

CAPITULO VIII - ARRENDAMIENTO E INSPECCIONES

Introducción

Una familia elegible puede ocupar una vivienda pública bajo los términos del Contrato de Arrendamiento. El Contrato de Arrendamiento debe reunir todos los requisitos regulatorios promulgados por HUD y debe respetar las leyes y los códigos aplicables.

El término de vigencia del Contrato de Arrendamiento deberá ser por un período de doce (12) meses. El Contrato de Arrendamiento deberá renovarse por otro período de doce (12) meses, excepto cuando la familia no cumpla con el requisito de servicio comunitario u otra obligación dispuesta en el mismo.

Las normas de HUD requieren que la AVP inspeccione cada unidad de vivienda antes de su ocupación, al momento de que se desocupe y anualmente durante la ocupación. Así mismo, es posible que la AVP requiera inspecciones adicionales, de acuerdo con la política de la AVP. Esta parte contiene las políticas de la AVP que rigen las inspecciones, la notificación de ingreso a la unidad y los resultados de la inspección.

El Capítulo VIII consta de dos (2) partes:

Parte 1: Arrendamiento de la Vivienda

Parte 2: Inspecciones a la Vivienda

Parte 1: Arrendamiento de la Vivienda

8.1.1 Orientación sobre el Arrendamiento

Un representante de la AVP brindará la orientación sobre el arrendamiento de la vivienda a la familia elegible, después de que ésta acepte la unidad, pero antes de que la ocupe. Es necesario que el Jefe de Familia, el esposo o esposa y todos los miembros de la familia de dieciocho (18) años o más asistan a la orientación.

1. Temas a Tratar en la Orientación

Cuando las familias asistan a la orientación sobre el arrendamiento, se les brindará lo siguiente:

- a. Una copia del Contrato de Arrendamiento
- b. Una copia del Reglamento de Admisión y Ocupación de la AVP y cualquier otro reglamento relativo a aspectos de ocupación continuada y sus anexos, si los hubiera.

Los temas a discutirse son los siguientes:

- a. Revisión y explicación de las disposiciones del Contrato de Arrendamiento
- b. Mantenimiento de la unidad y órdenes de servicio

- c. Requisitos de presentación de informes de la AVP
- d. Explicación de los formularios de ocupación
- e. Requisitos del Servicio Comunitario
- f. Elección familiar de la Renta
- g. Cambio Mandatorio y traslados
- h. Acomodo Razonable

8.1.2 Firma del Contrato de Arrendamiento

1. El Jefe de Familia, el cónyuge y todos los demás miembros adultos de la vivienda deberán firmar el Contrato de Arrendamiento de vivienda pública antes de la admisión. La familia acudirá a la Oficina de Administración del proyecto para efectuar la firma del Contrato de Arrendamiento. Se le dará al Jefe de Familia una copia del Contrato de Arrendamiento firmado y la AVP conservará un original en el expediente de ocupación del residente.
2. Se mantendrá en el expediente de ocupación de la familia, la documentación firmada por el Acompañante, si la familia lo amerita, que establece que forma parte de la composición familiar en el Contrato de Arrendamiento y las condiciones establecidas para cualificar como Acompañante.

8.1.3 Modificaciones al Contrato de Arrendamiento

1. La familia tendrá treinta (30) días para aceptar cualquier modificación propuesta al Contrato de Arrendamiento. Si la familia no acepta la oferta del Contrato de Arrendamiento según sus modificaciones dentro del plazo de treinta (30) días, el Contrato de Arrendamiento será cancelado conforme a las políticas de la AVP.
2. Cuando la AVP modifique o revise sus Planes, Reglamentos, Políticas o el Contrato, la AVP emitirá una notificación en al menos un (1) periódico de circulación general, y en las Oficinas Administrativas de cada proyecto.
3. El Contrato de Arrendamiento se modificará de manera tal que refleje todos los cambios en la composición familiar.
4. Si, por cualquier motivo, cualquier miembro de la composición familiar deja de ocupar la unidad, se procederá a darle de baja del Contrato de Arrendamiento y el mismo se actualizará con un Complemento de Contrato, donde el jefe de familia firmará e indicará la fecha y la AVP deberá iniciar el cambio y poner la fecha del mismo.
5. Si la AVP acepta que un nuevo miembro familiar resida en la unidad, se incorporará al complemento el nombre de la persona y su fecha de nacimiento. El jefe de familia y la AVP iniciará el cambio y pondrá la fecha del mismo. Si el miembro familiar nuevo es un adulto, él/ella también deberá firmar, y poner la fecha en el complemento.

