

VIVIENDAS USDA-RD SOLAMENTE	ACUERDO PARA ALQUILAR O ARRENDAR USDA-RD	NÚMERO DE PERSONAS _____ DORMITORIOS _____ NÚMERO DE LA UNIDAD _____
-----------------------------------	--	--

SE SUSCRIBE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRIENDO el día _____ de _____ de _____ entre la Autoridad de la Viviendas Regional (*Regional Housing Authority*), de aquí en adelante llamada "Dueño" y _____, de aquí en adelante llamado "Arrendatario"; abarca cierta propiedad conocida como _____ Apartamento _____ Número _____, ubicada en el Centro de Viviendas Richland (*Richland Housing Center*), Ciudad de Yuba City, Condado de Sutter, Estado de California, de aquí en adelante llamada "Propiedad". ^{3560.156(c)(18)(ii)}

1. **EL DUEÑO:** de aquí en adelante alquila al Arrendatario, y el Arrendatario alquila del Dueño, la propiedad especificada arriba, bajo los términos y condiciones manifestadas aquí dentro. Los términos Dueño, Arrendador y Gerencia (Agente del Dueño) se usan intercambiamente en este Contrato.

2. **TÉRMINO:** El término de este Contrato empezará el día _____ de _____ de _____ y terminará el día _____ de _____ de _____. Al concluir el término inicial, el Acuerdo continuará en términos sucesivos de un año cada uno, a menos que sea terminado automáticamente según permite el párrafo 16 del presente Acuerdo. ^{3560.156(b)(2) 3560.156(b)(3)}

3. **MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR:** La ocupación de la morada bajo este contrato de arriendo se limita a el (los) ARRENDATARIO(S) nombrados arriba y los miembros siguientes de la unidad familiar. Si un ARRENDATARIO tiene **menos** que 18 años de edad, anote su fecha de nacimiento.

Name	Age	Name	Age
Name	Age	Name	Age
Name	Age	Name	Age
Name	Age	Name	Age

^{3560.156(c)(18)(i)}

4. **ALQUILER:**

A. El Dueño ha entrado en ciertos Acuerdos con el U.S.D.A., Desarrollo Rural (USDA-RD) que disponen que USDA-RD proveerá asistencia para que hayan alquileres de menos que el Alquiler Base disponibles a los Arrendatarios calificados. El pago del Alquiler del Arrendatario se calculará basándose en el Ingreso Total Anual del Arrendatario. Los reglamentos de USDA-RD definen los detalles sobre los Ingresos (incluidos y exentos), Deducciones de los Ingresos y el Método de Calcular el Alquiler. Las Cantidades de Alquiler Base se determinan conforme con los reglamentos del USDA-RD, y no se cambiarán sin aprobación anterior. De acuerdo con los reglamentos vigentes del USDA-RD, la Contribución Neta Mensual del Arrendatario (NTC) puede cambiar, basándose en cambios en el Estatus de Elegibilidad del Arrendatario, el cual incluye cambios en sus ingresos y la composición de los miembros de la unidad familiar.

B. La Contribución Neta Total del Arrendatario será \$_____ por mes, según se determina por el documento adjunto marcado que aplica: ALQUILER, SERVICIOS PÚBLICOS y VÍVERES correspondientes a la clase de subsidio al alquiler y/o vivienda (marque el artículo que aplica). 560.156(c)(18)(iii)

- USDA-Desarrollo Rural, Asistencia de Alquiler
 Alquiler Base/Alquiler a Precio del Mercado

C. El alquiler se vence y es pagadero el primer día de cada mes. El alquiler y demás cargos serán atrasados si no se pagan para el décimo día del mes. Aplicará un cargo por mora de \$10.00 se el alquiler no se paga para el décimo día del mes. Si se regresa un pago hecho por el Arrendatario por insuficiencia de fondos (NSF) o si el Arrendatario bloquea el pago, se cobrará una cuota adicional. La cantidad de la cuota es sujeta a cambio, y se fijará un aviso con el monto actual en la oficina de la Gerencia.

D. El Alquiler se paga en la oficina de la Gerencia, ubicada en 1455 Butte House Road, Yuba City, CA 95993 o en el lugar designado por la Gerencia en forma escrita entregada al Arrendatario en persona o por correo.

E. Si se firma el contrato de arriendo en un día que no sea el primero del mes, el ARRENDATARIO recibirá crédito por la parte del alquiler no ganada, el cual será aplicado al alquiler del mes en curso. A partir de entonces, el ARRENDATARIO será personalmente responsable por los pagos del alquiler por pagar.

F. En caso de la terminación del contrato de arriendo por el ARRENDATARIO como se manifiesta en la Sección 16 del presente contrato de arriendo, el alquiler pagado o adeudado será prorrateado para la fecha de vencimiento del período de aviso de treinta (30) días. Si el ARRENDATARIO **desocupa la propiedad sin previo aviso, se le cobrará treinta (30) días de renta** menos los días de ocupación al ser alquilada de nuevo. Los créditos o cobros del alquiler se basarán en un mes uniforme de treinta (30) días.

G. Si el ARRENDATARIO sea transferido de otra morada administrada por la GERENCIA, el pago de cualquier balance que queda del contrato de arriendo anterior será parte de la contraprestación del presente contrato de arriendo.

H. CLÁUSULA DE ESCALADA: El alquiler base aprobado por la USDA-RD para este complejo habitacional puede ser cambiado durante el término del contrato de arriendo, con la aprobación de la USDA-RD. Además, las contribuciones del arrendatario pueden ser cambiadas antes del vencimiento del contrato de arriendo si el cambio se debe a un cambio del estado de elegibilidad del arrendatario, manifestado en la información registrada en el formulario de certificación del arrendatario 3560-8, o por la falta del arrendatario de recertificar apropiadamente. 3560.156(c)(2)

5. **SERVICIOS:** Los Servicios y Servicios Públicos serán pagados por las partes según se indica abajo:

	Arrendatario	Dueño
Electricidad	X	
Gas	X	
Agua		X
Drenaje Sanitario		X
Basura		X
Refrigerador		X
Estufa		X

3560.156(e)(18)(iv)

El Arrendatario no desperdiciará los servicios suministrados por el Dueño, tampoco usará servicios o equipo para ningún propósito no autorizado. Basado en la Lista de Servicios Públicos arriba, una Desgravación por Servicios Públicos aprobada por la USDA-RD de \$_____ para una unidad de _____ recámaras será usada al determinar la contribución mensual del Arrendatario y el Pago de Asistencia de Alquiler. El Arrendatario tendrá que mantener los servicios públicos, como son de su responsabilidad, y pagar prontamente las cuentas de dichos servicios.

