

AUTORIDAD DE VIVIENDA DEL CONDADO DE CLACKAMAS, OREGON
CONTRATO DE ALQUILER DE VIVIENDA PÚBLICA

El presente Contrato de alquiler para inquilinos se celebra entre la Autoridad de Vivienda del Condado de Clackamas (HACC, por sus siglas en inglés) de Oregon, que es propietaria de la unidad de vivienda que se identifica a continuación y los Inquilinos que se indican en la unidad de vivienda supeditados a los términos y condiciones que figuran en el presente Contrato de alquiler.

1. DISPOSICIONES GENERALES

Inquilino: _____ Número de la unidad: _____

Inquilino conjunto: _____ Cantidad de habitaciones: _____

Dirección de la unidad: _____

Dirección postal: _____

Alquiler mensual \$ _____ Fecha de entrada en vigencia del alquiler _____

Mes de reevaluación anual:

COMPOSICIÓN DEL GRUPO FAMILIAR

RELACIÓN CON EL INQUILINO

- | | |
|----------|----------------|
| 1. _____ | INQUILINO/JEFE |
| 2. _____ | _____ |
| 3. _____ | _____ |
| 4. _____ | _____ |
| 5. _____ | _____ |

DEPÓSITO DE GARANTÍA \$

SERVICIOS PÚBLICOS PROPORCIONADOS	Por la HACC	Por el inquilino**	Tipo de combustible
CALEFACCIÓN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>ELÉCTRICA o DE GAS</u>
AGUA CALIENTE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>ELÉCTRICA o DE GAS</u>
COMBUSTIBLE PARA COCINAR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>ELÉCTRICA o DE GAS</u>
ELECTRICIDAD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>ELÉCTRICA</u>
AGUA/ALCANTARILLADO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
BASURA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

* La HACC proporcionará, cuando resulte necesario, la cocina, el refrigerador y los deshumidificadores.

* **NOTA IMPORTANTE:** Consulte la Sección VII.B. del Contrato de alquiler para conocer el grado y los límites de la responsabilidad en cuanto a los servicios públicos.

** Los servicios públicos se pagan directamente al proveedor.

2. DEFINICIONES: a los fines del presente Contrato de alquiler, los siguientes términos se definen de acuerdo con lo descrito en el presente:

- A. HACC.** La HACC es la Autoridad de Vivienda del Condado de Clackamas que opera y es propietaria de determinados bienes inmuebles y unidades de vivienda para personas con bajos ingresos de conformidad con las leyes federales, estatales y locales. La HACC recibe asistencia financiera por la propiedad y la administración de estas unidades de vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) de los Estados Unidos y, por ende, está sujeta a las reglamentaciones vigentes de dicho departamento. La oficina central de la HACC se encuentra en 13930 S. Gain Street, Oregon City, Oregon 97045-0510
- B. ADMINISTRADOR DE LA PROPIEDAD.** La persona designada por la HACC con la autoridad para administrar y actuar en nombre de la HACC en asuntos que se relacionen con la propiedad de la HACC y las instalaciones que se describen en el presente Contrato de alquiler.
- C. INQUILINO(S).** A los fines del presente Contrato de alquiler, los Inquilinos que figuren en la Sección 1 del Contrato de alquiler son personas/familias calificadas cuya solicitud de alquiler para habitar una de las unidades de vivienda de la HACC ha sido aprobada y con las cuales se ha celebrado un Contrato de alquiler.
- D. INTEGRANTES DEL GRUPO FAMILIAR.** Los integrantes del grupo familiar son las personas que se indican en la Sección 1 del presente Contrato de alquiler y que, junto con el Inquilino, son las únicas personas que tienen permitido vivir y residir en la Unidad de vivienda.
- E. INVITADOS O VISITAS.** Un invitado o una visita es una persona que se encuentra en la unidad de vivienda o en las instalaciones, durante un breve período de tiempo, con el consentimiento explícito o implícito de un Inquilino o un Integrante del grupo familiar.
- F. UNIDAD DE VIVIENDA.** La unidad de vivienda es la unidad que se identifica a través de la dirección de la Sección 1 en la cual residirán el Inquilino y los Integrantes del grupo familiar.
- G. INSTALACIONES.** Las instalaciones incluirán a todas las áreas de la propiedad de alquiler de la HACC en las cuales se encuentre situada la unidad de vivienda. Las instalaciones incluyen, sin limitación, todos los edificios, los establecimientos, las áreas comunes, las dependencias y los accesorios de estas que pertenecen a la HACC.
- H. SERVICIOS PÚBLICOS.** Entre los servicios públicos se incluyen electricidad, gas natural, agua, recolección de residuos y servicios de alcantarillado en las unidades de vivienda pública.

- I. **ACOP.** ACOP hace referencia a la Política de Admisiones y Ocupación Continua. Este documento establece las normas, las reglamentaciones, las políticas y los procedimientos de ocupación de los inquilinos del programa de vivienda pública. Sin embargo, este documento no incluye a todas las reglamentaciones que pueden aplicarse al programa de vivienda pública. Puede encontrar la ACOP en nuestro sitio web:
<https://www.clackamas.us/housingauthority/plansandreports.html>

3. **PLAZO DE ALQUILER.** El presente Contrato de alquiler adquiere vigencia al momento en que firman todas las partes adultas y tendrá un plazo de doce meses. Una vez vencido el plazo del alquiler, se renovará automáticamente por el mismo período de doce meses a menos que se rescinda de conformidad con el presente Contrato de alquiler y la ley vigente.

La HACC no podrá renovar el alquiler si la familia ha infringido el requisito de cumplimiento de servicio comunitario o participación en un programa de autonomía económica para inquilinos de conformidad con el Título 24 del Código de Reglamentaciones Federales (CFR, por sus siglas en inglés), Capítulo 960, Subparte F.

4. **ALQUILER, PAGOS, CARGOS Y ARANCELES**

A. **ALQUILER DEL INQUILINO.**

- i. **Monto.** El Inquilino pagará el monto del alquiler mensual para Inquilinos que determine la HACC de acuerdo con las reglamentaciones federales y demás requisitos. El monto del alquiler inicial del inquilino se indica en la Sección 1 del presente Contrato de alquiler y está sujeto a cambios de acuerdo con los requisitos federales. La HACC deberá brindar al Inquilino un aviso por escrito de 30 días en caso de cambios en el monto del alquiler del Inquilino y acerca del momento en que entrará en vigencia dicho cambio.
- ii. **Opción familiar de pagos del alquiler.** El alquiler mensual inicial identificado en la página 1 refleja la opción del Inquilino entre el alquiler fijo determinado por la HACC para esta unidad y el alquiler que tenga en cuenta los ingresos y demás información presentada por el Inquilino.
- iii. **Fecha de vencimiento.** El alquiler del Inquilino vence y este se encuentra obligado a cancelarlo, sin exigencia ni facturación, por adelantado el primer día de cada mes y debe abonarse a término.
- iv. **Modo y metodología de pago.** Todos los pagos se pueden enviar por correo a P.O. Box 1510, Oregon City, OR 97045 o se pueden entregar en nuestra oficina. También se aceptará el pago del alquiler regular en la ventanilla de la oficina de la HACC y en el buzón que se encuentra en la oficina principal y en la oficina de Hillside Manor.

