrantes del hogar del locatario. "Los integrantes del hogar" implican solo el locatario y las personas listadas a continuación:

Nombre del integrante del	Sexo	Fecha de nacimiento	Relación con el locatario	Número de seguridad social

hogar				
	<input type="checkbox"/> M	<input type="checkbox"/> F		
	<input type="checkbox"/> M	<input type="checkbox"/> F		
	<input type="checkbox"/> M	<input type="checkbox"/> F		
	<input type="checkbox"/> M	<input type="checkbox"/> F		
	<input type="checkbox"/> M	<input type="checkbox"/> F		
	<input type="checkbox"/> M	<input type="checkbox"/> F		
	<input type="checkbox"/> M	<input type="checkbox"/> F		
	<input type="checkbox"/> M	<input type="checkbox"/> F		
	<input type="checkbox"/> M	<input type="checkbox"/> F		

3.1 Si el locatario solicita agregar un integrante adulto al hogar (incluido un ayudante o acompañante que viva en el hogar) dicha persona deberá primero cumplir con todos los requisitos pertinentes de elegibilidad y selección completando y entregando una solicitud de “Adición al contrato de locación” junto con la documentación requerida. La SHA hará todos los esfuerzos razonables para incorporar a otras personas elegibles al hogar, salvo que dicha incorporación resultara en la saturación de la vivienda. Los integrantes del hogar no tendrán derecho a ninguna prioridad o preferencia con respecto a su traslado a otra vivienda por haberse modificado la cantidad de integrantes, salvo si lo autorizara la política de admisión y continuación de ocupación de la vivienda de la SHA. El locatario acuerda esperar la aprobación de la SHA antes de permitir la incorporación de una nueva persona a la vivienda. (966.4 (a)(1),(d)(3)(i))

3.2 Si los integrantes del hogar reúnen los requisitos para incorporar un ayudante, dicho ayudante no tendrá derechos de locatario y deberá cumplir primero con todos los requisitos de selección pertinentes. El ayudante podrá vivir en la vivienda solo en tanto y en cuanto los integrantes del hogar reúnan los requisitos para recibir los servicios necesarios del ayudante.

3.3 Si el locatario solicita agregar un integrante al hogar menor de 18 años, deberá proporcionar la resolución judicial que pruebe que tiene la tenencia definitiva del integrante propuesto. En el caso de nacimientos, un certificado de nacimiento es suficiente. La tenencia temporaria no es suficiente para agregar un integrante.

3.4 El locatario deberá informar de los cambios en la composición del hogar (por cualquier

motivo) a la SHA por escrito dentro de los 10 días de ocurridos. El locatario deberá completar el formulario pertinente en la oficina administrativa al que deberá adjuntar la verificación de un tercero. (966.4 (c)(2),(f)(3))

4 PLAZO DEL CONTRATO Y PRECIO DEL ALQUILER (966.4 (a)(2))

4.1 El plazo del contrato será de un año calendario y se renovará automáticamente para plazos sucesivos de un año calendario, salvo que se produjera una modificación o rescisión del contrato.

4.2 El alquiler por el importe de \$_____ por mes será debido y exigible por adelantado el primer (1^o) día de cada mes, y se considerará en mora después del séptimo (7^o) día del mes.

Este es el alquiler fijo por la vivienda Este alquiler está basado en los ingresos y en otra información presentada por el locatario.

4.3 El alquiler mínimo es de \$50.00 por mes si el alquiler basado en los ingresos del locatario es inferior a \$50.00 por mes, de acuerdo con las normas de la SHA. Si la SHA modifica el importe mínimo del alquiler, se avisará al locatario del nuevo importe mínimo del alquiler con una anticipación de por lo menos 30 días.

4.4 Si la SHA calcula que el alquiler del locatario es el alquiler mínimo, el locatario puede solicitar una exención del alquiler si cumple con los criterios establecidos por las normas federales. El locatario puede solicitar una copia de la solicitud y de la explicación de los criterios en la oficina administrativa.

4.5 El importe del alquiler continuará vigente hasta que la SHA lo ajuste. (966.4 (c))

4.6 El alquiler y otros gastos se pagarán en la oficina administrativa. Si el locatario entrega un cheque que es devuelto por falta de fondos, se le exigirá al locatario que efectúe todos los pagos siguientes con cheque de caja o giro bancario.

4.7 La SHA determinará el importe del pago total del locatario y del alquiler del locatario de acuerdo con las reglamentaciones del "Departamento de Vivienda y Urbanismo" (*Department of Housing and Urban Development, HUD*) (966.4 (c))

4.8 Si el locatario no pagara el alquiler a tiempo e incurriera en mora por deber más de un mes de alquiler, todo pago de alquiler efectuado se aplicará al mes de mora más antiguo.

4.9 El locatario deberá avisar con anticipación si decide desocupar la vivienda y será responsable del pago del alquiler hasta la fecha en la que los integrantes del hogar desocupen la vivienda. En caso de no avisar acerca de la desocupación, el locatario deberá pagar el

importe del alquiler hasta la fecha en la que la SHA se entere concretamente de que los integrantes del hogar desocuparon la vivienda.

4.10 Si los integrantes del hogar se trasladan a otra vivienda de la SHA, todo crédito o débito que haya quedado en la cuenta del locatario se transferirá a la cuenta de la nueva vivienda. Todo importe que el locatario adeudara a la SHA antes de la celebración del contrato de locación se considerará exigible por este contrato.

5 DEPÓSITO DE GARANTÍA

5.1 Responsabilidades del locatario: El locatario acuerda pagar un depósito de garantía por única vez equivalente a un mes de alquiler.

5.2 La SHA y el locatario o un representante inspeccionarán la vivienda antes de que la ocupe el locatario. La SHA le entregará al locatario una declaración escrita de las condiciones internas y externas de la vivienda y tomará nota de todo el equipamiento proporcionado con la vivienda. Dicha declaración estará firmada por la SHA y el locatario, y se guardará una copia de la misma en la carpeta del locatario.