3560.156(e)(18)(v)

6. **DEPÓSITO DE GARANTÍA:** El Arrendatario se acuerda en pagar un depósito de garantía reembolsable de \$100 al Dueño al firmar el presente Acuerdo. Al terminar el Acuerdo, el depósito será reembolsado al Arrendatario dentro de 21 días, con la excepción de lo que el Dueño use para reembolsar los costos de reparar los daños que hayan, causados por el Arrendatario, los integrantes de su unidad familiar y sus invitados (con la excepción del desgaste normal), o alquiler o cualquier otro cargo que quede debiendo. El Dueño le dará al Arrendatario una lista enumerada que explica la retención del depósito de garantía que haya.

7. **USO Y CONSERVACIÓN DE LA PROPIEDAD:**

A. Sin el consentimiento por escrito de Dueño, el Arrendatario no reasignará el presente Acuerdo, tampoco dará alojamiento a compañeros de casa, inquilinos u otras personas no enumeradas en el Contrato de Arriendo y/o en el Formulario de Certificación de Arrendatario (Formulario 3560-8), tampoco permitirá el uso de la Propiedad para cualquier propósito que no sea el de una morada privada únicamente para el Arrendatario y su familia. Sin embargo, el Dueño reserva el derecho de pedir una declaración escrita de domicilio o comprobante de domicilio si se sospecha que un invitado es de hecho un ocupante no autorizado. Podría surgir tal sospecha cuando una o varias personas visitan repetidamente o visitan durante 14 o más días y/o noches continuas durante un período de 45 días sin permiso anterior por escrito de la Gerencia. Si el Arrendatario o persona en cuestión falta de proporcionar la información pedida para confirmar que tiene otro domicilio, o si los hechos forman evidencia suficiente de domicilio en el complejo de viviendas, la Gerencia puede considerar que dicha(s) persona(s) forma(n) parte de

los miembros del hogar, y podrá hacer cumplir cualquier párrafo infringido del contrato de arriendo y/o requerir recertificación. _____ 3560.156(c)(8), 3560.156(c)(18)(xiv)

Iniciales

NOTA: Los miembros adultos de la residencia tienen que entregar una solicitud rellena y reunir las calificaciones de residencia. La Gerencia reserva el derecho de rechazar los que piden agregarse a un hogar existente, basándose en los mismos criterios usados para todos los solicitantes, incluso el requisito de la USDA-RD que requiere que todos los Hogares de Labor Agrícola ganen \$5,753 de ingresos agrícolas en el estado de California cuando aplican.

B. El Arrendatario mantendrá la Propiedad limpia e higiénica, y cumplirá con todas las leyes y requisitos de salud, seguridad y políticas con respecto a la conservación de la propiedad alquilada. Si hay daño a la propiedad causado por algún acto o negligencia por parte del Arrendatario o sus invitados (aparte de desgaste normal), el Arrendatario puede efectuar reparaciones, después de aviso razonable del Dueño, el Dueño puede causar que se hagan las reparaciones y el Arrendatario será responsable de pagar al Dueño los gastos razonables incurridos así. Una falta continua de mantener apropiadamente o mantener condiciones seguras, limpias e higiénicas será motivo para terminar su tenencia.

C. Los autos tienen que ser estacionados solamente en las áreas de aparcamiento designadas por la Gerencia. Se prohíbe el estacionamiento de motocicletas, barcos, remolques, casas rodantes, o vehículos recreativos o comerciales en cualquier parte de la propiedad, a menos que sea autorizado por la Gerencia. La reparación de autos, con la excepción de cambiar una llanta desinflada u otros arreglos menores, no se permite en la propiedad. Los vehículos tienen que estar en buenas condiciones de funcionamiento mientras estén en la propiedad. Cualquier vehículo descompuesto, no registrado o no autorizado será retirado de la propiedad de la Autoridad a gasto del Arrendatario. Los arrendatarios estacionarán sus vehículos solamente en las áreas de aparcamiento designadas, evitarán de parquear en los caminos de entrada comunes, céspedes, aparcamientos de la gerencia, sitios designados para las personas discapacitadas (a menos que apliquen) y de impedir acceso a vehículos de emergencia y de los otros arrendatarios. El Arrendatario pedirá a sus invitados a que usen aparcamientos designados para invitados o que estacionen sus vehículos en la calle. La gerencia hará cumplir las reglas de estacionamiento por medio de acción legal apropiada.

D. Al arrendatario se le advierte que el uso, posesión, manufactura, venta o distribución de alguna sustancia ilícita mientras vive en el complejo de viviendas es un acto ilegal y constituye una violación sustancial del contrato de arriendo, y no se tolera en la propiedad. El reconocer o sufrir una condena por tales actividades por el Arrendatario, los miembros de su unidad familiar, o los invitados del Arrendatario constituirá incumplimiento con el presente contrato y el Arrendatario sería sujeto a desahucio PERMANENTE. **Al Arrendatario se le avisa que llevar, poseer o consumir bebidas alcohólicas en el césped, áreas recreativas o estacionamientos del complejo de viviendas es ilegal y motivo para desahucio.** _____

Iniciales

8. **ELEGIBILIDAD CONTINUA:** Se estipulan las condiciones y/o normas siguientes para determinar el alquiler y elegibilidad continua para ocupación.

A. El Arrendatario entiende que si los ingresos de su unidad familiar exceden los ingresos ajustados máximos permitidos en el condado, según USDA-RD los defina periódicamente, ya no sería elegible para vivir en este complejo habitacional, y se le requerirá desocupar su unidad.

