



### **EJEMPLO del Contrato de Arrendamiento de PACT para Residentes**

Se adjunta una muestra del Contrato de Arrendamiento de PACT que los residentes de NYCHA firmarán antes de que su residencial se convierta al programa de Apartamentos Subsidiados de la Sección 8 a través de PACT. **Este es un ejemplo del Contrato de Arrendamiento de PACT. Por favor, no lo firme.**

Este contrato de arrendamiento de PACT fue desarrollado por NYCHA y ha sido informado por los residentes, defensores y partes interesadas. También ha sido revisado por la Legal Aid Society (Sociedad de Asistencia Legal), una organización independiente de servicios legales. Este contrato de arrendamiento no puede cambiarse sin la aprobación de NYCHA.

En coordinación con NYCHA, los socios de PACT se comunicarán con los residentes para programar la firma del contrato de arrendamiento. Al firmar este nuevo contrato de arrendamiento, usted se asegura de que su apartamento seguirá siendo asequible para su familia y que sus parientes autorizados tendrán derechos de sucesión para el apartamento. Además de este contrato de arrendamiento, hay otros documentos que protegen los derechos de los residentes, incluyendo los documentos que NYCHA firmará con el socio de PACT y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés). Para obtener más información sobre los derechos y protecciones de los residentes bajo el programa PACT, puede visitar el sitio web de PACT de NYCHA: [on.nyc.gov/nycha-pact](https://on.nyc.gov/nycha-pact).

Además del contrato de arrendamiento en sí, hay cláusulas adicionales y notificaciones que también tendrá que firmar. La mayoría de estas son requeridas por la ley local, estatal o federal de todos los inquilinos en la ciudad de Nueva York. Las cláusulas adicionales y notificaciones también están disponibles en el sitio web de PACT de NYCHA si desea revisarlas antes de la firma del contrato de arrendamiento: [on.nyc.gov/nycha-pact](https://on.nyc.gov/nycha-pact).

Los residentes no deben esperar para hacer preguntas sobre su nuevo contrato de arrendamiento de PACT y deben utilizar los siguientes recursos para obtener más información:

- Los residentes pueden asistir a una asamblea pública virtual organizada por el socio de PACT para explicar el proceso de firma del contrato de arrendamiento y responder a cualquier pregunta que pueda tener.
- Los residentes pueden llamar a una línea directa gratuita de servicios legales proporcionada por la Legal Aid Society. Esta línea está dedicada a los residentes que se convierten a través del programa PACT de NYCHA.

**Llame al 212-298-3450 para comunicarse con la Legal Aid Society**

**RECORDATORIO: Este es un ejemplo del Contrato de Arrendamiento de PACT. Por favor, no lo firme.**

Última actualización: 16 de febrero de 2021

A translation of this document is available in your management office.
La traducción de este documento está disponible en su oficina de la administración de propiedades.
所居公房管理處備有文件譯本可供索取。
所居公房管理处备有文件译本可供索取。
Перевод этого документа находится в офисе управления Вашего жилищного комплекса.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE APARTAMENTO –  
[RESIDENCIAL]  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PROGRAMA PACTO PARA PRESERVAR LA  
ASEQUIBILIDAD PERMANENTE JUNTOS (PACT, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)**

---

El Propietario y el Inquilino formalizan el presente contrato de arrendamiento de apartamento (“Contrato de Arrendamiento”) de la siguiente manera:

Nombre del Propietario: \_\_\_\_\_

Dirección del Propietario para notificaciones: \_\_\_\_\_

Nombre de la Entidad Administradora: \_\_\_\_\_

Dirección de la Entidad Administradora: \_\_\_\_\_

Residencial: \_\_\_\_\_

Dirección de la “Propiedad Alquilada” (incluido el número de apartamento):  
\_\_\_\_\_

Nombre del inquilino (persona/personas que firman el contrato):  
\_\_\_\_\_

Número de caso de la Sección 8:  
\_\_\_\_\_

Fecha de entrada en vigor del contrato de arrendamiento: \_\_\_\_\_, 20\_\_ o la fecha del contrato de HAP (Pago de Asistencia para la Vivienda) de los PBV (Vales con Base en los Residenciales Subsidiados - como se define a continuación) para el residencial, la que sea posterior.

**1. ENCABEZADOS:** Los encabezados de los párrafos sirven solo para referencia inmediata de los términos de este Contrato de Arrendamiento. En el caso de que haya conflicto entre el texto y un encabezado, el texto tendrá prioridad.

**2. ALQUILER MENSUAL PARA ENTREGAR AL PROPIETARIO:**

El “alquiler convenido en el Contrato” mensual a entregar al Propietario será determinado por la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (“NYCHA” por sus siglas en inglés) de acuerdo con los requisitos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE UU. (“HUD” por sus siglas en inglés) para arrendamiento bajo el programa de Vales de la Sección 8.

El Propietario marcará una de las tres opciones siguientes antes de que el Inquilino firme el Contrato de Arrendamiento:

- A. Unidad con Contrato de Pago de Asistencia para la Vivienda (“HAP” por sus siglas en inglés) con base en los residenciales subsidiados de la sección 8. *Ver apartado 2.a.*
- B. Unidad no incluida en el Contrato de Pago de Asistencia para la Vivienda (“HAP”) con base en los Residenciales Subsidiados de la Sección 8 porque se ha hecho una elección de arrendamiento. *Ver apartado 2.b.*
- C. Unidad no incluida en el Contrato de Pago de Asistencia para la Vivienda (“HAP”) con base en los Residenciales Subsidiados de la Sección 8, pero el inquilino es participante del Programa de Asistencia para el Alquiler de la Sección 8 con base en el Inquilino. Ver la Cláusula Adicional del Contrato de Arrendamiento de Apartamento de PACT (Participantes de la Asistencia para el Alquiler de la Sección 8 con base en el Inquilino).

a. **SÓLO SI SE HA MARCADO EL APARTADO 2(A): Unidad con Contrato de HAP con base en los Residenciales Subsidiados.** Cada mes, el Propietario y/o la Entidad Administradora acreditará un pago de ayuda para vivienda recibido de NYCHA, de ser el caso, (el “pago mensual de asistencia para la vivienda”) para cubrir parte del alquiler mensual convenido en el contrato. El monto del pago mensual de asistencia para la vivienda será determinado por NYCHA de conformidad con los

requisitos de HUD para arrendamiento bajo el Programa de Vales con Base en los Residenciales Subsidiados de la Sección 8 (“PBV” por sus siglas en inglés) y la implementación del Programa de Estrategia de Asistencia para el Alquiler (“RAD,” por sus siglas en inglés) de NYCHA, según su implementación por la Notificación H 2019-09 PIH 2019-23 (5 de septiembre, 2019), que puede ser modificada de vez en cuando como (la “Notificación de RAD”).

La parte que resta del Alquiler Convenido en el Contrato es la parte del alquiler que le corresponde pagar al Inquilino. Como Inquilino, usted tiene la responsabilidad de pagarle al Propietario esta “parte del alquiler correspondiente al Inquilino,” que es una suma que equivale al treinta (30%) por ciento de sus ingresos brutos ajustados según lo determinado por NYCHA, sin incluir cualquier subsidio para servicios públicos pagados por el Inquilino, si es el caso, como se expresa en más detalle y de conformidad con los requisitos de los PBV de HUD. Si usted era inquilino de vivienda pública de NYCHA que residía en el Residencial, y si en la conversión inicial del Residencial al Programa de Sección 8 con Base en los Residenciales Subsidiados, su parte del alquiler calculada representa un aumento sobre lo que pagó de alquiler como residente de vivienda pública, porque usted pagaba menos de treinta (30%) por ciento de sus ingresos brutos ajustados, y dicho aumento es superior al diez (10%) por ciento o a veinticinco (25 USD) dólares, según lo determine NYCHA, dicho aumento se introducirá gradualmente a lo largo de un período de 5 años. Este aumento gradual será calculado por NYCHA de acuerdo con los requisitos establecidos en la Notificación de RAD.

