



## 「永久合理租金之共同承诺」(PACT) 租约范本

随函附上一份「永久合理租金之共同承诺」(PACT) 租约范本，供纽约市房屋局(NYCHA)居民在其住宅区通过 PACT 计划转换至第 8 章房屋租金补助计划之前签署。**这是 PACT 租约范本。请勿签署。**

此 PACT 租约是由 NYCHA 制订并已纳入居民，维权人士和利益攸关者所提出的意见。文件已经由一间独立法律服务机构，法律援助协会审阅。未经 NYCHA 批准，不得更改此租约。

PACT 的合作伙伴将与 NYCHA 协作，联系居民安排签约时间。通过签署新的租约，您将确保您所居房屋继续保持可负担水平，及租约认可家庭成员享有租赁继承权。除此租约，还有其它保护居民权利的文件 - 包括 NYCHA 将与 PACT 合作伙伴和美国联邦房屋及城市发展部 (NYCHA) 签订的文件。如要了解更多关于 PACT 赋予您的居民权利和保障信息，您可以浏览 NYCHA 的 PACT 计划专题网页：[on.nyc.gov/nycha-pact](https://on.nyc.gov/nycha-pact)。

除了签署租约，您还将需要签署附加条款和通知书。根据本地，州或联邦法律规定，大部份文件是所有纽约市承租人应签署的。如要在签约前预览附加条款和通知书，您可以登陆 NYCHA 的 PACT 计划专题网页：[on.nyc.gov/nycha-pact](https://on.nyc.gov/nycha-pact)。

如对新的 PACT 租约有任何疑问，居民应立刻查询并通过下列方式了解详情：

- 居民可以参加由 PACT 合作伙伴举办的网络咨询会议，了解租约签署程序及提出问题。
- 居民可以致电由法律援助协会提供的免费法律咨询服务热线。热线电话是专为参加 NYCHA 的 PACT 转换计划的居民服务。

**请致电 212-298-3450 联系法律援助协会。**

**提示: 这是 PACT 租约范本。请勿签署。**

## 住宅房屋租约-[DEVELOPMENT 住宅区]

### 「永久合理租金之共同承诺」(PACT 租约)

业主和承租人签订本住宅房屋租赁协议("租约")如下：

业主姓名：\_\_\_\_\_

业主通讯地址：\_\_\_\_\_

管理公司名称：\_\_\_\_\_

管理公司地址：\_\_\_\_\_

住宅区名称：\_\_\_\_\_

"租赁房屋"地址(包括住房单位编号)：\_\_\_\_\_

承租人姓名(签署租约的个人/群体)：\_\_\_\_\_

第 8 章房屋租金补助计划个案编号：\_\_\_\_\_

租约生效日期：20\_\_年\_\_\_\_或住宅区(PBV)房屋租金补助(HAP)合约(定义如下)签定日期，以较迟日期为准。

1. **标题：**段落标题仅作本租约条款的速览。若正文和标题有冲突，应以正文为准。

2. **每月向业主支付的租金：**

每月向业主支付的「**合同租金**」由纽约市房屋局（New York City Housing Authority，简称“NYCHA”）根据美国住房与城市发展部（U.S. Department of Housing and Urban Development，简称“HUD”）对第 8 章房屋租金补助券计划中的租赁的要求决定。

业主需在承租人签署租约前勾选下列三个选项之一：

\_\_\_ A. 住房单位属于第 8 章计划住宅区专属项目的房屋租金补助“HAP”）合约的房屋。参见第 2.a 分段

\_\_\_ B. 由于已通过租金选举，住房单位不属于第 8 章计划住宅区专属项目的房屋租金补助合约的房屋。参见第 2.a 分段

\_\_\_ C. 住房单位不属于第 8 章计划住宅区专属的房屋租金补助合约的房屋，但承租人是第 8 章计划承租人专属项目参加者 参见 PACT 住宅房屋租赁附加条款（承租人是第 8 章房屋租金补助计划的参加者）

a. 仅限于 2 (A) 项被选中：住房单位属于住宅区专属项目的房屋租金补助合约的房屋，业主及/或管理公司每月将收到由纽约市房屋局所提供的住房补助金（又称月度住房补助金），如有，补贴其出租住房应收的月租总额（下称「**合约租金**」）。每月住房补助金的金额将由 NYCHA 根据美国住房和城市发展部（Department of Housing and Urban Development，以下简称“HUD”）对第 8 章计划住宅区专属补助券（Project-Based Voucher，简称“PBV”）计划中的租赁要求和 NYCHA 根据 2019 年 9 月 5 日发布的编号 H 2019-09 /PIH 2019-23 通告（简称“RAD 通告”）实施的租金援助示范（Rental Assistance Demonstration，简称“RAD”）计划的实施决定。该通告可能会不定时进行修订。

合约租金中的剩余部分租金属于承租人应付的租金。您有责任向业主支付「承租人的租金部份」，其金额等同于 NYCHA 所规定的经调整后家庭收入的百分之三十（30%），但不包括

