



# AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK

## CARTA DE PRESENTACIÓN DEL CONTRATO DE ARRIENDO PACT

### MODELO del Contrato de Arriendo PACT para Residentes – Revisado enero 2023

Adjunto, encontrará un modelo del contrato de arriendo PACT que los residentes de NYCHA firmarán antes de que su residencial pase al programa de la Sección 8 basado en proyectos a través de PACT. **Este es un modelo del contrato de arriendo PACT; los residentes no deben firmarlo.**

El contrato de arriendo PACT fue elaborado por NYCHA y está basado en la información dada por residentes, defensores y partes interesadas. También ha sido revisado por Legal Aid Society, una organización independiente de servicios jurídicos. El contrato de arriendo no puede modificarse sin la aprobación de NYCHA.

Junto con NYCHA, los socios de PACT se contactarán con los residentes para programar la firma del contrato de arriendo. Con la firma del nuevo contrato de arriendo, los residentes se aseguran de que su vivienda siga siendo asequible y de que sus familiares autorizados tengan derechos de sucesión sobre el apartamento. Además de este contrato, hay otros documentos que protegen los derechos de los residentes, como los documentos que NYCHA firmará con el socio PACT y con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD). Para más información sobre los derechos y protecciones de los residentes bajo el programa PACT, visite el sitio web de PACT de NYCHA: [on.nyc.gov/nycha-pact](https://on.nyc.gov/nycha-pact).

Además del contrato de arriendo, hay cláusulas y notificaciones que todos los residentes deberán firmar. La mayoría de ellas son obligatorias por ley local, estatal o federal para todos los inquilinos de la ciudad de Nueva York. Antes de firmar, puede también revisar dichas cláusulas y notificaciones en el sitio web de PACT de NYCHA: [on.nyc.gov/nycha-pact](https://on.nyc.gov/nycha-pact).

Los residentes no deben esperar para informarse y hacer preguntas acerca de su nuevo contrato de arriendo PACT. Para ello, pueden utilizar los siguientes recursos:

- Los residentes pueden asistir a un debate público organizado por el socio de PACT para explicarles el proceso de firma del contrato de arriendo y responder cualquier pregunta que puedan tener.
- Los residentes pueden llamar a una línea directa gratuita de servicios jurídicos que ofrece Legal Aid Society. Esta línea está reservada para los residentes que se van a pasar al programa PACT de NYCHA.

**Por favor, llame al 212-298-3450 para ponerse en contacto con Legal Aid Society.**

**RECUERDE: Este es un modelo del contrato de arriendo PACT. No lo firme, por favor.**

Última actualización: 6 de enero de 2023

A translation of this document is available in your Management Office.

La traducción de este documento está disponible en su Oficina de 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 ARRIENDO DE APARTAMENTO RESIDENCIAL - [RESIDENCIAL]**

**CONTRATO DE ARRIENDO PACT (PACTO PARA PRESERVAR LA ASEQUIBILIDAD  
PERMANENTE JUNTOS)**

---

**El socio de PACT y el inquilino hacen este acuerdo de contrato de arriendo de apartamento ("Contrato de arriendo") así:**

**Nombre del socio de PACT:** \_

---

**Dirección del socio de PACT para avisos:**

---

**Nombre del administrador de propiedad de PACT:**

---

**Dirección del administrador de propiedad de PACT:**

---

**Residencial:** \_

---

**Dirección del " Inmueble arrendado " (con # de apartamento):** \_

---

**Nombre del inquilino (persona/personas firmando el contrato de arriendo):** \_

---

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

---

**Fecha en vigor del contrato:** \_\_\_\_\_, 20\_\_ o la fecha del Contrato de PBV HAP (como se define abajo) para el Residencial, lo que ocurra más tarde.

**1. ENCABEZADOS:** Los encabezados de los párrafos sólo sirven para facilitar la referencia a los términos de este Contrato. En caso de conflicto entre el texto y un encabezado, el texto prevalece.

**2. ARRIENDO MENSUAL AL SOCIO DE PACT:**

El "Arriendo convenido en el contrato" mensual para el socio de PACT es determinado por la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York ("NYCHA") de acuerdo con los requisitos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. ("HUD") para un contrato de arrendamiento bajo el programa de Vales de la Sección 8.

Una de las tres opciones abajo será seleccionada por el socio de PACT antes de que el inquilino firme el contrato de arriendo:

\_\_\_ A. Unidad en el Contrato de Pago de Ayuda de Vivienda Subsidiada de la Sección 8 ("HAP"). *Ver Subpárrafo 2.a.*

\_\_\_ B. Unidad que no está en el Contrato HAP de Vivienda Subsidiada de la Sección 8 porque se ha hecho una elección de arriendo. *Ver Subpárrafo 2.b.*

\_\_\_ C. El inquilino es participante de la Sección 8 para el sector privado; la unidad no está en el Contrato HAP de Vivienda Subsidiada de la Sección 8. *Ver cláusula del contrato de arriendo residencial PACT (Participantes de la Sección 8 para el sector privado).*

**a. SÓLO SI SE MARCA 2(A):** Unidad en el Contrato HAP de Vivienda Subsidiada. Cada mes, el socio de PACT y/o el Administrador de propiedades de PACT acreditará un pago de asistencia de vivienda recibido de NYCHA, si lo hay, (el "**pago mensual de asistencia de vivienda**") contra el arriendo mensual convenido en el Contrato. El monto del pago mensual de asistencia de vivienda será determinado por NYCHA de acuerdo con los requisitos de HUD para un arrendamiento bajo el programa de Vales de Vivienda Subsidiada ("PBV") de la Sección 8 y la implementación de NYCHA del programa de Estrategia de Asistencia de Arriendo ("RAD") según lo implementado por el Aviso H 2019-09 PIH 2019-23 (5 de septiembre, 2019), según sea enmendado ocasionalmente (el "**Aviso RAD**").

El resto del arriendo convenido en el contrato es la parte del arriendo que le corresponde al Inquilino. Usted como inquilino es responsable de pagar al

socio de PACT esta "**parte del arriendo del inquilino**", que es una cantidad igual al treinta (30%) por ciento de su ingreso bruto ajustado según lo determinado por NYCHA, excluyendo cualquier subsidio para servicios públicos pagados por el inquilino, si aplica, como además se establece de acuerdo con los requisitos de HDE PBV. Si usted era inquilino de una vivienda pública de NYCHA y vivía en el Residencial, y si, en la conversión inicial del Residencial al programa de Sección 8 de vivienda subsidiada, su parte del arriendo calculado representa un aumento con respecto a lo que pagaba de arriendo como residente de una vivienda pública porque pagaba menos del treinta (30%) por ciento de su ingreso bruto ajustado, y dicho aumento es superior al diez (10%) por ciento o veinticinco (\$25,00) dólares, según lo determine NYCHA, dicho aumento se aplicará gradualmente durante un período de 5 años. NYCHA calculará dicho aumento gradual de acuerdo con los requisitos establecidos en el Aviso RAD.

