

Cliente #
Unidad #
Tamaño:

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA PUBLICA Y ACCESIBLE

1. IDENTIFICACION DE LAS PARTES Y LA INSTALACION

- A. La Autoridad de Desarrollo en la Comunidad (CDA), alquila a _____ (Inquilino) la instalación ubicada en: _____ Madison, Wisconsin 537 ____ .
- B. La instalación es para el uso exclusivo y ocupación del Inquilino, tiene que ser la residencia principal del Inquilino, y será ocupado únicamente por el Inquilino y los siguientes miembros de la casa:
- (y nadie mas)
- C. El inquilino acepta que ninguna otra persona tiene autorización para vivir en el lugar sin aprobación por escrito de la CDA y que invitados pasando la noche son limitados por Sección 7.C. de este contrato de arrendamiento. Adiciones a la familia por nacimiento, adopción o por fallo de custodia legal de un menor por un tribunal no requieren la aprobación de la CDA; aun así, el Inquilino es obligado notificar a la CDA dentro de diez (10) días laborables de algún nacimiento, adopción o fallo de custodia legal.
- D. Todos miembros de casa mayores de edad tienen que firmar el contrato de arrendamiento. Esto incluye a los hijos adultos. Dentro de treinta (30) días corridos del cumpleaños en cual un miembro de casa cumpla dieciocho años esta persona firmará el contrato actual. La falta en firmar dentro de treinta (30) días, menos si una extensión es concedida por la CDA, será considerado una violación del contrato de arrendamiento y justificación para que la CDA rescinda el contrato de arrendamiento.

2. TÉRMINO Y RENOVACION

El termino inicial de este contrato de arrendamiento será por un (1) año empezando el _____ y terminando el _____. Después de que se termine el termino inicial, este contrato de arrendamiento será renovado por un periodo de un (1) año sujeto a Sección 13., Rescisión del Contrato de Arrendamiento.

3. LOS PAGOS DE ALQUILER

- A. Monto y Fecha de Vencimiento del Pago de Alquiler Parcial a la Ocupación Inicial.
- Si el primer día de ocupación es algo diferente del primer día del mes, el Inquilino pagará alquiler de \$ _____ con antelación al primer día de ocupación.
- B. Monto y Fecha de Vencimiento de los Pagos de Alquiler:
- El Inquilino pagará \$ _____ de alquiler a mas tardar el primer día de cada mes empezando _____. Este alquiler quedara igual menos si sea ajustado conforme a las provisiones en Sección 9.
- C. El Inquilino enviará el alquiler Community Development Authority, P.O. Box 2093, Madison, Wisconsin 53701-2093, pagará en persona en la Oficina del Tesorero de la Ciudad o lo pagará en línea al www.madisonpay.com. Todos pagos con efectivo tienen que ser pagadas en la Oficina del Tesorero de la Ciudad, Cuarto 107, City-County Building, Madison, Wisconsin.
- D. Un cobro de \$25 será cobrado para cubrir los gastos administrativos por resulta de pagos atrasados y fuera de termino y no recibidos por la CDA para el quinto (5) día del mes. Estos cobros por pagos atrasados vencerán catorce (14) días corridos de la fecha de facturación. La CDA notificará al Inquilino del cobro y la fecha de facturación por escrito.

4. DEPOSITO DE SEGURIDAD

- A. El Inquilino pagará un deposito de seguridad de \$ _____ por giro postal o por cheque certificado a mas tardar el día cuando el Inquilino toma posesión del lugar. Si el Inquilino no puede pagar la cantidad completa antes de tomar posesión del lugar el Inquilino y la CDA pudieran llegar a un arreglo de pago respecto a la cantidad que sobra. La falta en cumplir con los términos del arreglo de pago es una violación grave de este contrato de arrendamiento y justificación para que la CDA rescinde el contrato.
- B. El inquilino dejará la instalación en la misma condición de limpieza como cuando se comenzó el arrendamiento, con excepción el deterioro por uso normal y devolverá todas llaves y tarjetas de acceso a la Oficina de Administración apropiada al desocupar. La CDA reembolsará el deposito de seguridad al Inquilino después de que el Inquilino haya desocupado, menos cualquier alquiler no pagada y menos el costo para reparar cualquier daño, desperdicio o negligencia de la instalación por cual el Inquilino es legalmente responsable. Además de las deducciones permisibles al deposito de seguridad bajo la Sección de los Estatutos de WI 704.28, la CDA puede deducir del deposito de seguridad conforme a las Provisiones del Arrendamiento No Normativas cuales se incorporan en este contrato de arrendamiento.
- C. Dentro de veinte y un (21) días corridos después de la terminación del alquiler o la restauración de la instalación a la CDA, cualquiera que sea mas tarde, la CDA devolverá uno de los siguientes:
 - (1) El deposito de seguridad completo; o
 - (2) Documentación detallada por escrito indicando la razón o las razones por retener el deposito o una porción del deposito con recibos y estimados aplicables incluyendo las horas necesarias y el salario por hora para completar el trabajo.
- D. La devolución del deposito de seguridad o una porción del mismo será en persona o por correo. Si no se provee una dirección del destinatario a la CDA el correo será enviado a la ultima dirección del Inquilino. La CDA no será considerado responsable por la inhabilidad del Correo Postal a entregar una carta de primera clase.
- E. El deposito de seguridad no será usada para pagar alquiler o otros cobros mientras que esta vigente la ocupación del Inquilino.

5. SERVICIOS PUBLICOS

- A. Las partes a este contrato aceptan proveer los servicios de la siguiente manera:

	CDA PROVEERA	INQUILINO PROVEERA
Agua y Alcantarillado	_____	_____
Calefacción y Agua Caliente	_____	_____
Electricidad	_____	_____
Aire Acondicionado	_____	_____

- B. El Inquilino acepta pagar depósitos para servicios como sea requerido por la compañía de servicios para retener o mantener servicios. Si el Inquilino es responsable para pagar los servicios, el Inquilino tendrá la cuenta y la facturación en su nombre, menos si otro arreglo es acordado con la CDA por escrito.
- C. Si el Inquilino es responsable para pagar los servicios, el alquiler del Inquilino en Sección 3 refleja una reducción conforme al actual Programa de Subsidios para Servicios publicados en la Oficina de Administración.
- D. Si la CDA provee servicios, el Inquilino será cobrado una tarifa para la aumentada consumo de servicios debido a adicionales electrodomésticos poseídos por el Inquilino como heladeras, refrigeradores o acondicionadores de aire. Propiedad poseída por el Inquilino incluyendo pero no limitado a refrigeradores, acondicionadores de aire, heladeras, extinguidores de fuego y ventiladores no es propiedad de la CDA y no recibirá mantenimiento por la CDA.
- E. El Inquilino acepta no desperdiciar ni usar una cantidad excesiva de los servicios provistos por la CDA.

- F. La CDA no es responsable por la falta de proveer servicios por razones o causas fuera de su control.
- G. El Inquilino tiene que proveer suficiente calefacción a la vivienda para prevenir la congelación de la tubería de agua. Si por cualquier razón el Inquilino no puede mantener suficiente calefacción el Inquilino inmediatamente notificará a la CDA. El Inquilino acepta pagar por cualquier daño causado por la falta del Inquilino a proveer suficiente calefacción.
- H. La rescisión de servicios debido al impago del Inquilino es una violación grave de este contrato y causa para la rescisión del contrato por la CDA.
- I. El Inquilino acepta firmar una autorización para la divulgación de información para permitir que la CDA pueda obtener información de la compañía de servicios incluyendo pero no limitado a información correspondiendo al uso o consumo de servicios y información sobre la facturación y pago de la cuenta.

