

# HOUSING AUTHORITY

of the County of Lebanon



P.O. Box 420 • Lebanon, PA 17042 • Phone (717) 273-1630 • Fax (717) 273-6950  
TDD (800) 545-1833 ext. 826 • Website: [www.lebanoncountyhousing.com](http://www.lebanoncountyhousing.com)

## SMOKE-FREE HOUSING POLICY

**Effective Date: June 1, 2018**

In accordance with required HUD regulations, it is the policy of the Housing Authority of the County of Lebanon (**LCHA**) that all property owned by the LCHA shall be **Smoke-Free**. **Smoke-Free** means that smoking and the use of prohibited tobacco products and electronic cigarettes are prohibited anywhere on LCHA property, INCLUDING the inside of your apartment or townhouse.

### I. Introduction

Protecting the health and safety of our staff and residents is a priority to the LCHA. The U.S. Surgeon General has identified cigarette smoking and related secondhand tobacco smoke as a Class A carcinogen, the most toxic class of chemicals that are known to cause cancer in humans. This classification of contaminants rates cigarette smoking and secondhand smoke the same as asbestos, lead, vehicle exhaust, and a host of other strictly regulated chemicals in the United States. Secondhand smoke is a leading trigger of lung cancer, heart attacks, asthma attacks, SIDS (Sudden Infant Death Syndrome), and many other major medical conditions. Evidence indicates that there is no risk-free level of exposure to tobacco smoke. Research demonstrates that up to 65% or more of air can be exchanged between multifamily housing units. As the smoke migrates between units it travels through tiny cracks, and crevices, and does not stay contained within an individual apartment or dwelling. Therefore, all residents exposed to secondhand smoke are at risk, even those living in Smoke-Free apartments.

### II. Policy

Due to the increased risk of fire, increased maintenance costs, and the health effects of secondhand and third-hand smoke, the LCHA is adopting this **Smoke-Free Housing Policy**, which prohibits smoking, *i.e.*, the use of prohibited tobacco products and electronic cigarettes, in any interior or exterior common areas, including but not limited to community rooms, community bathrooms, lobbies, reception areas, hallways, laundry rooms, stairways, offices and elevators, within all living units, and within twenty-five (25) feet of building(s) including entry ways, porches, balconies and patios. This policy applies to all residents, residents' families, residents' guests, visitors, contractors, employees and/or property staff. This policy applies to everyone who visits, lives and works at the LCHA Public Housing properties. Under this Policy,

Residents would be responsible for informing their guests of the Smoke-Free Housing Policy. Residents will be held accountable for guests who violate the policy. The LCHA is responsible for enforcing the policy with their contractors and LCHA employees.

### **III. Definitions**

**Smoke and Smoking** – means all inhaling, exhaling, breathing, or carrying any lighted, burning, or heated cigarette's, cigar, pipe, water pipe (or hookah), all tobacco products, or plant products in any manner or in any form. Smoking also includes use of an electronic cigarette.

**Interior Common Areas** – means all dwelling units, elevators, laundry rooms, hallways, stairwells, offices, lobbies, reception areas, community rooms, and community bathrooms.

**Exterior Property** – means all grounds and within twenty-five (25) feet of building(s), parking areas/lots including vehicles parked in parking areas, outdoor play areas, playgrounds, and basketball courts.

**Entryway/Exit** – means front door area, exit door area, porches, balconies, and patios.

**Structures** – means all residential units, building common areas, entry ways, porches, balconies and patios.

**Property/Premises** – means all grounds, structures and parking areas including vehicles parked in parking areas.

**Electronic Cigarette or E-Cigarette** – means any electronic device that provides a vapor of liquid nicotine and/or other substances to the user as he or she simulates smoking. The term shall include such devices whether they are manufactured or referred to as e-cigarette, e-cigars, e-pipes, ENDS, and all vaping devices.

