



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

紐約市房屋局

PACT租約說明信

「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 租約範本 - 2023 年 1 月修訂

隨函附上一份「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 租約範本，供紐約市房屋局 (NYCHA) 居民在其住宅區通過 PACT 計劃轉換至第 8 章房屋租金補助計劃之前簽署。**此文件是 PACT 租約範本；居民們無需簽署。**

此 PACT 租約是由 NYCHA 制訂並已納入居民，維權人士和利益攸關者所提出的意見。本文件已經由獨立法律服務機構，法律援助協會審閱。未經 NYCHA 批准，不得對此租約進行更改。

PACT 的合作夥伴將與 NYCHA 合作，聯繫居民安排簽約時間。簽署新的租約將確保您所居房屋租金維持可負擔水平，並保障租約在冊的家庭成員的租賃繼承權。除了這份租約，還有其它保護居民權利的文件 - 包括 NYCHA 將與 PACT 合作夥伴和美國聯邦房屋及城市發展部 (NYCHA) 簽訂的文件。如要了解更多關於 PACT 賦予您的居民權利和保障信息，您可以瀏覽 NYCHA 的 PACT 計劃專題網頁：on.nyc.gov/nycha-pact。

除了簽署租約，您還將需要簽署附加條款和通知書。根據地方，州或聯邦法律規定，大部份文件是紐約市所有房屋承租人應簽署的。您可在簽約前登陸 NYCHA 的 PACT 計劃專題網頁預覽附加條款和通知書：on.nyc.gov/nycha-pact。

如對新的 PACT 租約有任何疑問，居民應立刻查詢並通過下列方式了解詳情並提出疑問：

- 居民可以參加 PACT 合作夥伴舉辦的諮詢會議，了解租約簽署程序並提問。
- 居民可以致電法律援助協會提供的**免費法律諮詢服務熱線**。熱線電話專供參加 NYCHA 的 PACT 轉換計劃的居民使用。

請致電: 212-298-3450 聯繫法律援助協會。

提示: 此文件是 PACT 租約範本。請勿簽署。

民用住宅房屋租約-[DEVELOPMENT] 住宅區

「永久合理租金之共同承諾」(PACT)租約

PACT 合作夥伴和承租人謹此簽訂本民用住宅房屋租賃協議(“租約”)如下:

PACT 合作夥伴名稱: _____

PACT 合作夥伴通訊地址: _____

PACT 物業管理公司名稱: _____

PACT 物業管理公司地址: _____

住宅區名稱: _____

“租賃房屋”地址 (包括住房單位編號): _____

承租人姓名 (簽署租約的個人/群體): _____

第 8 章房屋租金補助個案編號: _____

租約生效日期: 20[YEAR]年 [MONTH]月[DAY]日或住宅區專屬房屋租金補助券 (PBV) 計劃的房屋補助支付 (HAP)合約簽署的 (定義見下文) 日期, 以較遲日期為準。

1. **標題:**段落標題僅對本租約條款具參考作用。若正文和標題相衝突，應以正文為準。

2. **每月向 PACT 合作夥伴支付的租金:**

每月向 PACT 合作夥伴支付的“**合約租金**”由紐約市房屋局(New York City Housing Authority, 簡稱“**NYCHA**”)根據美國住房與城市發展部(U.S. Department of Housing and Urban Development, 簡稱“**HUD**”)對第 8 章房屋租金補助券計劃的租賃資格要求釐定。

PACT 合作夥伴需在承租人簽署租約前勾選下列三個選項之一:

___ A. 住房單位屬於第 8 章住宅區專屬房屋租金補助 (“**HAP**”) 合約的房屋。參見第 2.a 分段

___ B. 通過租賃方式選擇，住房單位不屬於第 8 章住宅區專屬房屋租金補助合約的房屋。參見第 2.b 分段

___ C. 承租人參加第 8 章計劃承租人專屬項目；住房單位不屬於第 8 章住宅區專屬房屋補助支付合約。參見 PACT 民用住宅房屋租約附加條款 (承租人參加第 8 章房屋補助券計劃承租人專屬項目)

a. **僅適用於勾選 2(A)項: 住房單位屬於第 8 章住宅區專屬房屋租金補助合約的房屋。** PACT 合作夥伴及/或 PACT 物業管理公司每月將收到紐約市房屋局發放的住房補貼 (又稱「月度住房補貼」), 如有, 用於支付租賃房屋的合約租金。每月住房補貼的金額將由 NYCHA 根據美國住房和城市發展部(Department of Housing and Urban Development, 以下簡稱“**HUD**”)對第 8 章計劃住宅區專屬補助券(Project-Based Voucher, 簡稱“**PBV**”)計劃中的租賃要求和 NYCHA 根據 2019 年 9 月 5 日發佈的編號 H-2019-09 /PIH 2019-23)通告((簡稱“**RAD 通告**”)實施的租金援助示範(Rental Assistance Demonstration, 簡稱“**RAD**”)計劃的實施決定。該通告可能會不定時進行修訂。

合約租金中的剩餘部份租金屬於承租人應付的租金。 您有負責向 PACT 合作夥伴支付「承租人的租金部份」, 其金額等同於 NYCHA 所規定的經調整後家庭收入的百分之三十(30%), 但不包括應由承租人所支付的任何公用事業費用, 如適用於 HUD 的 PBV 所制定的進一步要求。