8.1.4 Pagos en Virtud del Contrato de Arrendamiento

1. Pagos de Renta

La renta es pagadera en la Oficina Administrativa del proyecto en donde reside la familia, el primer día de cada mes o en la fecha que establezca el Contrato de Arrendamiento. Si el primer día del mes es durante el fin de semana o en un día festivo, la renta es pagadera el primer día laborable, luego de estos.

Si cambia la renta de la familia, la AVP le notificará a la familia por escrito su nueva renta y su efectividad, enviando una "Notificación de Cambio de Renta" que será un documento adjunto al Contrato de Arrendamiento.

2. Pagos por Gastos de Servicios de Utilidades

Todos los pagos por los gastos de servicios de utilidades serán responsabilidad de los residentes. Las utilidades tienen que estar a nombre del Jefe de Familia. No se firmará ningún Contrato de Arrendamiento hasta tanto los servicios de utilidades estén activados a nombre del Jefe de Familia.

El incumplimiento en el pago de los gastos por servicios de utilidades que provoque la desconexión de los mismos, el uso inapropiado o fraudulento de los servicios y el no tener los servicios a nombre del Jefe de Familia constituye una violación al Contrato de Arrendamiento y son motivo para la cancelación de Contrato.

3. Gastos por Daños

En caso de que aplique, se les cobrará a las familias los gastos por daños acaecidos a la vivienda o las facilidades ocurridos por la acción del residente conforme al plan actual de la AVP. Las notificaciones de los costos por reparaciones debido a daños serán notificadas una vez se estimen los costos y cumplirán con los requisitos de las notificaciones de acciones adversas. Los pagos son exigibles y pagaderos a los quince (15) días calendario posteriores a su notificación. Si la familia solicita una Vista de apelación dentro del tiempo requerido, la AVP podría a su discreción, no tomar medidas por la falta de pago de los gastos hasta que finalice el proceso de la Vista. El incumplimiento en el pago de los daños constituye una violación al Contrato de Arrendamiento y es motivo de cancelación de Contrato.

Parte 2: Inspecciones a la Vivienda

8.2.1 Tipos de Inspecciones

1. Inspecciones Previas a la Ocupación

El Jefe de Familia deberá asistir a la inspección inicial y firmar el formulario de inspección.

2. Inspecciones al Momento de la Desalojo de la Vivienda

El Jefe de Familia deberá participar a la inspección de desalojo y firmar el formulario de inspección. Será responsable de cubrir los gastos en caso de daños a la vivienda que no sean el resultado del desgaste natural de la vivienda.

3. Inspecciones anuales

Conforme al Sistema de Evaluación de Viviendas Públicas (PHAS, por sus siglas en inglés), la AVP deberá inspeccionar anualmente todas las unidades ocupadas utilizando los Estándares Uniformes de Condiciones Físicas (UPCS, por sus siglas en inglés).

4. Inspecciones de control de calidad

Las inspecciones de supervisión de control de calidad serán realizadas conforme al Plan de Mantenimiento de la AVP.

5. Inspecciones especiales

La AVP puede realizar inspecciones especiales por cualquiera de los siguientes motivos:

- a. Orden y limpieza
- b. Condición de la unidad
- c. Sospecha de violación al Contrato de Arrendamiento
- d. Mantenimiento Preventivo
- e. Mantenimiento de Rutina
- f. Causa razonable para creer que existe una emergencia

6. Otras inspecciones

Se inspeccionarán los exteriores del edificio, los jardines, las áreas comunes y los sistemas de acuerdo con el Plan de Mantenimiento de la AVP.

8.2.2 Notificación y Programación de Inspecciones

1. Aviso de Inspección

a. Inspecciones sin Carácter de Emergencia

La AVP notificará al residente por escrito al menos cuarenta y ocho (48) horas antes de realizar una inspección sin carácter de emergencia.

Para las inspecciones anuales regulares, se le notificará por escrito a la familia de la inspección por lo menos dos (2) semanas antes para permitirle a la familia preparar la unidad para la inspección.