El Alquiler Convenido en el Contrato es el monto del pago mensual de asistencia para la vivienda más la parte del alquiler que le corresponde al Inquilino. La parte del alquiler que le corresponde al Inquilino vence y es pagadera **el primer día de cada mes o en cualquier otro día de cada mes que el Propietario y/o la Entidad Administradora decidan**, pagadero en la dirección arriba mencionada o en un lugar que el Propietario y/o la Entidad Administradora designen por escrito. No es necesario que el Propietario le avise al Inquilino de que debe pagar el alquiler. Se debe pagar el alquiler en su totalidad sin deducciones. El Inquilino proporcionará su parte del alquiler por medio de un cheque o giro postal, o de otra manera que acepte el Propietario y/o la Entidad Administradora.

LA PARTE DEL ALQUILER QUE LE CORRESPONDE AL INQUILINO: La parte inicial

del alquiler que le corresponde al Inquilino será de \$\_\_\_\_\_.

PAGO MENSUAL DE ASISTENCIA PARA LA VIVIENDA: El pago mensual inicial de asistencia para la vivienda será de \$\_\_\_\_\_.

ALQUILER CONVENIDO EN EL CONTRATO PARA EL APARTAMENTO: El alquiler inicial convenido en el contrato será de \$\_\_\_\_\_.

**b. SÓLO SI SE HA MARCADO EL 2(B): Unidad no incluida en el Contrato de HAP con Base en los Residenciales Subsidiados.**

(i) En la Conversión Inicial: Si al momento de la conversión inicial, la parte de alquiler que le corresponde al Inquilino excede el Alquiler Convenido en el Contrato de Arrendamiento en lo determinado conforme al programa de PBV (el pago mensual de asistencia para la vivienda es igual a \$0), y usted recibió el “**Formulario de Elección de Alquiler**” adjuntado a este Contrato de Arrendamiento como una Cláusula Adicional y eligió pagar el monto del Alquiler Convenido en el Contrato que se encuentra en el Formulario de Elección de Alquiler y que figura a continuación, cuyo monto de Alquiler Convenido en el Contrato es inferior al treinta (30%) por ciento de sus ingresos brutos ajustados, de esta forma; su unidad no será incluida en el Contrato de HAP con Base en los Residenciales Subsidiados; o

(ii) Después de la Conversión Inicial: Si usted se hizo Inquilino después de la conversión inicial y la Propiedad Alquilada fue eliminada de HAP con Base en los Residenciales Subsidiados porque la parte del alquiler que le corresponde al Inquilino excede el alquiler convenido en el Contrato según lo determinado en el programa de PBV (el pago mensual de asistencia para la vivienda es igual a \$0 por lo menos durante 180 días), de esta manera usted pagará el monto del Alquiler Convenido en el Contrato que figura a continuación.

El Propietario y el Inquilino acuerdan que si en cualquier momento el Propietario o la Entidad Administradora notifican al Inquilino de que reúne los requisitos y es elegible para el programa de PBV, el Inquilino se compromete a completar toda la documentación necesaria para solicitar asistencia bajo el programa de PBV. Si el Inquilino no completa la documentación necesaria dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación escrita por parte del Propietario o la Entidad Administradora, el Inquilino acuerda pagar el Alquiler Convenido en el Contrato de Arrendamiento para el apartamento que figura a continuación.

El Inquilino acuerda proporcionarle al Propietario y/o la Entidad Administradora anualmente, a más tardar en sesenta (60) días a partir de la solicitud por escrito del Propietario y/o la Entidad Administradora, una certificación de los ingresos anuales y del tamaño del núcleo familiar, así como documentación de verificación. Con el fin de verificar la certificación de los ingresos anuales y el tamaño del núcleo familiar del Inquilino, el Propietario y/o la Entidad Administradora pueden solicitar que el Inquilino entregue, y el Inquilino acepta entregar, la documentación que le permita al Propietario y/o la Entidad Administradora verificar los ingresos del Inquilino conforme a los requisitos del programa de PBV, incluyendo, sin limitaciones, recibos de pago de salario consecutivos, declaraciones completas de impuestos estatales y federales, y formularios W-2 y 1099 (o su equivalente). Si el Inquilino no proporciona la documentación de los ingresos dentro del plazo requerido, el Inquilino acepta pagar el monto del Alquiler Convenido en el Contrato para el Apartamento como figura a continuación.

La fecha límite para pagar el monto del Alquiler Convenido en el Contrato es **el primer día de cada mes, u otro día de cada mes como decidan el Propietario y/o la Entidad Administradora**, pagadero en la dirección arriba mencionada o en un lugar designado por el Propietario y/o la Entidad Administradora por escrito. No es necesario que el Propietario le avise al Inquilino de que debe pagar el alquiler. El alquiler debe ser pagado en su totalidad sin deducciones. El Inquilino deberá entregar su parte del alquiler por medio de un cheque o giro postal, o de otra manera que acepte el Propietario y/o la Entidad Administradora.

ALQUILER CONVENDIO EN EL CONTRATO PARA EL APARTAMENTO: El alquiler inicial convenido en el contrato será de \$\_\_\_\_\_.

c. El Propietario, en consideración al alquiler aquí pagado y al compromiso del Inquilino de cumplir con las obligaciones del Propietario en este Contrato de Arrendamiento y con todas las reglas y disposiciones del Propietario, por la presente, le arrienda al Inquilino y el Inquilino, por la presente, arrienda del Propietario la Propiedad Alquilada por el Término especificado más arriba.

**3. USO Y OCUPACIÓN DE LA PROPIEDAD ALQUILADA:**

a. La Propiedad Alquilada será la única residencia del Inquilino, y, a excepción de lo permitido por este documento, se usará solo como residencia para el Inquilino y los miembros de su núcleo familiar (es decir, aquellos miembros que

fueron integrantes autorizados del núcleo familiar en la vivienda pública en el momento de la conversión o enumerados en la solicitud firmada de la Sección 8 (después de la conversión) que siguen en ocupación continua desde el inicio del arrendamiento, desde el nacimiento o la adopción, o desde la autorización del Propietario y/o la Entidad Administradora y NYCHA. Los miembros del núcleo familiar del Inquilino autorizados por el Propietario y/o la Entidad Administradora y NYCHA figuran a continuación. El Inquilino deberá obtener el consentimiento previo, por escrito, de parte de la Entidad Administradora, o el representante designado por dicha Entidad Administradora y NYCHA, antes de permitir que cualquier persona resida en la Propiedad Alquilada.

El Inquilino y los miembros del núcleo familiar del Inquilino que figuran a continuación tendrán el derecho de uso y ocupación exclusivos de la Propiedad Alquilada:

<u>Nombre:</u>	<u>Relación con el Inquilino:</u>
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

b. El Inquilino utilizará la Propiedad Alquilada como vivienda residencial para el Inquilino y su núcleo familiar, tal como se identifica en el Párrafo 3-a arriba, o posteriormente autorizado por el Propietario y/o la Entidad Administradora y NYCHA, y no utilizará la Propiedad Alquilada ni permitirá su uso para ningún otro propósito, con excepción de que el Inquilino y los miembros autorizados de su núcleo familiar puedan participar en actividades legales de fines lucrativos que sean secundarios al uso primario de la Propiedad Alquilada como residencia para el Inquilino y los integrantes autorizados de su núcleo familiar.

