

纽约市房屋局

申诉程序

1. 适用性

以下程序并非旨在取代此前管理处与承租人之间沟通相关的方法，而是对其进行补充。应继续按照标准程序尽职处理服务、维修或其他日常事务的请求。这些程序应适用于承租人与房屋局之间的所有个人申诉，如下文所定义。申诉程序不适用于不涉及房屋局的承租人之间的纠纷或集体申诉。该程序并非旨在作为发起或协商一致或多组承租人与房屋局之间政策变更的论坛。

2. 定义

- a. “申诉”是指承租人可能就房屋局采取或未能按照个体承租人的租约或房屋局规定采取行动而产生的任何争议，这些争议会对个人承租人的权利、义务、福利或现状产生不利影响。这包括针对物业或个人财产的损害或毁坏的损害赔偿，或因据称因疏忽或造成或维护而遭受的人身伤害损害而对房屋局提起诉讼的因由纽约州公共住房法第 157 条或一般市政法第 50-e 条所涵盖的房屋局或其任何成员、官员、雇员或代理人的滋扰，或任何不直接涉及当局根据或涉及申诉人的租约或当局规定采取或未采取行动。
- b. “申诉人”是指根据这些程序向住宅区管理处办公室提出申诉的承租人。
- c. “听证官”是指根据本程序第 8 章选出的人士。
- d. “承租人”是指由这些程序涵盖居住在房屋局住房单位中的任何承租人家庭的任何承租人或留居承继户主。

分段“A”

3. 分段“A”的适用性

本分段适用于所有申诉，但涉及基于不受欢迎、违反规则及法规、长期违反规则及法规、长期拖欠租金、不能核实收入、所有权的转让或转移以及虚假陈述，延期驱逐程序的申诉除外，该程序受此处“B 分段”中包含的程序管辖。

4. 非正式和解

申诉人应通过 NYCHA 自助服务系统网站或亲自到所属 NYCHA 物业管理处办公室提交申诉。家庭成员继承租约的申诉应在收到 NYCHA 表格 040.342A(家庭成员继承租约申诉:在册住户) 后的 14 天内，提交其家庭成员继承租约申诉。授权居住者。物业管理经理将审查申诉并安排与申诉人的非正式会议，讨论该项申诉。在申诉人讨论并提交所有相关文件后，物业管理经理应在合理时间内准备讨论的摘要，将一份副本交给承租人/申诉人，并将另一份副本保留在住宅区的住户档案中。申诉摘要应列明参加者姓名、会议日期、建议处理申诉方案的性质及具体理由。另外，如该项申诉与住户的残疾情况相关，则应提供房屋局 ADA/第 504 条申诉程序的副本。

5. 审查物业管理经理对部分家庭成员继承租约申诉的处理

物业管理处将根据申诉人的要求，将家庭成员继承租约的申诉转发给行政区管理办公室进行审查。行政区管理办公室可以在不举行听证会的情况下驳回申诉，如：(1) 在册承租人迁出后申诉人仍然居住；(2) 申诉人是另一公共住宅区的在册住户或承租人，或是第8章房屋租金补助计划 (Section 8) 的受惠者；(3) 租赁已被终止(因未能入住而被终止的租赁除外)；(4) 申诉人被永久禁住；(5) 承租人以职员住户、资深居民顾问或警官住户的身份签署租约。如申诉人属于第 (1) 至 (5) 类，则无权获得听证机会。

6. 要求听证会

收到讨论摘要后，申诉人将按指示阅读摘要并在表格上表明他们对 NYCHA 物业管理处的决定满意或不满意。

如申诉人对 NYCHA 物业管理处的决定满意，他们将签名并表示他们理解并同意 NYCHA 物业管理处的决定，且不希望参加在听证办公室举行的公平听证会。

如申诉人对决定不满意，且不同意 NYCHA 物业管理处提供的理据，申诉人将签名并表示他们希望参加在听证办公室举行的公平听证会。



如申诉人想继续在听证办公室进行公平听证会，该申诉将被指派到 NYCHA 内部进行进一步的行政审查。

7. 选择听证官

听证官应是一位公正无私的律师，获准在纽约州法院以纽约市公务员委员会批准的公务员职衔执业。在该职衔获得批准之前，听证官应继续按照现有的听证官 (租务) 任命程序进行任命。