El ingreso a la vivienda para realizar reparaciones solicitadas por la familia no requerirá una notificación previa. Las reparaciones solicitadas por el residente suponen el permiso de la AVP para ingresar a la unidad.

b. Inspecciones de emergencia

La AVP podrá ingresar la unidad de vivienda en cualquier momento sin previa notificación cuando exista causa razonable para creer que hay una emergencia. Si al momento de la inspección de emergencia no se encuentra presente ningún

adulto en la vivienda, la AVP dejará la notificación por escrito estableciendo la fecha, hora y el propósito del ingreso antes de irse de la unidad de vivienda.

2. Programación de Inspecciones

Las inspecciones se realizarán durante el horario laborable. Si una familia necesita reprogramar una inspección, tiene que notificar a la AVP, como mínimo veinticuatro (24) horas antes de la inspección programada. La AVP reprogramará la inspección, como máximo una (1) vez, a menos que el residente tenga un motivo que justifique una (1) nueva reprogramación.

3. Asistencia en las Inspecciones

Excepto en inspecciones previas a la ocupación, no se requiere que el arrendatario esté presente en la inspección. El arrendatario puede asistir a la inspección si así lo desea.

8.2.3 Resultados de la Inspección

La AVP está obligada a mantener las unidades de vivienda y el proyecto en condiciones decentes, seguras y sanitarias y a realizar las reparaciones necesarias a las unidades de vivienda.

1. Reparaciones de Emergencia

Cuando las condiciones en la unidad atentan contra la vida, la salud o la seguridad, la AVP hará los arreglos necesarios para atender la situación y relocalizar la familia, en veinticuatro (24) horas.

Los defectos que atentan contra la vida, la salud o la seguridad incluyen, pero no se limitan, a los siguientes:

- a. Cualquier condición que ponga en peligro la seguridad de la vivienda
- b. Pérdidas considerables de agua, techo o piso que causen un peligro inminente de derrumbe.
- c. Pérdida de gas natural
- d. Cualquier problema o condición que pudiera resultar en una descarga eléctrica o incendio
- e. Servicios que no estén en funcionamiento, entre ellos, la falta de agua corriente caliente
- f. Condiciones que presenten la posibilidad inminente de lesión
- g. Obstáculos que impidan la entrada o salida segura de la unidad
- h. Ausencia de un baño en funcionamiento en la vivienda
- i. Detectores de humo que no funcionen

2. Reparaciones Sin Carácter de Emergencia

La AVP corregirá los defectos sanitarios y de seguridad que no atenten contra la vida dentro de quince (15) días laborables posteriores a la fecha de inspección. Si

la AVP no puede realizar las reparaciones dentro de ese período, debido a circunstancias fuera de su control, la AVP notificará a la familia la fecha estimada de para completar los trabajos. Ejemplos de circunstancias fuera del control de la AVP pueden ser que las piezas o los servicios requeridos no están disponibles y las condiciones climáticas, entre otros.

La familia debe permitir que la AVP acceda la unidad para hacer las reparaciones.

3. Daños Causados por los Residentes

Se le cobrará al residente los daños producidos a la unidad excluyendo el desgaste por el uso habitual de acuerdo con las políticas establecidas. Los daños excesivos o reiterados a la unidad, con excepción del desgaste por el uso habitual, serán considerados una violación al Contrato de Arrendamiento.

4. Limpieza y Orden

Los residentes cuyos hábitos de limpieza u orden impliquen un riesgo a la salud o a la seguridad sin carácter de emergencia, incentiven la plaga de insectos o roedores, o causan daños a la unidad incurren en una violación del Contrato de Arrendamiento. En estos casos, la AVP entrevistará al Jefe de familia para orientarle sobre las acciones que debe llevar a cabo para corregir la situación.

La AVP volverá a realizar otra inspección luego de treinta (30) días de haberse efectuado la entrevista de orientación descrita en el párrafo que antecede para confirmar que el arrendatario ha cumplido con los requisitos para solucionar el problema. Si el arrendatario no soluciona el problema o no autoriza que se vuelva a inspeccionar la vivienda, esto constituirá una violación del Contrato de Arrendamiento y la AVP iniciará el proceso para la cancelación del Contrato de Arrendamiento.

La notificación de violación del Contrato de Arrendamiento también será enviada al arrendatario que, intencionalmente, desactivan el detector de humo de la vivienda. Sólo se les dará una advertencia. Un segundo incidente tendrá como resultado la cancelación del Contrato de Arrendamiento.