5.3 Responsabilidades de la SHA: La SHA utilizará el depósito de garantía al término de este contrato de locación para los siguientes fines:

5.3.1 Para pagar el costo de todo alquiler o pagos adeudados por el locatario al término de este contrato de locación; y

5.3.2 Para reembolsar el costo de reparación de todo daño intencional o negligente que hubiera causado a la vivienda el locatario, los integrantes del hogar o personas invitadas.

5.4 El depósito de garantía no podrá utilizarse para pagar el alquiler u otros gastos mientras el locatario ocupe la vivienda. El depósito de garantía no se devolverá hasta que el locatario haya desocupado la vivienda y la SHA haya realizado una inspección de la misma.

5.5 La devolución del depósito de garantía se efectuará dentro de los 30 días posteriores a la desocupación de la vivienda por parte del locatario. La SHA acuerda devolver el depósito de garantía al locatario cuando desocupe la vivienda, después de haber descontado los gastos indicados anteriormente, siempre y cuando el **locatario le entregue a la SHA** un detalle escrito de dichos gastos por daños y/u otros gastos descontados del depósito de garantía.

5.6 La SHA le entregará el número de cuenta bancaria y el recibo del depósito de garantía al locatario.

5.7 La SHA acatará todas las leyes estatales que rigen los depósitos de garantía.

6 SERVICIOS PÚBLICOS Y ELECTRODOMÉSTICOS (966.4 (a)(1))

6.1 Si está indicado con una (X) a continuación, la SHA suministrará el servicio público sin ningún costo adicional:

- | | | |
|---|---|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Electricidad | <input type="checkbox"/> Gas natural | <input type="checkbox"/> Agua |
| <input type="checkbox"/> Servicio de aguas servidas | <input type="checkbox"/> Combustible para calefacción | |
| <input type="checkbox"/> Recolección de residuos | | |

La SHA no será responsable de la interrupción de los servicios por motivos ajenos a su control.

6.2 Si está indicado con una (X) a continuación, la SHA suministrará los siguientes electrodomésticos sin costo adicional.

- Cocina Refrigerador Otro: _____

6.3 Si el locatario reside en una urbanización donde la SHA no suministra electricidad, gas natural ni combustible para la calefacción, se establecerá un subsidio para gastos de servicios públicos adecuado para el tamaño y tipo de vivienda.

6.4 La SHA pagará al proveedor de servicios públicos un subsidio de servicios públicos (si correspondiera) para el locatario. Los subsidios de servicios públicos se determinan anualmente según las normas federales.

6.5 El pago total del locatario menos el subsidio para servicios públicos es igual al importe del alquiler del locatario. Si el subsidio para servicios públicos excede el pago total de locatario, la SHA pagará un reembolso de servicios públicos cada mes directamente al proveedor de servicios. (5.632) La SHA puede modificar el subsidio de servicios públicos en cualquier momento durante el plazo del contrato de locación. En tal caso deberá avisar por escrito al locatario con 60 días de anticipación acerca de la modificación del subsidio de servicios públicos con los cambios resultantes en el importe de alquiler del locatario o en el reembolso de servicios públicos. (965.473 (c))

Si la factura vigente de servicios públicos del locatario excediera el subsidio para servicios públicos, el locatario será responsable de pagar la factura vigente al proveedor. Si la factura vigente de servicios públicos fuera menor al subsidio para servicios públicos, el locatario recibirá el beneficio de los ahorros.

6.6 El locatario acuerda no derrochar los servicios públicos suministrados por la SHA y cumplir con las normas o pautas de las entidades gubernamentales que regulan los servicios públicos o los combustibles.

6.7 El locatario acuerda no usar calefactores en la vivienda.

7 OTROS GASTOS

El locatario es responsable del pago de otros gastos, que pueden incluir los siguientes:
(966.4 (b)(2))

7.1 Los gastos de mantenimiento o reparaciones a la vivienda, áreas o terrenos comunes, salvo los de desgaste normal por uso, causados por el locatario, los integrantes del hogar y/ personas invitadas. Si la SHA determina que el daño no fue causado por el desgaste normal por uso, el locatario deberá pagar los gastos de reparación de acuerdo con el plan de pago de daños por parte del locatario publicado por la SHA. Si el trabajo de reparación no figura en el plan de pago de daños por parte del locatario, el locatario deberá pagar a la SHA los gastos actuales de mano de obra y materiales necesarios para realizar el trabajo. El pago deberá efectuarse en su totalidad dentro de los 30 días posteriores a la notificación enviada por la SHA al locatario. (966.4 (b)(2))

7.2 Si la SHA suministra los servicios públicos en la urbanización, se aplicará una tarifa por el consumo excesivo de servicios públicos debido al funcionamiento de grandes electrodomésticos suministrados por el locatario. El locatario deberá recibir una aprobación escrita de la SHA para agregar un electrodoméstico grande en la vivienda. Esta tarifa no se aplicará si el locatario paga los servicios públicos directamente a un proveedor de servicios. (966.4 (b)(2))

7.3 El locatario deberá avisar a la SHA de la instalación de un aire acondicionado en la vivienda. La SHA cobrará \$15.00 por mes durante los meses de junio, julio y agosto por cada aire acondicionado en las viviendas donde la SHA suministra electricidad.

8 TÉRMINOS Y CONDICIONES

Los siguientes términos y condiciones de ocupación forman parte del contrato de locación.