8. 听证会先决条件

所有申诉均应根据前段所述以口头或书面形式亲自提出；但如申诉人应向听证官说明其未能按照上述段落进行的充分理由，听证官可以放弃上述非正式程序的规定。在就房屋局声称到期的租金金额的任何申诉安排听证会之前，申诉人应向房屋局支付相当于截至该月的前一个月的第一天到期应付的租金金额 (针对申诉的作为或不作为)。此后，申诉人应每月向房屋局支付相同数额的租金，该租金应由房屋局存入托管账户，直至听证官决定解决申诉为止。在情有可原的情况下，房屋局或其指定人员可以放弃这些要求。除非在此情况下放弃，否则不支付此类款项将导致申诉程序终止，但不支付不构成申诉人放弃对房屋局对其申诉的处置提出异议的任何权利。任何适当的司法程序。

9. 听证会程序

- a. 在申诉人遵守上述程序后，应立即安排听证会，并向申诉人发送一份说明听证会时间、地点和程序的书面通知，并将通知发送给听证官。出于正当理由，听证官应有权将任何一方要求的合理延期推迟到更合适的日期。
- b. 听证会应在听证官面前举行。
- c. 应为申诉人提供公平听证，提供正当程序的基本保障，其中应包括：
 1. 有机会在听证会前进行检查，并由申诉人复印与听证会相关的所有文件、记录和房屋局条例，费用由申诉人承担。房屋局在听证会上不得依赖任何在请求后由申诉人提供的文件；
 2. 要求由申诉人选择律师或其他人士作为申诉人代表抗辩的权利；
 3. 要求非公开听证的权力，除非申诉人要求公开听证；
 4. 提出证据和论据以支持申诉的权利，对房屋局或住宅区管理部门依赖的证据提出异议，以及与房屋局或住宅区管理处依赖其证词或资料的所有证人对质和盘问的权利；和
 5. 完全基于听证会上陈述的事实决定。
- d. 如果听证官确定，听证官可以在不进行听证的情况下作出决定。该问题先前已在另一个程序中作出裁决。
- e. 如果申诉人或当局未能出席预定的听证会，听证官可以决定将听证会推迟不超过五 (5) 个工作日，或决定该方已放弃其要求听证会的权利。听证官应将决定通知申诉人和当局；前提是，申诉人放弃听证权的决定并不构成申诉人放弃任何权利，申诉人可能有权在适当的司法程序中对房屋局对申诉的处理提出异议。

10. 选择听证官

听证官应是一位公正无私的律师，获准在纽约州法院以纽约市公务员委员会批准的公务员职衔执业。在该职衔获得批准之前，听证官应继续按照现有的听证官 (租务) 任命程序进行任命。

- f. 在听证会上，申诉人必须首先表明有权获得所寻求的补助，其后主管当局须承担证明主管当局针对申诉的作为或不作为的责任。
- g. 听证会应由听证官以非正式方式进行，根据适用于司法程序的证据规则，可以接收与申诉所提出的事实和问题有关的口头或书面证据，而无需考虑可采纳性。听证官应要求当局、申诉人、律师和其他参与者或观众有序行事。不遵守听证官的指示可能会导致被排除在诉讼程序之外或做出不利于扰乱一方利益的决定，并酌情给予或拒绝寻求的补助。
- h. 申诉人或当局可提前安排听证会的听证笔录，费用由订购听证笔录的一方承担；但如承租人订购听证笔录以预先支付制作听证笔录的费用。任何有兴趣的一方均可订购该听证笔录的副本。



11. 听证官的裁决

听证官应在听证会后的合理时间内准备一份书面裁决其中应说明理由。应向承租人或其代表和房屋局发送该裁决的副本。房屋局应在申诉人的文件夹中保留一份裁决的副本。一份删除了任何姓名和识别参考的此类决定的副本，也应由当局在中央办公室存档，供潜在申诉人、其代表或听证官检查。

1. 申诉不涉及房屋局的行动或未能按照或涉及申诉人的租约或房屋局的规定行事，这会对申诉人的权利、义务、福利或现状产生不利影响，或申诉包含或决定对指称的诉讼因由作出损害赔偿就物业或个人财产的损害或毁坏，或人身伤害的损害赔偿，指称是包括在《纽约州公共住房法》第 157 条或《一般市政法》第 50-e 条中，由于房屋局或其任何成员、高级职员、雇员或代理人的疏忽、制造或维持滋扰而成立的，或任何不直接涉及房屋局的作为或不作为或涉及投诉人的租约或管理局规定的任何事项；或
2. 听证官的裁决违反适用的联邦、州或地方法律；美国联邦房屋及发展部 (HUD) 法规；或 HUD 与房屋局之间的年度拨款合约的要求。听证官或房屋局成员作出的有利于房屋局的决定，或拒绝申诉人要求的全部或部分补助的决定，不应构成对任何权利的放弃，也不得以任何方式影响申诉人可能在任何司法程序中重新审理或进行司法复核的任何权利，这些权利或会于其后提出。

