



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 - 2025年6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。這是 PACT 租約範本; 居民無需簽署。

此 PACT 租約由 NYCHA 制訂, 並參考了居民、維權人士和利益攸關者所提出的意見。此文件也經獨立法律服務機構, 法律援助協會 (Legal Aid Society) 審核。法律援助協會開通了 PACT 服務熱線, 如居民對其租約有疑問, 可致電諮詢。未經 NYCHA 批准, 不得對此租約進行修改。

PACT 的合作夥伴將與 NYCHA 合作, 聯繫居民安排簽約時間。根據聯邦法規, 所有現居公共房屋家庭自動符合住宅區專屬第8章房屋租金補助計劃的資格, 並收到此租賃協議。聯邦法規還保留了居民的其它權利和保護措施。通過簽署此新租賃協議, 居民可確保其家庭繼續居住可負擔住房單位; 居民無需支付任何高於當前所支付的額外費用、雜費或公用事業費用; 且經授權的家屬將被賦予住房單位的租賃繼承權。此租賃協議將自動續期, 且不得在無正當理由的情況下終止。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 計劃網頁: on.nyc.gov/nycha-pact。

除了簽署租約, 所有居民還將需要簽署附加條款和通知書, 其中部分附加條款是由地方或州法律規定的, 其它附加條款則是由 NYCHA 或美國聯邦房屋及城市發展部 (HUD) 規定的, 並可通過 NYCHA 官網查看, 網址: on.nyc.gov/nycha-pact。

居民應及時提出有關新 PACT 租約的疑問, 並利用以下資源獲取更多信息和提出疑問:

- 居民可以參加PACT合作夥伴舉辦的會議, 了解租約簽署程序及提出疑問。
- 居民可撥打法律援助協會提供的免費法律諮詢服務專線。熱線專為參加 NYCHA 的 PACT 轉換計劃的居民設立。

請撥打 212-298-3450 聯繫法律援助協會。

溫馨提示: 這是 PACT 租約範本。請勿簽署。

A translation of this document is available in your management office.
La traducción de este documento está disponible en la Oficina de Administración de su residencial.
所居公房管理處備有文件譯本可供索取。
所居公房管理处备有文件译本可供索取。
Перевод этого документа находится в офисе управления Вашего жилищного комплекса.

居住公寓租賃 - [住宅區]

永久共同負擔能力 (PACT) 租約

PACT 合作夥伴與租戶訂立本公寓租賃協議（「租約」）如下：

PACT 合作夥伴名稱： _____

PACT 合作夥伴的通知地址： _____

PACT 物業經理姓名： _____

PACT 物業經理的地址： _____

住宅區： _____

「租賃物業」的地址（包括公寓號碼）： _____

租戶姓名（簽訂租約的人）： _____

第 8 節住房補助券案例編號： _____

租約的「生效日期」：20 年 _____，或該住宅區的 PBV HAP 合約（定義見下文）日期，以較晚者為準。

1. **說明：**本租約由 PACT 合作夥伴與租戶就租賃物業簽訂，自生效日期起生效。租約附加條款及任何通知將向租戶提供。此外，PACT 合作夥伴將向租戶提供針對該住宅區制定的《房屋規則》（以下簡稱「**房屋規則**」）。

2. **支付給 PACT 合作夥伴的每月租金：**

向 PACT 合作夥伴支付的每月「**合約租金**」由紐約市房屋局（「**NYCHA**」）根據美國住房和城市發展部（「**HUD**」）就第 8 節住房補助券計劃下的租賃要求確定。

在租戶簽訂租約之前，PACT 合作夥伴需勾選以下三個選項之一：

- ☐ (A) 單位屬於第 8 節基於專案的住房補助金（「**HAP**」）合約範圍。詳見第 2.a 項。
- ☐ (B) 單位不屬於第 8 節基於專案的 HAP 合約範圍，因為租戶目前屬於非第 8 節的收入超額的租戶。詳見第 2.b 項。
- ☐ (C) 單位不屬於第 8 節基於專案的 HAP 合約範圍，因為租戶屬第 8 節基於租戶的計劃參與者。請參閱《PACT 住宅租約附加條款》（第 8 節基於租戶的計劃參與者）。

鑒於租戶支付本租約規定的租金，並承諾遵守本租約中租戶的義務及 PACT 合作夥伴的一切規章制度，PACT 合作夥伴茲將上述租賃物業出租予租戶，而租戶亦同意向 PACT 合作夥伴租用該租賃物業，租期如上文所述。

a. **僅當勾選 2(A) 時：屬於基於專案的 HAP 合約之單位。**

每月，PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理將從 NYCHA 收到的住房補助金（以下簡稱為「**每月住房補助金**」）（如有）用於抵扣每月合約租金。每月住房補助金的金額將由 NYCHA 根據 HUD 對第 8 節專案補助券（「**PBV**」）計劃下的租賃要求以及 NYCHA 對「租賃援助示範」（**RAD**）計劃的實施（依據 H 2019-09 PIH 2019-23 號通知（2019 年 9 月 5 日）實施，該通知可能不時修訂，以下簡稱「**RAD 通知**」）來確定。

合約租金之餘額即為租戶應負擔之租金部分。作為租戶，您有責任向 PACT 合作夥伴支付此「**租戶應負擔之租金部分**」，該金額等於 NYCHA 確定的調整後總收入的百分之三十（30%），不包括租戶的任何公用事業費補貼，如果適用，則根據 HUD PBV 要求進一步確定。若您原為居住於該住宅區的 NYCHA 公共住房租戶，且於該住宅區首次轉換為第 8 節基於專案的計劃時，經計算您應承擔之租金部分高於您作為公共住房居民時支付的租金（因當時您支付的金額低於調整後總收入的百分之三十（30%）），並且該租金增幅超過 NYCHA 核定之「原租金的百分之十（10%）」或二十五美元（\$25.00）兩者中的較高者，則該增幅將分 5 年逐步實施。這種分階段的增幅將由 NYCHA 根據 RAD 通知中的要求計算。

