Anexo A. Adenda del contrato de arrendamiento de la Autoridad de Vivienda del Condado de Blaine

1. El Propietario no puede cobrar más que el Costo Máximo de Vivienda. El Propietario está obligado a garantizar que no se cobre más que el Alquiler Máximo, teniendo en cuenta el costo estimado de los servicios públicos esenciales y todos los demás cargos.

2. Los aumentos de alquiler son limitados.
   (a) El Propietario no puede aumentar el alquiler en más del 4 % del alquiler actual cada doce (12) meses al momento de la renovación del contrato de arrendamiento, sin la aprobación previa de BCHA.
   (b) El Propietario está obligado a dar primero a BCHA un aviso por escrito con sesenta (60) días de anticipación sobre su intención de aumentar el monto permitido y responder de manera oportuna a las solicitudes de BCHA de documentación que justifique dicho aumento. Luego, si se aprueba, el Propietario debe dar al Inquilino Calificado un aviso por escrito con al menos noventa (90) días de anticipación.
   (c) Si, tras la recertificación anual, BCHA determina que el Inquilino está dos (2) categorías de ingresos por encima de la categoría de ingresos designada de la unidad, el Inquilino continuará pagando el Costo Máximo de Vivienda asociado con el nivel de ingresos de la unidad directamente al administrador de la propiedad. BCHA cobrará la diferencia entre el nivel de ingresos de la unidad y los Costos Máximos de Vivienda asociados con el nuevo ingreso del inquilino. Este alquiler adicional se pagará directamente a BCHA.

3. El Inquilino y el Propietario están obligados a cumplir con las Políticas Administrativas de Vivienda Comunitaria de BCHA y el Pacto de Escritura vinculado a la unidad. Si el Inquilino no cumple con las prioridades y los requisitos descritos en la Sección 2.A., BCHA puede solicitar que el inquilino desocupe la Vivienda Comunitaria (con 30 días de aviso) o que no se renueve el contrato de arrendamiento.

4. El propietario no puede desalojar o dejar de renovar el contrato de arrendamiento sin una causa justa o mediación. El Manual para Arrendadores e Inquilinos de Idaho proporciona la protección mínima para los inquilinos https://www.ag.idaho.gov/content/uploads/2023/07/LandlordTenant.pdf. Dada la dificultad de encontrar viviendas alternativas asequibles, los alquileres de Viviendas Comunitarias con un Pacto de Escritura administrados por la BCHA solo permiten el desalojo por causa justa en las siguientes circunstancias:
   (a) Se otorga una causa justa para el desalojo y la no renovación de contratos de arrendamiento de un inquilino calificado después de que se cumplan las siguientes condiciones:

I. se entregó al Inquilino Calificado y a BCHA un aviso de incumplimiento o no conformidad; y
II. el Propietario hace un esfuerzo razonable para participar en el proceso de mediación de forma anticipada o según lo requiera la orden judicial y se adhiere a cualquier acuerdo de mediación resultante.

(b) Las causas justas para el desalojo y la no renovación de los contratos de arrendamiento, con un aviso escrito de 30 días proporcionado al Inquilino Calificado y a BCHA, incluyen lo siguiente:
I. infracciones reiteradas de los términos del contrato de arrendamiento y las normas y los reglamentos de la propiedad;
II. negativa a aceptar cambios razonables en los términos y condiciones del contrato de arrendamiento;
III. condena por consumo de drogas cometido en la propiedad;
IV. el propietario o BCHA determina que el inquilino falsificó la elegibilidad con los criterios del programa;
V. el inquilino ya no cumple con los criterios de priorización de BCHA mediante los cuales accedió a la Vivienda Comunitaria o con otros requisitos de elegibilidad del programa de BCHA.

(c) Las causas justas para el desalojo, con un aviso escrito de 15 días proporcionado al Inquilino Calificado y a BCHA, incluyen lo siguiente:
I. incumplimiento en el pago del alquiler o retraso habitual en el pago;
II. conducta desordenada reiterada.

(d) Las causas justas para el desalojo, con un aviso escrito de 3 días proporcionado al Inquilino Calificado y a BCHA, incluyen lo siguiente:
I. el inquilino calificado participa en la entrega o producción ilegal de una sustancia controlada en las instalaciones de la propiedad arrendada durante el alquiler;
II. el inquilino calificado daña la propiedad o hace destrozos en esta, o agrede verbal o físicamente o amenaza al administrador de la propiedad o a sus empleados, o a otros inquilinos.

(e) Si el Inquilino Calificado o sus visitantes cometen actos de violencia doméstica o agresión sexual, entonces el Propietario o el administrador de la propiedad debe (1) notificar a BCHA y (2) seguir la Ley de Violencia contra la Mujer.

(f) El Propietario no puede obligar ni acosar a los inquilinos para que renuncien a sus derechos, a los términos del contrato de arrendamiento o para que se muden.

5. Las mejoras de capital están limitadas durante la ocupación si se cumple alguna de las siguientes circunstancias:
(a) El trabajo excede una jornada de ocho horas.

(b) El trabajo requiere empacar, mover o almacenar pertenencias.
(c) La ocupación continua constituye un peligro para la salud o seguridad del Inquilino Calificado o la naturaleza de la mejora crea una carga indebida o dificultades innecesarias.
(d) El Inquilino Calificado no tiene acceso a instalaciones de cocina o baño funcionales.

Si un propietario busca realizar mejoras que cumplan con alguno de los puntos anteriores, deberá proporcionar a BCHA un plan de rehabilitación o reubicación en el lugar. Salvo emergencias de salud y seguridad, el trabajo no puede comenzar sin el consentimiento previo por escrito de BCHA. El consentimiento puede ser denegado bajo el exclusivo y absoluto criterio de BCHA o puede incluir requisitos de notificación y asistencia para la reubicación.

6. El Propietario está obligado a revelar los defectos y las reparaciones necesarias cuando la Vivienda Comunitaria se entregue mediante el siguiente método o uno similar:
   (a) proporcionar al Solicitante una lista de verificación de inspección (ya sea una lista de verificación de inspección realizada por BCHA o una aprobada por BCHA) y hacerle un recorrido por la Vivienda Comunitaria antes de celebrar el contrato de arrendamiento;
   (b) determinar los plazos de reparación, si es necesario, en la lista de verificación de inspección;
   (c) incluir la lista de verificación de inspección en el contrato de arrendamiento.