



CONTRATO DE ALQUILER DE VIVIENDA PÚBLICA

ESTE CONTRATO DE ALQUILER (llamado el 'Alquiler') es entre la Agencia de Viviendas Homes for Good y los Residentes mencionados abajo (llamados 'Residentes'), y entra en vigencia a partir del «Effective_Date».

Todos los miembros del grupo familiar mayores de 18 años deberán ejecutar el contrato de alquiler.

Nombre	Relación	Fecha de nacimiento
«Member1_Name»	Cabeza de familia	«Member_1_Birthdate»
«Member_2_Name»	«Member_2_Relation»	«Member_2_Birthdate»
«Member_3_Name»	«Member_3_Relation»	«Member_3_Birthdate»
«Member_4_Name»	«Member_4_Relation»	«Member_4_Birthdate»
«Member_5_Name»	«Member_5_Relation»	«Member_5_Birthdate»
«Member_6_Name»	«Member_6_Relation»	«Member_6_Birthdate»
«Member_7_Name»	«Member_7_Relation»	«Member_7_Birthdate»

1. Descripción de las Partes e Instalaciones

(a) Homes for Good, usando la información dada por el Residente sobre los ingresos, la composición familiar y las necesidades, arrienda al Residente la unidad de vivienda para no fumadores (llamada "unidad"), situada en «Unit_Address», «Unit_City», «Unit_State» «Unit_Zip», para ser ocupada exclusivamente como residencia privada por el grupo familiar del Residente.

Las instalaciones **deben ocuparse** como la **única** residencia del Residente.

Cualquier adición a los miembros del grupo familiar nombrados en el contrato de alquiler, incluyendo los asistentes que viven en la casa y los niños en crianza temporal, debe ser aprobado, por adelantado, por escrito, por Homes for Good. Dicha aprobación se dará solo si un miembro residente propuesto pasa los criterios de selección de Homes for Good. El residente acepta esperar la aprobación de Homes for Good antes de permitir que otras personas se muden a la unidad. El incumplimiento del Residente de esta disposición es una violación material de los términos del contrato de alquiler, por lo que Homes for Good puede rescindir el contrato.

(b) El residente deberá reportar de inmediato la remoción, partida o supresión (por cualquier motivo) de cualquiera de los miembros del grupo familiar nombrados en el contrato de alquiler.

2. Definiciones de términos

(a) Alquiler fijo: El alquiler fijo se basa en el alquiler de mercado cobrado por unidades comparables en el mercado de alquiler privado sin asistencia. Es igual al alquiler calculado por el que Homes for Good podría alquilar rápidamente la unidad de vivienda pública después de la preparación para la ocupación.

(b) HUD: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.

(c) Alquiler del inquilino: La cantidad pagadera mensualmente por el Residente como alquiler a Homes for Good

(d) Pago total del inquilino (TTP): Es el más alto de:

(1) 30 por ciento (30 %) del ingreso mensual ajustado del grupo familiar del Residente; o

(2) 10 por ciento (10 %) del ingreso mensual bruto del grupo familiar del Residente.

(e) Asignación de servicios públicos: La cantidad igual al cálculo del costo mensual de un consumo razonable de servicios públicos de un grupo familiar con modestas, coherente con los requisitos de un entorno de vida



- (f) Reembolso por servicios públicos: Las cantidades, si las hubiere, por las que la asignación de servicios excede el pago total del inquilino que le corresponde al Residente. (Esta definición no se usa si se paga una renta fija).

3. Alquiler y cantidad del alquiler

- (a) El plazo del alquiler será de 1 año. A menos que se modifique o rescinda de otro modo, el contrato de alquiler se renovará automáticamente por períodos sucesivos de 1 año. El residente asume la posesión de la unidad de vivienda para ocupación y alquiler a partir de «Move_In».
- (b) El alquiler inicial para el período mencionado en el formulario de Registro de contabilidad.
- (c) A partir de entonces, la cantidad de alquiler de **\$«Tenant_Rent».00** por mes vencerá y será pagadero el primer (1^{er}) día de cada mes, sin cobro ni facturación, y será moroso después del 7.º día del mes. Se puede hacer un cargo por mora de **\$50.00** por el alquiler pagado después del día 7 del mes.
- (d) El alquiler fijo se actualiza anualmente de acuerdo con la reglamentación de HUD. Consulte el Programa de asignación de servicios públicos y alquiler fijo de viviendas públicas adjunto. El residente puede optar por pagar un alquiler fijo o un alquiler basado en los ingresos. Salvo que lo disponga HUD, no se dará esta opción a los residentes más de una vez al año.
- (e) La cantidad del alquiler establecido permanecerá vigente a menos que Homes for Good lo ajuste, y será determinado por Homes for Good de acuerdo con el reglamento de HUD y la política de Homes for Good.
- (f) Cuando Homes for Good cambie la cantidad del Pago total del inquilino, el Alquiler del inquilino o el Reembolso de servicios públicos, Homes for Good notificará por escrito al Residente. En el aviso se hará constar la nueva cantidad, la fecha a partir de la que aplica y que el Residente podrá pedir una explicación de cómo se calcula esa cantidad. El residente también puede presentar una queja de acuerdo con la Política de quejas formales para viviendas públicas de Homes for Good.

