

PEPPERTREE APARTMENTS

2308 & 2312 Santa Fe Ave.

Fullerton, CA 92831



RENTAL STANDARDS - (Effective October 1, 2025)

ALL PERSONS APPLYING TO RENT AN APARTMENT IN THIS APARTMENT COMMUNITY WILL BE REQUIRED TO MEET AND CONFORM WITH THE FOLLOWING STANDARDS:

1. **MAXIMUM NUMBER OF OCCUPANTS:** The **maximum** number of **residents** allowed per apartment is as stated on the current Rent & Fee Schedule.
2. **CREDIT REQUIREMENT:** Applicant's credit history must be satisfactory as shown by the credit bureau/credit screening company used by this property. Applicants with an eviction record within 7 years of the application date will not be accepted. Applicants with a bankruptcy record within 24 months of the application date will not be accepted. Applicants with a bankruptcy discharged over 24 months prior to the application date will be considered, provided their post-bankruptcy credit history is satisfactory as shown by the credit bureau/credit screening company used by this property. Applicants who are unrated may qualify if approved by the owner and applicant provides either a guarantor or an additional security deposit as defined below in "Additional Security Requirements."

Applicant(s) must provide a valid Social Security Number in order to obtain an accurate credit report from the selected credit bureau. Persons without proof of a valid Social Security Number or other U.S. Government issued identification number whose credit history cannot be readily obtained may be required to post an additional deposit, Co-signer, or Guarantor as defined below in "Additional Security Requirements."

3. **APPLICATION/CREDIT CHECK FEE:** An Application Fee as noted on the Rent & Fee Schedule will be charged for each adult applicant.
4. **INCOME REQUIREMENT:** All prospective residents' total monthly income must be at least three times the monthly rental of the apartment applied for **or** provide an **additional** security deposit as defined below in "Additional Security Requirements."

All persons wishing to rent at this community must provide **one** of the following for each wage earning applicant: 1) paycheck stubs from the most recent 2 months, with bank statements from the most recent 2 months, 2) a copy of an income tax return filed for the most recent tax year in which a return was filed, 3) an income verification certification from the applicant's employer, 4) income verification from the Social Security Administration, Social Services or other governmental agency for any income received, or 5) verifiable documentation of other income received.

5. **EMPLOYMENT REQUIREMENT:** Applicants shall have been employed by current employer for a minimum of nine months and current employer/business must be verifiable. Retired persons must provide verification of any monthly pension, other source of income or assistance.
6. **PRIOR RESIDENCY REQUIREMENT:** Applicant's length of stay in a previous residence must be verifiable and **more than nine months** or have an acceptable reason for move such as job transfer by their company.
7. **APPLICATION TO RENT:** All applicants 18 years of age and older are required to **completely** fill out an "Application to Rent" form. **Incomplete** or **unsigned** Applications to Rent **will not** be processed or verified.
8. **IDENTIFICATION VERIFICATION:** A photo I.D. from one adult prospect is required to tour an apartment. Each applicant must provide a valid photo identification and one additional form of acceptable identification prior to applications being processed. Photo identification must be issued by any State or Federal government agency (including passports issued by foreign governments) as a form of acceptable identification. Photo identification which does not have an actual picture of the person and the seal of the government agency issuing the identification will not be accepted. School identification cards are not valid proof of photo identification and will not be accepted. Acceptable forms of additional identification can

include an additional acceptable photo identification as described above or a Social Security Card, ITIN document, Utility Bill, or Vehicle Registration with Applicant's name matching the photo identification provided. A copy of applicant's Social Security Card or ITIN documents may also be requested to verify applicant meets current Rental Standard Requirements.

