

**Lista de Verificación para el Período de Arrendamiento
del Programa Continuidad de Cuidado**

Esta lista de verificación se realiza inicialmente y será el paso 3 si hay un cambio de unidad

Nombre del inquilino:

Receptor indirecto/Gestor del caso:

Fecha de entrada en vigor:

**N.º DE ID
DEL HMIS**

Documentos (proporcionar las copias de los originales)

Incluido

N/A

Contrato de arrendamiento (firmado)

Contrato de subarrendamiento (solo SBRA)

Anexo al contrato de arrendamiento conforme a la VAWA

Acuerdo de devolución del depósito de seguridad

Acuerdo de asistencia para el pago del alquiler

Contrato de HAP

(TBRA, firmado por el propietario / SBRA, firmado por el receptor indirecto)

Otros

Presente todos los documentos a RIHousing. Una vez aprobados los formularios, se generarán los pagos.

ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
LEY DE REAUTORIZACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA Y VIOLENCIA CONTRA
LA MUJER DE 2005

INQUILINO	PROPIETARIO	N.º DE LA UNIDAD Y DIRECCIÓN
-----------	-------------	------------------------------

Este anexo del contrato de arrendamiento agrega los siguientes párrafos al contrato de arrendamiento entre el inquilino y el propietario antes mencionados.

Propósito del anexo

Se modifica el contrato de arrendamiento de la unidad mencionada anteriormente para incluir las disposiciones de la Ley de Reautorización del Departamento de Justicia y Violencia contra la Mujer (VAWA) de 2005.

Conflictos con otras disposiciones del contrato de arrendamiento

En caso de conflicto entre las disposiciones de este anexo y otras secciones del contrato de arrendamiento, prevalecerán las disposiciones del presente documento.

Vigencia del contrato de arrendamiento

La fecha de entrada en vigor del presente anexo es _____. Este anexo seguirá en vigor hasta la rescisión del contrato de arrendamiento.

Protecciones de la VAWA

1. El propietario no puede considerar incidentes de violencia doméstica, violencia en la pareja o acoso como incumplimientos graves o repetidos del contrato de arrendamiento u otra "causa justificada" para la extinción de los derechos de asistencia, alquiler u ocupación de la víctima de abuso.
2. El propietario no puede considerar una actividad delictiva directamente relacionada con el abuso, cometida por un miembro del hogar del inquilino o por cualquier invitado u otra persona bajo el control del inquilino, como causa de extinción de los derechos de asistencia, alquiler u ocupación si el inquilino o un miembro inmediato de su familia es la víctima o víctima amenazada de dicho abuso.
3. El propietario puede solicitar por escrito que la víctima, o un miembro de la familia en su nombre, certifique que la persona es víctima de abuso y que la Certificación de violencia doméstica, violencia en la pareja o acoso, Formulario HUD-91066 u otra documentación (como se indica en el formulario de certificación), esté completa y se envíe en un plazo de 14 días hábiles, o en una fecha de extensión acordada, a fin de recibir protección conforme a la VAWA. No proporcionar la certificación u otra documentación de respaldo dentro del plazo especificado puede ocasionar el desalojo.

Inquilino

Fecha

Propietario

Fecha

**ACUERDO DE ASISTENCIA PARA EL PAGO DEL ALQUILER DEL COC A FIN DE OBTENER LA
DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD**

Yo, _____ por el presente certifico que soy el propietario de las instalaciones (las “Instalaciones”) ubicadas en:
Domicilio y número de departamento: _____,
Ciudad o localidad: _____ Código postal de Rhode Island: _____
y que he acordado arrendar las Instalaciones a _____ por un
alquiler mensual de \$_____.

Una vez que Rhode Island Housing o el Receptor indirecto reciban un depósito de seguridad por un importe de \$_____ pagado en nombre del Inquilino, por el presente acepto que, al finalizar el plazo de arrendamiento del Inquilino, devolveré sin demora a Rhode Island Housing o al Receptor indirecto el depósito de seguridad menos cualquier importe que pueda retener legalmente para cubrir los daños causados a las instalaciones por parte del Inquilino.

No tendré derecho a retener el depósito de seguridad ni ninguna parte de este, a menos que haya entregado primero a Rhode Island Housing o al Receptor indirecto y al Inquilino, una lista detallada por escrito de los daños causados a las instalaciones por el Inquilino, según lo exigido por las Normas Generales 34-18-19 de R.I.

Al firmar a continuación, reconozco haber leído y comprendido los términos de este acuerdo.

*Firma del propietario: _____ Fecha: _____

*Si el propietario es una sociedad, deberá firmar este acuerdo un directivo autorizado. Si el propietario es una sociedad anónima, este acuerdo deberá estar firmado por un socio autorizado o todos los socios.