合約租金是每月住房補助金加上租戶應負擔之租金部分的總和。租戶應負擔之租金部分應於每月 1 日或 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理決定的每月其他日期在上述地址或 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理以書面形式指定的地點支付。PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理不需要向租戶發出租金到期的通知。租金必須全額支付，不得扣除任何費用。租戶應以支票或匯票或 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理接受的其他方式交付租戶應負擔之租金部分（其中可能包括由公共援助機構代表租戶直接支付給 PACT 合作夥伴的租金，該等租金支付將依照公共援助機構的付款日程表進行支付）。

租戶應負擔之租金部分：初始租戶應負擔之租金部分 \$_____。

每月住房補助金：初始每月住房補助金為 \$_____。

公寓合約租金：初始合約租金為 \$_____。

b. 僅當勾選 2(B) 時：不屬於基於專案的 HAP 合約之單位。

i. 首次轉換時：若於首次轉換時，您為已簽訂 NYCHA 非公共住房收入超額 (non-public housing over-income, NPHOI) 租約、且居住於該租賃物業之 NYCHA NPHOI 租戶，則您將繼續作為 NPHOI 租戶，不會轉換為第 8 節基於專案的計劃參與者。您不屬於第 8 節基於專案的 HAP 合約範圍，將支付如下所示之合約租金金額。

ii. 首次轉換後 - 新入住：若您在首次轉換後成為租戶，且由於您的租戶應負擔之租金部分超過根據 PBV 計劃確定的合約租金（每月住房補助金為 \$0 且持續至少 180 日），導致該租賃物被終止基於專案之 HAP 計劃資格，則您將支付如下所示之合約租金金額。

合約租金金額應於每月 1 日或 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理決定的每月其他日期在上述地址或 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理以書面形式指定的地點支付。PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理不需要向租戶發出租金到期的通知。租金必須全額支付，不得扣除任何費用。租戶應以支票或匯票或 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理接受的其他方式交付租戶應負擔之租金部分（其中可能包括由公共援助機構代表租戶直接支付給 PACT 合作夥伴的租金，該等租金支付將依照公共援助機構的付款日程表進行支付）。

公寓合約租金：初始合約租金為 \$_____。

iii. HUD 零 HAP 租金上限政策：HUD 規定，對於轉換時已居住於該物業之住戶，若租戶於租賃期間之任何時間，其應負擔之租金部分等同或高於「總租金」（定義見 RAD 通知），則租戶須按 HUD 之 RAD 通知規定，向 PACT 合作夥伴支付替代租金，金額取以下兩者之較低者：(i) 租戶的總租金扣除任何適用之水電費補貼；或 (ii) 零 HAP 租金上限，即適用之公平市場租金 (Fair Market

Rent, FMR) 的 110% 扣除任何適用之水電費補貼。HUD 還要求, 在租戶支付零 HAP 租金上限 180 天後, 應與租戶解除 HAP 合約, 且租戶對 PBV 計劃的參與結束。如果租戶仍居住在 PACT 住宅區中, 並通知 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理他們認為自己符合 PBV 計劃的資格, 則租戶同意完成所有必要的文件, 以申請 PBV 計劃下的援助。

3. 租賃物業的使用和入住:

a. 租賃物業應為租戶的唯一居所, 除非本租約另有允許, 否則應僅用作租戶及其家庭成員(即在轉換時獲授權為公共住房家庭成員或在轉換後簽署的第 8 節申請書中列明的成員)的居所, 這些成員自租期開始、自出生或領養、或自 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理和 NYCHA 授權以來一直持續居住。PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理和 NYCHA 授權的租戶家庭成員列示如下。租戶在允許任何人居住在租賃物業之前, 應事先獲得 PACT 合作夥伴或 PACT 物業經理或其指定人和 NYCHA 的書面同意。

租戶和下列租戶家庭成員擁有租賃物業的獨家使用和入住權:

姓名:	與租戶的關係:

b. 租戶應將租賃物業用作租戶和本文第 3 條第 a 項所述租戶家庭成員的住宅, 或隨後由 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理和 NYCHA 授權的家庭成員的住宅, 且不得將該租賃物業或准許他人將該物業用於任何其他目的, 但租戶及其獲授權之家庭成員可在將該租賃物業用作其主要居住的情況下, 從事附帶的合法營利活動。

c. NYCHA 的自選住房補助券 (Housing Choice Voucher, HCV) 管理計劃可能會不時更新, 適用於入住和繼住政策等。

4. **額外收費:** 根據本租約和《房屋規則》的條款, 租戶可能需要向 PACT 合作夥伴支付其他收費和費用。這些其他收費和費用稱為「**額外收費**」, 分別是:

a. 如果租賃物業或固定裝置損壞超出正常磨損範圍, 或濫用設備導致額外的維護成本, 租戶應支付 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理根據本租約第 5 條張貼的一覽表所規定的維修和額外維護的人工和材料費用。租戶還應根據該一覽表賠償租戶家庭任何成員對公共區域造成的損壞。若損壞無法事先評估, 租戶同意支付相關維修實際花費的人工和材料費用。租戶也可能因在進行此類維修時消耗過多水電費而被收取費用。

