

CONTRATO DE ALQUILER DE LAS VIVIENDAS EN LOS APARTAMENTOS KARABIS

1. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES Y LAS INSTALACIONES

- A. La Autoridad del Desarrollo Comunitario (CDA) alquila a

(Inquilino/s),
la unidad ubicada: 201 South Park Street,
apartamento número 1, Madison, Wisconsin 53715-1569.
- B. Las instalaciones para el uso y ocupación del inquilino debe ser la residencia principal del inquilino y serán ocupadas únicamente por el inquilino y los siguientes nombrados miembros de hogar:

(Cabeza de hogar)

(y ningún otro)
- C. El inquilino acepta que ninguna otra persona vivirá en las instalaciones sin permiso por escrito de la CDA o en contra Sección 7B del contrato de alquiler y que la violación de este contrato de alquiler será motivo de terminación del contrato.

2. PLAZO Y RENOVACIÓN

El plazo inicial de este contrato será un (1) año comenzando en **Month, date, year**, y terminando en **DATE**. Después de que se finalice el plazo inicial, este contrato se renovará automáticamente por el mismo período, sujeto a la Sección 11, Terminación.

3. PAGOS DEL ALQUILER

- A. Monto y fecha de vencimiento del pago parcial de alquiler al inicio de la ocupación:

Si el primer día de ocupación no es el primer día del mes, el inquilino deberá pagar un alquiler de \$.00 por adelantado antes del primer día de ocupación.
- B. Monto y fecha de vencimiento de los pagos de alquiler:

El inquilino deberá pagar \$.00 de alquiler por adelantado en o antes del primer día de cada mes a partir de **DATE**. Este alquiler permanecerá igual a menos que se ajuste de acuerdo con las disposiciones de la sección 9.
- C. El inquilino deberá enviar el alquiler por correo a: Community Development Authority, P.O. Box 2093, Madison, Wisconsin 53701-2093. Cualquier pago en efectivo debe hacerse en la Oficina del Tesorero de la Ciudad, Sala 107, en el edificio de la Ciudad y el Condado, Madison, Wisconsin.
- D. Se aplicará un cargo por mora de \$25 para cubrir gastos administrativos por pagos de alquiler no recibidos por la CDA antes del quinto día del mes. Dichos cargos por mora deberán pagarse dos semanas después del que la CDA entregue al inquilino una notificación por escrito de los cargos.

4. DEPÓSITO DE GARANTÍA

- A. El inquilino deberá pagar un depósito de garantía de \$.00 por giro postal o cheque certificado al o antes de tomar posesión de la unidad.
- B. El inquilino deberá dejar la unidad en condiciones generales de limpieza similares a las existentes al inicio del arrendamiento, excepto por el desgaste normal. El depósito de garantía será reembolsado al inquilino después de desocupar la unidad, menos el costo de reparar cualquier daño causado por el inquilino, desperdicio o negligencia de la unidad, o la falta de pago de alquiler por cual el inquilino sea responsable legalmente.

- C. La CDA deberá, dentro de 21 días posteriores a la terminación del alquiler o a la restitución de la unidad a la CDA, lo que ocurra más tarde, devolver en persona o por correo al inquilino, a la última dirección conocida del inquilino si no se proporciona una dirección de reenvío a la CDA, ya sea:
- (1) El depósito de garantía completo; o
 - (2) Una declaración escrita detallada que indique la razón o razones específicas para la retención del depósito o de cualquier parte del mismo, junto con los recibos y estimaciones correspondientes, incluyendo las horas necesarias y las tarifas salariales por el trabajo realizado o por realizar. La CDA no será responsable por la incapacidad del Servicio Postal para completar la entrega de una carta de primera clase.
- D. El depósito de garantía no deberá utilizarse para pagar la renta u otros cargos mientras el inquilino esté ocupando la unidad.