**Designated Smoking Area** – means a physical location identified on LCHA property within which smoking or the use of smokeless tobacco is permitted. Although under no obligation from this policy to do so, the Authority will establish exterior designated smoking areas at our Stevens Towers and Washington Arms buildings. Residents of those facilities will be notified prior to June 1<sup>st</sup> of the location of the exterior designated smoking areas. At our family townhouse developments, residents may smoke on the public sidewalks adjacent to the public streets. Public sidewalks DO NOT include the individual sidewalks leading to your front or rear doors.

**Common Area** – means the “area which is available for use by more than one person...” The common areas are those that are available for common use by all tenants, (or) groups of tenants and their invitees.

**Residents, Guests, Contractors, and Employees** – means all residents living in Lebanon County Public Housing, everyone who visits said residents, all outside vendors hired by residents, all contractors hired by LCHA, and all LCHA employees.

#### **IV. Smoke-Free Properties**

The following housing developments are the subject of the smoke-free requirements:

Stevens Towers

Webster Manor

Modular Units (Lafayette, Steckbeck and Meily Streets)

Washington Arms

Gloninger Meadows

City Scattered Sites (Federal, South 11<sup>th</sup>, East Weidman & East Cherry Streets)

Cedar Court

#### **V. Communication of the Smoke-Free Housing Policy**

The Smoke-Free Housing Policy shall be communicated by the LCHA to all current employees, residents, and applicants at least sixty (60) days prior to its effective date. New residents will be given a copy of the Smoke-Free Housing Policy, and after review will sign the Smoke-Free Housing Lease Addendum, a copy of which will be given to them and will be kept in the resident's file. All residents presently living in Public Housing units will be given a copy of the Smoke-Free Housing Policy and will sign the Smoke-Free Housing Lease Addendum, a copy of which will be given to them and will be kept in the resident's file. The Smoke-Free Housing Policy will be communicated to new staff at the time of employment and to new residents at application or prior to admission and/or prior to the signing of their Lease.

The LCHA will post all property with "No Smoking/No Tobacco Use" signs at the entrances and exits of the buildings, all common areas, hallways, playgrounds, basketball courts at each individual site (and in conspicuous places on the grounds adjoining any apartment complex).

Vendors and contractors will be notified at the beginning of any engagement.

It is the responsibility of the resident to notify any service provider, hired by the resident or a resident's representative, of the Smoke-Free Housing Policy.

#### **VI. Enforcement of the Smoke Free Housing Policy**

All residents understand that enforcement of the Smoke-Free Housing Policy and all other policies is the responsibility of the LCHA. The Smoke-Free Housing Policy is anticipated to have varying levels of resident compliance and will create additional responsibility for property management staff to enforce.

First Violation: Staff will send the resident a written reminder of the smoking policy and include a copy of the Smoke-Free Housing Policy.

Second Violation: Staff will schedule a meeting with the resident to discuss the Smoke-Free Housing Policy and their repeated offenses. Management will discuss strategies to help the

resident comply with the policy, i.e., smoking cessation materials and referral to smoking cessation program. If the resident does not attend the meeting, they will be issued a lease violation.

Third Violation: The resident will be issued a lease violation, with 30-day notice with option to remedy.

Fourth Violation: An eviction notice to terminate the lease will be issued.

## **VII. Resident Observation of Tobacco Use on the Property**

If a resident smells tobacco smoke anywhere in the building or observes the use of a smokeless tobacco product, they should report this to the office as soon as possible. Management will seek the source of the tobacco use and take appropriate action.

## **VIII. Relationship of the Smoke-Free Housing Policy to the Residential Lease**

All residents will be required to sign the Smoke-Free Housing Lease Addendum, (included in this policy as *Attachment 1*) at their next annual recertification appointment scheduled on or after January 1, 2018. Refusal to execute the attached Lease Addendum will be considered a material breach of the resident's lease agreement and will result in termination of the lease.