**4. CARGOS ADICIONALES:** Se le puede requerir al Inquilino pagar otros cargos y cuotas al Propietario bajo los términos de este Contrato de Arrendamiento como se establece en el “**Reglamento de la Vivienda**” tal como se define a continuación. Estos otros cargos y cuotas se llaman “**cargos adicionales,**” y son los siguientes:

a. En el caso de que se produzcan daños a la Propiedad Alquilada o a los elementos fijos aparte del desgaste normal por uso, o en el caso del uso incorrecto del equipo resulte en costos adicionales de

mantenimiento, el Inquilino deberá pagar el costo de mano de obra y material para la reparación y para el mantenimiento adicional, como se establece en una cláusula que será publicada por el Propietario y/o la Entidad Administradora conforme a Párrafo 5 de este Contrato de Arrendamiento. El Inquilino pagará también según dicha cláusula los daños a las zonas comunes causados por cualquier miembro del núcleo familiar del Inquilino. En el caso de que los daños no puedan ser evaluados de antemano, el Inquilino se compromete a pagar el costo de mano de obra y los materiales que realmente se requieran en dicha reparación. Se le puede cobrar al Inquilino también por consumo excesivo de servicios públicos usados para tales reparaciones.

b. El Inquilino deberá pagar, como indemnización por daños y perjuicios, los cargos o cuotas razonables que el Propietario y/o la Entidad Administradora impongan para los servicios adicionales requeridos por causa de cualquier infracción del Inquilino o de cualquier miembro de su núcleo familiar de cualquier regla o reglamento establecido por el Propietario y/o la Entidad Administradora para la administración correcta del Residencial, la protección de los bienes y empleados del Propietario y/o la Entidad Administradora, o la seguridad y bienestar de los demás residentes (ver el “**Reglamento de la Vivienda**”).

c. El Inquilino deberá pagar cargos razonables para reparar daños a los electrodomésticos que pertenecen al Propietario, aparte del desgaste normal por uso, o al Residencial, incluyendo daños a los edificios, instalaciones, o zonas comunes del Residencial que sean causados por el Inquilino o miembros de su núcleo familiar o sus visitantes.

d. Además de los cargos anteriores, el Inquilino pagará (i) los cargos que sean cobrados posteriormente para servicios adicionales proporcionados por el Propietario y/o la Entidad Administradora a solicitud del Inquilino, (ii) cualquier cargo por instalación y/o servicio mensual establecido por el Propietario y/o la Entidad Administradora para autorizar que el Inquilino instale o use los electrodomésticos enumerados en el Párrafo 25 del presente documento, (iii) cualquier cargo impuesto posteriormente por el Propietario y/o la Entidad Administradora para el suministro de servicios públicos como gas o energía eléctrica, (iv) el costo por el remplazo de equipo perdido por el Inquilino o dañado de forma irreparable aparte del desgaste normal por uso, y (v) tales cargos que puedan ser impuestos posteriormente por el Propietario y/o la Entidad Administradora en cuanto a cheques rechazados.

e. Excepto en el caso de un acuerdo por escrito entre el Propietario y/o la Entidad Administradora y el Inquilino que indique de otra manera, cualquier cargo determinado bajo las secciones anteriores de este Párrafo 4 tendrá la fecha límite del primer día del segundo mes siguiente al mes en el que dicho cargo se realice. Si no se paga, los cargos adicionales arriba mencionados, se podrán cobrar en cualquier tribunal competente.

**5. CAMBIOS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CALENDARIOS DE PAGO, CLÁUSULAS POLÍTICAS, NORMAS Y DISPOSICIONES:**

a. El Propietario y/o la Entidad Administradora no podrán modificar este Contrato de Arrendamiento sin el previo consentimiento por escrito de NYCHA. El Propietario y/o la Entidad Administradora deberán notificar por escrito al Inquilino, con al menos 30 días de anticipación, cualquier modificación propuesta. Dicha notificación deberá establecer la modificación propuesta y la razón de esta, indicar que la modificación propuesta está sujeta a la aprobación de NYCHA, y le dará al Inquilino la oportunidad de presentar comentarios por escrito (que serán proporcionados por el Propietario y/o la Entidad Administradora a NYCHA).

b. Las cláusulas de cargos adicionales por servicios, equipos, reparaciones y servicios públicos, normas y disposiciones, políticas, Reglamento de la Vivienda y todos los elementos que se requieren, específicamente en este documento, deberán publicarse de manera visible en la Oficina de Administración y en un lugar prominente en cada edificio, y se le proveerán al Inquilino a su petición. El Propietario y/o la Entidad Administradora no podrán modificar dichas cláusulas, políticas, normas y disposiciones sin el previo consentimiento por escrito de NYCHA. El Propietario y/o la Entidad Administradora deberán notificar por escrito al Inquilino, con al menos 30 días de anticipación, cualquier modificación propuesta. Dicha notificación deberá establecer la modificación propuesta y la razón de esta, indicando que la modificación propuesta está sujeta a la aprobación de NYCHA, y le dará al Inquilino la oportunidad de presentar comentarios por escrito (que serán suministrados por el Propietario y/o la Entidad Administradora a NYCHA). Una copia de dicha notificación deberá ser:

i. entregada directamente o enviada por correo postal al Inquilino; o

ii. publicada en al menos tres sitios estratégicos dentro del edificio en el cual se ubica la Propiedad

Alquilada, así como en un sitio evidente en la Oficina de Administración.

**6. DEPÓSITO DE GARANTÍA:**

a. En la conversión inicial: El saldo de cualquier depósito de garantía que actualmente tenga NYCHA para usted será transferido al Propietario y no se le exigirá a usted que pague ningún depósito adicional, incluso si usted se transfiere a otra unidad en este Residencial.

b. Después de la conversión inicial: Si usted es un nuevo Inquilino, cualquier depósito de garantía requerido se limita al menor valor entre (i) un mes de la porción del alquiler del Inquilino en la cantidad de \$ \_\_\_\_\_, y (ii) El Alquiler Convenido en el Contrato de Arrendamiento.

c. Si la ley lo requiere, la cantidad mantenida como depósito de garantía se mantendrá en una cuenta que genere intereses a la tasa vigente de la institución bancaria. La institución bancaria pagará anualmente los intereses acumulados al Inquilino, menos 1% de interés de la garantía depositada, que la institución bancaria pagará al Propietario. El Propietario puede usar o aplicar todo, o cualquier parte, del depósito de garantía que se requiera para pagar los daños a la Propiedad Alquilada durante el término de este Contrato de Arrendamiento. Si el Inquilino cumple con todas las obligaciones que le corresponden como Inquilino bajo este Contrato de Arrendamiento, y si devuelve la Propiedad Alquilada al Propietario al vencimiento del término del Contrato de Arrendamiento en las mismas condiciones en las que el Inquilino la alquiló, exceptuando el desgaste normal por uso, el depósito de garantía del Inquilino será devuelto en su totalidad al Inquilino con intereses acumulados, dentro de catorce (14) días después que el Inquilino haya abandonado la Propiedad. Si el Propietario remite el depósito de garantía al nuevo Propietario o Arrendatario, el Inquilino acuerda solicitar la devolución del depósito de garantía al nuevo Propietario o Arrendatario, y libera al Propietario de cualquier reclamo del depósito de garantía. El Inquilino no utilizará el depósito de garantía para pagar el último mes de arrendamiento del término del Alquiler. El Propietario puede utilizar el depósito de garantía en su totalidad o en parte, si es necesario, según lo permita la ley.

