



PROVIDENCE HOUSING AUTHORITY

100 Broad Street
Providence, RI 02903
(401) 751-6400



DWELLING LEASE

Development No. 01

A. PARTIES AND DWELLING UNIT

The parties to this AGREEMENT are the Housing Authority of the City of Providence, Rhode Island, (PHA) hereafter referred to as **PHA**, and:

Name:

Date of Birth:

1. Head of Household:

And

2. Co-Head of Household:

referred to jointly and severally as **TENANT**. The PHA agrees to lease to the Tenant dwelling unit number 0001- located at Providence, RI 02908.

B. LENGTH OF TIME (TERM)

The initial term of this lease shall be for one year beginning on _____ and shall be automatically renewed for successive terms for 12 months after the first one year period unless terminated in accordance with Section O or P of this Lease, or in accordance with the laws of the State of Rhode Island.

C. PERSONS TO RESIDE IN HOUSEHOLD

NAME

DATE OF BIRTH

SSN

- 1
- 2
- 3
- 4.
- 5.

D. AMOUNT AND DUE DATE OF RENTAL PAYMENTS

- 1. **Monthly Payments:** Income Based or Flat Rent of \$0.00 per month, less the utility allowance (if applicable) of \$ equals Tenant Payment per month of \$0.00. This amount will be due and payable in advance by the first working day of the month. (Any changes in the amount of the monthly rent due to a change in family composition or income will be made in writing as an amendment to this lease.)
- 2. **Bi-Monthly Payments:** When requested, and for good cause, PHA will accept payments on a bi-monthly basis. Such payments will be \$ which is due and payable in advance by the first working day of the month and \$ which is due and payable in advance by the 16th calendar day of the month. If this method is approved, Tenant and PHA must sign here:

I hereby request a bi-monthly payment schedule: The requested rent agreement is accepted:

Tenant

PHA

Tenant

- 3. **Changing Schedule of Payment:** A change in payment schedule may be only made by a written addendum to this Lease, signed by both Tenant and PHA. Any changes shall be effective for rent due in the month following the month in which the change is requested.
- 4. **Method of Payment:** Payments are to be made by using the mailers and/or any other payment mechanism the PHA may institute and which are provided to all Tenants. However, if for any reason a Tenant does not have a mailer or access to other payment mechanism(s) he/she is still responsible for making the rent payment on time. Under no circumstances will cash be accepted for any payment.
- 5. **Rental Agreements:** When requested, and only for good cause, PHA may accept a rent agreement in lieu of rent.

E. SECURITY DEPOSIT

A security deposit of \$0.00 shall be paid to PHA by check or money order before the Tenant occupies a PHA dwelling unit.

PHA shall, within the time limit prescribed by Rhode Island State Law, return such deposit to the Tenant or furnish an itemized statement defining the reasons for the withholding of the deposit or any portion thereof. PHA may apply against such deposit any unpaid accrued rent and physical damages to the premises.

F. UTILITIES ARE TO BE FURNISHED BY THE METHOD(S) CHECKED BELOW

1. **Gas and Electricity:**

Tenant shall supply the:

electricity

gas

The Tenant shall be responsible for turning on and maintaining the service(s) under the Tenant's name. This will be verified by PHA. The Tenant agrees not to allow neighbor(s) or anyone else to share the utilities. PHA agrees to give a monthly utility allowance of \$__ for electricity and \$ for gas for a total of \$.

This amount will be subtracted from the Rent (as defined in Section D1 of this lease). The Tenant will be responsible for direct payment to the utility company. If the utility allowance exceeds the Total Tenant Payment the family is entitled to a utility reimbursement for the amount in excess.

PHA shall supply without additional charge:

electricity

heat

hot water **water**

(In accordance with the standards set forth within the Housing Code of the City of Providence, Rhode Island.)

PHA agrees to furnish electricity in accordance with the following schedule:

The current utility rate is \$_____ per KWH. This "current rate" will be determined by an annual utility review. Any amount consumed in excess of the KWH Monthly Allowance will be billed and paid by the Tenant at the current rate as determined by the annual utility review.

2. **Appliances:**

Air Conditioner Surcharge: Tenants who are not entitled to a utility reimbursement will be charged for each installed air conditioner according to the current Air Conditioner Policy. The surcharge applies to Tenants who do not pay their own utilities and is based on the current utility rates and subject to change. The rates will be paid during June, July, August, and September of each year. Please refer to the PHA Website for the Air Conditioner Policy or request a copy from the management office.

PHA shall also supply a stove and refrigerator.

Tenants may supply and use heating units, air conditioning units, freezers, clothes dryers, and other similar appliances only with the prior written approval of PHA.

3. **Utility Consumption:**

The utility allowance schedule is based on utility consumption of major appliances such as heating furnace, hot water heater, range and refrigerator. The electricity allowance also includes consumption for minor electric appliances such as toasters and can openers. This schedule is posted at the PHA Office.

G. DAMAGE AND REPAIR

Tenant agrees to refrain from, and cause his/her family, dependents, or invited household guest to refrain from destroying, defacing, damaging, or removing any part of the premises or dwelling except for normal wear and tear. **Tenant agrees to pay reasonable charges for repair of intentional, accidental or negligent damage to the leased premises caused by Tenant, his/her family, dependents or guests.** Tenants shall be charged for services performed by PHA because of Tenants' failure to adequately maintain the grounds on which the unit is located. Such charges shall be billed to the Tenant and a copy of such charges given to the Tenant. The cost shall be determined by a schedule of charges as posted in the PHA Office. Tenants may review the charges and the work order at the PHA Office. These charges shall be due in thirty (30) days.

H. LATE CHARGES AND PENALTIES

1. Vacating the Apartment:

a. During Year One of the Lease: If the Tenant vacates the apartment for any reason, he/she must pay rent for the 60 days after Tenant provides notice or until the apartment is re-rented, whichever is sooner. The Tenant must also pay for apartment reconditioning costs including cleaning and painting.

b. After Year One of the Lease: Tenant must provide to PHA a 30-Day Notice that Tenant is vacating the apartment. If this notice is not given, Tenant must pay rent for the 30 days after providing notice or until the apartment is re-rented, whichever is sooner.

2. Charges for Late Payments and Returned Checks: If the Tenant does not pay the full amount of rent shown in Section D-1 by the end of the 15th day of the month, PHA will assess a fee of \$10.00 on the 16th day of the month. PHA may terminate this Lease for failure to pay charges, for non-payment of rent, as well as for continuous late payment (more than three (3) times in any six (6) consecutive month period.) PHA may collect a fee of \$10.00 each time a check is not honored for payment.

I. REDETERMINATION OF RENT, DWELLING SIZE, AND ELIGIBILITY

1. Redetermination: At any time during the rental period, at least once a year for all Tenants, PHA will make a re-determination of rent, unless the family has opted to pay a Flat Rent. If the Flat Rent is chosen, the family will be recertified every three years. Dwelling size and eligibility will be reviewed annually. Tenant agrees to furnish accurate information and sign authorization forms to allow PHA to verify family income, composition and employment in order to determine whether the rent should be changed, whether the dwelling is still appropriate for Tenant's needs and whether the Tenant is still eligible for low-income housing. This determination will be made in accordance with Federal Regulations and the PHA Admissions and Continuing Occupancy Plan (ACOP) which is available on the PHA website or by request at the management office. Rent, as fixed in Section D-1 of this Lease or as adjusted pursuant to the above, will remain in effect for periods between regular rent determinations unless during such period:

- a) **Rent Decrease:** Tenant can show a change in his/her circumstances (such as a decline in income) which would justify a re-determination of rent. A downward adjustment in rent shall become effective immediately.
- b) **Rent Increase:** It is determined that Tenant's circumstances have changed so as to justify an increase in rent. Such adjustments in rent shall become effective the first of the month following a thirty (30) day notification period.

- c. **Misrepresentation:** It is found that Tenant or other resident has misrepresented the facts to PHA on which the rent or family size is based; said misrepresentation will result in the **termination of tenancy** or retroactive rental payments, or both. Increase in rent resulting from misrepresentation will become effective immediately, and a formal notice will be sent to the Tenant.
- d. **Failure to Provide Information:** Failure to furnish information requested by PHA shall result in termination of tenancy. The Tenant may request a meeting with PHA to discuss any change in rent resulting from the re-determination process. If the Tenant requests such a meeting, PHA agrees to meet with the Tenant and discuss how the Tenant's rent was computed.
- e. **Third-Party Verification:** All Tenants and residents 18 years old and over will be required to sign authorization forms to allow PHA to verify information from third parties.
- f. **Notification of Changes:** Tenant shall notify PHA within ten (10) days of any changes in the total family income or composition.

2. **Dwelling Size:** For Tenant-requested transfers, Tenant may elect to not move so long as Tenant notifies PHA in writing within ten (10) calendar days from when PHA notifies Tenant of the transfer in order for Tenant to rescind its request. In the case of all PHA-requested transfers, Tenant shall be required to move into the dwelling unit made available by the PHA. Tenant shall ensure that all personal items are removed, the refrigerator and stove and floors are broom swept clean. Tenant shall be given 7 days time in which to move following delivery of a transfer notice. Failure to move within 7 days will result in a penalty charge of \$10.00 per day for each day until the final vacate inspection is complete and keys have been accepted by PHA. In cases where moves by professional moving companies cannot be scheduled within the 7 days, an additional 7 days may be granted with written documentation from the mover. For PHA-requested transfers/moves, if Tenant refuses to move, PHA may terminate the lease.