B. El Arrendatario se acuerda que tendrá que notificar a la Gerencia inmediatamente cuando hay algún cambio en su estatus que podría afectar su elegibilidad. Esto incluye sus ingresos, ingresos de labor agrícola, ajustes a sus ingresos, bienes, cambios de los miembros o número de personas en su unidad familiar, y su estado de ciudadanía o estado de residencia. El Arrendatario entiende que su alquiler o beneficios pueden ser afectados como resultado de esa información. El Arrendatario entiende que faltar de reportar tales cambios puede resultar en la pérdida de beneficios que hubiera tenido el derecho de recibir, y resultará en acción correctiva por parte de la Gerencia si el Arrendatario recibió beneficios equivocadamente. El Arrendatario entiende que la acción correctiva que la Gerencia tiene que tomar incluye el inicio de exigencia de repago de los beneficios o subsidios de alquiler recibidos erróneamente. También puede incluir la iniciación de cancelación de asistencia de alquiler durante el resto del período de certificación del Arrendatario, expedición de un aviso de aumentar el alquiler mensual cobrado al Arrendatario de \$_____ por mes (Alquiler Base/Alquiler de Precios de Mercado), o iniciación de un aviso de terminación. _____ 3560.168 (c)(4), 3560.156 (c)(12)

Iniciales

C. El Arrendatario entiende y se acuerda que la certificación de ingresos es un requisito de ocupación, y el Arrendatario se acuerda en proveer prontamente las certificaciones y verificaciones de ingresos requeridas por el Dueño para permitir la determinación de su elegibilidad y, cuando aplique, la determinación de la Contribución Mensual del Arrendatario que se cobrará. Al Arrendatario se le notifica que el Sitio de Viviendas de Richland del USDA-RD es financiado por el USDA-RD, y que el USDA-RD tiene el derecho de verificar la información suministrada por el Arrendatario. 3560.156(c)(2) 3560.156(c)(5) 3560.156(c)(13)

D. La Gerencia tiene que hacer una determinación de elegibilidad (recertificación) al menos una vez al año, desde la fecha de la certificación anterior. Además, una recertificación puede ser necesaria debido a cambios en el estado del Arrendatario, conforme con lo manifestado en la sección 8-B arriba. La información que el Arrendatario tendrá el requisito de suministrar incluye, pero no es limitada a: (1) verificación de ingresos y bienes y (2) los nombres y edades de todos los miembros de su unidad familiar. 3560.156(c)(11), 3560.156(c)(13), 3560.156(c)(18)(vi)

E. En cualquier momento el Arrendatario puede pedir que se vuelva a calcular su alquiler, debido a algún cambio en el número de personas y/o los ingresos de su unidad familiar.

F. El Arrendatario se acuerda que si ya no reúne los requisitos de elegibilidad del conjunto de viviendas durante el término del contrato de arriendo, tendrá que desocupar la unidad dentro de 30 días o al concluir el término del contrato de arriendo, según el que ocurra más tarde. Si la GERENCIA encuentra que la fuente de ingresos del ARRENDATARIO ha cambiado de tal manera que ya no es elegible para seguir viviendo en una vivienda del USDA-RD, la GERENCIA determinará si el ARRENDATARIO sea un trabajador agrícola incapacitado o jubilado. 3560.156(c)(10)

1. Una familia que por lo demás sería ineligible para ocupación continua, por razón de la incapacitación de la persona principal y/o segunda que recibe los ingresos, podría ser elegible con tal que la persona que recibía los ingresos trabajaba principalmente en la agricultura inmediatamente antes de incapacitarse. El USDA-RD define “inmediatamente” como los cinco años antes de la incapacitación o seis de los últimos diez años antes de la incapacitación. El término “incapacitación”, como se usa en este contrato de arriendo, significa incapacitación total y permanente, según su definición en la Ley de Seguro Social, con sus eventuales modificaciones.

2. Una unidad familiar que se hace ineligible para ocupación continua por razón de la jubilación del receptor principal de ingresos y/o del receptor secundario de ingresos puede seguir elegible para ocupación continua con tal que, inmediatamente antes de jubilarse, el (los) receptor(es) de ingresos se dedicaba(n) principalmente al labor agrícola. El USDA-RD define “inmediatamente” como los últimos cinco años antes de jubilarse o seis de los últimos diez años antes de su jubilación. Para los fines del presente contrato de arriendo, la persona no se considera “jubilada” a menos que tenga al menos sesenta y dos (62) años de edad, y no recibe ingresos de fuentes no agrícolas que exceden los ingresos que recibe del Seguro Social y/o planes particulares de pensiones de jubilación.

G. Cualquier declaración falsa por parte del ARRENDATARIO sobre los hechos en los cuales se basa su elegibilidad de ocupación, o cualquier falta de revelar hechos que afectan su elegibilidad, o cualquier falta de reportar prontamente cambios en los ingresos de la familia, constituirá motivo para terminación de tenencia. Los ARRENDATARIOS están concientes que proporcionar información falsa puede resultar en acciones legales por parte del USDA-RD.
3560(c)(4)

H. Normas de Ocupación Óptima: Los arrendatarios tienen que calificar con el número siguiente de personas autorizadas en la unidad. 3560.155(e)

2 Recámaras - 2 a 4 personas

3 Recámaras - 4 a 6 personas

4 Recámaras - 6 a 8 personas

I. El arrendatario se acuerda que si la unidad se hace abarrotada o insuficientemente utilizada durante el término del contrato de arriendo, el Arrendatario tendrá que trasladarse a otra unidad de tamaño apropiado dentro de 30 días. Si un arrendatario posee una Carta de Derecho Prioritario (LOPE) otorgada conforme con 3560.655(d), y está alojado temporalmente en una unidad de tamaño incorrecto, el Arrendatario tendrá que trasladarse a una unidad de tamaño apropiado cuando la hay disponible. Si una familia sin miembro discapacitado ocupa una unidad con acceso facilitado, será sujeta a trasladarse dentro de 30 días cuando una unidad de tamaño adecuado se hace disponible cuando un solicitante o residente existente pide la unidad con acceso facilitado. 3560.156(e)(1) 3560.156(e)(7)

J. Un Arrendatario que a sabiendas o voluntariamente proporciona información falsa sobre los hechos en que se hacen las determinaciones de elegibilidad o alquiler puede ser sujeto a terminación de tenencia, y/o reembolso de los beneficios que no tenía derecho de recibir y/o una multa que no excede \$10,000, o prisión de no más que 5 años, o los dos. 3560.156(e)(4)

K. Cambios de alquiler (aparte de los por cambios de ingresos y/o composición de la unidad familiar) y/o aviso de inelegibilidad se harán vigentes 30 días después de la entrega del aviso escrito, o no más tarde que el primer día del mes que sigue el vencimiento de dicho aviso de 30 días.