5. SERVICIOS PÚBLICOS

- A. Las partes de este contrato de alquiler acuerdan proporcionar los servicios públicos de la siguiente manera:

	CDA PROPORCIONA	INQUILINO PROPORCIONA
Agua y alcantarillado	<u> X </u>	_____
Calefacción y agua caliente	<u> X </u>	_____
Electricidad	<u> X </u>	_____
Aire acondicionado	_____	<u> X </u>

- B. El inquilino acepta pagar los depósitos de servicios públicos, según lo requiera la compañía de servicios para obtener o mantener el servicio
- C. El alquiler del inquilino se reducirá de acuerdo con el programa actual de subsidios de servicios públicos publicado en la Oficina de Administración, para reflejar los cargos de servicios públicos que el inquilino paga directamente bajo este contrato. El alquiler del inquilino se aumentará para reflejar el consumo excesivo de servicios públicos debido a congeladores, refrigeradores o aires acondicionados adicionales propiedad del inquilino, siempre que la CDA proporcione los servicios públicos.
- D. El inquilino acepta no desperdiciar ni usar una cantidad excesiva de los servicios públicos proporcionados por la CDA, según lo determine la CDA de acuerdo con pautas objetivas.
- E. La CDA no será responsable por la falta de suministro de servicios públicos debido a causas fuera de su control.
- F. LA terminación del servicio de servicios públicos debido a la falta de pago por parte del inquilino será motivo para la terminación de este contrato de alquiler.

6. RESPONSABILIDADES DE LA CDA. La CDA acuerda:

- A. Mantener en un buen estado de funcionamiento y en condiciones seguras: los sistemas eléctricos, de plomería, calefacción, ventilación, sanitarios y otras instalaciones y electrodomésticos, incluidos los ascensores, que sean proporcionados o deban ser proporcionados por la CDA al inquilino.
- B. Mantener la unidad de vivienda del inquilino y las instalaciones del edificio y áreas comunes (que no estén asignadas al inquilino para su mantenimiento y cuidado) en condiciones decentes, seguras y sanitarias.
- C. Proporcionar sal para el ablandador de agua y filtros de horno, cuando sea necesario.
- D. Cumplir con los requisitos de los códigos aplicables de construcción, salud, incendios y vivienda, así como con las regulaciones de HUD que afecten de manera sustancial la salud, la seguridad y la propiedad.
- E. Proporcionar, sin costo, el mantenimiento, reemplazo y reparación por desgaste normal de la vivienda del inquilino. Publicar en la Oficina de Administración una lista actualizada de los cargos promedio por servicios, reparaciones y

reemplazos típicos cuando el daño exceda el desgaste normal. Los cargos por mano de obra serán más altos para trabajos realizados en las noches, días festivos y fines de semana. Publicar en la Oficina de Administración copias de todas las normas, reglamentos, tablas y otros documentos mencionados en este contrato, y ponerlos a la disposición del inquilino.

- F. Si no se realizan reparaciones de defectos peligrosos para la vida, la salud, la seguridad o la propiedad, o no se ofrecen alojamientos alternativos temporales al inquilino dentro de un tiempo razonable después de que el inquilino lo haya reportado a la CDA, y estaba dentro de la capacidad de la CDA corregir el defecto o lograr su corrección, entonces la renta del Inquilino se reducirá (se suspenderá) durante todo el período en que exista dicho defecto mientras el Inquilino resida en la vivienda sin reparar. La renta no se reducirá si el inquilino rechaza alojamientos temporales alternativos razonables, o si el inquilino no reportó el defecto oportunamente a la CDA, o si el daño fue causado por el inquilino, sus invitados, personas autorizadas o un miembro del hogar del inquilino.
 - G. Proporcionar y mantener contenedores adecuados para basura, desechos, reciclaje y otros residuos retirados de la unidad por el inquilino, excepto los contenedores para el uso exclusivo de un inquilino individual.
 - H. Suministrar agua corriente y cantidades razonables de agua caliente y calefacción en las épocas apropiadas del año.
 - I. Inspeccionar la unidad con el inquilino o su representante dentro de los siete (7) días posteriores a la mudanza y proporcionar al inquilino una copia de una declaración escrita firmada por la CDA y el inquilino que describa el estado de la unidad, su equipo y electrodomésticos. Cumplir con las disposiciones de inspección de entrada/salida requeridas por la Ciudad de Madison conforme a la sección 32.07(5), de las ordenanzas generales de Madison.
 - J. Inspeccionar la unidad cuando el inquilino se mude y proporcionar al inquilino una declaración escrita de los cargos, si los hubiera, por reparaciones. El inquilino puede estar presente durante esta inspección.
 - K. Permitir al inquilino inspeccionar su expediente de inquilino con aviso previo razonable.
 - L. Notificar al inquilino sobre los fundamentos específicos de las acciones adversas de la CDA, incluyendo, entre otras: una propuesta de terminación del contrato de alquiler, traslado a otra unidad, imposición de cargos por mantenimiento y reparación más allá del desgaste normal o consumo excesivo de servicios públicos.
7. RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO. El inquilino acepta:
- A. No ceder no subalquilar la unidad de vivienda. No alojar pensionistas ni huéspedes permanentes.
 - B. Utilizar la unidad únicamente como vivienda privada para el inquilino y los miembros de su hogar identificados en la sección 1.B., y no usarlo ni permitir su uso para ningún otro propósito. Los invitados del inquilino no podrán residir en la unidad por más de una semana, a menos que el inquilino haya obtenido el consentimiento previo por escrito de la CDA. "Invitado" significa una persona en la unidad alquilada con el consentimiento de un miembro del hogar. Con el consentimiento previo por escrito de la CDA, los niños de crianza en cuidado temporal o un asistente residente para un miembro del hogar pueden residir en el inmueble.
 - C. Notificar a la CDA tan pronto como sea práctico sobre cualquier necesidad de mantenimiento o reparación, o necesidad de exterminación de insectos o roedores dentro de la unidad alquilada, o cualquier condición insegura en la unidad o sus alrededores. No reportar la necesidad de mantenimiento o reparaciones que cause daños a la propiedad de la CDA se considerará una violación del contrato y más allá del desgaste normal, lo cual resultará en cargos al inquilino.