J. TENANTS RIGHT TO USE & OCCUPANCY

- 1. **Guests and Visitors:** The Tenant shall have the right to exclusive use and occupancy of the leased premises which shall include reasonable rights of the Tenant's guests or visitors. Prior written consent of PHA is required to care for foster children or to have a live-in-aide care for a member of the Tenant's family. **Prior written permission from PHA is required for all overnight guests or visitors who are staying three (3) days or more. Guest(s) shall not exceed fourteen (14) cumulative calendar days during any 12-month period. Guest(s) may not stay with Tenant more than seven (7) consecutive days at any time. Violation of this provision is grounds for Termination of this Lease.** Although a live-in aide or a foster child are not considered a permanent family member, these limitations do not apply to a live-in aide or foster child that PHA has approved to reside in the unit.
- 2. **Accommodations for Disabilities:** The Tenant may at any time during the residency, request reasonable accommodations for the disability/disabilities of a household member, including reasonable accommodations so that the Tenant can meet lease requirements or other requirements of residency. Upon submission of proper medical documentation and with the written consent of the Authority, a live-in aide may reside with the Tenant. Said consent shall not be unreasonably withheld. Live-in aide is defined as a person who resides with an elderly or handicapped person and who:

- a) Is determined to be essential to the care and well being of the person;
- b) Is not obligated for the support of the person; and
- c) Would not be living in the unit except to provide the necessary supporting services.

For purposes of this lease, a live-in aide shall not be considered a household member and shall be subject to rules and requirements pertaining to guests. A live in aide also will not have residual family member rights to the unit.

3. **Business Activities:** The tenant with prior written approval from PHA may use the unit for legal profit-making activities. The business activity must not prevent the family from living in the unit, and/or it must not disturb any neighbors' peaceful enjoyment of their premises.

K. PHA OBLIGATIONS

Maintenance:

1. To maintain the premises in decent, safe and sanitary condition.
2. To comply with requirements of applicable building codes, housing codes and HUD regulations materially affecting health and safety.
3. To make necessary repairs to premises in a timely manner.
4. To maintain common areas, not otherwise assigned to the Tenant for maintenance and upkeep in a clean and safe condition;
5. To maintain in good, safe working order and condition electrical, plumbing, sanitary, heating, ventilating, and other facilities and appliances, including elevators, supplied or required to be supplied by the Authority.
6. To change the lock in a unit upon unit turnover.

Facilities:

7. To provide and maintain appropriate receptacles and facilities (except containers for the exclusive use of an individual Tenant family) for the deposit of ashes, garbage, rubbish and other waste removed from the premises by the Tenant in accordance with the Tenant's obligations outlined in this Lease.
8. To supply running water, reasonable amounts of hot water and reasonable amounts of heat at appropriate times of the year (according to the local law), except where the building that includes the dwelling unit is not required by law to be equipped for that purpose, or where heat and hot water is generated by an installation within the exclusive control of the Tenant and supplied by direct utility connection.

Communication:

9. To notify the Tenant of the specific grounds for any proposed adverse actions by the PHA (such as proposed lease termination, imposition of charges for maintenance and repair, excess utility consumption, etc.).

L. TENANT OBLIGATIONS*

Maintenance and safety:

1. Tenant shall not store inflammable or a large quantity of combustible material that would create a fire hazard, as defined by local fire regulators.
2. Tenant shall not smoke any substance - cigarette, cigar, etc. - in the unit or inside the building. Tenant must only smoke permitted substances outdoors in specifically Designated Smoking Areas, per the PHA's Smoke Free Housing Policy.
3. Tenant shall notify PHA promptly of known needs for repairs or maintenance or of any infestation of rodents, vermin or insects in the apartment.
4. Tenant shall keep the premises and such other areas as may be assigned to him/her for his/her exclusive use in a clean and safe condition. This includes but is not limited to Tenant complying with all applicable building and housing codes materially affecting health and safety.
5. **Trash Disposal:** Tenant shall dispose of all **ashes, garbage, rubbish, and other waste** from the premises in a sanitary and safe manner. Tenants in high-rise buildings shall only dispose of garbage and other waste by placing it in sealed appropriate garbage bags in the trash chutes (or dumpsters in the case of large trash items). Tenants in family developments shall dispose of garbage and other waste in the dumpster found on the grounds.
6. Tenant shall be responsible for taking care, including regular cleaning, of all equipment in the apartment including the stove, refrigerator, and bathroom facilities.
7. Tenant shall keep the apartment in such clean condition as to avoid roaches, mice and other pests. Tenant shall keep the apartment, especially kitchen and dining areas, in clean and sanitary condition to prevent health or sanitation problems from arising.
8. Tenant shall not leave papers, cans, and other debris on the grounds.
9. Tenant shall keep sidewalks and parking areas assigned for the Tenant's exclusive use clear of snow and ice. (*See Snow Removal Policy, available on the PHA Website or you may request a copy from the management office.*)
10. Tenant shall maintain the yard, basement, and driveways, where applicable, free of debris.
11. Tenant shall act, and cause household members and/or guests to act, in a manner that will not disturb other residents' right to the peaceful enjoyment of their accommodations and will be conducive to maintaining the premises in a decent, safe and sanitary condition.
12. Tenant shall comply with all reasonable rules, regulations, and/or policies promulgated by PHA.

Preservation of property:

13. Tenant shall not, and shall cause **his/her household and guests** to not destroy, deface, damage, or remove any part of the premises.
14. Tenant and household shall use only in a reasonable manner all electrical, plumbing, sanitary, heating, ventilating, air conditioning and other facilities and appurtenances including elevators.
15. Tenant shall pay **reasonable charges for the repair of damages**, other than those caused by normal wear and tear, to the leased premises, facilities or common areas caused by the Tenant, his/her household or guests.
16. Tenant shall not **alter the premises**. This includes, but is not limited to: Tenant shall not install alarm systems, ceiling fans, paint the walls or ceilings, change light fixtures and/or locks. Repair and restoration charges for these items will be at the cost of the Tenant.

Rules and policies:

17. Tenant shall not **assign** the Lease or sublet the premises to anyone.

Tenant shall not provide accommodations for **boarders or lodgers**, unless Tenant has prior written permission as specified in Section J-1 of this Dwelling Lease.

18. Tenant shall use the premises solely as a **private dwelling** for the Tenant and the Tenant's household as identified in the Lease, and not to use or permit its use for any other purpose, except with written approval as specified in Section J-3 of this Dwelling Lease.

19. Tenant and household members eighteen (18) years of age and older shall sign authorization forms to allow PHA to verify information from third parties.

20. Tenant shall notify PHA within ten (10) days of any change in the total family income or family composition.

21. Tenant shall not, for any reason, use the following on the premises / on PHA property: fire pits, bounce houses, slip-and-slides, trampolines and/or pools.

22. Tenant shall abide by necessary and reasonable regulations promulgated by the PHA for the benefit and well-being of the dwelling and the Tenants, which regulations shall be posted on the PHA website and available in the PHA office and incorporated by reference in this Lease. Tenant shall comply with all obligations imposed upon Tenants by applicable provisions of building and housing codes materially affecting health and safety.

23. Tenant shall not keep nor permit waterbeds or any other water-filled furniture on the premises, without prior written consent from PHA.

24. **PHA Pet Policy:** Tenant shall not keep any dog, cat or other pet in the apartment or allow their guests to bring any pet to the dwelling, without the prior written approval of PHA as specified in the PHA Pet Policy which is available on the PHA Website or you may request a copy from the management office.

25. Tenant shall not install additional or different **locks** or gates on any doors or windows.

26. Tenant shall notify PHA of **any extended absence** from the premises in excess of 7 days prior to leaving housing development.

27. Tenant shall not tamper with or alter temperature control thermostats or other heating equipment, except under normal operations.

28. Tenant shall not – for any reason - connect extension cords from one unit to another unit. Tenant shall also make sure to follow all safety protocols, including not plugging large appliances into extension cords.

29. **Parking, Auto Registration and Repairs:** Tenant, household and guests shall park vehicles in designated paved parking areas only – No Parking on the lawn. Autos shall not be parked on the premises unless properly registered and affixed with a PHA parking sticker. No major **auto repairs** shall be made on the premises. Any vehicle parked improperly, unregistered or, inoperable will be towed away at the owner's expense. Tenant shall remove all vehicles to permit PHA to snowplow or perform needed work in driveways and parking areas when necessary.

a. When Tenant leaves the state or country for more than one (1) day, Tenant must leave a car key with a family member or someone on premises so Tenant's vehicle may be moved if needed, especially for emergency purposes. Violation by Tenant of this provision is grounds for Termination of this Lease.

b. PHA shall make reasonable attempts to contact Tenant's household to move Tenant's vehicle. If PHA needs to tow Tenant's vehicle for any reason, towing and any storage costs shall be at Tenant's expense.

30. Tenant shall dry clothes only in such areas designated as drying areas - clothes should not be hung inside the Apartment to dry, with the exception of *small* personal items. Do not place any clothing or other items over the windowsills or balconies/porches.
31. At such times that the PHA deems necessary, Tenant must participate in the PHA sponsored Community Living programs as required.
32. A Tenant without disabilities who is housed in a unit with special features built in to assist a disabled and/or elderly person must transfer to a unit without such features should a Tenant with disabilities and/or elderly person need the unit.

