Residential Lease Agreement

Revised and Adopted July 21, 2025

Housing Authority of the City of Lancaster

RESIDENTIAL LEASE AGREEMENT

Revised and adopted on July 21, 2025

THIS LEASE IS IN TWO PARTS:

Part I...**establishes the terms and conditions of the Lease.**

These apply to all Residents.

Part II...**is a sample Lease contract.**

This is executed by the Resident and LCHA, includes Part I Terms and Conditions (by reference) and the following information specific to each family's circumstances:

- Identification of all members of Resident household by relationship to the Head of the Household, ages (at the time of Lease execution) and dates of birth;
- Unit address, occupancy date and unit number;
- Pro-rated and full monthly rent amount, security deposit required, pro-rated and full monthly utility allowance provided (if any), pro-rated and full monthly utility reimbursement (if any) and the amount of any other charges due under the Lease;
- Utilities and appliances provided by the LCHA with the unit;
- All pamphlets or informational materials provided to Resident;
- Signature line for the parties to the Lease (all adult members of Resident household must sign the Lease); Initial lines to choose the lease in English or Spanish
- Emergency telephone number for Residents to use if maintenance problems arise with the unit outside of normal LCHA working hours.

Housing Authority of the City of Lancaster

SECTION 504 EQUAL ACCESS STATEMENT

All Residents receive a copy of the Lease. If you are a person with disabilities and need help understanding the Lease, the LCHA will provide assistance to you. A copy of this Lease is kept at all office locations listed on Page 4. All LCHA offices are accessible, but you **must** phone or email ahead to arrange for assistance should you require it. The person with disabilities is responsible for providing his/her own transportation to and from the locations where this document is kept. Arrangements can be made with Residents of the LCHA to have a copy of the Lease delivered to their unit.

Assistance to ensure equal access to this document will be provided in a confidential manner and setting. All hearings or meetings required by this Lease or the Grievance Procedure will be conducted in an accessible location with appropriate assistance provided.

For persons with mobility impairments -- The LCHA will provide a staff person during the hours listed on Page 4 to assist a person with a mobility impairment examine the Lease. We ask that you first call or email the office at which you would like to examine the Lease so that a staff person is available to assist you should you require it.

For persons with vision impairments -- LCHA will provide a staff person during regular business hours to assist a person with vision impairments in reviewing this Lease. Assistance may include: describing the contents of the Lease, reading the Lease or sections of the Lease, providing a large type version of this Lease or providing other appropriate assistance. We ask that you first call or email the office at which you would like to examine the Lease so that a staff person will be available to assist you should you require it.

For a person with hearing impairment -- The LCHA will provide a staff person during the hours listed below to assist a person with hearing impairment review the Lease. TTY users can call the PA Relay Service at 1-800-654-5984 (or 7-1-1) during regular business hours to make an appointment to examine the Lease at any of the LCHA offices listed below. Assistance may include the provision of an interpreter at a time convenient to both the LCHA and the person with hearing impairment. We ask that you call or email first so that a staff person will be available to assist you should you require it.

All LCHA offices are open Monday through Thursday between the hours of 8:00 AM to 4:30 PM. and on Fridays from 8:00 AM to 3:00 PM. Appointments to examine the Lease will be scheduled from 9:00 AM to 11:00 AM and 1:00 PM to 3:00 PM.

For your convenience a list of the site offices is provided below:

Site Office Location	**Phone #**
Franklin Terrace - 630 Almanac Avenue	397-2835, ext. 3427 or ext. 3426
Susquehanna Court - 315 Susquehanna Street Scattered Sites	397-2835, ext. 3424 or ext. 3423
Farnum Street East - 33 East Farnum Street Church Street Towers - 333 Church Street	397-2835, ext. 3421 or ext. 3420

Housing Authority of the City of Lancaster

-- PART I --
RESIDENTIAL LEASE AGREEMENT
TERMS AND CONDITIONS

THIS AGREEMENT is between the Housing Authority of the City of Lancaster, hereafter called "LCHA" or the "Authority," and the Resident named in Part II of this Lease, hereinafter called the "Resident." Where applicable, the terms and conditions of this Lease will be listed according to the responsibilities of each party.

I. DESCRIPTION OF PARTIES AND PREMISES

A. The LCHA, relying upon the representations of Resident as to Resident's income, family composition, and housing needs, hereby leases to Resident, upon the terms and conditions hereinafter set forth, the property (hereinafter called "premises" or "dwelling unit") described in Part II of the Lease Agreement, subject to the terms and conditions of this Lease.

B. Said premises are to be occupied exclusively as a private residence, solely for the Resident and the family members named on Part II of the Lease Agreement. LCHA may, by prior written approval, consent to Resident's use of the unit for legal profit-making activities.

C. Additions to the household members named on the Lease including live-in aides and foster children, but excluding natural births, require the advance written approval of the Authority. Such approval will be granted only if the new family members pass the Authority's screening criteria and a unit of the appropriate size is available. Permission to add live-in aides and foster children shall not be unreasonably refused.

Resident further agrees to await the Authority's approval prior to allowing additional persons to move into the leased premises. Failure on the part of the Resident to comply with this provision will allow the Authority to terminate the Lease in accordance with Section XIV herein.

D. Deletions from the household members named on the Lease, due to any reason whatsoever, shall be reported by the Resident to the LCHA within ten (10) days of the occurrence. If an adult member of the household wants to be removed from the lease, s/he must sign a move-out notice with the development office.

II. LEASE AND AMOUNT OF RENT

A. Unless otherwise modified or terminated in accordance with Section XIV of the Lease, this Lease shall automatically be renewed for successive terms of one year. After the first year of tenancy, the Resident must give the LCHA thirty (30) days written notice before moving. If the Resident decides to move prior to completing one year of residency, the Resident shall be liable for rent to the date the dwelling unit is re-rented. After the first year is completed, if a full 30 days' notice is not given, the Resident shall be liable for rent until the end of the thirty days or until the unit is re-rented, whichever comes first.

B. The rent amount and period is stated in Part II of this Lease. The amount of the Total Resident Payment and Resident Rent shall be determined by the LCHA in compliance with HUD regulations and requirements and in accordance with the LCHA's Admissions and Occupancy Policy. The LCHA has established a minimum rent of $50.00. Rent shall remain in effect unless adjusted by the LCHA in accordance with Section VII herein.

C. Rent is DUE and shall be PAYABLE in advance on the first day of each month and shall be considered late after the fifth calendar day of the month. Rent may include utilities as described in Section VI, and includes all maintenance service or repair charges incurred due to damages considered beyond normal wear and tear.

D. When the LCHA makes any change in the amount of Total Resident Payment or Resident Rent, the LCHA shall give written notice to Resident. The notice shall state the new amount, and the date from which the new amount is applicable. Rent re-determinations are subject to the Administrative Grievance Procedure. The notice shall also state that Resident may ask for an explanation of how the amount is computed by the LCHA. If Resident asks for an explanation, the LCHA shall respond in a reasonable time.

III. OTHER CHARGES

A. In addition to rent, the Resident is responsible for the payment of certain other charges specified in this Lease. The type(s) and amount of other charges are specified in Part II of this Lease Agreement. Other charges can include:

1. **Maintenance costs** -- Labor and materials for services or repairs due to intentional or negligent damage to the dwelling unit, common areas or grounds (including yards) beyond normal wear and tear caused by Resident, household members or by guests. When the Authority determines that maintenance service is not due to normal wear and tear, the Resident will be charged for the cost of such service, either in accordance with the Schedule of Maintenance Charges posted by the Authority or (for work not listed on the Schedule of Maintenance Charges) based on the actual cost to the Authority for the labor and materials needed to complete the work.

2. **Excess Trash Removal** -- This includes charges for the removal of large furniture items and disposal of resident owned appliances.

3. **Late charge** -- The Resident will incur a late charge of $25.00 if the rent is not paid by the 5th of each month. A check returned for non-sufficient funds shall be considered non-payment of rent and in addition to the late charge, a returned check fee will be charged commensurate with the bank’s fee to the LCHA.

4. Fines from the City of Lancaster that are charged to the Housing Authority for reasons under the control of the resident.

B. The LCHA shall provide written notice of the amount of any charge in addition to Resident Rent, and when the charge is due. Charges in addition to rent are due no sooner than fifteen (15) days after Resident receives the LCHA's written notice of the charge. The charge will be listed on the rent statement and should only be paid at that time.

IV. PAYMENT LOCATION

A. Rent and other charges shall be paid at the designated locations specified in Part II of this Residential Lease.

V. SECURITY DEPOSIT

A. **New** Residents must pay a minimum **$600.00** security deposit to the LCHA at the time of admission. Residents with pets must pay a pet deposit of $300. The amount of the security and/or pet deposit required is specified in the lease. The amount of the security deposit will be the greater of the Total Tenant Payment or the minimum deposit. The LCHA may permit installment payments of security deposits when security deposit is $600 or more. However, no less than one-quarter of the required deposit must be paid before occupancy. The remainder of the deposit must be paid within 90 days.

B. All security deposits over $100.00 will be deposited in an escrow account in a local bank and will remain there as long as the Resident occupies the unit. When the unit is left to a remaining member, the deposit will remain with the unit (unless other arrangements have been agreed to by all parties).

C. The amount of the security deposit, less any amount needed to pay the cost of:

- Unpaid Rent;
- Damages listed on the Move-Out Inspection Report that exceed normal wear and tear;
- Other charges under the Lease (an administrative fee of 1%)

will be returned to the Resident within 30 days after move out and Resident's notification of a new address. The Resident must leave the dwelling unit in a clean and undamaged (beyond normal wear and tear) condition and must furnish a forwarding address to the LCHA. All keys to the unit must be returned to Management upon vacating the unit. If a third party agency pays the security deposit and requests it be returned at the end of tenancy, the LCHA will return it to them. The interest earned, if any, will be given to the resident.

The LCHA will provide the Resident or the person designated by the Resident with a written list of any charges against the security or pet deposits. If the Resident disagrees with the amount charged to the security or pet deposits, the LCHA will explain the charges.

D. The LCHA will refund the pet deposit, less the costs of any damage caused by the pet to the dwelling unit, upon removal of the pet or the owner from the unit. The LCHA will return the pet deposit to the former Resident or to the person designated by the former Resident in the event of the former Resident’s incapacitation or death.

E. The LCHA will not use the security deposit for payment of rent or other charges while the Resident is living in the unit. If the Resident transfers to another unit, the LCHA will transfer the security deposit to the new unit. The Resident will be billed for any maintenance or other charges.

VI. UTILITIES AND APPLIANCES

A. LCHA's Responsibilities --

1. As part of the rent the LCHA will pay for water and sewer for household use.

2. If indicated by an "[X]" on Part II of this Lease, the LCHA will provide the indicated utility: electricity, natural gas, etc. The LCHA will not be liable for the failure to supply utility service for any cause whatsoever beyond its control.

3. The LCHA will provide a cooking range and refrigerator. If resident purchases own appliances, the LCHA will provide service to a reasonable extent.

B. Resident Responsibilities --

1. Resident agrees not to waste the utilities provided by the Authority, to use the utility only for household purposes, and to comply with any applicable law, regulation, or guideline of any governmental authority or rules set by the LCHA for the regulation or conservation of utilities or fuels.

2. Residents who are responsible for payment of their own utilities and have been given an allowance to do so are required to make payments to the utility supplier(s) when due. A third party notification must be signed by the Resident so the Housing Authority is aware of past due utility charges. Residents failing to make payment(s) to the supplier when due, resulting in frequent overdue notices and termination of service by the supplier, thereby causing substandard housing, will have their Lease terminated. The utility must remain in the Resident's name and cannot be transferred to the LCHA or other third party without the Authority's consent.

3. Resident agrees to abide by any local ordinance restricting or prohibiting the use of space heaters (this includes any type of kerosene or oil space heaters) in multi-family dwelling units.

C. Utility Allowance -- Tenant Paid Utilities

1. If the LCHA does not pay for the electricity or natural gas in the development in which the resident lives, a utility allowance shall be established appropriate for the size and type of the dwelling unit. The Total Tenant Payment less the allowance for the utilities equals Tenant Rent. If the allowance exceeds the Total Tenant Payment, the Authority will pay a Utility Reimbursement to the utility supplier each month. LCHA may change the allowance at any time during the term of the Lease, and shall give Resident thirty (30) days written notice of the revised allowance along with any resultant changes in Resident Rent or Utility Reimbursement.

2. If the Resident's actual utility bill exceeds the utility allowance, Resident shall be responsible for paying the actual bill to the supplier. If Resident's actual utility bill is LESS than the utility allowance, Resident shall receive the benefit of such saving.

3. Changes in the utility allowance will be applied at the Resident's next annual or interim certification, whichever occurs first after the new allowances are approved.

VII. TERMS AND CONDITIONS

The following terms and conditions of occupancy are made a part of the Lease:

A. Resident shall use and occupy the premises exclusively as a private dwelling for the Resident and other household members listed on the Lease. With the prior written consent of LCHA, members of the household may engage in legal profit making activities in the dwelling unit,

as long it will not disturb neighbors, increase traffic or result in an increase of LCHA supplied utilities.

This provision permits reasonable accommodations to Resident's guests or visitors. Resident must report any occasional guests staying for more than two (2) nights. Frequent visits of more than two nights are not permitted. Approval may be given for accommodations to Resident's out of town guests for a period not to exceed thirty (30) days. Visits exceeding 30 days will not be authorized by LCHA unless medical or other extenuating family circumstances exist. Visitors who will provide medical or child care assistance may be permitted in the residence provided they are reported to the Housing Administrator within forty-eight (48) hours of their arrival.

B. The Resident shall comply with all laws affecting the use or occupancy of the premises and with all Federal regulations now or hereafter established or modified.

C. **Ability to comply with the terms of the Lease** -- If during the term of this Lease, the Resident, by reason of physical or mental impairment is no longer able to comply with the material provisions of the Lease (e.g. failure to maintain the premises in a clean, safe and livable condition; inability to care for his/her own physical needs; being disruptive, abusive, or otherwise interfering with the quiet enjoyment of other residents) and cannot make arrangement for someone to aid him/her in complying with the Lease, and the LCHA cannot make any reasonable accommodation that would enable the Resident to comply with the Lease, then the LCHA will refer the Resident, or third party designated by the Resident, to the appropriate social service agency in an effort to find more suitable housing. If there are no family members willing or able to take responsibility for moving the Resident, LCHA will attempt to work with the appropriate social service agencies to secure suitable housing and terminate the Lease. At the time of admission, all Residents must designate a family member or third party to be contacted if they become unable to comply with the terms of this Lease.

D. **Re-determination of Rent, Dwelling Size, and Eligibility** (will be determined based on Admission and Occupancy Policy) -- Rent is due and owing for the premises in the amount as fixed in Part II of the Lease Agreement until amended through the process described below.

1. As a material provision of the Lease, Resident agrees and promises to supply the Authority at least once each year, with accurate information as to: family composition, age of family members, income and source of income of all family members, assets, and related information necessary to determine eligibility, annual income, adjusted income, and rent. All adult members of the household must attend the annual recertification appointment.

2. The status of each family is to be re-examined and rent re-determined at least once a year. Families may change rent calculation methods at any re-certification. Families who have chosen the flat rent option may request a reexamination and change to the formula/income method at any time if: the family's income has decreased; their on-going expenses for such purposes as child care and medical care have changed; or any other circumstances that create a hardship for the family that would be alleviated by a change.

3. All changes in family composition and income must be reported to the Housing Administrator within ten (10) days of the occurrence. Failure to report within the 10 days may result in a retroactive rent charge or lease termination.

Persons added to the Resident's household must meet LCHA's eligibility and screening criteria as defined in the Admissions and Occupancy Policy. New household members must be suitable tenants, and will be screened by the Authority to determine suitability. The Resident must understand that the approval of additions to the household is not automatic. Additions should not move in until they are approved by the LCHA.

E. Resident Obligation To Repay -- Residents who pay rent based on income shall reimburse the LCHA for the difference between the rent that was paid and the rent that should have been charged if proper notice of income change had been given and if the following circumstances occur:

1. Resident does not submit rent review information by the date specified in the Landlord's request; or

2. Resident submits false information at admission or at annual, special, or interim review.

Resident is not required to reimburse the LCHA for undercharges caused solely by the LCHA's failure to follow U.S. Department of Housing and Urban Development's procedures for computing rent.