如果你是一名居住在住宅區的 NYCHA 公共住房承租人, 並且當該住宅區在進行初次轉換至住宅區專屬的第 8 章計劃房屋時, 由於你之前支付的金額少於經調整後家庭收入的百分之三十(30%)的規定, 按此計算, 你所支付的租金部分相較於您居住在公共住房時所支付的租金將有所增加。根據 NYCHA 的決定, 所增加的數額將按照收入的百分之十(10%)或二十五美元(\$25.00)中的較大數收取, 並將在五年內逐步收取。 所採取的逐步收取增加的租金將由 NYCHA 按照 RAD 通告所規定的要求計算。

合約租金是指每月所得住房補貼與承租人應付的租金部份的總和。 承租人應在**每月第一天或由 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司所規定的每月的指定日期**將租金款項交付上述地址或由 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司以書面方式指定的地點。PACT 合作夥伴無需向承租人發送租金到期通知。租金必須全額支付, 不得擅自扣除任何款項。承租人應通過支票、匯票或 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司所接受的其它方式, 付清其應付租金。

承租人應付租金: 承租人應付初始租金應為 \$_____。

每月住房補貼: 每月初始住房補貼應為 \$_____。

租賃房屋的合約租金: 初始合約租金應為 \$_____。

b. **僅適用於勾選 2(B)項: 住房單位不屬於第 8 章住宅區專屬房屋租金補助合約的房屋。**

(i) **初次轉換:** 若在初次轉換中, 承租人的應付租金金額超過依照 PBV 計劃釐定的合約租金(月度房屋補助金等於\$0), 而且你收到了隨本租約所附的附加條款的“**租金選擇表**”並選擇了支付租金選擇表上所示的和下列金額低於你經調整收入百分之三十(30%)的合約租金, 你的住宅單元將不會加入住宅區專屬房屋補助計劃的 HAP 合約; 或

(ii) **初次轉換後:** 若你在初次轉換之後成為一名承租人, 並且此出租房屋由於你作為承租人的租金部分超過了依照 PBV 計劃決定的合約租金(月房屋援助款至少 180 天等於\$0)而從住宅區專屬房屋補助計劃的 HAP 中去除, 你將要支付以下所示金額的合約租金。

PACT 合作夥伴和承租人同意，無論 PACT 合作夥伴或 PACT 物業管理公司何時通知承租人他們符合 PBV 計劃的條件，承租人同意完成所有申請 PBV 計劃援助所需的文件。如果承租人在收到 PACT 合作夥伴或 PACT 物業管理公司的書面通知的三十天 (30) 內未完成必要的文件，承租人同意支付以下所列的租賃房屋的合約租金總額。

承租人同意，每年在收到 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司書面要求的六十(60)天內，向 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司提供一份年度收入和家庭人數證明以及證明文件。為了驗證承租人的年收入與家庭規模證明，PACT 合作夥伴和/或代管人可以要求承租人提供，並且承租人同意遞送，能夠讓 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司依照 PBV 計劃的要求驗證承租人收入的文件，包括但不限於，連續的工資單、已完成的聯邦和州所得稅申報表、W-2 和 1099 表格(或其它替代表格)。若承租人無法在規定時間內提供收入相關文件，承租人同意支付下列合約房租。

承租人應在**每月第一天或由 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司所規定的每月的指定日期**將租金款項交付上述地址或由 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司以書面方式指定的地點。PACT 合作夥伴無需向承租人發送租金到期通知。租金必須全額支付，不得擅自扣除任何款項。承租人應通過支票、匯票或 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司所接受的其它方式，付清其應付租金。

租賃房屋的合約租金:初始合約租金應為 \$_____。

c. 鑑於承租人所支繳付的租金並承諾遵守其在本租約所規定的義務以及 PACT 合作夥伴制定的所有規章制度，PACT 合作夥伴特此在以上所述之期限內將租賃房屋向承租人出租，承租人也特此在向 PACT 合作夥伴承租的租賃房屋。

3. 使用和居住租賃房屋:

a. 本租賃房屋應是承租人的唯一居所，除非於此文件中另有許可，而且僅能由承租人及其家庭成員 (例如即在轉換時就已是經過授權的公共住房住戶的成員或者簽署第 8 章計劃申請表的成員)，或被 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司許可的自本租契生效日，出生日，或收

養日起或獲得 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司許可以來持續在此房屋居住的成員居住。下文列出此 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司以及 NYCHA 授權的承租人的家庭成員。承租人應事先獲得 PACT 物業管理公司或該 PACT 物業管理公司指定的代理人以及 NYCHA 的書面許可，才可允許非家庭成員入住租賃房屋。

承租人及其家人擁有使用和租住本住宅單位的所有權利。

姓名: _____ 與承租人關係: _____

b. 租賃房屋僅供承租人及上述3a段落所列舉的成員，或PACT合作夥伴/或PACT物業管理公司和NYCHA授權的住戶租住，不得將房屋當作其他用途，除非承租人和被獲准的住戶遵守既定的家庭商業條例，在將房屋用作其家庭的主要住所的情況下，可偶爾在住所內進行經批准的合法商業活動。

