



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

纽约市房屋局

PACT租约说明信

「永久合理租金之共同承诺」(PACT) 租约范本 - 2023 年 1 月修订

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。此文件是 **PACT 租约范本**；居民们无需签署。

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。本文件已经由独立法律服务机构，法律援助协会审阅。未经 NYCHA 批准，不得对此租约进行更改。

PACT 的合作伙伴将与 NYCHA 合作，联系居民安排签约时间。签署新的租约将确保您所居房屋租金维持可负担水平，并保障租约在册的家庭成员的租赁继承权。除了这份租约，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。

除了签署租约，您还将需要签署附加条款和通知书。根据地方，州或联邦法律规定，大部份文件是纽约市所有房屋承租人应签署的。您可在签约前登陆 NYCHA 的 PACT 计划专题网页预览附加条款和通知书: 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并提出疑问：

- 居民可以参加 PACT 合作伙伴举办的咨询会议，了解租约签署程序并提问。
- 居民可以致电法律援助协会提供的**免费法律咨询服务热线**。热线电话专供参加 NYCHA 的 PACT 转换计划的居民使用。

请致电: 212-298-3450 联系法律援助协会。

提示: 此文件是 PACT 租约范本。请勿签署。

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 合作伙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 合作伙伴名稱: _____

PACT 合作伙伴通訊地址: _____

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. **标题:**段落标题仅对本租约条款具参考作用。若正文和标题相冲突,应以正文为准。

2. 每月向 PACT 合作夥伴支付的租金:

每月向 PACT 合作伙伴支付的“**合約租金**”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 章房屋租金补助计划的租赁资格要求釐定。

PACT 合作伙伴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 章住宅区专属房屋租金补助 (“**HAP**”) 合约的房屋。参见第 2.a 分段

___ B. 通过租赁方式选择, 住房单位不属于第 8 章住宅区专属房屋租金补助合约的房屋。参见第 2.b 分段

___ C. 承租人参加第 8 章计划承租人专属项目; 住房单位不属于第 8 章住宅区专属房屋租金补助合约。参见 PACT 民用住宅房屋租约附加条款(承租人参加第 8 章房屋租金补助计划承租人专属项目)

a. **仅适用于勾选 2(A)项: 住房单位属于第 8 章住宅区专属房屋租金补助合约的房屋。** PACT 合作伙伴及/或 PACT 物业管理公司每月将收到纽约市房屋局发放的住房补贴(又称「月度住房补贴」), 如有, 用于支付租赁房屋的合约租金。每月住房补贴的金额将由 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。

合約租金中的剩余部份租金属于承租人应付的租金。您有责任向 PACT 合作伙伴支付「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 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。

合約租金是指每月所得住房补贴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 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业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 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业管理公司以书面方式指定的地点。PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业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
\$ _____。

每月住房补贴: 每月初始住房补贴应为
\$ _____。

租赁房屋的合約租金: 初始合約租金应为
\$ _____。

b. **仅适用于勾选 2(B)项: 住房单位不属于第 8 章住宅区专属房屋租金补助合约的房屋。**

(i) **初次转换:** 若在初次转换中, 承租人的应付租金金额超过依照 PBV 计划厘定的合約租金(月度房屋补助金等于\$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%)的合約租金, 你的住宅单元将不会加入住宅区专属房屋补助计划的 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 计划决定的合約租金(月房屋援助款至少 180 天等于\$0)而从住宅区专属房屋补助计划的 HAP 中去除, 你将要支付以下所示金额的合約租金。

PACT 合作伙伴和承租人同意，无论 PACT 合作伙伴或 PACT 物业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 PACT 合作伙伴或 PACT 物业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 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业管理公司书面要求的六十(60)天内，向 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业管理公司提供一份年度收入和家庭人数证明以及证明文件。为了验证承租人的年收入与家庭规模证明，PACT 合作伙伴和/或代管人可以要求承租人提供，并且承租人同意递送，能够让 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业管理公司依照 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(或其它替代表格)。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約房租。

承租人应在**每月第一天或由 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业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 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业管理公司以书面方式指定的地点。PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业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 PACT 合作伙伴制定的所有规章制度，PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴承租的租赁房屋。

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 (例如如在转换时就已是经过授权的公共住房住户的成员或者签署第 8 章计划申请表(的成员)，或被 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业管理公司许可的自本租契生效日，出生日，或收

养日起或获得 PACT 合作伙伴和/ 或 PACT 物业管理公司许可以来持续在此房屋居住的成员居住。下文列出此 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业管理公司以及 NYCHA 授权的承租人的家庭成员。承租人应事先获得 PACT 物业管理公司或该 PACT 物业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 PACT 合作伙伴/或 PACT 物业管理公司和 NYCHA 授权的住户租住，不得将房屋当作其他用途，除非承租人和被获准的住户遵守既定的家庭商业条例，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 PACT 合作伙伴支付下文所定义的「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，如果租赁房屋的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 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业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。

b. 为了建立良好的住宅区管理工作，保护 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业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 PACT 合作

伙伴和/或 PACT 物業管理公司的物業征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議，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)。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他住房單位，承租人也無需再支付任何額外押租金。

b. 初次轉換後: 如果您是承租新承租人，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。在本租約的有效期限內，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 合作伙伴: 暖气 热水 煤气 电力
 其它