F. Transfers

1. Resident agrees that if the LCHA determines that the size or design of the premises is no longer appropriate to Resident's needs, or does not conform to the Occupancy and Assignment Standards as described in the Admissions and Occupancy Policy, the LCHA may send the Resident a fifteen (15) day Notice of Transfer. Resident further agrees to accept a new Lease for a dwelling unit of the appropriate size or design.

2. LCHA may move a Resident into another unit if it is determined necessary to rehabilitate the Resident's unit.

4. According to the LCHA's VAWA (Violence Against Women Act)'s emergency transfer plan, a Resident may request a transfer when there has been a verified threat of physical harm or criminal activity. The request can be refused if the LCHA does not feel a transfer will create a safer environment.

4. If a Resident makes a written request for special unit features in support of a documented disability or handicap, LCHA shall have the choice to modify Resident's existing unit or transfer Resident to another unit with the features requested. This request can be refused if the LCHA can prove that it would not be financially feasible.

5. If a resident requests a transfer and it is approved, two offers of available units will be made. If the tenant refuses the offer a second time without good cause, they will be removed from the transfer list.

6. A Resident without disabilities who is housed in a unit with accessible features must transfer to a unit without such features should a Resident with disabilities need the unit.

7. Resident is required to move into the dwelling unit made available by LCHA and has three (3) days time in which to move following the execution of the new Lease. If Resident refuses to move, the Authority may terminate the Lease in accordance with

Section XIV.

8. Involuntary transfers are subject to the Grievance Procedure, and no such transfers may be made until either the time to request a Grievance has expired or the procedure has been completed.

9. LCHA will consider any Resident requests for transfers in accordance with the transfer priorities established in the Admissions and Occupancy Policy.

VIII. LCHA'S OBLIGATIONS

LCHA shall be obligated:

A. To maintain the premises and the development in a decent, safe, and sanitary condition.

B. To comply with the requirements of applicable building codes, housing codes, and HUD regulations materially affecting health and safety.

C. To make necessary repairs to the premises.

D. To keep buildings, facilities, and common areas, not otherwise assigned to the Resident for maintenance and upkeep, in a clean and safe condition.

E. To maintain electrical, plumbing, sanitary, heating, ventilating, and other facilities and appliances, including elevators supplied or required to be supplied by the LCHA in good and safe working order and condition.

F. To provide and maintain appropriate receptacles and facilities (except containers for the exclusive use of an individual Resident family) for the deposit of garbage, rubbish, and other waste removed from the premises by the Resident as required in Paragraph IX.U.

G. To supply running water and reasonable amounts of hot water and reasonable amount of heat at appropriate times of the year according to local custom.

H. To notify Resident of the specific grounds for any proposed adverse action by the LCHA. Such adverse action includes, but is not limited to, a proposed Lease termination, transfer of Resident to another unit, or imposition of charges for maintenance/repair, or for excess consumption of utilities. When the LCHA is required to afford the opportunity for a hearing under the LCHA Grievance Procedure for a grievance concerning a proposed adverse action:

1. The Notice of the proposed adverse action shall inform Resident of the right to request such hearing. In the case of Lease termination, a Notice of Lease Termination that complies with Section XIV. “B” and “C” of this Lease shall constitute adequate notice of proposed adverse action.

2. In the case of a proposed adverse action other than a proposed Lease termination, the LCHA shall not take the proposed action until the time to request such a hearing has expired or (if the hearing was timely requested) the grievance process has been completed.

I. According to City Ordinance, the LCHA must begin eviction proceedings if the City has issued three "Disruptive Conduct Reports" for a specific property within a twelve-month period. Exceptions can be made if the disturbances are VAWA related.

IX. RESIDENT'S OBLIGATIONS

Resident shall be obligated:

A. Not to assign this Lease, nor sublet or transfer possession of the premises.

B. Not to give accommodation to boarders or lodgers or long term guests. Repeated overnight accommodations given to the same individual(s) will be considered taking in roomers or boarders and be in violation of the Lease. Accommodations may not be given to long term guests without the advance written consent of the LCHA. Resident will not be given permission to allow a former Resident of the Authority who has been evicted to occupy or visit the unit for any period of time. Allowing persons not on the lease to receive mail at Resident's address will constitute establishing a residence for that person and will be considered a violation of the lease.

A family may request an exception to this policy for valid reasons (*e.g.,* care of a relative recovering from a medical procedure expected to last 30 consecutive days). An exception will not be made unless the family can identify and provide documentation of the residence to which the guest will return.

Children who are subject to a joint custody arrangement or for whom a family has visitation privileges, that are not included as a family member because they live outside of the public housing unit more than 50 percent of the time, are not subject to the time limitations of guests as described above.

The burden of proof that the individual is a guest rests on the family. In the absence of such proof, the individual will be considered an unauthorized member of the household and the LCHA will begin eviction proceedings since prior approval was not requested for the addition.

C. To use the premises solely as a private dwelling for Resident and Resident's household as identified in Part II of the Lease, and not to use or permit its use for any other purpose unless expressly permitted by LCHA in accordance with Section I. "B" of this Lease. This restriction on use of the premises does not include occasional baby-sitting for friends or neighbors.

This provision includes the care of foster children or live-in care of a member of Resident's family provided the accommodation of such persons conforms to the Authority's occupancy standards, and written approval has been received from LCHA.

D. To abide by necessary and reasonable policies and procedures as declared by the LCHA for the benefit and well being of the housing development and the Residents. These policies and procedures are incorporated by reference in this Lease. Copies may be obtained upon request and are available for review in all development offices. Violation of such policies and procedures constitutes a violation of the Lease.

Polices/Procedures include but are not limited to:

- Pet Policy

- Parking Policy
- Water Conservation Policy
- Exterior Care Policy
- Procedure for Handling Repair Charges
- Live In Aide Policy
- Transfer Policy
- Fraud Policy
- Community Service Policy
- Pest Control Policy
- Trespass/Banning Policy
- Smoke-Free Housing Policy

E. To use only in a reasonable manner all electrical, sanitary, heating, ventilating, air-conditioning, elevators, and other facilities. Laundry facilities in the high rise buildings are for resident use only.

F. To keep the premises and such other areas as may be assigned to the Resident for his/her exclusive use in a clean and safe condition. This includes keeping front and rear entrances and walkways for the exclusive use of the Resident free from snow, ice, and trash. Exceptions to this requirement may be made if no household members are able to perform such tasks because of age or disability.

G. To make no alterations or repairs or redecorations to the interior or exterior of the premises or to the equipment, or install additional equipment or major appliances without written consent of the Authority. To make no changes to locks or install new locks. To not install home security devices/systems without LCHA approval. To not use adhesive picture hangers, or fasteners in or on any part of the premises. In addition, Resident shall not:

1. Apply contact paper, cork tiles, or mirror tiles to any interior surface area, fixture, or appliance in the premises;

2. Install any floor coverings, such as carpet, tile, linoleum, or sheet vinyl, that require glue, nails, or adhesives to be applied to the existing floor of the premises. (The Resident is permitted to lay loose carpeting over existing floor surfaces as long as it doesn't create a tripping hazard); or

3. Deface the exterior or interior surfaces of any appliance and/or cabinets provided by the Authority.

4. Apply wall paper to the walls. Painting of the walls may be permitted but must be approved by the LCHA according to the Painting Guidelines.

5. Personal surveillance cameras are not permitted in the high rises. They are permitted at the family sites as long as they are not positioned in a way to view the interior of any neighbor's home.

H. To give prompt prior notice to the Authority of Resident's leaving premises unoccupied for any period exceeding 10 days. Said notice shall not render the Authority responsible for any personal property of any nature or description left in or on the leased premises

during the Resident's absence.

I. To insure that the Resident, members of his or her household, guests, or other persons who are on the premises with Resident's consent, conduct themselves in a manner which will:

1. Not disturb Resident's neighbor's peaceful enjoyment of their accommodations;

2. Be conducive to maintaining the development or neighborhood in a decent, safe, and sanitary condition. This includes not consuming or possessing open containers of alcoholic beverages on LCHA common areas, buildings and grounds.

J. To assure that Resident, any member of the household, a guest, or another person under Resident's control, shall not engage in:

1. Any violent or drug-related criminal activity on or off the premises including the illegal manufacture, sale, distribution, use or possession with intent to manufacture, sell distribute or use of any controlled substance or possession of drug paraphernalia;

2. Any criminal activity that threatens the health, safety or right to peaceful enjoyment of LCHA's premises by other residents or the neighborhood by its neighbors;

Any activity in violation of the preceding paragraphs shall be cause for termination of tenancy and for eviction from the unit.

A Lancaster City Police drug surveillance dog may be brought into the LCHA common areas on occasion to check for illegal drug activity. The LCHA will cooperate with law enforcement and other emergency personnel to gain entrance into your unit for reasonable cause.

K. Pursuant to the LCHA's Smoke-Free Housing Policy, the premises has been designated as a smoke-free living environment. Resident, members of Resident's household, and any guests under control of the Resident will not smoke anywhere in or on the:

- Unit rented by Resident, including any associated balconies, decks, or patios;
- Common areas of the property, including, but not limited to, lobbies, hallways, stairwells, elevators, laundry rooms, community rooms, community bathrooms, or offices; or
- Grounds of the property, including, but not limited to, entryways, playgrounds, walking paths, or sitting areas.
- There are exterior designated smoking areas at the high rise buildings

L. To act in a cooperative manner with Authority staff. To refrain from and cause members of Resident's household or guests to refrain from acting or speaking in an abusive or threatening manner towards Authority staff. Use of expletives that are generally considered insulting, racial epithets or other language, written or oral, that are customarily used to insult or intimidate, may be cause for termination. "Threatening" refers to oral or written threats or physical gestures that communicate an intent to abuse or commit violence. Actual physical abuse or violence will always be cause for lease termination.

M. To refrain from, and to cause household and guests to refrain from destroying, defacing, damaging, or removing any part of the premises or development. The use of paint guns or any paint materials used for graffiti on LCHA property are prohibited.

N. To pay reasonable charges (other than for wear and tear) for the repair of damages to the dwelling unit, development buildings, facilities or common areas caused by the Resident, household members or guests.

The Resident is required to report any incident of vandalism or damage to the premises to the Authority or police department. The Resident must notify the Authority and if necessary, the police immediately and, if possible, identify the person(s) involved. Failure to notify the Authority or the police concerning damage to their premises may result in Resident liability for the cost of the repairs.

O. To observe the following rules regarding weapons:

1. Not to display or use, or allow members of the Resident's household or guests to display or use any firearms, BB guns, pellet guns, machetes, other offensive weapons, or paraphernalia as defined by the laws and courts of the Commonwealth of Pennsylvania in a manner that endangers life or property.

2. To keep firearms stored on the premises in a manner approved by the Authority. Firearms will be secured in a locked gun cabinet, or locked storage container. Key type trigger locks will also be considered as an acceptable means of securing weapons. All firearms must be unloaded when stored.

3. To provide the Authority with a copy of the applicable permit or registration as required by State or Federal Law for any weapon or firearm kept on the premises.

P. To comply with the requirements of applicable State and local building and housing codes materially affecting health and safety:

1. Smoke detectors and carbon monoxide detectors must be kept in operating condition and **must not be tampered with or disconnected!** Resident is required to notify LCHA of any malfunctions or problems with smoke detectors that are provided in the unit.

2. Smoke detectors and carbon monoxide detectors that have been tampered with or disconnected on more than one occasion will result in lease termination.

3. To take reasonable precautions to prevent fires, and to refrain from storing or keeping flammable materials upon the premises

Q. To avoid obstructing sidewalks, areaways, hallways, vestibules or stairs, nor use these for purposes other than entry or exit of the premises.

R. To refrain from erecting or hanging radio or television antenna and/or satellite dishes on or from any part of the building structure. LCHA approval is required prior to installing a satellite dish on the property. At no time will the LCHA permit satellite dishes to be attached to any part of the buildings.

S. To refrain from placing signs of any type in or about the dwelling except those allowed under applicable zoning ordinances and then only after having received written

permission of the Authority.

T. To dispose of all garbage, rubbish, and other waste from the premises in a sanitary and safe manner using only containers approved or provided by the Authority. To refrain from, and cause members of the Resident's household or guest to refrain from, littering or throwing trash and debris in common areas. (Schedules of charges for the removal of furniture or appliances are available at development offices.)

At the High Rise buildings all Hypodermic needles, used by persons for medical conditions, must be disposed of in a special container provided by the Housing Authority. When the container is full, the Housing Authority will dispose of the container.

U. To remove any personal property left on Authority property when Resident leaves, abandons or surrenders the premises. Property left in the unit shall be considered abandoned and will be disposed of by the Authority unless prior arrangements have been made by the resident with the manager. Costs for disposal of property left in the unit shall be assessed against the Resident. The Authority assumes no responsibility or liability for any personal property remaining on the premises.

V. To use reasonable care to keep the premises in such condition as to ensure proper health and sanitation standards for one's self, the household and the neighbors. **RESIDENT SHALL PROMPTLY NOTIFY THE AUTHORITY OF KNOWN NEED FOR REPAIRS TO THE PREMISES**, and of known unsafe or unsanitary conditions in the dwelling unit or in common areas and grounds of the development. Resident's failure to report the need for repairs in a timely manner shall be considered to contribute to any damage that occurs.

W. Not to commit any fraud in connection with any Federal housing assistance program; and not to receive assistance for occupancy of any other unit assisted under any Federal housing assistance program during the term of the Lease.

X. DEFECTS HAZARDOUS TO LIFE, HEALTH OR SAFETY

In the event that the premises are damaged to the extent that conditions are created which are hazardous to the life, health, or safety of the occupants, the LCHA and its residents shall have the following responsibilities.

A. Authority Responsibilities --

1. The Authority shall be responsible for repair of the unit within a reasonable period of time of receiving notice from the Resident. If the damage was caused by the Resident, Resident's household, or guests, the reasonable cost of the repairs shall be charged to the Resident.

2. The Authority shall offer Resident a replacement dwelling unit, if available, if necessary repairs cannot be made within a reasonable time. The LCHA is not required to offer Resident a replacement unit if the hazardous condition was caused by Resident.

3. In the event repairs cannot be made by the Authority as described above and alternative accommodations are unavailable, then rent shall abate in proportion to

the seriousness of the damage and loss in value as a dwelling. No abatement of rent shall occur if Resident rejects alternative accommodations or if the damage was caused by Resident, Resident's household, or guests.

4. If the Authority determines that the premises are uninhabitable such that there is imminent danger to the life, health, and safety of the Resident, and alternative accommodations have been made available but refused by the Resident, this Lease shall terminate.

B. Resident Responsibilities --

1. The Resident shall immediately notify the Housing Administrator of the damage and intent to abate rent when the damage is, or becomes, sufficiently severe that the Resident believes he/she is justified in abating rent. Any abatement will be subject to a written agreement by the Authority and the Resident. Resident agrees to continue to pay full rent, less the abated portion agreed upon by the Authority, during the time in which the defect remains uncorrected.

2. Resident shall accept any replacement unit offered by the Authority.

3. Resident understands that LCHA's insurance does not cover Resident's property. Resident is advised to obtain renter's insurance to protect personal belongings.

XI. MOVE-IN/MOVE-OUT INSPECTIONS

A. Move-In Inspection -- The Authority and the Resident or his/her representative will be obligated to inspect the dwelling unit prior to occupancy. The Authority will give the Resident a written statement of the condition of the premises, both interior and exterior as applicable, and any equipment provided with the unit. The statement shall be signed by the Authority and Resident and a copy of the statement retained in the Resident's folder. Any deficiencies noted on the inspection report will be corrected by the Authority at no charge to the Resident.

B. Move-Out Inspection -- The Authority will inspect the unit at the time Resident vacates the unit and give the Resident a written statement of the charges, if any, for which Resident is responsible. Resident and/or his representative may join in such inspection, unless the Resident vacates without notice to the LCHA.

XII. ENTRY OF PREMISES DURING RESIDENCY

A. Resident Responsibilities --

1. Resident agrees that an employee, or representative of the Authority will be permitted to enter Resident's dwelling unit during reasonable hours (8:00 AM to 4:30 PM) for the purpose of performing routine maintenance, inspections, making improvements or repairs.

2. Resident agrees that this Lease is subject to the provisions of the Residential Rental License and Inspection Ordinance of the City of Lancaster. Therefore, Resident agrees to allow a scheduled inspection by the City Code Enforcement Officers during reasonable hours after the Resident receives advance notice from the LCHA that the City has requested an inspection.