Receptor indirecto: Si el dinero se le proporcionó directamente y usted le pagó al propietario, al firmar a continuación, usted se compromete a devolver el depósito de seguridad a menos que el propietario retenga todo o una parte de este depósito, en cuyo caso usted se asegurará de recibir una lista detallada por escrito y la remitirá a RI Housing.

Firma del receptor indirecto: _____ Fecha: _____

ACUERDO DE AYUDA PARA EL PAGO DEL ALQUILER DEL PROGRAMA DE ASISTENCIA PARA EL ALQUILER COC DE RIHOUSING

Nombre del inquilino: _____

Importe mensual del subsidio _____

_____ El propietario de _____ aceptó este acuerdo de subsidio para el alquiler en nombre de _____ (inquilino). El alquiler mensual de \$ _____ como se indica en el contrato de arrendamiento estará subsidiado por el Programa de asistencia para el alquiler de Rhode Island por la cantidad de \$ _____. El inquilino pagará el saldo restante de \$ _____. El subsidio tendrá una duración de un año a partir del _____ y hasta el _____.

La vigencia del presente contrato comenzará el: _____ y finalizará automáticamente en el plazo de doce meses a partir de la fecha de ejecución o el último día de la vigencia del contrato de arrendamiento, lo que ocurra primero.

Este subsidio está destinado a la unidad de contrato que se encuentra en la siguiente dirección: _____; Los miembros autorizados del hogar son los siguientes: _____

El presente acuerdo para proporcionar subsidios de asistencia para el alquiler está sujeto y supeditado a lo siguiente:

1. El inquilino que recibe asistencia debe continuar cumpliendo con los requisitos de elegibilidad y del programa. De lo contrario, perderá el subsidio.
2. El inquilino es el único responsable del pago puntual de su parte del alquiler. Se deberá proporcionar al receptor indirecto, _____, la documentación que acredite el cumplimiento de esta obligación. Los recibos, cheques cancelados, etc. se consideran pruebas aceptables de pago y se deben presentar copias de estos al receptor indirecto todos los meses. No proporcionar la documentación del pago del alquiler mensual podría resultar en la finalización del programa.
3. El inquilino no está obligado a pagar al propietario ninguna cantidad distinta de las especificadas en el arrendamiento e incluidas en este acuerdo. Si el propietario solicita o exige algún pago adicional, el inquilino deberá notificar de inmediato al receptor indirecto.
4. Si el inquilino es responsable de pagar todos o algunos de los servicios públicos, tendrá la responsabilidad exclusiva del pago puntual al proveedor de servicios públicos. Si el inquilino califica para un reembolso de servicios públicos, tiene la opción de que se envíe directamente al proveedor de dichos servicios. Si el inquilino no está de acuerdo y desea que se le envíe el reembolso de manera directa, debe marcar la siguiente casilla:
5. Ninguna persona aparte de las que figuran en el contrato de arrendamiento y se especifican más arriba podrá vivir u ocupar la unidad sin haber obtenido previamente el permiso del propietario y el receptor indirecto. Si el tamaño del hogar se modifica debido a nacimientos, adopción o custodia de niños menores por orden judicial, se debe notificar al propietario y receptor indirecto lo antes posible.
6. El inquilino deberá cumplir con todas las obligaciones que figuran en el contrato de arrendamiento para ocupar las instalaciones. El inquilino debe mantener la vivienda de manera limpia e higiénica, libre de cualquier condición que pueda ser peligrosa o perjudicial para el medio ambiente. El inquilino deberá respetar los derechos de sus vecinos para que todos disfruten de manera pacífica y tranquila de las viviendas. El inquilino deberá cooperar en cualquier inspección

de calidad de la vivienda realizada por el receptor indirecto.