12. 未付款程序的通知

如果承租人已要求就涉及不支付租金的申诉举行听证会，并且听证官支持房屋局建议启动不支付租金的程序，则房屋局在向承租人发出通知要求承租人支付到期租金或搬离房屋，如果承租人未能做到，将启动剥夺权利程序。该通知必须以书面形式发出，并且在听证官的决定寄出或递交给承租人之前不得发出。

分段“B”

发布这些程序的目的是向面临纽约市房屋局终止租约程序的承租人提供有关此类行政程序的法律依据、房屋局将遵循的程序，并让承租人能够为终止补助程序准备辩护。

下列程序适用于纽约市房屋局终止租赁的诉讼，以符合美国第二巡回上诉法院对下列案例的意见和美国纽约南区地方法院对下列案例的行动：*Escalera, 等人诉 New York City Housing Authority*，425 F.2d 853，移审令被驳回，400 U.S. 853 (1970)，发还重审同意法令立案日期：1971年3月25日，67 Civ. 4307 (S.D.N.Y. 1971, D.J. Mansfield)，以及 1976 年 1 月 26 日在美国纽约南区地方法院对 *Joseph Tyson Sr. 诉 New York City Housing Authority* 和 *Myrdes Randolph 诉 New York City Housing Authority*，73 C 859, 74 C 1856, 74 C 2556, 74 C 2617 (S.D.N.Y. 1976, Metzner, J.) 连串诉讼的协议判决。

听证官的决定对房屋局具有约束力，房屋局应采取一切行动，或避免采取任何行动，以执行裁决，除非房屋局成员在合理时间内决定并及时通知申诉人有关其决定：

终止租约的理由

1. 这些程序将处理因以下任何理由而导致的租约终止：不受欢迎、违反规则及法规、长期违反规则及法规、长期拖欠租金、不能核实收入、所有权的转让或转移以及虚假陈述。
 - A. 「不受欢迎」被房屋局定义为承租人或居于承租人的任何人的行事或行为构成：
 - (1) 对承租人邻居的健康和安全的威胁
 - (2) 在房屋局处所内或附近进行具有性或道德肇事性质的行为
 - (3) 对房屋局的雇员、处所或财产而言为危险之源或损害之因
 - (4) 对其他承租人的和平居住而言为危险之源，或
 - (5) v 普通法滋扰。
 - B. 违反规则及法规。承租人或居于承租人的任何人违反任何适用的规则、条例或房屋局的决议。承租人将有机会纠正违规行为。
 - C. 长期违反规则及法规。承租人或居于承租人的任何人重复违反房屋局的规则及法规，或单次重复违反承租人先前报告已通过合规得到纠正的一项房屋局规则及法规的行为。承租人将不获机会纠正违规行为。



- D. **长期拖欠租金**。承租人一再不按期支付租金或拒绝支付租金。
- E. **不能核实收入**。承租人未能、忽视或拒绝向房屋局提供令房屋局满意的承租人收入证明，或保存收入和支出记录或根据房屋局的要求和指令将其交予审计。
- F. **拥有权的转让或转移**。记录在案的承租人搬出或不再居于住房单位后，未经当局许可或同意，由记录在案的承租人以外的一位或多位人士拥有和使用住宅区住房单位。
- G. **虚假陈述**。承租人故意向房屋局谎报或隐瞒任何重大事实，这些事实与承租人是否有资格入住或继续入住的任何决定因素有关，或与承租人支付的租金所建基或与之相关的因素。

住宅区经理面谈

- 2. 住宅区经理或其代表将与承租人面谈，以讨论可能导致终止租约的问题，寻求确定所涉及的事实，并在适当时寻求通过外部帮助来协助承租人。

租约管理人

- 3. 如管理处经理的补救措施失败，或如管理处经理认为终止租约为适当行动，他应将整份文件连同其书面建议及其理由提交给租约管理人审查和采取适当行动。如个案是基于不受欢迎的原因，管理处经理应在审查文件时考虑承租人家庭的行为对住宅区的影响程度等。如租约管理人在审查文件后发现存在终止租约程序的据，则应将文件提交给房屋局的法律部以准备指控通知。