3. If Resident is absent from the premises when the Authority comes to perform maintenance, Resident's request for maintenance shall constitute permission to enter.

B. Authority Responsibilities --

1. An employee or representative of the Authority may enter a dwelling unit during reasonable hours (8:00 AM to 4:30 PM). The Authority will make every attempt to give two (2) days advance written notice to the Resident for the purpose of conducting inspections or showing the unit for re-leasing.

2. The Authority may enter the Resident's dwelling unit at any time without advance notification when there is reasonable cause to believe that an emergency exists.

3. If the Resident and all adult members of his or her household are absent from the dwelling unit at the time of entry, the Authority shall leave a written statement specifying the date, time and purpose of entry before leaving the dwelling.

XIII. NOTICE PROCEDURES

A. Resident Responsibility -- Any notice to the Authority must be in writing, delivered to the development office or sent by prepaid first-class mail, properly addressed to the Authority's central or development office.

B. Authority Responsibility -- Notice to the Resident must be in writing. At the Authority's discretion the notice can be:

1. hand delivered to the Resident or to an adult member of the Resident's household residing in the dwelling unit;

2. sent by prepaid first-class mail;

3. posted upon the premises as provided by State law; or,

4. any combination of the three.

C. If Resident is visually impaired, all notices will be made available in an accessible format upon request.

XIV. TERMINATION OF THE LEASE

In terminating the Lease, the following procedures shall be followed by the Authority and the Resident:

A. This Lease may be terminated by the Authority only for serious or repeated violations of material terms of the Lease or to fulfill the Resident obligations set forth in Section IX above or for other good cause.

Such serious or repeated violation of material terms shall include but not be limited to:

1. The failure to pay rent or other payments when due, including utility payments when Resident receives an allowance in order to meet this responsibility;

2. Repeated late payment, which shall be defined as failure to pay the amount of rent or other charges due by 4:30 PM on the seventh (7^{th}) of the month. Four

such late payments in any twelve (12) month period shall constitute repeated late payment;

3. Failure to pay gas and/or electric bills which result in shut-off or numerous notices of intent to shut off when the Resident is responsible for paying such bills directly to the supplier of utilities; allowing termination of utility service to the unit rented under this Lease;

4. Serious or repeated interference with the rights of staff or other residents as noted in Section IX of this Lease;

5. Misrepresentation of family income, assets, or composition, or failure to report changes in family income, assets, or composition as required by this Lease;

6. Failure to report to the re-examination interview or failure to supply, in a timely fashion, any certification, release, information, or documentation on family income or composition needed to process annual reexaminations or interim re-determinations;

7. Failure to comply with LCHA Policies and Procedures made a part of the lease and included in the Admission and Continued Occupancy Policy;

8. Serious or repeated damage to the premises, creation of physical hazards in the unit, common areas, grounds, or parking areas owned and maintained by the LCHA;

9. Failure to comply with the housekeeping standards established by the Authority in Section XVIII of this Lease;

10. Any activity by Resident, household member, guest, or other person under Resident's control, including criminal activity that threatens the health, safety or right to peaceful enjoyment of LCHA's public housing premises by other Residents, or any drug-related criminal activity on or off Authority property;

11. Determination that a family member has knowingly permitted an ineligible non-citizen not listed on the lease to permanently reside in their public housing unit;

12. Determination or discovery that a resident is a registered sex offender;

13. A determination by the LCHA that the resident or member of the resident's family is illegally using a controlled substance or whose illegal use of a controlled substance or whose abuse of alcohol, has been determined to be interfering with the health, safety, or right to peaceful enjoyment of the premises by other residents of the development or neighborhood;

14. Illegal weapons or drugs seized in a LCHA unit by a law enforcement officer;

15. Any fire caused by carelessness or unattended cooking, resulting in damage to LCHA property.

16. Discovery after leasing the unit of facts that made the tenant ineligible.

17. Non-acceptance of a revised lease.

18. Receipt of three “Disruptive Conduct Reports” from the City of Lancaster within a twelve-month period. Exceptions can be made if incidents are VAWA related.

19. Two fines from the City of Lancaster in a twelve month period for a violation of a City Ordinance. These include, but are not limited to, trash, snow removal and uncut grass and weeds.

B. Notice of Lease Termination -- The Authority shall give written notice of the proposed termination of the Lease of:

1. Thirty (30) days in the case of failure to pay rent or other lease violation

2. A reasonable time (not in excess of five days) commensurate with the seriousness of the situation when the health or safety of other residents or Authority staff is threatened.

C. The Notice of Termination

1. The Notice of Termination to Resident shall state specific reasons for the termination, shall inform Resident of his/her right to make such reply as he/she may wish, and of Resident's right to examine LCHA documents directly relevant to the termination or eviction. It shall also state that the resident must make arrangements with the manager if s/he would like to retrieve personal belongings after vacating the unit. The Notice must also include Form HUD 5382, and instructions if reasonable accommodations or interpreting services are required.

2. When the LCHA is required to offer Resident the opportunity for a grievance hearing, the notice shall also inform Resident of the right to request such a hearing in accordance with the LCHA's grievance procedures.

3. Any Notice to Quit required by State or local law may be combined with, or run concurrently with the Notice of Lease Termination under this section. The Notice to Quit must be in writing, and specify that if Resident fails to quit the premises within the applicable statutory period, appropriate action will be brought and Resident may be required to pay the costs of court and attorney's fees.

4. When the LCHA is required to offer the Resident an opportunity for a grievance hearing concerning the Lease termination, the tenancy shall not terminate (even if any Notice to Quit under State or local law has expired) until the period to request a hearing has expired; or (if a hearing is requested) the grievance process has been completed.

5. When the LCHA is not required to offer Resident the opportunity for a hearing under the grievance procedure, the Notice of Lease Termination shall:

   a. state that Resident is ***not entitled*** to a grievance hearing on the termination;

   b. specify the judicial eviction procedure to be used by the LCHA for eviction and state that HUD has determined that this eviction procedure provides the opportunity for a hearing in a court that contains the basic

elements of due process as defined in HUD regulations; and

c. state whether the eviction is for a criminal activity that threatens health or safety of Residents or staff or for drug-related criminal activity.

6. LCHA may evict the Resident from the unit only by bringing a court action.

D. Lease Termination By Resident -- After one year of residency, the Resident must give the LCHA sixty (60) days notice before moving from the dwelling. If the Resident decides to move prior to completing one year of residency, or does not give the required full notice, the Resident shall be liable for rent to the end of the notice period or to the date the dwelling unit is re-rented, whichever date comes first. Prior arrangements must be made with the management office in regards to any personal belongings that are going to be left in the unit after the Resident vacates.

E. Termination of Lease Upon Death or Incapacity of Resident -- Upon the death of the Resident, or if there is more than one Resident, upon the death of all Residents, either the LCHA or the personal representative of the Resident's estate may terminate this Lease upon 30 days written notice, to be effective 30 days after the Resident's death. If full notice is not given, the Resident's estate shall be liable for rent to the end of the notice period or to the date the unit is re-rented, whichever date comes first. The termination of a Lease under this section shall not relieve the Resident's estate from liability either for payment of rent or other amounts owed prior to or during the notice period, or for the payment of amounts necessary to restore the premises to their condition at the beginning of the Resident's occupancy, normal wear and tear excepted.

F. In deciding to evict for criminal activity or drug or alcohol activity, the LCHA shall have discretion to consider all of the circumstances of the case, including the seriousness of the offense, the extent of participation by or awareness of family members, and the effects that the eviction would have both on family members not involved in the proscribed activity and on the family's neighbors. In appropriate cases, LCHA may permit continued occupancy by remaining family members and may impose a condition that family members who engaged in the proscribed activity will neither reside in nor visit the unit. The LCHA may require a family member who has engaged in the illegal use of drugs to present credible evidence of successful completion of a treatment program as a condition to being allowed to reside in the unit.

G. When the LCHA evicts a Resident from a dwelling unit for criminal activity or drug or alcohol activity, the LCHA shall notify the local post office serving that dwelling unit that such individual or family is no longer residing in the unit so the post office will stop mail delivery for such persons and they will have no reason to return to the unit.

H. Lease Termination and the Grievance Process

1. The Authority reserves the right to exclude from the Grievance Procedure any grievance concerning criminal activity that threatens the health, safety, or right to peaceful enjoyment of the premises of other residents or employee of the LCHA; or a drug-related criminal activity on or off LCHA's premises.

2. The Grievance Procedure is not applicable to disputes between tenants not

involving LCHA or to class grievances. The grievance procedure is not a forum for initiating or negotiating policy changes between a group or groups of tenants and LCHA's Board of Commissioners. The Grievance Procedure appears in the Admission & Occupancy Policy. Copies of the Grievance Procedure are available to residents upon request.

3. If a Resident has requested a Grievance Hearing on a complaint involving a notice of proposed termination of the Lease, and the hearing officer upholds the Authority's action to terminate the tenancy, the Authority shall not commence an eviction action until it has complied with State law and served a Notice to Quit on the Resident as described in "I." below.

4. The Notice to Quit will not be issued before the decision of the hearing officer is delivered to the Resident.

I. **The Notice to Quit** -- If the Resident does not request a Grievance Hearing, the Resident is still entitled to a written Notice to Quit as required by the Commonwealth of Pennsylvania Landlord Tenant Statutes. The Notice to Quit will be delivered/sent to the Resident along with the Notice of Lease Termination required paragraph XIV. "B.". The Notice to Quit and the Notice of Lease Termination shall run concurrently.

The Notice to Quit will specify that:

1. the Resident has five (5) working days to remove him/herself from the premises;

2. if the Resident fails to quit the premises within five days, appropriate action will be brought in accordance with the Landlord-Tenant Act; and,

3. the Resident may be required to pay the costs of court and attorney's fees incurred by LCHA in order to bring such action.

Should the Resident fail to vacate in the time specified in the Notice to Quit, the Authority will file a Landlord-Tenant Complaint to regain possession of the unit. If judgment is entered in favor of the Authority, Resident agrees to pay court costs and reasonable attorney's fees.

J. The Housing Authority may not terminate the Lease of a Resident who is a certified victim of an actual or threatened incident of domestic abuse as defined by the Violence Against Women Act. The Housing Authority may not terminate the Lease of certified victim for criminal activity that is directly related to domestic abuse. However, the Housing Authority may evict if there is an actual and immediate threat of harm to others or for other lease violations that are not based on domestic abuse.

XV. WAIVER

A. Waiver by the Authority of a breach of this Lease or the requirements of any section of the Lease or requirements made a part of this Lease by amendment shall not be construed as a waiver of the section or condition itself.

B. A waiver of Lease requirements, based on the individual circumstances of the Resident family, does not mean that:

1. Any subsequent breach of the Lease by the Resident is waived; or

2. Any other covenant, agreement or condition established between the Authority and the Resident, or other Residents, is waived.

C. If the Resident violates the terms and conditions of this Lease and such violations are not brought immediately to the attention of the Authority, the Authority upon learning of such violations may take the appropriate action provided for in the Lease.

D. Past Resident violations, which are not acted upon by the Authority, shall not constitute a waiver of subsequent similar violations.

XVI. CHANGES AND NEW LEASES

This Lease, together with the rules, regulations and policies promulgated and approved by the LCHA, inclusions cited herein, Resident's application for admission, Resident's statements of income and of family composition, and notices of future rent adjustments evidence the entire agreement between the Authority and Resident.

A. Modification of this Lease must be accompanied by a written amendment to the Lease executed by both parties, except for matters involving rent determinations and posted policies, rules and regulations. LCHA reserves the right to change this Lease from time to time, at its option.

B. LCHA shall provide at least thirty (30) days written notice to the Resident setting forth any proposed changes in the Lease. Resident shall have an opportunity to present written comments which, subject to the requirements of law, shall be taken into consideration by the LCHA.

XVII. GRIEVANCE PROCEDURE

All disputes concerning the obligations of Resident or appeals arising under this Lease, shall be resolved in accordance with the LCHA's grievance procedure in effect at the time such dispute or appeal arises. The procedures are posted in all development offices and incorporated herein by reference. The complete Grievance Procedure is included in our Admission and Occupancy Policy.

XVIII. HOUSEKEEPING STANDARDS

In an effort to improve the livability and conditions of the apartments owned and managed by the Authority, uniform standards for Resident housekeeping have been developed for all Resident families.

A. **Authority Responsibility** -- The standards that follow will be applied fairly and uniformly to all Residents. The Authority will inspect each unit at least annually, to determine compliance with the standards. Upon completion of an inspection the Authority will notify the Resident in writing of the results of the inspection. The Authority will advise the Resident of the correction(s) required to establish compliance. Within a reasonable period of time, the Authority will schedule a second inspection. Failure of a second inspection will constitute a violation of the Lease terms.

B. Resident Responsibility -- The Resident is required to abide by the standards set forth below. Residents must be able to comply with the standards on their own or with assistance. Failure to abide by the housekeeping standards is a violation of the Lease terms and can result in eviction.

C. Housekeeping Standards -- ***Inside the Apartment***

General --

- Walls: should be clean, free of dirt, grease, holes, cobwebs, and fingerprints.
- Floors: should be clean, clear, and free of hazards.
- Ceilings: should be clean and free of cobwebs.
- Windows: should be clean and not nailed shut. Shades, where permitted, should be intact. If a room on the third or lower floor has only one window, it may not be blocked by an air conditioner or furniture.
- Woodwork: should be clean and free of heavy dust accumulation.
- Doors: should be clean, free of grease and fingerprints. Doorstops should be present. Locks should work.
- Heating units, duct work, and vents: should be dusted, free of debris, and access uncluttered.
- Trash: shall be disposed of properly and not left in the unit.
- Entire unit should be free of rodent or insect infestation.
- The entire unit shall be kept clean and odor free.

Kitchen --

- Stove, range hood and exhaust fan: should be clean and free of food, spills and grease.
- Refrigerator: exterior and interior surfaces should be clean. Door should close properly
- Cabinets: should be clean and neat. Cabinet surfaces and countertop should be free of grease and spilled food. Cabinets should not be overloaded. Storage under the sink should be limited to small or lightweight items to permit access for repairs.
- Sink: should be clean, free of grease and garbage. Dirty dishes should be washed and put away in a timely manner.
- Food storage areas: should be neat and clean without spilled food.
- Trash/garbage: Small quantities of trash and garbage shall be kept in a covered kitchen wastebasket until removed to the disposal area.

Bathroom --

- Toilet and tank: should be clean and odor free.
- Tub and shower: should be clean and free of excessive mildew and mold. Where applicable, shower curtains should be in place, and of adequate length.
- Sink: should be clean.
- Exhaust fans: should be free of dust.

Storage Areas **--**

- All closets: should be neat and clean and free of hazards. No flammable materials shall be stored in the unit.
- Closet floor areas should be clear to enable doors to close easily.

D. Housekeeping Standards -- *Outside the Home*

The following standards apply to the family and scattered sites development only; some standards apply only when the area noted is for the exclusive use of the Resident:

- Yards: should be free of debris, trash, and abandoned cars. Exterior walls should be free of graffiti.
- Porches (front and rear): should be clean and free of hazards. Any items stored on the porch shall not impede access to the unit. Stuffed furniture made for indoor use is not permitted on the porches according to City ordinance.
- Steps (front and rear): should be clean, and free of hazards.
- Sidewalks, hallways and stairwells should be clean, uncluttered and free of hazards.
- Storm doors: should be clean.
- Laundry areas: should be clean and neat. Remove lint from dryers after use.
- Utility room: should be free of debris, motor vehicle parts, and flammable materials.
- Stack caps must remain on piping.
- Fences must be free from damage and missing parts.
- Outdoor sheds are not permitted unless approval is given by LCHA.

RESIDENT AGREES THAT ALL THE PROVISIONS OF THIS LEASE HAVE BEEN READ AND ARE UNDERSTOOD AND FURTHER AGREES TO BE BOUND BY ITS PROVISIONS AND CONDITIONS AS WRITTEN.

(SIGNATURE REQUIRED ON PART II OF THE LEASE.)

Housing Authority of the City of Lancaster

RESIDENTIAL LEASE AGREEMENT
-- PART II --

THIS AGREEMENT, between the Lancaster City Housing Authority (herein called "LCHA"), and _____(herein called the "Resident/s"), is executed and effective this _____day of_____, 20_____. The term of the lease shall be one year and shall renew automatically for another year, unless terminated as provided by this Lease.