El pago se deberá efectuar mediante cheque, giro postal o cheques de caja. La HACC no aceptará tarjetas de crédito ni efectivo. Se aceptarán las tarjetas de débito cuando la HACC cuente con el sistema para procesar pagos por este medio.

- v. **Pagos en mora.** Los pagos del alquiler entran en mora si no se reciben o no se realiza el matasellado antes de las 11:59 p. m. del 5.º día del mes.
- vi. **Pago en exceso/insuficiente.** La HACC no aceptará por el alquiler pagos que sean excesivos o insuficientes. Los pagos en exceso o los pagos insuficientes, independientemente del monto, se devolverán de inmediato al Inquilino personalmente al momento de la presentación o bien por correo de primera clase. La HACC no considerará que el pago en exceso o insuficiente constituya la cancelación del monto del alquiler y no se tratará de este modo.
- vii. **Renovación de la determinación del alquiler.** La HACC renovará la determinación del monto del alquiler del Inquilino de manera periódica, de conformidad con las reglamentaciones federales según se describe en el Capítulo 9 de la ACOP y la Sección 7(G) del presente Contrato de alquiler. El Inquilino acepta proporcionar la información y los certificados respecto de la composición familiar y los ingresos que sean necesarios para que la HACC determine el alquiler, la elegibilidad y la adecuación del tamaño de la vivienda.

La HACC deberá brindar al Inquilino un aviso por escrito en caso de cambios en el monto del alquiler del Inquilino y acerca del momento en que entrará en vigencia dicho cambio. Además, el Inquilino puede solicitar una explicación que indique los fundamentos específicos por los cuales la HACC ha tomado dicha decisión en cuanto al alquiler y si el Inquilino no está de acuerdo con la determinación, tendrá el derecho de solicitar una audiencia según el procedimiento de quejas de la HACC.

- viii. **Montos de alquileres retroactivos.** Si el Inquilino no informa con precisión los hechos en función de los cuales se calcula el alquiler, entonces la HACC, al momento de tomar conocimiento de dicha omisión, ajustará el alquiler del Inquilino de manera retroactiva por el período de pago que debía cubrir. La familia puede pagar el monto completo adeudado o bien solicitar celebrar un acuerdo de pago con la HACC. Además, si la familia provoca una demora en el procesamiento de la reevaluación anual, se aplicarán aumentos en el alquiler del Inquilino de manera retroactiva en función de la fecha programada de entrada en vigencia de la reevaluación anual. La familia será responsable de todo alquiler pagado de manera insuficiente y es posible que se le ofrezca un acuerdo de pago de conformidad con la Parte III: Deudas familiares ante la HACC del Capítulo 16 de la ACOP.

B. CARGOS Y ARANCELES.

- i. **Cargos por mora.** Se impondrá al Inquilino un cargo por mora de \$25 por cada mes de atraso del pago del alquiler.
- ii. **Cargos por daños.** El Inquilino acepta pagar cargos razonables (además de los cargos por desgaste por uso) en concepto de reparación de daños en la unidad de vivienda o en las instalaciones (lo cual incluye daños en los edificios, los establecimientos y las áreas comunes del proyecto) provocados por el Inquilino, un integrante del grupo familiar, un invitado o una visita.

Los cargos razonables correspondientes a dichos daños serán el costo efectivo de las reparaciones en el que incurra la HACC.

- iii. **Fecha de vencimiento de todos los cargos y aranceles.** Todos los cargos impuestos de conformidad con el presente Contrato de alquiler vencerán y se cobrarán en el plazo de dos semanas después de que la HACC proporcione un aviso por escrito de los cargos.
- iv. **COSTOS DE LITIGIO.** Si se lleva adelante una demanda, una acción judicial o un procesamiento para cobrar el alquiler adeudado o para que sea pagadero o bien para obtener la posesión de las instalaciones o en relación con cualquier condición de cualquier parte del presente Contrato de alquiler, la parte victoriosa de dicha demanda o acción judicial, incluida toda apelación posterior, tendrá derecho a cobrar a la parte que resulte perdedora en ella, la suma que el Tribunal pueda considerar razonable en concepto de honorarios de abogados en dicha demanda o acción judicial además del resarcimiento por costos y desembolsos.

C. DEPÓSITOS.

- i. **Depósito de garantía.** El Inquilino proporcionará un depósito de garantía a la HACC por el monto que se indica en la Sección 1 del presente Contrato de alquiler. Los depósitos de garantía se efectuarán en una cuenta que devengue intereses. Todos los intereses devengados corresponderán a la HACC. No se pagará ningún tipo de interés al Inquilino por los depósitos de garantía. Todos los depósitos, sin importar su designación, pueden usarse para compensar daños, desgaste por uso excesivo o cuentas impagas. Se enviará al Inquilino una declaración en la que se explique el destino del depósito de garantía, el saldo restante, los cargos adicionales y/o el reembolso a la dirección de envío que haya proporcionado el Inquilino dentro del plazo exigido por ley. Luego de la finalización del alquiler y la entrega de la posesión de las instalaciones. Si al momento del envío por correo se desconocen los cargos efectivos, se emplearán montos

aproximados. La HACC revisará los cargos para que reflejen los cargos efectivos una vez que se tome conocimiento de ellos. Los depósitos de garantía que se reciban de varios inquilinos se reembolsarán solo después de que el último Inquilino abandone la unidad y finalice el alquiler de este. Si es elegible para recibir un reembolso, el reintegro del depósito de garantía será pagadero a todos los Inquilinos.

- ii. **Depósito por mascota.** Se debe pagar un depósito por mascota de \$200 antes de llevar mascotas a las instalaciones.

5. PROCEDIMIENTOS DE NOTIFICACIÓN. Todos los avisos requeridos o permitidos bajo este contrato de arrendamiento o la ley estatal deben ser por escrito y se entregarán personalmente al inquilino, co-inquilino o un miembro adulto del hogar del inquilino, o por correo de primera clase al inquilino en las instalaciones. Los avisos para inquilinos a HACC deben entregarse de una de las siguientes maneras:

A. Por correo postal a:

P.O. Box 1510
Oregon City, Oregon 97045

B. Por entrega en persona a:

13930 South Gain Street
Oregon City, Oregon 97045-0510

C. Para entrega en persona de Hillside Park a:

10203 SE D ST.
Milwaukie, OR 97222

6. ACCESO E INSPECCIONES.

A. INSPECCIONES PREVIAS Y POSTERIORES AL ALQUILER. Antes de que el Inquilino y los integrantes del grupo familiar tomen posesión de la vivienda, la HACC y el Inquilino deberán inspeccionar la unidad de vivienda y llevar cabo una declaración por escrito respecto de la condición de dicha unidad y en la cual se incluirán todas las instalaciones y el mobiliario. El Inquilino y la HACC deberán firmar esta declaración y la HACC conservará una copia en el expediente del Inquilino.