6. RESPONSABILIDADES DE LA CDA. CDA acuerda:

- A. Mantener en funcionamiento y condición buena y segura: todo eléctrico, plomería, calefacción, ventilación, sanitario y otros servicios y electrodomésticos, incluyendo ascensores, provistos o requeridos a ser provistos por la CDA al Inquilino.
- B. Mantener la vivienda del Inquilino y las instalaciones del edificio y áreas publicas (A menos que se haya asignado el mantenimiento o el cuidado al Inquilino) en una condición decente, segura y higiénica.
- C. Cumplir con los requisitos de los aplicables reglamentos de construcción, salud, incendio y vivienda y los reglamentos de HUD que sustancialmente afectan la salud, seguridad y propiedad.
- D. Proveer mantenimiento, repuesto y reparación al deterioro por uso normal a la instalación del Inquilino sin cargo. A publicar en la Oficina de Administración una lista actual de los costos promedios para servicios, reparaciones y repuestos típicos cuando el daño es mayor al deterioro por uso normal. El cobro de labor es mas alto cuando el labor es realizado de noche, en fines de semana o en fiestas.
- E.. Publicar en la Oficina de Administración copias de todas normas, reglamentos, programas y otros documentos mencionados en este contrato y hacerlas disponibles al Inquilino.
- F. En caso de que la vivienda es dañada a un exento que resulta en condiciones peligrosas a la vida, salud o seguridad de los residentes:
 - (1) El inquilino notificará inmediatamente a la administración de la CDA sobre los daños;
 - (2) La CDA será responsable para reparar la vivienda dentro de un tiempo razonable: provisto que si el daño fue causado por el Inquilino, miembros de hogar del Inquilino, invitados, u otras personas bajo el control del Inquilino los costos razonables para las reparaciones serán cobradas del Inquilino;
 - (3) Si la reparación no puede ser completada dentro de un tiempo razonable, la CDA ofrecerá un temporario alojamiento alternativo;
 - (4) Si la CDA no repara ni ofrece un temporario alojamiento alternativo como se requiere en lo anterior y si estaba dentro de la habilidad de la CDA corregir el defecto o conseguir la corrección de lo mismo, entonces el alquiler del Inquilino se reducirá durante el periodo de tiempo cuando el defecto existe y mientras que reside en la vivienda no reparada; sin embargo,
 - (5) El alquiler no será reducida si el inquilino falló en notificar inmediatamente a la CDA sobre el defecto, si el Inquilino rehúse un temporario alojamiento alternativo razonable o si el daño fue causado por el Inquilino, miembro de hogar del Inquilino, huéspedes del Inquilino u otras personas bajo el control del Inquilino.
- G. Proveer y mantener contenedores y servicios adecuados para cenizas, basura, desperdicios, reciclables u otros residuos sacados de la instalación por el Inquilino, menos los contenedores para el uso exclusivo de una familia de Inquilinos.
- H. Cuando sea provisto o controlado por la CDA suministrar agua corriente y cantidades razonables de agua caliente y calefacción en tiempos apropiados durante el año.
- I. Inspeccionar las instalaciones con el Inquilino o el representante del Inquilino dentro de siete (7) días corridos de la fecha desde que se asentó y entregar al inquilino una copia del extracto

describiendo la condición de la instalación, el equipo y los electrodomésticos firmada por la CDA y el Inquilino.

- J. Inspeccionar las instalaciones cuando el Inquilino se muda y entregar al Inquilino un extracto por escrito de cobros para reparaciones, si sean requeridos. El Inquilino puede estar presente durante esta inspección.
- K. Permitir que el Inquilino revise el archivo del Inquilino con un razonable aviso previo.
- L. Notificar al Inquilino de los motivos específicos por acciones adversas de la CDA incluyendo pero no limitado a: una propuesta rescisión del alquiler, traslado a otra unidad y la imposición de cobros por la consumación aumentada de servicios o mantenimiento y reparos mas allá del deterioro por uso normal.
- M. Considerar la bifurcación del alquiler, provisto 24 CFR 5.2009, en circunstancias involucrando la violencia domestica, violencia del noviazgo, agresión sexual, o acosamiento indicado en 24 CFR sección 5, subsección L.

7. RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO. El inquilino acuerda:

- A. No asignar ni subarrendar la vivienda. No aceptar pensionistas ni inquilinos para vivir en la vivienda. Utilizar las instalaciones únicamente como una vivienda privada para el Inquilino y los miembros del hogar del Inquilino como se ha identificado en Sección 1.B. y no utilizar o permitir el uso para alguno otro propósito.
- B. Que todos miembros del hogar no son permitidos estar ausentes de la vivienda por mas de noventa (90) días consecutivos. Si los miembros del hogar estarán ausentes de la vivienda por mas de treinta (30) días consecutivos el Inquilino notificará a la CDA por escrito.
- C. Que los invitados no son permitidos vivir en las instalaciones por mas de siete (7) días consecutivos ni por un total de catorce (14) días acumulativos durante cualquier periodo de 12 meses menos si el Inquilino ha recibido una autorización previa por escrito de la CDA. "Invitado" significa una persona que se aloja temporáneamente en la unidad alquilada con el consentimiento de un miembro del hogar. Nadie mas que el Inquilino y los miembros del hogar del Inquilino como se han definido en Sección 1.B. pueden usar la dirección postal del Inquilino. Con un consentimiento previo por escrito de la CDA, niños en acogida o asistentes de cama adentro para un miembro del hogar pueden vivir en las instalaciones.
- D. Cumplir con las reglas necesarias y razonables promulgadas por la CDA para el beneficio y bienestar del proyecto de vivienda y los inquilinos que serán publicadas en la oficina de las viviendas y por la presente son integradas por referencia al alquiler, tanto como las Reglas de Casa.
- E. Actuar y hacer que miembros del hogar y invitados actúan en una manera que no perturba el gozo tranquilo dentro de sus acomodaciones de los otros residentes y que sea propicia para mantener la propiedad de la CDA en una condición segura y sanitaria.
- F. Abstenerse de usar las instalaciones o cualquiera otra propiedad de la CDA para alguna actividad delictiva que impide el ambiente social o físico del vecindario.
- G. Asegurar que el Inquilino, otro miembro del hogar del Inquilino ni invitados participen en:
 - (1) Cualquier actividad delictiva que arriesga la salud, seguridad o el derecho a gozar tranquilamente de la propiedad de vivienda publica por los residentes, invitados, empleados o contratistas de la CDA.
 - (2) Cualquier actividad delictiva que arriesga la salud, seguridad o el derecho a gozar tranquilamente de las residencias de las personas en la vecindad inmediata de las instalaciones.
 - (3) Cualquier actividad delictiva relacionada a drogas en o afuera de las instalaciones.
 - (4) Cualquier ofensa civil relacionada a drogas en o afuera de las instalaciones.
- H. Asegurar que otras personas bajo el control del Inquilino no participen en:

- (1) Cualquier actividad delictiva que amenaza la salud, seguridad o el derecho a gozar tranquilamente de la propiedad de viviendas publicas de la CDA por los residentes, invitados, visitantes, empleados o contratistas de la CDA.
- (2) Cualquier actividad delictiva que arriesga la salud, seguridad o el derecho a gozar tranquilamente de las residencias de las personas en la vecindad inmediata de las instalaciones.
- (3) Cualquier actividad delictiva relacionada a drogas en las instalaciones.
- (4) Cualquier ofensa civil relacionada a drogas en las instalaciones.

I. Asegurar que ningún miembro del hogar:

- (1) Se compromete en el abuso o en un patrón de abuso de alcohol que afecta la salud, seguridad o el derecho a gozar tranquilamente de las instalaciones por los residentes, invitados, visitantes, empleados o contratistas de la CDA.
- (2) Se compromete en el uso ilícito de una droga o en un patrón de abuso ilícito de una droga que interfiere con la salud, seguridad o el derecho a gozar tranquilamente de las instalaciones por los residentes, invitados, visitantes, empleados o contratistas de la CDA.
- (3) Provee información falsa o engañosa a la CDA sobre el uso ilícito de drogas, abuso de alcohol o la rehabilitación de usuarios de drogas ilícitas o abusadores de alcohol.
- (4). Se compromete en conducta violenta o abusiva hacia residentes, invitados, visitantes, empleados o contratistas de la CDA ni hace amenazas de lo mismo.