WITNESSETH:

A. That the LCHA, relying upon the representations of Resident as to Resident's income, family composition and housing need, hereby leases to Resident, upon the conditions set forth in Part I of the Lease Agreement and further described below, the dwelling unit located at:

_____

Lancaster, PA 17602

Unit Number: _____

(hereinafter called the "premises") to be occupied exclusively as a private residence by Resident and the Resident's family commencing on the:

B. Household Composition: The Resident's family is composed of the individuals listed below. All adult members of the household shall execute the Lease. (Other than the Head or Spouse, each family member should be listed by age, oldest to youngest.

	Name	Relationship	Age	Date of Birth
1		Head of Household		
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

C. RENT: Rent shall be $_____, and if applicable the Resident shall receive the benefit of $_____ from LCHA for Utility Reimbursement for the period beginning _____, 20__ and ending at midnight _____, 20__. Thereafter, rent in the amount of $_____ per month shall be payable in advance on the first day of each month, and shall be delinquent after the fifth (5th) day of said month.

[ ] This rent is based on the Authority-determined flat rent for this unit.
[ ] This rent is based on the income and other information reported by the Resident.

Locations and methods of rent payment are included as a separate document.

If applicable, a utility reimbursement in the amount of $_____ per month shall be paid to the utility supplier.

D. **Utilities and Appliances** -- LCHA shall provide a cooking range and refrigerator for all units. LCHA will also provide water/sewer and trash services for each unit. If indicated by an "[X]" below, LCHA provides the indicated utility as part of the rent for the premises:

[ ] Electricity [ ] Natural Gas

E. **Other Charges in Addition to Rent** -- (Not applicable to tenants who pay utilities directly to utility supplier.)

F. **Security Deposit** -- Resident agrees to pay or has paid $_____ as a security deposit. See Part I Section V. of this Lease for information on treatment of the Security Deposit.

By my/our signature(s) below, I/we certify that:

- Neither myself nor a member of my immediate family has committed any fraud in connection with any federal housing assistance program;
- If any such fraud has been committed, it has been fully disclosed to the LCHA before execution of the Lease or occupancy of the unit, and,
- All information or documentation submitted to the LCHA by me or another household member in connection with any federal housing assistance program (before and during the Lease term) is true and complete to the best of my knowledge and belief.

By my/our signature(s) below, I/we also acknowledge and agree:

- That the provisions of this Lease Agreement (Part I and Part II) have been reviewed and all questions raised have been answered;
- That I/we have received a copy of the entire lease; and
- To be bound by its provisions and conditions as written.

FOR THE RESIDENT BY:

_____
Head of Household

_____

_____

FOR THE LCHA BY:

_____

Title Housing Manager_____

Date_____

I have requested to receive Part I and Part II of the LCHA Residential Lease in -

[ ] English language _____ _____ (Resident's initials)

[ ] Spanish language _____ _____ (Resident's initials)

STATEMENT FOR RECEIPT OF INFORMATION

I/We have received a copy of the information listed below, including *Protect Your Family From Lead In Your Home*. This information has been thoroughly explained to me/us. I/We understand the possibility that lead-based paint may exist in the unit.

If indicated by an "[X]" below, LCHA has provided the Resident with the following pamphlet or information:

[ ] Pet Policy
[ ] Lead Paint Poisoning
[ ] Energy Conservation Guidelines
[ ] Trash & Recycling Instructions
[ ] Rent Payment Instructions
[ ] Procedure for Handling Repair Charges
[ ] Exterior Care Policy
[ ] Smoke-Free Housing Policy
[ ] Parking Policy

FOR THE LCHA BY:

_____
Name

Title Housing Manager_____

Date _____

FOR THE RESIDENT BY:

_____
Name/Head of Household

_____

_____

Date _____

EMERGENCY TELEPHONE NUMBER – 717-397-2835

(Monday through Thursday after 4:30 p.m.,
Fridays after 3:00 p.m. and on weekends and holidays)

POLICY OF NONDISCRIMINATION

The Lancaster City Housing Authority is an equal opportunity employer and provides equal opportunity housing. We do not discriminate against any person because of race, color, age, religion, sex, national origin or familial status. We also do not discriminate on the basis of disability in the admission or access to or treatment or employment in our federally-assisted programs or activities. The Executive Director has been designated to coordinate compliance with the nondiscrimination requirements contained in the various applicable Federal and State regulations. The Executive Director may be contacted at 325 Church Street or by calling 717-397-2835 x 3035.

POLÍTICA DE NO DISCRIMINACIÓN

La Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Lancaster es un empleador que ofrece igualdad de oportunidades y provee igualdad de oportunidades de vivienda. Nosotros no discriminamos a ninguna persona por su raza, color, edad, religión, sexo, origen nacional o estado familiar. Tampoco discriminamos en base a la discapacidad para admitir, dar acceso, tratamiento o empleo en nuestros programas o actividades que reciben asistencia del gobierno federal. El director ejecutivo ha sido designado para coordinar el cumplimiento de los requisitos de no discriminación contenidos en las distintas regulaciones federales y estatales aplicables. El director ejecutivo puede ser contactado en la dirección 325 Church Street o llamando al 717-397-2835 x 3035.

Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Lancaster

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

Actualizado e implementado en augusto de 2025

ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SE COMPONE DE DOS PARTES:

La Parte I establece los términos y condiciones del Contrato de arrendamiento.

Estos términos y condiciones aplican para todos los Residentes.

La Parte II es un modelo del Contrato de arrendamiento.

Este Contrato de arrendamiento es ejecutado por el Residente y la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Lancaster (LCHA, por sus siglas en inglés) e incluye la Parte I - Términos y condiciones (por referencia) y los siguientes datos específicos a las circunstancias de cada familia:

- La identificación de todos los miembros del hogar del Residente y su relación con la persona quien es la cabeza de familia, las edades (al momento de la ejecución del arrendamiento) y las fecha de nacimiento.

- La dirección de la unidad, la fecha de ocupación y el número de la unidad.

- El monto total y prorrateado de renta, el depósito de seguridad requerido, el monto total y prorrateado de la asignación de los servicios públicos (*utilities*, en inglés) provisto (si lo hay), el monto total y prorrateado del rembolso de los servicios públicos (si lo hay) y el monto de cualquier otro cargo pendiente conforme a este Arrendamiento.

- Los servicios públicos y electrodomésticos provistos por LCHA con la unidad.

- Todos los panfletos o materiales informativos proporcionados al Residente.

- La línea para que las partes firmen el Contrato de arrendamiento (todos los miembros adultos del hogar del Residente deben firmar el Contrato de arrendamiento); las iniciales deben escribirse al lado del idioma escogido del contrato de arrendamiento (inglés o español).

- El teléfono de emergencia para que los residentes llamen si surgen problemas de mantenimiento con la unidad fuera de las horas de trabajo normales de la LCHA.

Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Lancaster

DECLARACIÓN DE IGUALDAD DE ACCESO DE LA SECCIÓN 504

Todos los Residentes reciben una copia del Contrato de arrendamiento. Si usted es una persona con discapacidades y necesita ayuda para entender el Contrato de arrendamiento, la LCHA le proporcionará ayuda. Hay una copia de este contrato guardada en todas las oficinas enumeradas en la página 4. Todas las oficinas de la LCHA son accesibles, pero usted **debe** llamar o enviar un correo electrónico con antelación para coordinar la ayuda si lo necesita. La persona con discapacidades es responsable de proporcionar su propio medio de transporte hacia y desde los lugares donde se guarda este documento. Se pueden hacer arreglos con los Residentes de la LCHA para enviar una copia del Contrato de arrendamiento a su unidad.

Se proporciona asistencia para garantizar la igualdad de acceso a este documento de forma confidencial y en un ambiente confidencial. Todas las audiencias o reuniones requeridas por este Contrato de arrendamiento o el Proceso de agravios se llevarán a cabo en un lugar accesible con la asistencia apropiada proporcionada.

Para personas con impedimentos de movilidad - La LCHA pondrá a su disposición a una persona del personal durante las horas que se indican en la página 4 para ayudar a las personas con un impedimento de movilidad a examinar el Contrato de arrendamiento. Le pedimos que primero llame o envíe correo electrónico a la oficina en donde le gustaría examinar dicho contrato para que un miembro del personal esté disponible para ayudarle si lo necesita.

Para personas con impedimentos visuales – La LCHA pondrá a su disposición a una persona del personal durante las horas que se indican en la página 4 para ayudar a personas con impedimentos visuales a examinar este Contrato de arrendamiento. La ayuda puede incluir: describir el contenido del Contrato de arrendamiento, leer el Contrato de arrendamiento o secciones del Contrato de arrendamiento, proporcionar una versión con letra grande de este Contrato de arrendamiento o proporcionar otro tipo de asistencia apropiada. Le pedimos que primero llame a

la oficina a donde le gustaría examinar el Contrato de arrendamiento para que un miembro del personal esté disponible para ayudarle en caso de que usted lo necesite.

Para personas con discapacidades auditivas - La LCHA pondrá a su disposición a una persona del personal durante las horas que se indican a continuación para ayudar a personas con discapacidades auditivas a examinar el Contrato de arrendamiento. Los usuarios de TTY pueden llamar al Servicio de PA Relay al 1-800-654-5984 (o 7-1-1) durante las horas de oficina para hacer una cita para examinar el Contrato de arrendamiento en cualquiera de las oficinas de la LCHA que se enumeran a continuación. La asistencia puede incluir a un intérprete para sordos a una hora conveniente tanto para la LCHA como para la persona con discapacidades auditivas. Le pedimos que primero llame o envíe correo electrónico para que un miembro del personal esté disponible para ayudarle en caso de que usted lo necesite.

Todas las oficinas de la LCHA están abiertas de lunes a jueves de 8:00 a.m. a 4:30 p.m. y los viernes de 8:00 a.m. a 3:00 p.m. Las citas para examinar el Contrato de arrendamiento se programarán de 9:00 a.m. a 11:00 a.m. y de 1:00 a.m. a 3:00 p.m.

Para su comodidad, a continuación proveemos una lista de las ubicaciones de las oficinas:

Ubicación de la oficina	**Número de teléfono**
Franklin Terrace - 630 Almanac Avenue	397-2835, ext. 3427 o ext. 3426
Susquehanna Court - 315 Susquehanna Street Viviendas '*Scattered Sites'*	397-2835, ext. 3424 o ext. 3423
Farnum Street East - 33 East Farnum Street Church Street Towers - 333 Church Street	397-2835, ext. 3421 o ext. 3420

Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Lancaster

-- PARTE I --
TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

ESTE CONTRATO se efectúa entre la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Lancaster, en lo sucesivo denominada "LCHA" o la "Autoridad", y el Residente nombrado en la Parte II de este Contrato de arrendamiento, en lo sucesivo denominado el "Residente". Cuando corresponda, los términos y condiciones de este Contrato de arrendamiento se enumerarán de acuerdo a las responsabilidades de cada parte.

I. DESCRIPCIÓN DE LAS PARTES Y LA PROPIEDAD

A. La LCHA, basándose en las declaraciones del Residente en cuanto a los ingresos del Residente, la composición familiar, y las necesidades de vivienda, por el presente arrienda al Residente, conforme a los términos y condiciones establecidos más adelante, la instalación (en lo sucesivo denominada "propiedad" o "unidad de vivienda") descrita en la Parte II del Contrato de arrendamiento, sujeto a los términos y condiciones de este Contrato de arrendamiento.

B. Dicha propiedad debe ser ocupada exclusivamente como residencia privada, únicamente por el Residente y los miembros del hogar nombrados en la Parte II del Contrato de arrendamiento. La LCHA podrá, con aprobación previa por escrito, dar su consentimiento para que el Residente use la unidad para actividades lucrativas legales.

C. Para agregar personas adicionales a los miembros del hogar que se nombran en el Contrato de arrendamiento incluyendo a cuidadores residentes y niños de crianza temporal (*Foster children* en inglés), pero excluyendo los nacimientos naturales, se requiere la autorización previa por escrito de la Autoridad. Dicha autorización se concederá únicamente si los nuevos miembros del hogar aprueban los criterios de selección de la Autoridad y si una unidad del tamaño apropiado está disponible. El permiso para agregar cuidadores residentes y niños de crianza no se denegará de forma irrazonable.

El Residente también se compromete a esperar por la aprobación de la Autoridad antes de permitir que las personas adicionales se muden a la propiedad arrendada. El incumplimiento por parte del Residente de esta disposición dará cabida a que la Autoridad dé por terminado el Contrato de arrendamiento de acuerdo con la Sección XIV del presente documento.

D. Eliminar a algún miembro del hogar nombrado en el Contrato de arrendamiento por cualquier motivo, deberá ser informado por el Residente a la LCHA dentro de diez (10) días a partir del hecho. Si un miembro adulto de la vivienda desea ser removido del contrato de arrendamiento, él/ella tiene que firmar una notificación de mudanza con la oficina del complejo.

II. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y MONTO DEL ALQUILER

A. A menos que sea modificado o terminado de acuerdo con la Sección XIV del Contrato de arrendamiento, el presente Contrato de arrendamiento será renovado automáticamente por períodos sucesivos de un año. Después del primer año de arrendamiento, el Residente debe dar a la LCHA treinta (30) días de aviso por escrito antes de mudarse. Si el Residente decide mudarse antes de completar un año de residencia, el Residente será responsable de pagar el alquiler hasta la fecha en que la unidad de vivienda sea re-alquilada. Después de completar el primer año, si no da un total de 30 días de aviso, el Residente será responsable de pagar la renta hasta el final de los treinta días o hasta la fecha en que la unidad de vivienda sea re-alquilada, lo que ocurra primero.

B. El monto y el período de alquiler se indican en la Parte II de este Contrato de arrendamiento. Las cantidades del Pago Total del Residente y del Alquiler del Residente serán determinados por la LCHA conforme a las regulaciones y requerimientos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés) y de acuerdo con la Política de Admisión y Ocupación de la LCHA. La LCHA ha establecido una renta mínima de $50.00. La renta permanecerá en vigor a menos que sea ajustada por la LCHA conforme a la Sección VII del presente documento.

C. El alquiler se VENCE y se debe PAGAR por adelantado el primer día de cada mes y será considerado en mora después de las 4:30 p.m. del quinto día natural del mes. El alquiler podría incluir los servicios públicos que se describen en la Sección VI, e incluye todos los servicios de mantenimiento o cargos por reparos debido a daños que van más allá del desgaste normal por el uso.

D. Cuando la LCHA haga cualquier cambio en el monto del Pago Total del Residente o del Alquiler del Residente, la LCHA deberá entregar una notificación por escrito al Residente. La notificación debe incluir la nueva cantidad y la fecha a partir de la cual dicha cantidad será aplicable. Las redeterminaciones de alquiler estarán sujetas al Procedimiento Administrativo de Agravios. La notificación también deberá indicar que el Residente puede pedir una explicación sobre cómo la LCHA calcula la cantidad. Si el Residente pide una explicación, la LCHA deberá responder en un plazo razonable.

III. OTROS CARGOS

A. Además de ser responsable por el alquiler, el Residente es responsable de pagar otros cargos especificados en este Contrato de arrendamiento. El tipo o tipos y las cantidades de los otros cargos se especifican en la Parte II de este Contrato de arrendamiento. Los otros cargos pueden incluir lo siguiente:

1. **Costos de mantenimiento** -- Mano de obra y materiales por servicios o reparaciones debido a daños causados por negligencia o daños intencionales a la unidad de vivienda, áreas o terrenos comunes (incluyendo los patios) más allá del desgaste normal ocasionado por el Residente, los miembros de su hogar o huéspedes. Cuando la Autoridad determina que el servicio de mantenimiento que se necesita no ha sido causado por desgaste natural, el Residente será facturado por el costo de dicho servicio según el Programa de Cargos por Mantenimiento publicado por la Autoridad o (si el trabajo no está incluido en el Programa de Cargos de Mantenimiento) en base al costo real pagado por la Autoridad por la mano de obra y los materiales necesarios para completar el trabajo.

2. **Recogida de exceso de basura** – Esto incluye cargos por recoger artículos grandes de mobiliario y eliminación de electrodomésticos que son propiedad de los residentes.

3. **Cargos por mora** -- Se aplicará un cargo por mora de $25.00 al Residente si el alquiler no es pagado antes de las 4:30 p.m. del quinto día de cada mes. Los cheques devueltos por insuficiencia de fondos serán considerados como falta de pago de alquiler y, además del cargo por mora, se cobrará un cargo por el cheque devuelto. Dicho cargo será proporcional al cargo que el banco cobre a la LCHA.