Al final del alquiler, después de que el Inquilino y los integrantes del grupo familiar hayan abandonado las instalaciones, la HACC inspeccionará la unidad de vivienda y proporcionará al Inquilino una declaración por escrito respecto de todo daño más allá del desgaste por uso habitual, limpieza y reparación y cargos consecuentes.

B. ACCESO E INSPECCIONES DE LA HACC.

- i. **Acceso e inspecciones en general.** El Inquilino permitirá a la HACC ingresar en la unidad de vivienda durante un horario razonable, con un aviso por anticipado de 48 horas, a los fines de realizar, entre otras actividades, inspecciones anuales de la unidad, inspecciones de limpieza programadas, inspecciones de garantía, inspecciones previas a construcciones y/o inspecciones para el control de plagas, otras inspecciones que resulten razonablemente necesarias, a fin de mostrar la unidad para un nuevo alquiler, realizar decoraciones, efectuar alteraciones o modificaciones y constatar que el Inquilino mantiene la unidad de vivienda en un estado seguro, prolijo e higiénico.
- ii. **Emergencia.** La HACC puede ingresar en la unidad de vivienda sin consentimiento ni aviso por anticipado en los casos en que se considere que existe una emergencia, lo cual incluye, entre otras situaciones, la verificación del bienestar de un integrante del grupo familiar o de un animal de compañía/de servicio/ o una mascota, y en el caso de emergencias de mantenimiento en las cuales la propiedad de la HACC se encuentre en riesgo.
- iii. **Solicitud del Inquilino.** La HACC puede ingresar en la unidad de vivienda sin consentimiento en cualquier horario razonable con un aviso de, al menos, 48 horas de anticipación o bien después de recibir la solicitud de mantenimiento por escrito del Inquilino de acuerdo con lo estipulado por los ORS 90.322.
- iv. **Aviso después del ingreso.** Si los Inquilinos no se encuentran en la unidad de vivienda al momento del ingreso, la HACC dejará en la unidad una declaración por escrito en la que se especificará la fecha, la hora y el propósito del ingreso antes de abandonar la unidad de vivienda.
- v. **Ingreso al patio.** Si la HACC se ve obligada a realizar el mantenimiento del patio o bien el Inquilino no realiza el mantenimiento del patio, la HACC o sus contratistas pueden ingresar en el patio, sin aviso previo, en horarios razonables y con una frecuencia adecuada, a fin de realizar el trabajo de mantenimiento.
- vi. **Procedimientos de notificación.** El aviso provisto por HACC con el propósito de entrada, acceso o inspección de la unidad de vivienda del Inquilino se hará por escrito mediante la entrega personal del aviso al Inquilino, Coarrendatario o un miembro adulto del hogar del Inquilino, o publicando el aviso visiblemente en o cerca de la entrada principal a la unidad de vivienda, al menos 48 horas antes de la entrada programada.

7. OBLIGACIONES DE LOS INQUILINOS

A. OCUPACIÓN Y USO. Los Inquilinos y los Integrantes del grupo familiar tendrá el derecho de usar y ocupar de manera exclusiva la unidad de vivienda, pero dicha ocupación se encuentra restringida a los Inquilinos y los Integrantes del grupo familiar que estén autorizados por el Contrato de alquiler a habitar la unidad.

- i. **Usos autorizados.** Utilizar la unidad de vivienda exclusivamente como vivienda privada para el Inquilino y los Integrantes del grupo familiar del Inquilino de acuerdo con lo establecido en el Contrato de alquiler, y no usarla ni permitir que se use con ningún otro fin, lo cual incluye el subalquiler de esta.
- ii. **Inquilinos autorizados.** Solo tienen permitido habitar la unidad de vivienda el Inquilino y los Integrantes del grupo familiar que se indican en la Sección 1 del presente Contrato de alquiler.
- iii. **Invitados o visitas.** Los Inquilinos no permitirán que los invitados ni las visitas permanezcan en la unidad de vivienda durante más de siete (7) días consecutivos o bien un total de veintiún (21) días en cualquier período de doce meses sin el consentimiento previo por escrito de la HACC.

A los fines de la presente sección, "permanecer en la unidad de alquiler" hace referencia a la presencia en las instalaciones durante un período de tiempo considerable, ya sea durante el día o la noche, e incluirá, sin limitación, a los invitados regulares o a largo plazo, las niñeras con cama adentro, los parientes visitantes, etc.

Los Inquilinos no pueden brindar alojamiento a huéspedes ni inquilinos, independientemente del período de la estadía.

- iv. **Uso de la dirección postal de la unidad de vivienda.** El Inquilino no deberá permitir que nadie, salvo los Inquilinos autorizados de la unidad de vivienda, utilice la dirección de dicha unidad para recibir correspondencia ni por ningún otro motivo. El uso de la unidad de vivienda por cualquier persona que no sea el Inquilino o un Integrante del grupo familiar autorizado se considerará evidencia de que existe un huésped no autorizado que habita la unidad.
- v. **Personas excluidas.** Si la HACC o una persona o agente designado por esta excluye a una persona de las instalaciones, ningún Inquilino ni Integrante del grupo familiar podrá permitir que dicha persona ingrese en las instalaciones ni en la unidad de vivienda. La HACC y cualquier persona que esta designe conserva el control de las instalaciones a los fines de hacer cumplir las leyes de invasión del Estado y será la "persona encargada" con ese objetivo de acuerdo con la definición de dicha frase en los ORS 164.205(5).