La conducta abusiva o violenta hacia los residentes, invitados, visitantes, empleados o contratistas de la CDA incluye agresión verbal tanto como abuso físico o violencia. El uso de epítetos raciales u otro lenguaje, escrito o verbal, que típicamente es usada para intimidar puede ser considerado como una conducta abusiva o violenta.

Amenazante se refiere a amenazas verbales o por escrito, gestos físicos u otra conducta que expresa la intención a cometer una agresión o violencia o que hace que una persona razonable bajo las mismas circunstancias sufra aflicción emocional o temer por daño físico a si mismo o a algún miembro de la familia o del hogar.

J. Cumplir con los requisitos de los vigentes reglamentos de edificios, zonificación, viviendas, salud, incendios y las normativas de HUD que afectan la salud, seguridad y propiedad y cumplir con las leyes federales, estatales y municipales que imponen obligaciones en relación a la ocupación y el uso de las instalaciones.

K. Cumplir con 24 CFR 960, subsección F, que obliga, menos si por otra razón sea exenta, que todos residentes de 18 años de edad o mayor contribuirán con ocho (8) horas de servicio a la comunidad por mes dentro de la comunidad en donde viva este adulto o participar en un programa de autonomía económica por ocho (8) horas por mes. Personas exentas incluyen personas de 62 años de edad o mayor; empleadas; ciegas o discapacitadas; y las que están matriculadas en un calificado programa de beneficios sociales del estado o exentas a tener que participar en una actividad de trabajo bajo el programa estatal.

L. Cumplir con las provisiones del alquiler no convencionales que vienen adjuntos con la presente y incorporadas con este contrato de alquiler.

M. Mantenimiento, Limpieza y Daños. El Inquilino Acepta:

- (1) Mantener la vivienda y cualquier otra área asignada para el uso exclusivo del Inquilino en una condición segura y sanitaria; desechar las cenizas, basura, desperdicios, reciclables y otros residuos de las instalaciones de una manera sanitaria y segura.
- (2) Abstenerse de, y hacer que los miembros del hogar, invitados, visitantes se abstengan de destruir, pintarrajear, dañar o remover alguna parte del local o alguna otra propiedad y instalación perteneciendo a la CDA.
- (3) No alterar ni redecorar las instalaciones o cualquier edificio o terreno sin un previo consentimiento por escrito de la CDA incluyendo pintar o pegar suelos laminados o paramentos con adhesivos u otros medios permanentes. El Inquilino es prohibido

agregar o cambiar de cerradura; reemplazar o remover electrodomésticos de la CDA; instalar empapelado, calcomanías adhesivas o papel adhesivo; fijar marquesinas, antenas o antenas parabólicas; y adjuntar o fijar algún letrero o cartel en los edificios o las áreas o terrenos del proyecto.

- (4) Notificar a la CDA tan pronto que sea posible de cualquier necesidad de mantenimiento o reparación o exterminación de insectos, roedores u otras plagas dentro de las instalaciones alquiladas o de cualquier condición peligrosa en las instalaciones o terrenos. El Inquilino notificará a CDA de inmediato si algún daño crea condiciones peligrosas para la vida, salud o seguridad. El incumplimiento del Inquilino para reportar sin demora algún mantenimiento, reparo o exterminación necesaria, cuando este incumplimiento causa daños a la propiedad de la CDA será considerada como una violación grave del contrato de arrendamiento. Tal daño es mas que el deterioro por uso normal y puede resultar en cobros del Inquilino.
- (5) Permitir la entrada de exterminadores y preparar las instalaciones apropiadamente para el tratamiento de exterminación como sea requerido por la CDA.
- (6) Para usar de una manera razonable todo eléctrico, plomería, calefacción, sanitario, ventilación, aire acondicionado, ascensores y otras instalaciones y equipo; abstenerse del uso excesivo de los servicios. El Inquilino será prohibido permitir que personas no residentes usen los servicios de lavandería o almacén de la CDA.

N. Cobros y tarifas. Los cobros anotados a continuación vencen y son pagaderos dentro de catorce (14) días corridos de la fecha de facturación. El Inquilino acepta pagar cobros razonables aplicados al Inquilino por:

- (1) El consumo aumentado de servicios debido a los electrodomésticos perteneciendo al Inquilino.
- (2) Los costos por el reparo de daños (aparte de deterioro por uso normal) a las instalaciones alquiladas o cualquier otra propiedad de CDA (que puedan incluir la vivienda, edificios del proyecto, instalaciones o áreas publicas) causadas por el Inquilino, los miembros del hogar del Inquilino o invitados u otras personas bajo el control del Inquilino.
- (3) Tarifas de mantenimiento y inspección de seguimiento, incluyendo el costo del trabajo de mantenimiento realizado por la CDA que el Inquilino aceptó proveer pero no realizó.
- (4) El costo por el control de plagas cuando la infestación fue causada por las acciones o falta de acciones del Inquilino o miembros del hogar y cualquier costo debido a la preparación inadecuada de la vivienda para el tratamiento del control de plagas o por el inapropiado rechazo de acceso al exterminador.

8. ACCESO A LA VIVIENDA

- A. El Inquilino acepta que un representante autorizado de la CDA será autorizado entrar a las instalaciones del Inquilino para examinar la condición, para hacer mejoras o reparos o para mostrar la vivienda para arrendarlo de nuevo.
- B. El representante de la CDA puede entrar solamente durante horas razonables con la autorización del Inquilino o después de por lo menos cuarenta y ocho (48) horas de aviso por escrito con la fecha y el propósito; provisto, sin embargo, la CDA tendrá derecho a entrar la vivienda sin aviso previo si la CDA tiene motivos razonables para creer que sea necesario para preservar o proteger la vivienda de daños o si la CDA tiene motivos razonables para creer que exista una emergencia perjudicando la salud o seguridad de personas o la propiedad. Las solicitudes para algún trabajo de mantenimiento serán consideradas autorizaciones para que un representante de la CDA entre sin otro aviso para realizar este mantenimiento.
- C. En caso de que el Inquilino y todos los adultos miembros del hogar estén ausentes de la vivienda en el momento de la entrada, la CDA dejará un documento por escrito dentro de la vivienda indicando la fecha, hora y el propósito de tal entrada.

9. NUEVA DETERMINACION DE ELEGIBILIDAD, ALQUILER, Y TAMANO DE LA VIVIENDA

A. Reevaluación Anual

Anualmente, como es requerido por la CDA, el Inquilino acepta proveer información certera a la CDA con respeto a la composición de la familia, el empleo y los ingresos de todos fuentes,

para que la CDA determine la elegibilidad para la ocupación continua, una nueva determinación de alquiler, y la propiedad del tamaño de la vivienda. Estas determinaciones se llevarán a cabo conforme a las Reglas de Admisiones y Ocupación Continua (“ACOP” Por sus siglas en Ingles) aprobadas y disponibles en la Oficina de Administración.

Todos miembros del hogar mayores de edad tienen que acompañar la cabeza de familia a la entrevista durante la reexaminación anual. La falta por un adulto miembro de hogar a comparecer en tal entrevista o por no proveer información o documentos como se requiere por la CDA para poder llevar a cabo la reexaminación es una violación seria de este arrendamiento y motivos para que la CDA rescinde el contrato de arrendamiento.

B. Reexaminación Interina

El alquiler, como sea indicado en Sección 3. o como sea ajustado por una enmienda al contrato de alquiler documentada, permanecerá en efecto durante el periodo entre las reexaminaciones anuales menos por una diferencia en el ingreso del hogar, composición del hogar o si ocurran gastos médicos extraordinarios o gastos anormales que reducirían el alquiler conforme a las aprobadas Reglas de Admisiones y Ocupación Continua. Todos cambios, tantos si resultan en un aumento o una reducción de ingresos o composición de la familia, tienen que ser reportados por escrito a la CDA dentro de diez (10) días laborables de cuando el Inquilino se entere de que tal cambio va a ocurrir. La falta de algún miembro del hogar adulto a reportar cualquier cambio de ingreso o composición de familia a la CDA es una violación severa del contrato de arrendamiento y motivos para que la CDA rescinde el arrendamiento.