4. 附加費用: 根據本租約條款，承租人或需向 PACT 合作夥伴支付下文所定義的「住房條例」中規定的其他費用。此類其他費用被稱作「附加費用」，而且屬於:

a. 根據本租契第 5 段條例規定，如果租賃房屋的或固定裝置出現的損壞屬於非正常使用造成的損耗，或因錯誤使用設備產生的額外維修費用，承租人應該向 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司支付維修工作，材料和額外維護所需費用。如果承租人的家庭成員破壞公用地方，承租人應支付維修費用。如果所損壞的程度無法預先估計，承租人應該支付實際維修工作和材料所需費用。承租人亦可能需要支付維修過程中所產生的額外水電煤氣費用。

b. 為了建立良好的住宅區管理工作，保護 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司的物業或保障其他居民的安全和便利，承租人應對所造成的破壞支付合理的賠償費或其它由 PACT 合作

夥伴和/或 PACT 物業管理公司的物業徵收的因承租人或其家庭成員違反既定的規章制度而需提供額外服務的費用。

c. 如果承租人及其家人和訪客故意破壞住宅樓、設施或公共場所的公物，必須向 PACT 合作夥伴繳付房屋或設施合理的維修費用，除非房屋或設施的損毀屬於正常使用產生的損耗；

d. 除支付上述費用外，承租人還應支付 – (i) 承租人要求 PACT 合作夥伴/或 PACT 物業管理公司提供的額外服務，(ii) PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司制定的並與承租人另行協議的安裝或/和月度服務費，用於支付本租約第 25 段 (m) 所列家電設備的安裝和使用費用，(iii) PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司收取其提供的水電煤氣的費用，(iv) 更換因承租人丟失或非正常使用造成損壞的設備的費用，與 (v) PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司日後可能收取的涉及銀行退票的罰款。

e. 除非 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司與承租人簽訂其它書面協定，本條例的各小節中提及的所有費用將於費用結算後的下個月的第一天到期。如出現拖欠上述規定的附加費用的情況，此費用將通過向有管轄權的法庭追討。

5. 租約，明細表，政策，規章制度的修改：

a. 未經 NYCHA 事先書面授權，PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司不可擅自修改本租約。PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司應至少提前三十(30)天向承租人提供書面通知，說明任何提議修改的內容。此通知應說明所提議修改的內容和原因，指出所提議的修改必須通過 NYCHA 的批准，並應向承租人提供遞交書面意見的機會(並由 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司轉交 NYCHA)。

b. 各種服務，設備，維修和水電煤的附加費用明細表，規章制度，政策，住房條例以及本租約要求的所有公告必須張貼在管理處辦公室內和每棟住宅樓的顯眼位置或根據承租人需要提供。未經 NYCHA 事先書面授權，PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司不可擅自修改明細表，政策和規章制度。PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司應至少提前三十(30)天向承租人提供書面通知，說明任何提議修改的內容。此通知應說明所提議修改的內容和原因，指出

所提議的修改必須通過 NYCHA 的批准，並應向承租人提供提交書面意見的機會(並由 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司轉交 NYCHA)。通知書應：

i. 直接遞送或郵寄至承租人；或

ii. 張貼在租賃房屋所在住宅樓內至少三個顯眼位置及住宅區管理處辦公室內顯眼位置。

6. 押租金

a. 初次轉換: NYCHA 目前所代管的承租人押金餘額應轉交給 PACT 合作夥伴，即使承租人調遷至原住宅區的其它住房單位，承租人也無需再支付任何額外押租金。

b. 初次轉換後: 如果您是新承租人，您將只需支付較少金額的押租金 (i) 承租人每月應付租金 \$ _____，及 (ii) 合約租金。

c. 如果根據法律規定，被代管的押租金應存放在有利息營收的帳戶中，按照銀行現行利率計息。銀行機構每年會向承租人支付應計利息，但會扣除向 PACT 合作夥伴支付押租金存款利率 1% 的利息。在本租約的有效期內，PACT 合作夥伴可以根據需要使用全部或部分押租金支付出租房屋的損壞所產生的費用。若承租人根據本租約的規定，履行承租人應盡的責任，並且承租人在本租約期滿時將本租賃房屋歸還給 PACT 合作夥伴時的狀態與承租時相同(普通日常耗損除外)，承租人的押租金與應計利息會在承租人搬離後的十四(14)天內一起退還給承租人。若 PACT 合作夥伴將押租金匯至新 PACT 合作夥伴或新承租人，承租人同意要求新 PACT 合作夥伴或新承租人退還押租金，並免除 PACT 合作夥伴對押租的任何責任。承租人不得使用押租金支付租賃期最後一個月的租金。PACT 合作夥伴或在法律許可的情況下，在必要時使用所有或部分押租金。

7. 分租/轉讓 未經 PACT 合作夥伴書面同意，承租人不得分租或轉讓全部或部分租賃房屋，也不得允許非屬本租約羅列的任何其他人入住租賃房屋。未經同意轉租或轉讓租賃房屋的行為將構成違反本租約重大責任的行為。

8. 服務: 下列服務與公用事業責任歸屬如下(由 PACT 合作夥伴在簽約前勾選):

PACT 合作夥伴: 暖氣 熱水 煤氣 電力
 其它

承租人: 暖氣 熱水 煤氣 電力
 其它

9. PACT 合作夥伴無法提供服務: 若 PACT 合作夥伴因非其的過失所造成的情況而無法提供某些服務, 承租人仍有責任遵守本租約的規定, 包括繳納房租金的責任, 除非法律另行規定。

10. 進出權: PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司在提前發出合理通知的情況下, 應有權在合理的時間內進入租賃房屋進行日常檢查和維護, 裝修或維修工作, 或向新承租人或潛在貸款人展示即將再次租賃的房屋。PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司於進入房屋日期的兩(2)天前為承租人提供書面通知書說明進入房屋的目的, 屬於合理的提前通知。如果承租人收到通知後仍拒絕讓 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司進入房屋, PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司可隨時進入租賃房屋而無需另行通知: 如果 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司有理由相信租賃房屋出現緊急情況, 可隨時進入租賃房屋而無需提供提前通知。在事先發出合理通知的情況下, PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司根據其規定的方式進行合理數量(至少兩次)的嘗試之後, 承租人未能讓 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司進入租賃房屋的行為應被視為違反本租約的重大責任。