指控通知

- 4. 法律部应准备一份指控通知，其中应说明提议终止行动的具体理由。如指控涉及不受欢迎的原因，则应列明声称违反的法规所属条款的具体章节。这些程序的副本应附在给承租人的通知中。该通知应在房屋局指定听证官面前举行听证会的日期前至少 15 天通知承租人。该通知应要求承租人答辩指控，并在听证会设定的日期前至少五天以书面形式表明其打算参加听证会。通知应送达承租人或其任何成年家庭成员，或通过邮资已付的挂号信方式送达，并发送至其在住宅区中的住房单位。通知的副本应提供予听证官，听证官应在其中指定的时间安排听证会。

听证会

- 5. 该听证官应是一位公正无私的律师，获准在纽约州法院以纽约市公务员委员会批准的公务员职衔执业。在该职衔获得批准之前，听证官应继续按照现有的听证官(租约)任命程序进行任命。听证官在听证会及其对通知中列明指控的书面裁决完成前，不得参与诉讼程序或参阅建议终止行动所依据的文件、资料、记录或建议。听证官应可自由批准承租人或其代表出于正当理由要求的合理延期，以确保承租人毫无疑问获得联邦法院法令规定的每项正当程序权利。
- 6. 听证官应举行听证会，法律部将在听证会上陈述个案。
 - (a) 听证官应听取证人的证词，并收到由房屋局提供的口头和书面证据，以证明通知中指明的理由，以及承租人提供答辩的类似证据。应允许交叉盘问。技术证据规则不得强制执行，但所提供的证据应与所涉及的理由相关并基于所涉及的理由。
 - (b) 房屋局将允许承租人的律师或其代表(或在房屋局的特别许可下，不得无理拒绝，承租人本人)审查承租人文件夹中与承租人相关的事项。行政终止程序中的问题(不包括未参与未决程序的人员的姓名)，应要求在听证会之前由房屋局中央办公室任命。房屋局在听证会上不得依赖任何在请求后提供的事项。
 - (c) 传票应根据承租人或其代表的要求发出，如适用。
 - (d) 如对承租人提出的指控是基于承租人以外的人(“肇事者”)的不受欢迎的行动、作为或行为，房屋局有责任证明肇事者在肇事时占用了该处所。然而，即使房屋局证明此点，承租人仍可证明肇事者在听证会时已永久搬离。



在以下情況下，承租人或能避免失去其住房單位的處罰：

- (i) 在有關指控的聽證會上，承租人聲稱肇事者已永久離開承租人的住房單位；和
- (ii) 承租人向聽證官出示證據以支持此聲明。

承租人提供支持該聲明的證據 (肇事者在肇事時沒有佔用住房單位或已永久搬離)，例如在另一個地址簽署的租約和/或租金收據，或福利部或社會安全局出具顯示肇事者新地址的信函，應證明肇事者未曾或在當時沒有佔用承租人的住房單位，但當局可向聽證官質疑該證據。在本 6 (d) 段中的任何內容均不旨在限制承租人向聽證官提供任何肇事者不再佔用承租人住房單位的證據的權利，包括承租人或其他人的任何口頭或書面陳述。

- (e) 如承租人呈交品格證詞或聲明其作為承租人的先前記錄沒有瑕疵，房屋局可在聽證會上與承租人質詢其持有的不利資料，如承租人文件夾中的條目、觀察令報告、其它定罪及警方記錄等，並就此類資料對承租人進行交叉盤問。
 - (f) 在聽證會結束前，應允許承租人或其代表就不應終止其租約的原因作出一般性陳述，以尋求輕判。這將使房屋局能考慮與所述終止理由不嚴格相關但與家庭情況或其它情有可原情況更適切相關的事項。房屋局可作出答辯以記錄在案。
7. 聽證過程應通過機械設備記錄。承租人或當局可提前安排聽證會的聽證筆錄，費用由訂購聽證筆錄的一方承擔；但如承租人訂購聽證筆錄，他必須向房屋局存入由房屋局估計的金額，以預先支付製作聽證筆錄的費用。另一方可訂購該聽證筆錄的副本。如承租人進行司法覆核，承租人應免費獲得一份聽證筆錄副本。
8. 如承租人沒有答辯或沒有出席聽證會，聽證官應在記錄中記錄違約情況，並應在承租人面前的記錄中作出其書面/決定。如承租人在其缺席後的合理時間內提出申請，聽證官可出於正當理由，重審違約訴訟並安排新的聽證日期。