C. Fraude y Falsa Representación

Si se determine que el Inquilino ha fallido en reportar algún cambio de circunstancias o ha tergiversado a la CDA sobre la información por cual se ha determinado la renta, que ha resultado en que el alquiler pagado es menos de lo que el Inquilino debería de haber pagado, entonces el aumento de alquiler será hecho retroactivo conforme a la Sección 9. D.(3). La falsa representación o falta de reportar cambios a la CDA es motivo para que la CDA rescinde el arrendamiento y puede resultar en sanciones al Inquilino conforme a la ley estatal o federal, y puede incluir encarcelamiento y/o multas.

D. Cambios al Alquiler

- (1) En el evento que se requiere un cambio en el alquiler, la CDA enviará o entregará un “Aviso de Cambio al Alquiler” al Inquilino conforme a Sección 12.
- (2) En caso de una disminución al alquiler, el cambio en el alquiler entrará en vigencia el primer (1º) día del mes después de que la CDA reciba el aviso por escrito del Inquilino de cualquier cambio en el ingreso del hogar o la composición.
- (3) En caso de un aumento al alquiler, el cambio al alquiler entrará en vigencia el primer (1º) día del segundo (2º) mes después de la terminación de la reexaminación. Sin embargo, si el aumento en el alquiler resulta de una determinación de falsa representación o la falta en reportar por el Inquilino, la CDA aplicará cualquier aumento en el alquiler retroactivamente al primer (1º) día del mes después del mes en cual el cambio en circunstancias ocurrió causando el ajuste en el alquiler.

10. TRASLADOS

- A. El Inquilino acepta que si la CDA determina que el tamaño de la vivienda ya no es apropiada para las necesidades del Inquilino basado en los estándares de ocupación aprobadas, la CDA puede asignar otra vivienda al Inquilino conforme con las Reglas de Admisiones y Ocupación Continua de la CDA. El Inquilino se mudará a costa del Inquilino a la Vivienda asignada dentro de treinta (30) días corridos después de ser notificado de la asignación.
- B. De ofrecerse una vivienda accesible a un inquilino que no sea incapacitado, la CDA requerirá que el inquilino acepte mudarse a una vivienda no-accesible dentro de un periodo de treinta (30) días corridos si algún inquilino actual o un solicitante requiere las características de dicha vivienda y si existe alguna otra vivienda disponible para la familia que no sea incapacitada.
- C. Si se determine por la CDA que la vivienda tendrá una restauración, demolición, disposición, reacomodación puede ser que el Inquilino será obligado por la CDA a mudarse. El plan de mudanza posiblemente puede requerir que las familias afectadas se tengan que mudar a otras viviendas publicas.

D. Traslados de emergencia – VAWA

Un inquilino quien ha sido victima de violencia domestica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso y que solicita un traslado de emergencia tiene que expresamente solicitar el traslado por notificar a la oficina de administración de la CDA y someter una solicitud por escrito para obtener un traslado bajo la ley VAWA para mudarse a una ubicación identificada. La solicitud por escrito del inquilino para un traslado bajo VAWA debe incluir una de las siguientes:

1. Una declaración expresando que el inquilino tiene motivos razonables para creer que exista una amenaza de peligro inminente por mas violencia si es que el inquilino se quedaría en la misma vivienda asistida bajo el programa de viviendas de la CDA; O
2. Una declaración expresando que el inquilino ha sido victima de una agresión sexual y que la agresión sexual ocurrió en las instalaciones durante los 90-días corridos previos a la solicitud del inquilino para un traslado de emergencia.

La CDA guardará la confidencialidad de toda información entregada por el inquilino al solicitar el traslado de emergencia por VAWA y la infamación sobre el traslado de emergencia menos si el inquilino autorice a la CDA por escrito la divulgación de información por un tiempo limitado o si la divulgación de información es requerida por ley o requerida para el uso en un proceso de desalojamiento o una audiencia sobre la terminación de asistencia del programa. Esto incluye guardar confidencial la nueva ubicación de la vivienda del inquilino, si una es provista, de la(s) persona(s) que cometieron el acto de la violencia domestica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o el acoso contra el inquilino. La CDA no puede garantizar que una solicitud de traslado sea aprobada o cuanto tiempo va a tardar para procesar la solicitud de traslado.

De todas maneras la CDA actuará lo antes posible para trasladar a un inquilino que es victima de abuso domestico, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso a otra vivienda, sujeto a la disponibilidad y seguridad de una vivienda. Si un inquilino tiene motivos razonables para creer que un propuesto traslado no es seguro, el inquilino puede solicitar un traslado a otra vivienda. Si una vivienda no esta disponible el inquilino trasladado tiene que aceptar y cumplir con los términos y las condiciones que gobiernan la ocupación de la vivienda a cual el inquilino ha sido trasladado. Puede ser que la CDA no va a poder trasladar al inquilino a una vivienda particular si el inquilino no tiene o no puede establecer elegibilidad para esta vivienda. Si la CDA no tiene disponible ninguna vivienda segura por cual un inquilino que necesita un traslado de emergencia es elegible, la CDA asistirá al inquilino para identificar otros proveedores de viviendas quienes puedan tener disponibles viviendas seguras a donde el inquilino se pueda mudar. Si el inquilino lo solicita la CDA también asistirá en contactar las organizaciones locales que ofrecen asistencia para víctimas de violencia domestica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso (por ejemplo D.A.I.S.) En la espera del procesamiento del traslado y en fin el traslado actual si sea aprobada y si ocurre, el inquilino debe tomar todas precauciones razonables para estar seguro.

11. INSPECCIONES FISICAS

La CDA inspeccionará cada vivienda publica por lo menos anualmente para asegurar que el Inquilino esta manteniendo la vivienda en una condición segura y sanitaria que cumple con los estándares de limpieza, vivienda, salud y seguridad de la CDA y de HUD. Ordenes de trabajo serán presentadas y completadas para corregir cualquier deficiencia determinada durante la inspección. Es obligatorio que los residentes reporten los reparos necesarios a tiempo y pueden estar sujetos a una tarifa de mantenimiento de \$50.00 si se encuentre alguna deficiencia durante la inspección. Para las viviendas necesitando una subsiguiente inspección estos residentes tendrán que pagar una tarifa de \$50.00 para la inspección subsiguiente.

Generalmente, la limpieza será evaluada durante la inspección física anual. La CDA puede concertar subsiguientes inspecciones especiales para corregir las deficiencias en la limpieza. La CDA reserva el derecho a documentar cualquier y todas inspecciones tomando fotos de las deficiencias observadas. Incumplimiento con la aprobación de la inspección es una violación grave del arrendamiento y motivos para que la CDA rescinde el contrato de arrendamiento.