9. **HOLDING REQUIREMENT:** An online deposit in the amount stated on the current Rent & Fee Schedule will be required to hold an apartment once the applicant's Application to Rent is approved. (In some cases a money order or cashier's check may be accepted in the rental office.)
10. **PAYMENT REQUIREMENT:** All deposits, first month's rent, and all monies required prior to move in must be paid by online payment (or in some cases money order or cashier's check may be accepted in the rental office). Any refund of deposit resulting from not accepting resident shall be returned within five working days. Cash is not accepted at any time. Any monies paid to LESSOR that are returned, bounced, or charged back to LESSOR for any reason are subject to a Returned Payment Charge as defined on the Rent & Fee Schedule, but no less than \$25.00.
11. **PHOTO IDENTIFICATION:** Each new resident, including all children, will be required to have his/her photograph taken at time of move in for identification purposes only.
12. **ANIMALS: No animal, bird or pet of any kind may be kept on or about the premises without the prior written permission of management.** This community currently accepts: caged birds, approved caged rodents and reptiles, and fish in one maximum 40 gallon tank. A maximum of two pets are allowed per apartment. With certain exceptions we will allow specific types of animals in compliance with current laws. ALL Applicants must complete a PetScreening profile prior to moving in regardless of whether or not the Applicant currently has a pet/animal. In some circumstances a fee may apply. This profile is required to be maintained throughout the tenancy.
13. **ADDITIONAL SECURITY REQUIREMENTS:** Those applicants who fail to meet **all** of the above standards may be given the option to **post an additional deposit** to insure their performance if allowable by local, state, or federal laws. The total additional deposit required may depend upon applicants credit rating/history, length of employment, length of time in prior residence and ability to pay the rent. Applicant's additional deposit will be at least \$100.00 up to a maximum allowed by law. Applicants may also be given the option to provide a Co-Signer or Guarantor to guarantee payment that may be required to post a performance bond. All Guarantors will be required to sign all lease documents.
14. **RENTER'S INSURANCE:** Prior to moving in, all applicants must obtain a general liability renter's insurance policy. The policy may be obtained from any qualified insurer, however must provide coverage for the acts and omissions of Lessee in the minimum amount of \$200,000 (on a per occurrence basis). The policy shall be in the names of the applicants, list Lessor as an "Interested Party" or "Additional Interest" and must extend coverage for water damage by the applicants. If the policy is not obtained, submitted, and approved by our insurance program administrator prior to move in, a \$25 non-compliance fee will be added to the ledger as additional rent until such policy is in place.
15. **RENTAL ASSISTANCE:** Rental assistance payments (HUD or otherwise) that are paid directly to the Owner will be considered if Resident meets all Rental Standards listed here. However, Owner will not enter into any rental agreement/lease or other document with the resident or third party other than Owner's Standard Agreement to Rent/Lease, Owner's Security Deposit Agreement, and other documentation as Owner may require from time to time.

OWNER WILL PROCESS ALL APPLICATIONS IN A TIMELY MANNER AND WILL SELECT THE FIRST QUALIFIED APPLICANTS REGARDLESS OF RACE, RELIGION, COLOR, MARITAL STATUS, NATIONAL ORIGIN, ANCESTRY, FAMILIAL STATUS, SEX, DISABILITY OR ANY OTHER REASON PROHIBITED BY LAW. NOTHING CONTAINED HEREIN SHALL ABRIDGE THE RIGHT OF OWNER, AFTER REASONABLE ASSESSMENT AND REVIEW OF ANY MITIGATING CIRCUMSTANCES PROVIDED BY THE APPLICANT, TO DENY ACCESS TO ANY PERSON WHO HAS COMMITTED A SUBSTANTIAL CRIME AGAINST PERSONS OR PROPERTY.

Thank you, **Peppertree Apartments**

PEPPERTREE APARTMENTS

2308 & 2312 Santa Fe Ave.

Fullerton, CA 92831

NORMAS DE ARRENDAMIENTO - (Efectivo el 1 de Octubre, 2025)

TODAS LAS PERSONAS QUE APLICAN PARA RENTAR UN APARTAMENTO EN ESTA COMUNIDAD TENDRÁN QUE SATISFACER Y CONFORMAR LAS SIGUIENTES NORMAS:

1. **MÁXIMO NUMERO DE OCUPANTES:** El número **máximo** de **residentes** permitidos por apartamento es como se indica en el Horario de Tarifas y Renta actual.
2. **REQUISITO DE CRÉDITO:** El historial crediticio del solicitante debe ser satisfactorio según lo demostrado por la agencia de crédito/compañía de verificación de crédito utilizada por esta propiedad. No se aceptarán solicitantes con antecedentes de desalojo dentro de los 7 años anteriores a la fecha de solicitud. No se aceptarán solicitantes con antecedentes de bancarrota dentro de los 24 meses posteriores a la fecha de solicitud. Se considerarán los solicitantes con bancarrota dada de baja más de 24 meses antes de la fecha de solicitud, siempre que su historial crediticio posterior a la bancarrota sea satisfactorio según lo demostrado por la agencia de crédito/compañía de evaluación de crédito utilizada por esta propiedad. Los solicitantes que no están calificados pueden calificar si el propietario lo aprueba y el solicitante proporciona un garante o un depósito de seguridad adicional como se define a continuación en "Requisitos de seguridad adicionales".

