

CRIME FREE LEASE ADDENDUM

In consideration for the execution or renewal of a lease of the dwelling unit identified in the lease, Owner and Resident agree as follows:

1. Resident, any member(s) of the resident's household, or a guest or any other person under the resident's control shall not engage in criminal activity, including "drug-related criminal activity," on or near the said premises. "Drug related criminal activity" means the illegal manufacture, sale, distribution, use or possession with intent to manufacture, sell, distribute, or use of a controlled substance (as defined in Section 102 of the Controlled Substance Act [21 U.S.C. 802]).
2. Resident, any member of the resident's household, or a guest or other person under the resident's control shall not engage in any act intended to facilitate criminal activity, including drug-related criminal activity, on or near the said premises.
3. Resident or members of the household will not permit the dwelling to be used for, or to facilitate criminal activity, including drug-related criminal activity, regardless of whether the individual engaging in such activity is a member of the household, or a guest.
4. Resident, any member of the resident's household or a guest or another person under the resident's control shall not engage in the unlawful manufacturing, selling, using, storing, keeping or giving of an illegal or controlled substance as defined in Health & Safety code 11350, et seq., at any locations, whether on or near the dwelling unit, premises, or otherwise.
5. Resident, any member of the resident's household or a guest or other person under the resident's control shall not engage in any illegal activity, including prostitution as defined in Penal Code 647(b); criminal street gang activity, as defined in Penal Code 186.20 et. seq; assault and battery, as prohibited in Penal Code 240; burglary, as prohibited in Penal Code 459; the unlawful use and discharge of firearms, as prohibited in Penal Code 245; sexual offenses, as prohibited in Penal Code 269 and 288, or any breach of the lease agreement that otherwise jeopardizes the health, safety and welfare of the landlord, his agent or other tenant or involving imminent or actual serious property damage.

6. VIOLATION OF THE ABOVE PROVISIONS SHALL BE A MATERIAL AND IRREPARABLE VIOLATION OF THE LEASE AND GOOD CAUSE FOR TERMINATION OF TENANCY.

A single violation of any of the provisions of this added addendum shall be deemed a serious violation, and a material and irreparable non-compliance. It is understood that a single violation shall be good cause for termination of the lease. Unless otherwise provided by law, proof of violation shall not require criminal conviction, but shall be by a preponderance of the evidence.

7. In case of conflict between the provisions of this addendum and any other provisions of the lease, the provisions of this addendum shall govern.

8. This LEASE ADDENDUM is incorporated into the lease executed or renewed this day between Owner and Resident.

| | |
|------------------------------|------|
| Resident Signature | Date |
| Resident Signature | Date |
| Resident Signature | Date |
| Property Manager's Signature | Date |

Property _____

ENMIENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE ACTIVIDADES ILICITAS

En contraprestación por la ejecución o renovación de un contrato de arrendamiento de la vivienda identificados en el contrato de arrendamiento, propietario e inquilino acuerdan lo siguiente:

1. El inquilino o cualquier miembro (s) de la casa del inquilino, o invitado o cualquier otra persona bajo el control del inquilino deberá evitar involucrarse en actividades delictivas, entre ellas "la actividad criminal relacionada con drogas," en o cerca de dichos lugares. "Actividad criminal relacionada con las drogas", la fabricación, venta, distribución, uso o posesión con la intención de fabricar, vender, distribuir, o el uso de una sustancia controlada (según se define en la Sección 102 de la Ley de Sustancias Controladas [21 USC 802]).
2. El inquilino o cualquier miembro (s) de la casa del inquilino, o invitado o cualquier otra persona bajo el control del inquilino deberá evitar involucrarse en cualquier acto dirigido a facilitar la actividad criminal, incluyendo las relacionadas con las drogas, la actividad ilícitas, en o cerca de dichos lugares.
3. El inquilino o miembro (s) de la familia no deberán permitir que la vivienda sea utilizada para facilitar la actividad criminal, incluyendo actividad criminal relacionada con drogas, independientemente de si el individuo que se involucra en tal actividad es un miembro del hogar o un invitado.
4. El inquilino o cualquier miembro (s) de la casa del inquilino, o invitado o cualquier otra persona bajo el control del inquilino deberá evitar involucrarse en la fabricación ilícita, venta, uso, almacenamiento, mantenimiento o la concesión de una sustancia ilícita o controlada como se define en el Código de Salud y Seguridad 11350, et seq. en cualquier ubicación, ya sea dentro o cerca de la unidad de vivienda, locales, o de los alrededores.
5. El inquilino o cualquier miembro (s) de la casa del inquilino, o invitado o cualquier otra persona bajo el control del inquilino deberá evitar participar en cualquier actividad ilícita, incluyendo la prostitución tal como se define en el Código Penal Code 647(b), la actividad criminal de pandillas callejeras, tal como se define en el Código Penal 186.20 et. seq, aggression y daños tal como se prohíbe en el Código Penal 240; robo, tal como se prohíbe en el Código Penal 459 y el uso ilegal y la descarga de armas de fuego, tal como se prohíbe en el Código Penal 245, los delitos sexuales tales como se prohíbe en el Código Penal 269 y 288, o cualquier incumplimiento del contrato de arrendamiento que ponga en peligro la salud, seguridad y el bienestar del propietario, su administrador o de otro inquilino o que supongan daños graves inminentes o reales.

6. CUALQUIER VIOLACIÓN A LAS DISPOSICIONES ANTERIORES SERA UTILIZADA COMO MATERIAL Y VIOLACION IRREPARABLE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CAUSA VALIDA PARA LA TERMINACIÓN DEL MISMO.

Una solá violación a cualquiera de las disposiciones de la presente enmienda se considerará una violación grave y material e irreparable de incumplimiento. Se entiende que una solá violación será causa justificada para la terminación del contrato de arrendamiento. Salvo disposición de ley, la evidencia de incumplimiento no requiere una condena penal, pero será por la preponderancia de la evidencia.

7. En caso de conflicto entre las disposiciones de la presente enmienda y cualquier otra disposición del contrato de arrendamiento, las disposiciones de la presente enmienda regirán.

8. LA ENMIENDA DEL ARRENDAMIENTO se incorpora en el contrato ejecutado o renovado el día de hoy entre propietarios e inquilinos.

Fecha Firma del Inquilino

Fecha Firma del Inquilino

Fecha Firma del Inquilino

Fecha Firma del Administrador

Nombre de la Propiedad:_____