承租人: 暖气 热水 煤气 电力
 其它

9. PACT 合作伙伴无法提供服务: 若 PACT 合作伙伴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約的规定, 包括缴纳房租的责任, 除非法律另行规定。

10. 进出权: PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业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, 或向新承租人或在贷款人展示即将再次租赁的房屋。PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业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让 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业管理公司进入房屋, PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业管理公司可随时进入租赁房屋而无需另行通知: 如果 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业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, PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业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 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业管理公司进入租赁房屋的行为应被视为违反本租約的重大责任。

11. 承租人责任: 若 PACT 合作伙伴因承租人为所导致的损坏而承担责任, 承租人应支付 PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴。PACT 合作伙伴应尽快修理租赁房屋, 但取决于因保险索赔调整或 PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴确定出租房屋已无法修理, 本租約有效期失效, 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 PACT 合作伙伴。

13. 承租人违约: 若承租人未能履行本租約中规定的任何义务, 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, PACT 合作伙伴可以依照本租約第 14 段所规定的终止和申诉程序, 终止其租期和租約。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 计划的住宅区专属房屋补助计划住房单位纳入附加的终止租赁通知的要求。除了联邦法规(CFR)第 24 篇第 983.257 节中与 PACT 合作伙伴终止租赁和迫迁有关的规定之外, PACT 合作伙伴还应提前向参加 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約的书面通知, 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、PACT 合作伙伴的员工、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 年巩固与促进持续拨款法案》(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 PACT 合作伙伴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 的 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 PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴提出额外听证要求,PACT 合作伙伴将负责执行听证。

ii. 对于集体诉讼或居民间发生的不涉及 PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴或 NYCHA(作为合约管理方)进行倡议或协商政策修改的论坛。

iii. PACT 合作伙伴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. PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴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) PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴、管理人及其雇员,或其他或该住宅区第 8 章 HAP 合約 PACT 物业管理公司代表 NYCHA 执行合約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) PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴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,PACT 合作伙伴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, PACT 合作伙伴或在租赁期间终止租赁。

iii. 终止租約的其它正当理由。

(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 PACT 合作伙伴提供的新租約或修改租約的要求。

15. 法律費用:

如果 PACT 合作伙伴或承租人在根据本租約或法律依法行使 PACT 合作伙伴或承租人权利时产生法律費用和/或诉讼費用, 双方均无权获得法律費用和/或诉讼費用的偿还。

16. 收回房屋: 如果承租人因法律诉讼被强制迁出, PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴提供。

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出住房单位和住宅楼所用。只有 PACT 合作伙伴指定的电梯和通道才能用于送货。

19. 垃圾与废品: 必须依照 PACT 合作伙伴规定的方式, 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 PACT 合作伙伴指定的位置。若承租人因未按规定进行回收或进行其它违法行为导致 PACT 合作伙伴违规, 承租人应对 PACT 合作伙伴的违规承担责任。

20. 宠物:

a. PACT 合作伙伴应制定宠物政策 (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(长尾小鸚鵡、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。PACT 合作伙伴保留拒绝或反对承租人或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(长尾小鸚鵡、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 PACT 物业管理公司登记, 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約被终止。

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 PACT 合作伙伴。未经 PACT 合作伙伴书面许可, 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 PACT 合作伙伴所安装的窗户护栏。如果因承租人拒绝让 PACT 合作伙伴安装窗户防护装置, 或者违法在窗户上安装护栏或防护

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. 浴室和衛生洁具水管系統固定裝置: 浴室、座便器、浴洗間和衛生洁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、陽台、露台、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家具和財物。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。

上述答案仅供参考之用，旨在保护正在或可能服兵役的承租人。

36. 签约方的约束: 本租赁协议对 PACT 合作伙伴和承租人，以及声称有权或实际有权继承 PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴的贷款方、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 PACT 合作伙伴提出损坏赔偿索赔，并且必须在收到 PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴。

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，PACT 合作伙伴无需对承租人承担任何责任，而承租人也不得向 PACT 合作伙伴追究任何责任。

42. 非弃权声明: PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴放弃其权利。PACT 合作伙伴不会放弃本租约任何条款，除非 PACT 合作伙伴以书面方式表示弃权。PACT 合作伙伴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，

应在租约结束日后自动续约，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 PACT 合作伙伴根据第 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 PACT 合作伙伴发送的通知应通过挂号信寄往本租约所载之地址，或 PACT 合作伙伴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，PACT 合作伙伴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，PACT 合作伙伴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，PACT 合作伙伴/或 PACT 物业管理公司无需顾及房屋入住，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，PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业管理公司有权迫迁，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人。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 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业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 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业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 PACT 合作伙伴不会对家庭暴力, 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 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业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 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业管理公司职员, 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 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业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 的程序计算合约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: PACT 合作伙伴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 PACT 合作伙伴和承租人签字。

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, 而租约的其它条款仍将具备充分的效力。

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。

PACT 合作伙伴制定了吸烟政策, 并以附加条款纳入本租约。PACT 合作伙伴在租赁契约中增加 52 段条款的规定并不保障承租人或其他居民的身体健康或严禁吸烟范围内的无烟状况。

PACT 合作伙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。

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。

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

b. PACT 合作伙伴，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。