4. Multas de la Ciudad de Lancaster que son hechas a la Autoridad de Vivienda por motivos bajo el control del residente.

B. La LCHA deberá proveer una notificación por escrito con la cantidad de cualquier cargo, aparte del alquiler del Residente, y la fecha de vencimiento del cargo. Los cargos además del alquiler se vencen a los quince (15) días después de que el Residente reciba la notificación por escrito de la LCHA con el cargo. El cargo será incluido en el estado de cuentas del alquiler y sólo debe ser pagado en ese momento.

IV. LUGAR DE PAGO

A. El alquiler y otros cargos pueden pagarse en los lugares designados que se indican en la Parte II de este Contrato de arrendamiento.

V. DEPÓSITO DE SEGURIDAD

A. Los residentes **nuevos** deben pagar a la LCHA un depósito de seguridad mínimo de **$600.00** al momento de la admisión. Los residentes con mascotas deberán pagar un depósito adicional de $300.00. El importe requerido de depósito de seguridad y/o de mascotas se especifica en el contrato de arrendamiento. El importe del depósito de seguridad será la cantidad que sea mayor, el Pago total del inquilino o el depósito mínimo. La LCHA podrá autorizar un pago a plazos de los depósitos de seguridad cuando el depósito de seguridad sea de $600 o más. Sin embargo, al menos una cuarta parte del depósito requerido debe ser pagado antes de la ocupación. El resto del depósito debe ser pagado dentro de los 90 días. Si una agencia externa paga el depósito de seguridad y solicita su devolución al final del arrendamiento, la LCHA se lo devolverá. Los intereses generados, si los hubiera, se entregarán al residente.

B. Todos los depósitos de seguridad de más de $100.00 serán depositados en una cuenta de depósito en custodia en un banco local y permanecerán allí mientras el Residente ocupa la unidad. Cuando la unidad pasa a otro miembro, el depósito se queda con la unidad (a menos que todas las partes hayan acordado hacer otros arreglos).

C. La cantidad del depósito de seguridad, menos cualquier cantidad que se necesita para pagar los siguientes costos:

- El alquiler que no ha sido pagado;
- Los daños que figuran en el Informe de inspección de mudanza que van más allá del desgaste normal por el uso y la acción del tiempo;
- Otros cargos bajo el Contrato de arrendamiento (un cargo administrativo de 1%)

será devuelta al Residente dentro de 30 días después de mudarse y después de recibir una notificación del Residente con su nueva dirección. El Residente debe dejar la unidad de vivienda en condiciones limpias y en buen estado (aparte del desgaste normal) y debe proporcionar una dirección de destino a la LCHA. Todas las llaves de la unidad deben ser devueltas a la Administración después de desocupar la unidad.

La LCHA proporcionará al Residente o la persona designada por el Residente una lista por escrito de cualquier cargo deducido del depósito de seguridad o de mascotas. Si el Residente no está de acuerdo con los cargos deducidos del depósito de seguridad o de mascotas, la LCHA convendrá una reunión para hablar sobre los cargos.

D. La LCHA reembolsará el depósito de mascotas, menos los costos de cualquier daño causado por la mascota a la unidad de vivienda, tras retirar la mascota o el propietario de la unidad. La LCHA devolverá el depósito de mascotas al Residente previo o a la persona designada por el Residente previo en caso de que el Residente esté incapacitado o que haya muerto.

E. La LCHA no puede usar el depósito de seguridad para pagar alquiler u otros cargos mientras el Residente ocupe la unidad. Si el Residente se transfiere a otra unidad, la LCHA transferirá el depósito de seguridad a la nueva unidad. El Residente será facturado por cualquier cargo de mantenimiento u otros cargos.

VI. SERVICIOS PÚBLICOS Y ELECTRODOMÉSTICOS

A. Responsabilidades de la LCHA --

1. Como parte del alquiler, la LCHA pagará por el servicio de agua y alcantarillado para la vivienda.

2. Si aparece marcado con una "[X]" en la Parte II de este Contrato de arrendamiento, la LCHA suministrará el servicio público indicado: electricidad, gas natural, etc. La LCHA no será responsable si no se suministra el servicio público por algún motivo fuera de su control.

3. La LCHA proporcionará una estufa y un refrigerador. Si el residente compra sus propios electrodomésticos, la LCHA proveerá el servicio de mantenimiento hasta un punto razonable.

B. Responsabilidades del Residente --

1. El Residente acepta no malgastar los servicios públicos provistos por la Autoridad, usarlos sólo para propósitos de la vivienda y cumplir con cualquier ley, regulación o directiva aplicable de cualquier entidad gubernamental o reglas fijadas por la LCHA para regular o conservar los servicios públicos o combustibles. Existe una cantidad de agua permitida para los residentes de las viviendas '*Scattered Sites'*. 09

2. Los Residentes que son responsables de pagar sus propios servicios públicos y que se les ha dado una Asignación para hacerlo están obligados a efectuar pagos al proveedor de servicios públicos antes de la fecha de vencimiento. El Residente debe firmar una notificación de terceras partes para que la Autoridad de Vivienda esté consciente de los

cargos atrasados por servicios públicos. A los Residentes que no efectúen el pago o pagos al proveedor antes del vencimiento, resultando en avisos de vencimiento frecuentes y en el corte de servicios por parte del proveedor y causando que la vivienda tenga una calidad inferior, su Contrato de arrendamiento será terminado. El servicio público debe permanecer a nombre del Residente y no puede ser transferido a la LCHA ni una tercera parte sin el consentimiento de la Autoridad.

3. El Residente se compromete a cumplir cualquier ordenanza local que restrinja o prohíba el uso de calentadores portátiles (esto incluye cualquier tipo de calentador portátil de queroseno o aceite) en las unidades de vivienda multifamiliares.

C. Asignación de los servicios públicos – Servicios públicos pagados por el inquilino

1. Si la LCHA no paga por la electricidad o el gas natural en el complejo en donde vive el residente, se establecerá una asignación para los servicios públicos apropiada para el tamaño y el tipo de unidad de vivienda. El Pago Total del Inquilino menos la Asignación para los servicios públicos es igual al alquiler. Si la Asignación para dichos servicios excede el Pago Total del Inquilino, la Autoridad pagará un Reembolso por concepto de servicios públicos cada mes. La LCHA podría modificar la Asignación en cualquier momento durante el término del Contrato de arrendamiento y daría al Residente una notificación por escrito de treinta (30) días sobre la Asignación actualizada junto con cualquier cambio resultante en el alquiler del Residente o Reembolso de servicios públicos.

2. Si la factura real de los servicios públicos del Residente excede a la Asignación por concepto de dichos servicios, el Residente será responsable del pago de la factura al suministrador. Si la factura del Residente es MENOR que la asignación de servicios públicos, el Residente recibirá el beneficio de tal ahorro.

3. Se aplicarán los cambios en la Asignación de servicios públicos en la próxima certificación anual o provisional del Residente, lo que ocurra primero después de que las nuevas Asignaciones sean aprobadas.

4. Los Residentes que escojan la opción de alquiler fijo no son elegibles para recibir Asignación de los servicios públicos.

VII. TÉRMINOS Y CONDICIONES

Los siguientes términos y condiciones de ocupación constituyen parte del Contrato de arrendamiento:

A. El Residente deberá usar y ocupar la propiedad exclusivamente como una vivienda privada para el Residente y otros miembros del hogar enumerados en el Contrato de arrendamiento. Con el consentimiento previo por escrito de la LCHA, los miembros del hogar pueden llevar a cabo actividades lucrativas legales en la unidad de vivienda siempre y cuando no perturben a los vecinos, ni aumenten el tráfico, ni resulten en un aumento de los servicios públicos provistos por LCHA.

Esta disposición permite acomodos razonables para los huéspedes o visitantes del Residente. El Residente debe informarnos sobre cualquier huésped que se quedará por más de dos (2) noches. No se permiten las visitas frecuentes de más de dos noches. Se pueden autorizar los acomodos para los huéspedes del Residente que viene de fuera de la ciudad por un período de no más de treinta (30) días. Las visitas que excedan los 30 días no serán autorizadas por LCHA a menos que haya razones médicas u otras circunstancias familiares atenuantes. Los visitantes que proveerán asistencia médica o cuidado infantil pueden ser permitidos en la residencia siempre y cuando sean reportados al Administrador de la Vivienda dentro de cuarenta y ocho (48) horas después de haber llegado.

B. El Residente deberá cumplir con todas las leyes que afectan a la utilización u ocupación de la propiedad y con todas las regulaciones Federales que se establecen o modifican ahora o en el futuro.

C. **Capacidad para cumplir con los términos del Contrato de arrendamiento** - Si durante la vigencia de este contrato, el Residente, por causa de discapacidad física o mental, ya no es capaz de cumplir con las disposiciones materiales del Contrato de arrendamiento (por ejemplo, no poder mantener la propiedad en una condición limpia, segura y habitable; incapacidad para cuidar de sus propias necesidades físicas; ser perjudicial o abusivo, o interferir con el disfrute tranquilo de otros residentes) y no pueda hacer los arreglos necesarios para que alguien le ayude a cumplir con el Contrato de arrendamiento, y la LCHA no pueda hacer ningún acomodo razonable que permita que el Residente cumpla con el Contrato de arrendamiento, entonces la LCHA referirá al Residente, o a una tercera parte designada por el Residente, a la agencia de servicio social apropiada con el fin de encontrar una vivienda más adecuada. Si no hay algún miembro de la familia que quiera o que pueda asumir la responsabilidad de mudar al Residente, la LCHA intentará trabajar con las agencias apropiadas de servicios sociales para conseguir una vivienda adecuada y terminar el contrato. Al momento de la admisión, todos los Residentes deben designar a un familiar o a una tercera parte para ser contactados si llegan a ser incapaces de cumplir con los términos de este Contrato de arrendamiento.

D. **La redeterminación del alquiler, el tamaño de la vivienda y la elegibilidad** serán determinados en base a la Política de admisión y ocupación – El alquiler de la propiedad se vence y debe ser pagado de acuerdo a la cantidad estipulada en la Parte II del Contrato de arrendamiento hasta que se modifique a través del proceso que se describe a continuación:

1. Como disposición material del Contrato de arrendamiento, el Residente está de acuerdo y se compromete a suministrar a la Autoridad al menos una vez al año, la información

precisa en cuanto a: la composición familiar, la edad de los miembros de la familia, los ingresos y las fuentes de ingresos de todos los miembros de la familia, los activos, y la información relacionada que es necesaria para determinar la elegibilidad, el ingreso anual, el ingreso ajustado y alquiler. Todos los miembros adultos de la familia deben asistir a la cita anual de recertificación.

2. El estatus de cada familia será reexaminado y la renta será redeterminada al menos una vez al año. Las familias pueden cambiar los métodos para calcular el alquiler en cualquier recertificación. Las familias quienes hayan escogido la opción de alquiler fijo pueden solicitar una reexaminación y cambiar la fórmula/el método de ingreso en cualquier momento si: el ingreso de la familia ha disminuido; si sus gastos regulares de cuidado infantil o cuidado médico han cambiado; o si cualquier otra circunstancia que ha creado una adversidad para la familia podría ser aliviada con un cambio.

3. Todos los cambios en la composición de la familia y el ingreso tienen que ser informados al Administrador de la Vivienda dentro de diez (10) días posteriores a la ocurrencia. El no hacerlo dentro de los 10 días mencionados podría resultar en un cargo de alquiler retroactivo o en la terminación del contrato de arrendamiento.

   Las personas añadidas a la composición familiar del Residente deben cumplir con los criterios de elegibilidad y selección que se definen en la Política de Admisiones y Ocupación. Los nuevos miembros de la composición familiar deben ser inquilinos adecuados, y serán evaluados por la Autoridad para determinar su grado de adecuación. El Residente debe entender que la aprobación de más personas para la composición familiar no es automática. Las personas nuevas no deben mudarse hasta que sean aprobadas por la LCHA.

E. Obligación del Residente a reembolsar – Los Residentes que pagan el alquiler en base a su ingreso deberán reembolsar a la LCHA por la diferencia entre el alquiler que fue pagado y el alquiler que debería haber sido cobrado si se hubiera dado la notificación apropiada del cambio de ingresos y si las siguientes circunstancias ocurren:

1. El Residente no presenta la información de revisión del alquiler en la fecha indicada en la solicitud del Propietario; o

2. El Residente presenta información falsa en la admisión, o en la revisión anual, especial o provisional.

   El Residente no está obligado a reembolsar a la LCHA si la LCHA le cobra de menos por no haber seguido los procedimientos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. para calcular el alquiler.

F. Traslados

1. El Residente acepta que si la LCHA determina que el tamaño o diseño de la propiedad ya no es apropiado para las necesidades del Residente, o que no cumple con los Estándares de Ocupación y Asignación descritos en la Política de Admisión y Ocupación, la LCHA puede enviar al Residente una notificación de traslado de quince (15) días. El Residente acuerda asimismo aceptar un nuevo Contrato de arrendamiento para una unidad de vivienda con el tamaño o diseño apropiado.

2. La LCHA puede trasladar al Residente a otra unidad si se determina que es necesario

para rehabilitar la unidad del Residente.

3. Si un residente solicita transferirse y es aprobado, se le harán dos ofertas de unidades disponibles. Si el residente rechaza la oferta una segunda vez sin justificación, será eliminado de la lista para transferirse.

4. Conforme al plan de traslado de emergencia de la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA por sus siglas en inglés) de la LCHA, un Residente puede solicitar un traslado cuando se haya verificado una amenaza de daño físico o actividad criminal. La solicitud puede ser rechazada si la LCHA no considera que un traslado creará un entorno más seguro.

5. Si un Residente hace una solicitud por escrito para pedir una unidad especial con características para personas discapacitadas o minusválidas en base a una discapacidad o minusvalía documentada, la LCHA tendrá la opción de modificar la unidad existente del Residente o trasladar al Residente a otra unidad con las características solicitadas. Esta solicitud puede ser rechazada si la LCHA puede probar que esto no sería económicamente viable.

6. Un Residente sin discapacidades que esté alojado en una unidad con características de acceso para personas con discapacidades debe trasladarse a una unidad sin las mismas si otro Residente con discapacidades necesita la unidad.

7. Se requiere que el Residente se mude a la unidad de vivienda puesta a su disposición por la LCHA y tiene tres (3) días para mudarse después de la ejecución del nuevo Contrato de arrendamiento. Si el Residente se rehúsa a mudarse, la Autoridad podrá dar por terminado el Contrato de arrendamiento de conformidad con la Sección XIV

8. Los traslados involuntarios están sujetos a los Procedimientos de agravios y tales traslados no pueden efectuarse hasta que haya transcurrido el tiempo para presentar un agravio o hasta que el proceso de agravio haya sido completado.

9. La LCHA considerará las solicitudes de traslado de todos los Residentes según las prioridades de traslado establecidas en las Políticas de Admisión y Ocupación.

VIII. OBLIGACIONES DE LA LCHA

La LCHA está obligada a:

A. Mantener las propiedades y el complejo en un estado respetable, seguro y sanitario.

B. Cumplir con los requisitos correspondientes a los códigos de edificios y viviendas, así como las regulaciones de HUD que afecten materialmente la salud y la seguridad.

C. Hacer las reparaciones necesarias a las propiedades.

D. Mantener los edificios, las instalaciones y las áreas comunes, que no están asignadas al Residente para su cuidado y mantenimiento, en condiciones limpias y seguras.

E. Mantener la electricidad, la plomería, las instalaciones sanitarias, calefacción, ventilación y otras instalaciones y equipos, incluyendo elevadores suministrados o que requieran ser

suministrados por la LCHA, en buen estado y funcionando de forma segura y correcta.

F. Proveer y mantener receptáculos e instalaciones adecuadas (excepto los contenedores para uso exclusivo de una familia individual Residente) para el depósito de desperdicios, basura y otros desechos que el Residente saque de la propiedad como se requiere en el Párrafo IX.U.

G. Suministrar agua corriente y cantidades razonables de agua caliente a horas apropiadas durante el año, según la costumbre local.

H. Notificar al Residente de los motivos específicos de cualquier acción adversa propuesta por la LCHA. Tal acción incluye pero no se limita a: una propuesta de terminación del Contrato de arrendamiento, el traslado del Residente a otra unidad, o la imposición de cargos por mantenimiento y reparación o por exceso de consumo de servicios públicos). Cuando se le requiera a la LCHA dar la oportunidad al Residente de tener una audiencia conforme al Procedimiento de agravios de la LCHA para un agravio respecto a una acción adversa propuesta:

1. La Notificación de la acción adversa propuesta deberá informar al Residente sobre su derecho a solicitar la audiencia mencionada. En el caso de una terminación del Contrato de arrendamiento, una Notificación de Terminación que cumple con la Sección XIV, secciones “B” y “C” de este Contrato de arrendamiento constituirán un aviso adecuado de la acción adversa propuesta.