- vi. **Ausencias.** La familia puede ausentarse de la unidad asistida durante períodos breves. En el caso de ausencias previstas de más de 21 días consecutivos, la familia debe notificar a la HACC, por escrito, antes del primer día de la ausencia. A menos que se proporcione un aviso adecuado de la ausencia, la HACC puede dar inicio a una medida para poner fin al alquiler como respuesta a una ausencia de cualquier Inquilino indicado en el presente Contrato de alquiler que supere los veintiún (21) días. Se pueden permitir excepciones en el caso de circunstancias atenuantes con el permiso previo por escrito de la HACC. Nota: En la Política de Admisiones y Ocupación Continua (ACOP, por sus siglas en inglés) para la Vivienda Pública se describen excepciones adicionales y condiciones especiales.
- vii. **Tamaño de la unidad y unidades de vivienda con prestaciones especiales.** El Inquilino acepta transferirse a una unidad de vivienda con un tamaño adecuado según la composición familiar y la necesidad de prestaciones especiales dentro de ella, luego de recibir un aviso de la HACC de que dicha unidad de vivienda se encuentra disponible.
- viii. **Actividades para la generación de ingresos de los Inquilinos.** Luego de recibir el consentimiento previo por escrito de la HACC, los Integrantes del grupo familiar pueden llevar adelante actividades legales para la generación de ingresos en la unidad de vivienda, en los casos en los que la HACC determine que dichas actividades son contingentes respecto del uso principal de la unidad alquilada que los Integrantes del grupo familiar utilizarán como residencia.
- ix. **Menores en crianza temporal y asistentes cama adentro.** Luego de recibir el consentimiento previo por escrito de la HACC, un menor en crianza temporal o un asistente cama adentro puede residir en la unidad. Asistente cama adentro hace referencia a las personas que viven con una persona discapacitada o un adulto mayor y que: (1) según lo establecido, son fundamentales para el cuidado y el bienestar de la persona; (2) no están obligadas a hacer frente a la manutención de la persona y (3) no vivirían en la unidad salvo para brindar los servicios de apoyo necesarios. Si la incorporación de una persona a un grupo familiar (que no sea un hijo por nacimiento, adopción o al recibir la custodia por parte de un tribunal) requerirá el traslado a una unidad de mayor tamaño (según la política de transferencia del Capítulo 12 de la ACOP), la HACC aprobará la incorporación solamente si la familia puede demostrar que existen necesidades médicas u otras circunstancias atenuantes, incluida una adaptación razonable, que la HACC debe tener en cuenta. Las excepciones se realizarán según el caso.
- x. **REQUISITOS DE SEGUROS.** El Propietario no puede exigir al Inquilino que obtenga ni mantenga un seguro de responsabilidad civil para inquilinos

si el ingreso del grupo familiar del Inquilino es igual o inferior al 50 por ciento del ingreso medio ajustado para el área correspondiente al tamaño de la familia o si la unidad de vivienda ha recibido un subsidio a través de fondos públicos que no incluyan pagos de subsidios federales para alquileres según el Título 42 del Código de los Estados Unidos (USC, por sus siglas en inglés) 1437f. Por lo tanto, la Autoridad de Vivienda no exige que se presente un comprobante del Seguro de responsabilidad civil para inquilinos pero recomienda en gran medida que las familias se planteen obtenerlo.

xi. **INCORPORACIONES EN EL GRUPO FAMILIAR.** Toda incorporación en el grupo familiar debe estar aprobada por escrito por la HACC de acuerdo con la Política de Elegibilidad que consta en el Capítulo 3 de la ACOP.

xii. **SERVICIO COMUNITARIO.**

Todas las obligaciones respecto del servicio comunitario para participar en la elegibilidad para el programa para Inquilinos serán revisadas de acuerdo con el Capítulo 11 de la ACOP, el cual, por medio de la presente referencia, se incorpora en el presente Contrato de alquiler.

B. COMPORTAMIENTO Y CONDUCTA DE LOS INQUILINOS, LOS INTEGRANTES DEL GRUPO FAMILIAR Y LOS INVITADOS QUE PODRÍAN MOTIVAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

- i. **Actividad delictiva.** Ninguno de los Inquilinos, Integrantes del grupo familiar ni Huéspedes o Visitantes deberán participar de ningún tipo de actividad delictiva que ponga en peligro la salud, la seguridad o el derecho de un disfrute tranquilo por parte de terceros de las instalaciones. A los fines del presente Contrato de alquiler, actividad delictiva hará referencia, entre otros aspectos, a huir para evitar un procesamiento o bien la custodia o el confinamiento luego de una condena por un delito o un intento de comisión de un delito que se considere un hecho de gravedad y permitir que una persona ingrese en las instalaciones con el conocimiento de que se trata de una persona buscada por las fuerzas del orden público de conformidad con una orden de aprehensión.
- ii. **Actividad delictiva relacionada con drogas.** Ni los Inquilinos ni los Integrantes del grupo familiar deberán llevar a cabo ninguna actividad delictiva relacionada con drogas ni dentro ni fuera de las instalaciones. Además, los Inquilinos y los Integrantes del grupo familiar no deberán permitir que ningún invitado lleve a cabo ninguna actividad delictiva relacionada con las drogas en las instalaciones. El término "actividad delictiva relacionada con las drogas" hace referencia a la fabricación, la venta, la distribución o el uso ilegal de drogas o bien la posesión de drogas con la intención de fabricarlas, venderlas, distribuirlas o usarlas. Además, si la HACC determina que un Inquilino ha presentado un patrón de uso de

drogas ilegales que interfiera con la salud, la seguridad o el derecho del disfrute tranquilo de las instalaciones por parte de otros residentes, la HACC puede rescindir el presente Contrato de alquiler.

- iii. **Metanfetaminas.** La HACC debe rescindir de inmediato el presente Contrato de alquiler si determina que cualquier miembro del grupo familiar ha recibido alguna vez una condena por una actividad delictiva relacionada con las drogas por la fabricación o la producción de metanfetaminas en las instalaciones de una vivienda que recibe asistencia federal.
- iv. **Delincuente fugitivo o infractor de la libertad condicional.** La HACC puede rescindir el presente Contrato de alquiler si el Inquilino o bien un Integrante del grupo familiar usa la unidad para alojar a una persona que se haya dado a la fuga para evitar un procesamiento, la custodia o el confinamiento luego de una condena por un delito o el intento de comisión de un delito que se considere un hecho de gravedad según las leyes de cualquier jurisdicción gubernamental dentro del Estado de Oregon.
- v. **Alcohol.** Ni el Inquilino ni los Integrantes del grupo familiar deberán presentar abuso o un patrón de abuso de alcohol que afecte la salud, la seguridad o el derecho del disfrute tranquilo de las instalaciones por parte de otros Inquilinos.
- vi. **Disturbios y ruidos.** El Inquilino deberá actuar, y hacer que los Integrantes del grupo familiar, los Invitados y las Visitas actúen de un modo que no perturbe a los vecinos, otros Inquilinos ni el disfrute tranquilo de las instalaciones, lo cual propiciará el mantenimiento de las instalaciones y el área circundante en un estado ordenado, seguro e higiénico.
- vii. **Otros comportamientos dañinos.** Los Inquilinos, los Integrantes del grupo familiar, los Invitados y las Visitas no actuarán ni hablarán de un modo abusivo, intimidante ni amenazador hacia otros Inquilinos, vecinos ni representantes de la HACC ni se comportarán de modo tal que provoquen daños en las instalaciones, produzcan condiciones poco seguras, interfieran con el acceso, intimiden o amenacen a terceros o interfieran con el disfrute tranquilo de otros Inquilinos, sus Invitados y/o el personal de la HACC.
- viii. **Reglas de la HACC.** El Inquilino, los Integrantes del grupo familiar, los Invitados y las Visitas deben acatar las políticas, las reglas y las reglamentaciones necesarias y razonables adoptadas por la HACC, incluidas, entre otras, la Política de Admisiones y Ocupación Continua (ACOP) para la Vivienda Pública para el beneficio y el bienestar de la propiedad, los Inquilinos, los propietarios y los vecinos. Todas estas políticas, reglas y reglamentaciones se incorporan mediante referencia al presente Contrato de alquiler y están disponibles en línea en <https://www.clackamas.us/housingauthority/plansandreports.html>.