**7. SUBARRENDAMIENTO/CESIÓN:** El Inquilino ni cederá la Propiedad Alquilada, en forma parcial o completa, ni subarrendará la Propiedad Alquilada, en forma parcial o completa, sin la autorización por escrito del Propietario, ni permitirá que nadie que no esté específicamente indicado en este Contrato de Arrendamiento ocupe la Propiedad

Alquilada. Un subarrendamiento o cesión sin autorización constituirá un incumplimiento de una obligación sustancial de este Contrato de Arrendamiento.

**8. SERVICIOS:** Los servicios siguientes son la responsabilidad de:

Propietario:  Calefacción  Agua Caliente  Gas  
 Energía Eléctrica  Otro  
Inquilino:  Calefacción  Agua Caliente  Gas  
 Energía Eléctrica  Otro

**9. INCAPACIDAD DEL PROPIETARIO PARA SUMINISTRAR SERVICIOS:** Si el Propietario no puede suministrar algunos servicios debido a circunstancias que no sean culpa del Propietario, las obligaciones del Inquilino bajo este Contrato de Arrendamiento, incluyendo la obligación de pagar el alquiler, continuarán en vigor, salvo que la ley disponga lo contrario.

**10. ACCESO:** El Propietario y/o la Entidad Administradora, con un aviso previo razonable al Inquilino, podrán entrar a la Propiedad Alquilada durante un horario razonable para realizar inspecciones y mantenimiento de rutina, hacer mejoras o reparaciones, o para mostrar la Propiedad Alquilada para su alquiler o a acreedores hipotecarios potenciales. Una declaración por escrito especificando el propósito de la entrada del Propietario y/o la Entidad Administradora entregada en la Propiedad Alquilada por lo menos 2 días antes de dicha entrada se considerará como un aviso previo razonable. Si el Inquilino no permite dicha entrada a la Propiedad Alquilada después de que se haya dado dicha notificación, el Propietario y/o la Entidad Administradora podrán entrar a la Propiedad Alquilada en cualquier momento posterior sin más notificación. El Propietario y/o la Entidad Administradora podrán entrar a la Propiedad Alquilada en cualquier momento sin aviso previo al Inquilino cuando exista una causa razonable para creer que hay una emergencia. Si el Inquilino no permite el acceso al Propietario y/o la Entidad Administradora después de que hayan dado aviso con anticipación razonable, después de un número razonable de intentos, con un mínimo de dos intentos de manera razonable, es un incumplimiento de una obligación sustancial de este Contrato de Arrendamiento.

**11. RESPONSABILIDAD LEGAL DEL INQUILINO:** El Inquilino deberá pagar todas las sumas cobradas por el Propietario en la en caso de que el Propietario sea considerado legalmente responsable de daños derivados de cualquier acción del Inquilino.

**12. DAÑOS POR INCENDIOS Y ACCIDENTES:** Se requiere que el Inquilino le avise al Propietario inmediatamente en caso de incendio u otro accidente que deje la Propiedad Alquilada inadecuada en forma parcial o completa para su ocupación. El Propietario deberá reparar la Propiedad Alquilada lo más pronto posible sujeto a cualquier demora debido a la gestión de reclamaciones de seguro o cualquier otra causa que no esté bajo el control del Propietario. Si una parte de la Propiedad Alquilada está en condiciones de uso, el Inquilino deberá pagar el alquiler que corresponda a la parte en condiciones de uso. Si la Propiedad Alquilada ha sufrido daños y el Propietario determina que la Propiedad Alquilada es irreparable, el término de este Contrato de Arrendamiento se terminará y el Inquilino deberá abandonar la Propiedad Alquilada. Si el incendio o accidente fue causado por las acciones del Inquilino, el costo de las reparaciones será reembolsado al Propietario por el Inquilino como alquiler adicional.

**13. INCUMPLIMIENTO DEL INQUILINO:** En el caso de que el Inquilino no cumpla con cualquiera de las obligaciones de este Contrato de Arrendamiento, se convierta en una molestia, participe en comportamientos perjudiciales para la seguridad de los demás inquilinos, cause daños a la propiedad a propósito, o moleste a los demás inquilinos, el Propietario puede terminar el arrendamiento y el Contrato de conformidad con los procedimientos de terminación y de presentación de reclamaciones establecidos en el Párrafo 14 del presente documento. Cualquier petición sobre el alquiler debe hacerse por escrito.

**14. NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA PRESENTAR RECLAMACIONES; MOTIVO SUFICIENTE.**

a. Notificación de Terminación. HUD está incluyendo requisitos adicionales de notificación de terminación para cumplir con la sección 6 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (que puede ser emendada como la “Ley”) para los proyectos de vivienda pública que conviertan la asistencia bajo RAD y para las unidades con PBV no incluidas bajo RAD que se ubican en el Residencial. Además de las normas en 24 CFR § 983.257, relacionadas a la terminación de arrendamiento y el desalojo por parte del Propietario, el procedimiento de terminación para las conversiones de RAD y no RAD al programa de PBV requerirá una notificación adecuada de terminación por escrito del Contrato del Arrendamiento a los Inquilinos, la cual deberá ser:

i. Un periodo de tiempo razonable, pero que no exceda los 30 días:

Contrato de Arrendamiento PACT Aprobado  
(a partir del 16 de febrero de 2021)

- Si la salud o la seguridad de otros inquilinos, de los empleados del Propietario o de las personas que residen en las inmediaciones de la Propiedad Alquilada se ve amenazada; o

- En caso de cualquier actividad delictiva o relacionada con drogas o cualquier condena por delito grave;

ii. No menos de 14 días en caso de incumplimiento en el pago del pago del alquiler; y

iii. No menos de 30 días en cualquier otro caso, salvo que, si la legislación estatal o local establece un periodo más breve, se aplicará dicho periodo más corto.

b. Procedimiento para presentar una reclamación. Conforme a la Ley de Asignaciones Consolidadas y Continuas de 2012 (Ley Pública 112-55) y la Notificación de RAD emendada, HUD está incorporando derechos procesales adicionales para cumplir con los requisitos de la sección 6 de la Ley.

Para asuntos relacionados con la asistencia de subsidios y la terminación de dicha asistencia, las reglas del programa de PBV requieren que la agencia de vivienda pública, como administrador del contrato, proporcione la oportunidad de realizar una audiencia informal, como se indica en 24 CFR § 982.555. RAD especificará los requisitos alternativos para 24 CFR § 982.555(b) en parte, que describe cuándo no se requieren audiencias públicas informales, y requiere que:

i. Además de las razones que requieren la oportunidad de realizar una audiencia pública informal proporcionadas en 24 CFR § 982.555(a)(1)(i)-(v), se debe dar la oportunidad para una realizar una audiencia informal al inquilino para cualquier conflicto que el Inquilino tenga en cuanto a una acción del Propietario de conformidad con el Contrato de Arrendamiento del Inquilino o el administrador del contrato de conformidad con los requisitos del Programa de PBV de RAD o no RAD que perjudiquen los derechos, las obligaciones, el bienestar o la condición del Inquilino.

- Para cualquier audiencia requerida bajo 24 CFR § 982.555(a)(1)(i)-(v) (que tiene que ver de la asistencia de subsidio bajo la Sección 8), NYCHA, como administrador del contrato, realizará la audiencia, como es la norma actual en el programa. El funcionario a cargo de la audiencia debe ser seleccionado de conformidad con 24 CFR §982.555(e)(4)(i).