2. En el caso de una acción adversa propuesta que no sea una terminación del Contrato de arrendamiento, la LCHA no llevará a cabo la acción propuesta hasta que haya expirado el tiempo para solicitar tal audiencia o hasta que el proceso de agravio haya sido completado (si la audiencia fue solicitada a tiempo).

I. De acuerdo con la Ordenanza Municipal, la LCHA debe comenzar el proceso de desalojo si la Municipalidad ha emitido tres "Informes de conducta disruptiva" para una propiedad específica dentro de un período de doce meses. Se pueden hacer excepciones si los disturbios están relacionados con VAWA.

IX. OBLIGACIONES DEL RESIDENTE

El Residente está obligado a:

A. No asignar a otros el Contrato de arrendamiento, ni subcontratar o transferir la posesión de la propiedad.

B. No dar alojamiento a ocupantes o sub-inquilinos ni a huéspedes a largo plazo. Dar alojamiento repetido durante la noche a la(s) misma(s) persona(s) será considerado como tener a un ocupante o sub-inquilino y es una violación del Contrato de arrendamiento. No se puede dar alojamiento a huéspedes a largo plazo sin el consentimiento previo por escrito de la LCHA. No se dará autorización al Residente para permitir que un ex-residente de la Autoridad quien haya sido desalojado ocupe o visite la unidad por ningún período de tiempo. Permitir que una persona que no esté en el Contrato de arrendamiento reciba correo en el domicilio del Residente constituirá el establecimiento de una residencia para esa persona y una violación del contrato de arrendamiento.

Una familia puede solicitar una excepción a esta política por razones válidas (por ejemplo, para cuidar a un pariente que se esté recuperando de un procedimiento médico por una duración esperada de 30 días consecutivos.) No se hará una excepción a menos que la familia pueda identificar y proveer documentación de la residencia a donde el huésped irá de regreso.

Los niños que están sujetos a un acuerdo de custodia compartida o que tengan una familia que tenga privilegios de visita y que no se incluye como un miembro de la familia debido a que viven fuera de la unidad de vivienda pública durante más del 50 por ciento del tiempo, no están sujetos a las limitaciones de tiempo de huéspedes que se describen anteriormente.

La obligación de probar que el individuo es un huésped es responsabilidad de la familia. En ausencia de tal prueba, el individuo será considerado como un miembro no autorizado de la vivienda y la LCHA comenzará el proceso de desalojo ya que no se solicitó la aprobación previa para añadir a dicho individuo.

C. Usar la propiedad solamente como vivienda privada del Residente y su núcleo familiar como se identifica en la Parte II del Contrato de Arrendamiento, y no usar ni permitir su uso para ningún otro propósito, a menos que la LCHA lo permita conforme a la Sección I. "B" de este Contrato de arrendamiento. Esta restricción sobre el uso de la propiedad no incluye el cuidado infantil ocasional para amigos o vecinos.

Esta estipulación incluye el cuidado provisional de menores (*Foster children* en inglés) o cuidadores de miembros de la familia del Residente que residen en el hogar, si el alojamiento de tales personas cumple con los estándares de ocupación de la Autoridad y al recibir la autorización por escrito de la LCHA.

D. Cumplir con las políticas y procedimientos necesarios y razonables promulgados por la LCHA para el beneficio y bienestar del complejo de viviendas y los Residentes. Estas políticas y procedimientos serán incorporados como referencia en este Contrato de arrendamiento. Se puede obtener copias al solicitarlo y estarán disponibles para ser revisadas en todas las oficinas del complejo. La violación de tales políticas y procedimientos constituye una violación del Contrato de arrendamiento.

Las políticas y procedimientos incluyen pero no se limitan a lo siguiente:

- Política de mascotas
- Política de estacionamiento
- Política de conservación del agua
- Política para el cuidado del exterior
- Procedimiento para el manejo de cargos por reparación
- Política de cuidadores que vivirán con la familia
- Política de traslado
- Política de fraude
- Política de servicio comunitario
- Política de control de plagas
- Política de entrada ilícita/prohibición
- Política de viviendas libres de humo

E. Utilizar sólo de forma razonable todos los servicios eléctricos, sanitarios, de calefacción, ventilación, aires acondicionados y de otro tipo. El servicio de lavandería en los edificios de gran altura es sólo para uso de los residentes.

F. Mantener la propiedad y otras áreas similares que pudieran ser asignadas al Residente para su exclusivo en condiciones limpias y seguras. Esto incluye mantener las entradas delanteras y traseras y los pasillos para uso exclusivo de los Residentes libres de nieve, hielo y basura. Pueden hacerse excepciones a este requisito si no hay algún miembro de la familia que sea capaz de llevar a cabo tales tareas debido a la edad o a una discapacidad.

G. No modificar, reparar ni redecorar el interior o el exterior de la propiedad ni los equipos, ni instalar equipos adicionales o electrodomésticos de línea blanca o principales sin el consentimiento por escrito de la Autoridad. No hacer cambios a cerraduras ni instalar cerraduras nuevas, ni instalar dispositivos/sistemas de seguridad para el hogar sin la aprobación de la LCHA. No usar colgadores ni sujetadores adhesivos para colgar cuadros en ninguna parte de la propiedad. Además, el Residente:

1. No aplicará papel adhesivo, baldosas de colcho ni baldosas de espejo a ninguna superficie del área interior, accesorio, o electrodoméstico en la propiedad;

2. No instalará coberturas para el piso (tales como alfombras, azulejos, linóleo, o hojas de vinilo) que requieran pegamento, clavos o adhesivos que se aplicarán al piso existente de la propiedad. (Se permite que el Residente coloque alfombras sueltas sobre la superficie de los pisos existentes siempre y cuando no sean un peligro de tropiezo); o

4. No desfigurará las superficies exteriores o interiores de ningún electrodoméstico y/o gabinete proporcionado por la Autoridad.

5. No colocará papel tapiz a las paredes. Pintar las paredes puede permitirse pero debe ser aprobado por la LCHA de acuerdo con las pautas para pintar.

6. No se permiten cámaras de vigilancia personales en edificios. Se permiten en los tamaño de familia siempre y cuando no estén ubicadas de manera que permitan ver el interior de la casa de ningún vecino.

H. Dar una previa notificación sin demora a la Autoridad si el Residente dejará la propiedad desocupada por cualquier período mayor a 10 días. Dicha notificación no hará que la Autoridad sea responsable de cualquier propiedad personal de ninguna naturaleza o tipo dejada dentro o en la propiedad arrendada durante la ausencia del Residente.

I. Asegurar que el Residente, los miembros del hogar, los huéspedes u otras personas que estén en la propiedad con el consentimiento del Residente, se conduzcan de tal manera que:

1. No perturben a los vecinos del Residente para que disfruten en tranquilidad de sus acomodos;

2. Conlleve a mantener el complejo o el vecindario en una condición decente, segura y sanitaria. Esto incluye no consumir ni poseer envases abiertos de bebidas alcohólicas en las áreas comunes, edificios y recintos de la LCHA.

J. Asegurar que el Residente, cualquier miembro de su familia, huésped u otras personas bajo el control del Residente:

1. No incurra en actividades criminales relacionadas con violencia o drogas en la propiedad incluyendo la manufactura, venta, distribución, uso o posesión ilegal con intención de fabricar, vender, distribuir o usar sustancias controladas o la posesión de parafernalia de drogas;

2. No incurra en ninguna actividad criminal que amenace la salud, la seguridad o el derecho a disfrutar de forma tranquila la propiedad de la LCHA por otros residentes o el vecindario por sus vecinos;

Cualquier actividad que viole los párrafos anteriores será causa para la terminación del arrendamiento y para ser desalojado de la unidad.

Un perro de vigilancia de drogas de la Policía de la Ciudad de Lancaster puede ser traído a las áreas comunes de la LCHA ocasionalmente para comprobar si hay actividad ilegal de drogas. La LCHA cooperará con la policía y otro personal de emergencia para poder entrar a su unidad si hay un motivo razonable.

K. Conforme a la Política de viviendas libres de humo de la LCHA, las propiedades han sido designadas como un entorno libre de humo. El Residente y los miembros del hogar del Residente, y todo huésped bajo el control del Residente, no fumarán ni dentro ni cerca de:

- La unidad alquilada por el Residente, incluyendo los balcones, miradores o patios;
- Las áreas comunes de la propiedad, incluyendo pero sin limitarse a: los vestíbulos, pasillos, escaleras, elevadores, lavanderías, salones comunitarios, baños comunitarios y la oficinas; o
- Los terrenos de la propiedad, incluyendo pero sin limitarse a las entradas, los patios de juego, las áreas de piscinas, los caminos o las áreas de estar.
- Hay áreas al aire libre designadas para fumar en los edificios de gran altura.

L. Actuar de manera cooperativa con el personal de la Autoridad. Abstenerse o hacer que los miembros del hogar del Residente o huéspedes se abstengan de actuar o hablar de manera abusiva o amenazante hacia el personal de la Autoridad. El uso de improperios que por lo general se consideran insultantes, epítetos raciales o cualquier otro lenguaje, escrito u oral, que se utiliza habitualmente para insultar o intimidar, puede causar la terminación. "Amenazar" se refiere a las amenazas verbales o escritas o gestos físicos que comunican la intención de abusar o cometer actos de violencia. El abuso físico o la violencia siempre causarán la terminación del contrato de arrendamiento.

M. Abstenerse y hacer que los miembros de la familia y los huéspedes se abstengan de destruir, desfigurar, dañar o remover cualquier parte de la propiedad o el complejo. El uso de pistolas de pintura o cualquier material de pintura para hacer grafiti en la propiedad de la LCHA está prohibido.

N. Pagar cargos razonables por la reparación de daños (aparte del desgaste normal por el uso) causados a la unidad de vivienda, edificios del complejo, instalaciones o áreas comunes que sean ocasionados por el Residente, los miembros de su hogar o sus huéspedes.

El Residente tiene la obligación de reportar cualquier incidente de vandalismo o daños causados a la propiedad a la Autoridad o al departamento de policía. El Residente debe notificar a la Autoridad y de ser necesario, a la policía inmediatamente y, si es posible, identificar a la(s) persona(s) en cuestión. No notificar a la Autoridad o la policía en relación con los daños a su propiedad puede causar que el Residente sea responsable por el costo de las reparaciones.

O. Seguir las siguientes reglas con relación a las armas:

1. No exponer, usar ni permitir a miembros del hogar del Residente o huéspedes mostrar ni usar armas de fuego, pistola de balines, escopeta de balines, machetes, otras armas ofensivas o parafernalia como se define en las leyes y tribunales del estado de Pennsylvania de forma que ponga en peligro la vida o la propiedad.
2. Guardar las armas de fuego en la propiedad en la forma en que sea aprobado por la Autoridad. Las armas de fuego deben ser guardadas en un gabinete de armas bajo llave, o en un contenedor de almacenamiento bajo llave. Los seguros anti-disparos también serán considerados como un medio aceptable de asegurar las armas. Todas las armas de fuego deben estar descargadas mientras están guardadas.
3. Proveer a la Autoridad una copia del permiso o registro aplicable como lo requiere la Ley Federal para mantener cualquier arma o arma de fuego en la propiedad.

P. Para cumplir con los requisitos aplicables de los códigos estatales y locales de edificios y viviendas que afectan materialmente la salud y la seguridad:

1. Los detectores de humo y monóxido de carbono deben mantenerse en condiciones operativas **¡y no deben ser alterados o desconectados!** Se requiere que el Residente notifique a la LCHA de cualquier mal funcionamiento o problema con los detectores de humo que se proporcionan en la unidad.
2. Si se desconectan o se alteran los detectores de humo y monóxido de carbono en más de una ocasión, esto causará la terminación del contrato de arrendamiento.
3. Tomar las precauciones razonables para prevenir los incendios, y abstenerse de almacenar o guardar materiales inflamables en la propiedad.

Q Evitar obstruir aceras, pasajes, pasillos, vestíbulos o escaleras y evitar usar éstos para fines que no sean entrar o salir de la propiedad.

R. No colocar o colgar antenas de radio o televisión y/o antenas parabólicas (*'satellite dish'* en inglés) sobre o desde cualquier parte de la estructura del edificio. Se requiere la aprobación de la LCHA antes de instalar una antena parabólica en la propiedad. En ningún momento la LCHA permitirá que las antenas parabólicas sean fijadas en cualquier parte de los edificios.

S. No colocar carteles de ningún tipo dentro o cerca de la vivienda, excepto aquellos permitidos según las ordenanzas de zonificación aplicables y sólo tras recibir el permiso por escrito de la Autoridad.

T. Con la excepción de los residentes de las viviendas '*Scattered Sites'*, desechar todos los desperdicios, la basura y otros desechos de la propiedad de una manera higiénica y segura utilizando sólo contenedores aprobados o proporcionados por la Autoridad.

Abstenerse y pedir a los miembros del hogar o sus huéspedes del Residente que se abstengan de tirar basura o arrojar basura y desechos en las áreas comunes. (En las oficinas del complejo hay una lista disponible con los precios para desechar muebles o electrodomésticos.)

En los edificios de gran altura, todas las agujas hipodérmicas utilizadas por las personas con condiciones médicas deben ser eliminadas en un recipiente especial suministrado por la Autoridad de Vivienda. Cuando el recipiente esté lleno, la Autoridad de Vivienda desechará el recipiente.

U. Sacar cualquier pertenencia personal dejada en la propiedad de la Autoridad cuando el Residente se vaya, abandone o entregue la propiedad. Las pertenencias dejadas en la unidad se considerarán abandonadas y serán eliminadas por la Autoridad a menos que el Residente haya realizado algún acuerdo previo con el gerente. Los costos por desechar pertenencias dejadas en la propiedad serán cobrados al Residente. La Autoridad no asume ninguna responsabilidad u obligación por ninguna pertenencia personal dejada en la propiedad.

V. Utilizar el cuidado razonable para mantener la propiedad en tal condición que garantice los estándares adecuados de salud e higiene para sí mismo, su núcleo familiar y sus vecinos. **EL RESIDENTE DEBERÁ NOTIFICAR SIN DEMORA A LA AUTORIDAD CUANDO SEPA QUE SE NECESITAN HACER REPARACIONES A LA PROPIEDAD**, y cuando sepa que hay condiciones inseguras o insalubres en la unidad de vivienda o en las áreas y recintos comunes del complejo. Si el residente no reporta las reparaciones que se necesitan sin demora, esto será considerado como haber contribuido a cualquier daño que ocurra.

W. No cometer fraude relacionado con algún programa federal de asistencia de vivienda; y no recibir asistencia para ocupar otra unidad asistida en virtud de un programa federal de asistencia de vivienda durante la vigencia del Contrato de arrendamiento.

X. DEFECTOS QUE ATENTAN CONTRA LA VIDA, LA SALUD O LA SEGURIDAD

En el caso de que la propiedad tenga daños al punto que se hayan creado condiciones peligrosas para la vida, la salud o la seguridad de los ocupantes, la LCHA y sus residentes tendrán las siguientes responsabilidades:

A. Responsabilidades de la Autoridad --

1. La LCHA tendrá la responsabilidad de reparar la unidad dentro de un período razonable de tiempo tras recibir la notificación del Residente. Si el daño fue causado por el Residente, los miembros del hogar o sus huéspedes, los costos razonables de las reparaciones serán cobrados al Residente.
2. La Autoridad ofrecerá al Residente una unidad de reemplazo (si está disponible) si las reparaciones necesarias no pueden efectuarse dentro de un tiempo razonable. La LCHA no está obligada a ofrecer al Residente una unidad de reemplazo si el Residente causó la condición de peligro.
3. En el caso que la Autoridad no pueda llevar a cabo las reparaciones como se describió anteriormente y no haya un alojamiento alternativo disponible, entonces el alquiler se rebajará proporcionalmente según la gravedad del daño y la pérdida de valor de la vivienda. No habrá rebaja de alquiler si el Residente rechaza un alojamiento alternativo o si los daños fueron causados por el Residente, los miembros del hogar o sus huéspedes.
4. Si la Autoridad determina que la propiedad es inhabitable debido a que hay un riesgo inminente para la vida, la salud o la seguridad del Residente, y se ofreció un alojamiento alternativo que fue rechazado por el Residente, este Contrato de Arrendamiento será terminado.