b. 如因租戶或租戶任何家庭成員違反《房屋規則》，PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理需提供額外服務，租戶應支付因此而徵收的合理收費或費用，以作為損害賠償。

c. 租戶須就由租戶、其家庭成員或訪客所造成之 PACT 合作夥伴擁有的電器（正常磨損除外）或該住宅區（包括住宅區樓宇、設施或公共區域）損壞，支付合理的維修費用。

d. 除上述費用外，租戶應支付 (i) PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理應租戶要求提供的額外服務可能徵收的費用，(ii) 為獲准安裝或使用本租約第 24 條所列電器（如適用；另見附加條款 1：電器協議），由 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理設定的任何安裝費和/或月服務費，(iii) PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理就提供公用事業而徵收的費用 (iv) 更換租戶遺失或損壞超出正常磨損範圍的設備的費用，以及 (v) PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理之後可能就拒付支票徵收的費用。

e. 除非在下方進行勾選，否則以下公用事業由 PACT 合作夥伴負責（PACT 合作夥伴在簽訂前勾選方框）。

租戶負責：

☐ 暖氣 ☐ 熱水 ☐ 燃氣 ☐ 電力 ☐ 其他

f. 除非 PACT 合作夥伴或 PACT 物業經理與租戶之間另有書面協議規定，否則根據本第 4 條各項評估的任何費用，均應在該費用產生月份後第二個月的第一天到期並可收取。如果未支付，本租約第 4 條規定的額外費用可透過具有管轄權的法院收取。

5. 租約、政策、規章制度的變更以及政策、規章制度的發佈：

a. 未經 NYCHA 事先書面同意，PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理不得修改本租約。PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理應至少提前 30 天以書面形式通知租戶任何擬議的修改。該通知應列明擬議的修改和理由，表明擬議的修改需得到 NYCHA 的事先書面同意，並應給租戶提出書面意見的機會（該通知和任何意見應由 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理向 NYCHA 提供）。此等通知應以與本租約第 5 條第 b 項所述的相同方式提供。

b. 服務、設備、維修和公用設施的附加收費一覽表、規章制度、政策、《房屋規則》以及本租約特別要求發佈的所有項目，應在管理辦公室和每棟樓宇的顯著位置公開張貼，並應要求提供給租戶。未經 NYCHA 事先書面同意，PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理不得修改這些一覽表、政策、規章制度。PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理應至少提前 30 天以書面形式通知租戶任何擬議的修改。該通知應列明擬議的修改和理由，表明擬議的修改需得到 NYCHA 的事先書面同意，並應給租戶提出書面意見的機會（該通知和

任何意見應由 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理向 NYCHA 提供）。任何此類擬議修改的通知之副本應

- i. 直接交付或郵寄給租戶；或
- ii. 張貼在租賃物業所在樓宇內至少 3 個顯眼處，以及管理辦公室的顯眼處。

6. 押金：

a. **首次轉換時：**NYCHA 目前持有的任何租戶押金餘額應轉移給 PACT 合作夥伴，租戶不需要支付額外押金，即使租戶轉移到此住宅區的另一個單位。

b. **首次轉換後：**如果您是新租戶，所需支付的押金僅限於以下兩者中的較低者：(i) 租戶應負擔的一個月租金部分，金額為 \$ _____ 和 (ii) 合約租金。

c. 如果法律要求，作為押金的款項將存入一個按銀行機構當時利率計息的賬戶。銀行機構將每年向租戶支付應計利息，其中將扣除銀行機構向 PACT 合作夥伴支付的押金的 1% 利息。在本租約期間，PACT 合作夥伴可根據需要使用或動用全部或部分押金，以支付租賃物業遭受的損壞修復費用。如果租戶履行本租約下的所有義務，並且如果租賃物業在租期屆滿時以與租戶租賃時相同的狀態退還給 PACT 合作夥伴（正常磨損除外），那麼租戶的押金將在租戶搬離後的十四（14）天內全額返還給租戶，並支付應計利息。租戶不得使用押金支付租賃期限的最後一個月的租金。在法律允許的情況下，PACT 合作夥伴可以在有需要的情況下全部或部分使用押金。

7. 轉租/轉讓：租戶不得全部或部分轉讓租賃物業，也不得轉租租賃物業，也不得允許本租約中未特別註明的任何人佔用租賃物業。轉租或轉讓均構成對本租約實質性義務的違反。

8. PACT 合作夥伴無法提供服務：如果 PACT 合作夥伴在其並無過錯的情況下無法提供某些服務，那麼本租約中規定的租戶義務（包括支付租金的義務）仍然有效，除非法律另有規定。

9. 進入權：PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理在向租戶發出合理預先通知後，應獲准在合理時段內進入租賃物業，以進行例行檢查和維護、改進或維修，或為重新出租該物業或向潛在承押人展示租賃物業。指明 PACT 合作夥伴或 PACT 物業經理進入物業目的之書面聲明，若在進入前至少兩（2）天送達租賃物業，應被視為合理的預先通知。如果在發出此類通知後租戶未允許 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理進入租賃物業，則其可以在此後的任何時間進入租賃物業，無需另行通知。當有合理理由相信存在緊急情況時，PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理可以隨時進入租賃物業，而無需事先通知租戶。若租戶在 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理進行了合理次數的嘗試（至少兩次嘗試）並給予合理預先通知後，仍未能提供進入租賃物業的便利，即構成對本租約實質性義務的違反。

10. 替代住宿：如果租賃物業受到損壞，造成危及居住者生命、健康或安全的情況，PACT 合作夥伴應在無法在合理時間內進行必要維修的情況下提供標準替代住宿（如有）。