8.1 El locatario tendrá derecho al uso y ocupación exclusivos de la vivienda para el locatario y los integrantes del hogar. (966.4 (d)(1))

8.2 Con el consentimiento previo por escrito de la SHA, los integrantes del hogar pueden participar en actividades legales con fines de lucro en la vivienda. (966.4 (d)(2))

8.3 La SHA permite al locatario alojar a invitados durante la noche durante un periodo que no exceda los 21 días en un lapso de 12 meses. Se puede conceder un permiso, aprobado por escrito por el administrador de viviendas, para extender esta disposición. (966.4 (d)(1))

8.4 La SHA tendrá en cuenta la solicitud de traslado del locatario de acuerdo con la política de admisiones y continuación de ocupación de la vivienda de la SHA. Si la SHA está de acuerdo con la solicitud del locatario de que el tamaño o diseño de la vivienda dejó de ser adecuado para las necesidades del locatario, la SHA deberá enviar una notificación escrita al locatario. El locatario acuerda además aceptar un nuevo contrato de locación para una vivienda diferente de tamaño o diseño adecuado. (966.4(c)(3))

8.5 La SHA puede determinar que el locatario deba trasladarse a otra vivienda por alguno de los siguientes motivos: el tamaño de la vivienda dejó de ser adecuado para la composición del hogar; para proteger la salud o seguridad de los integrantes del hogar; para reparar, reemplazar, modificar o demoler la vivienda; o porque los integrantes del hogar necesitan características especiales (p. ej.: acceso para discapacitados) no disponibles en la vivienda. Si la SHA tomara esta determinación, los integrantes del hogar deberán trasladarse a una vivienda alternativa después de recibir una notificación escrita de la SHA de que dicha vivienda está disponible. Los traslados administrativos están sujetos al procedimiento de queja, por lo tanto, no se podrá hacer un traslado hasta que el plazo para solicitar una queja haya caducado o hasta que se haya efectuado el procedimiento de queja. (966.4 (c)(4))

8.6 Si la vivienda del locatario tuviera características especiales y los integrantes del hogar no necesitaran estas características, el locatario deberá mudarse a una vivienda sin dichas características si un solicitante o locatario discapacitado necesitara la vivienda.

8.7 El locatario es responsable de pagar los gastos de mudanza relacionados con un traslado según se especifica en la política de admisiones y continuación de ocupación de la vivienda de la SHA.

9 REVISIÓN DEL IMPORTE DEL ALQUILER Y COMPOSICIÓN FAMILIAR

9.1 La SHA revisará el importe del alquiler del locatario y examinará la composición familiar y el tamaño de la vivienda por lo menos una vez al año.

9.2 Si el locatario elige pagar un alquiler fijo, la SHA revisará los ingresos cada tres años y examinará la composición familiar y el tamaño de la vivienda por los menos una vez al año.

9.3 El locatario deberá entregar una solicitud completa de continuación de ocupación de la vivienda y deberá suministrar información completa y precisa dentro de los treinta días posteriores al pedido por escrito de la SHA (966.4 (c)(2)), incluidos:

9.3.1 La composición del hogar (nombre completo, sexo, número de seguridad social y fecha de nacimiento de cada integrante del hogar);

9.3.2 El importe de los ingresos de cada integrante del hogar, la fuente de dichos ingresos, el lugar de empleo y los activos, si correspondiera;

9.3.3 Cualquier otra información solicitada por la SHA para determinar el alquiler mensual, la continuidad de la elegibilidad, las necesidades de accesibilidad y el tamaño adecuado de la vivienda; y

9.3.4 El cumplimiento con el requisito de servicio comunitario de ocho (8) horas por mes, si correspondiera. (966.209)

9.4 El locatario acuerda cumplir con las solicitudes de la SHA de conceder autorización para contactar a terceros, presentar documentos para su verificación y/o proporcionar otras formas pertinentes de comprobación.

9.5 Toda modificación en el número de integrantes del hogar o en los ingresos deberá informarse a la SHA dentro de los diez (10) días posteriores a dicha modificación.

9.6 Si el locatario tergiversara, omitiera o no facilitara oportunamente información pertinente relacionada con los ingresos de los integrantes del hogar del locatario, se le exigirá al locatario que pague a la SHA la totalidad del alquiler que debería haber pagado si no hubiera tergiversado u omitido información.

9.7 Se avisará por escrito al locatario de todo ajuste en el alquiler y de la fecha en que entraría en vigencia dicho ajuste. Las decisiones relacionadas con el importe del alquiler y el tamaño de la vivienda se tomarán de acuerdo con las normas federales y la política de la SHA.

9.7.1 En el caso de una disminución del alquiler, el ajuste entrará en vigencia el primer día del mes posterior al cambio de circunstancias informado, siempre y cuando el locatario informara el cambio de forma oportuna, como se especificó anteriormente.

El alquiler no se reducirá si el subsidio del “Departamento de Previsión Social” (*Department of Welfare*) que recibe el locatario se redujera porque el locatario cometió fraude o no cumplió con un requisito de autosuficiencia económica.

9.7.2 En el caso de un aumento del alquiler, el ajuste entrará en vigencia al momento de la renovación de la certificación anual del locatario. Si los integrantes del hogar habían declarado que no tenían ingresos y posteriormente comenzaron a tenerlos, o si se agregó un integrante con ingresos al contrato de locación, el alquiler se ajustará y entrará en vigencia el primer día del segundo mes posterior al mes en el cual se informó el cambio.

9.7.3 En el caso de un aumento del alquiler debido a la tergiversación de información, al incumplimiento de informar un cambio en la composición familiar o al incumplimiento de avisar sobre un aumento en los ingresos, la SHA aplicará el aumento de alquiler retroactivamente al primer día del mes posterior al mes en el cual ocurrió el cambio.