7. Si la unidad de vivienda o cualquier electrodoméstico o accesorio suministrado por el propietario está dañado o no funciona, el inquilino deberá notificar primero al propietario. Si el propietario no responde o no realiza las mejoras o reparaciones necesarias, el inquilino deberá notificar al receptor indirecto. El inquilino NO deberá, bajo ninguna circunstancia, retener el pago de su parte del alquiler. Si el receptor verifica que es necesaria una mejora o reparación para que la unidad siga cumpliendo con las normas de calidad de la vivienda del programa, este último retendrá los pagos del subsidio al propietario hasta que la unidad vuelva a cumplir con las normas pertinentes.
8. La unidad debe ser la única residencia legal del inquilino y bajo ninguna circunstancia podrá subarrendarse ni asignarse a ninguna otra parte.
9. El inquilino debe seguir ocupando las instalaciones. En caso de que el inquilino desee mudarse a otra unidad, primero deberá obtener los permisos del propietario para rescindir el contrato de arrendamiento y del receptor indirecto para buscar una unidad alternativa. Si no se obtienen estas autorizaciones antes de abandonar la vivienda, se procederá a la cancelación inmediata de la asistencia para el alquiler.
10. El inquilino y todos los miembros de su hogar deben comprometerse a facilitar al receptor indirecto información sobre sus ingresos y prestaciones relacionadas siempre que se les solicite. Si los cambios en los ingresos o en la composición familiar no se notifican de inmediato, se podría cancelar la asistencia para el alquiler.
11. Este subsidio de asistencia para el pago del alquiler finalizará de inmediato si se rescinde el contrato de arrendamiento de la instalación.
12. El receptor indirecto _____ se encargará de gestionar el caso, remitir al inquilino a otros servicios y prestarle otro tipo de apoyo. La participación en estos servicios es voluntaria, pero se recomienda encarecidamente hacerlo para apoyar la estabilidad de la vivienda.
13. La asistencia para el alquiler proporcionada al inquilino será el único subsidio de asistencia para la vivienda recibido. Si el inquilino califica para un subsidio adicional o alternativo, se notificará de inmediato al receptor indirecto. Si el inquilino califica para recibir otro subsidio de vivienda o se le otorga uno (como Vales de elección de vivienda, Sección 8), deberá aceptarlo e interrumpir su participación en el Programa de asistencia para el pago del alquiler de RI Housing.

Al firmar a continuación, el inquilino acepta los términos y condiciones especificados en el presente acuerdo.

Yo, el inquilino, que resido en _____ he revisado y entiendo este acuerdo. Acepto cumplir con los términos y condiciones establecidos en el presente documento.

Inquilino

Fecha

Receptor indirecto

Date

Número de subvención:

**CONTRATO DE PAGOS DE ASISTENCIA PARA LA VIVIENDA
DEL PROGRAMA CONTINUIDAD DE CUIDADO
DE RHODE ISLAND HOUSING**

El presente Contrato de Pagos de asistencia para la vivienda (el “Contrato”) se celebra entre Rhode Island Housing y Mortgage Finance Corporation (“Rhode Island Housing” o la “PHA”), una sociedad anónima pública y dependencia del Estado de Rhode Island con domicilio postal en 44 Washington Street, Providence, Rhode Island 02903; y el Propietario _____, una persona física con domicilio postal en _____ (“Propietario”). Rhode Island Housing actúa como agencia de vivienda pública en relación con determinados programas e iniciativas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (“HUD”), entre los que se incluye el Programa Continuidad de Cuidado (el “Programa”). Entre otras funciones, Rhode Island Housing administra la asistencia para el pago del alquiler basada en el inquilino en virtud del Programa Continuidad de Cuidado de Rhode Island.

El objetivo de este Contrato es asistir al inquilino identificado en la Sección 1(A) (el “Inquilino”) en el arrendamiento de una vivienda decente, segura e higiénica al Propietario. La PHA efectuará “Pagos de asistencia para la vivienda” (según se definen a continuación) al Propietario en nombre del Inquilino de conformidad con este Contrato y los reglamentos que rigen el Programa, que se establecen en el Título 24 del CFR, Parte 578 (los “Reglamentos”).

1. Unidad del contrato, Inquilino y Arrendamiento.

- (A) El presente Contrato se aplica únicamente al Inquilino y a la unidad de vivienda (“Unidad del contrato”) designados en esta sección:

Unidad del contrato: _____

Número de identificación tributaria: _____

Inquilino: _____

- (B) El Propietario deberá arrendar la Unidad del contrato al Inquilino. El contrato de arrendamiento que firmen el Inquilino y el Propietario para la Unidad del contrato (el “Contrato de arrendamiento”) deberá figurar en un formulario estándar generalmente utilizado para otros inquilinos sin asistencia en las instalaciones. El Contrato de arrendamiento deberá presentarse a la PHA para su aprobación.
- 1) El Contrato de arrendamiento no incluirá ninguna disposición prohibida por el HUD.
 - 2) El Contrato de arrendamiento requerirá que el Inquilino pague el alquiler directamente al Propietario en función del cálculo de ingresos descrito en la Sección 3(B) que figura a continuación.
 - 3) El Contrato de arrendamiento deberá especificar qué servicios públicos serán proporcionados o pagados por el Propietario o el Inquilino.
- (C) El Propietario certifica que el Contrato de arrendamiento es consistente con las leyes locales y estatales, y con los términos de este Contrato.