11. 火災和事故損害：如果發生火災或其他事故，導致租賃物業部分或完全不適合入住，租戶必須立即通知 PACT 合作夥伴。PACT 合作夥伴應盡快維修租賃物業，但因保險理賠協調或任何非 PACT 合作夥伴可控原因導致的延遲除外。

12. 租戶違約：如果租戶不遵守本租約的任何義務、造成滋擾、從事有害於其他租戶安全的行為、故意損壞財產或干擾其他租戶，PACT 合作夥伴可以根據本租約第 13 條規定的終止和申訴程序終止租賃和租約。任何租金要求必須以書面形式提出。

13. 終止通知和申訴流程；正當理由：

a. 終止通知。以下條款摘錄自 HUD 的 RAD 通知（經 H-2025-01/PIH-2025-3 號通知修訂，修訂版為第 4-C 版，並可能不時更新），現全文重述於此，以將相同的保護措施適用於所有 PACT 住戶：HUD 正在納入額外的終止通知要求，以遵守經修訂的 1937 年《美國住房法》(United States Housing Act)（以下簡稱為「**法案**」）第 6 條的規定，適用於轉換為接受 RAD 援助的公共住房專案以及位於住宅區的非 RAD PBV 單位。除美國聯邦法規 (Code of Federal Regulations, CFR) 中第 24 篇第 983.257 條關於 PACT 合作夥伴終止租約及驅逐的相關規定外，RAD 和非 RAD 轉換為 PBV 的終止程序將要求向租戶發出適當的終止租約書面通知，該通知應具有：

i. 合理期限，但不超過 30 天：

(A) 如果其他租戶、PACT 合作夥伴的員工或居住在租賃物業附近的人員的健康或安全受到威脅；或

(B) 如果發生任何與毒品有關或暴力犯罪活動或有任何重罪定罪的情況；

ii. 如果未支付租金，至少 30 天；以及

iii. 在任何其他情況下至少為 30 天，但如果州或當地法律規定了更短的期限，則應適用更短的期限。

b. 申訴流程。以下條文摘錄自 RAD 通知，兩者均可能進行修訂，其中 HUD 納入了額外的程序性權利，以符合 2012 年綜合和進一步持續撥款法案 (Consolidated and Further Continuing Appropriations Act)（美國公共法案 (Public Law) 112-55）第 6 款的要求。

對於與補貼援助和終止此類援助相關的問題，PBV 計劃規則要求作為合約管理者的公共住房機構提供非正式聽證會的機會，如 CFR 中第 24 篇第 982.555 條所述。RAD 將具體說明 CFR 第 24 篇第 982.555(b) 條部分內容的替代要求，該條款概述了何時無需舉行非正式聽證會，並規定：

i. 除 CFR 第 24 篇第 982.555(a)(1)(i)-(v) 條規定需給予非正式聽證會機會的情形外，對於租戶就 PACT 合作夥伴依據租約採取的行動、或合約管理者依據 RAD 或非 RAD PBV 要求採取的行動所產生的任何爭議，只要該行動對租戶的權利、義務、福利或狀況產生不利影響，均須向租戶提供非正式聽證會的機會。

- 對於根據 CFR 第 24 篇第 982.555(a)(1)(i)-(v)（與第 8 節下的補貼援助相關）要求的任何聽證會，NYCHA 作為合約管理者，將按照該計劃的當前標準舉辦聽證會。必須根據 CFR 第 24 篇第 982.555(e)(4)(i) 條選擇聽證官。
- 若租戶針對 PACT 合作夥伴作出的、對其租約下的權利、義務、福利或狀況產生不利影響的行為提出申訴，要求舉辦額外聽證會，PACT 合作夥伴須舉辦聽證會，

ii. 對於與 PACT 合作夥伴、PACT 物業經理或 NYCHA 無關的集體申訴或住戶之間的爭議，無權舉辦非正式聽證會。

iii. PACT 合作夥伴向租戶發出通知，告知租戶可以根據 CFR 第 24 篇第 982.555(c)(1) 條的規定申請舉辦非正式聽證會，以解決超出 CFR 第 24 篇第 982.555(a)(1)(i)-(v) 條範圍的情況。

iv. PACT 合作夥伴必須在驅逐之前提供舉辦非正式聽證會的機會。

c. 正當理由。以下條款摘自 HUD 第 8 節 PBV 租約附錄中的「正當理由終止租約」規定，現全文重述於此，以將相同的保護措施適用於所有 PACT 住戶：

除非有正當理由，否則 PACT 合作夥伴不得終止本租約或拒絕續租：

i. 終止或不續租的正當理由包括：

(A) 嚴重或一再違反租約；

(B) 違反有關租戶在租賃物業和住宅區的入住或使用方面需擔義務的聯邦、州或當地法律；

(C) 犯罪活動或酗酒（如下文第 ii 項所述）；或

(D) 其他正當理由（如下文第 iii 項所述）。

ii. 犯罪活動或酗酒：

(A) 如果租戶、任何家庭成員、訪客或租戶控制下的其他人犯有以下任何類型的犯罪活動，PACT 合作夥伴可以在租約期間終止租賃：

(1) 任何威脅住宅區內其他居民（包括居住在該物業內的物業管理人員）的健康或安全，或威脅他們安靜居住權的犯罪活動；

(2) 任何威脅居住在住宅區鄰近區域的人員的健康或安全，或威脅其安靜居住權的犯罪活動；

(3) 在住宅區內或附近作出任何暴力犯罪活動；或

(4) 在住宅內或附近作出任何與毒品有關的犯罪活動。

(B) 如果任何家庭成員有以下情況，PACT 合作夥伴可以在租約期間終止租賃：

(1) 為逃避起訴、羈押或定罪後的監禁而逃亡，且所涉犯罪（或企圖實施的犯罪）根據逃亡地法律構成重罪，或在新澤西州屬高級輕罪；或

(2) 違反聯邦或州法律規定的緩刑或假釋條件。

(C) 如果 PACT 合作夥伴判定某位住戶成員進行了犯罪活動，則 PACT 合作夥伴可根據本條終止該住戶成員的租約，無論該住戶成員是否因此類活動而被逮捕或定罪。