4. Otros cargos

El residente es responsable del pago de los cargos que no sean el alquiler:

- (a) **Mantenimiento**: el costo de los servicios o reparaciones a la unidad de vivienda, áreas compartidas o terrenos más allá del desgaste normal. Se le cobrará al Residente el costo de los servicios o reparaciones, de acuerdo con el Programa de cargos de mantenimiento o según el costo real de Homes for Good por la mano de obra y el material necesario para completar el trabajo.
- (b) **Exceso de cargos por servicios públicos**: Cualquier cargo de servicios públicos que supere la asignación estándar cuando Homes for Good preste los servicios públicos puede facturarse al residente por el consumo en exceso de servicios públicos (electricidad, gas natural, agua, alcantarillado o recolección de basura).
- (c) **Cargos por retraso**: un cargo de \$25.00 por alquiler pagado después del día 7 del mes.
- (d) **Cargo por fondos insuficientes (NSF)**: Homes for Good evaluará un cargo de acuerdo con la Lista de cargos adjunta.
- (e) Los pagos recibidos del Residente se aplicarán en el siguiente orden:
- (1) Alquiler pendiente de períodos de alquiler anteriores;
 - (2) Alquiler del período de alquiler actual;
 - (3) Cargos por servicios públicos o servicios diversos;
 - (4) Pagos de alquiler atrasados
 - (5) Tarifas o cargos adeudados por el inquilino según ORS 90.302 u otras tarifas o cargos relacionados con reclamos por daños u otros reclamos contra el inquilino.
- (f) **Costos judiciales**: si Homes for Good presenta una solicitud de desahucio ante el tribunal, se cargará al Residente el costo de los trámites judiciales y la entrega de documentos. Homes for Good puede, a su discreción, hacer un cargo por cualquier cantidad que le fue impuesta a Homes for Good por acción del tribunal o por aplicación de la ley.
- (g) Homes for Good dará un aviso por escrito de la cantidad de los cargos no relacionados con el alquiler. Los cargos vencen y son pagaderos dentro de los 14 días posteriores a que el Residente reciba el aviso por escrito de Homes for Good. La fecha de recepción se fijará 3 días a partir de la fecha de envío del aviso. La falta de pago de los cargos que no son de alquiler es una infracción y motivo para la rescisión del contrato de alquiler.

5. Lugar de pago

El alquiler y otros cargos se pagarán por correo o en persona en 100 West 13th Avenue, Eugene, Oregón, y se pagarán con cheque u orden de pago, o el residente puede optar por pagar mediante retiro automático de la cuenta bancaria del residente. Homes for Good puede exigir que un Residente al que se le haya devuelto un cheque por fondos insuficientes pague solo con cheque de caja u orden de pago, o puede rescindir los arreglos de pago automático si el Residente tiene débitos repetidos que la institución financiera no acepta.

6. Depósito de seguridad

- (a) Responsabilidades del Residente: El Residente acuerda pagar **\$«SD_Deposit».00** de depósito de seguridad.
- (b) Responsabilidades de House for Good: Homes for Good usará el depósito de seguridad solo al finalizar el contrato de alquiler:
- (1) Para pagar el costo de cualquier alquiler u otros cargos adeudados por el Residente.
 - (2) Para pagar el costo de limpieza o reparación de cualquier daño intencional, accidental o negligente a la unidad de vivienda causado por el Residente, miembros del grupo familiar o invitados más allá del desgaste normal.
- (c) El depósito de seguridad no se usará para pagar el alquiler u otros cargos mientras el Residente ocupe la unidad de vivienda. No se hará ningún reembolso del depósito de seguridad hasta que el Residente haya desalojado y Homes for Good haya inspeccionado la unidad de vivienda.
- (d) Homes for Good dará cuenta del depósito de seguridad dentro de los 31 días posteriores a la recepción de la posesión de la unidad. Homes for Good se compromete a devolver el depósito de seguridad al Residente al desalojar, menos los costos indicados arriba. Homes for Good le dará al Residente una declaración por escrito de los costos por daños y perjuicios u otros cargos deducidos del depósito de seguridad. Si el Residente no da a Homes for Good una dirección de reenvío, Homes for Good enviará por correo el registro contable del depósito de seguridad, junto con cualquier reembolso, si corresponde, a la última dirección conocida del Residente (dirección de la unidad).

7. Servicios públicos y electrodomésticos

- (a) Homes for Good suministrará los servicios públicos indicados en la tabla de abajo como parte de la renta del inmueble:

Parkview Terrace	Todos los servicios públicos, incluyendo electricidad, agua, alcantarillado y recolección de basura.
Laurelwood Homes, McKenzie Village, Pengra Court, Maplewood Meadows, Lindeborg Place, Veneta Villa, Lugares dispersos de Veneta Villa, Cresview Terrace, Riverview Terrace	Agua, alcantarillado y recolección de basura únicamente.

- (b) El Residente será responsable de establecer y mantener los servicios públicos indicados en la tabla abajo, y debe verificar que el servicio se haya establecido a nombre del Residente antes de ejecutar este contrato de alquiler:

Cresview Terrace	Electricidad y gas natural.
Laurelwood Homes, McKenzie Village, Pengra Court, Maplewood Meadows, Lindeborg Place, Veneta Villa, Lugares dispersos de Veneta Villa, Riverview Terrace	Electricidad.

También se exige que el Residente opere y mantenga los servicios públicos de tal manera que evite daños a la unidad causados por (incluyendo, entre otros): congelación de tuberías de agua, o crecimiento de moho u hongos debido a calefacción o ventilación insuficiente en la unidad.