- (D) El Contrato de arrendamiento celebrado se adjuntará e incorporará al presente por referencia.
- (E) El Propietario es responsable de evaluar la idoneidad del Inquilino para el período de arrendamiento. La PHA no es responsable de dicha selección. La PHA no tiene ninguna obligación ni responsabilidad ante el Propietario u otras personas por el comportamiento o la conducta del Inquilino o de cualquier miembro de la unidad familiar durante el arrendamiento.

2. Vigencia del Contrato.

La vigencia de este Contrato comenzará el primer día del plazo inicial del Arrendamiento y terminará el último día del plazo (ya sea el plazo inicial del Arrendamiento o cualquier prórroga que se realice), a menos que se termine antes, de conformidad con la vigencia de este Contrato.

3. Pago de asistencia para la vivienda y alquiler

- (A) El alquiler mensual total que se pagará al Propietario durante la vigencia de este contrato es el “Alquiler contractual”. El Alquiler contractual no puede exceder el alquiler razonable para unidades sin asistencia comparables según la determinación exclusiva de la PHA, que será consistente con las pautas de razonabilidad de alquiler aplicables del HUD. En un principio, y a menos que se realice un ajuste del Alquiler contractual de conformidad con la Sección 8 de este Contrato, el Alquiler contractual será de \$_____ por mes.
- (B) La parte del Alquiler contractual que pagará el Inquilino (“Alquiler del inquilino”) será un importe determinado por la PHA de acuerdo con el cálculo de ingresos previsto en el Título 24 del CFR, Parte § 578.77. Este importe representa el importe máximo que el Propietario puede exigir que pague el Inquilino por el alquiler de la Unidad del contrato y debe incluir todos los servicios, el mantenimiento y los servicios públicos que debe proporcionar el Propietario de conformidad con el Contrato de arrendamiento. El importe de Alquiler del inquilino está sujeto a cambios durante la vigencia del Contrato de conformidad con las disposiciones de cálculo de ingresos del Reglamento. Cualquier cambio en el importe del Alquiler del inquilino entrará en vigencia en la fecha indicada en una notificación de la PHA dirigida tanto al Inquilino como al Propietario. Inicialmente y hasta dicho cambio, el Inquilino pagará \$_____ mensuales al Propietario como Alquiler del inquilino. El Alquiler mensual del inquilino se acreditará en función del Alquiler mensual contractual de la unidad.
- (C) Al comienzo de cada mes, la PHA efectuará un pago de asistencia para la vivienda al Propietario en nombre del Inquilino de conformidad con este Contrato. El pago mensual de asistencia para la vivienda será igual a la diferencia entre el Alquiler contractual y el Alquiler del inquilino, y la PHA lo calculará de conformidad con el Reglamento (“Pago de asistencia para la vivienda”). Cualquier cambio en el importe del Pago de asistencia para la vivienda entrará en vigencia a partir de la fecha indicada en una notificación de la PHA dirigida tanto al Inquilino como al Propietario. Inicialmente y hasta dicho cambio, el importe del Pago de asistencia para la vivienda será de \$_____ por mes. Ni la PHA ni el HUD asumen obligación alguna por el Alquiler del inquilino, ni por el pago de cualquier reclamo del Propietario al Inquilino, excepto de conformidad con la Sección 6 de este Contrato. La obligación de la PHA se limita a efectuar Pagos de asistencia para la vivienda en nombre del Inquilino de conformidad con este Contrato y los Reglamentos. El Pago mensual de asistencia para la vivienda se acreditará en función del Alquiler contractual mensual de la unidad.

- (D) Los Pagos de asistencia para la vivienda al Propietario continuarán durante la vigencia de este Contrato a menos que se rescindan antes de conformidad con los términos de este acuerdo o hasta que el Alquiler del inquilino sea igual al Alquiler contractual, lo que ocurra primero. Sin embargo, la finalización de los Pagos de asistencia para la vivienda no afectará los demás derechos del Inquilino en virtud del Contrato de arrendamiento, ni dicha finalización impedirá la reanudación de los Pagos de asistencia para la vivienda, que puede ocurrir como resultado de cambios en los ingresos del Inquilino, el Alquiler contractual u otras circunstancias pertinentes durante la vigencia del Contrato.
- (E) La PHA podrá rescindir los Pagos de asistencia para la vivienda en virtud de este Contrato debido a actos u omisiones del Inquilino en los siguientes tipos de casos: 1) si el Inquilino ha cometido algún fraude en relación con cualquier programa federal de asistencia para la vivienda, 2) si el Inquilino ha violado alguna de sus obligaciones en virtud del Programa Continuidad de Cuidado, o 3) si el Inquilino ha incumplido un acuerdo con la PHA. La PHA notificará por escrito al Propietario de esta decisión de finalizar los Pagos de asistencia para la vivienda y esta medida se hará efectiva cuando termine el mes calendario que sigue al mes calendario en el que la PHA notifica dicho evento al Propietario. (Para las disposiciones sobre la finalización de los Pagos de asistencia para la vivienda y otros recursos, por incumplimiento del contrato por parte del Propietario, consulte la Sección 13).