应由承租人所支付的任何公用事业费用，如适用于 HUD 的 PBV 所制定的进一步要求。如果你是一名居住在本住宅区的 NYCHA 公共住房承租人，并且当该住宅区在进行初次转换至住宅区专属的第 8 章计划房屋时，由于你之前支付的金额少于经调整后家庭收入的百分之三十（30%）的规定，按此计算，你所支付的租金部分相较于您居住在公共住房时所支付的租金将有所增加。根据 NYCHA 的决定，所增加的数额将按照收入的百分之十（10%）或二十五美元（\$25.00）中的较大数收取，并将在五年内逐步收取。所采取的逐步收取增加的租金将由 NYCHA 按照 RAD 通告所规定的要求计算。

合同租金是指每月所得住房补助金与承租人应付的租金部份的总和。承租人应在**每月第一天**或由**业主和/或管理公司**所规定的**每月的指定日期**将租金款项交付上述地址或由业主和/或管理公司以书面方式指定的地点。业主无需向承租人发送租金到期通知。租金必须全额支付，不得擅自扣除任何款项。承租人应通过支票、汇票或业主和/或管理公司所接受的其它方式，付清其应付租金。

承租人应付租金：承租人应付初始租金应为 \$\_\_\_\_\_。

每月住房补助金：每月初始住房补助金应为 \$\_\_\_\_\_。

租赁房屋的合约租金：初始合约租金应为 \$\_\_\_\_\_。

b. 仅限于 2 (B) 项被选中：住房单位不属于住宅区专属项目的房屋租金补助合约的房屋

(I) 初次转换：若在初次转换中，承租人应付租金金额超过依照 PBV 计划厘定的合同租金（月房屋补助金等于\$0），而且你收到了随本租约所附的附加条款的租金选择表「并选择了支付租金选择表上所示的和下列金额低于你经调整收入百分之三十（30%）的合同租金，你的住宅单元将不会加入住宅区专属项目的 HAP 合约;或

(ii) 初次转换后：若你在初次转换之后成为一名承租人，并且此出租房屋由于你作为承租人的租金部分超过了依照 PBV 计划决定的合同租金（月房屋援助款至少 180 天等于\$0）而从

基于项目的 HAP 中去除，你将支付以下所示金额的合同租金。

业主和承租人同意，无论业主或管理公司何时通知承租人他们符合 PBV 计划的条件，承租人同意完成所有申请 PBV 计划援助所需的文件。如果承租人在收到业主或管理公司的书面通知的三十天（30）内未完成必要的文件，承租人同意支付以下所列的租赁房屋的合约租金总额。

承租人同意，每年在收到业主和/或管理公司书面要求的六十（60）天内，向业主和/或管理公司提供一份年度收入和家庭成员证明以及证明文件。为了验证承租人的年收入与家庭规模证明，业主和/或管理公司可以要求承租人提供，并且承租人同意递送，能够让业主和/或管理公司依照 PBV 计划的要求验证承租人收入的文件，包括但不限于，连续的工资单、已完成的联邦和州所得税申报表、W-2 和 1099 表格（或其他等价表格）。若承租人无法在规定时间内提供收入相关文件，承租人同意支付下列合同房租。

承租人应在每月第一天或由业主和/或管理公司所规定的每月的指定日期将租金款项交付上述地址或由业主和/或管理公司以书面方式指定的地点。业主无需向承租人发送租金到期通知。租金必须全额支付，不得擅自扣除任何款项。承租人应通过支票、汇票或业主和/或管理公司所接受的其它方式，付清其应付租金。

租赁房屋的合约租金：初始合约租金应为 \$\_\_\_\_\_。

C. 鉴于承租人所支缴付的租金并承诺遵守其在本租约所规定的义务以及业主制定的所有规章制度，业主特此在以上所述之期限内将租赁房屋向承租人出租，承租人也特此在向业主承租的租赁房屋。

**3. 使用和居住租赁房屋：**

a. 本租赁房屋应是承租人的唯一居所，除非于此文件中另有许可，而且仅能由承租人及其家庭成员（例如即在转换时就已是经过授权的公共住房住戶的成员或者签署第 8 章计划申请表（的成员），或被房东和/或物业管理公司认可的自本租契生效日，出生日，或收养日起或获得业主和/或管理公司认可以来持续在此房屋居住的成员居住。下文列出此业主和/或管理公司以及

NYCHA 授权的承租人的家庭成员。承租人应事先获得管理公司或该管理公司指定的代理人以及 NYCHA 的书面许可，才可允许非家庭成员入住租赁房屋。

承租人及其家人拥有使用和租住本住宅单位的所有权利。

姓名： \_\_\_\_\_ 与承租人关系： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

b. 租赁房屋仅供承租人及上述3a段落所列举的成员，或房东业主/或管理公司和NYCHA授权的住戶租住，不得将房屋当作其他用途，除非承租人和被批准的住戶遵守房东制定的家庭商业条例，在将房屋用作其家庭的主要住所的情况下，可偶尔在住所内进行经批准的合法商业活动。

