

住宅公寓租约- [住宅区]  
永久合理租金之共同承诺 (PACT) 租约

---

业主和承租人就公寓租赁合同 (“租约”) 达成如下协议:

业主姓名: \_\_\_\_\_

业主接收通知的地址: \_\_\_\_\_

代管人姓名: \_\_\_\_\_

代管人地址: \_\_\_\_\_

住宅区: \_\_\_\_\_

承租人所负担的租金部分的支付地址:

---

1. 承租人姓名: \_\_\_\_\_ 第 8 章补助券号码 (如有) \_\_\_\_\_

2. 承租人姓名: \_\_\_\_\_

承租人的现住址:

---

若所承租的“出租房屋”的地址不同于前述地址:

---

房间号码: \_\_\_\_\_

租约签订日期: \_\_\_\_\_

1. **标题:** 段落标题仅作为本租约内条款的现成参考。若正文与标题之间产生冲突, 则以正文为准。

2. **支付给业主的月租金:**

应支付给业主的月“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 (the U.S. Department of Housing and Urban Development, 简称“HUD”) 对第 8 章基于项目的房屋租金补助券 (Project-Based Voucher, 简称“PBV”) 计划中的租赁的要求决定。

\_\_ 第 8 章基于项目的住宅援助付款 (Housing Assistance Payment, 简称“HAP”) 合同中的住宅单元。见 2.a 项。

\_\_ 不在第 8 章基于项目的 HAP 合同中的住宅单元。见 2.b 项。

a. **第 8 章基于项目的 HAP 合同中的住宅单元。** 每月业主和/或代管人如有收到来自 NYCHA 的房屋援助付款 (以下简称“月房屋援助款”), 将会将其存入月合同租金中。月房屋援助款的金额将由 NYCHA 根据 HUD 对 PBV 计划中的租赁的要求以及 NYCHA 基于 H

2019-09 PIH 2019-23 通告 (2019 年 9 月 5 日)  
(简称“**RAD 通告**”)执行的租赁援助示范  
(Rental Assistance Demonstration, 简称  
“**RAD**”)计划的实施决定。该通告可能会不  
时修订。

合同租金中的剩余部分为承租人所负担的租金  
部分。如适用于 HUD PBV 要求所进一步规定  
的,你作为承租人负责向业主支付该“**承租人的  
租金部分**”,其金额等同于 NYCHAY 所确  
定的你经调整收入的百分之三十(30%),并  
不包括任何针对承租人所支付的公用事业费  
的补贴。若你是一名居住在该住宅区的 NYCHA  
公共住房承租人,并且该住宅区初次转改为基  
于项目的第 8 章房屋,由于你之前支付的金额  
并不到你经调整收入的百分之三十(30%),  
你所负担的租金部分经计算相较于你作为公  
共住房居民时所支付的租金将有所增加。根据  
NYCHA 的决定,该增加高于百分之十(10%)  
或二十五美元(\$25.00)中的较大者,并将在  
五年内逐步实施。该逐步实施的增加将由  
NYCHA 按照 RAD 通告所规定的要求计算。

合同租金为月房屋援助款与承租人的租金部分  
的总和。**每月的第一天或者由业主和/或代管人  
在上述地址或在业主和/或代管人书面指定的地  
点决定的每月的其他某天**,承租人的租金部分  
到期成为应付款。业主不需要向承租人发布租  
金到期通知。租金必须全额付清,不容减除。  
承租人应通过支票或汇票或业主和/或代管人接  
受的其他方式缴纳他/她/他们的租金部分。

承租人的租金部分:承租人的初始租金部分应  
为\$\_\_\_\_\_.

月房屋援助款:初始月房屋援助款应为  
\$\_\_\_\_\_.

公寓的合同租金:初始合同租金应为  
\$\_\_\_\_\_.

**b. 第 8 章基于项目的 HAP 合同外的住宅单  
元。**(i) **初次转改中:**若在初次转改中,你作为  
承租人的租金部分超过依照 PBV 计划决定的合  
同租金(月房屋援助款等于\$0),而且你收到  
了本租约随附作为附加条款的“**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基于项目的  
HAP 合同;或者

(ii) **初次转改后:**若你在初次转改之后成为一名  
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,你将要支付以下所示金额  
的合同租金。

业主和承租人达成如下协议,若业主或代管人  
在任何时候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。若承租人未能在收到业主或代管人  
通知后的三十(30)天内完成所有必要的文件,  
承租人同意支付下列合同房租。

承租人同意,每年在至迟于业主和/或代管人要求  
后的六十天(60)内,向业主和/或代管人提供  
年收入和家庭规模的证明与验证文件。为了  
验证承租人的年收入与家庭规模证明,业主和/  
或代管人可以要求承租人提供,并且承租人同  
意递送,能够让业主和/或代管人依照 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。