- D. Permitir la entrada a los exterminadores y preparar adecuadamente la unidad para el tratamiento de exterminación según lo requiera la CDA, y pagar todos los cargos que la CDA imponga por preparación inadecuada o negativa de acceso. Dichos cargos deberán pagarse dos semanas después de que la CDA entregue notificación por escrito al inquilino.
- E. Cumplir con las normas y reglamentos establecidos en el Manual del Inquilino de la CDA, el cual puede ser modificado periódicamente, se incorpora por referencia y forma parte de este contrato de arrendamiento. El inquilino también se compromete a informar a todos los miembros del hogar e invitados sobre todas las normas y reglamentos de la CDA y las disposiciones del contrato relacionadas con la conducta requerida
- F. Asegurar que el inquilino, cualquier miembro de su hogar, invitados u otras personas bajo su control no participen en:
- (1) ninguna actividad delictiva que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de la propiedad de vivienda pública de la CDA por parte de los otros residentes o empleados de la CDA;
 - (2) ninguna actividad delictiva relacionada con drogas dentro o cerca de las instalaciones;
- Cualquier actividad delictiva en violación de este inciso será motivo para la terminación del alquiler y el desalojo de la unidad.
- G. Mantener la unidad de vivienda y cualquier otra área asignada para uso exclusivo del inquilino en condiciones seguras y sanitarias; desechar toda la basura, desechos, reciclables y otros residuos de la unidad de manera segura y sanitaria; cortar el césped y limpiar la nieve y el hielo en las áreas cuando estén asignadas a la unidad del inquilino.
- H. Pagar puntalmente los cargos impuestos al inquilino (que no correspondan al desgaste normal) por uso excesivo de servicios públicos, el costo de reparación de daños al inmueble alquilado o a cualquier otra propiedad de la CDA causados por el inquilino, miembros de su hogar o invitados, y por cargos relacionados con tareas de mantenimiento realizadas por la CDA que el inquilino acordó realizar, pero no cumplió. Los cargos por mantenimiento y reparación deberán pagarse dos semanas después de que la CDA entregue notificación por escrito al inquilino.
- I. Abstenerse, y asegurar que los miembros del hogar o invitados se abstengan de destruir, desfigurar, dañar o retirar cualquier parte de la unidad o cualquier otra propiedad o instalación de la CDA.
- J. No alterar ni redecorar la unidad, ni ningún edificio o terreno sin el consentimiento previo por escrito de la CDA, incluyendo pintar o colocar revestimientos de piso o pared con adhesivos u otros medios permanentes. El Inquilino no deberá agregar cerraduras ni cambiar cerraduras; cambiar o retirar electrodomésticos de la CDA; instalar papel tapiz, calcomanías adhesivas o papel pegante; instalar toldos, antenas, antenas satelitales o aéreas; colocar letreros o avisos en los edificios o áreas del proyecto.
- K. Usar de manera razonable todas las instalaciones y equipos eléctricos, de plomería, calefacción, sanitarios, ventilación, aire acondicionado, ascensores y otros; abstenerse del uso excesivo de servicios públicos. El inquilino no permitirá que personas no residentes utilicen las instalaciones de lavandería o almacenamiento proporcionadas por la CDA.
- L. Actuar, y hacer que los miembros del hogar o invitados actúen, de manera que no perturben el disfrute pacífico de otros residentes y que contribuya a mantener la propiedad de la CDA en condiciones seguras y sanitarias.
- M. Cumplir con la política de estacionamiento de la CDA según se describe en el manual del inquilino.
- N. Cumplir con los requisitos de los códigos aplicables de construcción, zonificación, vivienda, salud, incendios y las regulaciones de HUD que afectan la salud, la seguridad y la propiedad.