- Para cualquier audiencia adicional para que el Inquilino manifieste su inconformidad con las acciones del Propietario que perjudiquen los derechos, obligaciones, bienestar o condición del Inquilino bajo su Contrato de Arrendamiento, el Propietario realizará la audiencia.

ii. No se requerirá una audiencia informal para reclamaciones colectivas de inconformidad o conflictos entre los residentes que no involucran al Propietario o al administrador del contrato. Este requisito de audiencia no se aplicará ni tendrá la intención de ser un foro para iniciar o negociar cambios de política entre uno o más grupos de Inquilinos y el Propietario o NYCHA, como administrador del contrato.

iii. El Propietario notificará al Inquilino su capacidad de solicitar una audiencia informal según se indica en 24 CFR § 982.555(c)(1) para las audiencias informales que abordan circunstancias que quedan fuera del alcance de 24 CFR § 982.555(a)(1)(i)-(v).

iv. El Propietario debe proporcionar la oportunidad de asistir a una audiencia informal antes de un desalojo.

c. Motivo Suficiente. El Propietario no puede dar por terminado este Contrato de Arrendamiento o negar la renovación de este Contrato de Arrendamiento sin un motivo suficiente.

i. Fundamentos de motivo suficiente para la terminación o la negación de la renovación del Contrato de Arrendamiento incluyen:

(A) Incumplimiento serio o repetido del Contrato de Arrendamiento;

(B) Incumplimiento de la legislación federal, estatal o local que impone obligaciones al Inquilino en cuanto a la ocupación o uso de la Propiedad Alquilada y el Residencial.

(C) Actividad delictiva o abuso de alcohol (según lo establecido en el apartado ii, a continuación); o

(D) Otro motivo suficiente (según lo establecido en el apartado iii, a continuación)

ii. Actividad delictiva o abuso de alcohol:

(A) El Propietario puede dar por terminado el arrendamiento durante el término del Contrato de Arrendamiento si el Inquilino o cualquier miembro



del núcleo familiar, un visitante, u otra persona bajo la responsabilidad del Inquilino participa en:

(1) Cualquier actividad delictiva que amenace la salud o la seguridad, o el derecho que tienen las personas a disfrutar tranquilamente de sus residencias tanto en el Residencial como en las inmediaciones del Residencial; o la salud o la seguridad del Propietario, la Entidad Administradora y sus empleados, u otras personas que desempeñen un trabajo o responsabilidad de administración del contrato en nombre de NYCHA, como administrador del contrato de HAP de la Sección 8, en el Residencial;

(2) Cualquier actividad delictiva violenta en el Residencial o en sus inmediaciones; o

(3) Cualquier actividad delictiva violenta relacionada con drogas en el Residencial o en sus inmediaciones.

(B) El Propietario puede dar por terminado el arrendamiento durante el término del Contrato de Arrendamiento si cualquier miembro del núcleo familiar:

(1) Está huyendo para evitar ser procesado, o su detención o encierro después de una condena, o por un delito o el intento de cometer un delito grave bajo las leyes del lugar de donde la persona está huyendo, o, en el caso del estado de New Jersey, un delito menor de naturaleza seria, o,

(2) Violación de una condición de libertad condicional o de libertad vigilada bajo la legislación federal o estatal.

(C) El Propietario puede terminar el arrendamiento por actividad delictiva por parte de un miembro del núcleo familiar de conformidad con esta sección si el Propietario determina que el miembro del núcleo familiar ha cometido la actividad delictiva, independientemente de si el miembro del núcleo familiar ha sido arrestado o condenado por dicha actividad.

(D) El Propietario puede terminar el arrendamiento durante el término del Contrato de Arrendamiento si cualquier miembro del núcleo familiar ha participado en el abusado de alcohol en tal forma que amenace la salud, la seguridad, o el derecho que tienen los demás residentes a disfrutar tranquilamente del Residencial.

iii. Otro Motivo Suficiente Para la Terminación del arrendamiento.

(A) Durante el término inicial del Contrato de Arrendamiento, otro motivo suficiente para dar por terminado el arrendamiento debe ser algo que el Inquilino o un miembro del núcleo familiar del Inquilino haya hecho o haya dejado de hacer.

(B) Durante el término inicial del Contrato de Arrendamiento o durante cualquier prórroga, otros motivos suficientes incluyen los siguientes:

(1) Incomodar a los vecinos,

(2) Destrucción de la propiedad, o

(3) Hábitos de vida o actividades que dañen la Propiedad Alquilada o el Residencial.

(C) Después del término inicial del Contrato de Arrendamiento, motivo suficiente incluye que el Inquilino niegue la oferta del Propietario de un nuevo Contrato de Arrendamiento o su revisión.

#### **15. HONORARIOS LEGALES:**

En el caso de que o el Propietario o el Inquilino tenga gastos de honorarios de abogado y/o costos judiciales en el cumplimiento de cualquiera de los derechos del Propietario o del Inquilino bajo este Contrato de Arrendamiento o conforme a la ley, ninguna de las partes tendrá derecho al reembolso de dichos honorarios y/o costos judiciales.

**16. REINGRESO:** Si el Inquilino es desalojado por una acción legal, el Propietario puede entrar a la Propiedad Alquilada sin ser acusado del reingreso y puede volver a dar en alquiler la Propiedad Alquilada

**17. LIMPIEZA DE LAS VENTANAS:** El Inquilino no permitirá que se limpien las ventanas desde el exterior a menos que dicho servicio sea suministrado por el Propietario.

**18. ZONAS COMUNES:** El Inquilino no colocará coches de bebé, bicicletas u otras pertenencias en o encima de las escaleras de incendio, azoteas, aceras, entradas para vehículos, ascensores, escaleras, pasillos, u otras zonas públicas. Las vías de acceso público se utilizarán solo para entrar y salir de la Propiedad Alquilada y del edificio. Solo los ascensores y pasillos indicados por el Propietario pueden ser utilizados para entregas al domicilio.

**19. BASURA Y DESPERDICIOS:** Se debe llevar la basura y los artículos reciclables al sótano o a otra

área designada por el Propietario de la manera que éste lo indique. Las alfombras, tapetes u otros artículos no deberán ser colgados o sacudidos por ninguna ventana o balcón del edificio. El Inquilino no barrerá o arrojará, o permitirá que se barra o arroje, cualquier tipo de suciedad, basura u otras sustancias por las ventanas o en cualquiera de los pasillos, ascensores, huecos de ascensores o cualquier otra área pública. El Inquilino no colocará ningún artículo de desecho fuera de la Propiedad Alquilada o afuera del edificio, aparte de los contenedores seguros y solo en lugares designados por el Propietario. El Inquilino será responsable ante el Propietario por cualquier infracción emitida al Propietario por causa del incumplimiento al no reciclar correctamente o de cualquier otra violación de la ley.

#### **20. MASCOTAS:**

a. El Propietario deberá tener una política de mascotas que (i) como mínimo autorice para todos los residentes el número y el tipo de mascotas que actualmente permite NYCHA para sus residentes, es decir, el registro de un perro o gato de menos de (25) veinticinco libras con (ya sea de raza completa o mixta) Dóberman Pinscher, Pit Bull y Rottweiler específicamente prohibidos y cantidades razonables de otros animales domésticos como pequeñas aves enjauladas (periquitos, canarios), peces y pequeños animales enjaulados (hámsteres, jerbos, conejillos de indias), y (ii) no cobra cargos por animales domésticos que superen los cargos por animales domésticos que cobra NYCHA a sus residentes. Todas las mascotas deben mantenerse de acuerdo con el Código de Salud de la Ciudad de Nueva York y las Reglamentos de la Vivienda. El Propietario no renuncia al derecho de rechazar u oponerse a aceptar cualquier otra mascota que pertenezca al Inquilino o a cualquier otro Inquilino.

b. Si el Inquilino tiene un perro o gato registrado legalmente con NYCHA o cantidades razonables de otras mascotas como pájaros pequeños enjaulados (pericos, canarios), peces, y animales pequeños enjaulados (hámsteres, jerbos, y conejillos de indias) a partir de la fecha de conversión del Residencial, se le permite al Inquilino mantener dicho perro, gato, u otro animal en la propiedad alquilada.

c. **Animales de Servicio:** Se debe registrar un animal de servicio con la Entidad Administradora antes de traerlo a la Propiedad Alquilada, y se puede requerir documentación exponiendo la necesidad de un animal de servicio.

d. En ningún caso se permitirá la entrada de ningún perro, gato u otro animal en cualquier

ascensor o en cualquier área pública del edificio a menos que sea llevado en brazos o tenga correa. El incumplimiento de esta disposición será motivo de terminación del arrendamiento y del Contrato de Arrendamiento.