El arriendo convenido en el contrato es la suma del pago mensual de asistencia de vivienda más la parte del arriendo que corresponde al Inquilino. La parte de arriendo del inquilino se vence y debe pagarse el primer día de cada mes o cualquier otro día de cada mes como lo decidan el socio de PACT y/o el administrador de propiedades de PACT en la dirección antes mencionada o en un lugar designado por el socio de PACT y/o el administrador de propiedades de PACT por escrito. No es necesario que el socio de PACT le avise al inquilino del vencimiento del arriendo. El alquiler debe pagarse por completo sin deducciones. El inquilino deberá abonar su parte del arriendo por cheque o giro postal o de otra manera aceptada por el Socio de PACT y/o el Administrador de propiedades de PACT (que puede incluir el arriendo pagado directamente al Socio de PACT por la asistencia pública en nombre del inquilino, y se aceptará de acuerdo con el calendario de pagos de asistencia pública).

**PARTE DEL ARRIENDO DEL INQUILINO:**  
**La parte inicial del arriendo del inquilino será:**  
\$ \_\_\_\_\_.

Pago mensual de asistencia de vivienda: El pago mensual inicial de asistencia de vivienda será \$ \_\_\_\_\_.

Arriendo convenido en el contrato de apartamento:  
El arriendo inicial convenido en el contrato será \$

**b. SÓLO SI SE MARCA 2(B): Unidad no está en el contrato HAP de Vivienda Subsidiada.**

(i) En la conversión inicial: Si en la conversión inicial, la parte del arriendo que corresponde a su Inquilino supera el Arriendo convenido en el contrato como se establece de acuerdo con el programa PBV (el pago mensual de asistencia de vivienda es igual a \$0), y usted recibió el "**Formulario de Opción de Arriendo**" junto con este Contrato de Arriendo como Cláusula Adicional y eligió pagar el Monto del Arriendo convenido en el contrato como se indica en el Formulario de Opción de Arriendo y se enumera más abajo, cuyo Monto de arriendo convenido en el contrato es inferior al treinta (30%) por ciento de su ingreso bruto ajustado, entonces su unidad no estará en el contrato de HAP de vivienda subsidiada; o bien

(ii) Después de la conversión inicial: Si usted se convirtió en Inquilino después de la conversión inicial y el Inmueble Arrendado fue excluido del HAP de vivienda subsidiada porque la parte del arriendo de su inquilino excede el Arriendo convenido en el contrato como se establece de acuerdo con el programa PBV (el pago mensual de asistencia de vivienda es igual a \$0 durante al menos 180 días), entonces usted pagará el Monto del Arriendo convenido en el contrato que se muestra más abajo.

El Socio de PACT y el Inquilino acuerdan que, si en algún momento el Socio de PACT o el Administrador de propiedades de PACT notifica al Inquilino que son elegibles para el programa PBV, el Inquilino se compromete a llenar toda la documentación necesaria para solicitar asistencia bajo el programa PBV. Si el Inquilino no presenta la documentación necesaria en un plazo de treinta (30) días del aviso por escrito hecho por el Socio de PACT o por el Administrador de propiedad de PACT, el inquilino se compromete a pagar el arriendo convenido en el contrato para Apartamento como se indica a continuación.

Anualmente, el inquilino se compromete a proporcionar al socio de PACT y/o al Administrador de propiedad de PACT, a más tardar sesenta (60) días a partir de la solicitud por escrito del socio de PACT y/o del Administrador de propiedad de PACT, una certificación de ingreso anual y del número de miembros del hogar, junto con la correspondiente documentación de verificación. Con el fin de verificar la certificación de los ingresos anuales y del número de miembros del hogar del Inquilino, el Socio de PACT y/o el Administrador de Propiedad de PACT puede solicitar que el Inquilino proporcione, y el Inquilino se compromete a entregarla, la documentación que permita al Socio

de PACT y/o al Administrador de Propiedad de PACT verificar los ingresos del Inquilino bajo los requisitos del Programa PBV, incluyendo, sin limitación, talones de cheques consecutivos, declaraciones de impuestos completas federales y estatales, y las formas W-2 y 1099 (o su equivalente). Si el Inquilino no presenta la documentación de ingresos dentro del plazo requerido, el Inquilino se compromete a pagar el arriendo convenido en el contrato para Apartamento como se indica a continuación.

El Monto del arriendo convenido en el contrato se vence y debe pagarse **el primer día de cada mes o cualquier otro día de cada mes como lo decida el socio de PACT y/o el administrador de propiedades de PACT** en la dirección antes mencionada o en un lugar designado por el socio de PACT y/o el administrador de propiedades de PACT por escrito. No es necesario que el socio de PACT le avise al inquilino del vencimiento del arriendo. El alquiler debe pagarse por completo sin deducciones.

El inquilino deberá abonar su parte del arriendo por cheque o giro postal o de otra manera aceptada por el Socio de PACT y/o el Administrador de propiedades de PACT (que puede incluir el arriendo pagado directamente al Socio de PACT por la asistencia pública en nombre del inquilino, y se aceptará de acuerdo con el calendario de pagos de asistencia pública).

ARRIENDO CONVENIDO EN EL CONTRATO PARA APARTAMENTO: La parte inicial del arriendo del inquilino será \$\_\_\_\_\_.

c. El socio de PACT, en consideración del arriendo pagado en este documento y el compromiso del Inquilino de cumplir con las obligaciones del Inquilino en el presente contrato de arriendo y con todas las normas y reglamentos del socio de PACT, por la presente arrienda al Inquilino y el Inquilino por la presente arrienda del socio de PACT el inmueble arrendado por el plazo especificado anteriormente.

### 3. USO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO:

a. El inmueble arrendado será la única residencia del Inquilino y, salvo que se permita lo contrario en el presente documento, se utilizará únicamente como residencia para el Inquilino y los miembros de la unidad familiar del Inquilino (es decir, aquellos miembros que fueron miembros autorizados de la unidad familiar de vivienda pública en el momento de la conversión o nombrados en la solicitud firmada para la Sección 8 después de la conversión) que permanecen en

ocupación continua desde el inicio del arrendamiento, desde nacimiento o adopción, o desde la autorización por el Socio de PACT y/o del Administrador de Propiedad de PACT y NYCHA. A continuación, está la lista de los miembros de la unidad familiar del Inquilino según lo autorizado por el Socio de PACT y/o el Administrador de Propiedad de PACT y NYCHA. El inquilino deberá obtener el consentimiento previo por escrito del Administrador de Propiedad de PACT, o la persona designada por el Administrador de Propiedad de PACT y de NYCHA, antes de permitir que cualquier persona resida en el inmueble arrendado.

El Inquilino y los miembros de la unidad familiar del Inquilino enumerados a continuación tendrán derecho al uso y ocupación exclusivos del inmueble arrendado:

**Nombre:** **Parentesco con el inquilino**

---

Administrador de Propiedad de PACT y de NYCHA, antes de permitir que cualquier persona resida en el inmueble arrendado. El Inquilino deberá utilizar el inmueble Arrendado como vivienda residencial para el Inquilino y la unidad familiar del Inquilino como se identifica en el Párrafo 3a anterior, o posteriormente autorizado por el Socio de PACT y/o el Administrador de Propiedad de PACT y NYCHA, y no deberá utilizar el inmueble arrendado o permitir su uso para cualquier otro propósito, excepto que el Inquilino y los miembros autorizados de la unidad familiar del Inquilino pueden participar en actividades lucrativas legales incidentales al uso primario del inmueble Arrendado como residencia para el Inquilino y los miembros autorizados de la unidad familiar del Inquilino.