9.8 Si el locatario solicitara una explicación con respecto a la manera en la que la SHA calculó el alquiler, y el locatario no estuviera de acuerdo con la determinación, el locatario tendrá derecho a solicitar una audiencia de reclamo. (966.4 (c)(4))

10 OBLIGACIONES DE LA SHA (966.4 (e))

La SHA estará obligada a:

10.1 Mantener la vivienda y la urbanización en condiciones decentes, seguras e higiénicas. (966.4(e)(1))

- 10.2 Cumplir con las reglamentaciones de los códigos de edificación y vivienda pertinentes, así como con las normas del “Departamento de Vivienda y Urbanismo” (HUD) que afecten materialmente la salud y la seguridad. (966.4 (e)(2))
- 10.3 Hacer las reparaciones necesarias a la vivienda. (966.4 (e)(3))
- 10.4 Mantener la urbanización, las instalaciones y las áreas comunes, si no se le asignaron al locatario para su mantenimiento y cuidado, en condiciones de higiene y seguridad. (966.4 (e)(4))
- 10.5 Mantener los sistemas y electrodomésticos suministrados por la SHA en condiciones adecuadas de funcionamiento y seguridad. Esto incluye los ascensores, la instalación eléctrica, las instalaciones sanitarias, la calefacción y los sistemas de ventilación. (966.4 (e)(5))
- 10.6 Proporcionar y mantener contenedores y/o cestos para desechar basura y residuos. Esto excluye los cestos de basura para uso personal del locatario. (966.4 (e)(6))
- 10.7 Suministrar agua corriente y cantidades razonables de agua caliente y calefacción de acuerdo con las leyes, salvo en lugares del edificio al cual pertenece la vivienda que no necesitaran estar equipados para tal fin, o si el locatario pagara la calefacción y el agua caliente directamente a un proveedor de servicios. (966.4 (e)(7))
- 10.8 Avisar al locatario de los motivos específicos por los cuales la SHA propusiera llevar a cabo alguna acción adversa. Dicha acción adversa incluye, entre otras cosas, la rescisión del contrato de locación, el traslado del locatario a otra vivienda o la imposición de tarifas por mantenimiento y reparaciones o por el consumo excesivo de servicios públicos.
- 10.9 Avisar al locatario del derecho a solicitar una audiencia de reclamo relacionada con una acción adversa sugerida (en todo caso cuando la SHA esté obligada a conceder al locatario la oportunidad de dicha audiencia).

11 OBLIGACIONES DEL LOCATARIO (966.4 (f))

El locatario y los integrantes del hogar estarán obligados a:

- 11.1 No transferir el contrato de locación ni subalquilar la vivienda. (966.4 (f)(1))
- 11.2 No permitir a huéspedes ni a otras personas que no fueran integrantes del hogar permanecer en la vivienda durante más de 21 días en un periodo de 12 meses sin el consentimiento escrito anticipado de la SHA.
- 11.3 No permitir a otras personas que no fueran integrantes del hogar usar la vivienda como dirección o para recibir correo postal.

11.4 Ser responsables del comportamiento y los actos de los huéspedes.

11.5 Usar la vivienda únicamente como residencia privada para los integrantes del hogar y no usar ni permitir su uso para ningún otro fin, salvo que la SHA autorizara específicamente otro uso por escrito. (966.4 (f)(3)). Esta disposición no prohíbe el cuidado de niños en adopción temporal ni el cuidado domiciliario de un integrante del hogar, siempre y cuando el alojamiento de dichas personas cumpla con la política de admisiones y continuación de ocupación de la vivienda de la SHA, y siempre y cuando la SHA haya concedido una aprobación previa por escrito para que los niños en adopción temporal o el cuidador domiciliario vivan en la vivienda. (966.4 (0)(e))

11.6 Obedecer las reglas de la SHA para el beneficio y bienestar de la urbanización y los locatarios. Estas reglas se publicarán en la oficina administrativa y están incorporadas por referencia en el contrato de locación. (966.4 (f)(4))

11.7 Cumplir con las reglamentaciones de los códigos locales y estatales de edificación o vivienda pertinentes en relación con la salud y/o la seguridad de los integrantes del hogar. (966.4(f)(5))

11.8 Mantener la vivienda y otras áreas designadas para uso exclusivo del locatario en condiciones de higiene y seguridad. (966.4 (f)(6)) Esto incluye mantener las entradas principales y traseras y los senderos para uso exclusivo del locatario libres de obstáculos y basura así como mantener el patio libre de escombros y residuos. Se puede aceptar una excepción a esta reglamentación si el integrante del hogar no tiene a nadie que pueda realizar estas tareas debido a la edad o a una discapacidad. (966.4 (g))

11.9 Desechar la basura y otros residuos de la vivienda de forma higiénica y segura. (966.4 (f)(7))

11.10 No tirar ni dejar basura y desechos en áreas comunes, incluidos los pasillos, los porches y los recibidores.

11.11 Usar las instalaciones de la SHA de forma razonable, esto incluye los ascensores, los sistemas eléctricos, sanitarios, de calefacción y ventilación. (966.4(f)(8))

11.12 No destruir, hacer pintadas, dañar ni quitar ninguna parte de la vivienda ni de la urbanización. (966.4 (f)(9))

11.13 Pagar los gastos razonables (salvo los de desgaste por uso) de reparación de daños a la vivienda, a la urbanización, a las instalaciones o a las áreas comunes causados por el locatario, los integrantes del hogar o los huéspedes dentro de los treinta (30) días posteriores a la notificación enviada por la SHA al locatario. (966.4 (f)(10))

11.14 Actuar de una manera que no perturbe el goce pacífico de la vivienda de otros locatarios y que sea conducente a mantener la urbanización en condiciones decentes, seguras e higiénicas. (966.4 (f)(11))

11.15 No participar en ninguna actividad, incluida la delictiva, que amenazara la salud, la seguridad o el derecho al goce pacífico de cualquier urbanización por parte de los residentes o de cualquier persona que se encontrara en las urbanizaciones de la SHA.

11.16 No participar en ninguna actividad relacionada con las drogas o el alcohol que amenazara la salud, la seguridad o el derecho al goce pacífico de cualquier urbanización por parte de los residentes o de cualquier persona que se encontrara en las urbanizaciones de la SHA. (966.4 (f)(12))

11.17 No modificar ni reparar el interior de la vivienda, incluidos los sistemas y los electrodomésticos de la SHA. El locatario no deberá instalar otro equipamiento ni grandes electrodomésticos sin el consentimiento escrito de la SHA. Esto incluye, entre otras cosas, equipamiento que suponga una responsabilidad civil por actividad peligrosa, como un colchón de agua y un ventilador de techo.