- (c) Homes for Good no será responsable por ninguna falla en el servicio público fuera de su control.
- (d) Homes for Good le dará una cocina/horno y un refrigerador. Si la unidad de vivienda está equipada con una conexión para lavadora/secadora, el Residente puede instalar una lavadora o secadora provista por el Residente sin permiso previo. Otros electrodomésticos importantes (por ejemplo, aire acondicionado, congelador, etc.) pueden instalarse y operarse solo con la aprobación previa por escrito de Homes for Good.

- (e) Si el Residente vive en un desarrollo donde Homes for Good no proporciona electricidad, gas natural, agua, alcantarillado o recolección de basura, se establecerá una asignación de servicios públicos para los servicios públicos pagados por el Residente según el tamaño y el tipo de unidad de vivienda. Si la asignación de servicios públicos excede el Pago total del inquilino (TTP), Homes for Good pagará al proveedor de servicios públicos un reembolso de servicios públicos para la casa del Residente igual a la cantidad que la asignación de servicios públicos excede el TTP cada mes. Homes for Good puede cambiar la cantidad de la asignación de servicios públicos durante el plazo del contrato de alquiler, y le dará al Residente un aviso por escrito con 60 días de anticipación sobre la cantidad revisada. Si la factura de servicios públicos real del Residente excede el reembolso de servicios públicos, el Residente será responsable de pagar los cargos en exceso al proveedor de servicios públicos. Si esto se aplica a usted, Homes for Good pagará al proveedor de servicios públicos un reembolso de servicios públicos cada mes. El alquiler fijo se actualiza anualmente de acuerdo con la reglamentación de HUD. Consulte el programa adjunto de asignación de servicios públicos y alquiler fijo de vivienda pública. Esta cantidad se prorrateará en los meses de entrada y salida.
- (f) El Residente acepta no desperdiciar los servicios públicos provistos por Homes for Good y cumplir cualquier ley, reglamentación o directriz aplicable de cualquier entidad gubernamental que regule los servicios públicos o los combustibles. El Residente también acepta cumplir cualquier ordenanza local o normas de la comunidad que restrinjan o prohíban el uso de calentadores de espacio en unidades de viviendas múltiples.
- (g) El Residente acepta pagar puntualmente las facturas de servicios públicos suministrados al Residente mediante una conexión directa con la compañía de servicios públicos, y evitar la desconexión del servicio de dichos servicios públicos, hasta que se devuelva la posesión de la unidad a Homes for Good. El Residente también acepta notificar a Homes for Good de inmediato sobre cualquier rescisión, interrupción o cambio en el estado de facturación o pago de cualquier servicio público prestado a la unidad.
- (h) El hecho de que el Residente no mantenga el servicio público en la unidad, o las acciones o inacciones que causen que el servicio público del Residente en la unidad se facture a Homes for Good son una infracción a este contrato de alquiler.

8. Términos y condiciones

Los siguientes términos y condiciones de ocupación forman parte del contrato de alquiler:

- (a) Uso y ocupación de la vivienda: el Residente tendrá derecho al uso y ocupación exclusivos de la unidad de vivienda para el Residente y otros miembros del grupo familiar mencionados en el contrato de alquiler.
- (b) Capacidad para cumplir los términos del alquiler: si, durante el plazo de este alquiler el Residente, debido a una discapacidad física o mental, ya no puede cumplir las disposiciones materiales de este contrato de alquiler, y Homes for Good no puede hacer ningún ajuste razonable que le permita al Residente cumplir el contrato de alquiler, Homes for Good o el Residente dará el aviso necesario y el Residente se mudará de la unidad de vivienda. En el momento del ingreso, el Residente debe identificar a las personas a contactar si no puede cumplir los términos del contrato de alquiler.
- (c) Redeterminación de Renta, Tamaño de Vivienda y Elegibilidad. La cantidad del alquiler fijado en el contrato de alquiler vence cada mes hasta que se modifique como se describe abajo:
 - (1) El estatus del Residente debe ser reexaminado cada año. (Los residentes que paguen Alquiler fijo deberán tener sus ingresos reexaminados cada tres años, y la composición de su grupo familiar deberá ser reexaminada anualmente). En la recertificación anual, cada miembro del grupo familiar residente de 18 años o más deberá presentar una verificación de su estado de exención o el cumplimiento del requisito de HUD de completar 96 horas de servicio comunitario por año.
 - (2) El residente acepta dar a Homes for Good información precisa y verificable sobre la composición de la familia; cantidad y fuentes de ingresos de todos los familiares; activos; gastos deducibles; actividades de servicio comunitario; e información relacionada necesaria para determinar la elegibilidad y el alquiler. No presentar dicha información es una infracción grave de los términos del contrato de alquiler y puede causar que Homes for Good rescinda el contrato de alquiler.
 - (3) El residente acepta cumplir las solicitudes de verificación de Homes for Good firmando comunicados para fuentes de terceros, presentando documentos para su revisión o entregando otras formas adecuadas de verificación. Homes for Good notificará al Residente qué acciones debe tomar el Residente y la fecha en la que se debe tomar dicha acción. Homes for Good puede exigir que el Residente presente información personal o comercial sobre los ingresos

del Residente o de los miembros del grupo familiar (declaraciones de impuestos, autorización de trasuntos de declaraciones de impuestos o documentos relacionados). Esta información se usará para determinar la cantidad del Pago total del inquilino y el Alquiler del inquilino, y si el tamaño de la vivienda es adecuado para las necesidades del Residente.