- ix. **Acceso.** El Inquilino y los Integrantes del grupo familiar deberán brindar al personal de la HACC acceso razonable y permiso para ingresar en la unidad de vivienda de acuerdo con lo descrito en la Sección 6 de este Contrato.
- x. **Fumar.** En los edificios, no se permite fumar. Queda prohibido fumar en todas las áreas comunes interiores, entre ellas, las salas comunitarias, los baños comunitarios, los vestíbulos, las áreas de recepción, los pasillos, las salas de lavandería, las escaleras, las oficinas y los elevadores, dentro de todas las unidades de vivienda y los 25 pies de distancia de los edificios, incluidas entradas, porches, balcones y patios. La Política de no fumar no hace que la HACC ni ninguno de sus agentes sean garantes de la salud ni del estado libre de humo de las áreas en las que se prohíbe fumar en las instalaciones.

El término "fumar" hace referencia a inhalar, exhalar, respirar, transportar y poseer cigarrillos, cigarrillos, pipas encendidas o todo otro producto o producto encendido similar de cualquier modo o por cualquier medio e incluye de manera expresa a los productos de vapeo, tales como cigarrillos electrónicos o plumas de vapeo. Para obtener más información, consulte el Anexo con la política de no fumar.

C. MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y ALTERACIONES

- i. **Conservación y mantenimiento por parte del Inquilino.** El Inquilino y los Integrantes del grupo familiar deberán asegurarse de que la unidad de vivienda y otras unidades que se le asignen al Inquilino para uso exclusivo de este se mantengan limpias y seguras.

El Inquilino y los Integrantes del grupo familiar deberán asegurarse de que la ceniza, la basura, los desperdicios y demás desechos de la unidad de vivienda se desechen de un modo higiénico y seguro.

El Inquilino y los Integrantes del grupo familiar deberán asegurarse de que las instalaciones y los accesorios eléctricos, sanitarios, de plomería, de calefacción, de ventilación, de aire acondicionado y demás, incluidos los elevadores, se usen exclusivamente de un modo razonable para el cual se diseñaron.

- ii. **Obligación de informar daños y problemas de mantenimiento.** El Inquilino deberá notificar a la HACC los daños a la propiedad, incluidos, entre otros, orificios en las paredes, ventanas rotas, puertas averiadas, orificios en las puertas, persianas dañadas o faltantes, barrales para cortinas dañados o faltantes, mosquiteros dañados (con orificios, doblados o faltantes), piezas dañadas o dobladas de los refrigeradores, pantallas

faltantes o dañadas, bombillas incorrectas, tomacorrientes rotos o cubiertas faltantes y elementos de los hornos y/o las parrillas rotos o faltantes.

El Inquilino debe informar el descubrimiento de todos los desperfectos de equipos, las fallas de servicios esenciales o las necesidades de reparación que pueden provocar daños en la estructura o la propiedad personal. Por ejemplo: Detectores de humo y monóxido de carbono, tubería con pérdidas y desbordamientos, como también puertas o ventanas dañadas.

El Inquilino notificará a la HACC las condiciones poco seguras conocidas en la unidad de vivienda, las áreas comunes y los establecimientos o los espacios que pudieran provocar daños o lesiones.

El Inquilino debe notificar de inmediato a la HACC la presencia de plagas e infestaciones, la sospecha de pérdidas de agua, problemas de humedad o moho en la unidad de vivienda o las áreas comunes de la propiedad.

- iii. **Daños.** El Inquilino y los Integrantes del grupo familiar deberán asegurarse de que no haya destrucción, deterioro, daños ni faltas de ninguna parte de la unidad de vivienda ni las instalaciones, ni tampoco de las instalaciones y los aparatos electrodomésticos de la HACC que allí se encuentren.

Las instalaciones eléctricas, sanitarias, de plomería, de calefacción, de ventilación, de aire acondicionado, como también los elevadores o los electrodomésticos de las instalaciones deben emplearse de un modo razonable. El Inquilino, los Integrantes del grupo familiar y los Invitados y las Visitas no deberán destruir, deteriorar, dañar, anular ni eliminar de manera intencional ni negligente ninguna parte de las instalaciones ni permitir deliberadamente que alguien lo haga. El Inquilino, los Integrantes del grupo familiar, los Invitados y las Visitas no deberán manipular los sistemas de calefacción, los electrodomésticos, los cerrojos, las puertas, las luces, las cámaras de seguridad, los sistemas de alarma, los cerrojos ni las puertas de seguridad del edificio, las puertas de acceso al edificio ni tampoco realizar alteraciones de ningún tipo en las instalaciones ni de ellas sin el consentimiento específico por escrito de la HACC.

Se le cobrarán al Inquilino los costos reales relacionados con dichos daños o reparaciones y/o los repuestos si se requieren dichas reparaciones o repuestos por falta de cuidado, uso inadecuado o descuido.

- iv. **Alteraciones.** El Inquilino no deberá permitir ni realizar ningún tipo de alteración, cambio, reparación ni remodelación de las instalaciones o sus equipos sin el consentimiento previo por escrito de la HACC. En el caso de que se obtenga dicho consentimiento y el Inquilino efectúe tales cambios o mejoras, pasarán a formar parte de la propiedad de la HACC y permanecerán en las instalaciones y se entregarán con estas una vez finalizado el presente Contrato de alquiler a menos que la HACC indique que se retire una parte o la totalidad de estos, en cuyo caso serán retirados por el Inquilino y se restituirán las instalaciones de acuerdo con lo indicado a cargo del Inquilino. El Inquilino acepta no colocar una antena, instalar una cerca ni cambiar ni agregar cerrojos en las instalaciones sin el consentimiento previo por escrito de la HACC. El Inquilino acepta no usar tachuelas, clavos, tornillos, adhesivos ni otros sujetadores en ninguna parte de las instalaciones.
- v. **Detectores de humo y monóxido de carbono.** El Inquilino reconoce y la HACC certifica que la vivienda se encuentra equipada con una o más alarmas de humo y una alarma de monóxido de carbono, y que las alarmas de humo y la alarma de monóxido de carbono, si corresponde, han sido probadas y funcionan en este momento. Es responsabilidad del Inquilino examinar las alarmas de humo y la alarma de monóxido de carbono, si corresponde, al menos cada seis (6) meses, comunicarse de inmediato con la HACC al descubrir baterías descargadas o con poca carga, y notificar a la HACC por escrito si existen deficiencias de funcionamiento. Debido a que una alarma de humo o monóxido de carbono inhabilitada representa una amenaza muy grave para las vidas del grupo familiar y los vecinos, los Inquilinos, los Integrantes del grupo familiar, los Invitados y las Visitas tienen prohibido retirar o manipular las alarmas de humo y/o monóxido de carbono que no funcionen, lo cual incluye, sin limitación, inhabilitarlas mediante la extracción de baterías que funcionen y la HACC puede cobrar un cargo de hasta \$250.00 si se descubre dicha conducta o bien puede rescindir el presente contrato.
- vi. **Cumplimiento de los Códigos para Edificios.** El Inquilino y los Integrantes del grupo familiar deberán cumplir con todas las obligaciones impuestas a los inquilinos por las disposiciones vigentes de los códigos de vivienda y para edificios que afectan sustancialmente la salud y la seguridad.

