

# RENTAL APPLICATION CRITERIA

## NON-DISCRIMINATION

("Management") operates in accordance with the Federal Fair Housing Act, as well as all state and local fair housing and civil rights laws. We do not discriminate against any person based on race, color, religion, gender, national origin, age, sex, familial status, handicap, disability, veteran status, or any other basis protected by applicable state or local laws. The Rental Criteria below outlines some of the policies for this community with regard to standards that may be required by each applicant in order to be approved for residency.

## APPLICATIONS

All applicants must be of legal age. All parties 18 years of age or older are required to complete an application and pay any and all applicable fees. **Applications are to be completed in full; applications containing untrue, incorrect, or misleading information will be denied.** The application fee is non-refundable unless otherwise provided by state or local law.

As part of your rental application process, On-Site will create a rental report that accesses up to three types of information about you: 1) credit/financial records; 2) court records; and 3) personal references. Any negative, misleading, or unverifiable information may result in the denial of your application. In the event of a denial or other adverse action, you have a right to obtain a free copy of your rental report from On-Site, and to dispute the accuracy of any information appearing in it. You may contact On-Site Renter Relations by phone 1-877-222-0384; or mail at 2201 Lakeside Blvd., Richardson, TX 75082. For more information, visit [www.renterrelations.com](http://www.renterrelations.com).

## IDENTITY VERIFICATION

ALL applicants are REQUIRED to show at least one of any of the following forms of identification:

- Government issued identification such as military identification, driver's license or passport
- Age of majority card
- Birth certificate
- Social security card

## RENTAL SCORE

All applications are submitted to On-Site.com, a third-party rental applicant screening company. **All applications are evaluated based on a rental scoring system.** Rental scoring is based on real data and statistical data such as payment history, quantity and type of accounts, outstanding debt, and age of accounts. Every applicant is treated objectively because each application is scored statistically in exactly the same manner.

The rental scoring system will compare your application to On-Site's database, and by evaluating those statistics and real data in accordance with pre-established criteria set by Management, On-Site will recommend one of the following:

- **Accepted.** The applicant will be accepted with the standard deposits and fees.
- **Accepted with Conditions.** Depending on the community's policy, the applicant may be given the option to pay an additional security deposit.
- **Denied.** The application will not be accepted. The applicant will be provided with contact information for the consumer reporting agencies that provided the consumer information.

**Management does not accept Comprehensive Reusable Tenant Screening Reports.**

**The Neiders Company** does not accept Guarantors/Co-Signers

## INCOME VERIFICATION

Written verification of income in an amount equal to **2.85** times the monthly rent per household will be required, along with any necessary supporting documents. Management requires one year continuous and verifiable employment history Applicant(s) must supply most recent three (3) months of paystubs Self employed applicants must provide last years tax return and three (3) most current months bank statements. Additional information may be required.

## RESIDENCE VERIFICATION

Management reserves the right to verify the applicant's residence history.

Applicant is required to have fulfilled all current and past lease obligations including but not limited to:

- Applicant is required to have minimum 12 months of verifiable rental history
- Legal notice to vacate submitted and accepted by landlord

- Balance of lease paid, zero balance owed to landlord
- Must be authorized lease holder or occupant
- No policy violations
- Not more than two (2) late payments within calendar year or 12 month period
- No NSF payments within calendar year or 12 months period

**CRIMINAL CHARGES/CONVICTIONS**

Applicants convicted of certain felony and misdemeanor offenses will be considered for approval on a case by case basis.

**EVICCTIONS**

Applicants who have been a party to an eviction proceeding may not be approved for residency, depending upon the pre-established criteria set by Management.

**DENIAL POLICY**

If your application is denied due to unfavorable information received on your screening report you may:

- Contact On-Site to discuss your application and identify any unfavorable information.
- Supply On-Site with proof of any incorrect or incomplete information.
- Request that On-Site re-evaluate and re-report your screening information and rental score to Management.