- (4) Los cambios en los ingresos de más de \$ 200.00 por mes o los cambios en la composición de la familia deben reportarse dentro de los 14 días posteriores a la ocurrencia. Si no se presenta a tiempo, puede resultar en un cargo de alquiler retroactivo.
- (5) El alquiler no cambiará entre reexámenes regulares **a menos que:**
 - (A) El residente pida y reciba una disminución provisional en el alquiler. (Si se concede una reducción, el Residente debe reportar cualquier cambio que pueda exigir un aumento en el alquiler dentro de los 14 días posteriores a la ocurrencia, y estará sujeto a un aumento en el alquiler).
 - (B) El residente haya tergiversado ingresos, activos o gastos.
 - (C) Las fórmulas o procedimientos de alquiler se modifiquen por ley o reglamentación federal.
 - (D) El residente sea elegible para la omisión de ingreso por trabajo (EID) o pida un aumento en el alquiler.
- (6) Se notificará al residente por escrito de cualquier ajuste de alquiler. El aviso establecerá la fecha de entrada en vigor del ajuste del alquiler:
 - (A) Una reducción de la renta entrará en vigencia el primer día del mes siguiente al cambio de circunstancias reportado y verificado. Con excepción de la terminación del empleo, la disminución de los ingresos debe haber durado 30 días o más.
 - (B) El aumento entrará en vigencia el primer día del mes siguiente a un aviso de al menos 30 días (más 3 días si se envía por correo).
 - (C) La tergiversación, la falta de notificación oportuna de un cambio en la composición de la familia, un aumento en los ingresos o cualquier otra circunstancia, dará como resultado un aumento en el alquiler, retroactivo al primer día del mes siguiente al mes en que ocurrió la tergiversación.

(d) Traslados

- (1) El Residente entiende y acepta que si Homes for Good determina que el tamaño o el diseño de la unidad de vivienda ya no es apropiado, o si Homes for Good determina que es necesario rehabilitar o demoler la unidad actual del Residente, es posible que se le pida al Residente que se mude cuando una unidad esté disponible.

Homes for Good enviará al Residente un aviso por escrito con al menos 30 días de anticipación, y el Residente acepta un nuevo contrato de alquiler para una unidad de vivienda diferente del tamaño o diseño apropiado. El residente deberá mudarse a la unidad de vivienda asignada por Homes for Good, y deberá desalojar su unidad anterior dentro de los 14 días posteriores a la firma del contrato de alquiler de su nueva unidad.

- (2) El residente tendrá 1 día para trasladar sus pertenencias a su nueva unidad y para entregar la posesión de su unidad anterior sin que se acumule renta en su nueva unidad. Después de un día, el alquiler se acumulará en ambas unidades, y el Residente seguirá siendo responsable del alquiler de su unidad anterior hasta que el Residente entregue la posesión de su unidad anterior.
- (3) Si el Residente se niega a mudarse después de que se le haya dado el aviso adecuado, o si el Residente no entrega la posesión de su unidad anterior dentro de los 14 días posteriores a la fecha de entrada en vigor del contrato de alquiler de su nueva unidad, Homes for Good puede rescindir este contrato de alquiler.

9. Obligaciones de Homes for Good

Homes For Good está obligado a:

- (a) mantener la unidad de vivienda y el complejo en condiciones decentes, seguras y sanitarias;
- (b) cumplir las reglamentaciones de HUD que afectan materialmente la salud y la seguridad;
- (c) hacer las reparaciones necesarias a la unidad de vivienda;

- (d) mantener el edificio, las instalaciones y las áreas compartidas del proyecto, que de otro modo no se asignarían al Residente para su mantenimiento y conservación, en condiciones limpias y seguras;
- (e) mantener en buenas condiciones de funcionamiento y seguridad las instalaciones y aparatos eléctricos, plomería, sanitarios, calefacción, ventilación y otros, incluyendo los ascensores;
- (f) prestar y mantener receptáculos e instalaciones apropiados (excepto para el uso exclusivo de una familia Residente individual) para el depósito de basura, desperdicios y otros desechos recogidos de las instalaciones por el Residente según lo exige este contrato de alquiler;
- (g) suministrar agua corriente y cantidades razonables de agua caliente y calor en las épocas apropiadas del año de acuerdo con las costumbres y usos locales, excepto cuando no se exija que el edificio que incluye la unidad de vivienda esté equipado para ese propósito, o donde el calor o el agua caliente son generados por una instalación bajo el control exclusivo del Residente y suministrados por una conexión de servicios públicos directa;
- (h) notificar al Residente los motivos específicos de cualquier acción adversa propuesta que Homes for Good tome contra el Residente.