Conduct and Criminal Activity:

33. The Tenant, any member of the household, a guest, or another person under the Tenant's control, shall not engage in:
 - a. any criminal activity, on or near PHA premises that threatens the health, safety, or right to peaceful enjoyment of the PHA 's premises by other Tenants and or employees or;
 - b. any drug related criminal activity on or off such premises;
 - c. the creation or maintenance of a serious threat to the health and safety of other tenants, PHA employees, or any other person, including but not limited to verbal or physical assault.

The PHA receives criminal conviction records from the National Crime Information Center, the Police Department or any other Law Enforcement Agency for Adult applicants and tenants.

Additional Scattered Site requirements:

Maintenance:

34. Tenant shall maintain proper grounds maintenance for the area(s) surrounding the unit. This includes: trash disposal; snow removal; watering the lawn(s), shrubbery, and/or tree(s); minor gardening (if wanted); and raking leaves.
35. Scattered Site Tenants shall place all garbage and waste from the apartment into containers provided by the PHA and place garbage on the sidewalk as specified by the City or State Ordinance. A copy of the trash collection schedule is posted on the PHA website. Tenant shall comply with City of Providence regulations regarding trash and its removal. If Tenant violates any City requirement, Tenant shall pay applicable fine(s) to the City.

Utilities:

36. Tenant shall ensure that all utilities (gas/electric) are placed in an adult household member's name upon move-in.
37. Tenant shall inform PHA immediately when Tenant is notified of utility shut-off (due to Tenant's non-payment, for example) by the utility company. Tenant shall be held responsible for all costs due to damages caused by failing to give proper notification.
38. Tenant shall move out or be transferred at Tenant's own expense for non-payment of utilities for the dwelling unit.

Rules:

39. Tenant shall not block or cover any air vent located in the basement of the unit. Tenant shall pay for any damage caused as a result of doing so.
40. Tenant shall refrain from tampering with the Emergency Shut Off switch located in the basement, unless an actual emergency exists with the furnace. **In the case of any emergency, Tenant must contact the Facilities PHA Department immediately (401-421-3325).**

41. Tenant shall not use or permit on PHA premises: swimming pools, slip & slides, trampolines, bounce houses, and/or fire pits.
42. Tenant shall not enter or use any attic space under any circumstances.
43. Tenant shall not use basement for any purpose except for the storage of nonhazardous and noncombustible materials, and to use washers and dryers.

***Exceptions:**

By contacting the PHA Office, written proof of exceptions to some of the rules and obligations listed above may be made for Tenants who require reasonable accommodations related to their disability.

M. DEFECTS HAZARDOUS TO LIFE, HEALTH OR SAFETY

If the premises are damaged to the extent that conditions are hazardous to life, health or safety:

1. The Tenant shall immediately notify the PHA Office of the damage.
2. The PHA shall be responsible for the repair of the unit within a reasonable time. If the damage was caused by the Tenant, Tenant's household or guest, the reasonable cost of the repairs must be paid by the Tenant.
1. The PHA shall offer comparable alternative accommodations, if available, in an emergency and in circumstances where necessary repairs cannot be made within a reasonable time and the Tenant's apartment has become unfit for habitation. If the Authority determines that loss occurred through the fault or negligence of Tenant, member of Tenant's household, or guest, the cost of such loss and temporary relocation shall be paid by the Tenant.
2. Provisions shall be made for the abatement of rent in proportion to the seriousness of the damage and loss in value as a dwelling if repairs are not made in accordance with Paragraph 2 of this section or alternative accommodations are not provided in accordance with Paragraph 3 of this section except that no abatement of rent shall occur if the Tenant rejects the alternative accommodation, or if the damage was caused by the Tenant, Tenant's household or guests.
3. Repairs under Section 2 will be performed within 72 hours, provided parts and equipment are available.

N. INSPECTION

1. **Initial Inspection:** The PHA and the Tenant or Tenant's representative shall be obligated to inspect the premises prior to Tenant occupying the unit. The PHA will furnish the Tenant with a written statement of the condition of the premises, the dwelling unit, and the equipment provided with the unit. The statement shall be signed by the PHA and the Tenant and a copy of the statement shall be retained by The PHA in the Tenant's folder. The PHA shall be further obligated to inspect the unit at the time the Tenant vacates the unit and to furnish the Tenant with a statement of any charges to be made in accordance with this Dwelling Lease. Provision shall be made for the Tenant's participation in the latter inspection, unless the Tenant vacates without notice to The PHA.
2. **Routine Inspections:** The PHA shall be permitted to enter the dwelling unit during reasonable hours for the purpose of performing routine inspections and maintenance, for making improvements or repairs, or to show the premises for re-leasing. (The re-leasing provision applies only after Tenant has given notice to vacate.)

A written statement specifying the purpose of the PHA's entry delivered to the Tenant's premises at least two days (48 hours) before such entry shall be considered advance notification.

If the Tenant and all adult members of the Tenant's household are absent from the premises at the time of PHA's entry, the PHA shall leave in the premises a written statement specifying the date, time and purpose of entry.

3. **Emergency Entrance:** PHA may enter the premises at any time without advance notification when there is a reasonable cause to believe that an emergency exists.
4. **Final Inspection:** When a Tenant vacates, the PHA will inspect the dwelling unit immediately. Within 20 days of the date the Tenant vacates **and** provides a forwarding address, the PHA will give the Tenant a written statement of the charges, if any, to be deducted from the security deposit for damages for which the Tenant is responsible. The Tenant or Tenant's representative is encouraged to be present for the inspection. The PHA shall notify the Tenant of the time and date of final inspection. The Tenant shall give the PHA a forwarding address.

O. LEGAL NOTICE

1. Any notice required by this Lease will be sufficient if delivered in writing to Tenant personally, or to an adult member of Tenant's family residing in the dwelling unit, or if sent by first-class mail properly addressed to Tenant, postage prepaid.
2. Notice to the PHA shall be in writing, hand delivered or mailed to the Tenant's property management office or to the PHA central office at 100 Broad Street, Providence, RI 02903.

P. TERMINATION OF TENANCY

Termination by Tenant:

1. This Lease may be terminated by the Tenant at any time after the first year by giving 30 days written notice in the manner specified in Section O of this Lease. Tenant shall leave the dwelling unit and appliances in as good condition as they were upon occupancy, reasonable wear and tear excepted, return keys to the PHA Office when the Tenant vacates, and provide to PHA an accurate written Forwarding Address.
2. If the Tenant vacates the apartment at any time for any reason, the Tenant will be responsible for applicable rent and any actual damages incurred to the unit that are beyond normal wear and tear. As stated in section H-1: *During Year One of this Lease*, if Tenant vacates unit for any reason he/she must pay rent for the 60 days after Tenant provides notice or until the unit is re-rented, whichever is sooner. Tenant must also pay for unit reconditioning costs including cleaning and painting. *After Year One of this Lease:* Tenant must provide to PHA a 30-day notice that Tenant is vacating the unit. If this 30-day notice is not given, Tenant must pay rent for the 30 days after Tenant provides notice or until the unit is re-rented, whichever is sooner.
3. Tenants who vacate without giving proper written notice, causing damage beyond wear and tear, or owing a rent balance, must pay in full any arrearages to be considered for admission to Public Housing Programs.

Termination by PHA:

4. This Lease may be terminated by the PHA at any time by giving written notice as set forth in this Section not less than thirty (30) days prior to termination, except that for Termination for Nonpayment of Rent, the length of notice required shall be fourteen (14) days and then a five (5)-day demand notice. Tenants will have such rights to cure as granted by Federal and R.I. State law.
5. If eviction proceedings are instituted, Tenant shall pay reasonable court costs if the PHA prevails.

6. The PHA may terminate the lease for any lawful reason, including but not limited to Tenant violating any of the Tenant Obligations listed in this Dwelling Lease and/or:

Initials Box

- a. Per RIGL 34-18-24(9) the following is non-curable: Tenant shall not use any part of the premises or any public property adjacent thereto for the manufacture, sale, or delivery of a controlled substance. Tenant shall not possess on the premises or any public property adjacent thereto with the intent to manufacture, sell, or deliver a controlled substance classified in Schedule I or Schedule II of RI law Chapter 28 of Title 21 or produce methamphetamine. Any such involvement by a household member, guest, or another person under the Tenant's control will not be tolerated by the Providence Housing Authority; such activity is cause for Termination of the Lease.
- b. Per RIGL 34-18-24 (8) the following is non-curable: Tenant must not use any part of the premises in a manner that would constitute the maintaining of a narcotics nuisance under R.I. law (RIGL) 21-28-4.06, defined as the unlawful sale, use, or keeping of a controlled substance.
- c. Per RIGL 34-18-24(10) the following is non-curable: Tenant shall refrain from any crime of violence on the premises or on any public property adjacent to the premises. A "crime of violence" means and includes any of the following crimes or an attempt to commit any of the following crimes: murder, manslaughter, arson, rape, sexual assault, mayhem, kidnapping, assault with a dangerous weapon, assault or battery involving grave bodily injury, or a felony assault with intent to commit any offense.
- d. Drug-related criminal activity engaged in on or off PHA premises by Tenant, a member of Tenant's household or guest, or any such activity engaged in on PHA premises by any other person under Tenant's control is reason for the PHA to Terminate this Dwelling Lease.
- e. PHA may Terminate this Dwelling Lease if PHA determines that a household member is illegally using a drug or that a pattern of illegal use of a drug interferes with the health, safety, or right to peaceful enjoyment of the premises by other residents.
- f. PHA may Terminate this Dwelling Lease for any criminal activity by Tenant, household or guest that threatens the health, safety or right to peaceful enjoyment of the premises of other residents (including PHA employee(s) residing on the premises) or of persons residing in the immediate vicinity of the premises.
- g. PHA may Terminate this Dwelling Lease if PHA determines that a household member has engaged in abuse of alcohol or a pattern of abuse of alcohol that threatens the health, safety, or right to peaceful enjoyment of the premises by other residents.
- h. PHA may Terminate this Dwelling Lease if PHA determines that a household member has furnished false or misleading information about illegal drug use, alcohol abuse, or rehabilitation of illegal drug user(s) or alcohol abuser(s).
- i. Tenant and guest(s) shall not at any time violate the PHA Weapons Policy, which is available upon request and on the PHA website. Violation of the PHA Weapons Policy is grounds for PHA to Terminate this Lease.
- j. Over Income Status – as stated in the PHA Policy available on the PHA Website or you may request a copy from the management office.
- k. Nonpayment of Rent;
- l. Failure to comply with any PHA Policy;
- m. Serious or repeated interference with the rights of another Tenant and/or Employee;
- n. Serious or repeated damage to the apartment or common areas;
- o. Creation of physical hazards;
- p. Creation or maintenance of a serious threat to the health or safety of other Tenants and Employees;
- q. Illegal use of the premises;
- r. Failure to maintain the premises and the dwelling unit in decent, safe and sanitary condition.

- s. Tenant's refusal to move for any PHA required transfer;
- t. Violation by the Tenant of any of the terms, conditions, provisions, or covenants of this Lease;
- u. Habitual late payments (more than 3 within a 6-month period);
- v. Non-payment of utility bills in a timely fashion.
- w. Fleeing to avoid prosecution, custody, or confinement after conviction of a felony.
- x. Other good cause(s).

7. Non-renewal of the Lease by the PHA: Community Service Rule

If any family member is not in compliance with the Community Service requirement the PHA will enter into an agreement with the family member and head of household. The family member must make up the deficient hours over the next 12-month period. If at the next re-exam, the member is still not in compliance, the PHA will not renew the lease and the entire family will have to vacate, unless the non-compliant member agrees to move out of the unit and that noncompliant member is not the Head of Household. If the Head of Household is the noncompliant member and no other household member is eligible to be the Head of Household the entire family shall vacate. The family may use the PHA's Grievance Procedure to protest the lease termination.

Q. GRIEVANCE PROCEDURE

All grievances or appeals arising under this Lease shall be processed and resolved pursuant to the PHA's Grievance Procedure. The Grievance Procedure is available at each development office or on the PHA website.

R. CHANGES

Modification of this Lease shall only be made in writing, signed and dated by PHA and Tenant. This Dwelling Lease shall be binding on all members of the Tenant's family and shall have the same force and effect as though signed by each individually.

IN WITNESS WHEREOF, the parties have executed this lease agreement this day of , 2022 in Providence, Rhode Island.

Providence Housing Authority

Tenant (Head of Household)

Authorized Representative

Tenant (Co-Head of Household)



AUTORIDAD DE VIVIENDA DE PROVIDENCE

100 Broad Street
Providence, RI 02903
(401) 751-6400



ARRENDAMIENTO PARA USO DE VIVIENDA

N.º de desarrollo: 01

A. PARTES Y UNIDAD DE VIVIENDA

Las partes de este ACUERDO son la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Providence, Rhode Island (PHA, por sus siglas en inglés), en adelante, denominada **PHA**, y:

Nombre:

Fecha de nacimiento:

1. Jefe de familia:

Y

2. Cojefe de familia:

a quienes se hace referencia conjuntamente como **INQUILINO**. La PHA acuerda arrendar al Inquilino la unidad de vivienda número 0001- ubicada en Providence, RI 02908.

B. PLAZO DE TIEMPO (TÉRMINO)

El plazo inicial de este arrendamiento será de un año y comenzará el día _____, y se renovará automáticamente en plazos sucesivos durante 12 meses después del primer período de un año, a menos que se finalice de acuerdo con la Sección O o P de este Arrendamiento, o de acuerdo con las leyes del Estado de Rhode Island.

C. PERSONAS QUE RESIDIRÁN EN LA VIVIENDA

NOMBRE
SEGURO SOCIAL

FECHA DE NACIMIENTO

NÚMERO DE

1

2

3

4

D. MONTO Y FECHA DE VENCIMIENTO DE LOS PAGOS DE LA RENTA

1. **Pagos mensuales:** Ingreso base o Renta fija de **\$0,00** por mes, menos el subsidio de servicios públicos (si corresponde) de \$, lo que equivale a un Pago del Inquilino por mes de **\$0,00**. Este monto será exigible y pagadero por adelantado el primer día hábil del mes. (Todo cambio en el monto de la renta mensual debido a un cambio en la composición familiar o los ingresos se realizará por escrito como una enmienda a este arrendamiento).
2. **Pagos bimensuales:** Cuando así se solicite, y por una buena causa, la PHA aceptará pagos bimensuales. Dichos pagos serán de \$, exigibles y pagaderos por adelantado el primer día hábil del mes, y de \$, exigibles y pagaderos por adelantado el día calendario número 16 del mes. Si se aprueba este método, el Inquilino y la PHA deben firmar aquí:

Por el presente, solicito un cronograma de pago bimensual: Se acepta el acuerdo de renta solicitado:

Inquilino

PHA

Inquilino

3. **Cambio del cronograma de pago:** Un cambio en el cronograma de pago se puede hacer solo mediante un apéndice escrito a esta Arrendamiento, firmado tanto por el Inquilino como por la PHA. Todos los cambios entrarán en vigencia para la renta que corresponde al mes posterior al que se solicita el cambio.
4. **Método de pago:** Los pagos deberán realizarse utilizando los correos o cualquier otro mecanismo de pago que la PHA pueda establecer y que se proporcione a todos los Inquilinos. Sin embargo, si por alguna razón un Inquilino no tiene un correo o acceso a otro mecanismo de pago, todavía sigue siendo responsable de realizar el pago de la renta a tiempo. En ningún caso se aceptará dinero en efectivo para ningún pago.
5. **Acuerdos de renta:** Cuando así se solicite, y solo por una buena causa, la PHA puede aceptar un acuerdo de renta en lugar de la renta.

E. DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Se pagará a la PHA un depósito de seguridad de **\$0,00** mediante cheque o giro postal antes de que el Inquilino ocupe una unidad de vivienda de la PHA.

Dentro del límite de tiempo prescripto por la Ley del Estado de Rhode Island, la PHA devolverá dicho depósito al Inquilino o proporcionará una declaración detallada donde se establezcan las razones para la retención del depósito o de cualquier parte de este. La PHA puede aplicar contra dicho depósito cualquier renta acumulada impaga o cualquier monto por daños físicos a las instalaciones.

F. LOS SERVICIOS PÚBLICOS SE DEBERÁN SUMINISTRAR MEDIANTE EL O LOS MÉTODO(S) MARCADOS(S) MÁS ADELANTE

1. **Gas y electricidad:**

El **Inquilino** suministrará:

electricidad

gas

El Inquilino será responsable de activar y mantener los servicios a nombre del Inquilino. Esto será verificado por la PHA. El Inquilino acuerda no permitir que los vecinos ni ninguna otra persona compartan los servicios públicos. La PHA está de acuerdo en proporcionar un subsidio mensual de servicios públicos de \$__ para electricidad y de \$ para gas por un total de \$. Este monto se restará de la Renta (tal como se define en la Sección D1 de este arrendamiento). El Inquilino será responsable del pago directo a la compañía de servicios públicos. Si el subsidio de servicios públicos excede el Pago total del Inquilino, la familia tiene derecho a un reembolso del servicio público por el monto en exceso.

La **PHA** suministrará sin costo adicional:

electricidad

calefacción

agua caliente

agua

(De acuerdo con los estándares establecidos dentro del Código de Vivienda de la Ciudad de Providence, Rhode Island).

La **PHA** está de acuerdo en suministrar electricidad de acuerdo con el siguiente cronograma:

La tarifa de servicio público actual es de \$_____ por kilovatio-hora. Esta "tarifa actual" se determinará mediante una revisión anual de servicios públicos. Toda cantidad consumida que supere el Subsidio mensual de kilovatio-hora será facturada y deberá ser pagada por el Inquilino a la tarifa actual tal como lo determina la revisión anual de servicios públicos.

2. **Aparatos electrodomésticos:**

Recargo por aire acondicionado: A los Inquilinos que no tienen derecho a un reembolso de servicios públicos se les cobrará por cada aire acondicionado instalado de acuerdo con la Política actual de aire acondicionado. El recargo se aplica a los Inquilinos que no pagan sus propios servicios públicos y se basa en las tarifas actuales de servicios públicos y está sujeto a cambio. Las tarifas se pagarán durante junio, julio, agosto y septiembre de cada año. Consulte el sitio web de la PHA para ver la Política de aire acondicionado o solicite una copia a la oficina administrativa.

La PHA suministrará además una cocina y un refrigerador.