L. El Arrendatario entiende que si él u otro miembro de su unidad familiar reciba beneficios de alquiler por los cuales no tiene derecho, debido a información incorrecta proporcionada por el Arrendatario o por otras personas por su parte, el Arrendatario tendrá que pagar restitución, y el Arrendatario se acuerda en pagar la cantidad de beneficios que no tenía el derecho de recibir. 3560.156(c)(4)

9. AUSENCIA DE OCUPACIÓN:

A. El Arrendatario se acuerda que notificará prontamente a la Administración de cualquier ausencia extendida, y si el Arrendatario no vive personalmente en la unidad durante **un período que excede 60 días consecutivos**, por razones que no sean de salud o emergencia, la contribución mensual del Arrendatario será aumentada a \$_____/por mes (Alquiler Base/A Precio del Mercado) durante el período de ausencia **que excede 60 días consecutivos**. Además, el Arrendatario entiende que si su Asistencia de Alquiler sea suspendida o asignada a otro arrendatario elegible, no se garantiza que todavía estará disponible cuando regresa. El Arrendatario entiende también que si sigue su ausencia, la Gerencia puede tomar los pasos apropiados para terminar su tenencia. _____ 3560.156(c)(18)(xiii)

Iniciales

B. El Arrendatario se acuerda en notificar a la Gerencia de cualquier ausencia extendida planeada de 2 semanas o más.

10. **DAÑOS:** El Dueño se acuerda en utilizar diligencias legales separadas para cobrar reclamos monetarios por daños, con la excepción de daños en el sentido de valor de alquiler u otros daños ocasionados por la retención ilegal de la propiedad. El Dueño se acuerda en aceptar pagos de alquiler sin tomar en cuenta otros cargos debidos al Dueño por parte del Arrendatario. El Arrendatario y el Dueño se acuerdan que el alcance de daños disponibles incluirá, pero no será limitado a, los específicamente previstos en el Artículo 1951.4 del Código Civil de California. 3560.156(c)(18)(ix)

11. INSPECCIÓN DE LA PROPIEDAD:

A. El Arrendatario reconoce que ha inspeccionado la propiedad completamente y cuidadosamente, tal como la propiedad personal contenida allí, y no ha habido ninguna declaración o representación hecha que no se encuentra manifestada aquí dentro sobre la condición en el pasado, presente o futuro de la propiedad o cualquier edificio del cual la propiedad es parte, sea por o por parte de la Administración. Por medio de tomar posesión bajo el presente, el Arrendatario reconoce que la Propiedad está lista para ocupación, y se encuentra en buenas y sanitarias condiciones, y por medio del presente renuncia cualquier reclamo o derecho sobre la condición o estado de la Propiedad o tal propiedad personal, con la excepción de lo anotado en el Formulario de Inspección de Entrada/Salida, del cual se le entregará una copia al Arrendatario al instalarse. Le han dado al Arrendatario la oportunidad de acompañar al

Gerente en la inspección de la Propiedad al instalarse, y ha ayudado a la Administración a rellenar el formulario. La firma del Arrendatario en el Formulario de Inspección (*Move In Inspection Form*) reconoce que el formulario indica precisamente la condición de la Propiedad. Cuando sale de la propiedad, el Arrendatario tendrá otra vez la oportunidad de acompañar al Gerente en la inspección de la Propiedad. La firma del Arrendatario en el Formulario de Inspección (*Move Out Form*) reconocerá que el formulario describe precisamente la condición de la Propiedad cuando sale, pero no que el Arrendatario esté de acuerdo con los cargos contra su depósito, si es que hayan. 3560.156(c)(18)(xii)

B. El Arrendatario se acuerda en entregar la Propiedad (incluso todas las llaves) a la Gerencia cuando termina su tenencia en las mismas condiciones buenas que cuando la recibió, con la excepción de desgaste normal.

C. El Dueño proveerá mantenimiento de la propiedad como sigue:

1. La propiedad y todo el equipo contenido en ella, tanto como las áreas comunes, instalaciones y equipo proveído para el uso y beneficio del Arrendatario, serán mantenidos en condiciones decentes, seguras y sanitarias. El Dueño responderá dentro de un período de tiempo razonable a las llamadas del Arrendatario pidiendo servicios consistentes con dicha obligación. Cuando aplique (como en los casos de edificios de varias unidades), dicho mantenimiento de las áreas comunes, instalaciones y equipo incluirá la limpieza y mantenimiento del terreno, céspedes y arbustos. El/los Arrendatario(s) puede(n) entablar una queja si el Dueño falta de proveer el mantenimiento debido (véase el Párrafo 17, Quejas). 3560.156(c)(18)(x)

2. El Dueño proveerá servicios de exterminación rutinarios como requieran las condiciones. Si se proveerá dicho servicio en un horario fijo, será como sigue: SERVICIOS PROVEÍDOS CADA VIERNES A PETICIÓN DEL ARRENDATARIO. _____

Iniciales

D. Si dentro de un período de tiempo razonable después de avisar a la Gerencia de deterioros que crean una morada intolerable que el Dueño debe reparar, el Arrendatario podrá hacer las reparaciones, con tal que el costo de la reparación no requiera un gasto que exceda un mes de alquiler de la propiedad, y podrá descontar el costo del Alquiler, o el Arrendatario podrá desocupar la Propiedad; en tal caso será exonerado de pago adicional de alquiler, o cumplimiento con otras condiciones. Este remedio no estará disponible al Arrendatario más de dos veces durante cualquier período de 12 meses. Para los fines de esta sección, si el Arrendatario actúa para hacer reparaciones y rebajar el costo del alquiler después de 30 días de dar el aviso, se supondrá que actuó después de un período de tiempo razonable.