**21. ALARMAS DE HUMO Y MONÓXIDO DE CARBONO:** El Inquilino reconoce que la Propiedad alquilada tiene alarma(s) de humo y monóxido de carbono en buen estado de funcionamiento como lo exige la ley.

**22. REJAS DE SEGURIDAD PARA VENTANAS:** El Inquilino, por el presente contrato, se compromete a notificar al Propietario si algún niño de diez años o menos ocupa la Propiedad Alquilada. El Inquilino no instalará ninguna reja o protección en ninguna ventana sin autorización por escrito del Propietario ni quitará ninguna reja para ventanas instalada por el Propietario. El Inquilino será responsable ante el Propietario por cualquier infracción emitida al Propietario como resultado de que el Inquilino no le permita al Propietario instalar protecciones en las ventanas o por instalar cualquier reja o protección en cualquier ventana en violación de la ley.

**23. DESPRENDIMIENTO DE PINTURA:** El Inquilino, por el presente contrato, se compromete a notificarle al Propietario de cualquier pintura dentro de la Propiedad Alquilada que se está desprendiendo, agrietando, descascarando, formándosele burbujas o aflojando de cualquier manera para que el Propietario pueda reparar dichas condiciones y, notificar al Propietario si un niño menor de seis años ocupa la Propiedad Alquilada.

**24. INSTALACIONES:** El Propietario puede proporcionar, a su elección, un cuarto de almacenamiento, acceso al techo, instalaciones de lavandería en el edificio o una antena principal de televisión. El Propietario puede suspender todas o cualquiera de las instalaciones en cualquier momento y no será responsable de ningún daño, perjuicio o pérdida debido al uso o a la suspensión de estas instalaciones.

**25. ALTERACIONES/ALFOMBRADO/INSTALACIONES:** El Inquilino no puede pegar o clavar ninguna alfombra, azulejo, o linóleo en los pisos. El Inquilino no tapizará o aplicará otro tipo de revestimiento en las paredes o el techo. Cuando el Inquilino abandone la Propiedad Alquilada, deberá dejarlo pintado del mismo color que tenía al alquilarlo. El Inquilino no podrá instalar una cama de agua, lavadora, secadora, lavaplatos, aire acondicionado, refrigerador, fregadero, triturador de basura, alacenas de cocina, estufa, otro equipo

mecánico o una antena exterior en el apartamento o hacer otras modificaciones, alteraciones o mejoras sin la autorización por escrito del Propietario.

**26. DEPÓSITO DE ALQUILER:** Si el Propietario inicia un proceso judicial contra el Inquilino, se le puede exigir al Inquilino que deposite el alquiler en el tribunal. El no depositar dicho alquiler puede resultar en el registro de una sentencia ejecutoria contra el Inquilino.

**27. TERRAZAS Y BALCONES:** La Propiedad Alquilada puede tener una terraza o balcón. Las condiciones de este Contrato de Arrendamiento se aplican a la terraza o balcón como si la terraza o balcón formara parte de la Propiedad Alquilada. El Propietario puede establecer reglas especiales para la terraza y el balcón. El Propietario notificará al Inquilino de dichas reglas. El incumplimiento de dichas reglas por parte del Inquilino constituirá una violación de las obligaciones sustanciales del Contrato de Arrendamiento. El Inquilino deberá mantener la terraza o balcón en buenas condiciones, limpia(o) y libre de nieve, hielo, hojas, y basura. No se permite cocinar en la terraza o el balcón. El Inquilino no podrá mantener plantas o instalar una cerca o realizar una ampliación a la terraza o balcón u ocupar dicho espacio para propósitos de almacenamiento. Si el Inquilino no cumple con esto, el Propietario tendrá el derecho de quitarlos y almacenar estas pertenencias a costa del Inquilino.

**28. ACCESORIOS DE BAÑO Y PLOMERÍA:** Los accesorios de los baños, inodoros, lavabos, y plomería solo se usarán para los propósitos para los cuales fueron diseñados o construidos; no se colocarán en ellos barreduras, bolsas de basura, ácidos u otras sustancias, ni se obstruirán los ventiladores de los baños.

**29. LAVANDERÍA:** Las máquinas de lavandería, si las hay, suministradas por el Propietario, deberán ser usadas por el Inquilino de la manera y en los horarios que el Propietario indique. El Inquilino no deberá secar ni ventilar la ropa en la azotea o cualquier otra área pública, o en la terraza o el balcón, si lo hay. El Inquilino podrá utilizar las máquinas de lavandería, si las hay, bajo su propio riesgo.

**30. COMPORTAMIENTO INAPROPIADO:** El Inquilino, sus familiares, huéspedes o invitados, empleados u otros visitantes no participarán en ninguna conducta que haga que la Propiedad Alquilada o el edificio sean menos aptos para vivir para el Inquilino u otros ocupantes. El Inquilino no hará ni permitirá que haya ruidos perturbadores en la Propiedad Alquilada o en el edificio ni permitirá que se haga nada que interfiera con los derechos, la

comodidad o la conveniencia de los demás ocupantes del edificio.

**31. NO INSTALACIONES EXTERIORES:** El Inquilino no podrá instalar o hacer que se instale nada en el azotea o en la pared exterior del edificio ni en ningún balcón, terraza o ventana, ni en las áreas comunes. No se instalarán antenas parabólicas a excepción de que sea de conformidad con la ley y con la autorización por escrito del Propietario.

**32. MUDANZA:** El Inquilino puede usar el ascensor para mudar muebles y pertenencias solo en días asignados y en horas asignadas. El Propietario no será responsable de ningún costo, gasto, o daño causado por el Inquilino durante su mudanza debido a las demoras causadas por falta de disponibilidad del ascensor. El Inquilino será responsable de cualquier daño causado al edificio o a la Propiedad Alquilada durante dicha mudanza.

**33. FIN DEL TÉRMINO:** Al final del término del Contrato de Arrendamiento, el Inquilino deberá dejar la Propiedad Alquilada limpia y en buen estado, exceptuando el desgaste razonable por uso. El Inquilino deberá retirar todas sus pertenencias de la Propiedad Alquilada después de que la haya desocupado. Si cualquier pertenencia permanece en la Propiedad Alquilada después del vencimiento del término, el Propietario la considerará como pertenencia abandonada, la cual el Propietario podrá desechar o vender. El Inquilino acepta pagar cualquier gasto que tenga el Propietario debido a la disposición de dicha pertenencia por parte del Propietario.

**34. JURISDICCIÓN.** El Inquilino acepta la jurisdicción de la Corte de Vivienda y todas las demás cortes en la Ciudad y Estado de Nueva York. El Inquilino expresamente declara que, en evento de un juicio en su contra, el Propietario puede hacer cumplir con el juicio contra cualquier propiedad o activo del Inquilino, independientemente del lugar en que se encuentre.