(D) 如果任何家庭成員酗酒，威脅到住宅區內其他居民的健康、安全或安靜居住權，PACT 合作夥伴可以在租約期間終止租賃。

iii. 終止租賃的其他正當理由。

(A) 在初始租約期間，終止租約的其他正當理由必須是住戶家庭所從事的行為或未履行的義務。在初始租約期間或任何續約期間，其他正當理由包括：

(1) 干擾鄰居，

(2) 損壞財產，或

(3) 對租賃物業或住宅區造成損壞的生活或家務習慣。

(B) 在初始租約期限之後，此類正當理由包括租戶未能接受 PACT 合作夥伴提出的新租約或修訂內容。

14. 法律費用：如果 PACT 合作夥伴或租戶在執行本租約或法律規定的任何 PACT 合作夥伴或租戶權利時產生法律費用和/或法庭費用，則任何一方均無權要求償還此類法律費用和/或法庭費用。

15. 重新進入：如果租戶因法律訴訟而被驅逐，PACT 合作夥伴可以進入租賃物業而無需承擔重新進入的責任，並可以重新出租該租賃物業。

16. 窗戶清潔：除非 PACT 合作夥伴提供此類服務，否則租戶不得允許任何人從外部清潔窗戶。

17. 公共區域：租戶不得將嬰兒車、自行車或任何其他財產放在消防通道、屋頂、人行道、入口、車道、電梯、樓梯、大廳或任何其他公共區域。公共通道應僅用於進出租賃物業和住宅樓。僅可使用 PACT 合作夥伴指定的電梯和通道進行貨物運送。

18. 垃圾和廢棄物：垃圾和可回收物品必須以 PACT 合作夥伴指定的方式，搬運至地下室或其指定的其他區域。不得從住宅樓的任何窗戶或陽臺懸掛或拍抖地毯、小地毯或其他物品。租戶不得從窗戶清掃、丟棄或允許他人清掃、丟棄任何污垢、垃圾或其他物品，亦不得將其清掃或丟棄到任何大廳、電梯、電梯井或其他公共區域。租戶不得在租賃物業外或住宅樓外放置任何廢棄物品，除非放置在安全容器內且僅放置在 PACT 合作夥伴指定的地點。

19. 寵物：

a. 租戶可登記飼養一隻體重低於二十五（25）磅的狗或貓（不論純種或混種），但明確禁止飼養杜賓犬、比特鬥牛犬及羅威納犬；並可飼養合理數量的其他寵物，如小籠養鳥類（長尾鸚鵡、金絲雀）、魚類及小籠養動物（倉鼠、沙鼠、豚鼠）。PACT 合作夥伴可以根據《房屋規則》收取寵物費，但收費不得超過 NYCHA 向其居民收取的任何寵物費。所有寵物都必須按照《紐約市衛生法》(NYC Health Code) 和《房屋規則》飼養。PACT 合作夥伴並未放棄拒絕或反對租戶或任何其他租戶飼養其他寵物的權利。

b. 如果租戶於本住宅區轉換之日已向 NYCHA 合法登記飼養一隻狗或貓，或飼養合理數量之其他寵物（如小籠養鳥類 [例如長尾鸚鵡、金絲雀]、魚類及小籠養動物 [例如倉鼠、沙鼠、豚鼠]），則租戶獲准於租賃物業內繼續飼養該等狗、貓或其他動物。

c. 輔助動物：在攜帶輔助動物進入租賃物業之前，必須先向 PACT 物業經理登記，且可能需提供說明需要輔助動物的證明文件。

d. 在任何情況下，除非以抱持方式或繫上牽引繩，否則任何狗、貓或其他動物均不得進入電梯或住宅樓的任何公共區域。若未遵守本條規定，將成為終止租賃和租約的理由。

20. 煙霧和一氧化碳警報器：租戶確認，所租用之租賃物業已按法律規定設有處於正常運作狀態之煙霧及一氧化碳警報器（一個或多個）。

21. 窗戶防護裝置：租戶在此同意，若有任何十歲或以下之兒童入住租賃物業，將通知 PACT 合作夥伴。未經 PACT 合作夥伴書面許可，租戶不得在任何窗戶上安裝任何門閘或防護裝置，也不得拆除 PACT 工作夥伴安裝的任何窗戶防護裝置。租戶若未能允許

PACT 合作夥伴安裝窗戶防護裝置，或因違法於任何窗戶安裝任何門閘或防護裝置，而導致 PACT 合作夥伴被處以任何違規罰則，則租戶應向 PACT 合作夥伴承擔責任。

22. 漆面剝落：租戶特此同意，若租賃物業內出現任何油漆剝落、破裂、剝片、起泡或任何形式的脫落，須通知 PACT 合作夥伴，以便 PACT 合作夥伴進行修復；並同意若有未滿六歲之兒童居住於租賃物業，須通知 PACT 合作夥伴。