12. **INSPECCIONES Y REPARACIONES:** Al recibir previo aviso escrito de la Gerencia, el Arrendatario permitirá que el Dueño, su agente, representantes de USDA-RD, o cualquier representante del tenedor de la hipoteca de la propiedad, entre a la propiedad con el fin de hacer inspecciones y reparaciones razonables. EXCEPCIÓN: El Dueño o su agente tendrá el derecho de entrar a la propiedad sin previo aviso si (1) El Arrendatario ha abandonado o entregado la propiedad, o (2) la Gerencia razonablemente cree que existe una emergencia que requiere su entrada. En caso de emergencia, la Gerencia tendrá que notificar prontamente al Arrendatario por escrito de la fecha, hora y propósito de tal entrada, y de la urgencia que la requirió. Aparte de

emergencias, se supondrá que **48 horas de previo aviso por escrito** será aviso razonable.

3560.156(c)(18)(xii)

13. **MANTENIMIENTO Y COSTOS POR REPARACIONES:** El Arrendatario pagará los costos de mantenimiento y reparaciones, con la excepción de desgaste normal, de acuerdo con la Lista de Cargos por Daños Causados por el Residente y Llamadas de Servicio de Mantenimiento mantenida por la GERENCIA. La Lista de Cargos por Daños Causados por el Residente y Llamadas de Mantenimiento según exista será incorporada por referencia en el presente Contrato de Arriendo. Hay copias de la Lista de Cargos por Daños Causados por el Residente y Llamadas de Servicio de Mantenimiento fijadas en las oficinas de la Gerencia, y el Arrendatario recibirá una copia al pedirla. Los costos de mantenimiento y reparaciones serán considerados iguales que el alquiler. La Gerencia tiene la opción de iniciar acción legal para cobrar costos no pagados o, conforme con el Párrafo 16, puede terminar la tenencia del Arrendatario por faltar de pagar repetidamente.

A. Si el ARRENDATARIO pide una visita de servicio por cualquier razón, los representantes de la GERENCIA pueden entrar sin mandar una notificación escrita al ARRENDATARIO.

B. En caso que el ARRENDATARIO y todos los adultos de la unidad familiar estén ausentes de la propiedad en el momento de entrar, la GERENCIA dejará una nota escrita indicando la fecha, hora y razón por la entrada.

14. **ALTERACIONES:** Sin la aprobación previa en forma escrita de la Gerencia, al Arrendatario no se le permite (1) pintar, empapelar o de otra manera redecorar o hacer alteraciones, ampliaciones o mejoras en o a la propiedad; (2) instalar un lavaplatos, unidad de aire acondicionado u otro equipo eléctrico; (3) colocar enseres fijos, rótulos o cercas en o alrededor de la propiedad; (4) cambiar o agregar cerraduras; (5) instalar algún aparato de recepción de televisión o radio. _____

Iniciales

15. **DISCRIMINACIÓN:** El Dueño no discriminará contra el Arrendatario en la provisión de servicios o en cualquier otra forma, por razones de raza, color, credo, religión, género, origen nacional, edad, estado civil o familiar, o incapacidad física o mental (El Arrendatario tiene que poseer la capacidad de entrar en un contrato legal). El complejo de viviendas es financiado por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (U.S.D.A.), Desarrollo Rural, y es sujeto al Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, el Título VIII de la Ley de Equidad de Vivienda, el Artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 y la Ley de Discriminación por Edad de 1973. Si tiene alguna queja, debe dirigirse a la Oficina de Derechos Civiles del Departamento de Agricultura a la dirección siguiente: *U.S. Department of Agriculture's Office of Civil Rights, Room 326-W, Whitten Building, 14th and Independence Avenue, SW., Washington DC 20250-9410* o llamar al (800) 795-3272 (voz) o (202) 720-6382 (TDD); o la Oficina de Igualdad de Vivienda y Oportunidades a la dirección siguiente: *Office of Fair Housing and Equal Opportunity, U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), Washington, DC 20410.* 3560.156(c)(6)

16. TERMINACIÓN DEL ACUERDO:

A. A menos que se termine conforme con las disposiciones contenidas aquí dentro, el contrato de arriendo será renovado automáticamente, agregando términos de 1 año cada vez. Se debe entregar un aviso de treinta (30) días de previo aviso de terminación al Dueño, sea personalmente o por correo a la oficina de la Gerencia en la propiedad. Durante el período de 30 días, el Arrendatario pagará el alquiler de antemano como se prevé aquí. Faltar de cumplir con las disposiciones expuestas en el presente contrato de arriendo resultará en diligencias de desahucio iniciadas por la Gerencia. 3560.156(b)(3), 3560.156(c)(18)

B. Se puede terminar la tenencia antes del vencimiento del contrato de arriendo sin que se considere la terminación un desahucio bajo las circunstancias siguientes:

1. Este contrato de arriendo terminará con el fallecimiento del Arrendatario, o si son esposos, de uno de ellos, a menos que los miembros de la familia sobrevivientes califiquen como obreros agrícolas. Si los miembros sobrevivientes no califican, tendrán que desocupar la unidad dentro de treinta (30) días de ser avisados que no son elegibles, o cuando se venza su contrato de arriendo, el que sea mayor, a menos que el USDA-RD otorgue una extensión temporal de tenencia.

2. Si el Arrendatario entrega un aviso escrito de no menos de treinta (30) días de su intención de terminar el contrato de arriendo al Dueño en la oficina del Dueño o la oficina del Gerente en la propiedad, o a alguna dirección diferente designada por el Dueño por escrito, citando "motivos suficientes", tales como trasladarse a otro lugar por razón de empleo, por pérdida de empleo, enfermedad severa, fallecimiento de su cónyuge, u otras razones obligatorias o de costumbre en la comunidad; o notificación del Dueño de su intención de pagar por adelantado. Por medio del presente, el Arrendatario se acuerda en desocupar la Propiedad no más tarde que la fecha especificada en dicho aviso.

3. Por abandono de la propiedad por parte del Arrendatario, con tal que el Dueño cumpla con las provisiones pertinentes del Código Civil de California para establecer dicho abandono.