4. 附加费用：根据本租约条款，承租人或需向业主支付下文所定义的「住房条例」中规定的其他费用。此类其他费用被称作「附加费用」，而且属于：

a. 根据本租契第 5 段条例规定，如果租赁房屋或固定装置出现的损坏属于非正常使用造成的损耗，或因错误使用设备产生的额外维修费用，承租人应向房东和/或管理公司支付维修工作，材料和额外维护所需费用。如果承租人的家庭成员破坏公用地方，承租人应支付维修费用。如果所损坏的程度无法预先估计，承租人应该支付实际维修工作和材料所需费用。承租人亦可能需要支付维修过程中所产生的额外水电煤气费用。

为了建立良好的公房区管理工作，保护业主和/或管理公司的物业或保障其他居民的安全和便利，承租人应对所造成的破坏支付合理的赔偿费或其它由房东征收的因承租人或其家庭成员违反房东制定的规章制度而需提供额外服务的费用。

如果承租人及其家人和访客故意破坏住宅楼，设施或公共场所的公物，必须向业主或住宅区

缴付房屋或设施合理的维修费用，除非房屋或设施的损毁属于正常使用产生的损耗；

除支付上述费用外，承租人还应支付— (i) 承租人要求房东/或管理公司提供的额外服务，(ii) 房东和/或管理公司制定的并与承租人另行协议的安装或/和月度服务费，用于支付本租约第 25 段 (m) 所列家电设备的安装和使用费用，(iii) 房东和/或管理公司收取其提供的水电煤气的费用，(iv) 更换因承租人丢失或非正常使用造成损坏的设备的费用，与 (v) 银行退票的罚款。

除非房东和/或管理公司与承租人签订其它书面协议，本条例的各小节中提及的所有费用将于费用结算后的下个月的第一天到期。如出现拖欠上述规定的附加费用的情况，此费用将通过向有管辖权的法庭追讨。

#### 5. 租约，明细表，政策，规章制度的修改：

a. 未经 NYCHA 事先书面授权，业主和/或管理公司不可擅自修改本租约。业主和/或管理公司应至少提前三十 (30) 天向承租人提供书面通知，说明任何提议修改的内容。此通知应说明所提议修改的内容和原因，指出所提议的修改必须通过 NYCHA 的批准，并应向承租人提供提交书面意见的机会 (并由业主和/或管理公司转交 NYCHA)。

b. 各种服务，设备，维修和水电煤的附加费用明细表，规章制度，政策，住房条例以及本租约要求的所有公告必须张贴在管理处办公室内和每栋住宅楼的显眼位置或根据承租人要求提供。未经 NYCHA 事先书面授权，业主和/或管理公司不可擅自修改明细表，政策和规章制度。业主和/或管理公司应至少提前三十 (30) 天向承租人提供书面通知，说明任何提议修改的内容。此通知应说明所提议修改的内容和原因，指出所提议的修改必须通过 NYCHA 的批准，并应向承租人提供提交书面意见的机会 (并由业主和/或管理公司转交 NYCHA)。通知书应：

i. 直接递送或邮寄至承租人

ii. 张贴在租赁房屋所在住宅楼内至少三个显眼位置及住宅区管理处办公室内显眼位置。

#### 6. 押租金

a. 初次转换：NYCHA 目前所代管的承租人押金余额应转交给业主，即使承租人调迁至原住宅区的其它住房单位，承租人也无需再支付任何额外押租金。

b. 初次转换后：如果您是新承租人，您将只需支付较少金额的押租金 (i) 承租人每月应付租金 \$ \_\_\_\_\_，及 (ii) 合约租金。

c. 如果根据法律规定，被代管的押租金应存放在有利息营收的账户中，按照银行现行利率计息。银行机构每年会向承租人支付应计利息，但会扣除向业主支付押租金存款利率 1% 的利息。在本租约的有效期内，业主可以根据需要使用全部或部分押租金支付出租房屋的损坏所产生的费用。若承租人根据本租约的规定，履行承租人应尽的责任，并且承租人在本租约期满时将本租赁房屋归还给业主时的状态与承租时相同 (普通日常耗损除外) 归还给业主，承租人的押租金与应计利息会在承租人搬离后的十四 (14) 天内一起退还给承租人。若业主将押租金汇至新业主或新承租人，承租人同意要求新业主或新承租人退还押租金，并免除业主对押租的任何责任。承租人不得使用押租金支付租赁期最后一个月租金。业主或在法律许可的情况下，在必要时使用所有或部分押租金。

7. 分租/转让未经业主书面同意，承租人不得分租或转让全部或部分租赁房屋，也不得允许非属本租约罗列的任何其他人入住租赁房屋。未经同意转租或转让租赁房屋的行为将构成违反本租约重大责任的行为。