11. 承租人責任: 若 PACT 合作夥伴因承租人行為所導致的損壞而承擔責任, 承租人應支付 PACT 合作夥伴所需支付的全部費用。

12. 火災和意外損壞: 若發生火災或其他意外, 導致該租賃房屋部分或全部不宜居住, 承租人需要及時通知 PACT 合作夥伴。PACT 合作夥伴應儘快修理租賃房屋, 但取決於因保險索賠調整或 PACT 合作夥伴控制範圍以外的原因導致的延誤情況而定。若租賃房屋部分可用, 承租人必須為可用的部分支付租金。若出租房屋損壞而 PACT 合作夥伴確定出租房屋已無法修理, 本租約有效期失效, 而承租人應搬離租賃房屋。若火災或意外是由承租人的行為造成的, 修理的費用應作為附加租金, 由承租人償付給 PACT 合作夥伴。

13. 承租人違約: 若承租人未能履行本租約中規定的任何義務, 妨礙他人, 參與損害其他承租人安全的行為, 故意破壞財物, 或干擾其他承租人, PACT 合作夥伴可以依照本租約第 14 段所規定的終止和申訴程序, 終止其租期和租約。任何對租金的要求都必須通過書面形式提出。

14. 終止通知和申訴程序; 正當理由。

a. **終止通知。**美國住房和城市發展部根據《1937 年美國住房法》(United States Housing Act of 1937, 可修訂, 以下稱《住房法》)第 6 章的規定, 正在對通過 RAD 計劃轉換補助的公共房屋以及在此住宅區中的未參加 RAD 計劃的住宅區專屬房屋補助計劃住房單位納入附加的終止租賃通知的要求。除了聯辦法規 (CFR) 第 24 篇第 983.257 節中與 PACT 合作夥伴終止租賃和迫遷有關的規定之外, PACT 合作夥伴還應提前向參加 RAD 計劃和非參加 RAD 向 PBV 轉換計劃的承租人提供適當的終止租約的書面通知, 該書面通知應:

i. 提前合理的時間通知, 但無需提前 30 天以上:

- 如果其他承租人、PACT 合作夥伴的職員、居住在租賃房屋附近居民的健康或安全受到威脅; 或者
- 發生任何與毒品相關或暴力犯罪活動或重罪定罪情況;

ii. 如果屬於未支付租金情況, 則應提前 14 天通知; 以及

iii. 在其它任何情況下, 應提前 30 天通知, 除非州或地方法律所規定的期限較短, 則應採用較短的期限。

b. **申訴程序。**根據《2012 年鞏固與促進持續撥款法案》(Consolidated and Further Continuing Appropriations Act of 2010, 公共法 112-55)和經修訂的 RAD 通告, HUD 正在納入附加的訴訟權利以符合該法案第 6 章的規定。

對於租金補助和終止租金補助相關的問題, 如 PBV 計劃所列條例, 要求公共住房局以合約管理者的身份, 根據聯辦法規 (CFR) 第 24 篇第 982.555 節規定, 向承租人提供非正式聽證的機會。RAD 將根據聯辦法規 (CFR) 第 24 篇第

982.555(b)節的條文，明確規定了替代要求，其中包括無需進行非正式聽證的情況，並要求：

i. 除了根據聯辦法規 (CFR) 第 24 篇第 982.555(a)(1)(i)-(vi) 節所載的必須提供非正式聽證機會的原因以外，如果 PACT 合作夥伴所採取的行為或合約管理方的安排對承租人的權利、義務，福利或狀態造成負面影響，承租人可根據租約條例，或者根據租約條例或 RAD 或非 RAD 的 PBV 規定提出爭議，承租人應獲得非正式聽證的機會。

- 對於聯辦法規 (CFR) 第 24 篇第 982.555(a)(1)(i)-(vi) 節所要求進行的聽證 (與第 8 章計劃有關的補助)，作為合約管理方，NYCHA 將根據計劃的現行標準進行聽證，並必須根據聯辦法規 (CFR) 第 24 篇第 982.555(a)(4)(i)節的規定挑選聽證官。

- 如果 PACT 合作夥伴所採取的行為對承租人的權利、義務、福利或狀況造成負面影響，根據租約條例，承租人對 PACT 合作夥伴提出額外聽證要求，PACT 合作夥伴將負責執行聽證。

ii. 對於集體訴訟或居民間發生的不涉 PACT 合作夥伴或合約管理方的糾紛，無需進行非正式聽證會。該聽證的規定不適用且非意圖用作承租人團體和 PACT 合作夥伴或 NYCHA(作為合約管理方)進行倡議或協商政策修改的論壇。

iii. PACT 合作夥伴向承租人發出的通知說明承租人可根據聯辦法規 (CFR) 第 24 篇第 982.555(c)(1)節所載規定提出非正式聽證的要求，以解決聯辦法規 (CFR) 第 24 篇第 982.555(a)(1)(i)-(vi)節所載的範圍以外的問題。

iv. PACT 合作夥伴必須在迫遷前向承租人提供非正式聽證的機會。

C. 正當理由 PACT 合作夥伴不可終止本租約或者拒絕本租約延期，除非有正當理由：

i. 終止或拒絕租約延期的正當理由包括：

(A) 嚴重或屢次違反任何租約規定的行為：

(B) 違反聯邦，州或地方法律規定的關於承租人居住或使用承租房屋和住宅區應履行的責任；

(C) 犯罪活動或酗酒(如下述第 ii 分段所規定);或;