B. Responsabilidades del Residente --

1. El Residente notificará de inmediato al administrador del complejo de viviendas sobre el daño y la intención de rebajar el alquiler, cuando el daño sea o se torne lo suficientemente grave para que el Residente considere que la rebaja del alquiler está justificada. Cualquier rebaja estará sujeta al acuerdo por escrito entre la Autoridad y el Residente. El Residente se compromete a continuar pagando la renta completa, menos la parte rebajada que fue acordada por la Autoridad, durante el tiempo que el defecto permanezca sin corregir.
2. El Residente aceptará cualquier unidad de reemplazo ofrecida por la Autoridad.
3. El Residente entiende que el seguro de la LCHA no cubre las pertenencias del Residente. Se recomienda al Residente que obtenga un seguro para inquilinos para proteger sus pertenencias personales.

XI. INSPECCIÓN PREVIA Y POSTERIOR A LA MUDANZA

A. Inspección para mudarse a la propiedad -- La Autoridad y el Residente o su representante están obligados a inspeccionar la unidad de vivienda antes de que el Residente la ocupe. La Autoridad dará al Residente una declaración por escrito sobre el estado de la propiedad, por fuera y por dentro según corresponda, y sobre todo el equipo provisto con la unidad. La declaración será firmada por la Autoridad y el Residente y se conservará una copia en el expediente del Residente. La Autoridad corregirá cualquier deficiencia notada en el informe de la inspección, sin costo para el Residente.

B. Inspección al mudarse de la propiedad -- La Autoridad inspeccionará la unidad en el momento en que el Residente la desocupe y le dará una declaración por escrito de los cargos, si los hay, por los que el Residente es responsable. El Residente y/o su representante pueden acudir a la inspección, a menos que el Residente se vaya sin notificar a la LCHA.

XII. ENTRADA A LA PROPIEDAD MIENTRAS SE RESIDE EN ELLA

A. Responsabilidades del Residente --

1. El Residente está de acuerdo en permitir que un empleado o representante de la Autoridad entre a la unidad de vivienda del Residente durante horas razonables (de 8:00 a.m. a 4:30 p.m.) con el fin de realizar mantenimientos rutinarios, inspecciones, mejoras o reparaciones.

2. El Residente está de acuerdo con que este Contrato de arrendamiento está sujeto a las estipulaciones de la Licencia de Alquiler Residencial y la Ordenanza de Inspección de la Ciudad de Lancaster. Por lo tanto, el Residente se compromete a permitir que se realice una inspección programada por los Oficiales de la Aplicación del Código de la Ciudad durante horas razonables después de que el residente reciba una notificación previa de la LCHA indicando que la Ciudad ha solicitado una inspección.

3. Si el Residente está fuera de la propiedad cuando la Autoridad vaya a efectuar el mantenimiento, la solicitud del Residente constituirá el permiso para entrar a ella.

B. Responsabilidades de la Autoridad --

1. Un empleado o un representante de la Autoridad puede entrar a una unidad de vivienda durante horas razonables (8:00 a.m. to 4:30 p.m.). La Autoridad hará todo lo posible para dar una notificación por escrito con dos (2) días de anticipación al Residente con el propósito de conducir inspecciones o de mostrar la unidad con el propósito de volver a arrendarla.

2. La Autoridad podrá entrar a la unidad de vivienda del Residente a cualquier hora sin una notificación anticipada cuando haya una causa razonable para creer que existe una emergencia.

3. Si el Residente y todos los miembros adultos de su hogar están ausentes de la unidad en el momento en que la Autoridad entre a la propiedad, la Autoridad dejará una nota por escrito especificando la fecha, la hora y el propósito de la entrada antes de salir de la vivienda.

XIII. PROCEDIMIENTOS DE NOTIFICACIÓN

A. **Responsabilidad del Residente** -- Cualquier notificación para a la Autoridad debe hacerse por escrito, y debe entregarse a la oficina del complejo o ser enviada por correo pre-pagado de primera clase, debidamente dirigida a la oficina central de la Autoridad o a la oficina del complejo.

B. **Responsabilidad de la Autoridad** – Las notificaciones para el Residente deben hacerse por escrito. Según el criterio de la Autoridad, la notificación puede:

1. Ser entregada a mano al Residente o a un miembro adulto del hogar del Residente que resida en la unidad de vivienda;

3. Ser enviada por correo pre-pagado de primera clase

3. Ser publicada en la propiedad según lo dispuesto por la ley Estatal; o,

4. Cualquier combinación de las tres opciones anteriores.

C. Si el Residente tiene un impedimento visual, todas las notificaciones deben estar en un formato accesible al solicitarlo.

XIV. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Al terminar el Contrato de arrendamiento, la Autoridad y el Residente deberán seguir los siguientes procedimientos:

A. Este Contrato de arrendamiento puede ser terminado solamente por violaciones graves o repetidas de los términos materiales del mismo, o del cumplimiento de las obligaciones del Residente establecidas anteriormente en la Sección IX, o por alguna otra razón justificada.

Tales violaciones graves o repetidas de los términos materiales incluyen pero no se limitarán a:

1. Incumplimiento en el pago del alquiler u otros pagos en el plazo acordado, incluyendo los pagos por servicios públicos cuando el Residente recibe una asignación para cumplir con dicha responsabilidad;

2. Pago atrasado repetidamente. Un pago atrasado es no pagar el monto del alquiler u otros cargos vencidos antes de las 4:30 p.m. del séptimo (7^{mo}) día de cada mes. Cuatro pagos atrasados de este tipo en un período de 12 meses se consideran como pago atrasado repetidamente;

3. No pagar las facturas de gas y/o electricidad ocasionará que el servicio sea cortado o numerosas notificaciones indicando la intención de cortar el servicio cuando el Residente es responsable de pagar dichas facturas directamente al proveedor de servicios públicos; lo cual permite que el servicio público sea terminado en la unidad arrendada bajo este Contrato de arrendamiento;

4. Interferir seria o repetidamente con los derechos del personal u otros residentes como se describe en la Sección IX de este Contrato de arrendamiento;

5. Tergiversar los ingresos familiares, los activos o la composición familiar, o no reportar los cambios en los ingresos familiares, los activos o la composición familiar según es requerido en este Contrato de arrendamiento;

6. No asistir a la entrevista de reexaminación o no proveer de forma oportuna cualquier certificación, divulgación, información o documentación sobre el ingreso o la composición familiar que se necesita para procesar las reexaminaciones anuales o redeterminaciones provisionales;

7. No cumplir con las Políticas y Procedimientos de la LCHA que se han hecho parte de este contrato y que se incluyen en la Política de Admisión y Ocupación Continua;

8. Daños graves o repetidos a la propiedad, crear peligros físicos en la unidad, en las áreas comunes, en el recinto o en las áreas de estacionamiento del complejo que son propiedad de la LCHA o mantenidos por la LCHA;

9. No cumplir con los estándares de labores domésticas establecidas en la Sección XVIII de este Contrato de arrendamiento;

10. Cualquier actividad hecha por el Residente, miembro del hogar, huésped u otra persona que esté bajo el control del Residente, incluyendo actividades criminales que amenacen la salud, la seguridad o el derecho de disfrutar en paz los predios de vivienda pública de la LCHA por otros Residentes, o cualquier actividad criminal relacionada con drogas dentro o fuera de la propiedad de la Autoridad;

11. Determinar que un miembro de la familia ha permitido que una persona inelegible que no es ciudadana y que no esté en el contrato de arrendamiento resida permanentemente en su unidad de vivienda pública;

12. Determinar o descubrir que un residente es un agresor sexual registrado;

13. Una determinación hecha por la LEA en la que el residente o un miembro de la familia del residente está usando una sustancia controlada o cuyo uso ilegal de una sustancia controlada o cuyo abuso del alcohol ha sido determinado como algo que interfiere con la salud, la seguridad o el derecho de disfrutar en paz las instalaciones por otros residentes del complejo o vecindario;

14. Armas o drogas ilegales confiscadas en una unidad de la LCHA por un oficial de la policía; o

15. Cualquier incendio causado por descuido o por no atender lo que se está cocinando y que cause daños a la propiedad de la LCHA.

16. Descubrir hechos después de arrendar la unidad que hacen que el inquilino sea inelegible.

17. No aceptar un contrato de arrendamiento actualizado.

18. Recibir tres “Reportes de Conducta Disruptiva” de la Ciudad de Lancaster dentro de un período de doce meses. Se pueden hacer excepciones si los disturbios están relacionados con VAWA.

19. Dos multas de la Ciudad de Lancaster en un período de doce meses por violar una Ordenanza Municipal. Esto incluye, pero no se limita a, sacar la basura, limpiar la nieve y no cortar el césped o remover la mala hierba.

B. **Notificación de terminación del Contrato de arrendamiento** – La Autoridad deberá entregar una notificación por escrito sobre la terminación propuesta del Contrato de arrendamiento con:

1. Treinta (30) días de antelación en caso de no pagar el alquiler;

2. Un tiempo razonable (no más de cinco días) considerando la gravedad de la situación cuando la salud de otros residentes o el personal de la Autoridad esté amenazada; o

3. Treinta (30) días de antelación en cualquier otro caso.

C. N**otificación de terminación**

1. La notificación de terminación para el Residente deberá indicar las razones específicas de la terminación, deberá informar al Residente sobre su derecho a responder como él/ella lo desee y su derecho a examinar los documentos de la LCHA directamente relevantes a la terminación o el desalojo. La notificación también deberá indicar que el Residente debe hacer preparativos con el administrador si le gustaría recoger sus pertenencias personales después de desocupar la unidad. La notificación también debe incluir el formulario 5382 de HUD y las instrucciones si se requieren acomodaciones razonables o servicios de interpretación.

2. Cuando se requiera que la LCHA ofrezca al Residente la oportunidad de llevar a cabo una audiencia de agravio, la notificación deberá informar también al Residente sobre su derecho a solicitar tal audiencia según los procedimientos de agravio de la LCHA.

3. Cualquier Notificación de desalojo requerida por ley estatal o local puede combinarse o efectuarse simultáneamente con la Notificación de terminación del Contrato de arrendamiento que se encuentra bajo esta sección. La Notificación de desalojo tiene que estar por escrito y especificar que si el Residente no desaloja la propiedad dentro del período reglamentario aplicable, se llevará a cabo la acción apropiada contra el Residente y puede requerírsele pagar los costos del tribunal y los honorarios de abogados.

4. Cuando se requiera que la LCHA ofrezca al Residente la oportunidad de llevar a cabo una audiencia de agravio respecto a la terminación del Contrato de arrendamiento, el arriendo no terminará (incluso si alguna Notificación de desalojo según la ley estatal o local ha expirado) hasta que el período para solicitar la audiencia haya expirado, o (si se solicita una audiencia) hasta que el proceso de agravio haya sido completado.

5. Cuando no se requiera que la LCHA ofrezca al Residente la oportunidad de llevar a cabo una audiencia según el proceso de agravio, la Notificación de

terminación del Contrato de arrendamiento deberá:

a. Indicar que el Residente ***no tiene derecho*** a una audiencia de agravio sobre la terminación;

b. Especificar que el procedimiento de desalojo judicial a ser usado por la LCHA para el desalojo e indicar que el HUD ha determinado que dicho procedimiento de desalojo contempla la posibilidad de una audiencia en un tribunal que contiene los elementos básicos de un proceso legal debido tal como se define en las regulaciones del HUD; y

c. Indicar si el desalojo se debe a una actividad criminal que amenaza la salud o la seguridad de los Residentes o el personal o por actividad criminal relacionada con drogas.

6. La LCHA puede desalojar al Residente de la unidad solamente con una acción judicial.

D. Terminación del Contrato de arrendamiento por el Residente -- Después de un año de residencia, el Residente debe dar a la LCHA sesenta (60) días de notificación antes de mudarse de la vivienda. Si el residente decide mudarse antes de completar un año de residencia, o si no da la notificación completa requerida, el Residente será responsable de pagar el alquiler hasta el final del período de notificación o hasta la fecha en que la unidad de vivienda se vuelva a alquilar, lo que ocurra primero. Se deben hacer arreglos previos con la oficina administrativa con respecto a las pertenencias personales que serán dejadas en la unidad después de que el Residente la desocupe.

E. Terminación del Contrato de arrendamiento por muerte o incapacidad del Residente – Si el Residente muere, o si hay más de un Residente, si todos los Residentes mueren, la LCHA o el representante personal del patrimonio del Residente podrá terminar este Contrato de arrendamiento con 30 días de notificación por escrito, a entrar en vigor 30 días después de la muerte del Residente. Si no se da la notificación completa, el patrimonio del Residente será responsable de pagar el alquiler hasta el final del período de notificación o hasta la fecha en que la unidad de vivienda se vuelva a alquilar, lo que ocurra primero. La terminación de un Contrato de arrendamiento en virtud de esta sección no liberará al patrimonio del Residente de responsabilidad, ya sea para el pago del alquiler o de otras cantidades adeudadas antes o durante el período de notificación, o para el pago de las cantidades necesarias para restablecer la propiedad a su condición al inicio de ocupación del Residente, exceptuando el desgaste normal por uso.

F. Al decidir si se hará un desalojo por actividades criminales o actividades de drogas o alcohol, la LCHA tendrá el criterio de considerar todas las circunstancias del caso, incluyendo la gravedad de la infracción, el grado de participación o el conocimiento de los miembros de la familia, y los efectos que el desalojo tendría tanto para los miembros de la familia que no participaron en la actividad prohibida como para los vecinos de la familia. En los casos apropiados, la LCHA podrá permitir que los miembros restantes de la familia continúen ocupando la unidad y puede imponer una condición para que los miembros de la familia que participaron en la actividad prohibida ni residan ni visiten la unidad. La LCHA puede requerir que un miembro de la familia que se ha involucrado en el uso ilegal de drogas presente evidencia creíble sobre la finalización exitosa de un

programa de tratamiento como condición para que se le permita residir en la unidad.

G. Cuando la LCHA desaloje a un Residente de una unidad de vivienda por actividad criminal o actividad de drogas o alcohol, la LCHA notificará a la oficina local de correos que sirve a esa unidad de vivienda que tal individuo o la familia ya no está residiendo en la unidad para que la oficina de correos no entregue el correo para tales personas y no tendrán ninguna razón para volver a la unidad.

H. Terminación del Contrato de arrendamiento y Proceso de agravios

1. La Autoridad se reserva el derecho de excluir del Procedimiento de agravios cualquier queja relativa a una actividad criminal que amenaza la salud, la seguridad o el derecho de disfrutar en paz las instalaciones por otros residentes o empleados de la LCHA; o una actividad criminal relacionada con las drogas dentro o fuera de las instalaciones de la LCHA.

2. El Procedimiento de agravios no aplica a disputas entre inquilinos que no implican a la LCHA ni a los agravios de clase. El procedimiento de agravios no es un foro para iniciar o negociar cambios de políticas entre un grupo o grupos de inquilinos y la Junta de Comisionados de la LCHA. El Procedimiento de agravios se encuentra en la Política de admisión y ocupación. Hay copias del Procedimiento de agravios disponibles para los residentes al solicitarlo.

3. Si un Residente ha solicitado una Audiencia de agravios sobre una queja relacionada con una notificación de terminación propuesta del Contrato de arrendamiento, y el oficial de audiencias mantiene la acción de la Autoridad de terminar el Contrato de arrendamiento, la Autoridad no iniciará una acción de desalojo hasta que se haya cumplido con la ley Estatal y se haya entregado una Notificación de desalojo al Residente como se describe en la sección "I" a continuación.

4. La Notificación de desalojo no será publicada antes de que la decisión del oficial de audiencia se entregada al Residente.

I. La Notificación de desalojo - Si el Residente no solicita una Audiencia de agravios, él/ella sigue teniendo el derecho de recibir una Notificación de desalojo por escrito como lo exigen Los Estatutos de arrendadores e inquilinos del estado de Pennsylvania. La Notificación de desalojo será entregada/enviada al Residente junto con la Notificación de terminación del Contrato de arrendamiento requerida en el párrafo XIV "B". La Notificación de desalojo y la Notificación de terminación del Contrato de arrendamiento deberán ejecutarse simultáneamente.