4. Por el Dueño, cuando el Arrendatario ha suministrado información al Dueño que falta de establecer la elegibilidad financiera del Arrendatario a seguir en su unidad, con tal que el Dueño le entregue al Arrendatario aviso escrito de dicha terminación, conforme con las disposiciones pertinentes del Código Civil de California.

C. El Dueño o el Gerente del Complejo de Viviendas puede terminar o rehusar renovar cualquier tenencia solamente por un incumplimiento sustancial con el contrato de arriendo u otro motivo suficiente, tal como falta de elegibilidad del arrendatario, o conducta del Arrendatario que altera la habitabilidad del complejo de viviendas, o por presentar una amenaza directa a la salud o seguridad de cualquier persona o el derecho de cualquier Arrendatario de disfrutar tranquilamente la Propiedad y las instalaciones relacionadas, o comportamiento que resulte en daño físico sustancial que tenga un efecto financiero adverso en el complejo habitacional, o la

propiedad de otras personas, con la **EXCEPCIÓN** de cuando dicha amenaza podría ser eliminada por medio de la aplicación de una adaptación razonable.

1. INCUMPLIMIENTO SUSTANCIAL:

- a. Una o más violaciones sustanciales del Acuerdo,
- b. Morosidad crónica en el pago del alquiler:

(1) La morosidad crónica se define como la falta de pagar el alquiler u otros cargos pagaderos para el décimo día del mes durante tres meses seguidos, o faltar de pagar el alquiler u otros cargos para el décimo día del mes cuatro veces en un año civil o seis veces durante un periodo de dos años civiles consecutivos.

(2) Cuando la Gerencia determina que un Arrendatario tiene su cuenta atrasada crónicamente, según la definición bajo el Artículo 16.C.1b.1, la Gerencia le mandará una carta de advertencia para avisarle de esa determinación, y que un incidente adicional de faltar de pagar el alquiler u otros cargos para el 10º del mes constituirá motivo suficiente para terminación del contrato de arriendo.

(3) Si el Arrendatario no ha pagado o hecho arreglos para pagar su alquiler atrasado para la fecha de vencimiento del aviso de pagar o desocupar, el caso será mandado al Abogado de la Gerencia para que inicie una Acción de Retención Ilegal de Inmueble. Después de entablar la acción, la Gerencia tendrá la opción de parar la acción solamente si se pagan los honorarios y costos del abogado y más del 50% (cincuenta por ciento) del total debido o un mes de alquiler, y firma un acuerdo para pagar el balance.

c. Reconocimiento de o condena por: usar, intento de usar, posesión, manufactura, venta, distribución o cualquier otra participación ilegal con una sustancia ilícita; o cualquier otra actividad ilegal, sea por el Arrendatario o Miembro de su Unidad Familiar, invitado o visitante; esto incluye llevar, poseer o consumir bebidas alcohólicas en el césped, áreas recreativas, o aparcamientos del complejo habitacional. Dicha actividad es la que:

(1) Se lleva a cabo por el Arrendatario o alguien bajo su control;

(2) Es permitida por un miembro de la unidad familiar, visitante, o invitado, como resultado de la falta del Arrendatario de tomar pasos para prevenir o controlar la actividad ilegal o sacar el Miembro de la Unidad Familiar, visitante, o invitado que comete la actividad ilegal.

2. MOTIVO SUFICIENTE puede incluir, pero no será limitado a:

a. Permitir un adulto no incluido en este contrato de arriendo a hacerse miembro del hogar sin autorización escrita de la Gerencia, en cualquier momento durante el término de este contrato de arriendo;

b. Falseamiento intencional de cualquier hecho, o faltar intencionalmente de declarar cualquier hecho que podría afectar la elegibilidad del Arrendatario, o elegibilidad continua para vivir en el complejo de viviendas;

c. Falta seria o repetida de:

(1) Mantener limpia y sanitaria la parte de la Propiedad que el Arrendatario ocupa y usa, según la condición de la Propiedad permita;

(2) De deshacerse de todos los desechos y basura de su morada de manera limpia y sanitaria;

(3) De usar y operar apropiadamente todos los ensures eléctricos, de gas y plomería, y de mantenerlos tan limpios y sanitarios como permita su condición, y mantener los servicios públicos que tiene bajo su obligación;

(4) De ocupar la Propiedad como la residencia del Arrendatario, utilizando las respectivas partes de la misma para vivir, dormir, cocinar o comer según diseñadas o planeadas para tales actividades.

d. Interferir seriamente o repetidamente con los derechos de los otros arrendatarios de ejercer sus derechos como residentes del complejo de viviendas, o ha interferido con su derecho de disfrutar tranquilamente la Propiedad.

e. Alterar la habitabilidad del complejo habitacional por medio de amenazar la salud y seguridad de otras personas.

f. Cualquier acción prohibida por ley estatal o local.

g. Permitir a cualquier persona en la propiedad voluntariamente o sin sentido a destruir, disfigurar, dañar, alterar o remover cualquier parte de alguna estructura, morada, instalación, equipo o aditamentos a los mismos, o que ha cometido personalmente alguno de esos actos.

h. Infracciones menores repetidas del contrato de arriendo que alteran la habitabilidad y armonía del complejo de viviendas por medio de afectar adversamente la salud y seguridad de cualquier persona, o el derecho de cualquier arrendatario de disfrutar tranquilamente la propiedad arrendada y el relacionado complejo de viviendas, o que tengan un efecto financiero adverso en el complejo de viviendas.

i. La Gerencia tiene que basar su decisión en datos objetivos actuales, no alguna suposición que un arrendatario podría presentar un peligro o amenaza a otras personas o propiedad.

j. No puede considerar conducta como motivo suficiente a menos que la Gerencia le haya dado al Arrendatario aviso anterior que la conducta resultará en motivo para terminar su tenencia. 3560.156(c)(18)(xvii)

D. AVISO DE VIOLACIÓN DEL CONTRATO DE ARRIENDO:

1. El aviso de Intención de Terminar Tenencia será manejado conforme con los términos del Acuerdo. Los arrendatarios recibirán aviso anterior de desalojo conforme con la ley estatal o local. El aviso tiene que:

3560.156(c)(18)(xvi)

a. Incluir el nombre del Arrendatario, la dirección de la propiedad y la firma de la parte que da el aviso, o la firma de su representante autorizado.

b. Referir a las provisiones pertinentes del contrato de arriendo y/o documentos adjuntos incorporados al mismo.

c. Manifestar las violaciones con suficiente información que describe la naturaleza y frecuencia del problema con suficiente especificidad para que el Arrendatario pudiera entender y

corregir el problema. En los casos en que la terminación propuesta de tenencia es por la falta del Arrendatario de pagar el alquiler o precio de ocupación, un aviso que manifiesta el total de dólares del balance debido en la cuenta de alquiler o precio de ocupación y la fecha del cálculo satisfará los requisitos.

d. Indicará que se espera que el Arrendatario corriera la violación del contrato de arriendo para una fecha especificada.

e. Indicará que el Arrendatario puede reunirse informalmente con la Gerencia para tratar de resolver la violación mencionada antes de la fecha de acción correctiva especificada en el aviso.

f. Avisar al Arrendatario que si no ha corregido las violaciones indicadas para la fecha especificada, o si se queda en la unidad arrendada en la fecha especificada de terminación, el Dueño podrá intentar hacer cumplir el contrato de arriendo por medio de la iniciación de una acción legal; en aquél entonces el Arrendatario podría presentar una defensa.

g. Incluir la ubicación de la oficina y las horas laborales normales durante las cuales el Arrendatario (o su abogado) puede repasar el expediente del Arrendatario y sacar copias de la información contenida para ayudar la defensa del Arrendatario.

2. El aviso se efectuará por medio de: (1) entregar en persona una copia al Arrendatario (2) por medio de dejar una copia del aviso con una persona de edad y discreción razonable presente en la residencia del Arrendatario y enviar una copia del aviso por correo al Arrendatario a su residencia o (3) si no hay nadie en la residencia del Arrendatario, por medio de fijar una copia del aviso al Arrendatario en su residencia en la propiedad y enviarle una copia por correo, con timbre postal apropiado, dirigida al Arrendatario a su domicilio en el complejo habitacional. Las clases de avisos incluyen:

a. Un aviso de treinta (30) días de terminación de tenencia por motivo suficiente será entregado al Arrendatario por medio de entrega personal o correo certificado. Tal aviso indicará las razones específicas por el desahucio, con referencia a las cláusulas presuntamente contravenidas, y avisará al Arrendatario de su derecho de responder al aviso dentro de diez (10) días de recibir el aviso por medio de presentar la queja que tenga personalmente, verbalmente o por escrito, conforme con CFR Parte 3560.160 de Instrucción 7 del RD; o responder al aviso y tener una audiencia sobre su queja, si es elegible, por medio de entregar una petición de audiencia por escrito dentro de diez (10) días de recibir el resumen de la reunión informal llevada a cabo como resultado a la respuesta del Arrendatario a dicho aviso.

b. Un aviso de tres (3) días de terminación por no pagar el alquiler se hará en la forma, y conforme con el tiempo requerido por la ley de California.

17. QUEJAS: El Dueño y el Arrendatario se acuerdan que cualquier queja o apelación del Arrendatario referente a las acciones, falta de acción o alguna decisión de la Gerencia será resuelta de acuerdo con lo dispuesto en el Procedimiento de Quejas y Apelaciones de los Arrendatarios de Desarrollo Rural (*Rural Development Tenant Grievance and Appeals Procedure*) Instrucciones RD 7 CFR 3560.160 (hay una copia fijada en la oficina de la Gerencia, disponible para la inspección del Arrendatario, y incluida como anexo al presente contrato de arriendo). 3560.156(c)(18)(xix)

18. TRANSFERENCIA DEL CONTRATO DE ARRIENDO: El Arrendatario entiende que si el complejo habitacional se vendiera a un comprador aprobado por Desarrollo Rural, este acuerdo será transferido al dueño nuevo. 3560.156(c)(18)(xv)

19. PAGO POR ADELANTADO POR PARTE DEL DUEÑO: En caso de pago por adelantado del préstamo de Desarrollo Rural, el presente contrato de arriendo será respetado hasta su fecha de vencimiento o la fecha del pago por adelantado, lo que ocurra más tarde, con tal que el Dueño haya cumplido con los procedimientos apropiados de notificación y pago por adelantado contenidos en 7 CFR 3560.653-3560.654. No se aumentará ninguna contribución al alquiler por parte del Arrendatario durante el término del contrato de arriendo por razón del pago por adelantado.

20. SUSPENSIÓN OR CANCELACIÓN DE SUBSIDIOS FEDERALES POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO POR PARTE DEL PRESTATARIO: Si algún subsidio federal pagado a los Dueños por parte de los Arrendatarios sea suspendido o cancelado por algún incumplimiento monetario o no monetario por parte del Dueño, el pago monetario hecho por el Arrendatario al Dueño (o, cuando aplique, el pago monetario recibido por el Arrendatario del Dueño) no cambiará de lo que hubiera sido requerido si el subsidio hubiera seguido en vigencia. 3560.156 (c)(3)

21. TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRIENDO EN CASO DE DESASTRE: El Dueño no será responsable si, por incendio u otro desastre, la propiedad se hace inhabitable. En tal caso, el contrato de arriendo será terminado automáticamente, a menos que sea posible reparar o rehabilitar el edificio dentro de 120 días. 3560.156(c)(18)(xviii)

22. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRIENDO: Este Acuerdo puede ser modificado por medio de entregar un aviso apropiado al Arrendatario junto con el ofrecimiento de un contrato de arriendo modificado y/o un anexo que revisa el contrato de arriendo existente. Se requiere un aviso escrito con treinta (30) días de anticipación. El Arrendatario tiene el derecho de apelar cualquier modificación al contrato de arriendo, conforme con el Procedimiento de Apelaciones y Quejas de los Arrendatarios de Desarrollo Rural (véase el párrafo 17, Quejas), si la modificación resultará en la negación, rebaja sustancial o terminación de beneficios recibidos. 3560.156(b)(6)

23. ABANDONO DE LA UNIDAD Y PROPIEDAD PERSONAL: En caso de la ausencia del Arrendatario del departamento por catorce (14) días consecutivos y en mora con el pago del alquiler durante dicho período de tiempo, se considerará que el departamento ha sido abandonado por el Arrendatario. Toda la propiedad del Arrendatario que haya dejado en el departamento o los edificios después de la terminación del presente Acuerdo, o la terminación del derecho de posesión del Arrendatario por cualquier razón, podrá ser manejada, sacada o desechada por el Dueño conforme con la ley del estado. El Dueño no será responsable de ninguna manera por propiedad que el Arrendatario ha dejado en el departamento o el edificio. El Arrendatario pagará al Dueño, a petición, todos los gastos incurridos en tal disposición, incluso un costo razonable por almacenamiento.