## **VIII. No Guarantee of a Smoke-Free Housing Environment**

The adoption of a Smoke-Free living environment, and the efforts to designate a property as Smoke-Free, does not make the LCHA or any of its managing agents the guarantor of resident's health or of the smoke free condition of the non-smoking portions of the property. However, the LCHA shall take reasonable steps to enforce the smoke free policy. The LCHA is not required to take steps in response to smoking unless LCHA has actual knowledge of the smoking, documented policy violations, or the identity of the responsible resident. Residents with respiratory ailments, allergies or other condition relating to smoke are put on the notice that LCHA does not assume any higher duty of care to enforce this policy than any other Landlord obligation under the rental agreement.



## POLÍTICA DE VIVIENDAS LIBRES DE HUMO

**Fecha de vigencia: 1 de junio de 2018**

De acuerdo con las regulaciones requeridas de HUD, es la política de la Autoridad de Vivienda del condado de Lebanon (**LCHA** por sus siglas en inglés) que todas las propiedades de la LCHA deban estar **libres de humo**. **Libre de humo** significa que está prohibido fumar y usar productos de tabaco y cigarrillos electrónicos en cualquier parte de la propiedad de la LCHA, **INCLUYENDO** el interior de su apartamento o casa urbana.

### **I. Introducción**

Proteger la salud y la seguridad de nuestro personal y los residentes es una prioridad para la LCHA. El director general de salud pública de los Estados Unidos ha identificado que fumar cigarrillos y el humo de Tabaco de segunda mano es un carcinógeno de clase A. Esta es la clase más tóxica de productos químicos que se sabe que causan cancer en los seres humanos. Esta clasificación de contaminantes coloca a los cigarrillos y al humo de segunda mano en la misma categoría que el asbestos, el plomo, los gases de escape de los vehículos y una serie de químicos estrictamente regulados en los Estados Unidos. El humo de segunda mano es la causa principal de cancer de pulmón, ataques al corazón, ataques de asma, síndrome de muerte infantil súbita (SIDS por sus siglas en inglés), y muchas otras condiciones graves de salud. La evidencia muestra que no hay ningún nivel libre de riesgo al estar expuesto al humo del Tabaco. Las investigaciones demuestran que un 65% del aire o más puede ser intercambiado entre unidades de vivienda multifamiliares. El humo pasa de una unidad a otra a través de pequeñas grietas y fisuras y no se queda atrapado dentro de un apartamento o vivienda individual. Por lo tanto, todos los residentes que están expuestos al humo de segunda mano están bajo riesgo, incluyendo a aquellos que viven en apartamentos libres de humo.

## II. Política

Debido al aumento de riesgo de incendio, al aumento de los costos de mantenimiento y a los efectos de salud del humo de segunda y tercera mano, la LCHA está adoptando esta **Política de viviendas libres de humo**, la cual prohíbe fumar, es decir, prohíbe el uso de productos de tabaco y cigarrillos electrónicos en todas las áreas comunes interiores o exteriores, incluyendo pero sin limitarse a los salones comunitarios, los baños comunitarios, vestíbulos, áreas de recepción, pasillos, salas de lavandería, escaleras, oficinas y elevadores, dentro de todas las unidades de vivienda, y dentro de veinticinco (25) pies del edificio(s), incluyendo las entradas, los porches, los balcones y los patios. Esta política aplica para todos los residentes, sus familias, huéspedes, visitantes, contratistas, empleados y/o el personal de la propiedad. Esta política aplica para todos aquellos que visitan, viven y trabajan en las propiedades de vivienda pública de la LCHA. Conforme a esta Política, los residentes son responsables de informar a sus invitados sobre la Política de viviendas libres de humo. Los residentes serán responsables por los huéspedes que violen la política. La LCHA es responsable de hacer cumplir la política con sus contratistas y los empleados de la LCHA.