8. 服务：下列服务与公用事业责任归属以下当事方：

业主： 暖气  热水  煤气  电力

其它

承租人： 暖气  热水  煤气  电力

其它

9. 业主无法提供服务：若业主因非其的过失所造成的情况而无法提供某些服务，承租人仍有责任遵守本租约的规定，包括缴纳房租的责任，除非法律另行规定。

**10. 进出权：**业主和/或管理公司在提前发出合理通知的情况下，应有权在合理的时间内进入租赁房屋进行日常检查和维护，装修或维修工作，或向新承租人或潜在贷款人展示即将再次租赁的房屋。房东和/或管理公司于进入房屋日期的两（2）天前为承租人提供书面通知书说明进入房屋的目的，属于合理的提前通知。如果承租人收到通知后仍拒绝房东进入房屋，房东和/或管理公司可随时进入租赁房屋而无需另行通知；如果业主和/或管理公司有理由相信租赁房屋出现紧急情况，可随时进入租赁房屋而无需提供提前通知。在事先发出合理通知的情况下，业主和/或管理公司根据其规定的方式进行合理数量（至少两次）的尝试之后，承租人未能让业主和/或管理公司进入租赁房屋的行为应被视为违反本租约的重大责任。

**11. 承租人责任** 若业主因承租人行为所导致的损坏而承担责任，承租人应支付业主所需支付的全部费用。

**12. 火灾和意外损坏：**若发生火灾或其他意外，导致该租赁房屋部分或全部不宜居住，承租人需要及时通知业主。业主应尽快修理租赁房屋，但取决于因保险索赔调整或业主控制范围以外的原因导致的延误情况而定。若租赁房屋部分可用，承租人必须为可用的部分支付租金。若出租房屋损坏而业主确定出租房屋已无法修理，本租约有效期失效，而承租人应搬离租赁房屋。若火灾或意外是由承租人的行为造成的，修理的费用应作为附加租金，由承租人偿付给业主。

**13. 承租人违约：**若承租人未能履行本租约中规定的任何义务，妨碍他人，参与损害其他承租人安全的行为，故意破坏财物，或干扰其他承租人，业主可以依照本租约第 14 段所规定的终止和申诉程序，终止其租期和租约。任何对租金的要求都必须通过书面形式提出。

#### **14. 终止通知和申诉程序;正当理由**

**A. 终止通知**美国住房和城市发展部根据《1937 年美国住房法》（United States Housing Act of 1937，可修订，以下称《住房法》）第 6 章的规定，正在对通过 RAD 计划转换补助的公共房屋以及在此住宅区中的未参加 RAD 计划的住宅区专属项目住房单位纳入附加的租赁租赁通知的要求。除了联邦法规（CFR）第 24 篇第 983.257 节中与业主终止租赁和搬迁有关的规定

之外，业主还应提前向参加 RAD 计划和非参加 RAD 向 PBV 转换计划的承租人提供适当的终止租约的书面通知，该书面通知应：

i. 提前合理的时间通知，但无需提前 30 天以上：

- 如果其他承租人、业主的职员、居住在租赁房屋附近居民的健康或安全受到威胁；或者
- 发生任何与毒品相关或暴力犯罪活动或重罪定罪情况；

ii. 如果属于未支付租金情况，则应提前 14 天通知；以及

iii. 在其它任何情况下，应提前 30 天通知，除非州或地方法律所规定的期限较短，则应采用较短的期限。

**B. 申诉程序**根据《2012 年综合与进一步持续拨款法案》（Consolidated and Further Continuing Appropriations Act of 2010，公共法 112-55）和经修订的 RAD 通告，HUD 正在纳入附加的诉讼权利以符合该法案第 6 章的规定。

对于租金补助和终止租金补助相关的问题，如 PBV 计划所列条例，要求公共住房局以合约管理者的身份，根据联邦法规（CFR）第 24 篇第 982.555 节规定，向承租人提供非正式听证的机会。RAD 将根据联邦法规（CFR）第 24 篇第 982.555（b）节的条文，明确规定了替代要求，其中包括无需进行非正式听证的情况，并要求：

i. 除了根据联邦法规（CFR）第 24 篇第 982.555（a）（1）（i）-（vi）节所载的必须提供非正式听证机会的原因以外，如果业主所采取的行为或合约管理方的安排对承租人的权利、义务，福利或状态造成负面影响，承租人可根据租约条例，或者根据租约条例或 RAD 或非 RAD PBV 规定提出争议，承租人应获得非正式听证的机会。

- 对于联邦法规（CFR）第 24 篇第 982.555（a）（1）（i）-（vi）节所要求进行的听证（与第 8 章计划有关的补助），作为合约管理方，NYCHA 将根据计划的现行标准进行听证，并必须根据联邦法规