La tenencia de la unidad familiar del Arrendatario todavía existe durante el tiempo que las posesiones del Arrendatario queden en la unidad aun cuando la Unidad Familiar del Arrendatario ha dejado de ocupar personalmente, con la intención de desocupar y dejar el complejo de

viviendas, hasta cuando las posesiones personales hayan sido sacadas, sea voluntariamente o por medios legales, sujeto a las disposiciones de la ley local o estatal. 3560.156(c)(9)

24. AVISOS: Todos los avisos requeridos por este Acuerdo se harán por escrito y serán entregados en persona o mandados por correo prepago como sigue:

Al Arrendatario: A la unidad alquilada en la Propiedad.

Al Dueño: A la oficina en la propiedad, ubicada en 1455 Butte House Rd, Yuba City, CA 95993.

3560.156(b)(5), 3560.156(c)(18)(xvii)

25. DEMANDAS/COSTAS LEGALES: En caso de alguna acción legal para hacer cumplir las disposiciones de este contrato de arriendo, a la parte vencedora se le concederán costas del tribunal y honorarios razonables de abogados, además de cualquier otra compensación.

A. Honorarios de Abogados: El Arrendatario consiente en pagar los honorarios razonables de abogados otorgados por el Tribunal, en caso de la necesidad de acción legal para desalojar el Arrendatario o hacer cumplir los Términos y Condiciones del Contrato de Arriendo por parte de la Gerencia, incluso acción para recuperar los costos de reparar o limpiar la propiedad después de cuando sale el Arrendatario, CON TAL QUE EL ARRENDATARIO NO PREVALEZCA EN LA ACCIÓN LEGAL.

1. El Arrendatario se acuerda que cualquier acuerdo celebrado conforme con el Artículo 16.C.1b.3. será una enmienda al contrato de arriendo, y se cobrarán los costos y honorarios de los abogados, conforme con el Artículo 16.C.1b.3 y no pagados en el momento de cualquier acción será considerados como alquiler adicional.

26. RENUNCIA DE CONDICIONES DEL ACUERDO: Alguna falta del Dueño de insistir en cumplimiento estricto con los términos, convenios, acuerdos y condiciones contenidas aquí dentro, o alguno de ellos, no constituirá ni se considerará alguna renuncia o abandono del derecho de hacer valer tal término, convenio, acuerdo o condición a partir de entonces, y continuarán en plena vigencia y efecto.

27. LEY DE MEGAN: Aviso: En conformidad del Artículo 290.46 del Código Penal, hay información sobre delincuentes sexuales registrados especificados está disponible al público por medio de un sitio web del Departamento de Justicia en www.meganslaw.ca.gov. Esa información incluirá la dirección del delincuente o su ciudad de residencia y código postal; esto depende en su historia penal.

28. REGLAS DE OCUPACIÓN: Las Reglas de Ocupación se fijan al presente y se hacen parte del Acuerdo, y el Arrendatario se acuerda en cumplir con cada una y todas las reglas, tanto como las enmiendas que se hagan relativos a dicho documento, de las cuales el Arrendatario será debidamente notificado por escrito según dispone el Párrafo 22 del Acuerdo.

29. RECIBO DEL ACUERDO FIRMADO Y DOCUMENTOS ANEXOS AL ACUERDO (si aplica): Por medio de asentar su firma al presente, el Arrendatario reconoce haber recibido una copia ejecutada del Acuerdo. Por medio de inicializar, el Arrendatario reconoce (1) que ha recibido una copia del anexo mencionado, lo ha leído y que entiende los documentos, y (2) que los anexos son incorporados en el Acuerdo como si estuvieran reproducidos en su totalidad.

3560.156(c)(18)(xxi)

Iniciales del Arrendatario:

- a. _____ **Copia del Contrato de Arriendo (Inglés Español)**
- b. _____ **Reglas de Ocupación**
- c. _____ **Certificación de Ingresos de Agricultura**
- d. _____ **Anexo RH-45(c) Asistencia de Arriendo**
- e. _____ **Certificación del Arrendatario 3560-8**
- f. _____ **USDA/RD Labor Agrícola – Violación de Drogas**
- g. _____ **Anexo de Moho y Mildíu**
- h. _____ **Anexo al Contrato de Arriendo de USDA-RD sobre Antenas Parabólicas**
- i. _____ **3560.160 Procedimiento de Quejas del Arrendatario**
- j. _____ **Normas de Ocupación/Acuerdo de Trasladarse**
- k. _____ **Aviso de la Proposición 65**
- l. _____ **Anexo sobre el Asbestos**
- m. _____ **Formulario sobre Pintura a Base de Plomo/Libreta**
- n. _____ **Notificación de Pesticida**
- o. _____ **Matrícula de Vehículos**
- p. _____ **Normas de Limpieza**
- q. _____ **Lista de Cargos por Daños Causados por el Residente**
- r. _____ **Formulario de Inspección Al Entrar/Salir**
- s. _____ **Otro: _____**

En fe de lo cual, las partes han ejecutado el presente Acuerdo en la fecha anotada abajo.

ARRENDADOR (DUEÑO): _____ FECHA: _____

ARRENDATARIO: _____ FECHA: _____

COARRENDATARIO: _____ FECHA: _____

COARRENDATARIO: _____ FECHA: _____

COARRENDATARIO: _____ FECHA: _____