**每月的第一天或者由业主和/或代管人在上述地  
址或在业主和/或代管人书面指定的地点决定的  
每月的其他某天**,合同租金到期成为应付款。  
业主不需要向承租人发布租金到期通知。租金  
必须全额付清,不容减除。承租人应通过支票  
或汇票或业主和/或代管人接受的其他方式缴  
纳他/她/他们的租金部分。

公寓的合同租金:初始合同租金应为  
\$\_\_\_\_\_.

c. 考虑到承租人在其签署的申请中所支付的  
租金和所陈述的要求,以及他/她/他们遵守本租  
约中的承租人义务和业主制定的全部规则规  
章的承诺,业主兹此向承租人出租,承租人由  
此在上述期间向业主租借此出租房屋。

### 3. 出租房屋的使用和居住:

a. 此出租房屋应为承租人的唯一住所,并且  
除非于此文件中另有许可,其应该仅用作自  
租约成立以来,自出生或领养以来,或自业  
主和/或代管人以及 NYCHA 授权以来就持  
续居住于此的承租人及其家庭成员(即在转  
改时就已是

经过授权的公共住房住户的成员或者名字签署在第 8 章改划申请上的成员) 的住所。下文列出了经业主和/或代管人以及 NYCHA 授权的承租人的家庭成员。在允许任何人居住在出租房屋之前, 承租人应事先获得代管人或该代管人指派的人以及 NYCHA 的书面许可。

下列承租人和其家庭成员应有权独享出租房屋的使用和居住:

| <u>姓名:</u> | <u>与承租人的关系:</u> |
|------------|-----------------|
| _____      | _____           |
| _____      | _____           |
| _____      | _____           |
| _____      | _____           |

b. 承租人应将此出租房屋用作3a项中所确定的或之后经业主和/或代管人以及NYCHA授权的承租人与其家庭成员的居民住宅, 并不得将此出租房屋用于或准许其被用于任何其他目的, 除非承租人和其家庭内经授权的成员可能从事此出租房屋作为其及其家庭成员居所的主要用途所附带的合法营利活动。

**4. 附加费用:** 根据下文中定义的“房屋规则”中规定的本租约条款, 承租人可能需要向业主支付其他费用。此类其他费用被称作“附加费用”, 为:

a. 若出租房屋或固定设施的损坏超出了正常损耗范围, 或者设备的滥用造成了额外的保养成本, 承租人应按照业主和/或代管人依据本租约第 5 款发布的明细表中确定的内容支付维修和额外维护所花费的人工费和材料费。承租人还应按照前述明细表由其家庭中任何成员造成的公共区域的损坏进行支付。若该损伤无法被预先评估鉴定, 承租人同意支付上前述维修所实际花费的人工费和材料费。承租人还可能因前述维修的执行消耗了额外的公用事业资源而被收取费用。

b. 承租人应支付业主和/或代管人因以下原因导致的额外服务所收取的合理费用: 因为承租人或其家庭中的任何成员违反了业主和/或代

管人为了适当地管理该住宅区制定的规则规章, 或为了保护业主和/或代管人资产和雇员, 或为了其他居民的安全与便利 (“房屋规则”)。

c. 承租人应支付因修理业主所有的家电设备除普通损耗之外的损坏或者包括由承租人或其家庭或客人所造成的住宅区建筑、设施或公共区域的损坏在内的住宅区的损坏而产生的合理费用。

d. 除前述费用之外, 承租人应支付 (i) 此后可能因业主和/或代管人应承租人要求提供的附加服务所产生的此类费用, (ii) 因业主和/或代管人授权承租人安装或使用本租约第 25 款中所列举的家电设备所产生的任何安装费和/或每月服务费, 空调设备、洗碗机、冰箱和洗衣机的费用将受承租人和业主和/或代管人之间的单独协议的约束, (iii) 此后业主和/或代管人因诸如燃气、电力等公用事业的供应而收取的任何费用, (iv) 因承租人丢失或超出普通损耗的损坏产生的设备更换费用, 以及 (v) 业主和/或承租人此后可能因空头支票而收取的费用。

e. 除非业主和/或代管人与承租人之间另有相关的书面协议, 根据第 4 款前述各项评估鉴定的任何费用应在所称费用产生的第二个月的第一天到期成为应收款。若上文所规定的附加费用未被支付, 前述费用应在任何具有管辖权的法院中征收。