**4. CARGOS ADICIONALES:** El inquilino puede ser obligado a pagar otros cargos y honorarios al socio de PACT bajo los términos de este contrato de arriendo como se establece en el "**Reglamentos de casa**", tal como se define a continuación. Estos otros cargos y honorarios se denominan "**cargos adicionales**" y son:

a. En caso de daños al inmueble arrendado o de desgaste de accesorios más allá de lo normal, o en caso de que el mal uso de los aparatos genere costos adicionales de mantenimiento, el Inquilino deberá pagar el costo de mano de obra y materiales para la reparación y para el mantenimiento adicional como se establece en un calendario que será publicado por el Socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT de acuerdo con el párrafo 5 del presente contrato de arriendo. El Inquilino

también pagará según dicho calendario por los daños hechos en las áreas comunes por cualquier miembro de la unidad familiar del Inquilino. En el caso de que el daño no pueda ser evaluado de antemano, el Inquilino se compromete a pagar el costo de la mano de obra y material incurridos en dicha reparación. También se le podrá cobrar al Inquilino por el consumo adicional de los servicios públicos utilizado para dichas reparaciones.

b. El inquilino deberá pagar como daños ese cargo o cuota razonable impuesto por el socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT por los servicios adicionales requeridos debido a cualquier violación por el inquilino o cualquier miembro de la unidad familiar del inquilino de cualquier norma o reglamento establecido por el socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT para la adecuada administración del Residencial, la protección de la propiedad y de los empleados del socio de PACT y/o del Administrador de Propiedades de PACT, o la seguridad y comodidad de los demás residentes (los "**Reglamentos de casa**").

c. El Inquilino deberá pagar los cargos razonables por la reparación de daños de los aparatos de propiedad del socio de PACT, que no sean por desgaste ordinario, o al Residencial, incluyendo daños a los edificios del Residencial, instalaciones o áreas comunes, ocasionados por el Inquilino o por la unidad familiar del Inquilino o invitados.

d. Además de los cargos anteriores, el Inquilino deberá pagar (i) los cargos que puedan imponerse en lo sucesivo por los servicios adicionales prestados por el Socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT a petición del Inquilino, (ii) cualquier instalación y/o cargo por servicio mensual establecido por el Socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT con el fin de conceder permiso al Inquilino para instalar o utilizar aparatos enumerados en el párrafo 25 del presente documento (si aplica; ver también la Cláusula L: Acuerdo sobre electrodomésticos), (iii) cualquier cargo en lo sucesivo impuesto por el socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT para el suministro de servicios públicos como gas o electricidad (si aplica; ver párrafo 8), (iv) el costo de reemplazar los aparatos extraviados por el inquilino o dañados más allá del desgaste ordinario, y (v) los cargos que en lo sucesivo puedan ser impuestos por el socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT con relación a cheques

rechazados.

e. Salvo en el caso de un acuerdo por escrito entre el Socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT y el inquilino que puede disponer otra cosa, cualquier cargo evaluado bajo los subpárrafos anteriores bajo este Párrafo 4 será exigible y cobrable el primer día del segundo mes siguiente al mes en que dicho cargo se hace. En caso de no pagarse, los cargos adicionales arriba indicados podrán ser reclamados ante cualquier tribunal competente.

#### **5. CAMBIOS EN EL CONTRATO DE ARRIENDO, CALENDARIOS, POLÍTICAS, NORMAS Y REGLAMENTOS:**

a. El Socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT no podrá modificar el presente contrato de arriendo sin el consentimiento previo por escrito de NYCHA. El socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT deberá dar al menos 30 días de aviso previo por escrito al Inquilino sobre cualquier modificación propuesta. Dicho aviso deberá establecer la modificación propuesta y la razón de esta, indicar que la modificación propuesta está sujeta al consentimiento previo por escrito de NYCHA, y deberá proporcionar al Inquilino la oportunidad de presentar comentarios por escrito (cuyo aviso y comentarios serán proporcionados por el Socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT a NYCHA). Dicho aviso se efectuará del mismo modo que se establece en la Sección 5(b) siguiente.

b. Listas de cargos adicionales por servicios, aparatos, reparaciones y servicios, normas y reglamentos, políticas, Reglamentos de casa y todos los artículos específicamente exigidos en el presente documento se expondrán públicamente de manera visible en la Oficina Administrativa y en un lugar destacado de cada edificio, y se facilitarán al Inquilino a petición de éste. El Socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT no podrá modificar tales calendarios, políticas, normas y reglamentos sin el consentimiento previo por escrito de NYCHA. El socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT deberá dar al menos 30 días de aviso previo por escrito al Inquilino sobre cualquier modificación propuesta. Dicho aviso deberá establecer la modificación propuesta y la razón de esta, indicar que la modificación propuesta está sujeta al consentimiento previo por escrito de NYCHA, y deberá proporcionar al Inquilino la oportunidad de presentar comentarios por escrito (cuyo aviso y comentarios serán proporcionados por el Socio de PACT y/o el Administrador de

Propiedades de PACT a NYCHA). Una copia de dicho aviso sobre cualquier modificación propuesta será

- i. entregado directamente o enviado por correo al Inquilino; o
- ii. colocado en al menos 3 lugares visibles dentro del edificio en donde se encuentra el inmueble arrendado, así como en un lugar visible de la Oficina Administrativa.

#### **6. DEPÓSITO DE SEGURIDAD:**

a. En la conversión inicial: El saldo de cualquier depósito de seguridad actualmente en manos de NYCHA para usted, será transferido al Socio de PACT y usted no tendrá que pagar ninguna seguridad adicional, incluso si se transfiere a otra unidad en este Residencial.

b. Después de la conversión inicial: Si usted es un nuevo Inquilino, cualquier depósito de seguridad requerido se limita a lo que sea menor de (i) un mes de la parte del arriendo del inquilino en la cantidad de \$ \_\_\_\_\_, y (ii) el Arriendo convenido en el contrato.

c. Si la ley lo exige, la cantidad retenida como depósito de seguridad se mantendrá en una cuenta que devengará intereses al tipo vigente de la entidad bancaria. La entidad bancaria efectuará un pago anual de los intereses devengados al Inquilino, menos el 1% de interés de la seguridad depositada, que la entidad bancaria deberá entregar al Socio de PACT. El socio de PACT podrá utilizar o aplicar la totalidad o parte del depósito como sea necesario para pagar los daños al inmueble arrendado durante la vigencia del presente contrato de arriendo. Si el Inquilino cumple con todas las obligaciones como Inquilino bajo el presente Contrato de Arriendo, y si el Inmueble Arrendado es devuelto al Socio de PACT al término del plazo de arriendo en las mismas condiciones que cuando fue alquilado por el Inquilino, exceptuando el desgaste normal, el depósito de seguridad del Inquilino se devolverá íntegramente al Inquilino, con los intereses devengados, en un plazo de catorce (14) días a partir de la fecha en que el Inquilino desaloje el inmueble. El Inquilino no podrá utilizar el depósito de seguridad para pagar el último mes de arriendo del término del contrato de arriendo. El socio de PACT podrá utilizar el depósito de seguridad en su totalidad o en parte, si es necesario, como lo permite la ley.