- O. Cumplir con la política de mascotas de la CDA correspondiente.
- P. No instalar ninguna cama de agua, excepto con la aprobación por escrito de la CDA.
- Q. Colocar en el área exterior que forma parte de o es adyacente a la unidad del inquilino ÚNICAMENTE muebles diseñados para uso exterior, una (1) parrilla, y hasta una (1) bicicleta por cada residente; esto no incluye muebles destinados para uso interior ni basura o desechos de ningún tipo.

8. INSPECCIONES

El inquilino acepta que un representante autorizado de la CDA será permitido entrar en la unidad del inquilino para examinar su estado, realizar mejoras o reparaciones, o mostrar la unidad para volver a alquilarlo. El representante de la CDA podrá ingresar únicamente durante horas razonables con el permiso del inquilino, o después de al menos cuarenta y ocho (48) horas de aviso por escrito indicando la fecha y el propósito; sin embargo, la CDA tendrá el derecho de ingresar a la unidad sin previo aviso si razonablemente considera que la entrada es necesaria para preservar o proteger a la unidad de daños o si considera que existe una emergencia que implique amenazas a la salud o la seguridad de las personas o la propiedad. En caso de que el inquilino y todos los miembros adultos del hogar estén ausentes de la propiedad en el momento de la entrada, la CDA, antes de retirarse, dejará una declaración por escrito en la unidad especificando la fecha, la hora y el propósito de dicha entrada.

9. REDETERMINACIÓN DE ELGIBILIDAD, ALQUILER Y TAMAÑO DE LA VIVIENDA

A. Reexámenes anuales

Anualmente, según o requiera la CDA, el inquilino se compromete a proporcionar información precisa a la CDA sobre la composición familiar, ciudadanía, estatus migratorio elegible, empleo e ingresos de todas las fuentes, para que la CDA determine la elegibilidad para la ocupación continua, la redeterminación del alquiler, y la adecuación del tamaño de la vivienda. Estas determinaciones se realizarán de acuerdo con la política de admisión aprobada disponible en la oficina de administración.

Todos los miembros adultos del hogar deben acompañar al jefe del hogar a la entrevista anual de reexamen. La incomparecencia de cualquier miembro adulto del hogar en dicha entrevista será motivo de terminación de este contrato de alquiler.

Si la composición familiar del inquilino ya no cumple con los estándares de ocupación establecidos en la política de admisión, el inquilino acepta trasladarse a una unidad de tamaño adecuado dentro de los 30 días posteriores a la notificación de que una unidad apropiada está disponible.

B. Reexámenes interinos

El alquiler, según se establece en la sección 3 o según se ajuste mediante enmienda escrita a este contrato de alquiler, permanecerá vigente durante el período entre reexámenes anuales, a menos que ocurra un cambio en los ingresos del hogar, la composición del hogar o gastos médicos excepcionales o inusuales que reduzcan el alquiler conforme con la política de admisión aprobada. Todos los cambios, ya resulten en un aumento o disminución de ingresos o en la composición familiar, deben reportarse por escrito a la CDA dentro de los 10 días desde que el inquilino tenga conocimiento de que dicho cambio ocurrirá. El incumplimiento por parte de cualquier miembro adulto del hogar de reportar cualquier cambio en ingresos o composición familiar a la CDA será motivo de terminación de este contrato de alquiler.