(D) 其它正當理由 (如下述第 iii 分段所規定)。

ii. 犯罪活動或酗酒：

(A) PACT 合作夥伴可以在租賃期間終止租約，若承租人，其家庭的任何成員，承租人監管的客人或其他人參與下列行為：

(1) 威脅此住宅區或周邊的區域居民的健康或安全，或安享所居環境寧靜生活的權利；或者威脅 PACT 合作夥伴、管理人及其雇員，或其他或該住宅區第 8 章 HAP 合約 PACT 物業管理公司代表 NYCHA 執行合約行政管理工作 and 承擔責任的職員的健康或安全的任何犯罪活動；

(2) 住宅區內或附近進行任何暴力犯罪活動;或

(3) 住宅區內或附近進行任何與毒品相關的犯罪活動;或

(B) PACT 合作夥伴可以終止其租賃契約，如果承租人：

(1) 因逃避犯罪或企圖犯罪的起訴，羈押或被定罪後的監禁而逃離，且其逃離行為根據個人逃離地區的法律規定，屬於重罪，或根據新澤西州的法律規定，屬於嚴重輕罪；

(2) 或違反了聯邦或州法律規定的緩刑或假釋條件，

(C) 若 PACT 合作夥伴確定承租人的家庭成員從事了犯罪活動，無論此家庭成員是否已因該犯罪活動而被逮捕或定罪，PACT 合作夥伴可以根據本段條例以該家庭成員的犯罪活動為由終止租賃。

(D) 若承租人家庭中的任何成員濫用酒精並威脅到其他居民的健康，安全或和平享有該

住宅區的權利，PACT 合作夥伴或在租賃期間終止租賃。

iii. 終止租約的其它正當理由。

(A) 在租賃的首期階段，承租人或其家庭成員所做或無法做到的事情必須是終止租賃的其它正當理由。

(B) 在租賃的首期階段或延期階段，其它正當理由包括：

- (1) 騷擾鄰居，
- (2) 破壞財物，或
- (3) 生活或房屋清理習慣破壞所居租賃房屋或住宅區。

(C) 在租賃的首期階段之後，正當理由包括承租人拒絕接受 PACT 合作夥伴提供的新租約或修改租約的要求。

15. 法律費用：

如果 PACT 合作夥伴或承租人在根據本租約或法律依法行使 PACT 合作夥伴或承租人權利時產生法律費用和/或訴訟費用，雙方均無權獲得法律費用和/或訴訟費用的償還。

16. 收回房屋：如果承租人因法律訴訟被強制遷出，PACT 合作夥伴可收回租賃房屋而無需承擔重收房屋的責任並可重新出租房屋。

17. 清潔窗戶：承租人不得從窗戶外進行窗戶清潔工作，除非清潔服務由 PACT 合作夥伴提供。

18. 公共區域：承租人不得將嬰兒車、自行車或其他任何財物放在防火通道、樓頂、人行道、入口處、行車道、電梯、樓梯、走廊或其它任何公共區域內。公共通道僅供住戶進出住房單位和住宅樓所用。只有 PACT 合作夥伴指定的電梯和通道才能用於送貨。

19. 垃圾與廢品：必須依照 PACT 合作夥伴規定的方式，將垃圾和可回收物品帶到地下室或指定的其它區域。不得在住宅樓窗戶/陽臺外懸掛或抖動地毯、小地毯，或其它物品。承租人不得將任何塵土，垃圾或其它物品清掃/扔出窗

外或走廊、電梯、電梯井道或其它公共區域。承租人不得將任何垃圾物品丟放在住房單位或住宅樓外的，除非放在安全的容器中，並且放置在 PACT 合作夥伴指定的位置。若承租人因未按規定進行回收或進行其它違法行為導致 PACT 合作夥伴違規，承租人應對 PACT 合作夥伴的違規承擔責任。

20. 寵物：

a. PACT 合作夥伴應制定寵物政策 (i) 允許所有居民至少飼養 NYCHA 目前規定的寵物的數量和種類，即授權登記一隻二十五(25)磅以下的狗或貓(純種或雜交品種)，特別禁止飼養杜賓犬、鬥牛犬和羅威納犬，和其他數量合理的小型寵物，例如小型籠養鳥(長尾小鸚鵡、金絲雀)魚類和小型籠養動物(倉鼠、沙鼠、豚鼠)的寵物。以及 (ii) 所收取的寵物登記費不得超過 NYCHA 向其居民所收取的寵物登記費。承租人必須根據《紐約市衛生法規》和房屋規則飼養所有寵物。PACT 合作夥伴保留拒絕或反對承租人或任何其他承租人飼養任何其他類型寵物的權利。