12. AVISOS LEGALES

Avisos de desalojamiento serán entregadas al inquilino conforme a los métodos descritos en Hallstatt. 704.21(1). Cualquier otro aviso que se requiere entregar al Inquilino bajo este contrato de arrendamiento será suficiente si sea personalmente entregado por escrito al Inquilino o a un miembro del hogar mayor de catorce (14) años de edad residiendo en la vivienda, o si sea enviado por correo postal de primera clase correctamente dirigida al Inquilino. Cualquier aviso que tiene que ser entregado a la CDA bajo este contrato de arrendamiento será suficiente si sea entregado por escrito a un empleado de la CDA en la Oficina de Administración de Inquilinos o si sea enviado por correo postal de primera clase,

correctamente dirigida al Administrador de Viviendas. La dirección de la Oficina de Administración de Inquilinos es:

13. RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- A. Este contrato de arrendamiento puede ser rescindido por el Inquilino en un determinado momento con un aviso por escrito de sesenta (60) días corridos de la manera provista en Sección 12. en lo anterior. La rescisión será efectiva el ultimo día del segundo (2º) mes completo después del aviso.
- B. La CDA puede rescindir este contrato de arrendamiento por violaciones graves o repetidas de los términos de este contrato, incluyendo pero no limitado a: la falta de hacer el pago debido bajo el contrato o cumplir con las obligaciones importantes del inquilino indicadas en Sección 7 a 11; o por otra buena causa. Otra buena causea incluye pero no es limitado a actividad delictiva o abuso de alcohol en contra de Sección 7, el descubrimiento de hechos después de la admisión que resultan con la inadmisibilidad del Inquilino y el descubrimiento de pertinentes representaciones falsas o fraude por el Inquilino en relación con una solicitud para asistencia o con una reexaminación de ingresos. La CDA puede rescindir este contrato en cualquier momento conforme a 24 CFR 966.4(l) y la ley estatal.
- C. La CDA puede denegar a renovar este contrato de arrendamiento si la familia falla en cumplir con los requisitos de servicio comunitario bajo 24 CFR 960, indicados en Sección 7.K. de este contrato de arrendamiento.
- D. En conformidad con las regulaciones federales que gobiernan las Autoridades de Viviendas Publicas, 24 CFR 966.4(l)(5)(iii), la CDA puede desalojar al Inquilino por acción judicial por alguna actividad delictiva si la CDA determine que el Inquilino, miembro de hogar, invitado u otra persona bajo la responsabilidad del Inquilino ha participado en una actividad delictiva a pesar de que tal persona ha sido arrestada o condenada por tal actividad y aun si no se satisface la norma de la prueba para una condena penal.
- E. La CDA rescindirá el arrendamiento inmediatamente si un Inquilino se esta huyendo para evitar el enjuiciamiento, o la detención o el confinamiento después de la condena, conforme a las leyes del lugar de donde el individuo se huye por haber cometido un crimen o haber intentado a cometer un crimen que sea un delito grave bajo las leyes del lugar de donde el individuo se huye.
- F. La CDA rescindirá el arrendamiento inmediatamente si se determine que algún miembro del hogar haya sido condenado por una actividad delictiva relacionada a drogas o por la manufactura o producción de metanfetamina en las instalaciones de una vivienda subvencionada por el gobierno federal.
- G. La CDA puede rescindir el arrendamiento si el Inquilino falla en aceptar la oferta de la CDA para una revisión al existente contrato de arrendamiento suponiendo un mínimo de sesenta (60) días de aviso para la revisión.
- H. Si la vivienda es dañada por incendio u otro accidente tanto para ser inhabitable por algún periodo de tiempo el contrato de arrendamiento se terminará automáticamente y el Inquilino tendrá que aceptar acomodaciones alternativas y empezar un nuevo contrato de alquiler o desalojar las instalaciones.
- I. La CDA dará un aviso por escrito no menos de catorce (14) días corridos de la rescisión de este contrato de arrendamiento.
- J. La notificación de la rescisión de la tenencia del Inquilino por la CDA indicará las razones por la rescisión, informará al Inquilino de los derechos del Inquilino para contestar como el Inquilino desea y el derecho a inspeccionar cualquier documento de la CDA directamente relevantes a la rescisión o el desalojamiento. La notificación también informará al Inquilino si el Inquilino tiene o no tiene el derecho a solicitar una audiencia de quejas en conformidad con el existente Procedimiento de Quejas del Inquilino de la CDA.

14. PROCEDIMIENTO DE QUEJAS

El Procedimiento de Quejas del Inquilino por la presente es incorporado por referencia y hecho parte de este contrato de arrendamiento. Una copia esta disponible en la Oficina de Administración.

15. EXENCIONES

Este contrato de arrendamiento incluye una declaración de los derechos y remedios mantenidos por la CDA. Aun así, derechos y remedios adicionales existen por ley. Este contrato de arrendamiento no limita que la CDA recurra estos derechos y remedios.

La CDA no renuncia su derecho a ejecutar este contrato de arrendamiento aun si la CDA no tome acción para ejecutar este contrato de arrendamiento en cada posible oportunidad. Si el Inquilino infringe una condición de este contrato de arrendamiento en cualquier momento, la CDA puede tomar acción como provisto en este contrato de arrendamiento y conforme con la ley.

16. RECIBO DE DOCUMENTOS

Al firmar este contrato de arrendamiento el Inquilino reconoce que el Inquilino ha recibido copias de este contrato de arrendamiento, las Reglas de Casa, el Procedimiento de Quejas y las Provisiones de Arrendamiento No-Normativos adjuntos con la presente.

17. MODIFICACION AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Este contrato de arrendamiento, conjunto con las Reglas de Admisiones y Ocupación Continua, el Procedimiento de Quejas del Inquilino, Reglas de Casa, la adenda de No Fumar, las Provisiones de Arrendamiento No-Normativos adjuntos con la presente y cualquier modificación futura del alquiler o la vivienda demuestran el acuerdo completo entre la CDA y el Inquilino. Este contrato de alquiler puede ser modificada en cualquier momento por acuerdo escrito entre el Inquilino y la CDA. La CDA puede modificar el contrato de arrendamiento unilateralmente en cualquier momento durante la vigencia del contrato siempre y cuando el Inquilino tenga una oportunidad para hacer comentarios provisto por normativas federales.

**LA AUTORIDAD DE DESARROLLO EN LA
COMUNIDAD DE LA CIUDAD DE MADISON
MADISON, WISCONSIN**

Por: _____
Residente: _____ Fecha _____

Por: _____
Nombre: _____ Fecha: _____
Titulo: Director/a de Viviendas CDA

Por: _____
Residente: _____ Fecha _____

Por: _____
Residente: _____ Fecha _____

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

PROVISIONES DE ARRENDAMIENTO NO-NORMATIVAS PARA RESIDENTES DE LA CDA:

- _____ 1. **Deposito de Seguridad.** Además de la deducción estándar, el deposito de seguridad, que es permisible bajo Wis. Stats § 704.28, la CDA puede deducir los siguientes costos si no son pagadas para cuando se termine su contrato de arrendamiento: cuota por pago atrasado, tarifas no pagadas por cheques sin fondos/fondos insuficientes (NSF por sus siglas en ingles), tarifas por un aumento en el consumo de servicios, cuotas de mantenimiento no pagadas, saldo en planes de reembolso y el costo completo para reponer llaves, cerraduras y tarjetas de acceso si las llaves y las tarjetas de acceso no se devuelvan a la CDA.

- _____ 2. **Acuerdo de Reembolso.** Si la CDA acepta un acuerdo de reembolso del pago de renta con el inquilino, el inquilino se obliga a cumplir con los términos de este acuerdo. Si el inquilino rehúse aceptar un acuerdo de reembolso o falla en cumplir con tal acuerdo será considerado como razón suficiente para que la CDA rescinda el contrato de arrendamiento.

- _____ 3. **Estacionamiento.** El inquilino tiene que cumplir con las normas de estacionamiento de la CDA. Yo he recibido una copia de las normas de estacionamiento de la CDA.

- _____ 4. **Mascotas.** El inquilino tiene que cumplir con las relevantes normas de mascotas de la CDA.

- _____ 5. **Detector de Monóxido de Carbono.** La CDA es responsable por la instalación y mantenimiento de los detectores de monóxido de carbono en conformidad con Wis. Stat. §. 101. 149. La CDA ha instalado detectores de monóxido de carbono en lugares obligados por ley.
 - a. El Inquilino entiende y acepta que el Inquilino puede avisar por escrito a la CDA que un detector de monóxido de carbono no esta funcionando o ha sido removido. Al recibir la notificación la CDA reparará o reemplazará el detector que no funcione dentro de 5 días después de recibir la notificación.
 - b. La CDA no es responsable por algún daño resultando por: 1) una falsa alarma del detector de monóxido de carbono si fue mantenida bien por la CDA; o 2) La falta de un detector de monóxido de carbono para funcionar correctamente si la falta fue por resulta de alteración o la extracción o destrucción del detector de monóxido de carbono por una persona aparte del dueño o la resulta de un detector defectuoso que fue mantenido de forma razonable por la CDA.
 - c. Ninguna persona puede remover las pilas de, alterar, remover, destruir o desconectar un detector de monóxido de carbono instalado.