La Notificación de desalojo especificará lo siguiente:

1. El Residente tiene cinco (5) días laborales para salir de la propiedad;

2. Si el Residente no desocupa la propiedad dentro de los cinco días, se llevará a cabo la acción adecuada de conformidad con la Ley de arrendadores e inquilinos; y,

3. El Residente puede estar obligado a pagar los costos judiciales y los honorarios del abogado incurridos por la LCHA con el fin de someter dicha acción.

Si el Residente no desocupa la unidad en el tiempo especificado en la Notificación de desalojo, la Autoridad presentará una Queja de arrendadores e inquilinos para recuperar la posesión de la unidad. Si el fallo es favorable para la Autoridad, el Residente se compromete a pagar los costos judiciales y los honorarios razonables del abogado.

J. La Autoridad de Vivienda no podrá terminar el Contrato de arrendamiento de un residente si es una víctima certificada de un incidente real o amenaza de abuso doméstico como se define en la Ley de Violencia contra las Mujeres. La Autoridad de Vivienda no podrá terminar el Contrato de arrendamiento de la víctima certificada por una actividad criminal que esté directamente relacionada con la violencia doméstica. Sin embargo, la Autoridad de Vivienda puede desalojar si hay una amenaza real e inmediata de daño a los demás o por otras violaciones de arrendamiento que no tengan que ver con la violencia doméstica.

XV. EXONERACIONES

A. Las exoneraciones dadas por la Autoridad por incumplimiento de este Contrato de arrendamiento o de los requisitos de cualquier sección del Contrato de arrendamiento o los requisitos añadidos a este Contrato de arrendamiento a través de una enmienda no se interpretarán como una exoneración a la sección o condición en sí.

B. Una exoneración de los requisitos del Contrato de arrendamiento, en base a las circunstancias individuales de la familia residente, no quiere decir que:

1. Cualquier incumplimiento posterior hecho por el Residente al Contrato de arrendamiento será exonerado; o

2. Cualquier otro pacto, acuerdo o condición establecida entre la Autoridad y el Residente, u otros Residentes, está exonerado.

C. Si el Residente viola los términos y condiciones de este Contrato de arrendamiento y tales violaciones no son informadas de inmediato a la Autoridad, la Autoridad al enterarse de tales violaciones puede tomar la acción apropiada establecida en el Contrato de arrendamiento.

D. El hecho de que alguna violación anterior hecha por los Residentes no haya sido resuelta por la Autoridad, no constituirá una exoneración a violaciones posteriores que sean similares.

XVI. CAMBIOS Y CONTRATOS NUEVOS DE ARRENDAMIENTO

Este Contrato de arrendamiento, junto con las reglas, las regulaciones y las políticas promulgadas y aprobadas por la LCHA, las inclusiones citadas en este documento, la solicitud del Residente de admisión, las declaraciones del Residente sobre los ingresos y la composición familiar, y las notificaciones de ajustes futuros de alquiler evidencian la totalidad del acuerdo entre la Autoridad y el Residente.

A. La modificación de este Contrato de arrendamiento debe ir acompañada de una enmienda por escrito al Contrato de arrendamiento firmado por ambas partes, a excepción de los asuntos relacionados con determinaciones de alquiler y las políticas, normas y reglamentos publicados. La LCHA se reserva el derecho de modificar este Contrato de arrendamiento de vez en cuando, según su criterio.

B. La LCHA deberá proporcionar al menos treinta (30) días de notificación por escrito al Residente estableciendo los cambios propuestos al Contrato de arrendamiento. El Residente tendrá la oportunidad de presentar sus comentarios por escrito que, sujeto a los requisitos de la ley, deberán ser tomados en consideración por la LCHA.

XVII. PROCEDIMIENTO DE AGRAVIOS

Todas las disputas relativas a las obligaciones del Residente o las apelaciones que surjan de este Contrato de arrendamiento serán resueltas de conformidad con el procedimiento de agravios de la LCHA que esté en vigor al momento de surgir tal disputa o apelación. Los procedimientos se publicarán en todas las oficinas del complejo y se incorporan aquí como referencia. El Procedimiento de agravios completo está incluido en nuestra Política de admisión y ocupación.

XVIII. ESTÁNDARES DE LAS LABORES DOMÉSTICAS

Con el fin de mejorar la habitabilidad y las condiciones de los apartamentos pertenecientes y gestionados por la Autoridad, se han desarrollado estándares uniformes de labores domésticas para las familias Residente.

A. **Responsabilidad de la Autoridad** – Los estándares que se presentan a continuación serán aplicados de manera justa y uniforme a todos los Residentes. La Autoridad inspeccionará cada unidad al menos anualmente, para determinar que se están cumpliendo las normas. Al final de cada inspección, la Autoridad notificará al Residente por escrito sobre los resultados de la inspección. La Autoridad informará al Residente las correcciones requeridas para establecer el cumplimiento. Dentro de un plazo razonable, la Autoridad programará una segunda inspección. No pasar la segunda inspección constituirá una violación de los términos del Contrato de arrendamiento.

B. **Responsabilidad del Residente** -- Se requiere que el Residente cumpla con los estándares establecidos a continuación. Los Residentes deben ser capaces de cumplir con los estándares por sí solos o con ayuda. El incumplimiento de los estándares de limpieza es una violación de los términos del Contrato de arrendamiento y puede ocasionar el desalojo.

C. **Estándares de las labores domésticas** – ***Dentro del apartamento***

General --

- Paredes: Deben estar limpias, libres de suciedad, grasa, agujeros, telarañas y huellas dactilares.
- Pisos: Deben estar limpios, despejados y libres de peligros.
- Techos: Deben estar limpios y sin telarañas.
- Ventanas: Deben estar limpias y no deben ser cerradas con clavos. Las persianas (en donde se permita), deben estar intactas. Si una habitación en el tercer piso o debajo sólo tiene una ventana, no puede ser bloqueada por un acondicionador ni muebles.
- Carpintería: Debe estar limpia y libre de grandes cantidades de polvo.
- Puertas: Deben estar limpias, libres de grasa y huellas dactilares. Los sujetapuertas deben estar presentes. Las cerraduras deben funcionar.
- Unidades de calefacción, conductos y rejillas de ventilación: Deben ser limpiadas, estar

libres de desechos y tener libre acceso.

- Basura: Debe eliminarse de forma adecuada y no dejarla en la unidad.
- Toda la unidad debe estar libre de roedores o plagas de insectos.
- Toda la unidad debe mantenerse limpia y sin olores.

Cocina --

- Estufa, campana extractora y extractor de aire: Deben estar limpias y libres de alimentos, derrames y grasa.
- Nevera: Las superficies exteriores e interiores deben estar limpias. La puerta debe cerrar correctamente.
- Gabinetes: Deben estar limpios y ordenados. Las superficies del gabinete y los mostradores deben estar libres de grasa y comida derramada. Los gabinetes no deben sobrecargarse. Al almacenar artículos debajo del fregadero, limítese a objetos pequeños o ligeros para permitir el acceso para las reparaciones.
- Fregaderos: Deben estar limpios, libres de grasa y basura. Los platos sucios deben lavarse y guardarse en el momento oportuno.
- Áreas de almacenamiento de alimentos: Deben estar limpias y ordenadas sin comida derramada.
- Basura/desperdicios: Sólo cantidades pequeñas de basura y desperdicios deben mantenerse en un cesto de basura cubierto de cocina hasta que sean llevados a la zona de eliminación.

Baños --

- Inodoro y tanque: Deben estar limpios y libres de olores.
- Bañera y ducha: Deben estar limpias y libres de moho. Cuando corresponda, las cortinas de baño deben estar en su lugar, y tener la longitud adecuada.
- Baño: Debe estar limpio.
- Extractores de aire: Deben estar libres de polvo.

Áreas de almacenamiento **--**

- Todos los clósets: Deben estar limpios y ordenados y libres de peligros. No se deben guardar materiales inflamables en la unidad.
- El piso de los clósets debe estar despejado y permitir que las puertas se cierren fácilmente.

D. Estándares de las labores domésticas – ***Fuera del hogar***

Los siguientes estándares aplican sólo a los complejos familiares y de '*Scattered Sites'*; algunos estándares aplican sólo cuando el área señalada sea para el uso exclusivo del Residente:

- Patios: Deben estar libres de escombros, basura, y coches abandonados. Las paredes exteriores deben estar libres de grafiti.
- Porches (delantero y trasero): Deben estar limpios y libres de peligros. Cualquier artículo guardado en el porche no debe impedir el acceso a la unidad. En los porches no se permiten muebles con relleno para el interior conforme a la ordenanza de la ciudad.
- Escaleras (delantera y trasera): Deben estar limpias y libres de peligros.
- Las aceras, los pasillos y las escaleras deben estar limpias, despejadas y libres de peligros.
- Antepuertas: Deben estar limpias.

- Áreas de lavandería: Deben estar limpios y ordenadas. Quite la pelusa del secador después de cada uso.
- Cuarto de máquinas: Debe estar libre de desechos, de piezas de vehículos de motor y materiales inflamables.
- Las tuberías deben permanecer con sus tapas de alcantarillado.
- Las cercas deben estar libres de daños y no tener piezas faltantes.
- No se permiten cobertizos exteriores a menos que se haya recibido la aprobación de la LCHA.

EL RESIDENTE ACEPTA QUE TODAS LAS ESTIPULACIONES DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HAN SIDO LEÍDAS Y SON ENTENDIDAS, Y ACEPTA QUE ESTÁ COMPROMETIDO A CUMPLIR CON SUS ESTIPULACIONES Y CONDICIONES COMO ESTÁN ESCRITAS.

(SE REQUIERE LA FIRMA EN LA PARTE II DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO)

Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Lancaster

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL
-- PARTE II --

ESTE CONTRATO se efectúa entre la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Lancaster (en lo sucesivo denominada "LCHA"), y _____ (en lo sucesivo denominado "Residente(s)), y entra en vigor a partir de este día _____ del mes de _____ de 20_____. El plazo de este contrato será de un año y se renovará automáticamente por otro año, a menos que sea terminado conforme a este Contrato de arrendamiento.

CONSIDERANDO:

A. Que la LCHA, teniendo en cuenta las circunstancias del Residente en cuanto a su ingreso, composición familiar y necesidad de vivienda, por este medio arrienda al Residente, conforme a las condiciones establecidas en la Parte I del Contrato de arrendamiento y descritas más adelante, la unidad de vivienda ubicada en la siguiente dirección:

_____

Lancaster, PA 17602

Número de la unidad: _____

(en lo en lo sucesivo denominada la "propiedad") para ser ocupada exclusivamente como residencia privada por el Residente y la familia del Residente a partir de la siguiente fecha: _____

B. Composición familiar: La familia del Residente está compuesta por los individuos que se indican a continuación. Todos los miembros adultos de la familia deberán firmar el Contrato de arrendamiento. (Además de la cabeza de familia y su cónyuge, cada miembro de la familia debe ser enumerado por orden de edad, de mayor a menor.)

	Nombre	Parentesco	Edad	Fecha de nacimiento
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

C. ALQUILER: El alquiler será de $_____, y si corresponde, el Residente recibirá un beneficio de $_____ de la LCHA por reembolso de servicios públicos por el período que comienza el _____, 20__ y finaliza a la media noche del _____, 20__. Posteriormente, el alquiler por la cantidad de $_____ al mes deberá ser pagado por adelantado el primer día de cada mes, y estará atrasado después de las 4:30 p.m. del séptimo (7^{mo}) día del mes mencionado.

[ ] Este alquiler se basa en la renta fija determinada por la Autoridad para esta unidad.

[ ] Este alquiler se basa en los ingresos y otra información brindada por el Residente.

Los lugares y métodos para pagar el alquiler se incluyen en un documento separado.

Si corresponde, un reembolso por la cantidad de $_____ al mes será pagada al proveedor de servicios públicos.

D. **Servicios públicos y electrodomésticos** – La LCHA proporcionará una estufa y una nevera en todas las unidades. La LCHA también proporcionará servicios de agua/alcantarillado y basura para todas las unidades. La LCHA también proveerá el siguiente servicio público si se encuentra marcado con una "[X]" a continuación, como parte del alquiler de la propiedad:

[ ] Electricidad [ ] Gas natural

E. **Otros cargos además del alquiler** -- (Esto no aplica a los inquilinos que pagan los servicios públicos directamente al proveedor de servicios públicos.) Los cargos por uso excesivo de los electrodomésticos se describen en la Parte I, Sección VI del Contrato de arrendamiento. Si el Residente está sujeto a los cargos, o cuando esté sujeto a cargos, la LCHA proporcionará al Residente una carta que indicará lo siguiente:

- El tipo de electrodoméstico por el cual al Residente se le está cobrando el cargo:
- La cantidad al mes del cargo; y
- La fecha de inicio del cargo (la fecha final será indicada cuando el Residente elimine el electrodoméstico y el cargo sea descontinuado).

F. **Depósito de seguridad** – El Residente acepta pagar o ha pagado $_____ como depósito de seguridad. Vea la Parte I Sección V de este Contrato de arrendamiento para obtener información sobre el depósito de seguridad.

Al firmar a continuación, yo/nosotros certificamos que:

- Ni yo, ni un miembro de mi familia inmediata ha cometido ningún fraude en conexión con cualquier programa federal de asistencia de vivienda;
- Si se ha cometido cualquier tipo de fraude, se ha revelado completamente a la LCHA antes de la ejecución del Contrato de arrendamiento o la ocupación de la unidad y;
- Toda la información o documentación presentada por mí o por otro miembro del hogar a la LCHA en conexión con cualquier programa federal de asistencia de vivienda (antes y durante el plazo del Contrato de arrendamiento) es verdadera y completa a mi leal saber y entender.

Al firmar a continuación, yo/nosotros también reconocemos y aceptamos que:

- Las disposiciones del presente Contrato de arrendamiento (Parte I y Parte II) han sido revisadas y todas las preguntas planteadas han sido contestadas;
- Que yo/nosotros hemos recibido una copia del Contrato de arrendamiento completo; y
- Nosotros aceptamos cumplir con sus disposiciones y condiciones como está escrito.

FIRMADO DE PARTE DEL RESIDENTE POR:

_____
Cabeza de familia

_____

_____

FIRMADO DE PARTE DE LA LCHA POR:

Nombre_____

Cargo _____

Fecha _____

[ ] Idioma inglés _____ _____ (iniciales del Residente)

[ ] Idioma español _____ _____ (iniciales del Residente)

DECLARACIÓN DE RECIBO DE INFORMACIÓN

Yo/nosotros hemos recibido una copia de la información que aparece a continuación, incluyendo *'Proteja a su familia del plomo que se encuentra en su hogar*'. Esta información ha sido explicada a fondo para mí/nosotros. Yo/nosotros entendemos la posibilidad de que puede haber pintura con plomo en la unidad.

Si alguna o algunas de las categorías que se encuentran a continuación están marcadas con una "[X]", la LCHA ha proporcionado al Residente el folleto o la información correspondiente:

[ ] Política de mascotas

[ ] Envenenamiento por pintura con plomo
[ ] Pautas para la conservación de energía
[ ] Instrucciones sobre la basura y el reciclaje
[ ] Instrucciones para pagar el alquiler
[ ] Procedimiento para administrar los cargos por reparaciones
[ ] Política para el cuidado del exterior
[ ] Política de viviendas libres de humo
[ ] Política de estacionamiento

FIRMADO DE PARTE DE LA LCHA POR:

_____
Nombre

_____
Cargo

_____
Fecha

FIRMADO DE PARTE DEL RESIDENTE POR:

_____
Nombre/Cabeza de familia

_____

_____

_____
Fecha

NÚMERO DE TELÉFONO DE EMERGENCIA - 397-2835

(De lunes a jueves después de las 4:30 p.m., los viernes

después de las 3:00 p.m. y los fines de semana y días de fiesta)

POLÍTICA DE NO DISCRIMINACIÓN

La Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Lancaster es un empleador que ofrece igualdad de oportunidades y provee igualdad de oportunidades de vivienda. Nosotros no discriminamos a ninguna persona por su raza, color, edad, religión, sexo, origen nacional o estado familiar. Tampoco discriminamos en base a la discapacidad para admitir, dar acceso, tratamiento o empleo en nuestros programas o actividades que reciben asistencia del gobierno federal. El director ejecutivo ha sido designado para coordinar el cumplimiento de los requisitos de no discriminación contenidos en las distintas regulaciones federales y estatales aplicables. El director ejecutivo puede ser contactado en la dirección 325 Church Street o llamando al 717-397-2835 x 3035.