(CFR) 第 24 篇第 982.555€(4) (i) 节的规定挑选听证官。

• 如果业主所采取的行为对承租人的权利、义务、福利或状况造成负面影响，根据租约条例，承租人对业主提出额外听证要求，业主将负责执行听证。

ii. 对于集体诉讼或居民间发生的不涉及业主或合约管理方的纠纷，无需进行非正式听证会。该听证的规定不适用且非意图用作承租人团体和业主或 NYCHA (作为合约管理方) 进行倡议或协商政策修改的论坛。

iii. 业主向承租人发出的通知说明承租人可根据联邦法规 (CFR) 第 24 篇第 982.555 (c) (1) 节所载规定提出非正式听证的要求，以解决联邦法规 (CFR) 第 24 篇第 982.555 (a) (1) (i) - (vi) 节所载的范围以外的问题。

iv. 业主必须在迫迁前向承租人提供非正式听证的机会。

C. 正当理由 业主不可终止本租约或者拒绝本租约延期，除非有正当理由：

i. 终止或拒绝租约延期的正当理由包括：

(A) 严重或屡次违反任何租约规定的行为；

(B) 违反联邦，州或地方法律规定的关于承租人居住或使用承租房屋和住宅区应履行的责任；

(C) 犯罪活动或酗酒（如下述第 ii 分段所规定）；或；

(D) 其它正当理由（如下述第 iii 分段所规定）。

ii. 犯罪活动或酗酒：

(A) 业主可以在租赁期间终止租约，若承租人，其家庭的任何成员，承租人监管的客人或其他人参与下列行为：

(1) 威胁此住宅区或周边的区域居民的健康或安全，或安享所居环境宁静生活的权利；或者威胁业主、管理公人及其雇员，

或其他或该住宅区第 8 章 HAP 合同管理公司代表 NYCHA 执行合同行政管理工作和承担责任的职员的健康或安全的任何犯罪活动；

(2) 住宅区内或附近进行任何暴力犯罪活动；或

(3) 住宅区内或附近进行任何与毒品相关的犯罪活动；或

(B) 业主房东可以终止其租赁契约，如果承租人：

(1) 因逃避犯罪或企图犯罪的起诉，羁押或被定罪后的监禁而逃离，且其逃离行为根据个人逃离地区的法律规定，属于重罪，或根据新泽西州的法律规定，属于严重轻罪；

(2) 或违反了联邦或州法律规定的缓刑或假释条件，

(C) 若业主确定承租人的家庭成员从事了犯罪活动，无论此家庭成员是否已因该犯罪活动而被逮捕或定罪，业主可以根据本段条例以该家庭成员的犯罪活动为由终止租赁。

(D) 若承租人家庭中的任何成员滥用酒精并威胁到其他居民的健康，安全或和平享有该住宅区的权利，业主或在租赁期间终止租赁。

iii. 终止租约的其它正当理由。

(A) 在租赁的首期阶段，承租人或其家庭成员所做或无法做到的事情必须是终止租赁的其它正当理由。

(B) 在租赁的首期阶段或延期阶段，其它正当理由包括：

(1) 骚扰邻居，

(2) 破坏财物，或

(3) 生活或房屋清理习惯破坏所居租赁房屋或住宅区。

(C) 在租赁的首期阶段之后，正当理由包括承租人拒绝接受业主提供的新租约或修改租约的要求。

## 15. 法律费用

如果业主或承租人在根据本租约或法律依法行使业主或承租人权利时产生法律费用和/或诉讼费用，双方均无权获得法律费用和/或诉讼费用的偿还。

**16. 重收房屋：** 如果承租人因法律诉讼被迫迁，业主或可收回租赁房屋而无需承担重收房屋的责任并可重新出租房屋。

**17. 清洁窗户：** 承租人不得从窗户外部进行窗户清洁工作，除非清洁服务由业主提供。

**18. 公共区域：** 承租人不得将婴儿车、自行车或其他任何财物放在防火通道、楼顶、人行道、入口处、行车道、电梯、楼梯、走廊或其它任何公共区域内。公共通道仅供住户进住房屋单位和住宅楼所用。只有业主指定的电梯和通道才能用于送货。

**19. 垃圾与废品** 必须依照业主规定的方式，将垃圾和可回收物品带到地下室或指定的其它区域。不得在住宅楼窗户/阳台外悬挂或抖动地毯、小地毯，或其它物品。承租人不得将任何尘土，垃圾或其它物品清扫/扔出窗外或走廊、电梯、电梯井道或其它公共区域。承租人不得将任何垃圾物品丢放在住房单位或住宅楼外的，除非放在安全的容器中，并且放置在业主指定的位置。若承租人因未按规定进行回收或进行其它违法行为导致业主违规，承租人应对业主的违规承担责任。

## 20. 宠物：

a. 业主应制定宠物政策 (i) 允许所有居民至少饲养 NYCHA 目前规定的宠物的数量和种类，即授权登记一只二十五 (25) 磅以下的狗或猫 (纯种或杂交品种)，特别禁止饲养 杜宾犬、斗牛犬和罗威纳犬，和其他数量合理的小型宠物，例如小型笼养鸟 (长尾小鹦鹉、金丝雀) 鱼类和小型笼养动物 (仓鼠、沙鼠、豚鼠) 的宠物。以及 (ii) 所收取的宠物登记费不得超过 NYCHA 向其居民所收取的宠物登记费。承租人必须根据《纽约市卫生法规》和房屋规则饲养所有宠物。业主保留拒绝或反对承租人