Los solicitantes deben proporcionar un número de seguro social válido para obtener un informe de crédito preciso de la agencia de crédito seleccionada. Las personas sin comprobante de un número de Seguro Social válido u otro número de identificación emitido por el gobierno de los EE. UU. cuyo historial crediticio no se pueda obtener fácilmente pueden ser obligadas a depositar un depósito adicional, un cosignatario o un garante como se define a continuación en "Requisitos de seguridad adicionales".

3. **APLICACIÓN/COSTO DE VERIFICACIÓN DE CRÉDITO:** Un costo por aplicación como se indica en los Horarios de Tarifas y Renta será cobrada por cada solicitante adulto.
4. **REQUISITO DE INGRESOS:** El total de ingresos mensual de todos los residentes deben ser por lo menos tres veces más que el alquiler total del apartamento por el que aplicaron o tendrán que pagar un depósito de seguridad **adicional** definido abajo en "Requisitos de Depósito Adicional".

Todas las personas deseando rentar en esta comunidad deben proveer **uno** de los siguientes documentos por cada aspirante con ingresos: 1) talonario del cheque de los 2 meses mas recientes, con extractos bancarios de los 2 meses mas recientes, 2) la copia más reciente del año en que los impuestos fueron archivados, 3) una verificación certificada del empleador del aspirante, 4) verificación de ingresos de la Administración del Seguro Social, Departamento de Servicios Sociales o otra agencia gubernamental por la cual se este recibiendo ingresos, o 5) documentación verificable de otro ingreso recibido.

5. **REQUISITO DE EMPLEO:** Los aspirantes deberán haber trabajado en su actual empleo por **más de nueve meses** y el empleador/negocio actual debe ser verificable. Personas que están retirados deben proveer una verificación de cualquier pensión mensual, u otro tipo de ingresos o asistencia.
6. **REQUISITO DE RESIDENCIA PREVIA:** El tiempo de residencia previa del aspirante debe ser verificable y de **más de nueve meses** o tener una razón aceptable para moverse, como ser transferido por la compañía en que trabaja.
7. **APLICACIÓN PARA ALQUILER:** Todos los aspirante mayores de 18 años se les requiere que llenen **completamente** una forma de "Aplicación para Alquiler". Aplicaciones para Alquiler **incompletas** or **no firmadas** no se procesarán o verificarán.
8. **VERIFICACIÓN DE IDENTIFICACIÓN:** Se requiere una identificación con foto de un prospecto adulto para recorrer un apartamento. Cada solicitante debe proporcionar una identificación con foto válida y una forma adicional de identificación aceptable antes de que se procesen las solicitudes. La identificación con foto debe ser emitida por cualquier agencia gubernamental estatal o federal (incluidos los pasaportes emitidos por gobiernos extranjeros) como una forma de identificación aceptable. No se aceptará una identificación con foto que no tenga una imagen real de la persona y el sello de la agencia gubernamental que emite la identificación. Las tarjetas de identificación escolar no son válidas como prueba de identificación con foto y no se aceptarán. Las formas aceptables de identificación adicional pueden incluir una identificación con foto aceptable adicional como se describe anteriormente o una

tarjeta de seguro social, un documento ITIN, una factura de servicios públicos o un registro de vehículo con el nombre del solicitante que coincida el nombre con la identificación con foto proporcionada. También se puede solicitar una copia de la tarjeta de Seguro Social del solicitante o de los documentos ITIN para verificar que el solicitante cumple con los requisitos actuales del estándar de alquiler.