## III. Definiciones

**Fumar** – Esto significa inhalar, exhalar, respirar o tener cualquier cigarrillo, cigarro, pipa, pipa de agua (narguile), cualquier producto proveniente del tabaco o plantas en cualquier forma o manera. Fumar también incluye usar cigarrillos electrónicos.

**Áreas interiores comunes** – Esto se refiere a todas las unidades de vivienda, elevadores, salas de lavandería, pasillos, escaleras, oficinas, vestíbulos, áreas de recepción, salones comunitarios y baños comunitarios.

**Propiedad exterior** – Esto se refiere a todos los terrenos que están a menos de veinticinco (25) pies de distancia del edificio, las áreas de estacionamiento, incluyendo los vehículos estacionados en los estacionamientos, las áreas exteriores de juego, los patios de juego y las canchas de baloncesto.

**Entradas/salidas** – Esto quiere decir el área de la puerta delantera, el área de la puerta de salida, los porches, balcones y patios.

**Estructuras** – Esto quiere decir todas las unidades residenciales, las áreas comunes de los edificios, las entradas, los porches, los balcones y los patios.

**Propiedad/local** – Esto quiere decir todos los terrenos, estructuras y áreas de estacionamiento, incluyendo a los vehículos estacionados en las áreas de estacionamiento.

**Cigarrillos electrónicos ('E-Cigarettes' en inglés)** – Esto se refiere a cualquier dispositivo electrónico que provee al usuario un vapor de nicotina líquida y/u otras sustancias mientras él o ella simula que está fumando. Este término incluye los dispositivos que sean fabricados o llamados en inglés 'e-cigarette', 'e-cigars', 'e-pipes', ENDS, y todas los dispositivos de vapor.

**Área designada para fumar** – Esto se refiere a un lugar físico identificado en la propiedad de la LCHA en donde está permitido fumar o usar tabaco sin humo. La Autoridad establecerá áreas de fumadores designadas en el exterior en nuestros edificios Stevens Towers y Washington Arms. Los residentes de esas instalaciones serán notificados antes del 1 de junio de la ubicación de las áreas exteriores designadas para fumar. En los desarrollos de nuestras casas familiares, los residentes pueden fumar en las aceras públicas NO incluyen las aceras individuales que llevan a sus puertas delanteras o traseras.

**Área común** – Esto significa el “área que está disponible para ser usado por más de una persona...” Las áreas comunes son aquellas que están disponibles para ser usadas por todos los inquilinos, (o) grupos de inquilinos y sus invitados.

**Residentes, huéspedes, contratistas y empleados** – Esto significa todos los residentes que viven en las viviendas públicas de la condado de Lebanon, todas las personas que visitan a dichos residentes, todos los proveedores contratados por los residentes, todos los contratistas contratados por la LCHA y todos los empleados de la LCHA.

#### **IV. Propiedades libres de humo**

Los siguientes desarrollos de viviendas son el tema de la libre de humo de tabaco requisitos:

Stevens Towers

Webster Manor

Modular Units (Lafayette, Steckbeck y Meily Streets)

Washington Arms

Gloninger Meadows

City Scattered Sites (Federal, South 11<sup>th</sup>, East Weidman & E. Cherry Streets)

Cedar Court

#### **V. Comunicación de la política de viviendas libres de humo**

La LCHA comunicará la Política de viviendas libres de humo a todos los empleados, residentes y solicitantes actuales al menos sesenta (60) días antes de su fecha de vigencia. A los nuevos residentes se les dará una copia de la Política de viviendas libres de humo, y después de revisarla firmarán el Anexo al Contrato de arrendamiento con relación a la política de viviendas libres de humo, del cual se les entregará una copia y el original será colocado en el expediente del residente. A todos los residentes que actualmente viven en unidades de vivienda pública se les dará una copia de la Política de viviendas libres de humo y firmarán el Anexo al Contrato de arrendamiento con relación a la política de viviendas libres de humo, del cual se les entregará una copia y el original será colocado en el expediente del residente. La política de viviendas libres de humo se comunicará a los empleados nuevos al momento de ser contratados y a los residentes nuevos al momento de hacer la solicitud o antes de la admisión y/o antes de firmar su Contrato de arrendamiento.