11.18 No cambiar cerraduras ni colocar cerraduras nuevas en puertas exteriores.

11.19 No usar clavos, tachuelas, tornillos, ménsulas o tornillos pasadores en ninguna parte de la vivienda sin la autorización escrita de la SHA, excepto en el caso de un número razonable de ganchos para cuadros.

11.20 Avisar con anticipación a la SHA cuando el locatario deje la vivienda desocupada durante por lo menos una semana del calendario.

11.21 Actuar de manera cooperativa con los vecinos y con el personal de la SHA y no actuar ni hablar de manera abusiva o amenazadora hacia los vecinos o el personal de la SHA.

11.22 No exhibir, usar, ni poseer armas de fuego ilícitas (en funcionamiento o no) ni otras armas ilícitas u ofensivas en ninguna parte de la propiedad de la SHA.

11.23 Evitar incendios y no almacenar ni guardar materiales explosivos o inflamables en la urbanización o en la vivienda.

11.24 No obstruir las aceras, los pasajes, los ascensores o las escaleras, y usarlos únicamente para entrar o salir de la vivienda.

11.25 No colgar antenas de radio o televisión ni platos satelitales en ninguna parte de la vivienda o urbanización. De acuerdo con las normas de la "Comisión Federal de

Comunicaciones” (FCC), los platos satelitales están permitidos en áreas donde el locatario tiene uso exclusivo, por ejemplo, un balcón, una terraza o un patio.

11.26 No colocar letreros de ningún tipo adentro o alrededor de la urbanización, excepto los permitidos según las reglamentaciones de construcción pertinentes, y solo después de haber recibido una autorización escrita de la SHA.

11.27 No quitar letreros, folletos o anuncios colgados en la propiedad de la SHA.

11.28 No instalar, guardar, almacenar ni usar piscinas, independientemente del tamaño, sin autorización escrita de la SHA.

11.29 No criar, mantener, albergar ni hospedar a ningún animal de ninguna índole en la vivienda excepto de acuerdo con la política de mascotas de la SHA, salvo que una discapacidad verificada justificara la posesión de un animal asistente. Las mascotas de los huéspedes deben cumplir con la política de mascotas relativa al tipo de animal, tamaño y mantenimiento/cuidado.

11.30 Quitar todas las pertenencias que hayan quedado en la vivienda o urbanización cuando el locatario desocupe, abandone o entregue la vivienda. Las pertenencias que queden durante más de siete (7) días después de que el locatario desocupe la vivienda se considerarán abandonadas y la SHA procederá a desecharlas. Los gastos de desecho se le cobrarán al locatario.

11.31 Avisar rápidamente al “Departamento de Mantenimiento de la SHA” (*SHA Maintenance Department*) de toda necesidad conocida de reparaciones a la vivienda así como de toda condición de inseguridad o insalubridad conocida en las áreas comunes de la vivienda o en el terreno de la urbanización. Si el locatario no avisara de la necesidad de reparaciones de manera oportuna se considerará que ha contribuido a los daños ocurridos.

11.32 No cometer fraude en relación con cualquier programa federal de subsidios para las viviendas y no recibir subsidios para ocupar ninguna otra vivienda subsidiada por cualquier otro programa federal de subsidios para la vivienda durante el término del contrato.

11.33 Pagar puntualmente todas las facturas de servicios públicos por los servicios suministrados al locatario a través de una conexión directa con la empresa de servicios públicos y evitar la desconexión de los servicios públicos por incumplimiento del pago de dichos servicios.

11.34 Realizar por lo menos ocho (8) horas por mes de servicios comunitarios aceptables como lo especifica la SHA, por cada integrante del hogar, salvo que estuvieran exentos.

11.35 Quitar de la propiedad de la SHA todo vehículo motorizado sin licencia, no registrado, sin seguro o inoperante conforme a las normas de estacionamiento de la SHA. El locatario no

deberá conducir ni estacionar vehículos motorizados en ningún derecho de vía o carril para bomberos no diseñado específicamente para conducir o estacionar y que esté señalado por la SHA. Todo vehículo descrito anteriormente se extraerá de la propiedad de la SHA y el locatario deberá hacerse cargo de los gastos correspondientes. El locatario no deberá reparar automóviles, motocicletas, otros vehículos motorizados ni ninguna otra maquinaria pesada en ningún sitio de la propiedad de la SHA.

11.36 Quitar los vehículos de los estacionamientos para permitir a la SHA extraer la nieve durante los meses de invierno y durante los meses restantes para barrer.

11.37 No mantener la puerta abierta de los edificios para que entren visitas ni arrojar llaves o tarjetas de acceso por las ventanas a las visitas. El locatario deberá negar la entrada a la urbanización a toda visita que estuviera intoxicada o que fuera perturbadora para otros locatarios de la urbanización.

11.38 No usar parrillas a gas propano.

11.39 En el caso de que el locatario tuviera conocimiento de una notificación de exclusión de una persona de las instalaciones alquiladas o de la propiedad de la SHA, o en el caso de que a pedido de la SHA, el locatario hubiera eliminado del contrato de locación a un integrante del hogar, el incumplimiento del locatario de tomar todas las medidas necesarias para excluir a la persona de la vivienda...

11.40 Identificar a una persona como contacto en caso de emergencia o de que el locatario se volviera incapaz de cumplir con las disposiciones del contrato de locación.

11.41 Prevenir la formación de moho quitando la acumulación de humedad en la vivienda y avisando a la SHA de toda filtración o grieta en la vivienda que pudiera generar humedad o moho. El locatario es responsable de ventilar adecuadamente y renovar el aire en la vivienda.

