

**HOLLYWOOD HOUSING AUTHORITY
Hollywood, Florida**

SMOKE-FREE PUBLIC HOUSING POLICY

Adopted by PHA Board of Commissioners

Resolution No. 425

Date of Adoption April 19, 2018

Effective Date of Implementation May 1, 2018

POLÍTICA DE VIVIENDA PÚBLICA LIBRE DE HUMO

OBJETIVO

La Autoridad de Vivienda de Hollywood (en adelante, PHA) se dedica a proteger la salud y la seguridad de sus residentes. En reconocimiento de que la exposición directa al humo o la exposición involuntaria al humo de segunda mano puede causar enfermedades respiratorias, enfermedades del corazón, asma, cáncer u otros efectos adversos a la salud, y a fin de reducir el riesgo de incendios y costos de mantenimiento, la PHA implementó y adoptó la Política de Vivienda Pública Libre de Humo (en adelante, la Política).

Esta Política cumple con el Art. 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, con el Título II de la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés), con la Ley de Vivienda Justa, con los registros y avisos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés), con el Título 24 del Código de Regulaciones Federales, con el Plan de Admisión y Ocupación Continua (ACOP, por sus siglas en inglés), y con las leyes estatales y locales.

FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA

A partir del 1.º de mayo de 2018, la Autoridad de Vivienda de Hollywood adopta esta Política de Vivienda Pública Libre de Humo.

ENTORNO DE VIDA LIBRE DE HUMO

Esta Política prohíbe fumar y consumir todos los productos de tabaco prohibidos:

- En todas las unidades habitacionales de viviendas públicas.
- En todas las áreas interiores de viviendas públicas, que incluyen, a modo enunciativo, pasillos, armarios eléctricos, unidades de almacenamiento, oficinas de alquiler y administrativas, centros comunitarios, centros de cuidado diurno, lavanderías y estructuras similares.
- En todas las áreas al aire libre dentro de los 25 pies de los edificios de PHA, incluidas las entradas, porches, balcones y patios, o al límite de la propiedad de la PHA en situaciones donde el límite está a menos de 25 pies del (de los) edificio(s) que son propiedad de la PHA.
- En patios de recreo, áreas de picnic, estaciones de correo y otras áreas comunes exteriores (y dentro de los 25 pies de estos lugares).
- En edificios administrativos/oficinas y edificios de mantenimiento.
- En cualquier vehículo que pertenezca, sea arrendado u operado por la PHA.

La PHA no prohíbe fumar a los residentes, sino que prohíbe fumar dentro de unidades de vivienda pública y áreas comunes interiores, edificios de oficinas administrativas de vivienda pública, habitaciones comunitarias o instalaciones comunitarias de vivienda pública, centros de cuidado diurno y lavanderías de vivienda pública, en áreas al aire libre dentro de los 25 pies de la vivienda y edificios de oficinas administrativas, y en otras áreas designadas como áreas restringidas.

APLICABILIDAD

Nuevas admisiones

Todas las nuevas admisiones que firman un contrato de arrendamiento a partir de la fecha de entrada en vigencia de esta Política están sujetas a todas las disposiciones del presente documento.

Residentes actuales

Los residentes y los miembros del hogar de un residente bajo arrendamiento antes de la fecha de entrada en vigencia de la Política están exentos de la prohibición del uso de productos de tabaco prohibidos dentro de los límites de su unidad de vivienda personal hasta la fecha de entrada en vigencia de la revisión del contrato. Los inquilinos sujetos a esta exención no podrán consumir productos de tabaco prohibidos en otras áreas libres de humo.

Los inquilinos actuales deben firmar la Revisión del contrato de arrendamiento libre de humo dentro de los 60 días de la notificación de la fecha de entrada en vigencia de esta Política. Al firmar el contrato de arrendamiento, el hogar está sujeto a todas las disposiciones de esta Política de Vivienda Pública Libre de Humo. Los inquilinos que no estén dispuestos a vivir en una propiedad libre de humo deben completar y enviar un formulario de Aviso de Desalojo antes de que expire el plazo de la notificación de 60 días a partir de la revisión del contrato.

Los inquilinos que no firmen la Revisión del contrato de arrendamiento libre de humo después del plazo de la notificación de 60 días estarán sujetos a la extinción del contrato según el alcance de la Sección XI, Obligaciones del Inquilino (Z2) del contrato de arrendamiento de vivienda existente.

Visitantes e invitados

Esta Política se aplica a todos los visitantes o invitados del residente, o a otras personas bajo el control del residente mientras se encuentren en propiedades que pertenecen a la PHA. Los visitantes, invitados u otras personas bajo el control del residente no deben consumir ningún tipo de producto de tabaco prohibido específico (incluidos los productos de los Sistemas Electrónicos de Administración de Nicotina [ENDS, por sus siglas en inglés] y otros dispositivos con luz para fumar, que se utilizan para quemar tabaco o cualquier otra planta) en áreas restringidas o en otras áreas al aire libre que la PHA ha designado como libres de humo. Los residentes y miembros del hogar del residente no deben permitir que los visitantes, invitados y otras personas bajo su control violen esta Política.