**7. SUBARRIENDO/CESIÓN:** El Inquilino no

podrá ceder el inmueble arrendado en su totalidad o en parte ni subarrendar el inmueble arrendado en su totalidad o en parte sin el consentimiento por escrito del Socio de PACT, ni permitir que nadie que no esté indicado específicamente en este Contrato de arriendo ocupe el inmueble arrendado. Un subarriendo o cesión sin consentimiento constituirá un incumplimiento de una obligación sustancial del presente Contrato.

**8. SERVICIOS:** Los siguientes suministros y servicios públicos son responsabilidad de (las casillas deben ser marcadas por el socio de PACT antes de firmar):

Socio de PACT:  Calefacción  Agua caliente  
 Gas  
 Electricidad  Otro  
Inquilino:  Calefacción  Agua caliente  Gas  
 Electricidad  
 Otro

**9. INCAPACIDAD DEL SOCIO DE PACT PARA PRESTAR EL SERVICIO:** Si el socio de PACT es incapaz de prestar ciertos servicios como resultado de circunstancias que no son culpa del socio de PACT, las obligaciones del Inquilino bajo el presente contrato de arriendo, incluyendo la obligación de pagar el arriendo, permanecerá en vigor, salvo que la ley permita lo contrario.

**10. ACCESO:** Al socio de PACT y/o al administrador de propiedades de PACT, previo aviso razonable al inquilino, se le permitirá entrar en el inmueble arrendado durante horas adecuadas para hacer inspecciones de rutina y mantenimiento, mejoras o reparaciones, o para mostrar el inmueble arrendado para volver a arrendar o para posibles acreedores hipotecarios. Una declaración por escrito que especifique el propósito de la entrada del socio de PACT o del Administrador de Propiedades de PACT, enviada al inmueble arrendado por lo menos 2 días antes de dicha entrada, se considerará aviso previo razonable. Si el inquilino no permite dicha entrada al inmueble arrendado después de dado dicho aviso, el socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT podrá entrar en el inmueble arrendado en cualquier momento posterior sin más aviso. El Socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT podrá entrar en el inmueble arrendado en cualquier momento sin previo aviso al Inquilino cuando haya motivos suficientes para creer que existe una emergencia. El incumplimiento por parte del inquilino para facilitar el acceso al socio de PACT y/o el Administrador de Propiedades de PACT con un preaviso prudencial tras un número

de intentos considerable, como mínimo dos intentos de manera razonable, es un incumplimiento de una obligación sustancial de este contrato de arriendo.

**11. RESPONSABILIDAD DEL INQUILINO:** El Inquilino deberá pagar todas las sumas incurridas por el Socio de PACT en el caso de que el Socio de PACT se haga responsable de los daños resultantes de cualquier acto por parte del Inquilino.

**12. DAÑOS POR INCENDIO Y SINIESTRO:** El inquilino está obligado a informar al socio de PACT inmediatamente en caso de incendio u otro siniestro que deje el inmueble arrendado parcial o totalmente inadecuado para habitarlo. El socio de PACT deberá reparar el inmueble arrendado tan pronto como sea posible sujeto a cualquier retraso debido al ajuste de reclamos de seguro o cualquier causa que no esté bajo el control del socio de PACT. Si parte del inmueble arrendado es utilizable, el Inquilino deberá pagar el arriendo por la parte que se puede usar. Si el inmueble arrendado está dañado y el socio de PACT determina que el inmueble arrendado es irreparable, el período de este contrato de arriendo terminará, y el inquilino debe desalojar el inmueble arrendado. Si el incendio o siniestro fue causado por una acción del Inquilino, los costos de reparación serán reembolsados al Socio de PACT por el Inquilino como arriendo agregado.

**13. INQUILINO POR DEFECTO:** En el caso de que el inquilino no cumpla con cualquiera de las obligaciones de este contrato de arriendo, cree una molestia, tenga una conducta que atente contra la seguridad de otros inquilinos, intencionalmente dañe la propiedad, o perturbe a otros inquilinos, el socio de PACT puede terminar el arrendamiento y el contrato de arriendo de acuerdo con los procedimientos de terminación y de agravio establecidos en el párrafo 14 del presente documento. Cualquier reclamo de arriendo debe hacerse por escrito.

**14. AVISO DE TERMINACIÓN Y PROCESO DE RECLAMO; CAUSA JUSTIFICADA.**

a. Aviso de Terminación HUD está incorporando requisitos adicionales de aviso de terminación para cumplir con la sección 6 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (según sea enmendada, la "Ley") para proyectos de vivienda pública que convierten la asistencia bajo RAD y a unidades no-RAD PBV ubicadas en el Residencial. Además de los reglamentos en 24 CFR § 983.257, con relación a la terminación de contrato del arrendamiento y desalojo del socio de PACT, el procedimiento de terminación de contrato para las conversiones de RAD y no-RAD a PBV requerirá

un aviso de terminación de contrato adecuado por escrito del Contrato de Arriendo para Inquilinos que será:

i. Un periodo de tiempo razonable, pero no superior a 30 días:

1. Si la salud o seguridad de otros inquilinos, empleados del socio de PACT, o personas que residen en las inmediaciones del inmueble arrendado se ve amenazada, o

2. En caso de cualquier actividad delictiva violenta o relacionada con drogas o cualquier condena por delito grave;

ii. Al menos 14 días en caso de no pagar el arriendo; y

iii. Al menos 30 días en cualquier otro caso, excepto si una ley estatal o local establece un plazo más corto, en cuyo caso se aplicará dicho plazo más corto.

b. Proceso de Reclamo. De conformidad con la Ley de Asignaciones Consolidadas y Continuas de 2012 (Ley Pública 112-55) y el Aviso RAD modificado, HUD está incorporando derechos de procedimiento adicionales para cumplir con los requisitos de la sección 6 de la Ley.

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

i. Además de las razones para la oportunidad de tener una audiencia informal como figura en 24 CFR § 982.555 (a) (1) (i) - (v), se debe dar al inquilino oportunidad para una audiencia informal para cualquier disputa que el inquilino pueda tener con respecto a una acción del Socio de PACT de acuerdo con el contrato de arriendo del inquilino o con el administrador de contrato de acuerdo con los requisitos de RAD o Non-RAD PBV que afectan negativamente los derechos, obligaciones, bienestar o estatus del inquilino.

• Para cualquier audiencias requerida bajo 24 CFR § 982.555(a)(1)(i)-(v) (que se

relaciona con la asistencia de subsidios bajo la Sección 8), NYCHA, como administrador de contrato, llevará a cabo la audiencia, como es la norma actual en el programa. El funcionario que preside la audiencia debe ser elegido de acuerdo con 24 CFR §982.555(e)(4)(i).