b. 如果承租人飼養的貓狗或其他數量合理的小型寵物，例如小型籠養鳥(長尾小鸚鵡、金絲雀)魚類和小型籠養動物(倉鼠、沙鼠、豚鼠)的寵物在住宅區進行轉換前已在向 NYCHA 進行登記，承租人應被允許在租賃房屋內飼養所述貓狗或其它寵物。

c. 服務類動物：將服務類動物帶到租賃處所之前，必須向 PACT 物業管理公司登記，或需提供證明文件說明服務類動物的需求。

d. 無論在任何情況下，貓狗等寵物不可進入電梯或大樓的公共區域，除非寵物被隨身攜帶或佩戴牽繩或皮帶。未遵守本條規定會導致租賃和租約被終止。

21. 煙霧和一氧化碳警報器：承租人確認，租賃房屋已根據法律規定安裝了運作正常的煙霧和一氧化碳警報器。

22. 窗戶護欄：承租人謹此同意，如果住房單位內有十歲或以下的兒童居住，將通知 PACT 合作夥伴。未經 PACT 合作夥伴書面許可，承租人不得在任何窗戶上安裝任何護欄或防護裝置，也不得拆除 PACT 合作夥伴所安裝的窗戶護欄。如果因承租人拒絕讓 PACT 合作夥伴安裝窗戶防護裝置，或者違法在窗戶上安裝護欄或防護

裝置導致 PACT 合作夥伴違法違規，承租人應對 PACT 合作夥伴的違規承擔責任。

23. 油漆脫落:承租人特此同意通知 PACT 合作夥伴有關住房單位出現任何油漆層剝落、破裂、脫落、起泡或鬆動的情況，以便 PACT 合作夥伴對所述情況進行修復並通知 PACT 合作夥伴有關未滿六歲兒童在租賃房屋內居住的情況。

24. 設施: PACT 合作夥伴可選擇提供住宅樓內的儲物室、屋頂通道、洗衣設備或電視主天線。PACT 合作夥伴可隨時停止使用任何或所有設施，且無需對因使用或停止使用所述設施而造成的損毀、傷害或損失承擔責任。

25. 改建/鋪設地毯/安裝: 承租人不得在地板上粘貼/裝釘任何地毯、瓷磚或油氈。承租人不得在牆壁或天花板上使用壁紙或其它牆壁覆蓋物。當承租人遷出租賃房屋時，房屋內的油漆顏色應與承租時的油漆顏色相同。未經 PACT 合作夥伴書面同意，承租人不得擅自在住房單位內安裝水床、洗衣機、烘乾機、洗碗機、空調、冰箱、水槽、垃圾處理設備、廚櫃、爐具、其它機械設備或外部天線，也不得進行任何其它改建、改動或修繕工作。

26. 押租金: 如果 PACT 合作夥伴對承租人提出法律訴訟，承租人或需向法庭繳付租金。未按規定將租金交付法庭或會導致最終判決對承租人不利。

27. 露台和陽台:承租房屋或帶有露台或陽台。本租約的條款將露台和陽台視為租賃房屋的部份並適用於露台和陽台。PACT 合作夥伴或可為露台和陽台的使用制定特殊條例。 PACT 合作夥伴將通知承租人相關條例。 若承租人未能遵守相關規定，屬於嚴重違反本租約的行為。承租人必須保持露台或陽台良好的維修狀態和潔淨，及時清理冰雪、樹葉和垃圾。不得在露台或陽台上煮食。承租人不得在露台或陽台上栽種植物或安裝圍欄，或改裝露台或陽台或者使用露台或陽台空間儲存物品。如果承租人未按規定執行，PACT 合作夥伴有權搬離這些物品，並由承租人承擔另行儲存的費用。

28. 浴室和衛生潔具水管系統固定裝置:浴室、座便器、浴洗間和衛生潔具水管系統應僅可根據其原設計或安裝目的使用；不得將垃圾、垃圾袋、酸性物質或其它物品放入所述設施內，並不可堵塞任何浴室通風系統。

29. 洗滌衣物:承租人應按照 PACT 合作夥伴規定的方式和時間使用 PACT 合作夥伴提供的洗衣機(若有)。承租人不得在屋頂或其它公共區域、露台或陽台(若有)上晾曬衣物。承租人可使用洗衣機(若有)，但風險自負。

30. 行為不端:承租人及其家人、客人、職員或訪客均不得參與任何影響承租人或其它住戶的降低租賃房屋或住宅樓適居性的行為。承租人不得在租賃房屋或住宅樓內製造或允許任何干擾他人的噪音，也不得允許做出任何妨礙住宅樓住戶的權利、舒適或便利的行為。

31. 禁止安裝接收器:承租人不得在住宅樓的屋頂或外牆、陽臺、露臺、窗戶或公共區域安裝或製造理由安裝任何物品。除非根據法律規定安裝或得到 PACT 合作夥伴的書面許可外，不得擅自安裝衛星天線。

32. 搬運: 承租人僅可在規定的日期和時間內利用電梯搬運傢俱和財物。若承租人因電梯故障導致的延遲在搬運的過程中產生任何損失、費用或損壞，PACT 合作夥伴將無需對此承擔任何責任。承租人應對在搬運期間對建築物或租賃房屋造成的損壞承擔責任。

33. 租約期滿: 租約期滿時，承租人應搬離租賃房屋，且應保持房屋整潔良好的狀態，除合理損耗外。承租人應在搬離租賃房屋後將其所有個人物品搬出房屋。若在租約期滿時租賃房屋中仍留下任何財物，PACT 合作夥伴將視其為廢棄物並將其丟棄或進行出售。承租人同意向 PACT 合作夥伴支付因處理上述財物所產生的任何費用。