La LCHA publicará por toda la propiedad señales con “No fumar/No usar tabaco” en las entradas y las salidas de los edificios, en todas las áreas comunes, pasillos, patios de juego, canchas de baloncesto, en cada local individual (y en los lugares conspicuos de los terrenos adyacentes a cualquier complejo de apartamentos).

A los proveedores y contratistas se les notificará al iniciar cualquier trabajo.

Es la responsabilidad del residente notificar a cualquier proveedor de servicio contratado por el residente o el representante del residente sobre la Política de viviendas libres de humo.

## **VI. Cumplimiento de la política de viviendas libres de humo**

Todos los residentes entienden que la LCHA tiene la responsabilidad de hacer cumplir la política de viviendas libres de humo y todas las demás políticas. Se anticipa que la política de viviendas libres de humo tendrá diferentes niveles de cumplimiento por parte del residente y esto creará una responsabilidad adicional para que el personal administrativo de la propiedad garantice el cumplimiento.

Primera violación: El personal enviará al residente un recordatorio por escrito de la política de no fumar e incluirá una copia de la Política de viviendas libres de humo.

Segunda violación: El personal programará una cita con el residente para hablar sobre la Política de viviendas libres de humo y sus repetidas infracciones. La administración hablará sobre las estrategias para ayudar al residente a cumplir con la política, por ejemplo, le dará materiales para dejar de fumar y referidos para asistir a un programa para dejar de fumar. Si el residente no asiste a la reunión, se emitirá un aviso de violación del contrato de arrendamiento.

Tercera violación: El residente recibirá un aviso de violación del contrato de arrendamiento, con un aviso de 30 días con opción de remedio.

Cuarta violación: Se emitirá un aviso de desalojo para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

## **VII. Si un residente observa a alguien usando tabaco en la propiedad**

Si un residente huele humo de tabaco en cualquier parte del edificio o si observa que alguien está usando un producto de tabaco sin humo, el residente debería reportarlo a la oficina tan pronto como sea posible. La administración buscará el origen del consumo de tabaco y tomará las medidas adecuadas.



## **VIII. Relación de la política de vivienda libre de humo con el arrendamiento residencial**

Todos los residentes deberán firmar el Anexo al Contrato de arrendamiento con relación a las viviendas libres de humo, (el cual se incluye en esta política *Anexo 1*), en su próxima cita anual de recertificación programada para o después del 1 de enero de 2018. Rehusarse a firmar el anexo adjunto será considerado como una violación material al contrato de arrendamiento del residente y dará lugar a la terminación del contrato de arrendamiento.

## **VIII. No hay garantía de un ambiente de vivienda libre de humo**

El hecho de que la LCHA haya adoptado un ambiente libre de humo y que esté realizando el esfuerzo de designar la propiedad como un lugar libre de humo no hace que la LCHA ni ninguno de sus agentes administrativos garanticen la salud del residente ni que las porciones de la propiedad en las que no se puede fumar estarán libres de humo. Sin embargo, la LCHA tomará las medidas razonables para hacer cumplir la política de viviendas libres de humo. La LCHA no está obligada a tomar acción en respuesta a un incidente en donde se haya fumado a menos que la LCHA tenga conocimiento del incidente en donde se haya fumado, documentación de las violaciones a la política o la identidad del residente responsable. Se les avisa a los residentes con enfermedades respiratorias, alergias u otras condiciones relacionadas al humo que la LCHA no asume ningún deber de cuidado mayor para hacer cumplir esta política que cualquier otra obligación del propietario conforme al acuerdo de arrendamiento.