Los Inquilinos pueden suministrar y usar las unidades de calefacción y de aire acondicionado, los congeladores, las secadoras de ropa y otros aparatos electrodomésticos similares solo con aprobación escrita previa de la PHA.

3. **Consumo de los servicios públicos:**

El cronograma de subsidio de servicios públicos se basa en el consumo de los servicios públicos de aparatos electrodomésticos grandes como una caldera, un calentador de agua caliente, una

cocina económica y un refrigerador. El subsidio de electricidad además incluye el consumo de aparatos electrodomésticos eléctricos pequeños como tostadoras y abrelatas. Este cronograma se publica en la Oficina de la PHA.

G. DAÑO Y REPARACIÓN

El Inquilino acuerda abstenerse y hacer que su familia, sus dependientes o los invitados de la familia se abstengan de destruir, pintarrapear, dañar o quitar cualquier parte de las instalaciones o de la vivienda, excepto por uso y desgaste normal. **El Inquilino acuerda pagar los costos razonables de reparación por daño intencional, accidental o negligente a las instalaciones arrendadas causado por el Inquilino, su familia, sus dependientes o sus invitados.** Los Inquilinos deberán pagar los servicios realizados por la PHA debido a que el Inquilino no haya mantenido adecuadamente los suelos donde se ubica la unidad. Dichos costos se facturarán al Inquilino y se entregará una copia de estos al Inquilino. El costo se determinará mediante un cronograma de costos tal como se publica en la Oficina de la PHA. Los Inquilinos pueden revisar los costos y la orden de trabajo en la Oficina de la PHA. Estos costos serán exigibles en treinta (30) días.

H. CARGOS POR MORA Y MULTAS

1. Desocupar el apartamento:

a. Durante el primer año del arrendamiento: Si el Inquilino desocupa el apartamento por cualquier razón, debe pagar la renta correspondiente a los 60 días posteriores al aviso del Inquilino o hasta que el apartamento se vuelva a arrendar, lo que ocurra primero. El Inquilino además debe pagar los costos de reacondicionamiento del apartamento, incluidos limpieza y pintura.

b. Después del primer año del arrendamiento: El Inquilino debe dar aviso de 30 días a la PHA de que desocupará el apartamento. Si no se da este aviso, el Inquilino debe pagar la renta correspondiente a los 30 días posteriores al aviso o hasta que el apartamento se vuelva a arrendar, lo que ocurra primero.

2. **Cargos por pagos atrasados y cheques rechazados:** Si el Inquilino no paga el monto total de la renta que se indica en la Sección D-1 para el final del día 15 del mes, la PHA cobrará un arancel de \$10,00 el día 16 del mes. La PHA puede rescindir este Arrendamiento por la falta de pago de los cargos y la falta de pago de la renta, así como también por pagos atrasados continuos (más de tres (3) veces en cualquier período de seis (6) meses consecutivos). La PHA puede cobrar un arancel de \$10,00 cada vez que no se acepte un cheque para el pago.

I. NUEVA DETERMINACIÓN DE LA RENTA, TAMAÑO DE LA VIVIENDA Y ELEGIBILIDAD

1. **Nueva determinación:** En cualquier momento durante el período de renta, al menos una vez al año para todos los Inquilinos, la PHA realizará una nueva determinación de renta, a menos que la familia haya optado por pagar una Renta fija. Si se elige la Renta fija, la familia se recertificará cada tres años. El tamaño de la vivienda y la elegibilidad se revisará anualmente. El Inquilino acuerda brindar información precisa y firmar formularios de autorización para permitir a la PHA verificar el ingreso familiar, la composición y el empleo, y así determinar si se debe cambiar la

renta, si la vivienda todavía es apropiada para las necesidades del Inquilino y si el Inquilino todavía cumple con los requisitos para la vivienda para personas de bajos ingresos. Esta determinación se realizará de acuerdo con las Regulaciones Federales y con el Plan de Admisiones e Inquilinato Ininterrumpido (ACOP, por sus siglas en inglés) de la PHA que está disponible en el sitio web de la PHA o a pedido en la oficina de administración. La renta, tal como se fijó en la Sección D-1 de este Arrendamiento o tal como se ajustó conforme a lo antes mencionado, seguirá vigente durante los períodos entre las determinaciones regulares de la renta, a menos que ocurra lo siguiente:

- a) **Disminución de la renta:** El Inquilino puede mostrar un cambio en sus circunstancias (como una disminución en los ingresos) que justificaría una nueva determinación de la renta. Un ajuste descendente en la renta entrará en vigencia de inmediato.
- b) **Aumento de la renta:** Se determina que las circunstancias del Inquilino han cambiado para justificar un aumento en la renta. Dicho ajuste en la renta entrará en vigencia el primer día del mes posterior al período de notificación de treinta (30) días.
- c) **Declaración falsa:** Si se determina que el Inquilino u otro residente ha tergiversado los hechos presentados a la PHA en los cuales se basa la renta o el tamaño familiar; esa declaración falsa resultará en la **finalización del arrendamiento** o en pagos de renta retroactivos, o ambos. El aumento en la renta que resulte de la declaración falsa entrará en vigencia de inmediato y se enviará un aviso formal al Inquilino.
- d) **No proporcionar información:** No proporcionar información solicitada por la PHA resultará en la finalización del arrendamiento. El Inquilino puede solicitar una reunión con la PHA para conversar sobre cualquier cambio en la renta que resulte del proceso de nueva determinación. Si el Inquilino solicita esa reunión, la PHA acuerda reunirse con el Inquilino y conversar sobre cómo se computó la renta del Inquilino.
- e) **Verificación de terceros:** Todos los Inquilinos y residentes mayores de 18 años deberán firmar formularios de autorización para permitirle a la PHA verificar la información de terceros.
- f) **Notificación de cambios:** El Inquilino notificará a la PHA dentro de los diez (10) días sobre cualquier cambio en el ingreso familiar total o en la composición familiar.

2. **Tamaño de la vivienda:** Para las transferencias solicitadas por el Inquilino, este puede elegir no mudarse siempre que el Inquilino notifique a la PHA por escrito dentro de los diez (10) días calendario a partir del momento en que la PHA notifique al Inquilino sobre la transferencia para que el Inquilino rescinda su solicitud. En caso de todas las transferencias solicitadas por la PHA, el Inquilino deberá mudarse a la unidad de vivienda que la PHA pone a disposición. El Inquilino garantizará que se quiten todos los artículos personales, el refrigerador y la cocina y que los pisos se barran con una escoba. El Inquilino tendrá 7 días para mudarse después de que se le entregue un aviso de transferencia. No mudarse dentro de los 7 días resultará en un cargo punitivo de \$10,00 por día por cada día hasta que se complete la inspección de desocupación final y que la PHA haya aceptado las llaves. En los casos en los que las mudanzas se realicen mediante empresas de mudanza profesionales que no se pueden programar dentro de los 7 días, se pueden conceder 7 días más con documentación escrita del encargado de la mudanza. Para transferencias o mudanzas solicitadas por la PHA, si el Inquilino se rehúsa a mudarse, la PHA puede finalizar el arrendamiento.

J. DERECHO DE USO Y OCUPACIÓN DE LOS INQUILINOS

1. **Invitados y visitas:** El Inquilino tendrá derecho al uso y la ocupación exclusivo de las instalaciones arrendadas, lo que incluirá los derechos razonables de los invitados o las visitas del Inquilino. Se necesita consentimiento escrito previo de la PHA para cuidar a niños en adopción

temporal o para tener un colaborador personal residente de un miembro de la familia del Inquilino. **Se requiere permiso escrito previo de la PHA para todos los invitados o las visitas que pasen la noche o que se quedan durante tres días (3) o más. Los invitados no deberán exceder los catorce (14) días calendario acumulados durante cualquier período de 12 meses. Los invitados no se pueden quedar con el Inquilino más de siete (7) días consecutivos en cualquier momento. El incumplimiento de esta disposición es causal de Finalización de este Arrendamiento.** Aunque un colaborador personal residente o niño en adopción temporal no se considera miembro de la familia permanente, estas limitaciones no se aplican a estas personas siempre que la PHA haya aprobado su residencia en la unidad.

2. **Adaptaciones por discapacidad:** El Inquilino puede, en cualquier momento durante la residencia, solicitar adaptaciones razonables por la discapacidad o las discapacidades de un miembro de la vivienda, incluidas adaptaciones razonables para que el Inquilino pueda cumplir con los requisitos del arrendamiento u otros requisitos de residencia. Con presentación de documentación médica apropiada y con el consentimiento escrito de la Autoridad, un colaborador personal residente puede habitar con el Inquilino. Dicho consentimiento no podrá negarse injustificadamente. Colaborador personal residente se define como una persona que reside con una persona anciana o incapacitada y que:

- a) Se determina que es esencial para el cuidado y bienestar de la persona;
- b) No es obligatorio para el soporte de la persona; y
- c) No estaría viviendo en la unidad excepto para brindar los servicios de apoyo necesarios.

A los fines de este arrendamiento, un colaborador personal residente no se considerará miembro de la vivienda y estará sujeto a las reglas y los requisitos relacionados con los invitados. Un colaborador personal residente tampoco tendrá derechos residuales de miembro de la familia sobre la unidad.

3. **Actividades comerciales:** Un inquilino puede usar la unidad para actividades legales con fines de lucro con aprobación escrita previa de la PHA. La actividad comercial no debe impedir que la familia viva en la unidad y no debe perturbar el disfrute pacífico de los vecinos de sus instalaciones.