23. 設施：住宅樓內之儲物室、屋頂通道、洗衣設施或電視主天線，可由 PACT 合作夥伴視情況決定是否提供。PACT 合作夥伴可隨時終止任何或所有設施，並且對因使用或終止這些設施而造成的任何損害、傷害或損失概不負責。

24. 改建/地毯/安裝：租戶不得將任何地毯、瓷磚或油氈黏貼或釘於地板上。租戶不得在牆壁或天花板上黏貼牆紙或其他牆壁覆蓋物。當租戶搬出租賃物業時，應保持房屋顏色與租用時相同。未經 PACT 合作夥伴書面同意，租戶不得在公寓內安裝水床、洗衣機、烘乾機、洗碗機、空調、冰箱、水槽、垃圾處理器、廚房櫥櫃、爐具、其他機械設備或外部天線，或進行任何其他更改、改建或改良。

25. 租金押金：如果 PACT 合作夥伴對租戶提起法律訴訟，租戶可能需要將租金存入法院。未存入此類租金可能會導致作出對租戶不利的最終判決。

26. 露臺和陽臺：租賃物業可能有露臺或陽臺。本租約的條款適用於露臺或陽臺，因為露臺或陽臺係屬租賃物業的一部分。PACT 合作夥伴可以對露臺和陽臺制定特殊規則。PACT 合作夥伴將通知租戶此類規則。租戶不遵守此類規則將構成對租約實質性義務的違反。租戶必須對露臺或陽臺妥善維護、保持乾淨，並無積雪、積冰、落葉及垃圾。請勿在露臺或陽臺上烹飪。租戶不得於陽臺或露臺種植植物、安裝圍欄、進行任何增建，或將該空間用於儲存用途。如果租戶這樣做，PACT 合作夥伴有權將上述物件移除並儲存起來，費用由租戶承擔。

27. 浴室和管道設備：浴室、廁所、洗衣間和管道設備應僅用於其設計或建造的目的；不得用於放置掃帚、垃圾袋、酸類或其他物質，也不得阻擋任何浴室通風扇。

28. 洗衣：租戶應按照 PACT 合作夥伴指定的方式和時間使用 PACT 合作夥伴提供的洗衣機（如有）。租客不得在屋頂或任何其他公共區域、露臺或陽臺（如有）晾曬衣服。租戶自行承擔使用洗衣機的風險（如有）。

29. 不當行為：租戶應遵守紐約市就租戶所訂立之一切規章制度，以及適用之法律、規則或法規。租戶須遵守及服從 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理不時就租賃物業或該住宅區內任何公共或社區空間或其他場所（包括但不限於樓梯、走廊、洗衣房、社區活動室、儲物室、步道、車道、遊樂場及停車區）的使用及管理所訂立的所有規章制度。租戶應以不干擾住宅樓內其他住戶權利、舒適或便利的方式行事，並敦促其租賃物業內其他人士亦以此種方式行事。租戶應避免並促使租賃物業內的其他人避免亂丟垃圾，並避免破壞、毀壞、損壞或拆除租賃物業或住宅區的任何部分。租戶應採取一切合理的預防措施以防止火災。在房東要求時，租戶應從租賃物業搬走任何被禁止的電器或其他器具或設備。

租戶只能以合理的方式使用所有電氣、管道、衛生、供暖、通風、空調和其他設施和附件，包括電梯。租戶應將租賃物業和其他分配給租戶專用之區域保持乾淨、衛生和安全。

30. 禁止安裝突出物：租戶不得在住宅樓的屋頂或外牆、任何陽臺、露臺、窗戶或公共區域安裝或促使他人安裝任何物件。除非依據法律並經 PACT 合作夥伴書面許可外，否則不得安裝衛星天線。

31. 搬遷：如果住宅區有電梯，租戶只能在指定的日子和指定的時段使用電梯搬運家具及物品。PACT 合作夥伴對租戶因電梯無法使用而延誤搬遷所產生的任何費用、開支或損害概不負責。租戶應對在搬遷期間對住宅樓或租賃物業造成的任何損壞承擔責任。

32. 租約期滿：租期結束時，租戶和租賃物業的所有居住者應搬出租賃物業，並應保持租賃物業的清潔和良好狀態，但合理磨損除外。租戶搬出後，應從租賃物業中搬走其所有個人財物。如果任何財物在租約期滿時仍留在租賃物業中，則 PACT 合作夥伴將視其為廢棄財物，可將其丟棄或出售。租戶同意支付 PACT 合作夥伴因處置上述財物而產生的任何費用。

33. 管轄權：租戶同意紐約市及紐約州轄下之房屋法院和所有其他法院擁有司法管轄權。租戶明確表示，如果獲得針對租戶的判決，PACT 合作夥伴可以對租戶的任何財產或資產執行判決，無論其位於何處。

34. 軍人身份：

☐ 租戶聲明其為美國軍人或美國軍人軍屬。

☐ 租戶聲明其 **非**美國軍人，**也非**美國軍人軍屬。租戶應在入伍後十天內通知 PACT 合作夥伴。

上述回應僅用作瞭解相關資訊，旨在保護現役或可能服役之租戶。

35. 當事人約束力：本租賃協議對 PACT 合作夥伴和租戶具有約束力，並對主張或享有繼承 PACT 合作夥伴或租戶合法權益之所有人士具有約束力。

36. 表格：租戶同意填寫 PACT 合作夥伴基於住宅區營運、相關補助或財務需求，或因 PACT 合作夥伴之貸款機構、NYCHA 或法律規定而不時要求之任何及所有表格。