**HOW YOU CAN IMPROVE YOUR RENTAL SCORE**

Your rental score results from information found in your credit report, criminal history, references, and application data. Such information may include your history of paying bills and rent, the accounts you have, collections and delinquencies, income and debt.

Your rental score may change if the underlying information it is based upon changes. To improve your score, concentrate on paying your bills on time, paying down outstanding balances, and removing incorrect information. Your chances of approval may also improve if you apply for an apartment with lower monthly rent, or use a guarantor or co-signer if permitted by Management.

**HOW YOU CAN REMOVE INCORRECT INFORMATION**

On-Site is committed to accuracy and will investigate any information you dispute. Contact our Renter Relations team at 1-877-222-0384. If you provide proof of your claim, we will promptly make appropriate adjustments. Download the form on our site for details.

\_\_\_\_\_  
(Applicant) Date

\_\_\_\_\_  
(Applicant) Date

\_\_\_\_\_  
(Applicant) Date



# CRITERIOS DE SOLICITUD DE ALQUILER

## NO DISCRIMINACIÓN

**Management** ("Administración") opera de acuerdo con la Ley Federal de Vivienda Justa, así como todas las leyes estatales y locales de vivienda justa y derechos civiles. No discriminamos a ninguna persona por motivos de raza, color, religión, género, nacionalidad, edad, sexo, situación familiar, discapacidad, minusvalía, condición de veterano o cualquier otro motivo protegido por las leyes estatales o locales aplicables. Los Criterios de Alquiler que figuran a continuación describen algunas de las políticas de esta comunidad con respecto a las normas que puede exigir cada solicitante para que se le apruebe la residencia.

## SOLICITUDES

Todos los solicitantes deben ser mayores de edad. Todas las personas mayores de 18 años deberán cumplimentar una solicitud y abonar las tasas correspondientes. Las solicitudes deberán cumplimentarse en su totalidad; se denegarán aquellas que contengan información falsa, incorrecta o engañosa. La tasa de solicitud no es reembolsable, a menos que la legislación estatal o local disponga lo contrario.

Como parte de su proceso de solicitud de alquiler, On-Site creará un informe de alquiler que accede a hasta tres tipos de información relacionada con usted: 1) registros crediticios/financieros; 2) registros judiciales; y 3) referencias personales. Cualquier información negativa, engañosa o no verificable puede dar lugar a la denegación de su solicitud. En caso de denegación u otra acción adversa, usted tiene derecho a obtener una copia gratuita de su informe de alquiler de On-Site, y a refutar la exactitud de cualquier información que aparezca en él. Puede ponerse en contacto con On-Site Renter Relations por teléfono 1-877-222-0384; o por correo a 2201 Lakeside Blvd., Richardson, TX 75082. Para obtener más información, visite [www.renterrelations.com](http://www.renterrelations.com)

## VERIFICACIÓN DE IDENTIDAD

TODOS los solicitantes están OBLIGADOS a mostrar al menos una de las siguientes formas de identificación:

- Identificación expedida por el gobierno, como identificación militar, permiso de conducir o pasaporte.
- Tarjeta de mayoría de edad
- Certificado de nacimiento
- Tarjeta de la seguridad social

## PUNTUACIÓN DE ALQUILER

Todas las solicitudes se envían a On-Site.com, una empresa externa de selección de solicitantes de alquiler. Todas las solicitudes se evalúan basándose en un sistema de puntuación de alquileres. La puntuación de alquiler se basa en datos reales y estadísticos como el historial de pagos, la cantidad y el tipo de cuentas, la deuda pendiente y la antigüedad de las cuentas. Todos los solicitantes reciben un trato objetivo, ya que cada solicitud recibe una puntuación estadística exactamente igual.

El sistema de puntuación de alquileres comparará su solicitud con la base de datos de On-Site y, evaluando esas estadísticas y datos reales de acuerdo con los criterios preestablecidos por la Administración, On-Site recomendará una de las siguientes opciones:

- **Aceptado.** El solicitante será aceptado con los depósitos y tasas estándar.
- **Aceptado con condiciones.** Dependiendo de la política de la comunidad, el solicitante puede tener la opción de pagar un depósito de seguridad adicional.
- **Denegada.** No se aceptará la solicitud. Se proporcionará al solicitante la información de contacto de las agencias de informes de los consumidores que proporcionaron la información de los consumidores.