K. OBLIGACIONES DE LA PHA

Mantenimiento:

1. Mantener las instalaciones en condición decente, segura y sanitaria.
2. Cumplir con los requisitos de los códigos de construcción, los códigos de vivienda y las reglamentaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) aplicables que afecten sustancialmente la salud y seguridad.
3. Hacer reparaciones necesarias a las instalaciones de manera oportuna.
4. Mantener las áreas comunes, no asignadas de otro modo al Inquilino para mantenimiento y conservación, en condición limpia y segura;
5. Mantener en buen estado de funcionamiento y en buenas condiciones las instalaciones y los aparatos electrodomésticos eléctricos, de plomería, sanitarios, de calefacción y de ventilación, incluidos elevadores, suministrados por la Autoridad.

6. Cambiar la cerradura de la unidad en el momento de recambio de una unidad.

Instalaciones:

7. Proporcionar y mantener recipientes e instalaciones apropiados (excepto contenedores para uso exclusivo de una familia de un Inquilino en particular) para el depósito de cenizas, basura, residuos y otros desechos retirados de las instalaciones del Inquilino de acuerdo con las obligaciones del Inquilino descritas en este Arrendamiento.
8. Suministrar agua corriente, cantidades razonables de agua caliente y cantidades razonables de calefacción en momentos apropiados del año (de acuerdo con la ley local), excepto cuando la ley no exija que el edificio que incluye la unidad de vivienda esté equipado para ese fin, o donde la calefacción o el agua caliente se generan mediante una instalación en control exclusivo del Inquilino y se suministren por conexión directa de servicios públicos.

Comunicación:

9. Notificar al Inquilino sobre las causales específicas de cualquier acción adversa propuesta por la PHA (como propuesta de finalización del arrendamiento, imposición de cargos por mantenimiento y reparación, exceso de consumo de los servicios públicos, etc.).

L. OBLIGACIONES DEL INQUILINO*

Mantenimiento y seguridad:

1. El Inquilino no deberá almacenar materiales inflamables o una gran cantidad de materiales combustibles que puedan crear un riesgo de incendio, tal como lo definen los reguladores de incendios locales.
2. El Inquilino no deberá fumar ninguna sustancia, cigarrillo, cigarro, etc., en la unidad o dentro del edificio. El Inquilino solo debe fumar sustancias permitidas al aire libre en Áreas designadas para fumar de manera específica, de acuerdo con la Política de vivienda sin humo de la PHA.
3. El Inquilino notificará de inmediato a la PHA sobre las necesidades conocidas de reparaciones o mantenimiento o de cualquier plaga de roedores o insectos en el apartamento.
4. El Inquilino deberá mantener las instalaciones y otras áreas que le sean asignadas para su uso exclusivo en condiciones limpias y seguras. Esto incluye, entre otras cosas, que el Inquilino cumpla con todos los códigos de construcción y vivienda que puedan afectar sustancialmente a la salud y seguridad.
5. **Eliminación de desechos:** El Inquilino deberá desechar todas las **cenizas, basura, residuos y otros desechos** de las instalaciones de manera sanitaria y segura. Los Inquilinos en edificios de gran altura solo deberán desechar la basura y otros desechos colocándola en bolsas de residuos apropiadas selladas en los contenedores de basura (o basureros en caso de artículos de basura grandes). Los Inquilinos en urbanizaciones familiares deberán desechar la basura y otros residuos en los basureros que se encuentran en el predio.
6. El Inquilino será responsable de cuidar, incluida la limpieza regular, de todos los equipos en el apartamento, lo que incluye la cocina, el refrigerador y las instalaciones del baño.

7. El Inquilino deberá mantener el apartamento en condición limpia para evitar cucarachas, ratones y otras plagas. El Inquilino deberá mantener el apartamento, especialmente la cocina y las áreas del comedor, en condición limpia y desinfectada para prevenir que surjan problemas de salud o higiene.
8. El Inquilino no deberá dejar papeles, latas y otros restos en los predios.
9. El Inquilino deberá mantener las veredas y las áreas de estacionamiento asignadas para uso exclusivo del Inquilino libres de hielo y nieve. *(Consulte la Política de remoción de nieve, disponible en el sitio web de la PHA, o solicite una copia a la oficina de administración).*
10. El Inquilino deberá mantener el patio, el sótano y las entradas, cuando corresponda, libres de desechos.
11. El Inquilino deberá actuar, y hacer que los miembros de la familia o invitados actúen, de manera que no perturbe el derecho de los otros residentes a un disfrute pacífico de sus instalaciones y sea propicia para mantener las instalaciones en condición decente, segura y sanitaria.
12. El Inquilino deberá cumplir con todas las reglas, regulaciones o políticas razonables promulgadas por la PHA.

Preservación de la propiedad:

13. El Inquilino no destruirá, pintarrajará, dañará ni quitará ninguna parte de las instalaciones, y hará que **los miembros de su familia o invitados** tampoco lo hagan.
14. El Inquilino y los miembros de su familia deberán usar solo de manera razonable todas las instalaciones y las pertenencias eléctricas, de plomería, sanitarias, de calefacción, de ventilación y de aire acondicionado, incluidos elevadores.
15. El Inquilino deberá pagar los **costos razonables de reparación de daños**, que no sean los causados por el uso y desgaste normal, a las instalaciones arrendadas y las instalaciones o áreas comunes causados por el Inquilino, los miembros de su familia o los invitados.
16. El Inquilino no deberá **modificar las instalaciones**. Esto incluye, entre otras cosas: El Inquilino no deberá instalar sistemas de alarma o ventiladores de techo, pintar las paredes o techos o cambiar apliques de luz o cerraduras. Los cargos por reparación y restauración para estos artículos serán a costo del Inquilino.

Reglas y políticas:

17. El Inquilino no deberá **asignar** el Arrendamiento o subarrendar las instalaciones a nadie.
El Inquilino no deberá proporcionar adaptaciones para **huéspedes**, a menos que el Inquilino tenga permiso previo por escrito tal como se especifica en la Sección J-1 de este Arrendamiento para uso de vivienda.
18. El Inquilino deberá usar las instalaciones únicamente como **vivienda privada** para el Inquilino y la familia del Inquilino tal como se identifica en el Arrendamiento, y no deberá usar o permitir su uso para ningún otro fin, excepto con aprobación escrita tal como se especifica en la Sección J-3 de este Arrendamiento para uso de vivienda.
19. El Inquilino y los miembros de su familia mayores de dieciocho (18) años deberán firmar formularios de autorización para permitirle a la PHA verificar la información de terceros.
20. El Inquilino deberá notificar a la PHA dentro de los diez (10) días sobre cualquier cambio en el ingreso familiar total o en la composición familiar.

21. El Inquilino no deberá, por ninguna razón usar lo siguiente en las instalaciones o en propiedad de la PHA: contenedores para fogatas, castillos inflables, resbaladillas de agua, trampolines o piscinas.
22. El Inquilino cumplirá con las regulaciones necesarias y razonables promulgadas por la PHA para beneficio y bienestar de la vivienda y de los Inquilinos; dichas regulaciones se publicarán en el sitio web de la PHA, estarán disponibles en la oficina de la PHA y se incorporarán para referencia en este Arrendamiento. El Inquilino cumplirá con todas las obligaciones impuestas a los Inquilinos por las disposiciones aplicables de los códigos de construcción y vivienda que afecten sustancialmente a la salud y seguridad.
23. El Inquilino no deberá usar colchones de agua ni ningún otro mueble relleno de agua en las instalaciones sin consentimiento escrito previo de la PHA.
24. **Política de mascotas de la PHA:** El Inquilino no deberá tener ningún perro, gato u otra mascota en el apartamento ni permitir que sus invitados traigan alguna mascota a la vivienda sin la aprobación previa por escrito de la PHA, tal como se especifica en la Política de mascotas de la PHA que está disponible en el Sitio web de la PHA o cuya copia puede solicitar a la oficina administrativa.
25. El Inquilino no deberá instalar **cerraduras** o puertas adicionales o diferentes en puertas o ventanas.
26. El Inquilino deberá notificar a la PHA sobre **toda ausencia prolongada** de las instalaciones que supere los 7 días antes de dejar la urbanización familiar.
27. El Inquilino no deberá manipular ni modificar los termostatos de control de temperatura u otros equipos de calefacción, excepto para el funcionamiento normal.
28. El Inquilino no deberá, por ninguna razón, conectar alargadores desde una unidad hacia la otra. Además, el Inquilino debe asegurarse de seguir todos los protocolos de seguridad, incluido no enchufar aparatos electrodomésticos grandes en alargadores.
29. **Estacionamiento, registro del automóvil y reparaciones:** El Inquilino, los miembros de la familia y los invitados deberán estacionar los vehículos solamente en áreas de estacionamiento pavimentadas designadas. No se deben estacionar en el césped. Los automóviles no se deberán estacionar en las instalaciones a menos que se hayan registrado apropiadamente y se les haya colocado un adhesivo de estacionamiento de la PHA. No se deberán realizar **reparaciones importantes a un automóvil** en las instalaciones. Todo vehículo estacionado de manera inapropiada, que no se haya registrado o que no funcione será remolcado a costo del propietario. El Inquilino deberá quitar todos los vehículos para permitir que la PHA pase el camión quitanieve o realice todo trabajo necesario en las entradas y áreas de estacionamiento cuando sea necesario.
 - a. Cuando el Inquilino deje el estado o el país por más de un (1) día, el Inquilino deberá dejarle una llave del automóvil a un miembro de la familia o a alguien en las instalaciones para que se pueda mover el vehículo del Inquilino de ser necesario, especialmente para fines de emergencia. El incumplimiento de esta disposición por parte del Inquilino es causal de Finalización de este Arrendamiento.
 - b. La PHA hará todos los intentos razonables de contactar a la familia del Inquilino para mover el vehículo del Inquilino. Si la PHA necesita remolcar el vehículo del Inquilino por cualquier razón, todo costo de remolque y almacenamiento será a costo del Inquilino.
30. El Inquilino deberá secar la ropa solo en las áreas designadas como áreas de secado; la ropa no se debe colgarse dentro del Apartamento para secarse, con excepción de artículos personales *pequeños*. No colocar ninguna ropa u otro artículo sobre los alféizares, balcones o porches.
31. En momentos en que la PHA lo considere necesario, el Inquilino debe participar en los programas de Vida en comunidad patrocinados por la PHA según se necesite.