34. 管轄權: 承租人同意受住房法院和紐約市及紐約州所有其他法院的管轄。承租人明確聲明，若收到對其作出的判決，PACT 合作夥伴可以對承租人的任何財產和資產強行執行判決，無論其所在地。

35. 軍籍:

承租人聲明，他/她/他們在美國軍隊服役，或者是美國軍隊成員的家屬。

承租人聲明，他/她/他們不在美國軍隊服役，或者不是美國軍隊成員的家屬。承租人應在參軍後的十(10)天內通知 PACT 合作夥伴。

上述答案僅供參考之用，旨在保護正在或可能服兵役的承租人。

36. 簽約方的約束: 本租賃協議對 PACT 合作夥伴和承租人，以及聲稱有權或實際有權繼承 PACT 合作夥伴或承租人合法權利的任何人具有約束力。

37. 表格: 承租人同意根據 PACT 合作夥伴不時要求的任何關於住宅區的運營工作、相關補貼、或財政表格，或 PACT 合作夥伴的貸款方、NYCHA 或法律強制規定的表格。

38. 從屬關係: 承租人的權利，包括根據本租約條款賦予的所有權利，均受住宅樓或所用土地當前存在的或以後可能存在的抵押條款的約束和管轄。上述條款應包括但不限於所用土地或住宅樓當前抵押的任何修改、合併或附加協議。

39. 單數/複數和共同/連帶責任: 只要上下文有相關需要，單數的使用應視為包含複數的使用，反之亦然。如果有多人簽署租約，所有承租人應共同承擔連帶責任。

40. 土地沒收/徵用權: 若所居住宅樓或者其任何部分被公共機構或政府機構徵用或沒收，本租約將於徵用之日起終止。在這種情況下，承租人不得因徵用情況，向 PACT 合作夥伴提出損壞賠償索賠，並且必須在收到 PACT 合作夥伴發出的關於政府徵用的書面通知三十(30)天，將承租的房屋交還 PACT 合作夥伴。

41. 建築/便利: 臨近的建築物可能是正在進行的建造、翻修、或拆除工程的主體。若鄰近物業所進行的工程阻礙了視線、光線、空氣流動或通風，寧靜生活環境保障，或違反適居性保證，無論所受干擾是暫時的還是永久性的，PACT 合作夥伴無需對承租人承擔任何責任，而承租人也不得向 PACT 合作夥伴追究任何責任。

42. 非棄權聲明: PACT 合作夥伴在任何時候未堅持嚴格執行本租約條款的行為，不應被理解為 PACT 合作夥伴放棄其權利。PACT 合作夥伴不會放棄本租約任何條款，除非 PACT 合作夥伴以書面方式表示棄權。PACT 合作夥伴在知道存在違反租約條件或條款的情況下接收租金，不得被視為對該違約行為放棄追究責任。

43. 續約: 本租約所述的「有效期」，被定義為本租約所述之“生效日”起至“結束日”止的期

限，應在租約結束後自動續約，除非另行終止，續約時間為十二(12)個月，每十二(12)個月的期限均於第十二(12)個月的最後一天午夜時終止。儘管上述條款說明，本租約應按照續約規定的條款自動續簽，除非 PACT 合作夥伴根據第 14c 段所規定的正當理由終止本租約。

44. 通知: 所有通知，包括與本租約有關的帳單和/或其他聲明，均須採用書面形式。向承租人發送的通知應通過普通郵寄方式寄往承租人的住所，但說明承租人未遵守本租約條款的通知應以掛號信發送。向 PACT 合作夥伴發送的通知應通過掛號信寄往本租約所載之地址，或 PACT 合作夥伴以書面方式通知租戶的其它地址。通知在寄出之日起的五(5)個連續日之後將被視為已送達。

45. 本租賃房屋不受租金管制法的約束: 簽約方明確瞭解，本租約所標註的租賃房屋不受《租金管制法》的約束。

46. 「防止暴力迫害婦女法案」(VAWA):

a. 實際存在或有潛在威脅的家庭暴力，約會暴力，性侵犯或非法跟蹤事件，不可成為暴力傷害或受到威脅的受害者嚴重或重複違反租約的理由，PACT 合作夥伴亦不可藉此理由終止暴力受害者的租金補助，租賃和租住權利。

b. 如果承租人家庭成員，訪客或其他受承租人監管的成員直接參與虐待相關的犯罪行為，而導致承租人和其直屬家庭成員成為家庭暴力，約會暴力，性侵犯或非法跟蹤的受害者或受威脅的受害者，PACT 合作夥伴不可藉此理由終止受害者的租金補助，租賃和租住權利。

c. 如果承租人或房屋合法居民參與毆打家庭暴力，約會暴力，性侵犯或跟蹤家庭成員或其他人士等非法行為，PACT 合作夥伴/或 PACT 物業管理公司無需顧及房屋入住，租賃，終止租賃或租金補助條例的限制，以及聯邦，州或市政府立法的反對，而“分割”租契，或者從租契上刪除其承租人家庭成員，無論此家庭成員是否租契簽署人，PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司有權迫遷，刪除或終止其租賃權利或租金補助。所採取的行動不應迫遷，取消，終止租賃或懲罰也是承租人或合法居民的受害人。所採取的驅逐，取消，終止租賃或補助等行動必須符合聯邦，州和地方政府法律所制定