C. Fraude y declaración falsa

Si se determina que el inquilino no ha reportado cambios en sus circunstancias o ha tergiversado a la CDA los hechos en los que se ha basado el alquiler, de modo que el alquiler pagado es menor de la que debería haber pagado, el aumento de la renta se aplicará retroactivamente conforme con la sección 9D(3). La tergiversación a la CDA o la falta de reportar dichos cambios también puede resultar en la terminación de este contrato de alquiler y puede someter al

inquilino a sanciones disponibles bajo la ley estatal o federal, que pueden incluir prisión y/o multas.

D. Cambios en el alquiler

- (1) El inquilino acepta que el monto del alquiler que paga y/o la cantidad de asistencia que HUD paga en su nombre puede cambiar durante la vigencia de este contrato si HUD o la CDA determinan, de acuerdo con los procedimientos de HUD, que es necesario un aumento del alquiler.
- (2) En caso de que se requiera un ajuste del alquiler, la CDA enviará por correo o entregará al inquilino un "Aviso de Ajuste de Alquiler" de acuerdo con la sección 10.
- (3) En caso de una disminución del alquiler, el ajuste entrará en vigor el primer día del mes siguiente a la recepción por parte de la CDA del aviso por escrito del inquilino sobre cualquier cambio en los ingresos o la composición del hogar.
- (4) En caso de un aumento del alquiler, el ajuste entrará en vigor el primer día del segundo mes siguiente a la finalización del reexamen. Sin embargo, si el aumento de alquiler resulta de una tergiversación o falta de notificación por parte del inquilino, la CDA aplicará dicho aumento de manera retroactiva al primer día del mes siguiente al mes en que ocurrió el cambio en las circunstancias que dio lugar al aumento del alquiler.

10. NOTIFICACIONES LEGALES

Cualquier notificación que deba entregarse al inquilino conforme a este contrato de alquiler será suficiente si se entrega por escrito al inquilino personalmente o a un miembro del hogar de catorce (14) años o más que reside en la unidad, o si se envía por correo de primera clase con franqueo pagado, debidamente dirigida al inquilino. Cualquier notificación que deba entregarse a la CDA conforme a este contrato será suficiente si se entrega por escrito a un empleado de la CDA en la oficina de administración del inquilino o si se envía por correo de primera clase con franqueo pagado, debidamente dirigida al administrador de vivienda.

11. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

- A. Este contrato de alquiler podrá ser terminada por el inquilino en cualquier momento mediante notificación por escrito con treinta (30) días de anticipación, de la manera establecida en la sección 10 anterior. La terminación será efectiva el último día del primer mes completo siguiente a la notificación.
- B. El inquilino se compromete a dejar la unidad en condiciones limpias y adecuadas, excepto por el desgaste normal, y devolver las llaves y tarjetas de acceso a la oficina de administración correspondiente al desocuparla.
- C. La CDA podrá terminar o negarse a renovar este contrato por violaciones graves o repetidas de sus términos, tales como el incumplimiento en el pago de alquiler o el incumplimiento de obligaciones materiales del inquilino establecidas en sección 7 o 9, o por otra causa justificada. La CDA podrá terminar este contrato de alquiler en cualquier momento de conformidad con 24 CFR 966.4(1).
- D. La CDA deberá terminar inmediatamente la tenencia si el inquilino está huyendo para evitar enjuiciamiento, custodia, o encarcelamiento después de una condena, conforme a las leyes del lugar del cual huye, por un delito o intento de cometer un delito que constituya un delito grave según las leyes del lugar de donde se huye el individuo.
- E. La CDA deberá terminar el contrato de alquiler si el inquilino, cualquier miembro del hogar, un invitado u otra persona bajo el control del inquilino comete los siguientes tipos de actividad delictiva:
 - (1) cualquier actividad delictiva que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones de vivienda pública de la CDA por parte de otros residentes.
 - (2) cualquier actividad delictiva relacionada con drogas en o cerca de dichas instalaciones.