或任何其他承租人饲养任何其他类型宠物的权利。

b. 如果承租人饲养的猫狗或其他数量合理的小型宠物，例如小型笼养鸟 (长尾小鹦鹉、金丝雀) 鱼类和小型笼养动物 (仓鼠、沙鼠、豚鼠) 的宠物在住宅区进行转换前已在向 NYCHA 进行登记，承租人应被允许在租赁房屋内饲养所述猫狗或其它宠物。

c. 服务类动物：将服务类动物带到租赁处所之前，必须向管理公司登记，或需提供证明文件说明服务类动物的需求。

d. 无论在任何情况下，猫狗等宠物不可进入电梯或大楼的公共区域；除非宠物被随身携带或佩戴牵绳或皮带。未遵守本条规定会导致租赁和租约被终止。

**21. 烟雾和一氧化碳报警器：** 承租人确认，租赁房屋已根据法律规定安装了运作正常的烟雾和一氧化碳报警器。

**22. 窗户护栏：** 承租人谨此同意，如果住房单位内有十岁或以下的儿童居住，将通知业主。未经业主书面许可，承租人不得在任何窗户上安装任何护栏或防护装置，也不得拆除业主所安装的窗户护栏。如果因承租人拒绝让业主安装窗户防护装置，或者违法在窗户上安装护栏或防护装置导致业主违法违规，承租人应对业主的违规承担责任。

**23. 油漆脱落：** 承租人特此同意通知业主有关住房单位出现任何油漆层剥落、破裂、脱落、起泡或松动的情况，以便业主对所述情况进行修复并通知业主有关未满六岁儿童在租赁房屋内居住的情况。

**24. 设施：** 业主可选择提供住宅楼内的储物室、屋顶通道、洗衣设备或电视主天线。业主可随时停止使用任何或所有设施，且无需对因使用或停止使用所述设施而造成的损毁、伤害或损失承担责任。

**25. 改建/铺设地毯/安装：** 承租人不得在地板上粘贴/装钉任何地毯、瓷砖或油毡。承租人不得在墙壁或天花板上施用壁纸或其它墙壁覆盖物。当承租人迁出租赁房屋时，房屋内的油漆颜色应与承租时的油漆颜色相同。未经业主书面同意，承租人不得在住房单位内安装水床、洗衣

机、烘干机、洗碗机、空调、冰箱、水槽、垃圾处理设备、厨柜、炉具、其它机械设备或外部天线，也不得进行任何其它改建、改动或修缮工作。

**26. 按缴租金：** 如果业主对承租人提出法律诉讼，承租人或需向法庭缴付租金。未按规定将租金交付法庭或会导致最终判决对承租人不利。

**27. 露台和阳台：** 承租房屋或带有露台或阳台。本租约的条款将露台和阳台视为租赁房屋的部份并适用于露台和阳台。业主或可为露台和阳台的使用制定特殊条例。业主将通知承租人相关条例。若承租人未能遵守相关规定，属于严重违反本租约的行为。承租人必须保持露台或阳台良好的维修状态和洁净，及时清理冰雪、树叶和垃圾。不得在露台或阳台上煮食。承租人不得在露台或阳台上栽种植物或安装围栏，或改装露台或阳台或者使用露台或阳台空间储存物品。如果承租人未按规定执行，业主有权搬离这些物品，并由承租人承担另行储存的费用。

**28. 浴室和卫生洁具水管系统固定装置：** 浴室、座便器、浴洗间和卫生洁具水管系统应仅可根据其原设计或安装目的使用；不得将垃圾、垃圾袋、酸性物质或其它物品放入所述设施内，并不可堵塞任何浴室通风系统。

**29. 洗涤衣物：** 承租人应按照业主规定的方式和时间使用业主提供的洗衣机（若有）。承租人不得在屋顶或其它公共区域、露台或阳台（若有）上晾晒衣物。承租人可使用洗衣机（若有），但风险自担。

**30. 行为不端：** 承租人及其家人、客人、职员或访客均不得参与任何影响承租人或其它住户的降低租赁房屋或住宅楼适居性的行为。承租人不得在租赁房屋或住宅楼内制造或允许任何干扰他人的噪音，也不得允许做出任何妨碍住宅楼住户的权利、舒适或便利的行为。

**31. 禁止安装接收器：** 承租人不得在住宅楼的屋顶或外墙、阳台、露台、窗户或公共区域安装或制造理由安装任何物品。除非根据法律规定安装或得到业主的书面许可外，不得擅自安装卫星天线。

**32. 搬运：** 承租人仅可在规定的日期和时间内利用电梯搬运家具和财物。若承租人因电梯故

障导致的延迟在搬运的过程中产生任何损失、费用或损坏，业主将无需对此承担任何责任。承租人应对在搬运期间对建筑物或租赁房屋造成的损坏承担责任。

**33. 租约期满：** 租约期满时，承租人应搬离租赁房屋，且应保持房屋整洁良好的状态，但合理损耗除外。承租人应在搬离租赁房屋后将其所有个人物品搬出房屋。若在租约期满时租赁房屋中仍留下任何财物，业主将视其为废弃物并将其丢弃或进行出售。承租人同意向业主支付因处理上述财物所产生的任何费用。