12 FALLAS PELIGROSAS PARA LA VIDA, LA SALUD O LA SEGURIDAD

En el caso de que la vivienda se dañara hasta el punto de que se generaran condiciones peligrosas para la vida, la salud o la seguridad de los integrantes del hogar: (966.4 (h))

12.1 El locatario deberá avisar inmediatamente a la SHA acerca del daño. (966.4 (h)(1))

12.2 La SHA será responsable de reparar la vivienda. Si los integrantes del hogar o los huéspedes causaron el daño, el costo razonable de las reparaciones se le cobrará al locatario. (966.4 (h)(2))

12.3 La SHA deberá ofrecer al locatario una vivienda sustituta, si hubiese una disponible, si las reparaciones necesarias no pudieran efectuarse dentro de un tiempo razonable. (no está obligada a ofrecer al locatario una vivienda sustituta si los integrantes del hogar o los huéspedes causaron la situación peligrosa)? (966.4 (h)(3))

12.4 El locatario deberá aceptar la vivienda sustituta ofrecida por la SHA.

12.5 En el caso de que la SHA no pudiera hacer reparaciones y no hubiera alojamiento alternativo, deberá disminuirse el alquiler en proporción a la gravedad del daño y a la pérdida del valor como vivienda. No se disminuirá el alquiler si el locatario rechazara el alojamiento alternativo o si los integrantes del hogar o los huéspedes hubieran causado el daño. (966.4 (h)(4))

13 INSPECCIONES

13.1 La SHA inspeccionará la vivienda por lo menos una vez al año para verificar el mantenimiento necesario, los criterios de calidad de la vivienda, el cuidado de la vivienda y otros asuntos reglamentarios. El locatario recibirá un detalle escrito de los gastos, si correspondiera, por las reparaciones o el retiro de reformas no aprobadas en la vivienda. La SHA podrá realizar inspecciones periódicas o de seguimiento de la vivienda si tuviera motivos para creer que existe una condición antihigiénica o peligrosa, o si el locatario no ha podido o se ha negado a cooperar con una inspección, reparaciones de mantenimiento o control de plagas.

13.2 La SHA inspeccionará la vivienda antes de que el locatario la desocupe y le entregará al locatario un informe escrito de inspección. El locatario y/o un representante pueden estar presentes en dicha inspección, salvo que el locatario desocupara la vivienda sin avisar previamente a la SHA. (966.4 (i))

14 INGRESO A LAS INSTALACIONES DURANTE EL ALQUILER

14.1 Responsabilidades del locatario:

14.1.1 El locatario acuerda que se le permita a un agente autorizado, empleado o contratista de la SHA ingresar a la vivienda durante un horario razonable, es decir, desde las 7:30 a.m. hasta las 5:30 p.m. con el fin de realizar mantenimiento, hacer mejoras o reparaciones, inspeccionar la vivienda, o mostrar la vivienda para volver a alquilarla. (966.4 (fl)(1))

14.2 Responsabilidades de la SHA:

14.2.1 Cuando el locatario llame para solicitar mantenimiento en la vivienda, la SHA intentará proporcionar dicho mantenimiento dentro del horario razonable especificado anteriormente. Si el locatario no se encontrara en la vivienda cuando la SHA acudiera a realizar el mantenimiento, la solicitud de mantenimiento del locatario constituirá una autorización para ingresar.

14.2.2 La SHA deberá avisar por escrito al locatario con al menos 24 horas de anticipación de que la SHA tiene previsto ingresar en la vivienda. La SHA podrá ingresar solo en horarios razonables. (966.4 (j)(1))

14.2.3 La SHA podrá ingresar en la vivienda en cualquier momento sin previo aviso cuando haya motivos suficientes para creer que existe una emergencia. (966.4 (j)(2))

14.2.4 Si el locatario y ninguno de los integrantes del hogar se encontraran en la vivienda en el momento del ingreso, la SHA deberá dejar en la vivienda una nota escrita donde se especifique la fecha, la hora y el propósito del ingreso antes de retirarse de la vivienda. (966.4 (j)(3))

15 PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A LAS NOTIFICACIONES

15.1 Las notificaciones a la SHA deberán realizarse por escrito y enviarse por servicio de correos prioritario a la oficina administrativa o a la oficina central de la SHA, o entregarse personalmente en dichos sitios. (966.4 (k)(1)(ii))

15.2 Las notificaciones al locatario deberán realizarse por escrito y entregarse al locatario o a cualquier otro integrante del hogar, o enviarse por servicio de correos prioritario. (966.4 (k)(1)(i))

16 RESCISIÓN O TÉRMINO DEL CONTRATO DE LOCACIÓN

Al rescindir el contrato de locación, se seguirán los siguientes procedimientos:

16.1 El locatario puede rescindir este contrato de locación avisando por escrito con siete (7) días de anticipación a la SHA. El locatario deberá dejar la vivienda limpia y en buenas condiciones como la recibió al comienzo del alquiler, aceptándose su desgaste por uso, y devolver todas las llaves a la SHA. Todos los integrantes del hogar y otros ocupantes deberán abandonar la vivienda completamente antes de que finalice el periodo de notificación.

16.2 Ante la rescisión del contrato, el desalojo por parte de la SHA, el abandono de la vivienda o el traslado de los integrantes del hogar a otra vivienda, el locatario deberá retirar todas las pertenencias que hubiesen quedado en la vivienda. El locatario será responsable de pagar los gastos de mudanza. Las pertenencias que se dejaran durante más de siete días y no se reclamaran se considerarán abandonadas y la SHA podrá desecharlas quedando exenta de responsabilidad. Los gastos resultantes de desechar las pertenencias se le cobrarán al locatario.

16.3 En el caso de los desalojos realizados por un alguacil, los gastos de almacenamiento de pertenencias abandonadas en la vivienda se le cobrarán al locatario. Los elementos extraídos por el alguacil se almacenarán de acuerdo con las leyes estatales.