**5. 政策, 规则和规章的发布:** 服务、设备、维修和公用事业费的附加费用明细表, 规则, 规章, 政策, 房屋规则以及其他任何本租约中要求发布的条款, 应在管理办公室和每个建筑物中的醒目位置以显眼的方式张贴发布, 并要求提供给承租人。以业主和/或代管人至少提前 30 天书面通知承租人为前提, 业主和/或代管人可以不时修改前述明细表、政策、规则和规章。该通知应阐明拟议的修改及其原因, 并提供给承租人提出书面意见的机会, 业主和/或代管人应在拟议的修改生效之前对该书面意见予以考虑。前述通知的副本应

a. 直接递送或邮递给承租人; 或

b. 在出租房屋所在的建筑物内的至少 3 个醒目位置和管理办公室内的醒目位置张贴。

**6. 押金:**

a. 若你在该住宅区初次转化为基于项目的第 8 章时是一名前 NYCHA 公共住房承租人，纽约市房屋局目前为你持有的任何押金余额将会转帐给业主，而你无需为本租约内的出租房屋支付任何额外的押金。若你是一名新的承租人，所需押金以一个月的承租人的租金部分 \$ \_\_\_\_\_ 为限。

b. 如有法律要求，作为押金的金额将按照银行机构的现行利率存放在一个有利息的账户内。银行机构每年会向承租人支付应计利息，其中押金存款利率为 1% 的利息会被银行机构扣除并缴纳给业主。在本租约的有效期内，业主可以在被要求对该出租房屋的损坏进行支付时使用或运用全部或部分押金。若承租人履行了本租约所规定的全部承租人义务，并且该出租房屋在本租约有效期终止时以承租人租借时相同的状态（普通耗损除外）归还给业主，承租人的押金会在承租人搬离后的十四（14）天内，与应计利息一起全额退还给承租人。若本租约续签，并且业主被允许保留的押金金额增加至本租约有效期开始时寄存的金额，则承租人应在该租约续签之时将前述额外款项支付给业主。若业主将该建筑物出售或出租，业主可以按照法律规定自行选择将押金汇给新业主或建筑承租人。若业主将押金汇至新业主或建筑承租人，承租人同意从新业主或建筑承租人处寻求押金的归还，并免除业主对押金的责任。承租人不得使用押金支付本租约有效期内最后一个月的租金。如有需要，业主可以使用全部或部分押金支付未付清的房租和公用事业费，超出普通损耗的损坏，或因搬运和储存承租人财物而产生的费用。

**7. 转租/转让：**未经业主书面同意，承租人不得将该出租房屋的全部或部分转租或转让，也不得允许本租约中未明确表示的任何其他人居住在出租房屋内。未经同意的转租或转让，将构成违反本租约重大义务的行为。

**8. 服务：**下列服务和公用事业的责任归属于：  
业主： 暖气  热水  燃气  电力  
 其他  
承租人： 暖气  热水  燃气  电力  
 其他

**9. 业主无法提供服务：**除非法律另有许可，若业主因非业主的过失所造成的情况而无法提供某项服务，本租约中所规定的包括支付房租的义务在内的承租人义务应仍然有效。

**10. 进入权：**在发送合理的事先通知给承租人的前提下，业主和/或代管人应被允许在合理时间，以下列目的进入该出租房屋：进行例行检查和维护，进行改善或维修，或为了再出租展示出租房屋给可能的抵押权人。若一份书面声明明确说明了业主或代管人进入目的并在进入的至少 2 天前递送至出租房屋，该书面声明应被视为合理的事先通知。若承租人未能在前述通知被给出之后允许该进入，业主和/或代管人可以在随后任何时间内进入出租房产，无需另行通知。若有合理理由相信紧急事件存在，业主和/或代管人可以在任何时间进入出租房屋，无需事先通知承租人。在进行合理的事先通知的前提下，在业主和/或代管人规定的方式进行合理数量（至少两次）的尝试之后，承租人未能向业主和/或代管人提供进入权的行为违反本租约的一个重大义务。

**11. 承租人的责任：**若业主因承租人行为所导致的损坏而承担责任，承租人应支付业主蒙受的全部款项。

**12. 火灾和意外损坏：**若发生火灾或其他致使该出租房屋部分或全部不宜居住的意外，承租人需要及时告知业主。业主应尽快修理出租房屋，视因保险索赔的调整或其他任何不在业主控制下的原因所造成的延误而定。若出租房屋部分可用，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，而承租人应搬离出租房屋。若火灾或意外是由承租人的行为招致的，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：**若承租人不遵守本租约中规定的任何义务，造成滋扰，参与损害其他承租人安全的行为，有意损坏财产，或干扰其他承租人，业主可以依照本租约第 14 款中规定的终止和申诉程序终止租赁和租约。任何对租金的要求都必须以书面形式提出。