4. Mantenimiento, funcionamiento e inspección:

- (A) El Propietario se compromete a mantener y hacer funcionar la Unidad del contrato y las instalaciones relacionadas de manera que cumplan con las normas de calidad de la vivienda (“HQS”) aplicables de conformidad con el Título 24 del CFR, Parte § 578.75 y los códigos locales de construcción y vivienda. El Propietario acepta proporcionar todos los servicios, el mantenimiento y los servicios públicos necesarios para cumplir con las HQS. Si la PHA determina que el Propietario no está cumpliendo con esta obligación, la PHA tendrá el derecho de terminar o reducir los Pagos de asistencia para la vivienda al Propietario, o de terminar este Contrato, incluso si el Inquilino opta por continuar ocupando la unidad. En cualquier caso, la PHA no realizará ningún Pago de asistencia para la vivienda si la Unidad del contrato no cumple con las HQS, a menos que el Propietario corrija los defectos dentro del período especificado por la PHA, si lo hubiera, y la PHA verifique la corrección. La PHA no utilizará dichos recursos contra el Propietario como un incumplimiento de las HQS del que sea responsable el Inquilino y que no haya sido causado por el Propietario.
- (B) La PHA tendrá el derecho de inspeccionar la Unidad del contrato por lo menos una vez al año y en cualquier otro momento que sea necesario, a elección de la PHA, para determinar si la unidad cumple con las HQS y todos los requisitos locales aplicables, y que el Propietario está proporcionando todos los servicios, mantenimiento y servicios públicos establecidos en el Contrato de arrendamiento. El Propietario brindará toda su cooperación para facilitar dichas inspecciones de la Unidad del contrato.
- (C) Si la PHA determina que la Unidad del contrato no se encuentra en condiciones decentes, seguras e higiénicas debido a un cambio en el tamaño de la familia del Inquilino o en la composición familiar, o que el Inquilino está residiendo en una unidad más grande de lo apropiado debido a un cambio en el tamaño de su familia o en la composición familiar, la PHA puede rescindir inmediatamente el Contrato mediante una notificación al Propietario.

5. Pago mensual al Propietario:

- (A) El Propietario recibirá el pago en virtud del presente Contrato el primer día del mes al que corresponda el pago o cerca de esa fecha. El Propietario acepta que el endoso o depósito del cheque
- 1) será una prueba concluyente de que el Propietario ha recibido el importe total del Pago de asistencia para la vivienda correspondiente al mes, y
 - 2) será una certificación por parte del Propietario de que:
 - a) la Unidad del contrato se encuentra en condiciones decentes, seguras e higiénicas de conformidad con las HQS y la legislación local aplicable, y el Propietario proporciona todos los servicios, el mantenimiento y los servicios públicos según lo establecido en el Contrato de arrendamiento;
 - b) la Unidad del contrato se arrienda al Inquilino mencionado en la Sección 1(A) y el Contrato de arrendamiento cumple con las Secciones 1(B) y (C);
 - c) el Alquiler contractual no excede los alquileres cobrados por el Propietario por otras unidades comparables sin asistencia;
 - d) excepto por el Pago de asistencia para la vivienda y el Alquiler del Inquilino según lo dispuesto en el presente Contrato, el Propietario no ha recibido ni recibirá ningún pago u otra contraprestación del Inquilino ni de ninguna otra fuente pública o privada en concepto de alquiler por la Unidad del contrato;
 - e) ni el Inquilino, ni ningún miembro de su familia, ni otro familiar directo del Inquilino o de cualquier miembro del hogar, posee o tiene algún interés de propiedad en la Unidad del contrato;
 - f) excepto con respecto al pago de una unidad vacante de conformidad con la Sección 7, y sujeto a sus condiciones, a leal saber y entender del Propietario, el Inquilino ocupa la Unidad del contrato y se utiliza únicamente como residencia del Inquilino y su familia, y constituye su único lugar de residencia; y
 - g) el Propietario (incluido el director u otra parte interesada) no es el padre, madre, hijo/a, abuelo/a, nieto/a, hermano/a del Inquilino ni de ningún miembro de su familia.
- (B) Si la PHA determina que el Propietario no tenía derecho a un Pago de asistencia para la vivienda previamente entregado o a cualquier parte de dicho pago, la PHA podrá, además de otros recursos, deducir el importe de dicho pago excesivo de cualquier otro importe adeudado al Propietario, incluidos aquellos importes en virtud de cualquier otro contrato de Pagos de asistencia para la vivienda celebrado con el Propietario.