**34. 管辖权：** 承租人同意受住房法院和纽约市及纽约州所有其他法院的管辖。承租人明确声明，若收到对其作出的判决，业主可以对承租人的任何财产和资产强制执行判决，无论其所在地。

**35. 军籍：**

承租人声明，他/她/他们在美国军队服役，或者是美国军队成员的家属。

承租人声明，他/她/他们不在美国军队服役，或者不是美国军队成员的家属。承租人应在参军后的十（10）天内通知业主。

上述答案仅供参考之用，旨在保护正在或可能服役的承租人。

**36. 签约方的约束：** 本租赁协议对业主和承租人，以及要求或拥有继承业主或承租人合法权利的任何人具有约束力。

**37. 表格：** 承租人同意根据业主不时要求完成的任何关于住宅区的运营工作、相关补贴、或财政表格，或业主的贷款方、NYCHA 或法律强制规定的表格。

**38. 从属关系：** 承租人的权利，包括根据本租约条款赋予的所有权利，均受住宅楼或所用土地当前存在的或以后可能存在的抵押条款的约束和管辖。上述条款应包括但不限于所用土地或住宅楼当前抵押的任何修改、合并或附加协议。

**39. 单数/复数和共同/连带责任：** 只要上下文有相关需要，单数的使用应视为包含复数的使用，反之亦然。如果有多人签署租约，所有承租人应共同承担连带责任。

**40. 土地没收/征用权：**若所居住宅楼或者其任何部分被公共机构或政府机构征用或没收，本租约将于征用之日起终止。在这种情况下，承租人不得因征用情况，向业主提出损坏赔偿索赔，并且必须在收到业主发出的关于政府征用的书面通知三十（30）天，将承租的房屋交还业主。

**41. 建筑/便利：**临近的建筑物可能是正在进行的建造、翻修、或拆除工程的主体。若邻近物业所进行的工程阻碍了视线、光线、空气流动或通风，宁静生活环境保障，或违反适居性保证，无论所受干扰是暂时的还是永久性的，业主无需对承租人承担任何责任，而承租人也不得向业主追究任何责任。

**42. 非弃权声明：**业主在任何时候未坚持严格执行本租约条款的行为，不应被理解为业主放弃其权利。业主不会放弃本租约任何条款，除非业主以书面方式表示弃权。业主在知道存在违反租约条件或条款的情况下接收租金，不得被视为对该违约行为放弃追究责任。

**43. 续约：**本租约所述的「有效期」，被定义为本租约所述之「生效日」起至「结束日」止的期限，应在租约结束后自动续约，除非另行终止，续约时间为十二（12）个月，每十二（12）个月的期限均于第十二（12）个月的最后一天午夜时终止。尽管上述条款说明，本租约应按照续约规定的条款自动续签，除非业主根据第 14c 段所规定的正当理由终止本租约。

**44. 通知：**所有通知，包括与本租约有关的账单和/或其他声明，均须采用书面形式。向承租人发送的通知应通过普通邮寄方式寄往承租人的住所，但说明承租人未遵守本租约条款的通知应以挂号信发送。向业主发送的通知应通过挂号信寄往本租约所载之地址，或业主以书面方式通知租户的其它地址。通知在寄出之日起的五（5）个连续日之后将被视为已送达。

**45. 本租赁房屋不受租金管制法的约束：**签约方明确了解，本租约所标注的租赁房屋不受《租金管制法》的约束。

**46. "防止暴力迫害妇女法案"（VAWA）：**

a. 实际存在或有潜在威胁的家庭暴力，约会暴力，性侵犯或非法跟踪事件，不可成为暴力伤害或受到威胁的受害者严重或重复违反租约

的理由，业主亦不可籍此理由终止暴力受害者的租金补助，租赁和租住权利。

b. 如果承租人家庭成员，访客或其他受承租人监管的成员直接参与虐待相关的犯罪行为，而导致承租人和其直属家庭成员成为家庭暴力，约会暴力，性侵犯或非法跟踪的受害者或受威胁的受害者，业主不可借此理由终止受害者的租金补助，租赁和租住权利。

c. 如果承租人或房屋合法居民参与殴打家庭暴力，约会暴力，性侵犯或跟踪家庭成员或其他人士等非法行为，业主/或管理公司可以不理睬房屋入住，租赁，终止租赁或租金补助条例的限制，以及联邦，州或市政府立法的反对，而"分割"租契，或者从租契上删除其承租人家庭成员，无论此家庭成员是否租契签署人，业主和/或管理公司有权迫迁，删除或终止其租赁权利或租金补助。所采取的行动不应迫迁，取消，终止租赁或惩罚也是承租人或合法居民的受害者。所采取的驱逐，取消，终止租赁或补助等行动必须符合联邦，州和地方政府法律所制定的关于终止参加 PACT 计划的承租人的租约或租金补助程序。

d. 本段落所述的任何条款不得限制业主和/或管理公司在收到通知时，执行法庭颁令处理房屋进出权利或处理房屋问题的权利，包括出具民事保护令保护受害者和解决家庭关系破裂时家庭成员间财产分配或所有权等问题。