**35. CONDICIÓN COMO MILITAR:**

El Inquilino declara que pertenece a las fuerzas armadas estadounidenses o que es dependiente de un miembro de las fuerzas armadas estadounidenses.

El Inquilino declara que **no** forma parte de las fuerzas armadas estadounidenses, y que **no** es dependiente de un miembro de las fuerzas armadas estadounidenses. El Inquilino deberá notificar al Propietario dentro de diez días de alistarse en las fuerzas armadas.

La respuesta arriba mencionada solo es para fines informativos y tiene el propósito de proteger a los Inquilinos que pertenecen al servicio militar o pueden alistarse en este.

**36. PARTES OBLIGADAS:** Este Contrato de Arrendamiento es obligatorio para el Propietario y el Inquilino, y para todos los que reclamen un derecho, o tengan el derecho sucesorio al interés legal del Propietario o del Inquilino.

**37. FORMULARIOS:** El Inquilino acepta llenar todos y cada uno de los formularios que sean solicitados por el Propietario, de vez en cuando, según sean necesarios para la operación del Residencial, los subsidios relacionados o su financiamiento, o como sea exigido, de otra manera, por los financiadores del Propietario, NYCHA o la ley.

**38. SUBORDINACIÓN:** Los derechos del Inquilino, incluyendo todos los derechos otorgados bajo las condiciones de este Contrato de Arrendamiento, están y estarán sujetos y subordinados a las condiciones de cualquier hipoteca sobre el edificio o el terreno donde el edificio actualmente existe, o el edificio que exista posteriormente. Lo anterior incluirá, pero no se limitará, a cualquier acuerdo de modificación, consolidación, o extensión de cualquier hipoteca existente del terreno o el edificio.

**39. SINGULAR/PLURAL, EN CONJUNTO/VARIOS y RESPONSABILIDAD MANCOMUNADA:** El uso del singular se considerará que incluye el plural y viceversa, siempre que el contexto lo requiera. Si más de una persona firma el Contrato de Arrendamiento, tendrán responsabilidad mancomunada o conjunta.

**40. CONDENA/DOMINIO EMINENTE:** Si el edificio o cualquier parte de este es tomado en posesión o declarado inhabitable por una autoridad o una agencia gubernamental, este Contrato de Arrendamiento terminará en la fecha de dicha toma. En tal caso, el Inquilino no tendrá derecho a compensación por parte del Propietario basado en dicha toma, y el Inquilino deberá entregar la Propiedad Alquilada al Propietario tras la notificación por escrito de 30 días del Propietario avisando de la toma gubernamental.

**41. CONSTRUCCIÓN/CONVENIENCIA:** Los edificios cercanos pueden ser objeto de construcción, remodelación, o demolición. El Propietario no se hará responsable ante el Inquilino ni buscará el Inquilino que el Propietario sea responsable por interferencia con la vista, luz, el flujo de aire o la ventilación, el convenio de esparramiento tranquilo o el

incumplimiento de la garantía de habitabilidad, ya sea que dicha interferencia sea temporal o permanente, o si dicha interferencia resulta de actividades realizadas en terrenos contiguos.

**42. NO HAY RENUNCIA:** El hecho de que el Propietario no insista en cualquier momento en el estricto cumplimiento de cualquier cláusula de este Contrato de Arrendamiento no se interpretará como una renuncia a los derechos del Propietario. Ninguna renuncia por parte del Propietario a cualquier disposición de este Contrato de Arrendamiento a menos que se realice por escrito por el Propietario. La aceptación del alquiler del Inquilino con conocimiento del incumplimiento de cualquier condición o término de este Contrato de Arrendamiento no constituye la renuncia del incumplimiento.

**43. RENOVACIÓN:** El "Término" de este Contrato de Arrendamiento, definido como el periodo entre las fechas de "Inicio" y "Fin" definidas en el Contrato de Arrendamiento, se renovará automáticamente después de la fecha de Fin, a menos que se termine de otra manera, por términos de doce (12) meses, cada término de 12 meses terminando a medianoche del último día del duodécimo mes. A pesar de lo anterior, este Contrato de Arrendamiento se renovará automáticamente por términos definidos sucesivos, sujeto al derecho del Propietario de terminar el Contrato de Arrendamiento por motivo suficiente como se establece en el Párrafo 14c.

**44. NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones, que incluyen facturas y/u otros informes con relación a este Contrato de Arrendamiento, deben ser por escrito. Las notificaciones al Inquilino se enviarán al Inquilino en la Propiedad Alquilada por correo postal normal, excepto que cualquier notificación alegando el incumplimiento de cualquiera de los términos de este Arrendamiento se enviará por correo certificado. Las notificaciones al Propietario se enviarán por correo certificado a la dirección que figura en este Contrato de Arrendamiento, o a cualquier otra dirección que el Propietario indique al Inquilino por escrito. Las notificaciones se considerarán entregadas cinco (5) días consecutivos a partir de la fecha de envío.

**45. ESTA PROPIEDAD ALQUILADA NO ESTÁ SUJETA A LA ESTABILIZACIÓN DEL ALQUILER:** Queda expresamente entendido que la Propiedad Alquilada que es objeto de este Contrato de Arrendamiento no está sujeta a la Ley de Estabilización del Alquiler.

**46. DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIOLENCIA CONTRA LA MUJER (“VAWA” por sus siglas en inglés):**

a. Uno o más incidentes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, que ocurrieron o fueron amenazas, no se interpretarán como una violación seria o repetida de este Contrato de Arrendamiento por la víctima o la amenazada por dicha violencia, y no será motivo suficiente para dar por terminada la asistencia, el arrendamiento o los derechos de ocupación de la víctima de dicha violencia.

b. Actividad delictiva relacionada directamente con el abuso, en la cual participa un miembro del núcleo familiar del Inquilino, o cualquier visitante u otra persona bajo la responsabilidad del Inquilino, no será motivo suficiente para terminar la asistencia, arrendamiento, o los derechos de ocupación si el Inquilino o un miembro de la familia inmediata del Inquilino es víctima o amenaza de víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

c. A pesar de cualquier restricción en la admisión, ocupación o terminación de la ocupación o asistencia, o cualquier ley federal, estatal o local que diga lo contrario, el Propietario y/o la Entidad Administradora puede “bifurcar” un contrato de arrendamiento o quitar a un miembro del núcleo familiar del contrato de arrendamiento, sin considerar si un miembro del núcleo familiar ha firmado el contrato de arrendamiento, con el fin de desalojar, quitar, o terminar derechos de ocupación, o suspender la asistencia a cualquier persona que sea el Inquilino u ocupante legítimo y que participe en actos criminales de violencia física contra miembros de la familia u otros. Se puede tomar esta acción sin desalojar, retirar, suspender la asistencia, o castigar de otra manera a la víctima de la violencia que también sea el Inquilino u ocupante legítimo. Dicho desalojo, retiro, suspensión de los derechos de ocupación o suspensión de la ayuda se realizará de conformidad con los procedimientos prescritos por la ley federal, estatal y local para la terminación de los contratos de arrendamiento o la asistencia bajo el Programa de PACT.

d. Nada de esta sección deberá interpretarse como una limitación de la autoridad del Propietario y/o la Entidad Administradora, cuando se notifica, para cumplir con órdenes judiciales abordando derechos de acceso o control de la propiedad alquilada, incluyendo órdenes de protección civil emitidas con el fin de proteger a la víctima y emitidos para abordar la distribución o posesión de la

propiedad entre los miembros del núcleo familiar, en casos en los que una familia se separa.