37. 從屬：租戶的權利，包括根據本租約條款授予的所有權利，均應服從並從屬於對現已存在的住宅樓或住宅樓下的土地或未來可能存在的住宅樓的任何抵押條款。上述條款應包括但不限於對該土地或住宅樓的任何現有抵押權的任何修改、合併或延期協議。

38. 單數/複數和連帶/個別：於上下文有需要時，單數的使用應被視為包括複數，反之亦然。若超過一人簽署本租約，此等之義務應為連帶及個別責任。

39. 徵收/徵用：若住宅樓或住宅樓之任何部分遭公共主管機關或政府機構徵收或徵用，本租約將於該徵收之日終止。在此情況下，租戶不得基於該徵收向 PACT 合作夥伴提出損害賠償請求，且租戶須於 PACT 合作夥伴向租戶發出政府徵收之書面通知後 30 日內，將租賃物業交還予 PACT 合作夥伴。

40. 施工/便利性：鄰近建築物可能進行施工、翻新或拆除作業。如果鄰近物業進行的活動引發干擾，導致視野、光線、氣流或通風受阻，影響安靜使用權契約或違反適居性保證（無論該等干擾為暫時性或永久性），PACT 合作夥伴對租戶不承擔責任，租戶亦不得要求 PACT 合作夥伴承擔責任。

41. 不構成豁免：PACT 合作夥伴在任何時候未堅持嚴格履行本租約之任何條款，不得解釋為對 PACT 合作夥伴之權利的放棄。除非 PACT 合作夥伴以書面形式提出，否則 PACT 合作夥伴不放棄本租約的任何條款。PACT 合作夥伴在知悉違反本租約任何條件或條款之情況下收取租金，不構成對該違約行為之豁免。

42. 自動續約：本租約應自生效日期開始，為期十二（12）個月，並應自動續約後續租期（「租期」），但須受第 13 條第 c 項所述「正當理由」終止的規限。

43. 通知：所有通知，包括有關本租約的賬單和/或其他聲明，都必須是書面形式。向租戶發出的通知應透過普通郵件寄送給租賃物業的租戶，但任何指稱租戶未能遵守本租約條款的通知應以掛號郵件寄出。向 PACT 合作夥伴發出的通知應以普通郵件寄往本租約上的地址，或 PACT 合作夥伴以書面通知租戶的其他地址。通知將被視為在郵寄日期後五（5）個日曆日內收到。

44. 此租賃物業不受《租金穩定法》的約束：據明確理解，作為本租約標的之租賃物業不受《租金穩定法》（Rent Stabilization Law）的約束。

45. 《防止婦女受暴法案》（「VAWA」）：

a. 實際或威脅發生的家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤事件，不得解釋為該暴力行為之受害者或受威脅受害者嚴重或重複違反租約，亦不得作為終止該暴力行為受害者的援助、租賃或居住權的正當理由。

b. 如果租戶或租戶的直系家庭成員是家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤行為的受害者或威脅受害者，而租戶的某個家庭成員或任何訪客或租戶控制下的其他人涉及了與暴力虐待直接相關的犯罪活動，這不得作為終止援助、租賃或居住權的理由。

c. 儘管對入住、居住或終止居住權或援助存有限制，或聯邦、州或當地法律有相反規定，但 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理可以「分割」租約或以其他方式將某個家庭成員排除於租約外，而無論該家庭成員是否為租約簽署人，以此驅逐對家庭成員或其他人進行身體暴力犯罪行為的租戶或合法居住者、讓其搬離、終止其居住權或終止對其個人的援助。採取此行動時，不得對身為租戶或合法居住者的暴力受害者進行驅逐、讓其

搬走、終止援助或以其他方式對其進行懲罰。此類驅逐、讓其搬走、終止居住權或終止援助應根據聯邦、州和當地法律規定的程序進行，以終止 PACT 計劃下的租賃或援助。

d. 本節中的任何內容均不得解釋為限制 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理在接獲通知後，履行法院就財產的使用或控制權發出的命令的權力，包括為保護受害者而發出的民事保護令，以及在家庭破裂的情況下，為處理家庭成員間財產分配或擁有而發出的民事保護令。

e. 本條款不限制 PACT 合作夥伴或 PACT 物業經理因任何非基於對租戶或租戶家庭成員的暴力行為而違反租約的情況下，驅逐租戶或終止對租戶的援助的任何其他可用權力，前提是 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理在決定是否驅逐或終止時，不得對曾為或現為家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤行為的受害者，採用比其他租戶更嚴苛的標準。

f. 如果 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理能夠證明，若租戶不被驅逐或終止援助，將對其他租戶、PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理的員工或為出租物業提供服務的人員構成實際和即時的威脅，則本條款的任何內容均不得解釋為限制 PACT 合作夥伴和/或 PACT 物業經理終止任何租戶的租約或終止對任何租戶的援助的權力。

g. 若任何聯邦、州或當地法律中為家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟蹤行為的受害者提供比本條款更大的保護，則本條款中的任何規定均不得解釋為取代此等規定。

46. 虛假資訊；無法證明：除了 NYCHA 現有的其他權利外，如果租戶在任何申請、證明或期中調整請求中提交了虛假資訊，或者沒有報告家庭收入、組成或計算租戶應負擔租金部分時所考量因素的期中變動，並因此支付的租戶應負擔租金部分少於 HUD 或 NYCHA 的租金公式所要求的金額，租戶同意向 NYCHA 償還其應支付之租金與實際繳納之租金間的差額。若租金少收只是因為 NYCHA 未遵循 HUD 計算合約租金或每月住房補助金的程序所致，租戶無須償還該差額。