9. **REQUISITO DE RETENCIÓN:** Se requerirá un depósito en línea por la cantidad indicada en el Programa de Alquiler y Tarifas actual para mantener un apartamento una vez que se apruebe la Solicitud de Alquiler del solicitante. (En algunos casos, se puede aceptar un giro postal o un cheque de caja en la oficina de alquiler).
10. **REQUISITO DE PAGO:** Todos los depósitos, el primer mes de alquiler y todo el dinero requerido antes de la mudanza deben pagarse mediante pago en línea (o, en algunos casos, se puede aceptar un giro postal o un cheque de caja en la oficina de alquiler). Cualquier reembolso de un depósito resultante de no aceptar residente se devolverá dentro de los cinco días hábiles. No se acepta dinero en efectivo en ningún momento. Cualquier dinero pagado al ARRENDADOR que sea devuelto, rebotado o cargado al ARRENDADOR por cualquier motivo está sujeto a un Cargo por Pago Devuelto según se define en el Programa de Alquiler y Tarifas, pero no menos de \$ 25.00.
11. **IDENTIFICACIÓN CON FOTO:** Cada nuevo residente, incluyendo niños, tendrán que tomarse una foto cuando se muden al apartamento para propósitos de identificación únicamente.
12. **MASCOTAS: No animal, pájaros o mascotas de ninguna clase pueden ser mantenidas en o dentro de las instalaciones sin el previo permiso por escrito de la gerencia.** Esta comunidad actualmente acepta: pájaros en jaulas, roedores y reptiles aprobados y pescados con un tanque de un máximo de 40 galones. Un máximo de 2 mascotas es permitido por apartamento. Con ciertas excepciones nosotros permitiremos los tipos específicos de animales en conformidad con leyes actuales. TODOS los solicitantes deben completar un perfil de PetScreening antes de mudarse, independientemente de si el solicitante tiene actualmente una mascota/animal. En algunas circunstancias, se puede aplicar una tarifa. Este perfil debe mantenerse durante todo el arrendamiento.
13. **REQUISITO DE SEGURIDAD ADICIONAL:** Aquellos solicitantes que no cumplan con **todos** los estándares anteriores pueden tener la opción de **pagar un depósito adicional** para asegurar su desempeño si lo permiten las leyes locales, estatales o federales. El depósito adicional total requerido puede depender de la calificación crediticia/historial crediticio de los solicitantes, la duración del empleo, el tiempo en la residencia anterior y la capacidad de pagar el alquiler. El depósito adicional del solicitante será de al menos \$ 100.00 hasta el máximo permitido por la ley. A los solicitantes también se les puede dar la opción de proporcionar un cosignatario o garante para garantizar el pago que puede ser necesario para pagar una fianza de cumplimiento. Todos los garantes deberán firmar todos los documentos del contrato de arrendamiento.
14. **SEGURO PARA INQUILINOS:** Antes de mudarse, todos los solicitantes deben obtener una póliza de seguro de responsabilidad civil general para inquilinos. La póliza se puede obtener de cualquier aseguradora calificada, sin embargo, debe proporcionar cobertura por los actos y omisiones del Arrendatario en la cantidad mínima de \$200,000 (por ocurrencia). La póliza deberá estar a nombre de los solicitantes, incluir al Arrendador como "Parte Interesada" o "Interés Adicional", y deberá extender la cobertura por daños por agua por parte de los solicitantes. Si la póliza no es obtenida, presentada y aprobada por nuestro administrador del programa de seguros antes de la mudanza, se agregará un cargo por incumplimiento de \$25 al libro mayor como alquiler adicional hasta que dicha póliza esté vigente.
15. **ASISTENCIA DE ALQUILER:** La asistencia de pagos de alquiler (HUD o otro) que sea pagado directamente a el dueño será considerado como que el Residente tiene todos los Entandares listados o si pagan el depósito de seguridad añadido como dicho aquí. Sin embargo, el dueño no entra en ningún acuerdo de cualquier acuerdo de alquiler/arrendamiento o otro documento con el residente o una tercera parte más que los acuerdos del dueño, acuerdo estándar de alquiler/arrendamiento, o el acuerdo del Depósito de Seguridad del dueño, y otra documentación que el dueño pueda requerir de tiempo en tiempo.

EL DUEÑO PROCESARA TODAS LAS APLICACIONES EN UNA MANERA OPORTUNA Y ESCOGERA AL PRIMER ASPIRANTE CALIFICADO A PESAR DE LA CARRERA, LA RELIGIÓN, EL COLOR, EL ESTADO CIVIL, EL ORIGEN NACIONAL, LA ASCENDENCIA, LA POSICIÓN FAMILIAR, EL SEXO, LA INCAPACIDAD O CUALQUIER OTRA RAZÓN PROHIBIDOS POR LA LEY. NADA DE LO CONTENIDO EN ESTE DOCUMENTO LIMITARÁ EL DERECHO DEL PROPIETARIO, DESPUÉS DE UNA EVALUACIÓN Y REVISIÓN RAZONABLE DE CUALQUIER CIRCUNSTANCIA ATENUANTE PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE, A NEGAR EL ACCESO A CUALQUIER PERSONA QUE HAYA COMETIDO UN DELITO SUSTANCIAL CONTRA LAS PERSONAS O LA PROPIEDAD.

Gracias, **Peppertree Apartments.**