6. Depósitos de seguridad y reembolso de la PHA por daños que excedan el desgaste normal.

- (A) La PHA pagará \$_____ como depósito de seguridad, cuyo importe no excederá el Alquiler contractual establecido en la Sección 3(A) anterior.

- (B) Después de que el Inquilino se mude de la Unidad del contrato, sujeto a la ley de Rhode Island, el Propietario podrá utilizar el depósito de seguridad, incluido cualquier interés sobre el depósito, como reembolso por cualquier daño causado por el Inquilino a la Unidad del contrato que exceda el desgaste normal. El Propietario no podrá aplicar el depósito de seguridad al alquiler impago del Inquilino.
- (C) Si el depósito de seguridad es insuficiente para hacer al Propietario un reembolso por daños a la unidad, el Propietario podrá reclamar a la PHA el reembolso de un monto que no exceda el menor de los siguientes:
 - 1) el importe adeudado al Propietario después de aplicar el depósito de seguridad y cualquier otro cobro al Inquilino; o,
 - 2) un mes de Alquiler contractual.
- (D) Para presentar un reclamo conforme a esta sección, el Propietario deberá notificar de inmediato a la PHA cuando el Inquilino se haya mudado de la Unidad del contrato. El Propietario deberá presentar a la PHA, tan pronto como sea posible, pero en cualquier caso dentro de los treinta (30) días de la mudanza del Inquilino, la documentación escrita que respalde el reclamo de reembolso, incluida la evidencia de los costos reales de las reparaciones requeridas y la evidencia de facturación y falta de pago por parte del Inquilino. La PHA tiene derecho a inspeccionar la unidad con el Propietario antes de que se realicen las reparaciones para determinar el alcance de cualquier daño.
- (E) Después de deducir el importe utilizado como reembolso al Propietario, este deberá reembolsar de inmediato el importe total del balance del depósito de seguridad a la PHA.

7. Pago por unidad vacante.

- (A) Los Pagos de asistencia para la vivienda serán efectuados por la PHA al Propietario en virtud del Contrato solo por el período durante el cual la Unidad del contrato se encuentre arrendada y ocupada por el Inquilino durante la vigencia del Contrato, excepto en los siguientes casos:
 - 1) Si el Inquilino desocupa la Unidad del contrato antes del vencimiento del Contrato de arrendamiento, el Propietario tendrá derecho al Pago de asistencia para la vivienda correspondiente al mes en que el Inquilino se retire, siempre y cuando la unidad permanezca desocupada durante dicho mes. Si el Propietario puede alquilar la unidad a otro inquilino, el Propietario tendrá derecho a un Pago de asistencia para la vivienda prorrateado que refleje las partes del mes en que el Inquilino ocupó la Unidad del contrato y esta estuvo desocupada.
 - 2) Si la Unidad del contrato continúa desocupada el mes siguiente a la mudanza del Inquilino, el Propietario recibirá de la PHA un Pago de asistencia para la vivienda por un período de desocupación que no excederá los 30 días, o hasta el vencimiento del Contrato de arrendamiento, lo que ocurra primero. Para obtener dicho pago, el Propietario deberá presentar una solicitud por escrito a la PHA y deberá certificar en esta que la unidad ha permanecido desocupada durante todo el período de desocupación para el cual se solicita el pago.
 - 3) Si el Propietario desaloja al Inquilino, el Propietario no tendrá derecho a ningún pago en virtud de la presente Sección 7.

Sin perjuicio de lo anterior, la PHA no podrá efectuar ningún pago por desocupación, salvo lo dispuesto en el Título 24 del CFR, Parte 578.51(i).

- (B) El Propietario no tendrá derecho a ningún pago por desocupación de la Unidad del contrato a menos que el Propietario:
 - 1) inmediatamente después de enterarse de la vacante haya notificado a la PHA, y,
 - 2) haya tomado y continúe tomando todas las medidas razonables y factibles para ocupar la vacante mediante comunicación con los solicitantes en la lista de espera del Propietario, si corresponde; solicitando que la PHA y el Programa Continuidad de Cuidado de Rhode Island remitan a los solicitantes elegibles; y anunciando la disponibilidad de la unidad.
- (C) El Propietario no tendrá derecho a ningún pago por vacante de la PHA para la Unidad del contrato en la medida en que el Propietario tenga derecho a pagos de otras fuentes, o los reciba.