47. 完整協議：PACT 合作夥伴和租戶已閱讀本租約，並同意本租約及第 48 條所述的附加條款包含雙方就租賃物業的租賃事宜之完整共識。租約只能以書面形式變更。租約的書面變更必須由 PACT 合作夥伴和租戶雙方簽訂。

48. 附加條款：以下附加條款係附於本租約並構成本租約之一部分：

a. PACT 住宅租約附加條款；

b. 適用於第 8 節基於租戶的計劃參與者的《PACT 住宅租約附加條款》（若適用，請勾選此處__）；

c. 免稅債券融資附加條款（如適用，請勾選此處__）；

d. 租賃附錄 - 第 8 節專案補助券計劃 HUD-52530-c（如適用，請勾選此處__）；

e. 租賃附錄 - 第 8 節租戶補助券計劃 HUD-52641-a (如適用, 請勾選此處__);

f. 州政府正當理由驅逐附加條款;

g. 電器協議 (如適用, 請勾選此處__)

h. 窗戶防護裝置通知;

i. 含鉛油漆住宅區披露摘要

j. 家中含鉛油漆的危害 (英文和西班牙文)

k. 預防含鉛油漆對兒童的危害的租賃/開始入住通知;

l. 室內過敏原危害表; 以及

m. 其他:

如果附加條款的任何規定與租約中的其他規定發生衝突, 則以附加條款的規定為準。租約中與附加條款規定不衝突的任何其他條款仍然完全有效。

49. 可分割性: 如果本租約的任何條款違反任何法律要求, 則該條款應被視為無效, 適用的法律條款應被視為替代規定, 本租約的所有其他條款仍保持完全有效。

50. 灑水滅火系統: 除非在下文說明, 否則租賃物業沒有維護妥善和可運作的灑水滅火系統:

租賃物業擁有維護妥善和可運作的灑水滅火系統。最後一次維護和檢查日期為:

_____/_____/____。

51. 禁煙政策: PACT 合作夥伴已採取無煙政策, 禁止在禁煙區內抽吸煙草和大麻。吸煙是指吸入、呼出、燃燒或攜帶任何點燃或加熱的雪茄、香煙、小雪茄、煙斗、水煙斗 (水煙袋) 或任何類似形式的點燃物或含有煙草或大麻的裝置。禁煙區包括但不限於租賃物業及住宅區的所有內部區域或至物業界線處, 前提是該界線與住宅區樓宇的地塊界線距離須小於 25 英尺。租戶、任何家庭成員、訪客或租戶控制下的其他人必須遵守無煙政策。PACT 合作夥伴採用此第 51 條的規定, 並不會使 PACT 合作夥伴成為租戶或任何其他居民健康或禁煙區內無煙狀況的保證人。PACT 合作夥伴明確表示不承擔任何暗示或明示的保證, 不保證租賃物業將有更高或更好的空氣品質, 或將無二手煙。PACT 將採取合理步驟, 利用與 NYCHA 無煙政策一致的分級執行政策來執行本第 51 款的規定。

52. 與洪水相關的披露:

a. 租賃物業或租賃物業所在的住宅樓:

i. [是/不是] 全部或部分位於聯邦緊急事務管理局 (Federal Emergency Management Agency, FEMA) 指定的洪泛區；

ii. 根據 FEMA 針對該區域之現行洪水保險費率，[是/不是] 全部或部分位於特殊洪水災害區 (Special Flood Hazard Area, SFHA; 100 年洪泛區)；

iii. 根據 FEMA 針對該區域之現行洪水保險費率，[是/不是] 全部或部分位於中等風險洪水災害區 (500 年洪泛區)；

iv. 由於自然洪水事件 (如暴雨、沿海風暴潮、潮汐淹沒或河流溢流)，[有/沒有] 遭受過洪水破壞。

v. 先前的洪水損壞的性質如下：_____。

b. 洪水保險透過聯邦緊急事務管理局 (FEMA) 的國家洪水保險計劃 (National Flood Insurance Program, NFIP) 提供給租房者，以便在發生洪水時為您的個人財產和物品提供保障。標準租戶保險通常不涵蓋洪災損失。我們鼓勵租戶查看租戶保單，以確定租戶是否在承保範圍內。

53. 電子簽名：

a. 在適用法律允許的最大範圍內，任何電子簽名應具有與手寫簽名相同的法律效力和可執行性，適用法律包括《聯邦全球和國家商業電子簽名法》(Federal Electronic Signatures in Global and National Commerce Act)、《紐約州電子簽名和記錄法》(New York State Electronic Signatures and Records Act) 或基於《統一電子交易法》(Uniform Electronic Transactions Act) 的任何類似州法律，雙方特此放棄任何相衝突的反對意見。

b. PACT 合作夥伴、PACT 物業經理和租戶各自承認並同意，本租約可透過電子簽名簽訂，就所有目的而言，該電子簽名應視為原始簽名，並與原始簽名具有相同的效力。「電子簽名」應包括但不限於原始簽名或電子簽名的傳真版本，或原始簽名或電子簽名的電子掃描和傳輸版本 (例如透過 pdf)。

54. 標題：條款標題僅供迅速查閱本租約條款之用。若內文與標題有衝突，以內文為準。

如果本租約的任何部分被確定為無效，則租約的其餘條款將繼續有效並具有完全效力。

PACT合作夥伴/
PACT 物業經理（代表 PACT 合作夥伴）

租戶

日期

日期

租戶

日期

租約與附加條款翻譯

居公房管理處備有文件譯本 可供索取。¹ PACT 合作夥伴提供的翻譯僅供您參考。請簽署英文版本的租約和附加條款。

1