D. ELEGIBILIDAD PARA EL PROGRAMA DE VIVIENDA. En todo momento, el Inquilino permanecerá elegible para el programa de vivienda pública de la HACC.

E. CESIÓN Y SUBALQUILER. El Inquilino no cederá el presente Contrato de alquiler ni subalquilará la unidad de vivienda ni ninguna porción de ella.

F. SERVICIOS PÚBLICOS. El Inquilino deberá seguir recibiendo la electricidad y el gas natural directamente de los proveedores de servicios públicos, a nombre del Inquilino y a cargo de este en todo momento. El Inquilino deberá pagar la electricidad y el gas natural directamente al proveedor de servicios públicos y deberá asegurarse de que se realicen suficientes pagos al proveedor a fin de evitar que este desconecte la electricidad y el gas natural de la unidad de vivienda. El Inquilino es responsable del pago de cualquier combinación de estos servicios públicos, que pueden variar entre las diferentes propiedades.

La HACC cobrará al Inquilino todo cargo excedente de los proveedores de servicio o servicios públicos que sean el resultado del consumo excesivo de servicios públicos o el desecho excesivo de basura/desperdicios por parte del Inquilino. La HACC determinará dichos cargos y los publicará en su vestíbulo con el título "Lista de recargos de la HACC". Los recargos se realizarán por el monto excedente de la asignación para servicios públicos indicada en el presente Contrato de alquiler. La imposición de cargos por el consumo excesivo de servicios públicos solo se permite si dichos cargos se determinan mediante la comprobación individual del medidor que presta servicios a la unidad alquilada o como resultado del uso de aparatos electrodomésticos principales proporcionados por el Inquilino.

En el caso de que las cuentas de servicios de electricidad o gas natural del Inquilino queden a nombre de la HACC o sean pagadas por esta en cualquier momento durante el alquiler, el Inquilino deberá devolver a la HACC el monto completo de dichos pagos de servicios públicos.

G. ACUERDOS DE PAGO. De conformidad con la Sección 13-III(C) y 16-III(B) de la ACOP, el incumplimiento por parte del Inquilino de los términos del acuerdo de pago constituye fundamento para la rescisión del presente Contrato de alquiler.

H. REEVALUACIÓN.

- i. **Frecuencia de la reevaluación.** La elegibilidad del Inquilino en cuanto a la ocupación, el tamaño de la unidad de vivienda y el alquiler fueron determinados en función de un análisis de la composición y los ingresos familiares del Inquilino de conformidad con las reglamentaciones federales y de la ACOP de la HACC.

El Inquilino deberá presentarse a todas las reevaluaciones de la HACC de la siguiente forma:

1. Anualmente en el mes indicado en la Sección 1 del presente contrato, durante o cerca de este; o bien si el Inquilino paga un alquiler fijo, al menos cada 3 años.
2. Cuando el Inquilino informe cambios sustanciales en el grupo familiar, de acuerdo con lo descrito en el párrafo II de esta sección.

3. Cuando lo solicite razonablemente el Inquilino.
4. Cuando la HACC considere que hay una sospecha razonable de que la información proporcionada por el Inquilino es incorrecta o ha cambiado.

ii. **Informe del Inquilino:**

El Inquilino deberá notificar a la HACC todo cambio en la composición del grupo familiar, el empleo, los ingresos, las deducciones y todo otro factor de relevancia en el plazo de 7 días calendario luego del cambio.

El Inquilino deberá proporcionar a la HACC toda la información y los certificados respecto de la composición familiar y los ingresos que sean necesarios para que la HACC determine el alquiler, la elegibilidad y la adecuación del tamaño de la vivienda.

Si la HACC determina el monto del alquiler que debe pagar el Inquilino, sin incluir lo determinado en la lista de asignación para servicios públicos de la HACC para familias que participan del programa de vivienda pública de la HACC o bien establece que el Inquilino debe trasladarse a otra unidad en función de la composición familiar, la HACC notificará al Inquilino por escrito. El Inquilino puede solicitar una explicación que indique los fundamentos específicos de la determinación de la HACC y si el Inquilino no está de acuerdo con la decisión, tendrá el derecho de solicitar una audiencia según el procedimiento de quejas de la HACC, que se puede encontrar en la ACOP.

- I. **ACEPTACIÓN DE LAS ENMIENDAS DEL CONTRATO DE ALQUILER DE LA HACC.** Luego de un aviso por escrito que indique que la HACC revisará el contrato de alquiler, que deberá entregarse al Inquilino, al menos, 60 días calendario antes del momento para el cual se programó que entrara en vigencia la revisión del contrato, se brindará un aviso en el que se especifique un tiempo razonable en el cual el Inquilino debe aceptar la revisión del contrato, como también las enmiendas y las modificaciones de este. La falta de aceptación de las revisiones, las enmiendas o las modificaciones del Contrato de alquiler motivará la rescisión.
- J. **MANIFESTACIONES DEL INQUILINO.** El Inquilino comprende y reconoce que la presentación de información falsa o incorrecta a la HACC, ya sea por tergiversación u omisión, constituye una infracción del presente Contrato de alquiler y motivará la rescisión de este. Si posteriormente se establece que la información proporcionada junto con la solicitud correspondiente a la unidad de vivienda o la reevaluación es falsa, esto constituirá motivos para la rescisión del alquiler.
- K. **MASCOTAS Y ANIMALES DE SERVICIO.** Todas las mascotas y los animales de servicio, asistencia o compañía deben estar aprobados por escrito por la HACC antes de que se lleven a las instalaciones. Las mascotas y los animales de

servicio están supeditados a las disposiciones especificadas en la ACOP, como también a todas las demás reglas, reglamentaciones y políticas vigentes de las instalaciones. Esto se incorpora mediante el Anexo para mascotas del presente Contrato de alquiler.