32. Un Inquilino sin discapacidades que esté alojado en una unidad con características especiales incorporadas para ayudar a un discapacitado o a una persona anciana debe pasarse a una unidad sin esas características si un Inquilino con discapacidades o persona anciana necesitan la unidad.

Conducta y actividad delictiva:

33. El Inquilino, cualquier miembro de la familia, los invitados u otras personas bajo control del Inquilino no deberán participar en:
- a. Ninguna actividad delictiva en las instalaciones de la PHA o cerca de ellas que amenace la salud, la seguridad o el derecho a un disfrute pacífico de las instalaciones de la PHA por parte de otros Inquilinos o empleados o;
 - b. Toda actividad delictiva relacionada con las drogas dentro o fuera de dichas instalaciones;
 - c. La creación o el mantenimiento de una amenaza grave para la salud y seguridad de otros inquilinos, empleados de la PHA o cualquier otra persona, lo que incluye, entre otras cosas, acoso verbal o físico.

La PHA recibe registros de condenas penales de parte del Centro Nacional de Información Criminal, el Departamento de Policía o cualquier otra Oficina Policial para candidatos e inquilinos adultos.

Requisitos adicionales del sitio:

Mantenimiento:

34. El Inquilino deberá mantener apropiadamente los suelos de las áreas que rodean la unidad. Esto incluye lo siguiente: Eliminación de desechos; remoción de nieve; riego del césped, arbustos o árboles; jardinería menor (si se desea); y rastrillaje de hojas.
35. Los Inquilinos del sitio deberán colocar toda la basura y los desechos del apartamento en los contenedores proporcionados por la PHA y colocar los residuos en la acera tal como lo especifica la Ordenanza de la Ciudad o del Estado. Una copia del cronograma de recolección de residuos se publica en el sitio web de la PHA. El Inquilino deberá cumplir con las reglamentaciones de la Ciudad de Providence relacionadas con la basura y su remoción. Si el Inquilino viola cualquier requisito de la Ciudad, deberá pagar a la Ciudad las multas aplicables.

Servicios públicos:

36. El Inquilino deberá estar seguro de que todos los servicios públicos (gas/electricidad) se pongan a nombre de un miembro adulto de la familia en el momento de la mudanza.
37. El Inquilino deberá informar a la PHA de inmediato cuando sea notificado de la desconexión del servicio público (por ejemplo, debido a la falta de pago del Inquilino) por parte de la compañía de servicios públicos. El Inquilino será considerado responsable de todos los costos debidos a daños causados por no proporcionar notificación apropiada.
38. El Inquilino deberá mudarse o ser transferido a propio costo del Inquilino por la falta de pago de los servicios públicos para la unidad de vivienda.

Reglas:

39. El Inquilino no deberá bloquear o cubrir ningún orificio de ventilación en el sótano de la unidad. El Inquilino deberá pagar cualquier daño causado como resultado de hacerlo.
40. El Inquilino deberá abstenerse de manipular el interruptor de Apagado de emergencia ubicado en el sótano, a menos que exista una emergencia real con la caldera. **En caso de cualquier emergencia, el Inquilino debe contactar al Departamento de Instalaciones de la PHA de inmediato (401-421-3325).**

41. El Inquilino no deberá usar en las instalaciones de la PHA piscinas de natación, resbaladillas de agua, trampolines, castillos inflables o contenedores para fogatas.
42. El Inquilino no deberá, en ninguna circunstancia, ingresar en o utilizar ningún espacio de ático.
43. El Inquilino no deberá usar el sótano para ningún fin excepto para el almacenamiento de materiales no peligrosos e incombustibles y para usar lavadoras y secadoras.

***Excepciones:**

Al comunicarse con la Oficina de la PHA, se pueden presentar pruebas por escrito de excepciones a algunas de las reglas y obligaciones enumeradas anteriormente para los Inquilinos que requieran adaptaciones razonables relacionadas con su discapacidad.

M. DEFECTOS PELIGROSOS PARA LA VIDA, LA SALUD O LA SEGURIDAD

Si las instalaciones se dañan hasta el punto en que las condiciones son peligrosas para la vida, salud o seguridad:

1. El Inquilino deberá notificar de inmediato a la Oficina de la PHA sobre el daño.
2. La PHA será responsable de la reparación de la unidad dentro de un tiempo razonable. Si el daño fue causado por el Inquilino, por miembros de su familia o por sus invitados, el Inquilino debe pagar el costo razonable de las reparaciones.
1. La PHA deberá ofrecer adaptaciones alternativas comparables, si están disponibles, ante una emergencia y en circunstancias donde no se puedan realizar las reparaciones necesarias dentro de un tiempo razonable y el apartamento del Inquilino se haya vuelto inadecuado para habitarlo. Si la Autoridad determina que la pérdida ocurrió por culpa o negligencia del Inquilino, un miembro de la familia del Inquilino o un de un invitado, el costo de dicha pérdida y la reubicación temporaria serán pagados por el Inquilino.
2. Se tomarán medidas para la reducción de la renta en proporción a la gravedad del daño y la pérdida en valor como vivienda si no se realizan las reparaciones de acuerdo con el Párrafo 2 de esta sección o no se proporcionan adaptaciones alternativas de acuerdo con el Párrafo 3 de esta sección, excepto que no se reducirá la renta si el Inquilino rechaza las adaptaciones alternativas o si el daño fue causado por el Inquilino, por un miembro de la familia del Inquilino o por los invitados.
3. Las reparaciones conforme a la Sección 2 se realizarán dentro de las 72 horas, siempre que estén disponibles las piezas y los equipos.

N. INSPECCIÓN

1. **Inspección inicial:** La PHA y el Inquilino o el representante del Inquilino estarán obligados a inspeccionar las instalaciones antes de que el Inquilino ocupe la unidad. La PHA entregará al Inquilino una declaración escrita sobre la condición de las instalaciones, de la unidad de vivienda y del equipo proporcionado con la unidad. La declaración será firmada por la PHA y por el Inquilino y la PHA conservará una copia de la declaración en la carpeta del Inquilino. La PHA deberá inspeccionar la unidad en el momento en que el Inquilino desocupe la unidad y entregarle al Inquilino una declaración de los cargos que se realizarán de acuerdo con este Arrendamiento para uso de vivienda. Se permitirá la participación del Inquilino en la última inspección, a menos que el Inquilino desocupe sin aviso a la PHA.
2. **Inspecciones de rutina:** Se permitirá a la PHA ingresar a la unidad de vivienda durante horarios razonables para realizar inspecciones de rutina y mantenimiento, para hacer mejoras o reparaciones, o para mostrar las instalaciones para volver a arrendarlas. (La disposición de mostrar la unidad para volverla a arrendar se aplica solo después de que el Inquilino haya dado aviso para desocupar).

Se considerará notificación por adelantado una declaración escrita que especifique el fin del ingreso de la PHA entregada en las instalaciones del Inquilino al menos dos días (48 horas) antes de dicho ingreso.

Si el Inquilino y todos los miembros adultos de la familia del Inquilino están ausentes de las instalaciones en el momento del ingreso de la PHA, esta dejará en las instalaciones una declaración escrita en la que se especifique la fecha, la hora y el fin del ingreso.

3. **Ingreso de emergencia:** La PHA puede ingresar a las instalaciones en cualquier momento sin aviso por adelantado cuando exista causa razonable para creer que existe una emergencia.
4. **Inspección final:** Cuando un Inquilino desocupa una unidad, la PHA inspeccionará la unidad de vivienda de inmediato. Dentro de los 20 días de la fecha en que el Inquilino desocupa y proporciona una dirección de envío, la PHA le entregará al Inquilino una declaración escrita de los cargos, si hubiere, que se deducirán del depósito de seguridad por daños de los cuales es responsable el Inquilino. Se alienta al Inquilino o al representante del Inquilino a estar presentes para la inspección. La PHA notificará al Inquilino la fecha y hora de la inspección final. El Inquilino proporcionará a la PHA una dirección de envío.