10. Obligaciones del residente

El Residente está obligado a:

- (a) no ceder el alquiler ni subalquilar la unidad de vivienda. El residente debe ocupar la unidad como su única residencia principal dentro de los 14 días posteriores a la ejecución del contrato de alquiler y la toma de posesión de la unidad;
- (b) usar la unidad únicamente como vivienda privada para el Residente y el grupo familiar del Residente, como se identifica en el Contrato de Alquiler, y no usar ni permitir su uso para ningún otro propósito;
- (c) cumplir las reglamentaciones necesarias y razonables establecidas por Homes for Good para el beneficio y bienestar de la Vivienda Pública y sus Residentes. Estas reglamentaciones se publicarán de manera visible en la oficina de Vivienda Pública y se incorporarán por referencia en este Contrato de Alquiler. Las infracciones a dichos reglamentos constituyen una infracción al Contrato de Alquiler. Estas reglamentaciones incluyen las Normas de la comunidad de viviendas de apoyo y la Política de mascotas de viviendas de apoyo (adjuntas a este contrato de alquiler), y cualquier reglamentación contenida en la Política de ingreso y ocupación continua de Homes for Good;
- (d) cumplir los requisitos de los códigos de construcción o vivienda estatales y locales aplicables, que afecten materialmente la salud o la seguridad del Residente y del grupo familiar;
- (e) mantener la unidad de vivienda y otras áreas que puedan ser asignadas al Residente para uso exclusivo en condiciones limpias y seguras;
- (f) usar solo de manera razonable todas las instalaciones y equipos eléctricos, sanitarios, de calefacción, ventilación, aire acondicionado y otros, incluyendo los ascensores;
- (g) abstenerse, y que los miembros del grupo familiar e invitados se abstengan de destruir, desfigurar, dañar o quitar cualquier parte de la unidad de vivienda o complejo;
- (h) mantener todas las propiedades de Homes for Good en condiciones decentes, seguras y sanitarias;
- (i) pagar cargos razonables por la reparación de daños a la unidad de vivienda, edificios del complejo, instalaciones o áreas compartidas causados por el Residente, miembros del grupo familiar o invitados;
- (j) actuar y hacer que los miembros del grupo familiar o invitados actúen de una manera que no perturbe el disfrute pacífico de las instalaciones de otros residentes;
- (k) garantizar que el Residente, los miembros del grupo familiar, los invitados u otra persona bajo el control del Residente no participen en:
 - (1) cualquier actividad delictiva o de otro tipo que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones de otros residentes o empleados de Homes for Good, o;
 - (2) cualquier actividad delictiva relacionada con drogas (posesión, fabricación, venta, distribución o uso ilegal de una sustancia controlada; o la posesión, con la intención de fabricar, vender, distribuir o usar una sustancia controlada) dentro o fuera de las instalaciones.

Cualquier actividad delictiva que infrinja este contrato de alquiler será causa de rescisión del contrato de alquiler;

- (l) Política de no fumar: la política de Homes for Good es que no se debe fumar en la unidad de vivienda;

- (m) abstenerse y hacer que los miembros del grupo familiar del Residente se abstengan de tener, mantener, albergar u hospedar a cualquier animal en la unidad de vivienda, excepto de acuerdo con la Política y Normas sobre Mascotas de Homes for Good (incluyendo los animales de servicio/asistencia y de compañía);
- (n) quitar cualquier propiedad personal que quede en la propiedad de Homes for Good cuando el Residente desaloje la unidad de vivienda. Homes for Good dispondrá de la propiedad considerada abandonada según la Ley de Propietarios e Inquilinos de Oregón, y los costos de eliminación se aplicarán contra el Residente anterior;
- (o) tener cuidado razonable para mantener la unidad de vivienda en condiciones para garantizar los estándares adecuados de salud y saneamiento para el Residente, los miembros del grupo familiar y los vecinos.

El residente deberá notificar a Homes for Good de inmediato sobre las reparaciones necesarias conocidas y sobre las condiciones inseguras o antihigiénicas conocidas en la unidad de vivienda o en las áreas compartidas y los terrenos del complejo. Se considerará que el hecho de que el Residente no reporte la necesidad de reparaciones de manera oportuna contribuye a cualquier daño que ocurra.

- (p) dar el nombre de una persona o personas específicas que tengan permiso previo para entrar a la unidad o recuperar la propiedad del Residente en caso de muerte o lesión/discapacidad grave;
- (q) no debe:
 - (1) cometer fraude en relación con cualquier programa federal de asistencia para la vivienda, o
 - (2) recibir asistencia para la ocupación de cualquier otra unidad asistida dentro de cualquier programa federal de asistencia de vivienda durante el plazo de este contrato de alquiler.
 - (3) Si el Residente o los miembros del grupo familiar a sabiendas hacen o presentan documentación escrita que contiene declaraciones falsas o fraudulentas, se considerará que el Residente cometió fraude.

11. Inspecciones de entrada y salida

- (a) Inspección de entrada: Homes for Good inspeccionará la unidad de vivienda antes de que el Residente la ocupe. Homes for Good le dará al Residente una declaración por escrito de la condición de la unidad de vivienda ("Formulario de entrada/salida"), tanto por dentro como por fuera, y anotará cualquier equipo provisto con la unidad. La declaración deberá ser firmada por Homes for Good y el Residente y una copia de la declaración retenida en el expediente del Residente. Homes for Good corregirá cualquier deficiencia observada en el informe de inspección, sin cargo para el Residente. Homes for Good hará una orientación a la que el Residente acepta participar y en cuyo momento se revisarán las discrepancias identificadas en el "Formulario de entrada/salida". El residente acepta notificar a Homes for Good por escrito dentro de los 7 días posteriores a la firma del contrato de alquiler sobre cualquier discrepancia.
- (b) Inspección de salida: Homes for Good inspeccionará la unidad en el momento en que el Residente desaloje, y el Residente recibirá dentro de los 31 días una declaración por escrito de los cargos, si corresponde, por los cuales el Residente es responsable. El Residente o su representante pueden unirse a dicha inspección a menos que el Residente desaloje sin previo aviso. El Residente debe hacer esfuerzos razonables con Homes for Good para participar.