8. OBLIGACIONES DE LA HACC. La HACC acepta cada una de las siguientes obligaciones:

- A.** Mantener a la unidad de vivienda y las instalaciones en un estado ordenado, seguro e higiénico.
- B.** Cumplir con los requisitos de los códigos para edificios, los códigos de vivienda y las reglamentaciones federales vigentes que afectan sustancialmente la salud y la seguridad.
- C.** Realizar las reparaciones necesarias en la unidad de vivienda.
- D.** Mantener los edificios, las instalaciones y las áreas comunes de las instalaciones, cuyo mantenimiento y conservación no correspondan al Inquilino, en un estado limpio y seguro.
- E.** Mantener a las instalaciones eléctricas, sanitarias, de plomería, de calefacción y de ventilación, como también otras instalaciones y aparatos electrodomésticos, incluidos los elevadores, que la HACC haya proporcionado o exigido que se proporcionaran, en un estado y una condición funcional buena y segura.
- F.** Brindar y mantener los receptáculos y las instalaciones adecuadas (salvo los contenedores de uso exclusivo de la familia individual del Inquilino) para depositar cenizas, basura, desperdicios y demás desechos que el Inquilino retire de la unidad de vivienda.
- G.** Brindar servicios de alcantarillado y agua potable.
- H.** Notificar al Inquilino los fundamentos específicos de cualquier medida adversa propuesta por la HACC. (Dichas medidas adversas incluyen, entre otras, la rescisión propuesta del Contrato de alquiler, el traslado del Inquilino a otra unidad o la imposición de cargos de mantenimiento o reparación o por consumo excesivo de servicios públicos).

9. DESPERFECTOS QUE PONEN EN PELIGRO LA VIDA, LA SALUD O LA SEGURIDAD. En caso de que la unidad de vivienda resulte dañada en grado tal que se produzcan condiciones que pongan en peligro la vida, la salud o la seguridad de los ocupantes, el Inquilino y la HACC contarán con los siguientes derechos y obligaciones:

- A.** El Inquilino notificará de inmediato el daño a la HACC.
- B.** La HACC deberá ofrecer adaptaciones alternativas estándar, si se encuentran disponibles, en circunstancias en las cuales no se puedan realizar las reparaciones necesarias en un plazo razonable.

- C. El Inquilino deberá retirar de inmediato de la unidad todas sus pertenencias, según sea necesario, para facilitar la realización de reparaciones integrales y oportunas. En el caso de que el Inquilino no pueda retirar de inmediato sus pertenencias de las instalaciones, la HACC tiene autorización para retirar dichas pertenencias luego de un aviso por escrito al Inquilino de 48 horas y llevarlas a un lugar seguro.
- D. La HACC efectuará dichas reparaciones en un plazo razonable; no obstante, si el daño fue causado por el Inquilino, su grupo familiar o sus invitados, el costo razonable de las reparaciones deberá imputarse al Inquilino de conformidad con la Sección III.E. del presente Contrato de alquiler.
- E. En el caso de que las reparaciones no se realicen de conformidad con el Párrafo D de la presente Sección o no se proporcionen adaptaciones alternativas según el Párrafo B de esta Sección, la obligación por parte del Inquilino de pagar el alquiler de acuerdo con lo dispuesto en la Sección III.A. del presente Contrato de alquiler deberá reducirse proporcionalmente en función de la gravedad del daño y la pérdida de valor de la unidad de vivienda; no obstante, no se producirá ningún tipo de reducción de alquiler si el Inquilino rechaza las adaptaciones alternativas o si el daño fue causado por este, su grupo familiar o sus invitados.

10. ENMIENDAS DEL CONTRATO DE ALQUILER. El presente Contrato de alquiler puede modificarse en cualquier momento a través de un acuerdo por escrito entre el Inquilino y la HACC.

11. CUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

A. RESCISIÓN POR PARTE DEL INQUILINO. El Inquilino no podrá rescindir el presente contrato durante los primeros 30 días del alquiler de la unidad de vivienda antes indicada. El Inquilino puede rescindir el Contrato de alquiler con posterioridad presentando un aviso por escrito con 30 días de anticipación.

B. RESCISIÓN POR PARTE DE LA HACC

i. **Fundamentos para rescindir el alquiler.** La HACC puede rescindir el alquiler por los siguientes motivos:

1. Infracción grave o repetida de los términos sustanciales del contrato, incluidos, entre otros, los siguientes:
 - a. Incumplimiento de los pagos según el Contrato de alquiler.
 - b. Incumplimiento de las obligaciones del Inquilino, según se describen en el contrato.
2. Superación del límite de ingresos para el programa, de acuerdo con lo estipulado en el Título 24 del Código de Reglamentaciones Federales (CFR, por sus siglas en inglés) 960.261.
3. Otras causas justificadas, que incluyen, entre otras, las siguientes:
 - a. Actividad delictiva o abuso de alcohol.

- b. Descubrimiento de hechos que, si se hubieran conocido, habrían inhabilitado al Inquilino para ser elegible para la vivienda.
- c. Descubrimiento de declaraciones sustanciales falsas o fraude por parte del Inquilino en relación con la solicitud de asistencia o con la reevaluación de ingresos.
- d. Incumplimiento por parte del Inquilino o de un Integrante del grupo familiar de las disposiciones de requisitos de servicio comunitario de la Parte 24 del CFR § 960, Subparte F como fundamento exclusivo para la no renovación del alquiler y la rescisión de este al finalizar el plazo del Contrato de alquiler de doce meses.
- e. Rechazo de la oferta de la HACC de una revisión del alquiler existente que conste en un formulario adoptado por la HACC de acuerdo con la Parte 24 del CFR § 966.3, con un aviso por escrito de la oferta de revisión de, al menos, 60 días calendario previos al momento para el que se programó que la revisión del alquiler entrara en vigencia y en el cual la oferta especifique un plazo razonable dentro de ese período para que la acepte la familia.

ii. **Aviso de rescisión del Contrato de alquiler.**

1. **Momento del aviso.** La HACC debe proporcionar un aviso por escrito de la rescisión del Contrato de alquiler:

- a. Con al menos 14 días de anticipación en el caso de incumplimiento de pago del alquiler.
- b. En un período de tiempo razonable que no debe ser inferior a las 24 horas, teniendo en cuenta la gravedad de la situación:
 - i. Si se ve amenazada la salud o la seguridad de los otros Inquilinos, los empleados de la HACC o las personas que residan en las inmediaciones de las instalaciones.
 - ii. Si el Inquilino o cualquier Integrante del grupo familiar ha llevado a cabo actividades delictivas relacionadas con las drogas o bien actividades delictivas violentas.
 - iii. Si el Inquilino o cualquier Integrante del grupo familiar ha recibido una condena por un delito.
- c. En todos los casos, rige un plazo mínimo de 30 días de acuerdo con los ORS 90.392.

- 2. Contenido del aviso.** El aviso de rescisión del alquiler para el Inquilino debe indicar los fundamentos específicos de la rescisión y debe informar al Inquilino el derecho de este de presentar las reconvencciones que el Inquilino desee. El aviso debe informar al Inquilino el derecho de examinar los documentos de la HACC que sea directamente relevantes para la rescisión o el desalojo.

En los casos en que la HACC tenga la obligación de brindar al Inquilino la oportunidad de una audiencia de queja, el aviso también debe informar al Inquilino su derecho de solicitar la audiencia en el plazo de 10 días laborales a partir de la fecha que conste en la carta, de acuerdo con el procedimiento de quejas de la HACC. Si solicita una audiencia de queja, el Contrato de alquiler no se rescindirá hasta después de finalizado el proceso de audiencia.