O. AVISO LEGAL

1. Todo aviso requerido por este Arrendamiento será suficiente si se entrega por escrito al Inquilino personalmente, o a un miembro adulto de la familia del Inquilino que resida en la unidad de vivienda, o si se envía mediante correo certificado con dirección apropiada al Inquilino, con franqueo pagado.
2. El aviso a la PHA se hará por escrito, se entregará personalmente o se enviará por correo a la oficina administrativa de la propiedad del Inquilino o a la oficina central de la PHA en 100 Broad Street, Providence, RI 02903.

P. FINALIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Finalización por parte del Inquilino:

1. Este Arrendamiento puede ser finalizado por el Inquilino en cualquier momento después del primer año proporcionando aviso escrito de 30 días de la manera especificada en la Sección O de este Arrendamiento. El Inquilino dejará la unidad de vivienda y los aparatos electrodomésticos en las mismas buenas condiciones en que estaban en el momento de la ocupación, con excepción del uso y desgaste razonable, devolverá las llaves a la Oficina de la PHA cuando desocupe la unidad y le proporcionará a la PHA una Dirección de envío escrita precisa.
2. Si el Inquilino desocupa el apartamento en cualquier momento y por cualquier razón, el Inquilino será responsable de la renta correspondiente y de todos los daños reales incurridos en la unidad que estén más allá del uso y desgaste normal. Tal como se estableció en la sección H-1: *Durante el primer año de este Arrendamiento*, si el Inquilino desocupa la unidad por cualquier razón, debe pagar la renta correspondiente a los 60 días posteriores al aviso del Inquilino o hasta que la unidad se vuelva a arrendar, lo que ocurra primero. Además, el Inquilino deberá pagar los costos de reacondicionamiento de la unidad, incluidos limpieza y pintura. *Después del primer año de este arrendamiento:* El Inquilino debe dar aviso de 30 días a la PHA de que desocupará la unidad. Si no se da este aviso de 30 días, el Inquilino debe pagar la renta correspondiente a los 30 días posteriores al aviso o hasta que la unidad se vuelva a arrendar, lo que ocurra primero.

3. Los Inquilinos que desocupan la unidad sin dar aviso escrito apropiado, que causan un daño más allá del uso y desgaste, o que adeudan un saldo de renta, deben pagar totalmente todos los pagos atrasados para que se los considere para los Programas de vivienda pública.

Finalización por parte de la PHA:

4. Este Arrendamiento puede ser finalizado por la PHA en cualquier momento proporcionando aviso escrito tal como se establece en esta Sección no menos de treinta (30) días antes de la finalización, excepto que, para la Finalización por falta de pago de la renta, la extensión del aviso requerido será de catorce (14) días, con un aviso de demanda posterior de cinco (5) días. Los Inquilinos tendrán derechos para remediar tal como lo concede la ley Federal y la ley Estatal de Rhode Island.
5. Si se establecen procedimientos de desalojo, el Inquilino deberá pagar las costas judiciales razonables si prevalece la PHA.
6. La PHA puede finalizar el arrendamiento por cualquier razón legal, lo que incluye, entre otras cosas, que el Inquilino no cumpla con alguna de las Obligaciones del Inquilino enumeradas en este Arrendamiento para uso de vivienda o:

Casillero para iniciales

- a. De acuerdo con RIGL 34-18-24(9), lo siguiente no se puede remediar: El Inquilino no deberá utilizar ninguna parte de las instalaciones o ninguna propiedad pública adyacente a esta para la fabricación, venta o entrega de una sustancia controlada. El Inquilino no deberá poseer elementos en las instalaciones o en ninguna propiedad pública adyacente a ella con intención de usarlos para fabricar, vender o entregar una sustancia controlada clasificada en el Cronograma I o Cronograma II de la ley de RI, Capítulo 28 del Título 21 o producir metanfetamina. La Autoridad de Vivienda de Providence no tolerará la participación de un miembro de la vivienda, invitado u otra persona en control del Inquilino en dichas actividades, las cuales son causal de Finalización del Arrendamiento.
- b. De acuerdo con RIGL 34-18-24 (8), lo siguiente no se puede remediar: El Inquilino no debe usar ninguna parte de las instalaciones de manera que pudiera constituir una molestia relacionada con narcóticos conforme a la ley de R.I. (RIGL) 21-28-4.06, que se define como la venta, el uso o la conservación ilegal de una sustancia controlada.
- c. De acuerdo con RIGL 34-18-24(10), lo siguiente no se puede remediar: El Inquilino deberá abstenerse de cualquier delito violento en las instalaciones o en cualquier propiedad pública adyacente a las instalaciones. Un "delito violento" significa e incluye cualquiera de los siguientes delitos o un intento de cometer alguno de los siguientes delitos: homicidio, homicidio involuntario, incendio provocado, violación, acoso sexual, mutilación, secuestro, agresión con un arma peligrosa, acoso o agresión que implica lesión corporal grave o agresión grave con intención de cometer cualquier delito.
- d. La actividad delictiva relacionada con las drogas dentro o fuera de las instalaciones de la PHA en la que participa el Inquilino, un miembro de la familia del Inquilino o un invitado, o cualquier actividad de este tipo realizada en las instalaciones de la PHA en la que participa cualquier otra persona en control del Inquilino, es motivo para Finalizar el Arrendamiento para uso de vivienda.
- e. La PHA puede finalizar este Arrendamiento para uso de vivienda si determina que un miembro de la vivienda está usando ilegalmente una droga o que un patrón de uso ilegal de una droga interfiere con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes.
- f. La PHA puede Finalizar este Arrendamiento para uso de vivienda por cualquier actividad delictiva por parte del Inquilino, miembro de la familia o invitado que amenace la salud,

seguridad o derecho al disfrute pacífico de las instalaciones de parte de otros residentes (incluidos empleados de la PHA que residen en las instalaciones) o de personas que residen en las inmediaciones de las instalaciones.

- g. La PHA puede finalizar este Arrendamiento para uso de vivienda si determina que un miembro de la familia ha participado en abuso de alcohol o un patrón de abuso de alcohol que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes.
- h. La PHA puede finalizar este Arrendamiento para uso de vivienda si determina que un miembro de la familia ha presentado información falsa o engañosa sobre el uso de drogas ilegales, el abuso de alcohol o la rehabilitación de usuarios de drogas ilegales o personas adictas al alcohol.
- i. El Inquilino y los invitados no violarán en ningún momento la Política sobre armas de la PHA, que está disponible a pedido y en el sitio web de la PHA. El incumplimiento de la Política sobre armas de la PHA es causal para que la PHA finalice este Arrendamiento.
- j. Condición de ingreso por encima del índice, tal como se establece en la Política de la PHA disponible en el sitio web de la PHA o en la oficina de administración.
- k. Falta de pago de la Renta;
- l. No cumplir con alguna Política de la PHA;
- m. Interferencia grave o reiterada con los derechos de otro Inquilino o Empleado;
- n. Daño grave o reiterado al apartamento o las áreas comunes;
- o. Creación de peligros físicos;
- p. Creación o mantenimiento de una amenaza grave a la salud o seguridad de otros Inquilino y Empleados;
- q. Uso ilegal de las instalaciones;
- r. No mantener las instalaciones y la unidad de vivienda en condición decente, segura y sanitaria;
- s. Rechazo del Inquilino a mudarse por cualquier transferencia requerida por la PHA;
- t. Incumplimiento del Inquilino de cualquiera de los términos, las condiciones, las disposiciones o las cláusulas de este Arrendamiento;
- u. Pagos atrasados habituales (más de 3 dentro de un período de 6 meses);
- v. Falta de pago de facturas de servicios públicos de manera oportuna;
- w. Fuga para evitar la acusación, la puesta en custodia o el encierro después de una condena por un delito grave.
- x. Otras razones justificadas.

7. **No renovación del Arrendamiento por parte de la PHA: Regla de servicio a la comunidad**

Si algún miembro de la familia no cumple con el requisito de Servicio a la comunidad, la PHA celebrará un acuerdo con el miembro de la familia y el jefe de familia. El miembro de la familia deberá recuperar las horas faltantes en el transcurso del siguiente período de 12 meses. Si en la siguiente repetición de prueba el miembro todavía no cumple, la PHA no renovará el arrendamiento y toda la familia deberá desocupar, a menos que el miembro que no cumple acuerde mudarse de la unidad y que el miembro que no cumple no sea el Jefe de familia. Si el Jefe de familia es el miembro que no cumple y ningún otro miembro de la vivienda cumple con los requisitos para ser Jefe de familia, toda la familia deberá desocupar. La familia puede utilizar el Procedimiento de quejas de la PHA para protestar sobre la finalización del arrendamiento.

Q. PROCEDIMIENTO DE QUEJAS

Todas las quejas o apelaciones que surjan conforme a este Arrendamiento se procesarán y resolverán conforme al Procedimiento de quejas de la PHA. El Procedimiento de quejas está disponible en cada oficina de desarrollo o en el sitio web de la PHA.

R. CAMBIOS

La modificación a este Arrendamiento solo se realizará por escrito y deberá estar firmada y fechada por la PHA y por el Inquilino. Este Arrendamiento para uso de vivienda será vinculante para todos los miembros de la familia del Inquilino y tendrá la misma validez y vigencia que si fuera firmado por cada uno de ellos de manera individual.

EN FE DE LO CUAL, las partes han firmado este acuerdo de arrendamiento el día ____ de ____ de **2022** en Providence, Rhode Island.

Autoridad de vivienda de PROVIDENCE

Inquilino (Jefe de familia)

Representante autorizado

Inquilino (Cojefe de familia)