• Para cualquier audiencia adicional para que el inquilino reclame por las acciones del socio de PACT que afectan negativamente los derechos, obligaciones, bienestar o estatus del inquilino bajo su contrato de arriendo, el socio de PACT hará la audiencia.

ii. No será necesaria una audiencia informal para reclamos colectivos ni para las disputas entre residentes donde no esté implicado el socio de PACT o el administrador de contrato. Este requisito de audiencia no se aplicará ni pretende ser un foro para iniciar o negociar cambios de política entre un grupo o grupos de Inquilinos y el Socio de PACT o NYCHA como administrador de contrato.

iii. El socio de PACT le da aviso al Inquilino de su derecho a solicitar una audiencia informal como se indica en 24 CFR § 982.555 (c) (1) para audiencias informales que abordarán las circunstancias que quedan fuera del ámbito de aplicación de 24 CFR § 982.555 (a) (1) (i) - (v).

iv. El socio de PACT debe ofrecer la oportunidad de hacer una audiencia informal antes de un desalojo.

c. Causa Justificada. El Socio de PACT no puede terminar este contrato de arriendo o negarse a renovar este contrato de arriendo, salvo por causa justificada:

i. Entre los fundamentos justificados para terminar o no renovar el contrato de arriendo están:

- (A) Violación grave o reiterada del Contrato de Arrendamiento;
- (B) Violación de la ley federal, estatal o local que impone obligaciones al Inquilino en relación con la ocupación o el uso de las Instalaciones Arrendadas y el Desarrollo;
- (C) Actividad delictiva o abuso de alcohol (según lo dispuesto en el subpárrafo ii a continuación); o
- (D) Otra buena causa (según lo dispuesto en el subpárrafo iii a continuación).

ii. Actividad criminal o abuso de alcohol:

(A) El Socio PACT puede rescindir el arrendamiento durante la vigencia del Arrendamiento si el Inquilino, cualquier

miembro del hogar, un invitado u otra persona bajo el control del Inquilino se involucra en:

(1) Cualquier actividad delictiva que amenace la salud o la seguridad, o el derecho al disfrute pacífico de sus residencias por parte de las personas que residen en el Desarrollo o en las inmediaciones del Desarrollo; o la salud o la seguridad del socio de PACT, el administrador de la propiedad de PACT y sus empleados, o las personas que desempeñan una función o responsabilidad de administración de contratos en nombre de NYCHA como administrador del contrato HAP de la Sección 8 en el residencial;

(2) Cualquier actividad criminal violenta en o cerca del Desarrollo; o

(3) Cualquier actividad delictiva relacionada con las drogas en o cerca del Desarrollo.

(B) El Socio PACT puede rescindir el arrendamiento durante el plazo del Arrendamiento si algún miembro del hogar es:

(1) Huir para evitar el enjuiciamiento, la custodia o el confinamiento después de la condena por un delito, o intento de cometer un delito, que sea un delito grave según las leyes del lugar del que huye el individuo, o que, en el caso del Estado de Nueva Jersey, es un delito menor grave; o

(2) Violar una condición de libertad condicional bajo la ley federal o estatal.

(C) El Socio PACT puede rescindir el arrendamiento por actividad delictiva por parte de un miembro del hogar de acuerdo con esta sección si el Socio PACT determina que el miembro del hogar ha cometido la actividad delictiva, independientemente de si el miembro del hogar ha sido arrestado o condenado por tal actividad.

(D) El socio de PACT puede terminar el arrendamiento durante la vigencia del contrato de arriendo si cualquier miembro familiar ha participado en el abuso de alcohol que amenaza la salud, seguridad o el derecho al disfrute pacífico del Residencial por otros residentes.

ii. Otras causas justificadas de terminación de contrato de arrendamiento.

(A) Durante el período inicial de arrendamiento, otra causa justificada para la terminación de contrato de arrendamiento debe ser algo que el Inquilino o un miembro de la unidad

familiar del Inquilino hizo o dejó de hacer.

(B) Durante el periodo inicial de arrendamiento o durante cualquier periodo de prórroga, otra causa justificada incluye:

- (1) Molestias a vecinos,
- (2) Destrucción de la propiedad, o
- (3) Hábitos de vida o domésticos que causen daños al inmueble arrendado o al Residencial.

(C) Después del período inicial del contrato de arriendo, dicha causa justificada incluye la no aceptación por parte del Inquilino de la oferta del socio de PACT de un nuevo contrato de arriendo o su revisión.

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

En el caso de que el socio de PACT o el inquilino incurra en honorarios legales y/o costos judiciales en la ejecución de cualquiera de los derechos del socio de PACT o del inquilino bajo el presente contrato de arriendo o de conformidad con la ley, ninguna de las partes tendrá derecho a la devolución de dichos honorarios legales y/o costos judiciales.

**16. RE-ENTRADA:** Si el inquilino es desalojado por acción legal, el socio de PACT puede entrar en el inmueble arrendado sin ser responsable de la re-entrada y puede volver a arrendar el inmueble arrendado.

**17. LIMPIEZA DE VENTANAS:** El Inquilino no permitirá que se limpien las ventanas desde el exterior a menos que dicho servicio sea prestado por el Socio de PACT.

**18. ÁREAS COMUNES:** El Inquilino no podrá colocar cochecitos de bebé, bicicletas ni ningún otro objeto en las escaleras de incendio, tejados, aceras, entradas, accesos para autos, ascensores, escaleras, vestíbulos o cualquier otra zona pública. Las vías de acceso público se utilizarán únicamente para entrar y salir del inmueble arrendado y del edificio. Sólo aquellos ascensores y pasillos designados por el socio de PACT podrán ser utilizados para las entregas.

**19. BASURA Y DESPERDICIOS:** La basura y los artículos reciclables deben ser llevados al sótano o a otra área designada por el socio de PACT de tal manera que el socio de PACT pueda dar instrucciones. No se colgarán ni sacudirán alfombras, tapetes u otros artículos por ninguna

ventana o balcón del edificio. El Inquilino no barrerá ni arrojará ni permitirá que se barra o se arroje suciedad, basura u otras sustancias fuera de las ventanas o en cualquiera de los pasillos, ascensores, huecos de ascensores o cualquier otra zona pública. El inquilino no colocará ningún artículo de basura fuera del inmueble arrendado o fuera del edificio, excepto en contenedores seguros y sólo en los lugares designados por el socio de PACT. El inquilino será responsable ante el Propietario de cualquier violación expedida al Socio de PACT como resultado de la falta del inquilino por no reciclar adecuadamente u otra violación de la ley.

## 20. MASCOTAS:

a. El socio de PACT tendrá una política sobre mascotas que

(i) como mínimo autorice para todos los residentes el número y los tipos de mascotas que actualmente NYCHA permite para sus residentes, a saber, el registro de un perro o gato de menos de (25) veinticinco libras (ya sea de raza completa o mixta) con las razas Doberman, Pinscher, Pit Bull y Rottweiler específicamente prohibidas y cantidades razonables de otras mascotas como pájaros pequeños enjaulados (periquitos, canarios), peces y animales pequeños enjaulados (hámsters, jerbos, cobayas), y (ii) no cobra cuotas por mascotas, superiores a las cuotas por mascotas que NYCHA cobra a sus residentes. Todas las mascotas deben mantenerse de acuerdo con el Código de Salud de NYC y los Reglamentos de casa. El Socio de PACT se reserva el derecho de negar u oponerse a cualquier otra mascota perteneciente al inquilino o a cualquier otro inquilino.

b. Si el Inquilino tiene un perro o gato legalmente registrado con NYCHA o cantidades razonables de otras mascotas como pájaros pequeños enjaulados (como periquitos, canarios), peces y animales pequeños enjaulados (como hámsters, jerbos, conejillos de Indias) a la fecha de la conversión del Residencial, se le permitirá al Inquilino mantener dicho perro o gato u otros animales en el inmueble arrendado.

c. Animales de asistencia: Un animal de asistencia debe estar registrado con el Administrador de propiedades de PACT antes de traerlo al inmueble arrendado, y se puede pedir la documentación que establece la necesidad de un animal de asistencia.

d. En ningún caso se permitirá la presencia de perros, gatos u otros animales en los ascensores o

en cualquier parte pública del edificio, a menos que estén cargados o lleven correa. El incumplimiento de esta disposición será motivo de terminación de contrato del arrendamiento y del Contrato de arriendo.