**Management no acepta informes completos de selección de inquilinos reutilizables.**

## GARANTES/COFIRMANTES

The Neiders Company no acepta Garantes/Cofirmantes

## COMPROBACIÓN DE INGRESOS

Se exigirá una comprobación por escrito de los ingresos por un importe igual a **2.85** veces el alquiler mensual por unidad familiar, junto con los justificantes necesarios.

La Administración exige un año de historial laboral continuo y verificable

Los solicitantes deben presentar los últimos tres (3) meses de nóminas.

Los solicitantes que trabajen por cuenta propia deberán presentar la declaración de la renta del último año y los

extractos bancarios de los tres (3) meses más recientes. Es posible que se solicite información adicional.

### **VERIFICACIÓN DE RESIDENCIA**

El solicitante debe haber cumplido todas las obligaciones de arrendamiento actuales y pasadas, incluidas, entre otras, las siguientes:

- El solicitante debe tener un historial de alquiler verificable de al menos 12 meses.
- Notificación legal de desalojo presentada y aceptada por el propietario
- Saldo del arrendamiento pagado, saldo cero adeudado al arrendador
- Debe ser titular del contrato de arrendamiento u ocupante autorizado
- Sin violaciones de la política
- No más de dos (2) pagos atrasados en un año natural o en un periodo de 12 meses
- Ningún pago rechazado por falta de fondos en un año natural o en un periodo de 12 meses

### **CARGOS/CONDENAS PENALES**

Los solicitantes condenados por determinados delitos graves y leves serán considerados para su aprobación caso por caso.

### **DESALOJOS**

Los solicitantes que hayan sido parte en un procedimiento de desalojo pueden no ser aprobados para la residencia, dependiendo de los criterios preestablecidos por la Administración.

### **POLÍTICA DE DENEGACIÓN**

Si su solicitud es denegada debido a información desfavorable recibida en su informe de selección, usted puede:

- Ponerse en contacto con On-Site para discutir su solicitud e identificar cualquier información desfavorable.
- Suministrar pruebas in situ de cualquier información incorrecta o incompleta.
- Solicitar que On-Site reevalúe y vuelva a comunicar a la Administración su información de selección y su puntuación de alquiler.

### **CÓMO PUEDE MEJORAR SU PUNTUACIÓN DE ALQUILER**

Su puntuación de alquiler es el resultado de la información que figura en su informe de crédito, antecedentes penales, referencias y datos de la solicitud. Dicha información puede incluir su historial de pago de facturas y alquileres, las cuentas que tiene, los cobros y los impagos, los ingresos y las deudas.

Su puntuación de alquiler puede cambiar si modifica la información subyacente en la que se basa. Para mejorar su puntuación, concéntrese en pagar sus facturas a tiempo, reducir los saldos pendientes y eliminar la información incorrecta. Sus posibilidades de aprobación también pueden mejorar si solicita un apartamento con un alquiler mensual más bajo, o utiliza un avalista o cofirmante si lo permite la Administración.

### **CÓMO ELIMINAR INFORMACIÓN INCORRECTA**

On-Site se compromete a mantener la exactitud e investigará cualquier información que usted cuestione. Póngase en contacto con nuestro equipo de Relaciones con los Inquilinos llamando al 1-877-222-0384. Si aporta pruebas de su reclamación, realizaremos los ajustes oportunos. Descargue el formulario en nuestro sitio para más detalles.

\_\_\_\_\_  
(Solicitante)

\_\_\_\_\_  
Fecha

\_\_\_\_\_  
(Solicitante)

\_\_\_\_\_  
Fecha

\_\_\_\_\_  
(Solicitante)

\_\_\_\_\_  
Fecha