12. Inspecciones de la condición de la unidad

Homes for Good inspeccionará la unidad del Residente al menos una vez al año. Al finalizar, Homes for Good notificará al Residente por escrito sobre cualquier corrección específica necesaria. Homes for Good programará una inspección de seguimiento dentro de un tiempo razonable. El incumplimiento de las correcciones exigidas después de cualquier inspección será motivo de rescisión del contrato de alquiler. Si el Residente y todos los miembros adultos del grupo familiar están ausentes de la unidad de vivienda en el momento de la entrada, Homes for Good dejará en la unidad de vivienda una declaración por escrito especificando la fecha y la hora de entrada antes de salir de la unidad de vivienda.

13. Seguridad de las Instalaciones

- (a) Muchas unidades de Homes for Good se construyeron antes de 1978, por lo que Homes for Good le dará a los Residentes un folleto de Información sobre los riesgos del plomo y se incluirá un Anexo de Revelación sobre el plomo como un anexo al contrato de alquiler.
- (b) Las instalaciones no están situadas en la planicie de inundaciones de 100 años.

14. Defectos peligrosos para la vida, la salud o la seguridad

Si el daño a la unidad crea condiciones que son peligrosas para la vida, la salud o la seguridad de los ocupantes:

(a) Responsabilidades de Homes for Good:

- (1) Homes for Good será responsable de la reparación de la unidad dentro de un período de tiempo razonable después de recibir el aviso del Residente. Si el daño fue causado por el Residente, miembros del grupo familiar o invitados, se le cobrará al Residente el costo razonable de las reparaciones.
- (2) Homes for Good le dará al Residente una unidad de vivienda de reemplazo, si está disponible, si las reparaciones necesarias no se pueden hacer dentro de un tiempo razonable. Homes for Good no está obligado a darle al Residente una unidad de reemplazo si el Residente, los miembros del grupo familiar o los invitados causaron la condición peligrosa.
- (3) El residente aceptará cualquier unidad de reemplazo ofrecida por Homes for Good.
- (4) En el caso de que Homes for Good, como se describió arriba, no pueda hacer las reparaciones y no haya alojamiento alternativo disponible, el alquiler se reducirá en proporción a la gravedad del daño y la pérdida de valor como vivienda. No se reducirá el alquiler si el Residente rechaza el alojamiento alternativo o si el Residente, los miembros del grupo familiar o los invitados causaron el daño.
- (5) Si Homes for Good determina que la unidad de vivienda es inhabitable debido al peligro inminente para la vida, la salud y la seguridad del Residente y el Residente rechaza alojamientos alternativos, se rescindirán este contrato de alquiler.

(b) Responsabilidades del Residente:

- (1) El Residente deberá notificar inmediatamente a Homes for Good sobre el daño y la intención de que se reduzca el alquiler cuando el daño sea o se vuelva lo suficientemente grave como para que el Residente crea que está justificada la reducción del alquiler.
- (2) El Residente acepta continuar pagando el alquiler completo, menos la parte reducida acordada por Homes for Good, durante el tiempo en que el defecto permanezca sin corregir.

15. Entrada a las instalaciones durante el alquiler

(a) Responsabilidades del Residente:

- (1) El Residente acepta que el agente, empleado o contratista debidamente autorizado de Homes for Good podrá entrar a la vivienda del Residente durante un horario razonable con el fin de hacer mantenimiento de rutina, mejoras o reparaciones, inspeccionar la unidad o mostrar la unidad para su liberación.
- (2) Cuando el Residente llame para pedir mantenimiento, Homes for Good intentará prestar dicho mantenimiento en un momento conveniente para el Residente. Si el Residente está ausente cuando Homes for Good llegue a hacer el mantenimiento, el pedido de mantenimiento del Residente constituirá un permiso para entrar.

(b) Responsabilidades de House for Good:

- (1) Homes for Good dará aviso por escrito al Residente con al menos 48 horas de anticipación que Homes for Good tiene la intención de entrar a la unidad, a menos que el Residente pida o dé permiso para entrar. Homes for Good entrará solo en horarios razonables.
- (2) Homes for Good puede entrar a la unidad de vivienda del Residente en cualquier momento sin previo aviso cuando exista una causa razonable para creer que existe una emergencia.
- (3) Si el Residente y todos los miembros adultos del grupo familiar están ausentes de la unidad de vivienda en el momento de la entrada, Homes for Good dejará una declaración por escrito que especifique la fecha, la hora y el propósito de la entrada antes de abandonar la unidad de vivienda.

16. Procedimientos de avisos

- (a) Responsabilidad del Residente: Cualquier aviso a Homes for Good debe ser por escrito y entregado personalmente; enviado por correo prepago de primera clase, con la dirección apropiada; enviado por fax o correo electrónico; o entregado de manera segura a la entrada principal de la oficina de Homes for Good.
- (b) Responsabilidad de Homes for Good: El aviso al Residente debe ser por escrito, entregado al Residente o cualquier miembro adulto del grupo familiar; enviado por correo de primera clase dirigido al Residente; o entregado de manera segura en la entrada principal de la unidad de vivienda. Si el aviso se hace por correo, el plazo mínimo para el cumplimiento o rescisión, según corresponda, se prorrogará por tres días, y el aviso incluirá la prórroga en el período previsto.