**21. DETECTORES DE HUMO Y MONÓXIDO DE CARBONO:** El Inquilino reconoce que el inmueble arrendado dispone de detector(es) de humo y monóxido de carbono en buen estado de funcionamiento, tal y como exige la ley.

**22. PROTECTORES DE VENTANAS:** El inquilino está de acuerdo en informar al socio de PACT si algún menor de diez años o menos habita en el inmueble arrendado. El inquilino no podrá instalar ninguna reja o protector en ninguna ventana sin el permiso por escrito del socio de PACT o quitar ningún protector de ventana instalado por el socio de PACT. El inquilino será responsable ante el socio de PACT por cualquier infracción expedida al socio de PACT como resultado de la no autorización por parte del inquilino al socio de PACT para instalar protectores de ventanas o por la instalación de cualquier reja o protector en cualquier ventana en contravención de la ley.

**23. PINTURA PELADA:** El inquilino acepta avisar al socio de PACT de cualquier pintura dentro del inmueble arrendado que se esté pelando, agrietando, descamando, formando ampollas o soltándose de cualquier manera para que el socio de PACT pueda reparar tales condiciones y avisar al socio de PACT si un menor de seis años habita en el inmueble arrendado.

**24. SERVICIOS:** El socio de PACT podrá facilitar, si así lo desea, un cuarto trastero, acceso a la azotea, instalaciones de lavandería en el edificio o una antena principal de televisión. El socio de PACT puede interrumpir cualquiera o todos los servicios en cualquier momento y no será responsable de ningún daño, lesión o pérdida por el uso o la interrupción de estos servicios.

**25. REFORMAS/ALFOMBRADO/INSTALACIONES:** El inquilino no podrá pegar ni clavar ninguna alfombra, baldosa o linóleo en los pisos. El inquilino no podrá empapelar ni aplicar otro material de decoración de paredes en los muros o cielorrasos. Cuando el inquilino desocupe el inmueble arrendado, deberá dejarlo pintado del mismo color que tenía cuando lo arrendó. El inquilino no podrá instalar cama de agua, lavadora, secadora, lavaplatos, aire acondicionado, nevera, fregadero, triturador de basura, gabinetes de cocina, estufa, otros aparatos mecánicos o una antena exterior en un apartamento o hacer cualquier otro

cambio, alteraciones o mejoras sin el consentimiento por escrito del Socio de PACT.

**26. DEPÓSITO DEL ARRIENDO:** Si el socio de PACT inicia un procedimiento judicial contra el inquilino, el inquilino puede ser obligado a depositar el arriendo en la corte. La no consignación de dicho arriendo puede resultar en la entrada de una sentencia definitiva contra el inquilino.

**27. TERRAZAS Y BALCONES:** El inmueble arrendado puede tener una terraza o balcón. Los términos de este contrato se aplican a la terraza o balcón como si la terraza o balcón formara parte del Inmueble Arrendado. El socio de PACT podrá establecer normas especiales para la terraza y el balcón. El socio de PACT le comunicará dichas normas al inquilino. El incumplimiento por parte del Inquilino de acatar dichas normas constituirá una infracción de una obligación sustancial del Contrato de arriendo. El inquilino debe mantener la terraza o balcón en buen estado y limpio y libre de nieve, hielo, hojas y basura. No está permitido cocinar en la terraza ni en el balcón. El Inquilino no podrá tener plantas o instalar una valla o hacer cualquier adición a la terraza o balcón o utilizar dicho espacio para almacenar cosas. Si el inquilino lo hace, el socio de PACT tiene derecho a retirarlos y almacenarlos a expensas del inquilino.

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

**29. LAVANDERÍA:** Las máquinas de lavandería, si las hay, facilitadas por el socio de PACT, serán utilizadas por el inquilino en la forma y en los momentos en que el socio de PACT lo indique. El Inquilino no podrá secar ni airear ropa en la azotea ni en ninguna otra zona pública, ni en la terraza o balcón, si los hay. El inquilino podrá utilizar las máquinas de lavandería, si las hay, por su cuenta y riesgo.

**30. CONDUCTA CENSURABLE:** El Inquilino, sus familias, invitados, empleados o visitantes no se involucrarán en ninguna conducta que vuelva el Inmueble Arrendado o el edificio menos apto para vivir para el Inquilino u otros ocupantes. El inquilino no hará ni permitirá ruidos molestos en el inmueble arrendado ni en el edificio, ni permitirá que se haga nada que interfiera con los derechos, la comodidad o la conveniencia de otros ocupantes del edificio.

**31. SIN PROYECCIONES:** El Inquilino no podrá instalar ni mandar instalar nada en la azotea ni en la pared exterior del edificio, ni en ningún balcón, terraza o ventana, ni en las zonas comunes. No se instalarán antenas parabólicas salvo de conformidad con la ley y con la autorización por escrito del socio de PACT.

**32. MUDANZA:** El inquilino puede utilizar el ascensor para trasladar muebles y pertenencias sólo en días y horas señalados. El Socio de PACT no será responsable de los costos, gastos o daños incurridos por el inquilino en la mudanza debido a los retrasos causados por la falta de disponibilidad del ascensor. El inquilino será responsable de cualquier daño causado al edificio o al inmueble arrendado durante dicha mudanza.

**33. FIN DEL CONTRATO:** Al término de la vigencia del arriendo, el inquilino deberá dejar el inmueble arrendado limpio y en buen estado, salvo el deterioro razonable por el uso. El Inquilino deberá retirar todas sus posesiones personales del inmueble arrendado una vez lo haya desocupado. Si cualquier propiedad permanece en el inmueble arrendado al vencimiento del término, se considerará por el socio de PACT como propiedad abandonada que el socio de PACT puede descartar o vender. El inquilino acepta pagar cualquier gasto incurrido por el socio de PACT como resultado de la disposición del socio de PACT de dicha propiedad.

**34. JURISDICCIÓN.** El inquilino acepta la jurisdicción del Tribunal de Vivienda y de todos los demás tribunales de la Ciudad y el Estado de Nueva York. El inquilino declara expresamente que en el caso de que se obtenga una sentencia en su contra, el Socio de PACT podrá ejecutar la sentencia contra cualquier propiedad o bienes del inquilino, dondequiera que se encuentren.

**35. ESTATUS MILITAR:**

El inquilino declara que pertenece al ejército de los Estados Unidos o depende de un miembro del ejército de los Estados Unidos.

El inquilino declara que **no** está en el ejército de los Estados Unidos y **no** depende de un miembro del ejército de los Estados Unidos. El inquilino deberá notificar al socio de PACT dentro de los diez días de alistamiento en el ejército.

La respuesta anterior es meramente informativa y tiene por objeto proteger a los inquilinos que estén prestando o puedan prestar el servicio militar.

**36. PARTES VINCULADAS:** El presente contrato de arriendo es de carácter obligatorio para el socio de PACT y el inquilino, y para todos aquellos que reclaman un derecho, o tienen un derecho, a suceder a los intereses legales del socio de PACT o del inquilino.