- F. La CDA deberá terminar el contrato de alquiler si el inquilino ocupa la unidad de vivienda en violación de 42 USC 13661, relacionada con la inelegibilidad de usuarios de drogas ilegales y abusadores de alcohol, o proporciona información falsa o engañosa en violación de 42 USC 13662 respecto a miembros del hogar que sean usuarios de drogas ilegales o abusadores de alcohol.
- G. La CDA podrá terminar el alquiler si el inquilino no acepta la oferta de la CDA para revisar el contrato actual, siempre que se proporcione un aviso de al menos sesenta (60) días sobre dicha revisión.
- H. La CDA deberá dar aviso por escrito de la terminación de este contrato de alquiler de la siguiente manera:
 - (1) No menos de catorce (14) días en caso de falta de pago del alquiler;
 - (2) Un tiempo razonable considerando la gravedad de la situación, pero no más de treinta (30) días cuando la salud o seguridad de otros inquilinos o empleados o contratistas de la CDA esté de riesgo;
 - (3) No menos de 30 días en todos los demás casos.
- I. La notificación de terminación de la ocupación del inquilino por parte de la CDA deberá indicar las razones de la terminación e informar al inquilino de su derecho a presentar la respuesta que desee y a inspeccionar cualquier documento de la CDA directamente relacionado con la terminación o el desalojo. La notificación también deberá informar al inquilino de su derecho a solicitar una audiencia conforme al procedimiento de quejas vigente y aprobado de la CDA, si el inquilino tiene derecho a ello.

12. PROCEDIMIENTO DE QUEJAS

El inquilino podrá presentar quejas sobre aquellos asuntos que sean objeto de queja conforme al procedimiento de quejas del inquilino vigente en ese momento. Dicho procedimiento se incorpora por referencia y forma parte de este contrato.

13. RENUNCIAS

Los derechos y recursos de la CDA bajo este contrato no serán exclusivos de ningún otro derecho o recurso permitido por la ley. Ninguna renuncia por parte de la CDA a cualquier incumplimiento o disposición de ese contrato afectará incumplimientos posteriores ni limitará el ejercicio de cualquier derecho o recurso derivado de un incumplimiento, ni se interpretará como una renuncia a cualquier incumplimiento o disposición de este contrato.

14. RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

Al firmar este contrato de alquiler, el inquilino reconoce que ha recibido copias de este contrato, el manual del inquilino y el procedimiento de quejas del inquilino.

15. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

Este contrato de alquiler, junto con los elementos mencionados en las secciones 7E y 12 y cualquier ajuste futuro de alquiler o de la unidad de vivienda, constituye el acuerdo completo entre la CDA y el inquilino. El contrato puede modificarse en cualquier momento mediante acuerdo por escrito entre el inquilino y la CDA. La CDA puede modificar el contrato de manera unilateral en cualquier momento durante su vigencia, siempre que el inquilino tenga la oportunidad de comentar conforme a lo dispuesto por la normativa federal. La CDA debe notificar al inquilino de cualquier cambio y debe ofrecerle un nuevo contrato o un anexo que modifique el contrato existente. El inquilino debe recibir dicha notificación al menos sesenta (60) días antes de la fecha de entrada en vigor propuesta del cambio. El inquilino puede aceptar los nuevos términos y condiciones firmando el nuevo contrato o la enmienda y devolviéndolo a la CDA. El inquilino puede rechazar los nuevos términos y condiciones notificando por escrito a la CDA su intención de terminar el alquiler. Si el inquilino no acepta el nuevo contrato o anexo, la CDA podrá terminar el alquiler conforme a lo dispuesto en la sección 11.

16. PROHIBICIÓN DE DISCRIMINACIÓN

La CDA se compromete a no discriminar por motivos de raza, color, religión, credo, origen nacional, sexo, edad, discapacidad, pertenencia a una clase (como madres solteras o beneficiarios de asistencia pública), o por la presencia de niños en la familia.

**LA AUTORIDAD DE DESARROLLO
COMUNITARIO DE LA CIUDAD DE
MADISON**

POR _____
Stephanie McCarty Fecha

POR: _____
INQUILINO:

INQUILINO:

FECHA _____