8. Ajustes del alquiler.

- (A) Si la Unidad del contrato se encuentra en condiciones decentes, seguras e higiénicas y el Propietario cumple con los términos del Contrato de arrendamiento y de este Contrato, podrá ajustar el Alquiler contractual al momento de la renovación del Contrato de arrendamiento, siempre y cuando dicho ajuste no supere el Factor de ajuste aplicable de la Sección 8 publicado más recientemente por el HUD en el Registro Federal.
- (B) Los ajustes según lo dispuesto en el apartado (A) de esta sección no darán lugar a diferencias materiales entre los alquileres cobrados por unidades con asistencia y sin asistencia comparables según lo determinado por la PHA de conformidad con los requisitos aplicables de razonabilidad de alquileres del HUD.

9. Finalización del Período de arrendamiento.

- (A) El Propietario no dará por finalizado el período de arrendamiento del Inquilino, excepto por lo siguiente:
 - 1) violación grave o reiterada de los términos y condiciones del Contrato de arrendamiento;
 - 2) violación de la ley local, estatal o federal, que impone obligaciones al Inquilino en relación con la ocupación y uso de una unidad de vivienda y las instalaciones circundantes; u
 - 3) otra causa justificada autorizada conforme al Reglamento.
- (B) El Propietario podrá desalojar al Inquilino de la Unidad del contrato únicamente mediante la interposición de una acción de desalojo ante los tribunales. El Propietario debe notificar por escrito a la PHA el inicio de dicha acción al mismo tiempo que debe notificar al Inquilino conforme a la ley de Rhode Island. La notificación a la PHA podrá entregarse en forma de fotocopia al Inquilino.

- (C) Este Contrato termina de manera automática si el Propietario o el Inquilino dan por terminado el Contrato de arrendamiento. Si el Inquilino se muda de la Unidad del contrato, el Contrato finaliza automáticamente, sujeto a las disposiciones de pago por desocupación de la Sección 7.

10. No discriminación en materia de vivienda.

- (A) El Propietario no discriminará a ninguna persona por motivos de raza, color, religión, sexo, nacionalidad, edad, situación familiar o discapacidad en relación con este Contrato.
- (B) El Propietario cumplirá con todos los requisitos de vivienda justa e igualdad de oportunidades del HUD, según lo establecido en el Título 24 del CFR, Parte § 578.93(a), y todos los estatutos y reglamentos de no discriminación locales y estatales aplicables.

11. Cooperación en las revisiones de cumplimiento.

El Propietario cooperará con la PHA y el HUD en la realización de revisiones de cumplimiento e investigaciones de quejas de conformidad con todos los estatutos de derechos civiles aplicables, órdenes ejecutivas y normas y reglamentos relacionados.

12. Acceso de la PHA y el HUD a las instalaciones y los registros del Propietario.

- (A) El Propietario proporcionará toda información pertinente a este Contrato que la PHA o el HUD puedan requerir de forma razonable.
- (B) El Propietario permitirá que la PHA o el HUD o cualquiera de sus representantes autorizados tengan acceso a la Unidad del contrato y, con fines de auditoría y revisión, tengan acceso razonable a todos los libros, documentos, papeles y registros del Propietario (incluidos los computarizados u otros registros electrónicos) en la medida necesaria para determinar el cumplimiento de este Contrato, incluida la verificación de la información pertinente a los Pagos de asistencia para la vivienda.

13. Incumplimiento del Contrato por parte del Propietario.

- (A) Cualquiera de las siguientes circunstancias constituirá un incumplimiento del presente Contrato:
 - 1) si el Propietario ha incumplido cualquier obligación en virtud del presente Contrato, incluida su obligación de mantener la Unidad del contrato conforme a las HQS;
 - 2) si el Propietario ha violado alguna obligación en virtud de cualquier otro contrato de Pagos de asistencia para la vivienda en el marco del Programa Continuidad de Cuidado; o
 - 3) si el Propietario ha cometido algún fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delictivo en relación con cualquier programa federal de asistencia para la vivienda, o ha realizado alguna declaración falsa a la PHA o al HUD en relación con el Contrato.
- (B) Si la PHA determina que se ha producido un incumplimiento, incluso si el Inquilino continúa viviendo en la Unidad del contrato, la PHA podrá ejercer cualquiera de sus derechos o recursos en virtud de este Contrato, o cualquier otro derecho o recurso disponible para dicho incumplimiento. La PHA notificará por escrito al Propietario tal determinación, incluyendo una breve exposición de los motivos. La notificación de la PHA

al Propietario puede requerir que el propietario tome medidas correctivas (que serán verificadas por la PHA) dentro de un plazo prescrito en la notificación.

- (C) Los derechos y recursos de la PHA por el incumplimiento del Contrato por parte del Propietario incluyen, entre otros: recuperación de pagos excesivos; suspensión, rescisión o disminución u otra reducción de los Pagos de asistencia para la vivienda; y rescisión de este Contrato.
- (D) El ejercicio o no ejercicio por parte de la PHA de cualquier recurso por incumplimiento de este Contrato por parte del Propietario no constituirá una renuncia al derecho de ejercer ese o cualquier otro derecho o recurso en cualquier momento.