16.4 Si, por cualquier motivo, el locatario que ha firmado el contrato de locación dejara de residir en la vivienda, el contrato de locación quedará sin efecto. El resto de los integrantes del hogar pueden continuar ocupando la vivienda siempre y cuando un integrante adulto del hogar cualificado y responsable firmara un nuevo contrato de locación con la SHA.

16.5 La SHA puede rescindir el contrato de locación por: (966.4 (0)(2))

16.5.1 La violación grave o reiterada de términos materiales del contrato de locación, incluidas, entre otras cosas, el incumplimiento de pago del alquiler o de otros pagos cuando correspondiera y/o el incumplimiento de las obligaciones del locatario, como se especifica en la sección 11. (966.4 (0(2)))

16.5.2 Otra justificación suficiente, por ejemplo: (966.4 (0(2)))

- Actividad delictiva o abuso de alcohol dentro o fuera de las instalaciones de la SHA.

- Descubrimiento, después de la admisión, de hechos que demostraban que el locatario era inelegible.

- Descubrimiento de declaraciones materiales falsas o fraude por parte del locatario en conexión con una solicitud de subsidios o con la reevaluación de los ingresos.

- Incumplimiento de un integrante del hogar con las exigencias de servicio comunitario. (966.4 (0(2)))

- Incumplimiento de firmar un contrato de locación, una enmienda de un contrato de locación o un apéndice de un contrato de locación que contenga disposiciones del contrato de locación autorizadas por el “Departamento de Vivienda y Urbanismo” o exigidas por reglamentaciones o leyes pertinentes; incumplimiento de firmar las disposiciones del contrato de locación exigidas por cambios en la cantidad de integrantes del hogar del locatario o modificaciones en sus ingresos.

16.6 La SHA deberá avisar por escrito de la rescisión propuesta del contrato de locación y el locatario deberá desocupar la vivienda dentro de los siguientes plazos:

16.6.1 14 días en caso de incumplimiento de pago del alquiler;

16.6.2 Un tiempo razonable, que no supere los 30 días, teniendo en cuenta la gravedad de la situación cuando la salud o la seguridad de otros locatarios o del personal de la SHA se viera amenazada, según las leyes estatales pertinentes;

16.6.3 Treinta días en cualquier otro caso. (966.4 (l)(3)(i)(A),(B),(C))

16.7 La notificación de rescisión

16.7.1 La notificación de rescisión enviada al locatario deberá establecer los motivos específicos de la rescisión, deberá informar al locatario de su derecho a hacer una replica si lo deseara, y de su derecho a examinar los documentos de la SHA directamente relevantes para la rescisión o desalojo. (966.4 (f)(3)(H))

16.7.2 Cuando la SHA esté obligada a ofrecer al locatario la oportunidad de una audiencia de reclamo, la notificación también deberá informar al locatario del derecho a solicitar dicha audiencia de acuerdo con el procedimiento de reclamo de la SHA, salvo que en una notificación anterior se le hubiera informado al locatario de este derecho. (966.4 (l)(3)(U))

16.7.3 Toda notificación de desalojo exigida por las leyes locales o estatales puede combinarse, o hacerse efectiva en forma conjunta, con la notificación de rescisión del contrato de locación de esta sección. (966.4(l)(3)(iH)) La notificación de desalojo debe estar por escrito y

especificar que si el locatario no desaloja la vivienda dentro del periodo pertinente, se iniciarán acciones legales contra el locatario. Además es posible que se le exija al locatario pagar las costas judiciales y los honorarios del abogado.

16.7.4 Cuando la SHA esté obligada a ofrecer al locatario la oportunidad de una audiencia de reclamo relativa a la rescisión del contrato conforme al procedimiento de queja de la SHA, el alquiler no se rescindirá (incluso si la notificación de desalojo hubiera vencido conforme a las leyes federales o estatales) hasta que haya vencido el plazo para solicitar una audiencia, o hasta que el procedimiento de reclamo se haya completado, en caso de solicitarse una audiencia. (966.4 (l)(3)(iv))

16.7.5 Cuando la SHA no estuviera obligada a ofrecer al locatario la oportunidad de una audiencia conforme al procedimiento de queja y la SHA hubiera decidido excluir dicho reclamo del procedimiento de quejas de la SHA, la notificación de rescisión del contrato de locación deberá:

- Especificar que el locatario no tiene derecho a una audiencia de reclamo al momento de la rescisión;
- Especificar el procedimiento de desalojo judicial que utilizará la SHA para el desalojo y establecer que el “Departamento de Vivienda y Urbanismo” ha determinado que este procedimiento de desalojo ofrezca la oportunidad de una audiencia en un tribunal que contenga los elementos básicos de un proceso justo con todas las garantías conforme a las reglamentaciones del “Departamento de Vivienda y Urbanismo”; y
- Especificar si el desalojo es debido a una actividad delictiva o peligrosa que amenaza la salud o la seguridad de los residentes o del personal, o debido a una actividad delictiva relacionada con las drogas. (966.4 (l)(3)(v))

16.7.6 La SHA puede desalojar al locatario de la vivienda solo iniciando acciones legales. (966.4 (l)(4)(d))

16.8 A la hora de decidir el desalojo por una actividad delictiva o peligrosa, la SHA tendrá la discreción de tener en cuenta (o no tener en cuenta) todas las circunstancias del caso, por ejemplo, la gravedad de la infracción, el grado de participación o conocimiento de los integrantes de la familia y los efectos que el desalojo podría tener en los familiares no implicados en la actividad prohibida y en los vecinos de los familiares. En ciertos casos, la SHA puede permitir que el resto de los familiares continúen ocupando la vivienda y puede imponer una condición de que los familiares que participaron en la actividad prohibida no residan en la vivienda ni la visiten. La SHA puede exigir a un familiar que haya participado en el consumo ilícito de drogas o en el abuso de alcohol que presente comprobantes confiables de la culminación satisfactoria de un programa de tratamiento como condición para permitirle residir en la vivienda. El locatario será responsable de todas las obligaciones del contrato de alquiler, incluido el pago del alquiler, si él/ella participara en un programa de tratamiento fuera de la vivienda. (966.4 (0(s)))