- _____ 6. **Detector de Humo.** La CDA ha instalado detectores de humo en la vivienda del Inquilino. El Inquilino entiende y acepta que:
 - a. El detector de humo no es un aparato detector de incendio pero un sistema de alerta de un posible peligro activado por una atmosfera que tiene características parecidas al humo. El Inquilino no debe intentar un reajuste del detector de humo; no modificará de ninguna manera física alguna parte de este sistema y no creará una condición o situación que impedirá que este sistema funcione apropiadamente.
 - b. El Inquilino es responsable de notificar inmediatamente a la CDA si un detector de humo llega a ser inoperable o es removido. La notificación debe ser por escrito. Al recibir la notificación,
 - c. Ninguna persona puede remover las pilas de, alterar, remover, destruir o desconectar un detector de humo instalado.

- _____ 7. **Muebles de Patio y el Deposito.** En las áreas de afuera que son parte de o al lado de las instalaciones del Inquilino, el Inquilino puede poner únicamente muebles diseñados para estar afuera, una (1) parrilla y hasta una (1) bicicleta por cada residente. Las parrillas de gas y de carbón son prohibidas en los balcones. Ningunos muebles diseñados para el uso interior o basura o residuos de cualquier tipo no son permitidos afuera, menos si se hayan puesto dentro de apropiados recipientes para la eliminación de residuos. Sin embargo, basura o residuos de cualquier tipo es prohibida en los balcones aun si vienen dentro de un recipiente.

- _____ 8. **Alcohol.** El consumo de alcohol en áreas publicas del edificio y en los terrenos de afuera de la propiedad de la CDA es estrictamente prohibido. El Inquilino, miembros del hogar, invitados y visitantes no pueden consumir bebidas alcohólicas en las áreas publicas o terrenos afuera de la propiedad de la CDA.

- _____ 9. **Política de no Fumar.** Fumar en o dentro de alguna parte de la propiedad de la CDA es estrictamente prohibido. El Inquilino, miembros del hogar, invitados y visitantes no fumarán en o dentro de cualquiera parte de la propiedad de la CDA.

- _____10. **Visitantes y Huéspedes.** El Inquilino no prestará ni dará alguna llave o tarjeta de acceso asignada para el Inquilino y para el uso exclusivo del Inquilino a ninguna otra persona sin tener un consentimiento por escrito de la CDA. El Inquilino no permitirá la entrada al edificio a ninguna persona no autorizada.
- _____11. **Camas de Agua.** El Inquilino no instalará ninguna cama de agua menos con la aprobación por escrito de la CDA.
- _____12. **Solicitudes de Mantenimiento.** El Inquilino acepta que una solicitud de mantenimiento concede la autorización para que un representante de la CDA entre a la vivienda del inquilino para realizar el mantenimiento durante horas razonables sin otro aviso.
- _____13. **AVISO DE PROTECCION POR ABUSO DOMESTICO**
- (1) Como esta provisto en sección 106.50 (5m) (dm) de los Estatutos de Wisconsin, un inquilino se puede defender contra un desalojamiento, si el inquilino puede comprobar que el propietario sabia, o debería de haber sabido que el inquilino ha sido victima de abuso domestico, agresión sexual o acoso y que este proceso de desalojamiento es basado en una conducta relacionada con el abuso domestico, agresión sexual o acoso, cometido por alguna de las siguientes:
- (a) Una persona quien no era el invitado del inquilino.
- (b) Una persona quien era el invitado del inquilino, pero el inquilino ha hecho una de las siguientes cosas:
1. Entablado una petición para un mandamiento prohibiendo que esta persona esté en la instalación.
 2. Provisto una declaración por escrito al propietario indicando que esta persona ya no será un invitado del inquilino y que el inquilino no ha invitado a que la persona regrese posteriormente como huésped.
- (2) Un inquilino quien ha sido victima de abuso domestico, agresión sexual o acoso puede tener el derecho a rescindir el contrato de arrendamiento en ciertas situaciones limitadas en conformidad con sección 704.16 de los Estatutos de Wisconsin. Si el inquilino se preocupa por su seguridad, el inquilino debe contactar a una organización que provee servicios para victimas o a las autoridades.
- (3) Un inquilino es informado que este aviso solamente es un resumen de los derechos del inquilino y el lenguaje especifico de los estatutos que regulan en todos casos.
- (4) Una adenda separada al contrato de arrendamiento sobre VAWA (La ley de Violencia Contra Mujeres por sus siglas en ingles) detallando los derechos y remedios del inquilino conforme 24CFR sección 5, subsección L es incorporada a este contrato de arrendamiento. El inquilino acepta haber recibido el Aviso de Derechos de Tenencia conforme a la Ley de Violencia Contra Mujeres y los Formularios de Certificación.
- _____14. **Disposición de propiedad personal.** Si un inquilino desocupa o es desalojado de las instalaciones y no lleva consigo alguna propiedad personal la CDA tiene derecho a deshacerse de la propiedad personal que queda sin algún otro aviso al inquilino. La CDA no es obligada a guardar o conservar la propiedad personal que se ha dejado atrás por un inquilino pero puede deshacerse de la propiedad inmediatamente cuando la CDA esta en posesión del apartamento. La CDA guardará equipo medico prescrita o medicación recetada por 7 días antes de deshacerse de estos. Al poner sus iniciales usted acuerda que la CDA tiene derecho a deshacerse de alguna propiedad personal que usted ha dejado atrás.

SOLAMENTE VIVIENDAS PARA FAMILIAS:

El Inquilino Acepta:

- _____15. Reemplazar filtros para la caldera una vez cada mes durante la temporada de calefacción (los filtros son provistos por la CDA) donde sea aplicable.
- _____16. A revisar el suavizador de agua mensualmente y rellenarlo con sal suavizante como sea necesario (La CDA provee la sal) donde sea aplicable. (Esto NO aplica a los contratos de arrendamiento del Triangulo.)
- _____17. A quitar toda la nieve de las áreas de la acera y/o el camino de entrada (si aplica) asignada al Inquilino. El Inquilino quitará la nieve dentro de veinte y cuatro (24) horas de la nevada.
- _____18. A mantener, recortar y regar las parcelas de césped asignadas al Inquilino a la satisfacción de la CDA (Donde aplica.)

Yo he (nosotros hemos) leído y entiendo (entendemos) las antedichas Provisiones del Arrendamiento No Normativas de mi (nuestro) contrato de arrendamiento. Con mis (nuestras) iniciales en lo anterior, yo (nosotros) aceptamos que el Propietario ha identificado cada una de las provisiones conmigo (con nosotros).

**LA AUTORIDAD DE DESARROLLO EN LA
COMUNIDAD DE LA CIUDAD DE MADISON
MADISON, WISCONSIN**

Por: _____
Residente: _____ Fecha _____

Por: _____
Nombre: _____ Fecha: _____
Titulo: Director/a de Viviendas CDA

Por: _____
Residente: _____ Fecha _____

Por: _____
Residente: _____ Fecha _____

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

ADDENDA DE ARRENDAMIENTO – POLÍTICA DE NO FUMAR

El Inquilino y todos miembros de familia o del hogar del Inquilino son partes en el contrato de arrendamiento con el Propietario. Esta addenda al arrendamiento indica los siguientes términos, condiciones y reglas cuales por la presente son incorporadas en este contrato de arrendamiento. Un incumplimiento de la addenda del contrato proporcionará a cada parte todos los derechos contenidos en la presente y también los derechos dentro del Contrato.

1. El Propósito de la Política de No Fumar. Las partes desean atenuar (i) la irritación y los establecidos efectos en la salud del humo de segunda mano; (ii) los costos incrementados de mantenimiento, limpieza y renovación y debido al fumar; (iii) el aumentado riesgo de incendio por fumar.