14. Relación de la PHA con terceros.

- (A) La PHA no asume ninguna responsabilidad, y por el presente se la libera de ella, frente a cualquier persona lesionada como resultado de la acción o falta de acción del Propietario en relación con la administración de la Unidad del contrato o la implementación de este Contrato, o como resultado de cualquier otra acción u omisión del Propietario.
- (B) El Propietario no es un agente de la PHA y este Contrato no crea ni afecta ninguna relación entre la PHA y cualquier prestamista del Propietario o cualquier proveedor, empleado, contratista o subcontratista utilizado por el Propietario en relación con la administración de la Unidad del contrato o la implementación de este Contrato.
- (C) Ninguna disposición del presente Contrato se interpretará como la creación de un derecho del Inquilino o de un tercero (que no sea el HUD) para hacer cumplir cualquier disposición de este Contrato ni para hacer valer cualquier reclamo contra el HUD, la PHA o el Propietario en virtud de este documento.

15. Disposiciones sobre conflictos de intereses.

Ningún funcionario actual o anterior de la PHA y ningún empleado de la PHA que formule políticas o influya en las decisiones con respecto al Programa Continuidad de Cuidado (ni ningún familiar directo de estas personas) tendrá ningún interés directo o indirecto, durante el mandato de dicha persona o en el transcurso de un año a partir de entonces, sobre el presente Contrato o cualquier producto o beneficio que surja de este. El Propietario certifica y es responsable de garantizar que ninguna de dichas personas tenga un interés no permitido en ningún momento durante la vigencia del presente Contrato.

16. Cesión del Contrato.

El Propietario no podrá ceder este Contrato, ya sea total o parcialmente, a un nuevo propietario sin el consentimiento previo por escrito de la PHA, que esta otorgará a su entera discreción. Un cambio en la propiedad del Propietario, tal como una transferencia de acciones o del interés de socio limitado, no está sujeto a las disposiciones de esta sección. La transferencia del interés de un socio general está sujeta a las disposiciones de esta sección. En la medida en que la PHA preste su consentimiento a una cesión del Contrato, el cesionario deberá aceptar por escrito, de forma aceptable para la PHA, quedar vinculado por todos los términos y condiciones del Contrato y cumplirlos. El cesionario entregará a la PHA una copia del acuerdo firmado.

17. Condiciones para los Pagos de asistencia para la vivienda.

El derecho del Propietario a recibir Pagos de asistencia para la vivienda en virtud del presente Contrato estará sujeto al cumplimiento de todas las disposiciones de este.

18. Acuerdo completo, interpretación.

- (A) Este Contrato contiene el acuerdo completo entre el Propietario y la PHA. No se realizarán cambios en este Contrato excepto por escrito y firmados por el Propietario y la PHA.
- (B) El presente Contrato se interpretará y aplicará de conformidad con el Reglamento y todos los demás requisitos aplicables del HUD.

19. Garantía de capacidad legal y condición de la unidad.

- (A) El Propietario garantiza 1) que la unidad se encuentra en condiciones decentes, seguras e higiénicas, y 2) que el Propietario tiene el derecho legal de arrendar la unidad de vivienda cubierta por este Contrato durante su vigencia.
- (B) La parte que firma este Contrato en nombre del Propietario, si la hubiera, garantiza por el presente que el Propietario le ha otorgado autorización para llevar a cabo tal acción.

20. Aviso: Cualquier notificación realizada en relación con este Contrato debe realizarse por escrito. Siempre que se requiera notificación en el presente documento, se considerará entregada una vez enviada por correo, con acuse de recibo, o mediante entrega personal a la parte a la que se deba entregar la notificación en la dirección indicada a continuación:

Propietario:

Nombre: _____
Dirección: _____
Ciudad, estado, código postal _____
A/A: _____

PHA:

Rhode Island Housing
A/A: _____
44 Washington Street
Providence, RI 02903

Las partes podrán cambiar la dirección a la que se enviarán las notificaciones en virtud del presente mediante notificación por escrito a la otra parte enviada de conformidad con este apartado.

21. Finalización de la financiación: Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario, la PHA puede rescindir este Contrato inmediatamente, previa notificación al Propietario, en caso de que el HUD cancele o reduzca de manera sustancial los fondos de la PHA para el Programa, o en caso de que la PHA lo considere insuficiente para respaldar la asistencia continua a los participantes del Programa.

Firmas:

Datos del propietario/agente autorizado del propietario

Fecha

Nombre: _____

Rhode Island Housing

Fecha

Por: _____

Su: _____