e. Nada de esta sección limita cualquier otra autoridad disponible del Propietario y/o la Entidad Administradora para desalojar al Inquilino o suspender la asistencia al Inquilino por cualquier incumplimiento del Contrato de Arrendamiento que no esté basado en el acto o actos de violencia en cuestión contra el Inquilino o un miembro del núcleo familiar del Inquilino, siempre y cuando el Propietario y/o la Entidad Administradora no someta a una persona que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, o acoso a una norma más exigente de la que otros inquilinos tengan, cuando decida desalojar o suspender la asistencia.

f. Nada de esta sección deberá interpretarse para limitar la autoridad del Propietario y/o la Entidad Administradora para terminar el arrendamiento o la asistencia a cualquier Inquilino cuando el Propietario y/o la Entidad Administradora pueda demostrar que existe una amenaza real e inminente contra otros inquilinos, los empleados del Propietario y/o la Entidad Administradora, o contra los que suministran servicios a la Propiedad Alquilada en el caso en que el Inquilino no es desalojado o su asistencia no es suspendida.

g. Nada de lo dispuesto en esta sección deberá interpretarse de tal forma que sustituya cualquier disposición de cualquier ley federal, estatal, o local que provee una mayor protección que esta sección para víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, o acoso.

**47. INFORMACIÓN FALSA; FALTA DE CERTIFICACIÓN:**

Además de cualquier otro derecho disponible para NYCHA, si el Inquilino presenta información falsa en cualquier formulario, certificación o solicitud de ajuste provisional, o no avisa de cambios provisionales en los ingresos, la composición familiar u otros factores familiares considerados al calcular la Parte del Alquiler que le Corresponde al Inquilino, y como consecuencia paga una Parte del Alquiler Correspondiente al Inquilino que es menor del monto requerido por las fórmulas del alquiler de HUD o de NYCHA, el Inquilino aceptará reembolsarle a NYCHA la diferencia entre la Parte del Alquiler que le Corresponde al Inquilino que debió pagar y la parte del alquiler que realmente se le cobró. El Inquilino no está obligado a reembolsarle a NYCHA por los cobros insuficientes causados únicamente por el hecho de que NYCHA no haya seguido los procedimientos de HUD para calcular el alquiler convenido en el contrato o los pagos mensuales de asistencia para la vivienda.

**48. INTEGRIDAD DEL CONTRATO:** El Propietario y el Inquilino han leído este Contrato de Arrendamiento y aceptan que el mismo y sus cláusulas adicionales expuestas a continuación contienen el acuerdo total de las partes en relación con el arrendamiento de la Propiedad Alquilada. El Contrato de Arrendamiento solo se puede modificar por escrito. El documento debe ser firmado tanto por el Propietario como por el Inquilino.

**49. CLÁUSULAS ADICIONALES:** Las siguientes cláusulas adicionales se adjuntan a este Contrato de Arrendamiento y forman parte de él:

- a. Notificación sobre las rejas de seguridad para ventanas
- b. Resumen de la declaración del residencial sobre la pintura a base de plomo
- c. Peligros de la pintura a base de plomo en la vivienda (esp. e ing.)
- d. Notificación del alquiler/Inicio del arrendamiento para la prevención de los riesgos de la pintura a base de plomo con respecto a los niños;
- e. Cláusula adicional de arrendamiento residencial de PACT;
- f. Cláusula de arrendamiento residencial de PACT para los participantes del Programa de la Sección 8 de Asistencia para el Alquiler con Base en el Inquilino (marque aquí si corresponde\_\_);
- g. Cláusula adicional para la financiación con bonos exentos de impuestos (marque aquí si corresponde \_\_);
- h. Anexo al arrendamiento - Programa de Vales con Base en los Residenciales Subsidiados de la Sección 8 HUD-52530-c (marque aquí si corresponde----);
- i. Anexo al arrendamiento - Programa de la Sección 8 de Vales con Base en el Inquilino HUD-52641-a (marcar aquí si corresponde \_\_);
- j. Formulario de elección del cálculo del alquiler (marque aquí si corresponde \_\_)
- k. Política de Fumar; y
- l. Formulario de riesgos de alérgenos en interiores.

En la medida en que alguna de las disposiciones de las Cláusulas Adicionales entre en conflicto con cualquier otra disposición en este Contrato de Arrendamiento, las disposiciones de las Cláusulas Adicionales prevalecerán. Cualquier otro término en este Contrato de Arrendamiento que no entre en conflicto con las disposiciones de las Cláusulas Adicionales permanecerá en pleno vigor y efecto.

**50. DIVISIBILIDAD:** En caso de que cualquier disposición de este Contrato de Arrendamiento viole

cualquier requisito de la ley, entonces dicha disposición se considerará nula, la disposición aplicable de la ley se considerará sustituida, y todas las demás disposiciones de este Contrato de Arrendamiento permanecerán en pleno vigor y efecto.

**51. SISTEMA DE ROCIADORES Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS.** La Propiedad Alquilada no tiene un sistema de rociadores mantenido y operativo a menos que se indique a continuación:

La Propiedad Alquilada tiene un sistema de rociadores mantenido y operativo. La última fecha de mantenimiento e inspección fue el: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

**52. POLÍTICA DE FUMAR.** El Propietario tiene una Política de Fumar adjuntada aquí como una Cláusula Adicional.

Los requisitos del Propietario en el Párrafo 52 no hacen que el Propietario garantice la salud del Inquilino o de cualquier otro residente, o que las áreas restringidas, si las hay, queden libres de humo. El Propietario explícitamente renuncia a cualquier garantía implícita o explícita de que el Residencial tendrá una mejor o más alta calidad de aire o esté libre de humo pasivo de fumadores.

#### **FIRMA ELECTRÓNICA**

a. Cualquier firma electrónica tendrá la misma validez y exigibilidad como una firma de puño y letra hasta el máximo grado permitido por la ley correspondiente, incluyendo la Ley Federal de Firmas Electrónicas en el Comercio Global y Nacional, la Ley de Firmas y Registros Electrónicos del Estado de Nueva York, o cualquier otra ley estatal similar basada en la Ley Uniforme de Transacciones Electrónicas, y las partes, por este medio, renuncian a cualquier objeción al sentido contrario.

b. El Propietario, la Entidad Administradora y el Inquilino reconocen y aceptan que este Contrato de Arrendamiento puede formalizarse por medio de firma electrónica, la cual se considerará como una firma original para todos los propósitos y tendrá el mismo vigor y efecto que una firma original. Sin limitaciones, la "firma electrónica" incluirá las versiones de una firma original o electrónica enviadas por fax, o las versiones de una firma original o electrónica escaneadas y transmitidas electrónicamente (por ejemplo, mediante pdf).

**Si se establece la nulidad de cualquier parte de este Contrato de Arrendamiento,  
las disposiciones restantes del Contrato continuarán siendo válidas y estarán en pleno vigor y efecto.**

\_\_\_\_\_  
**Propietario/Entidad** (*en nombre del Propietario*) **Fecha**

\_\_\_\_\_  
**Inquilino**

**Fecha**

\_\_\_\_\_  
**Inquilino**

**Fecha**

**TRADUCCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CLÁUSULAS ADICIONALES**

La traducción de este Contrato de Arrendamiento y de las Cláusulas Adicionales están disponibles en [insertar el lugar apropiado]<sup>1</sup>. El propietario proporciona la traducción únicamente para su información. Por favor, firme la versión en inglés del contrato de arrendamiento y de las cláusulas adicionales.

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Las traducciones estarán disponibles en español, ruso, chino simplificado, chino tradicional y cualquier otro idioma necesario en función de las necesidades del residencial.

\_\_\_\_\_