- (c) El correo de primera clase sin abrir, cancelado y devuelto por la oficina de correos será evidencia suficiente de que se entregó el aviso. El correo no devuelto por el Correo postal se considerará entregado.
- (d) Si Homes for Good tiene conocimiento de que el Residente tiene una discapacidad visual, todos los avisos deben hacerse en un formato accesible.

17. Rescisión del alquiler

Este contrato de alquiler puede rescindirse por infracciones graves o por incumplimiento material de los términos de este contrato de alquiler; por incumplimiento material de las obligaciones del Residente según la Ley de Propietarios e Inquilinos; o por otra buena causa, excepto que un incidente o incidentes comprobados de violencia doméstica real o amenaza, violencia de pareja o acoso no se interpretaran como una violación grave o repetida del contrato de alquiler por la víctima o víctima amenazada de esa violencia y no sea motivo suficiente para rescindir el alquiler o los derechos de ocupación de la víctima comprobada de tal violencia.

(a) Las infracciones graves del contrato de alquiler **incluirán, entre otras:**

- (1) la falta de pago del alquiler u otros pagos a su vencimiento;
- (2) la falta de pago de las facturas de servicios públicos cuando el Residente es responsable de pagar dichas facturas directamente al proveedor de servicios públicos, o falta de mantenimiento de los servicios públicos a nombre del Residente;
- (3) tergiversación, omisión o falsificación de ingresos familiares, activos, gastos, composición, antecedentes penales o de alquiler, o de dinero adeudado a un programa federal de vivienda;
- (4) no suministrar, en tiempo y forma, cualquier certificación, revelación, información o documentación sobre ingresos, bienes, gastos, composición de la familia u otros documentos necesarios para procesar reexámenes anuales o redeterminaciones interinas.
- (5) daños graves o repetidos a la unidad de vivienda, creación de peligros físicos en la unidad, áreas compartidas, terrenos o áreas de estacionamiento de cualquier propiedad de Homes for Good;
- (6) actividad delictiva, según lo determine Homes for Good, independientemente de la citación, el arresto o la condena, por el Residente, miembro del grupo familiar, invitado u otra persona bajo el control del Residente, incluyendo cualquier actividad que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de cualquier propiedad de Homes for Good por otros Residentes, personal de Homes for Good o miembros del público, excepto que la actividad delictiva directamente relacionada con violencia doméstica comprobada, violencia de pareja o acoso, ejercida por un miembro del grupo familiar del Residente o cualquier invitado u otra persona bajo el control del Residente, no sea motivo para la rescisión de los derechos de alquiler u ocupación, si el Residente o un miembro del grupo familiar del Residente es una víctima comprobada de violencia doméstica, violencia de pareja o acoso;
- (7) actividad ilegal relacionada con drogas, según lo determine Homes for Good, dentro o fuera de las instalaciones, del Residente o miembro del grupo familiar, o cualquier actividad de este tipo en las instalaciones de invitados o cualquier persona bajo el control del Residente, independientemente de si el Residente, miembro del grupo familiar, invitado u otra persona es citado, arrestado o condenado por tal actividad;
- (8) armas ilegales, drogas o parafernalia de drogas incautadas de la unidad de vivienda del Residente;
- (9) cualquier incendio en la propiedad de Homes for Good causado intencionalmente o por negligencia.

(b) El incumplimiento material de los términos de este contrato de alquiler incluye conductas que:

- (1) interrumpen negativamente la habitabilidad de la unidad, el complejo o cualquier propiedad de Homes for Good del Residente;
- (2) afectan negativamente la salud o la seguridad de cualquier persona, o el derecho de cualquier Residente, miembro del hogar, invitado, miembro del grupo familiar de Homes for Good o miembro del público a disfrutar tranquilamente de las instalaciones e instalaciones relacionadas;
- (3) interfieren intencionalmente con la administración de cualquier propiedad de Homes for Good;
- (4) tienen un efecto financiero adverso para Homes for Good.

(c) Homes for Good deberá dar aviso por escrito sobre la rescisión propuesta del alquiler con:

- (1) 30 días en caso de falta de pago del alquiler;
 - (2) un tiempo razonable considerando la gravedad de la situación (pero que no exceda los 30 días) cuando la salud o la seguridad de otros Residentes o del personal de Homes for Good se vea amenazada;
 - (3) 24 horas de acuerdo con la Ley de Propietarios e Inquilinos de Oregón;
 - (4) al menos 30 días en cualquier otro caso.
- (d) El aviso de rescisión:
- (1) El aviso de rescisión al Residente deberá señalar los motivos específicos de la rescisión, le avisará al Residente sobre su derecho a réplica y del derecho del Residente a examinar los documentos de Homes for Good directamente relacionados con la rescisión o el desahucio.
 - (2) Cuando las reglamentaciones de HUD exijan que Homes for Good ofrezca al Residente la oportunidad de una audiencia de queja formal, el aviso también le reportará al Residente del derecho a pedir dicha audiencia de acuerdo con los Procedimientos de quejas formales para Residentes de Homes for Good.
 - (3) El aviso de desocupación debe ser por escrito y especificar que si el Residente no abandona las instalaciones (desaloja) dentro del período legal aplicable, se iniciará la acción apropiada contra el Residente, y se le puede exigir al Residente que pague los costos/honorarios judiciales, costos de abogados y cualquier otra suma que determine el Tribunal.
 - (4) Cuando se exige que Homes for Good le dé al Residente la oportunidad de una audiencia de queja formal sobre la rescisión del contrato de alquiler según el procedimiento de quejas de Homes for Good, el alquiler no terminará hasta que haya vencido el período para pedir una audiencia, o (si se pide una audiencia) el proceso de queja formal haya sido completado.
 - (5) Cuando Homes for Good no esté obligado a darle al Residente la oportunidad de una audiencia bajo el procedimiento de quejas formales y Homes for Good haya decidido excluir dicha queja del procedimiento de quejas de Homes for Good, el aviso de rescisión del contrato de alquiler deberá (A) mencionar que el Residente no tiene derecho a una audiencia de queja sobre la rescisión; (B) especificar el procedimiento de desahucio judicial que usará Homes for Good para el desahucio y declarar que HUD ha determinado que este procedimiento de desahucio da la oportunidad de una audiencia en un tribunal que contenga los elementos básicos del debido proceso según lo definido en las reglamentaciones de HUD; y (C) mencionar el motivo del desalojo.
- (e) El residente puede rescindir este contrato de alquiler en cualquier momento mediante aviso por escrito con 30 días de anticipación.

18. No Discriminación

Homes for Good no discriminará al Residente en la prestación de servicios ni de ninguna manera por motivos de discapacidad, raza, religión, color, credo, sexo, estado civil, estado familiar, país de origen, orientación sexual, identidad de género o edad.

19. Adaptación razonable:

Los residentes con una discapacidad (como se define en la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, enmendada) pueden pedir una adaptación razonable de las normas, políticas o procedimientos de Homes for Good o la modificación física de la unidad del Residente para disfrutar la igualdad de acceso a los programas de vivienda de Homes for Good.

20. Exención

Ninguna demora o incumplimiento de Homes for Good en el ejercicio de cualquier derecho según este contrato de alquiler, y ningún ejercicio parcial o único de dicho derecho constituirá una exención (post o prospectiva) de ese o cualquier otro derecho, a menos que se indique expresamente lo contrario en este documento.

21. Honorarios del abogado

Si se inicia una demanda o acción en relación con cualquier controversia que surja de este Contrato de alquiler, incluyendo, entre otros, una acción de entrada por la fuerza y retención ilícita (FED) para obtener la posesión de la unidad, y cualquier acción que involucre la falta de pago del alquiler, honorarios u otras obligaciones, la parte ganadora tendrá derecho a recuperar los costos judiciales, los desembolsos y los honorarios de abogados, junto con una cantidad razonablemente calculada como necesaria para cobrar las cantidades adeudadas a Homes for Good.

EL RESIDENTE ACEPTA QUE TODAS LAS DISPOSICIONES DE ESTE ALQUILER FUERON LEÍDAS Y COMPRENDIDAS, Y ACEPTA ESTAR OBLIGADO POR SUS TÉRMINOS Y CONDICIONES.

Mediante las firmas de abajo, acepto/aceptamos los términos y condiciones de este contrato de alquiler y todos los demás documentos que forman parte de este contrato de alquiler por referencia. Me explicaron los términos y condiciones de mi/nuestro alquiler de acuerdo con este contrato de alquiler.

Firma: _____

Fecha: _____

«First_Name» «Last_Name», Cabeza-de-Familia

Firma: _____

Fecha: _____

Firma: _____

Fecha: _____

Firma: _____

Fecha: _____

Firma: _____

Fecha: _____

Homes for Good

CERTIFICACIÓN DEL RESIDENTE

Yo, «First_Name» «Last_Name», por la presente certifico que ni yo ni los demás miembros de mi grupo familiar hemos cometido ningún fraude en relación con ningún programa federal de asistencia para la vivienda, a menos que dicho fraude haya sido completamente revelado a Homes for Good antes de la ejecución del contrato de alquiler, o antes de la aprobación de Homes for Good para ocupación de la unidad por el miembro del grupo familiar. Además, certifico que toda la información o documentación presentada por mí o por otros miembros del grupo familiar a Homes for Good en relación con cualquier programa federal de asistencia para la vivienda (antes y durante el plazo del contrato de alquiler) es verdadera y completa según mi leal saber y entender.

La ley federal establece que quien, a sabiendas y deliberadamente, haga o use un documento o escrito que contenga una declaración o entrada falsa, ficticia o fraudulenta, en cualquier asunto dentro de la jurisdicción de cualquier departamento o agencia de los Estados Unidos, será multado con no más de \$10,000, encarcelado por no más de cinco años, o ambos.

Firma: _____

Fecha: _____

«First_Name» «Last_Name», Cabeza-de-Familia

Como lo indicado abajo por , Homes for Good le ha dado al Residente:

- Normas de la comunidad para viviendas de apoyo
- Política de mascotas para viviendas de apoyo
- Política de quejas formales para viviendas públicas
- Programa de asignación de servicios públicos y alquiler fijo para viviendas públicas
- Lista de cargos
- Folleto de Información sobre los peligros del plomo
- Anexo de Revelación sobre el plomo