**37. FORMULARIOS:** El inquilino acepta llenar cualquier y todos los formularios que puedan ser solicitados por el socio de PACT ocasionalmente según sea necesario para el funcionamiento del Residencial, el subsidio relacionado, o la financiación de los mismos, o de otra manera por mandato de los prestamistas del socio de PACT, NYCHA o la ley.

**38. SUBORDINACIÓN:** Los derechos del inquilino, incluyendo todos los derechos otorgados bajo los términos de este Contrato de arriendo, están y estarán sujetos y subordinados a los términos de cualquier hipoteca sobre el edificio o el terreno bajo el edificio que ahora existe, o el edificio que pueda existir en el futuro. Lo anterior incluirá, entre otros, cualquier acuerdo de modificación, consolidación o ampliación de cualquier hipoteca existente sobre el terreno o el edificio.

**39. SINGULAR/PLURAL  
MANCOMUNADO**

y  
/ **SOLIDARIO** Se considerará que el uso del singular incluye el plural, y viceversa, siempre que el contexto así lo requiera. Si más de una persona firma el Contrato de arriendo, sus obligaciones serán conjuntas y solidarias.

**40. CONDENA/DOMINIO EMINENTE:** Si el edificio, o cualquier parte del edificio, es tomado o condenado por una autoridad pública o agencia gubernamental, este Contrato de arriendo terminará en la fecha de dicha incautación. En tal caso, el inquilino no tendrá derecho a indemnización por daños y perjuicios contra el Socio de PACT sobre la base de dicha incautación, y el inquilino deberá entregar el inmueble arrendado al Socio de PACT a los 30 días del aviso escrito por parte del Socio de PACT al inquilino sobre dicha incautación del gobierno.

**41. CONSTRUCCIÓN/CONVENIENCIA:** Los edificios vecinos pueden ser objeto de construcción, renovación o demolición. El socio de PACT no será responsable ante el inquilino ni el inquilino deberá tratar de hacer responsable al socio de PACT por la obstrucción del paisaje, luz, flujo de aire, o ventilación, cláusula de tranquilidad, o la ruptura de garantía de habitabilidad, si dicha obstrucción es temporal o

permanente, si dicha obstrucción se deriva de actividades realizadas en las propiedades contiguas.

**42. SIN EXENCIÓN:** La no insistencia del Socio de PACT con respecto al estricto cumplimiento de cualquier cláusula del presente Contrato de arriendo no se interpretará como una exención de los derechos del Socio de PACT. No se puede hacer ninguna exención por el socio de PACT sobre cualquier disposición del presente contrato de arriendo a menos que se haga por escrito por el socio de PACT. La aceptación del pago del arriendo por el socio de PACT a sabiendas del incumplimiento de cualquier condición o término de este contrato de arriendo no es una exención del incumplimiento.

**43. RENOVACIÓN:** La "Vigencia" del Arrendamiento, definida como el periodo comprendido entre las fechas "Inicial" y "Final" descritas en el Contrato de arriendo, será renovable automáticamente tras la fecha Final, a menos que termine de otro modo, por periodos de doce (12) meses, cada uno de los cuales finalizará a la medianoche del último día del duodécimo mes. No obstante lo anterior, el presente Contrato de arriendo se renovará automáticamente por periodos definidos sucesivos, salvo que el Socio de PACT pueda terminar el Contrato de arriendo por causa justificada como se establece en el párrafo 14c.

**44. AVISOS:** Todos los avisos, que incluyen facturas y/u otras declaraciones con respecto a este Contrato de arriendo, deben hacerse por escrito. Los avisos al Inquilino se enviarán al inquilino en el inmueble arrendado por correo ordinario, con la salvedad de que cualquier aviso en donde se alegue el incumplimiento de cualquiera de los términos del presente Contrato de Arriendo se enviará por correo certificado. Los avisos al socio de PACT se enviarán al socio de PACT por correo certificado a la dirección en el presente contrato de arriendo, o a cualquier otra dirección que el socio de PACT le comunique al inquilino por escrito. Los avisos se considerarán entregados cinco (5) días consecutivos después de la fecha de envío.

**45. ESTE LOCAL ARRENDADO NO ESTÁ SUJETO A LA ESTABILIZACIÓN DE ARRIENDO:** Queda expresamente entendido que el Inmueble Arrendado objeto del presente Contrato de Arriendo no está sujeto a la Ley de Estabilización de Arriendo.

**46. DISPOSICIONES DE LA LEY SOBRE**

**VIOLENCIA CONTRA LAS MUJERES  
("VAWA"):**

- a. Un incidente o incidentes de violencia doméstica real o de amenaza, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso no se interpretarán como una violación grave o reiterada del Contrato de arriendo por parte de la víctima o víctima con amenaza de dicha violencia, y no constituirán una causa justificada para finalizar los derechos de asistencia, arrendamiento u ocupación de la víctima de dicha violencia.
- b. La actividad delictiva directamente relacionada con el abuso, cometida por un miembro familiar del Inquilino o cualquier invitado u otra persona bajo el control del Inquilino, no será causa de terminación de la asistencia, arrendamiento o derechos de ocupación si el Inquilino o un miembro inmediato de la familia del Inquilino es víctima o con amenaza de ser víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.
- c. A pesar de las restricciones sobre admisión, ocupación o finalización de ocupación o asistencia, o cualquier ley federal, estatal o local que disponga lo contrario, el socio de PACT y/o agente administrativo podrá "bifurcar" un contrato de arriendo, o de lo contrario retirar a un miembro familiar de un contrato de arriendo, sin tener en cuenta si un miembro de la unidad familiar es un firmante del contrato de arriendo, con el fin de desalojar, retirar, terminar los derechos de ocupación, o terminar la asistencia a cualquier individuo que es el inquilino u ocupante legal y que participa en actos criminales de violencia física contra miembros de la familia u otras personas. Esta acción puede llevarse a cabo sin desalojar, retirar, poner fin a la asistencia o penalizar de otro modo a la víctima de violencia que es también el Inquilino u ocupante legal. Dicho desalojo, expulsión, terminación de los derechos de ocupación o terminación de la asistencia se efectuará de acuerdo con los procedimientos prescritos por la legislación federal, estatal y local para la finalización de los contratos de arriendo o de las ayudas bajo el Programa PACT.
- d. Nada de lo dispuesto en la presente sección podrá interpretarse como una limitación de la autoridad del socio de PACT y/o agente administrativo, cuando se le notifique, para cumplir las órdenes judiciales que abordan los derechos de acceso o control de la propiedad, incluyendo las
- no está obligado a reembolsar a NYCHA los recargos indebidos causados sólo por el hecho de que NYCHA no haya seguido los procedimientos de HUD para

órdenes de protección civil expedidas para proteger a la víctima y para hacer frente a la distribución o posesión de bienes entre los miembros familiares en los casos en que una familia se desintegra.