2. La fecha de vigencia de la Política. La Política de No Fumar entra en vigor el 1 de enero del 2018. .

3. Las Definiciones:

- **Fumar.** El termino “fumar” significa el uso de cualquier producto de tabaco prohibido o posesión de cualquier producto de tabaco encendido. “Productos de tabaco prohibidos” se definen como: Artículos que consisten de hojas de tabaco que uno enciende y quema, incluyendo pero no limitado a cigarrillos, cigarros y pipas. “Fumar” también incluye el uso de cigarrillos electrónicos, pipas de agua y narguiles.
- **Cigarrillos Electrónicos.** El término “cigarrillo electrónico” significa cualquier aparato electrónico que produce un vapor de nicotina líquida y/o otras sustancias al usuario mientras que el o ella simula fumar. El termino incluirá tales aparatos si sean fabricados o si son conocidos como “e-cigarrillos, e-cigars, e-pipes” o bajo cualquier otro nombre del producto.

4. Complejo No Fumador. El inquilino acepta y reconoce que toda la propiedad de la CDA es una zona de no fumadores. Las instalaciones ocupadas por el inquilino y los miembros del hogar del inquilino han sido demarcadas como ambientes domésticos de no fumadores. El inquilino, los miembros del hogar del inquilino y los invitados del inquilino no deben fumar en alguna parte de la vivienda alquilada por el inquilino ni dentro del edificio donde queda la vivienda del inquilino ni en las áreas publicas en los terrenos de tal edificio no en otras partes de los terrenos o instalaciones de la comunidad de la CDA.

5. Determinando la infracción del inquilino de la política de no fumar. Ejemplos de infracciones incluyen pero no son limitadas a:

- El personal presencia un inquilino, invitado del inquilino, miembro de la familia o proveedor de servicio fumando en las áreas de no fumadores bajo el control del inquilino.
- El personal presencia un encendido producto de fumar en un cenicero u otro recipiente en una área de no fumadores bajo el control del inquilino.
- Daños al interior de la propiedad (por ejemplo alfombras, encimeras) que son por resulta de quemaduras causadas por productos que se fuman.
- Indicios del fumar en una vivienda incluye, pero no son limitados al olor de cigarrillos u otros productos para fumar, filtros obstruidos por humo, cenizas, una capa de humo incluyendo daño a las paredes por humo.
- Repetidos informes al personal de infracciones de esta política por terceros.

6. El Inquilino Promocionará la Política de No Fumar y Alertar a; Propietario de Infracciones. El inquilino informará a los invitados del inquilino sobre la política de no fumar. Además, el Inquilino dará una declaración por escrito inmediatamente al Propietario de cualquier incidente en cual el humo de tabaco esta entrando en la vivienda del inquilino de algún lugar de afuera de la vivienda del inquilino.

7. El Propietario Promocionará la Política de No Fumar. El propietario publicará letreros de no fumar en las entradas y salidas, las áreas publicas, los pasillos y en lugares visibles en los terrenos del complejo de apartamentos.

8. Consecuencias de una Infracción y el Derecho a Rescindir el Contrato de Arrendamiento. Una infracción de esta addenda al contrato de arrendamiento dará a cada parte todos derechos contenidos en la presente tanto como los derechos del Contrato. Una infracción real de esta addenda será considerada como una infracción actual del contrato de arrendamiento y motivo para acciones de aplicación, incluyendo el desalojo, por el Propietario. Una renuncia de este requisito de no fumar en el contrato de arrendamiento solamente puede ser por escrito.

Los pasos de aplicación son las siguientes:

1. Primera infracción: el Inquilino recibirá una advertencia verbal.
2. Segunda infracción: el Inquilino recibirá una advertencia escrita.
3. Tercera infracción: el Inquilino recibirá una advertencia escrita.
4. Cuarta infracción: el Inquilino será considerado en incumplimiento bajo los términos de este contrato de arrendamiento.

9. El Descargo de Responsabilidad por el Propietario. El inquilino accede que la adopción de una política de no fumar y los esfuerzos para designar el complejo de alquiler uno de no fumadores de ninguna forma cambia el estándar de atención que el Propietario o el agente de administración tendría hacia un hogar de inquilinos al hacer que edificios y instalaciones sean designadas como áreas de no fumar y mas seguras, mas habitables o mejoradas en términos de los estándares en la calidad de aire que cualquier otra instalación de alquiler. El propietario específicamente desmienta cualquier garantía implícita o expresada que el edificio, área publica o las instalaciones del Inquilino tendrán un elevado o mejor estándar en la calidad del aire que en cualquier otra propiedad de alquiler. El propietario no puede y no garantiza ni promete que las instalaciones de alquiler o áreas publicas serán libres del humo de segunda mano. El inquilino accede que la habilidad del propietario para vigilar, controlar o hacer respetar los acuerdos de esta addenda al contrato de arrendamiento depende en gran parte del cumplimiento voluntario por el inquilino y los invitados del inquilino. El propietario tomará medidas razonables para hacer valer la política de no fumar. El propietario no es obligado a tomar medidas en respuesta al fumar menos si el propietario tiene información con respecto al fumar o ha recibido una notificación escrita sobre el fumar de individuos identificados. Los inquilinos con dolencias respiratorias, alergias u otra condición física o mental relacionado con el humo se ponen en aviso que el propietario no asume alguna mayor obligación de atención para hacer valer esta addenda al contrato de arrendamiento mas que cualquiera otra obligación del propietario bajo este contrato de arrendamiento.

**LA AUTORIDAD DE DESARROLLO EN LA
COMUNIDAD DE LA CIUDAD DE MADISON
MADISON, WISCONSIN**

Por: _____
Residente: _____ Fecha _____

Por: _____
Nombre: _____ Fecha: _____
Titulo: Director/a de Viviendas CDA

Por: _____
Residente: _____ Fecha _____

Por: _____
Residente: _____ Fecha _____

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

Addenda al Contrato de Arrendamiento de una Vivienda- VAWA

Esta Addenda al Contrato de Arrendamiento es entre la Autoridad de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Madison (el “Propietario”) y _____ (el “Inquilino”), representado por la Cabeza de Familia y es incorporado al y hecho parte del contrato de arrendamiento de la vivienda (el “Contrato”) y será renovado y expirará bajo los términos y las condiciones de este Contrato.

A. El Propósito de la Addenda

Esta addenda es diseñada para incluir los requisitos de las reglas finales del Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para implementar la reautorización en el 2013 de la Ley de Violencia Contra Mujeres (VAWA).

B. Discrepancias con las Otras Provisiones del Contrato de Arrendamiento

En caso de cualquier discrepancia entre las provisiones dentro de esta Addenda y las otras secciones del Contrato de Arrendamiento, las provisiones de esta Addenda prevalecerán.

C. Definiciones

1. **Amenaza real y Inminente (24 CFR §5.2003):** Un peligro físico real, ocurriría dentro de un periodo de tiempo inmediato y podría resultar en muerte o en daños corporales graves. En determinar si un individuo posee una amenaza real y inminente los factores que se deben considerar incluyen: La duración del riesgo, la naturaleza y la gravedad del posible daño, la probabilidad de que el daño potencial fuera a ocurrir y el periodo de tiempo antes de que el daño potencial fuera a ocurrir.

2. **Individuo afiliado (24 CFR §5.2003):** El termino individuo afiliado significa, en relación con una persona: Un cónyuge, padre, madre, hermano, hermana, hijo o hija de esa persona o una persona con quien ese individuo esta en lugar de un padre o guardián (por ejemplo, el individuo afiliado es una persona bajo el cuidado, la custodia o control de ese individuo; o cualquier individuo, inquilino o ocupante legal viviendo en el hogar de ese individuo.