听证官的裁决

9. 聽證官應在聽證會後的合理時間內準備一份書面裁決，其中應說明理由。該決定應就每項指控、其答辯以及聽證會上提出的所有相關問題、聽證官的具體判決 (包括關於指控是否已得到證實的判決) 作出說明。此類裁決應僅基於在聽證會上被承認為證據的證詞、文件和物證。如發現任何指控已被證明，裁決應規定處分或採取的行動。如承租人已經呈交品格證詞或聲明其作為承租人的先前記錄是無瑕疵的，聽證官可以考慮在聽證會上就該主題作為證據的所有證詞和文件以及承租人的一般陳述 (如有) 在減輕處分和房屋局對此作出的回覆中，作出其將施加處分的決定。聽證官的裁決連同在聽證會上被採納為證據的證詞、文件和物證構成聽證記錄。應向承租人或其代表和房屋局發送該裁決的副本。房屋局應在承租人的文件夾中保留一份裁決的副本。一份刪除了所有姓名和識別參考的此類決定的副本，也應由當局在中央辦公室存檔，供承租人、其代表或聽證官檢查。
10. 如發現任何指控已被證明，聽證官可作出以下任何處置：
- (a) 終止租約
 - (b) 觀察令
 - (c) 符合資格，但家庭中的一名或多名人員被永久禁住
 - (d) 符合資格
 - (e) 符合資格轉介至社會服務部。
11. 聽證官的裁決對房屋局具有約束力，除非在該裁決作出之日起十 (10) 天內，通過郵件向承租人或其代表發送有關房屋局成員正在審核該裁決的通知。在審核裁決時，房屋局成員應僅考慮並依賴記錄，並且審核工作應僅限於聽證官的裁決是否違反適用的聯邦、州或地方法律、HUD 法規、年度美國房屋和城市發展部與房屋局之間的供款合約或違反這些程序。成員的決定應在合理時間內作出。如審核後的決定較聽證官的裁決對參與者更不利，房屋局的決定應包括一份書面聲明，說明相關法規、合同或程序中的具體依據。房屋局須將相關決定立即通知承租人或其代表。



12. 听证官作出的决定或房屋局成员作出有利于房屋局的决定，或否认承租人要求的全部或部分补助的，应构成放弃承租人在任何司法程序中进行重新审判或司法复核的权利，但就《民事诉讼法和规则》(Civil Practice Law and Rules) 第 78 条对上述决定或决定进行复核的司法程序除外。
13. 如肇事者已从家庭中移除，则处置须强制为：“符合条件的”；“观察令”；或“符合资格人士的家庭中的一位或多位人士受限于永久禁住令”。如涉及一名以上的肇事者，在这种情况下，听证官可作出观察令和永久禁住令的处理，每一种都适用于不同的肇事者。如涉嫌违反观察令或永久禁住令，则应根据以下规定的程序就涉嫌违规行为向承租人动议听证会。

观察令

14. 如任何实质性的不受欢迎指控已被证明并且处置是“符合资格人士的家庭中的一位或多位人士受限于永久禁住令”，则本段和第 15 段和第 16 段的规定不适用。

在所有其它情况下，如已证明任何实质性的不受欢迎的指控，当存在 (a) 项规定的条件时，承租人可被给予不超过一年的特定期限的观察令，并且必须给予观察令 (b) 项规定的条件存在时的特定条款：

- (a) 有理由相信导致不受欢迎指控的行为或状况可能不会再次发生或可能已经得到纠正，或承租人正在采取或准备采取措施纠正或纠正这种行为或健康状况。
 - (b) 肇事家庭成员不在家庭中 (被监禁、离开服役于武装部队、参加居民戒毒计划等)。
15. 除不得超过一年的观察令期限外，主管部门还可规定其它具体的观察令条件，例如肇事家庭成员持续不在住宅区内，持续戒毒等，如一个特定的观察令条件是肇事家庭成员持续不在住宅区内，则该家庭须保证尽其所能采取一切合理措施使肇事成员远离住宅区场所。如违规家庭成员在观察令期间返回住屋，则承租人家庭有责任证明他们已尽其所能阻止该成员返回。
 16. 违反一般观察令条件的行为包括承租人或家庭成员在观察令后发生的作为或不作为，这构成了根据这些程序终止租约的理由。这种行为或疏忽可能是承租人的第一次违规行为，可能会导致判决观察令，但现在可能足以导致即时终止租约。如发生了可能构成违反一般观察令条件的行为，则上述 14 (b) 条款不适用。