- e. Nada en esta sección limita a cualquier otra autoridad disponible del socio PACT y/o agente administrativo para desalojar al inquilino o terminar asistencia al inquilino por cualquier violación del contrato de arriendo sin base en el acto o actos de violencia en cuestión contra el inquilino o un miembro familiar del inquilino, siempre que el socio de PACT y/o agente administrativo no someta a un individuo que es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, asalto sexual o acoso a un nivel más exigente que otros inquilinos en la forma de determinar si desalojar o terminar.
- f. Nada de lo dispuesto en esta sección podrá interpretarse como una limitación de la autoridad del socio de PACT y/o agente administrativo para poner fin al arrendamiento, o terminar la asistencia de cualquier inquilino si el socio de PACT y/o el agente administrativo puede demostrar una amenaza real e inminente para otros inquilinos, empleados del socio de PACT y/o agente administrativo, o para aquellos que prestan servicios al inmueble arrendado si el inquilino no es desalojado o despojado de la asistencia.
- g. Nada en esta sección se interpretará como una sustitución de cualquier cláusula de cualquier ley federal, estatal o local que ofrezca mayor protección que esta sección a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

**47. INFORMACIÓN FALSA; OMISIÓN DE CERTIFICACIÓN:** Además de cualquier otro derecho disponible para NYCHA, si el Inquilino presenta información falsa en cualquier aplicación, certificación o solicitud de ajuste temporal o no informa los cambios temporales en el ingreso o composición familiar u otros factores considerados para calcular la parte del arriendo del inquilino, y como resultado paga una parte del arriendo del inquilino que es inferior al monto establecido por las fórmulas de arriendo de HUD o de NYCHA, el inquilino acepta reembolsar a NYCHA la diferencia entre la parte del arriendo del inquilino que debería haber pagado y la parte del arriendo que realmente se le cobró. El Inquilino

calcular el arriendo convenido en el contrato o los pagos mensuales de asistencia de vivienda.

**48. ACUERDO ÍNTEGRO:** El Socio de PACT y el

Inquilino han leído este contrato de arriendo y aceptan que él y las cláusulas adicionales establecidas abajo contienen la totalidad del entendimiento de las partes con relación al arriendo del inmueble arrendado en cuestión. El contrato de arriendo sólo puede modificarse por escrito. El escrito deberá estar firmado tanto por el Socio de PACT como por el inquilino.

**49. CLÁUSULAS:** Las siguientes Cláusulas adicionales se adjuntan a este contrato y forman parte del mismo:

- a. Aviso sobre los protectores de ventanas;
- b. Resumen de la declaración del residencial sobre pintura a base de plomo
- c. Peligros de pintura con plomo en el hogar (Esp. e Ing.)
- d. Aviso de arrendamiento/inicio de ocupación para la prevención de riesgos de pintura a base de plomo relacionados con menores;
- e. Cláusula de arrendamiento de vivienda de PACT;
- f. Cláusula de arrendamiento residencial de PACT para participantes de la Sección 8 para el sector privado (marque aquí si aplica);
- g. Cláusula adicional para la financiación de bonos exentos de impuestos (marque aquí si aplica);
- h. Apéndice de arrendamiento - Programa de vales para apartamentos subsidiados de la Sección 8 HUD-52530-c (marque aquí si aplica);
- i. Apéndice de arrendamiento - Programa de vales para el sector privado de la Sección 8 HUD-52641-a (marque aquí si aplica);
- j. Formulario de opción para calcular el arriendo (marque aquí si aplica);
- k. Formulario de riesgos de alérgenos en interiores; y
- l. Acuerdo sobre electrodomésticos (marque aquí si aplica)

En la medida en que cualquier estipulación de las Cláusulas adicionales entre en conflicto con cualquier otra estipulación del Contrato, prevalecerán las estipulaciones de las Cláusulas adicionales. Otros términos en el Contrato de arriendo que no entren en conflicto con las estipulaciones de las Cláusulas adicionales permanecerán en pleno vigor y efecto.

**50. SEPARABILIDAD DE LAS CLAUSULAS DEL CONTRATO.** En caso de que alguna estipulación del presente Contrato de arriendo infrinja algún requisito legal, dicha estipulación se considerará nula, la estipulación legal aplicable se

considerará sustituida y todas las demás estipulaciones del presente Contrato de arriendo permanecerán en pleno vigor y efecto.

**51. SISTEMA DE RIEGO.** El inmueble arrendado no dispone de un sistema de riego en buen estado de mantenimiento y funcionamiento, a menos que se indique lo contrario abajo:

El inmueble arrendado dispone de un sistema de riego en buen estado de mantenimiento y funcionamiento. La última fecha de mantenimiento e inspección fue:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

## **52. POLÍTICA SOBRE FUMADORES.**

El socio de PACT ha adoptado una política de no fumadores que prohíbe fumar tabaco y marihuana en las zonas restringidas. Fumar significa inhalar, exhalar, quemar o llevar cualquier cigarro encendido o calentado, cigarrillo, pitillo, pipa, pipa de agua (hookah) o cualquier forma similar de objeto o dispositivo encendido que contenga tabaco o marihuana. Las áreas restringidas incluyen, entre otras, el inmueble arrendado y todas las áreas interiores del Residencial, o hasta el límite de la propiedad cuando dicho límite esté a menos de 25 pies de la línea de propiedad de un edificio del Residencial. El Inquilino, cualquier miembro del hogar, un invitado u otra persona bajo el control del Inquilino deben cumplir con la Política de no fumadores. La adopción de los requisitos en este párrafo 52 por el Socio de PACT no hace que el Socio de PACT sea un garante de la salud del inquilino o de cualquier otro residente o de la condición de no fumadores de las zonas restringidas. El socio de PACT renuncia específicamente a cualquier garantía implícita o expresa que el inmueble arrendado tendrá una mayor o mejor calidad de aire o estará libre de humo de segunda mano. El socio de PACT tomará medidas razonables para hacer cumplir los requisitos de este párrafo 52 utilizando una política de aplicación gradual, para ser coherente con la Política de no fumadores de NYCHA.

## **53. FIRMA ELECTRÓNICA.**

a. Cualquier firma electrónica tendrá la misma validez legal y aplicabilidad que una firma hecha manualmente en toda la extensión permitida por la ley en vigor, 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 ley estatal similar basada en la Ley Uniforme de Transacciones Electrónicas, y las partes renuncian por la presente a cualquier objeción

a lo contrario.

b. El Socio de PACT, el Agente Administrativo y el inquilino, cada uno reconoce y acepta que el presente contrato de arriendo podrá ser ejecutado mediante firma electrónica, que se considerará como una firma original para todos los efectos y tendrá la

misma fuerza y efecto con una firma original. Sin limitación, la "firma electrónica" incluirá las versiones por fax de una firma original o una firma electrónica overciones escaneadas y transmitidas electrónicamente (por ejemplo, mediante pdf) de una firma original o electrónica.

**Si se determina que alguna parte de este Contrato no es válida, las restantes estipulaciones del Contrato seguirán siendo válidas y plenamente vigentes.**

\_\_\_\_\_  
**Socio/agente de PACT** (en nombre del socio de PACT)  
**Fecha**

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

\_\_\_\_\_  
**Fecha**

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

\_\_\_\_\_  
**Fecha**

**TRADUCCIÓN DE CONTRATO DE ARRIENDO Y CLÁUSULAS ADICIONALES**

La traducción de este contrato de arriendo y las cláusulas adicionales están disponibles en [insertar el lugar apropiado]. El socio de PACT proporciona la traducción sólo para su información. Por favor, firme la versión en inglés del contrato de arriendo y las cláusulas adicionales.

\_\_\_\_\_