En los casos en que la HACC no tenga la obligación de brindar al Inquilino la oportunidad de una audiencia, el aviso de la rescisión del alquiler debe indicar que el Inquilino no tiene derecho a una audiencia de queja para tratar la rescisión. El aviso también indicará que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) ha determinado que el proceso de desalojo establece la oportunidad de realizar una audiencia en un Tribunal y ofrece los elementos básicos del debido proceso de acuerdo con lo definido en las reglamentaciones del HUD.

12. OTRAS CONDICIONES

- A. TEXTO DEL CONTRATO DE ALQUILER.** Independientemente de si el texto del Contrato de alquiler se redacta en singular o plural, los términos y condiciones de este se aplicarán a todas las personas que sean responsables en virtud del Contrato de alquiler sin atención a su cantidad. Si el contexto así lo requiere, los pronombres singulares incluirán a los plurales y se interpretarán como tales.
- B. DIVISIBILIDAD.** Las disposiciones del Contrato de alquiler son divisibles. Divisible hace referencia a que si cualquier parte del Contrato de alquiler no se considera válida, las otras partes de este seguirán vigentes si no dependen de la parte que se declaró inválida. Del mismo modo, si se establece que la aplicación del Contrato de alquiler o parte de este a cualquier persona o situación no resultase válida, el resto del Contrato de alquiler seguirá aplicándose a la persona o la situación y el contrato completo seguirá aplicándose a otras personas o situaciones.
- C. SOLICITUD DE ADAPTACIONES RAZONABLES.** Todas las solicitudes de adaptaciones por parte de la HACC, según lo exigen las Leyes de Vivienda Justa (Fair Housing Act) federales y estatales, deben realizarse de manera oral o por escrito ante la HACC y especificar la naturaleza de la adaptación solicitada. Si el

Inquilino no tiene la posibilidad de realizar una solicitud por escrito, la HACC proporcionará dispositivos auxiliares o asistencia para la realización de una solicitud por escrito. En cualquier momento durante el alquiler, el Inquilino puede solicitar una adaptación razonable para un Integrante del grupo familiar discapacitado, lo cual incluye una adaptación razonable de modo que el Inquilino pueda cumplir con los requisitos del Contrato de alquiler o demás requisitos del alquiler.

D. UNIDADES DE VIVIENDA CON ACCESO PARA PERSONAS DISCAPACITADAS OCUPADAS POR GRUPOS FAMILIARES SIN INTEGRANTES DISCAPACITADOS.

Algunas unidades de la HACC están diseñadas para que sean utilizadas por una persona que requiera una silla de ruedas. A fin de ofrecer más viviendas a grupos familiares de bajos ingresos, es posible que estas unidades de vivienda se alquilen a un grupo familiar en el que no haya un integrante discapacitado. Si una familia que requiere acceso para sillas de ruedas necesita la unidad, el Inquilino acepta restituir la posesión de dicha unidad de vivienda a la HACC y trasladarse a otra unidad de vivienda de la HACC. Las disposiciones de la presente Sección rigen solamente si la unidad de vivienda es una unidad con acceso para discapacitados que se adaptó para ofrecer acceso para sillas de ruedas y está ocupada por un grupo familiar que no requiera de dicho acceso.

E. VIOLENCIA DOMÉSTICA. Rigen las reglamentaciones del HUD que constan en el Título 24 del CFR, Parte 5, Subparte L, si un Inquilino actual o futuro es o se vuelve víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo o acoso, según lo estipulado en el Título 24 del CFR, Parte 5, Subparte L.

F. PROCEDIMIENTO DE QUEJAS. Todos los conflictos elegibles respecto de las obligaciones del Inquilino o la HACC deben resolverse de acuerdo con la Política de quejas de la HACC. El Procedimiento de quejas de la HACC se incluye en un anexo como parte del Contrato de alquiler.

G. PÉRDIDA O LESIÓN DEL INQUILINO. Salvo en el grado que lo exija la ley, la HACC no será responsable de ningún tipo de daño provocado por la falta de calefacción, refrigeración u otro servicio en las instalaciones que surja de cualquier accidente, actos fortuitos, causa de fuerza mayor o una situación que se encuentre más allá del control de la HACC. El Inquilino quedará limitado a los derechos y los recursos que se especifican en la Ley de Inquilinos y Propietarios de Oregon. *La HACC recomienda enfáticamente al Inquilino que obtenga un seguro para inquilinos con cobertura de propiedad personal.* El Inquilino *no* es beneficiario de ninguna de las pólizas de seguro de la HACC. El riesgo de toda la propiedad personal de la unidad de vivienda, las áreas de almacenamiento designadas, las áreas de estacionamiento y las áreas comunes será responsabilidad del Inquilino. Salvo en el grado que exija la ley, la HACC no es responsable de modo alguno de la pérdida ni los daños sufridos por incendios, pérdidas de agua, robos, condiciones climáticas, actos fortuitos, causas de fuerza mayor o la acción de un

tercero. Salvo en el grado en que lo exija la ley, la HACC y sus empleados y agentes no son responsables de ninguna lesión a ninguna persona ni propiedad provocada en modo alguno por el uso de la unidad de vivienda, el edificio, las áreas comunes o las instalaciones de las cuales la unidad de vivienda sea parte o bien durante el uso de los equipos de las áreas comunes o en el traslado desde y hacia las áreas comunes de las instalaciones.

- H. ABANDONO DE EFECTOS PERSONALES.** Todo efecto personal que deje el Inquilino, un Integrante del grupo familiar, un Invitado o una Visita en las instalaciones después de la rescisión del alquiler por cualquier medio se considerará abandonado y se desechará de acuerdo con lo dispuesto por la ley.
- I. RENUNCIA.** Ningún tipo de demora u omisión por parte de la HACC en cuanto al ejercicio de cualquier derecho en virtud del presente Contrato de alquiler y ningún tipo de ejercicio parcial o único de dicho derecho constituirá una renuncia de ese u otro derecho, a menos que se estipule de manera explícita en el presente o según lo exija la ley.
- J. ACUERDO COMPLETO.** El presente Contrato de alquiler y las políticas, las reglas y las reglamentaciones vigentes que corresponden a las instalaciones, como también todo otro anexo por escrito celebrado por las parte en la fecha del Contrato de alquiler o con posterioridad a ella, contienen el acuerdo completo de las partes. No existen acuerdos orales o por escrito previos salvo aquellos a los que aquí se hace referencia.

13. FIRMAS.

HEMOS LEÍDO EL PRESENTE CONTRATO DE ALQUILER Y ACEPTAMOS SUS TÉRMINOS Y CONDICIONES.

Jefe de familia: _____
Firma Fecha

Inquilino conjunto: _____
Firma Fecha

Representante de la HACC: _____
Firma Fecha

Copia recibida del Anexo del Contrato de Alquiler: __ (Iniciales del jefe de familia)