违反观察令

17. 如管理处经理认为承租人在观察期内违反任何试用条件，管理处经理应将承租人的文件夹连同据称构成违反观察令期间行为的陈述提交给租约管理人，如租约管理人发现有可能违反观察令规定，应将承租人的文件夹和声明转发给法律部。法律部应根据上述第 4 段准备此类涉嫌违规行为的摘要和听证通知，并将其副本邮寄予承租人或代表。
18. 应根据上述第 5 至 10 段举行听证会，以确定是否发生违反观察令规定，但应承租人或代表的要求，仅允许在有正当理由的情况下延期一次。任何进一步的延期只能在宣誓书上陈述法律理由，方可获批准。如听证官发现没有违反观察令的情况，听证官应建议观察令按规定继续进行。如听证官发现存在违反观察令的行为，听证官可作出以下任何处置：

- (a) 立即终止租约
- (b) 继续已规定的观察令
- (c) 根据可能适当的附加条款或条件，延长不超过一年的额外规定期限的观察期。

关于涉嫌违反观察令的决定和报告的副本应邮寄予承租人或代表。

改变观察令条件

19. 承租人可申请用于审查、修改或终止观察令的任何时候发生了与观察令的需要有关的重大变化，例如家庭成员人口的明确变化。承租人的申请应以书面形式提交予租赁管理员，后者应将此类申请提交予听证官。听证官可自行决定：

- (a) 继续观察期不变；



- (b) 修改观察期限或条款，或
- (c) 从承租人的现况中删除观察条件。

应以书面形式通知承租人或其代表对申请采取的行动。

观察令如何结束

20. (a) 如没有关于涉嫌违反观察令的诉讼未决，或管理处经理不知道任何违反观察令的情况，管理处经理应在规定的年度结束前至少三十 (30) 天准备一份报告。证实这些事实并建议从承租人的现况中删除观察令条件。管理处经理的报告和建议应发送予租约管理人，后者应注意从承租人的现况中删除观察令条件。租赁管理员备忘录的副本应邮寄予承租人或其代表。
- (b) 如在观察期内的任何时候，除管理处经理以外的房屋局雇员发现有证据表明可能发生了违反观察期的行为，则应遵循上述第 17 至 18 段中规定的程序。
- (c) 如观察期结束，而管理处经理未能按照小分段(a) 的规定进行报告，并且没有关于涉嫌违反观察令的未决诉讼，对承租人现况的观察令条件应在观察令年度结束后四个月结束时自动取消，且承租人或其租约管理人应以书面形式通知代表。

21. 尽管有任何相反的规定:

- (a) 房屋局的任何成员可在观察期内的任何时间指示管理处经理提交观察报告。
- (b) 房屋局成员要求提供观察报告的程序应与管理处经理主动提交报告的程序相同。如在观察令期内可能发生违反观察令的情况，则应遵循上述第 17 至 18 段中规定的程序。

永久禁住令

22. 如管理处经理认为承租人家庭中一名或多名人员违反了永久禁住的条件，该条件应属于其资格范围内，则应遵循上述第 17 至 18 段中规定的程序。

23. 如听证官认为家庭中一人或多人的永久禁住条件遭到违反，听证官可:

- (a) 作出最终决定，即承租人从此没有资格继续入住，或
- (b) 根据可能适当的附加条款或条件继续执行该条件。应立即以书面形式将此类决定通知承租人或其代表。

永久禁住令的撤销

24. 在承租人的符合资格状态下，其家庭中一位或多位人士受限于永久禁住令，可在任何时候根据对此类资格条件的需要发生重大变化时申请取消该条件。承租人的申请应以书面形式提交予租赁管理员，后者应将此类申请提交予听证官。听证官可自行决定:

- (a) 保持条件不变，或
- (b) 在承租人的符合资格的状态下，取消家庭中一名或多名成员永久禁住的条件。

应以书面形式通知承租人或其代表当局对申请采取的行动。

驱逐程序

25. 如根据本协议举行了听证会且听证官已决定终止租约，则房屋局在送达迁出通知之前不得在州或地方法院启动驱逐行动，该通知不得在将听证官的裁决或房屋局的决定的副本邮寄或以其它方式交付给承租人。搬离通知书必须以书面形式发出，并说明如承租人未能在通知中指定的日期前离开房屋，该日期自邮寄或其它方式送达之日起不少于一个日历月，将对承租人提起相应的诉讼，承租人可能需要支付法庭费用和律师费。