Personal de la PHA

Esta Política se aplica a todos los miembros del personal y a contratistas de la PHA mientras se encuentren en propiedades que pertenecen a la PHA.

DEFINICIONES

Áreas designadas para fumar: Áreas o estructuras fuera del perímetro obligatorio de 25 pies designado por la PHA donde se permite el consumo de productos de tabaco prohibidos.

Áreas comunes interiores: Áreas que incluyen, a modo enunciativo, pasillos, oficinas administrativas y de alquiler, centros comunitarios, centros de cuidado diurno, lavanderías y estructuras similares.

Productos de tabaco prohibidos: Los "productos de tabaco prohibidos" se definen como los artículos que implican encender y quemar hojas de tabaco, tales como cigarrillos, cigarros y pipas, incluidas pipas de agua (narguiles).

Otros productos de tabaco prohibidos por la PHA:

- Sistemas Electrónicos de Administración de Nicotina (ENDS, por sus siglas en inglés), también conocidos como cigarrillos electrónicos;
- Otros dispositivos con luz para fumar, que se utilizan para quemar tabaco o cualquier otra planta.

Vivienda pública: Viviendas de bajos ingresos, tales como instalaciones comunitarias, oficinas de vivienda pública, centros de cuidado diurno y lavanderías, que cuentan con la asistencia de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (la Ley de 1937), además de la asistencia en virtud de la Sección 8 de la Ley de 1937.

Propiedad libre de humo: Cualquier propiedad, incluidas las áreas interiores y exteriores, designada por la PHA como una propiedad libre de humo, está sujeta a las disposiciones del Entorno de vivienda libre de humo mencionadas más arriba.

ADAPTACIONES RAZONABLES

Los inquilinos que tengan algún tipo de discapacidad pueden solicitar una Adaptación Razonable en relación con la Política de Vivienda Pública Libre de Humo, de acuerdo con la Política de Adaptaciones Razonables de la PHA.

La PHA considerará la solicitud de una adaptación razonable según el caso. Los inquilinos deben cumplir con la Política de Vivienda Pública Libre de Humo hasta el momento en que se otorgue una adaptación razonable.

Nota: El acto de fumar no constituye en sí mismo una discapacidad según la ADA. Según la Reglamentación Definitiva de Vivienda Pública Libre de Humo, de fecha 5 de diciembre de 2016, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) no tiene conocimiento de ninguna condición médica para la cual el acto de fumar se considere un tratamiento legítimo y comprobado; por lo tanto, fumar no se considerará una adaptación razonable para una discapacidad.

Sin embargo, como un ejemplo de adaptación razonable, la PHA puede considerar trasladar a un inquilino al primer piso o más cerca de una puerta de salida.

RESPONSABILIDADES DE LA PHA

La PHA colocará letreros de no fumar en las entradas de todos los edificios. Dichos letreros estarán disponibles para todos los residentes y visitantes (incluidas las personas con discapacidades) en varios idiomas identificados en el Plan de Asistencia Lingüística (LAP, por sus siglas en inglés) de la Agencia y según la Orden Ejecutiva 13166 (Mejora del acceso a servicios para personas con dominio limitado del inglés). Además, estarán disponibles en otras formas de comunicación, que incluyen braille, español y criollo.

La PHA distribuirá una copia de esta Política y un aviso acerca de la intención de implementar la Política en cada hogar al menos 30 días antes de su fecha de entrada en vigencia.

La PHA distribuirá una copia de la Revisión del contrato de arrendamiento libre de humo y el aviso acerca del requisito de que el inquilino debe firmar dicho documento al menos 60 días antes de la fecha de entrada en vigencia de la Revisión del contrato de arrendamiento libre de humo. El aviso debe especificar el plazo dentro del cual se debe aceptar la Revisión del contrato de arrendamiento libre de humo. El aviso también deberá indicar que, en caso de no firmar la Revisión del contrato de arrendamiento libre de humo, se dará por terminado el contrato de arrendamiento, y deberá incluir información sobre el Procedimiento de reclamo y el Aviso de derechos en virtud de la Ley de Violencia Contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés).

La PHA es responsable de la aplicación de esta política; sin embargo, no asume ningún deber de cuidado más estricto para hacer cumplir esta Política que cualquier otra obligación de la PHA en virtud del contrato de arrendamiento de vivienda.

La PHA se asegurará de que la Revisión del contrato y otras políticas de ocupación sean compatibles con las disposiciones de esta Política.

RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO

Los inquilinos y los miembros del hogar del inquilino cumplirán con esta Política e informarán a sus visitantes, invitados y a otras personas bajo su control acerca de dicha Política.

Los inquilinos y miembros del hogar del inquilino no deben permitir que los visitantes, invitados y otras personas bajo su control violen esta Política.