3. **Bifurcarse (24 CFR §5.2003):** Para bifurcar un contrato de arrendamiento con valor de ley, sujeto a la permisibilidad de tal proceso bajo los requisitos del programa aplicable e incluido por HUD y la ley Estatal o Local que ciertos inquilino o ocupantes legales puedan ser desalojados o removidos y los inquilinos o ocupantes legales que permanecen pueden continuar a vivir en la vivienda bajo los mismos requisitos del contrato o como sea revisado dependiendo en la elegibilidad para la continua tenencia de los inquilinos y ocupantes legales que se quedan.

4. **Proveedor de Vivienda Incluida (24 CFR §5.2003):** El individuo o la entidad bajo un programa de vivienda incluida que tiene la responsabilidad por la administración y/o la supervisión de las protecciones VAWA y incluye agencias de viviendas publicas, patrocinadores, dueños, deudores hipotecarios, directores, gobiernos estatales o locales o agencias de estos y entidades o organizaciones sin o con fines de lucro.

5. **Violencia de Noviazgo (24 CFR §5.2003):** Las regulaciones federales definen “violencia de noviazgo” como una violencia cometida por una persona quien es o ha estado en una relación social de una naturaleza romántica o intima con la victima; y la existencia de tal relación será determinada basado en la consideración de los siguientes factores:

- la duración de la relación;
- el tipo de relación; y
- la frecuencia de las interacciones entre las personas involucradas en la relación.

6. **La Violencia Domestica (24 CFR §5.2003):** Las regulaciones federales definen “violencia domestica” para incluir delitos graves y menores de violencia cometida por un cónyuge o pareja intima actual o anterior contra la victima, por una persona con quien la victima tiene un hijo en común, por una persona quien esta cohabitando con o ha cohabitado con la victima como un cónyuge o pareja intima, por una persona similarmente situado como un cónyuge de la victima bajo las leyes de violencia domestica o intrafamiliar de la jurisdicción recibiendo los fondos de subvenciones, o por cualquier otra persona contra una victima adulta o joven quien es protegida de las acciones bajo las leyes de violencia domestica o intrafamiliar de la jurisdicción. El termino “cónyuge o pareja intima de la victima” incluye una persona quien es o ha estado en una relación social de naturaleza romántica o intima con la victima, como sea determinado por la duración de la relación, el tipo de relación y la frecuencia de las interacciones entre las personas involucradas en la relación.

7. **La agresión Sexual (24 CFR §5.2003):** Cualquier acto sexual no consensual proscrito por ley federal, tribal o estatal incluyendo cuando la victima no tiene la capacidad para consentir.

8. **El acoso (24 CFR §5.2003):** El termino “acoso” significa participar en un curso de conducta dirigida contra una persona especifica que causaría a una persona razonable a: temer por su propia seguridad y por la seguridad de otros; o sufrir de una angustia emocional sustancial.

D. Protecciones VAWA (24 CFR §5.2005):

La Ley sobre la Violencia Contra Mujeres (VAWA) provee protecciones especificas contra la rescisión del contrato de arrendamiento para las victimas de violencia domestica, violencia del noviazgo, agresión sexual o acoso. La Ley VAWA:

1. Provee que el propietario tiene que proveer al inquilino el “Aviso de Derechos de Tenencia” (formulario HUD-5380) y el formulario Certificación de Violencia Domestica, Violencia del Noviazgo, Agresión Sexual o Acoso (HUD-5382) cuando el inquilino es admitido al programa de vivienda, certificado de nuevo anualmente y con cualquier aviso de desalojo o terminación de asistencia. Estos formularios son incorporados por referencia al Contrato de Arrendamiento y el Inquilino reconoce haber recibido una copia de estos formularios.
2. Provee que un inquilino no puede ser desalojado o tener su participación en el programa terminada por motivo o por resulta directa del hecho de que el inquilino ha sido victima de violencia domestica, violencia del noviazgo, agresión sexual o acoso si el inquilino de otra manera califica para la asistencia, participación o tenencia. Además, un incidente o incidentes de violencia domestica, violencia del noviazgo, agresión sexual o acoso actual o amenazado no debe ser interpretado como una violación grave o repetida del contrato de arrendamiento por la victima o como causa razonable para rescindir el contrato de arrendamiento del inquilino.
3. Provee que actividad delictiva relacionada con violencia domestica, violencia de noviazgo, agresión sexual o acoso no debe ser interpretado como la razón por terminar el contrato de arrendamiento del inquilino si un miembro del hogar del inquilino, un invitado u otra persona bajo el control del inquilino es la persona participando en la actividad delictiva y el inquilino o el individuo afiliado es la victima actual o amenazada de la violencia domestica, violencia del noviazgo, agresión sexual o acoso.
4. Provee al propietario con la autorización para rescindir el contrato de arrendamiento de cualquier residente o inquilino legal quien participa en actos delictivos de violencia física contra miembros de la familia u otros sin terminar la asistencia o de otra manera penalizar la victima de la violencia.

E. Certificación y Documentación de la Violencia Domestica, Agresión Sexual, Violencia de Noviazgo o el Acoso.

El Propietario puede requerir que el inquilino documente la afirmación de abuso domestico, violencia del noviazgo, agresión sexual o acoso. El propietario hará tal solicitud por escrito y proveerá 14 días laborales para que el inquilino conteste. El inquilino puede completar la *Certificación de Violencia Domestica, Violencia del Noviazgo, Agresión Sexual o Acoso* y la *Documentación Alternativa* (formulario HUD-5382), que sirve como el medio para documentar el incidente o los incidentes de violencia domestica, violencia de noviazgo, agresión sexual o acoso o provee documentación alternativa.

F. Remedios para Victimas de Violencia Domestica, Violencia de Noviazgo, Agresión Sexual o el Acoso

1. El Propietario permite que victimas de violencia domestica, violencia del noviazgo, agresión sexual o acoso soliciten traslados de la vivienda actual del residente a otra vivienda.
2. El Propietario puede bifurcar el contrato de arrendamiento o remover a un miembro del hogar del contrato de alquiler para poder desalojar, remover, rescindir los derechos de tenencia o terminar la asistencia a tal miembro que participa en una actividad delictiva relacionada a la violencia domestica, violencia del noviazgo, agresión sexual o acoso contra un individuo afiliado u otro individuo. La bifurcación del contrato de arrendamiento será llevado a cabo conforme a cualquier requisito o proceso que sea prescrito por ley federal, estatal o local para la terminación de asistencia o rescindir contratos de arrendamiento en conformidad con cualquier requisito bajo el programa de viviendas relevante e incluido en esta ley.
3. Si el contrato de arrendamiento es bifurcado y el inquilino desalojado era el inquilino elegible bajo el programa de viviendas, el propietario proveerá al inquilino que queda tiempo razonable para establecer elegibilidad para asistencia de vivienda o para encontrar una vivienda alternativa. Un periodo de 90 días corridos será permitido de la fecha de la bifurcación del contrato de arrendamiento para establecer:

- elegibilidad bajo el mismo programa de viviendas, o
- establecer elegibilidad bajo otro programa de viviendas, o
- encontrar vivienda alternativa.

El periodo de 90 días corridos no estará disponible para un miembro del hogar que se queda si los requisitos reglamentarios para el mismo programa lo prohíbe. El periodo de 90 días corridos tampoco aplicará fuera de la expiración del contrato de arrendamiento menos si esto es permitido por los regalamientos del programa.

4. El Propietario se compromete a tomar todas acciones permisibles y viables con el fin de promover estabilidad de la vivienda para victimas de violencia domestica, violencia del noviazgo, agresión sexual o acoso.

EN FE DE LO CUAL, las partes han ejecutado esta Adenda al Contrato de Arrendamiento este _____ día de _____, _____.

**LA AUTORIDAD DE DESARROLLO EN LA
COMUNIDAD DE LA CIUDAD DE MADISON
MADISON, WISCONSIN**

Por: _____
Residente: Fecha

Por: _____
Nombre: Fecha:
Director/a de las Viviendas CDA

Por: _____
Residente: Fecha

Por: _____
Residente: Fecha