17 NORMAS DE LIMPIEZA DEL LOCATARIO

El locatario está obligado a acatar las normas uniformes de limpieza establecidas a continuación:

17.1 Dentro del departamento — GENERAL

17.1.1 Paredes: limpias, sin suciedad, grasa, agujeros, telarañas ni marcas de dedos;

17.1.2 Pisos: limpios, despejados, secos y sin peligros;

17.1.3 Cielo raso: limpio y sin telarañas;

17.1.4 Ventanas: limpias y no clausuradas con clavos. Las persianas deben estar intactas;

17.1.5 Carpintería: limpia, sin polvo, cortes ni rayas;

17.1.6 Puertas: limpias, sin grasa ni macas de dedos. Los topes deben estar en su lugar;

17.1.7 Elementos de calefacción: sin polvo y con el acceso despejado;

17.1.8 Basura: desechada adecuadamente y no dejada en la vivienda ni en áreas comunes;

17.1.9 La vivienda no debe tener plagas de roedores ni insectos.

17.2 Dentro del Departamento — COCINA

17.2.1 Cocina: limpia y sin alimentos ni grasa;

17.2.2 Refrigerador: limpio. La puerta del congelador debe cerrar correctamente y el congelador no debe tener más de una pulgada de hielo;

17.2.3 Alacenas: limpias y ordenadas. Las superficies de las alacenas y de la mesada no deben tener grasa ni alimentos derramados. Las alacenas no deben estar sobrecargadas. Debajo del fregadero deberán guardarse solo objetos pequeños o livianos para facilitar el acceso en caso de reparaciones;

17.2.4 Extractor de aire: sin grasa ni polvo;

17.2.5 Fregadero: limpio, sin grasa ni basura. Los platos sucios deben lavarse y guardarse oportunamente;

17.2.6 Despensas: limpias y prolijas sin alimentos derramados;

17.2.7 Basura/Desperdicios: en un recipiente cubierto hasta llevarla al área de desecho.

17.3 Dentro del departamento — BAÑO

17.3.1 Inodoro y depósito: limpios y sin olor;

17.3.2 Bañera y ducha: limpias y sin demasiado moho y hongos. Cuando correspondiera, las cortinas de baño deben estar colocadas y tener el largo adecuado;

17.3.3 Fregadero: limpio;

17.3.4 Extractores de aire: sin polvo;

17.3.5 Piso: limpio y seco.

17.4 Dentro del departamento — ESPACIOS DE GUARDADO

17.4.1 Armario de ropa de cama: limpio y prolijo;

17.4.2 Otros armarios: limpios y prolijos;

17.4.3 Otros espacios de guardado: limpios, prolijos y sin peligros.

17.5 Fuera del departamento

Las siguientes normas corresponden solamente a urbanizaciones familiares y aisladas; algunas normas corresponden solamente cuando el área especificada es para uso exclusivo del locatario:

- 17.5.1 Jardines: pasto cortado y sin basura, desechos ni automóviles abandonados;
- 17.5.2 Porches (principal y trasero): limpios y sin obstáculos. Todo objeto almacenado en el porche no deberá impedir el acceso a la vivienda;
- 17.5.3 Escalones (principales y traseros): limpios y sin obstáculos;
- 17.5.4 Aceras: limpias y sin obstáculos;
- 17.5.5 Contrapuertas: limpias, con el vidrio o mosquitero intactos;
- 17.5.6 Estacionamiento: sin automóviles abandonados. No deberán realizarse reparaciones de automóviles en los estacionamientos;
- 17.5.7 Pasillos: limpios y sin obstáculos;
- 17.5.8 Pozos de escaleras: limpios y despejados;
- 17.5.9 Áreas de lavado de ropa: limpias y prolijas. Quitar las pelusas de las secadoras después de usarlas;
- 17.5.10 Cuarto multiuso: sin desechos, partes de vehículos motorizados ni materiales inflamables;
- 17.5.11 Senderos: Sin nieve ni hielo;
- 17.5.12 Paredes: sin grafiti.

18 RENUNCIA

Ningún retraso u omisión de la SHA en el ejercicio de cualquier derecho especificado en el contrato de locación así como ningún ejercicio parcial o único de dicho derecho deberá constituir una renuncia (posterior o futura) a dicho derecho o a otro.

19 OTROS ASPECTOS

19.1 Si se descubre que alguna disposición del contrato de locación es nula, inaplicable o ilícita, las disposiciones restantes seguirán vigentes.

19.2 El locatario es responsable de proteger y asegurar los bienes personales.

19.3 El locatario garantiza que todas las declaraciones y manifestaciones realizadas en la solicitud de vivienda de la SHA son verdaderas. Las declaraciones falsas o tergiversaciones realizadas en la solicitud o durante el proceso de determinación del alquiler constituirán motivo de desalojo.

19.4 Ni la SHA ni ninguno de sus empleados ha hecho declaraciones aparte de las contenidas en el contrato de locación.

19.5 El contrato de locación, las enmiendas y todos los documentos incorporados por referencia constituyen la totalidad del acuerdo entre las partes.

AL FIRMAR ESTE CONTRATO DE LOCACIÓN, EL LOCATARIO CERTIFICA QUE:

El locatario ha leído, o alguien le ha leído o explicado este contrato de locación, y el locatario

comprende el contrato de locación y además acuerda quedar obligado por las disposiciones y condiciones establecidas en el mismo.

SECRETARÍA DE VIVIENDA DE SPRINGFIELD (SHA)

LOCATARIO

Nombre en letra y cargo

Nombre en letra

Firma

Firma

Fecha: 1 de Julio de 2014

Fecha: 1 de julio de 2014