c. 本段落的任何条款不得限制业主和/或管理公司迫迁或终止租金补助因伤害其他租户或家庭成员而违反租约的承租人的权利，前提是业主不会对家庭暴力，约会暴力，性侵犯或跟踪事件的受害者个人以更苛刻的标准来决定是否终止其租约或进行迫迁。

f. 如果业主和/或管理公司有足够证据证明承租人在被驱逐后，对其它承租人，或业主和/或管理公司职员，或向租赁房屋提供服务的职员带来实际或即将带来的威胁，本段落的任何条款不得限制业主和/或管理公司执行终止该承租人的租约或租金补助权利。

g. 本段落的任何条款不得取代联邦，州或地方政府制定的向本段落所述的家庭暴力，约会暴力或跟踪受害者提供的高于本段落所述的保护程度的任何法律。

**47. 虚假信息;无法认证;** NYCHA 可利用的任何其他权利之外,若承租在提出申请、认证或临时调整的申请时提供了虚假信息,或若未如实上报家庭收入或家庭成员人数的临时变化或其他用于计算承租人的租金部分时需考虑的其他因素而造成其应付租金少于 HUD 或 NYCHA 的租金公式所规定的金额,承租人同意偿还 NYCHA 其应实际支付的租金部分与其实际缴租金部分之间的差额。若承租人未缴付实际应付租金的原因是由于 NYCHA 未能按照 HUD 的程序计算合同租金或每月房屋援助款造成的,承租人无需向 NYCHA 进行偿还。

**48. 协议全文:** 业主和租户均已阅读本租约,并同意本租约和以下所载的附加条款包含双方完全理解所述租赁房屋的住房条例。本租约只能以书面形式更改。所更改的租约必须由业主和承租人签字。

**49. 附加条款:** 以下附加条款属于本租约的组成部分:

- a. 窗户防护栏通知;
- B. 披露含铅油漆住宅区的声明摘要
- c. 家庭含铅油漆危害(西班牙语和英文)
- d. 防止含铅油漆危害儿童的租赁/入住通知;
- e. PACT 住宅租赁附加条款;
- f. 参加第 8 章计划承租人专属项目的承租人适用的 PACT 住宅租约附加条款(如适用,勾选此处 );
- G. 关于免税债券筹资的附加条款(如适用,勾选此处 );
- h. 租赁附录-第 8 章计划住宅区专属补助券项目 HUD-52530-c(如适用,勾选此处 );
- i. 租赁附录-第 8 章计划承租人专属补助券项目 HUD-52641-a(如适用,勾选此处 );
- j. 租金计算选择表(如适用,勾选此处 );
- k. 吸烟条例;和
- l. 室内过敏原危害表

如果附加条款内的规定与本租约中的任何规定出现冲突,应以附加条款中的规定为准。

租约中与附加条款规定没出现冲突的其他条款仍具备充分的法律效力。

**50. 可分割性:** 如本租约的任何条例违反法律规定,这些条例将视作无效,且将由其它适用的法律条款替代,而租约的其它条款将仍具备充分的效力。

**51. 洒水系统** 本住宅楼未安装经维护且运作正常的洒水系统,除非下文特别说明。

本住宅楼安装了经维护且运作正常的洒水系统。最近维护和检查日期是: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**52. 吸烟政策** 业主制定了吸烟政策,并以附加条款纳入本租约。

业主在租赁契约中增加 52 段条款的规定并不保障承租人或其他居民的身体或健康或严禁吸烟范围内的无烟状况。业主拒绝做出任何暗示或明确的保证,其拥有的公共房屋物业范围内的空气质量的有所提高或改善,或没有二手烟的出现。

**53. 电子签名**

a. 在包括《全球和全美商业电子签署法案》(Federal Electronic Signatures in Global and National Commerce Act),《纽约州电子签名和记录法案》(New York State Electronic Signatures and Records Act),或根据《统一电子交易法案》(Uniform Electronic Transactions Act)等类似州法律在内的任何适用法律所允许的最大范围内,任何电子签名应具备与亲笔手写签名相同的法律效力和可执行性,并且特此放弃对此提出反对意见的权利。

b. 业主,管理公司和居民均承认并同意,本租约可通过电子签名执行生效。电子签名的文件将被视为与原始的书面手写签署的文件具有相同的效力,并适用于所有用途。但不限于,"电子签名"应包括原始签名或电子签名的传真文档或电子扫描和传送的文件(例如,通过 PDF 版本传送)。

若本租约内的任何部分被判定无效,

本租约内的其余条款将仍然有效并具备充分的效力。

\_\_\_\_\_  
业主/管理公司 (代表业主) Date

\_\_\_\_\_  
承租人姓名

\_\_\_\_\_  
日期

\_\_\_\_\_  
承租人姓名

\_\_\_\_\_  
日期

租约和附加条款译本

请前往 [insert appropriate location] 索取此租约及其附加条款译本。<sup>1</sup> 业主所提供的翻译版本仅供参考。请签署租约和附加条款的英文版。

<sup>1</sup>根据住宅区的需要提供西班牙语，俄文，简体中文，繁体中文及任何其它必要语言的翻译版本。