Los inquilinos son responsables de las acciones de las personas que viven en su hogar, sus visitantes, invitados y otras personas que estén bajo su control.

Todo los materiales relacionados con el acto de fumar, incluidos fósforos, encendedores, colillas y envases, debe desecharse de manera ordenada y segura. Ninguna persona puede arrojar estos artículos u otros materiales para fumar en el suelo.

APLICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La PHA hará cumplir la Política de Vivienda Pública Libre de Humo. La PHA proporcionará el debido proceso al momento de hacer cumplir el contrato de arrendamiento, y permitirá que los residentes ejerzan su derecho a llevar a cabo un acuerdo informal y una audiencia formal.

El incumplimiento de cualquiera de los términos de la Política constituirá una violación del contrato de arrendamiento y puede dar lugar a acciones coercitivas, incluido el desalojo. Además, el inquilino será responsable de todos los costos para eliminar el olor y/o los residuos de humo ante cualquier violación de esta Política, según se describe en el Programa de Mantenimiento y Otros Cargos, en la Política de Admisión y Ocupación Continua.

La PHA no desalojará a ninguna persona por un solo incidente de fumar en violación de la Política. Las violaciones del contrato en relación con la Política se manejarán de forma progresiva de la siguiente manera:

- ❖ Primera violación
 - El Director Ejecutivo realizará una visita domiciliaria. El Director Ejecutivo emitirá una advertencia verbal en referencia a la sección del Contrato de arrendamiento que ha sido violada.
 - El inquilino recibirá una copia de la Política de Vivienda Pública Libre de Humo y materiales para dejar de fumar.
 - El inquilino deberá firmar un formulario de Acuse de recibo de advertencia verbal que se documentará en el archivo de dicho inquilino.

- ❖ Segunda violación
 - El Director Ejecutivo emitirá una advertencia por escrito en referencia a la sección del Contrato de arrendamiento que ha sido violada.
 - El inquilino recibirá una copia de la Política de Vivienda Pública Libre de Humo y materiales para dejar de fumar.
 - El inquilino deberá firmar un formulario de Acuse de recibo de advertencia por escrito que se documentará en el archivo de dicho inquilino.

- ❖ Tercera violación
 - El inquilino deberá asistir a una conferencia privada en la Oficina de Administración para revisar los términos del Contrato de arrendamiento y la Política de Vivienda Pública Libre de Humo.
 - El Director Ejecutivo emitirá una segunda advertencia por escrito y exigirá que el inquilino firme un formulario de Acuse de recibo de la segunda advertencia por escrito, que se documentará en el archivo de inquilino.

❖ Cuarta violación

- Se emitirá un Aviso de desalojo con opción a recurso de conformidad con la ley estatal.
- Este aviso debe incluir información sobre los Procedimientos de reclamo.
- Aviso de derechos en virtud de la Ley de Violencia Contra la Mujer (VAWA).

•: Quinta violación

- Se emitirá un Aviso de desalojo sin opción a recurso de conformidad con la ley estatal.
- El aviso debe incluir información sobre el Procedimiento de reclamo.
- Aviso de derechos en virtud de la Ley de Violencia Contra la Mujer (VAWA).

LA PHA NO GARANTIZA UN ENTORNO LIBRE DE HUMO

La adopción de una política libre de humo por parte de la PHA y los esfuerzos para designar partes de la propiedad como áreas libres de humo no implican que la PHA ni ninguno de sus agentes directivos garantizarán la salud del inquilino o un entorno libre de humo en dichas partes de la Propiedad. La PHA tomará medidas razonables para hacer cumplir la Política de Vivienda Pública Libre de Humo. La PHA no está obligada a tomar medidas en respuesta al consumo de productos de tabaco prohibidos, a menos que tenga conocimiento real del consumo de dichos productos y de la identidad del inquilino responsable.

EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA PHA

La adopción de un entorno de vivienda libre de humo y los esfuerzos para designar partes de la Propiedad como entornos libres de humo no altera de ninguna manera el estándar de cuidado que la PHA asume en virtud de la ley aplicable para hacer que la Propiedad sea más segura, más habitable o mejorada en términos de estándares de calidad del aire con respecto a cualquier otra propiedad en alquiler. La PHA niega específicamente cualquier garantía implícita o expresa de que la Propiedad tendrá estándares de calidad del aire más estrictos o mejores que cualquier otra propiedad en alquiler. La PHA no garantiza ni promete, ni puede garantizar o prometer, que la Propiedad estará libre de humo de segunda mano. La capacidad de la PHA para vigilar, supervisar o hacer cumplir esta Política y la Revisión del contrato de arrendamiento depende, en gran medida, del cumplimiento voluntario por parte de los inquilinos y los invitados de los inquilinos.

Se notifica a los inquilinos con afecciones respiratorias, alergias u otras afecciones relacionadas con el humo que la PHA no asume ninguna obligación más estricta de hacer cumplir esta Política que cualquier otra obligación de la PHA en virtud del contrato de arrendamiento.