的關於終止參加 PACT 計劃的承租人的租約或租金補助程序。

d. 本段落所述的任何條款不得限制 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司在收到通知時，執行法庭頒令處理房屋進出權利或處理房屋問題的權利，包括出具民事保護令保護受害者和解決家庭關係破裂時家庭成員間財產分配或擁有權等問題。

c. 本段落的任何條款不得限制 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司迫遷或終止租金補助因傷害其他租戶或家庭成員而違反租約的承租人的權利，前提是 PACT 合作夥伴不會對家庭暴力，約會暴力，性侵犯或跟蹤事件的受害者個人以更苛刻的標準來決定是否終止其租約或進行迫遷。

f. 如果 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司有足夠證據證明承租人在被驅逐後，對其它承租人，或 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司職員，或向租賃房屋提供服務的職員帶來實際或即將帶來的威脅，本段落的任何條款不得限制 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業管理公司執行終止該承租人的租約或租金補助權利。

g. 本段落的任何條款不得取代聯邦，州或地方政府制定的向本段落所述的家庭暴力，約會暴力或跟蹤受害者提供的高於本段落所述的保護程度的任何法律。

47. 虛假信息；無法認證： NYCHA 可利用的任何其他權利之外，若承租在提出申請、認證或臨時調整的申請時提供了虛假資訊，或若未如實上報家庭收入或家庭成員人數的臨時變化或其他用於計算承租人的租金部分時需考慮的其他因素而造成其應付租金少於 HUD 或 NYCHA 的租金公式所規定的金額，承租人同意償還 NYCHA 其應實際支付的租金部分與其實際繳租部分之間的差額。若承租人未繳付實際應付租金的原因是由於 NYCHA 未能按照 HUD 的程式計算合約租金或每月房屋援助款造成的，承租人無需向 NYCHA 進行償還。

48. 協議全文： PACT 合作夥伴和租戶均已閱讀本租約，並同意本租約和以下所載的附加條款包含雙方完全理解所述租賃房屋的住房條例。本租約只能以書面形式更改。所更改的租約必須由 PACT 合作夥伴和承租人簽字。

49. 附加條款： 以下附加條款屬於本租約的組成部份：

- a. 窗戶防護欄通知；
- B. 披露含鉛油漆住宅區的聲明簡要
- c. 家庭含鉛油漆危害 (西班牙文和英文)
- d. 防止含鉛油漆危害兒童的租賃/入住通知；
- e. PACT 住宅租賃附加條款；
- f. 參加第 8 章計劃承租人專屬項目的承租人適用的 PACT 住宅租約附加條款 (如適用，勾選此處);
- G. 關於免稅債券籌資的附加條款 (如適用，勾選此處);
- h. 租賃附錄 - 第 8 章計劃住宅區專屬補助券項目 HUD-52530-c (如適用，勾選此處);
- i. 租賃附錄 - 第 8 章計劃承租人專屬補助券項目 HUD-52641-a (如適用，勾選此處);
- j. 租金計算選擇表 (如適用，勾選此處);
- k. 吸煙條例;和
- l. 室內過敏原危害表

如果附加條款內的規定與本租約中的任何規定出現衝突，應以附加條款中的規定為準。

租約中與附加條款規定沒出現衝突的其他條款仍具備充分的法律效力。

50. 可分割性：如本租約的任何條例違反法律規定，這些條例將視作無效，且將由其它適用的法律條款替代，而租約的其它條款將仍具備充分的效力。

51. 灑水系統：本住宅樓未安裝經維護且運作正常的灑水系統，除非下文特別說明。

本住宅樓安裝了經維護且運作正常的灑水系統。最近維護和檢查日期是：_____/_____/_____

52. 吸煙政策。

PACT 合作夥伴制定了吸煙政策，並以附加條款納入本租約。PACT 合作夥伴在租賃契約中增加 52 段條款的規定並不保障承租人或其他居民的身體健康或嚴禁吸煙範圍內的無煙狀況。PACT 合作夥伴拒絕做出任何暗示或明確的保證，

其擁有的公共房屋物業範圍內的空氣質量的有所提高或改善，或沒有二手煙的出現。

53. 電子簽名

a. 在包括《全球和全美商業電子簽署 法案》(Federal Electronic Signatures in Global and National Commerce Act)，《紐約州電子簽名和記錄法案》(New York State Electronic Signatures and Records Act)，或根據《統一電子交易法案》(Uniform Electronic Transactions Act)等類似州法律在內的任何適用法律所允許的最大範圍內，

任何電子簽名應具備與親筆手寫簽名相同的法律效力和可執行性，並且特此放棄對此提出反對意見的權利。

b. PACT 合作夥伴，PACT 物業管理公司和居民均承認並同意，本租約可通過電子簽名執行生效。電子簽名的文件將被視為與原始的書面手寫簽署的文件具有相同的效力，並適用於所有用途。在沒有任何制制的情況下，“電子簽名”應包括原始簽名或電子簽名的傳真文件或電子掃描和傳送的文件 (例如，通過 PDF 格式傳送)。

若本租約內的任何部分被判定無效，
本租約內的其餘條款將仍然有效並具備充分的效力。

PACT 合作夥伴/代理 (代表 PACT 合作夥伴)
日期

承租人 日期

承租人 日期

租約和附加條款譯本

PACT 合作夥伴所提供的翻譯版本僅供參考。請簽署租約和附加條款的英文版。