**14. 终止通知和申诉程序；正当理由。**

a. **终止通知。**为了符合《1937 年美国住房法》（the United States Housing Act of 1937，可不时修订，“住房法”）中针对从 RAD 下援助转化为住宅区内非 RAD PBV 住宅单元的公共住房项目的第 6 节，HUD 正在纳入额外的终止通知要求。除 24 CFR § 983.257 的规章之外，与业主终止租赁和驱逐有关的，RAD 和非

RAD 转化为 PBV 的的终止程序将要求向承租人提供充足的事先书面通知中止租约，该书面通知应提前：

i. 一段合理的时间，但不超过 30 天：

- 若其他承租人，业主的雇员或者其他居住在该出租房屋紧邻区域的人的健康或安全遭到威胁；或
- 若发生任何与毒品有关的犯罪或暴力犯罪活动或任何重罪定罪；

ii. 若不支付租金，则不少于 14 天；和

iii. 其他任何情况则不少于 30 天，若州或地方法律规定了一段更短的时间，则采用该更短的时间段。

b. 申诉程序。依照《2012 年合并与持续拨款法案》（Consolidated and Further Continuing Appropriations Act of 2010，公法 112-55）和经修订的 RAD 通告，HUD 正在纳入额外的程序权利以符合该法案第 6 节的要求。

针对与补贴援助和此类援助的终止有关的问题，如同 24 CFR § 982.555 中所概述的一样，PBV 计划规则要求公共住房代理人作为合同管理人提供举办非正式听证会的机会。RAD 为 24 CFR § 982.555(b)中的部分明确规定了替代要求，其中概述了何时不要求举行非正式听证会，并要求：

i. 除了 24 CFR § 982.555(a)(1)(i)-(v)中所规定的需要提供非正式听证会机会的原因之外，若业主符合承租人租约的行为或符合 RAD 或非 RAD PBV 规定的合同管理人对承租人的权利、义务、福祉或状况造成负面影响而承租人就此提出任何争议，应给予承租人举办非正式听证会的机会。

- 对于任何 24 CFR § 982.555(a)(1)(i)-(v)（与第 8 章中的补贴援助有关）规定的听证会，NYCHA 作为合同管理人，将按照计划中的现行标准举办该听证会。听征官将依照 24 CFR §982.555(e)(4)(i)选拔。
- 对于因承租人申诉在承租人的租约内对承租人的权利、义务、福祉或状况造成负

面影响的业主行为而产生的任何额外听证会，业主将举办听证会。

ii. 集体申诉或不涉及业主或合同管理人的居民之间的争议将不要求非正式听证会。此听证会要求不得适用于并准备用作发起或协商一组或多组承租人和业主或作为合同管理人的 NYCHA 之间的政策变更。

iii. 业主通知承租人其要求举行 24 CFR § 982.555(c)(1)所概述的非正式听证会的能力，以处理 24 CFR § 982.555(a)(1)(i)-(v)范围之外的情况。

iv. 业主必须在驱逐承租人之前提供举办非正式听证会的机会。

c. 正当理由。业主不能终止本租约或者拒绝续签本租约，除非有正当理由：

i. 终止或不续签本租约的正当理由根据包括：

(A) 严重违反或屡次违反本租约；

(B) 违反联邦，州或地方法律规定的与该出租房屋及其所在住宅区的居住或使用有关的承租人义务；

(C) 犯罪活动或酒精滥用（如下述第 ii 项所规定）；或

(D) 其他正当理由（如下述第 iii 项所规定）。

ii. 犯罪活动或酒精滥用：

(A) 业主可以在本租约期间终止租赁，若承租人，其家庭的任何成员，承租人控制下的客人或其他人参与：

(1) 任何威胁该住宅区或该住宅区紧邻的区域内居住的人的健康或安全，或和平享有其居所的权利，或者威胁业主、代管人及其雇员，或其他执行合同行政管理职能或作为该住宅区第 8 章 HAP 合同管理者代表 NYCHA 承担责任的人的健康或安全的犯罪活动；

(2) 该住宅区内或附近的任何暴力犯罪活动；或

(3) 该住宅区内或附近的任何与毒品有关的犯罪活动。

(B) 业主可以在本租约期间终止租赁，若该家庭中的任何成员：

(1) 在犯下或试图犯罪后，为了避免起诉或拘留或定罪后的监禁而逃跑，所涉及的犯罪依照该个体逃跑的地方的法律是重罪，在新泽西州是较重的轻罪；或

(2) 违反联邦或州法律的缓刑或假释条件。

(C) 若业主确定一名家庭成员实施了犯罪行为，无论该家庭成员是否已因该犯罪行为而被逮捕或定罪，业主可以根据本节以该家庭成员的犯罪活动为由终止租赁。

(D) 若该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，业主在本租约期间终止租赁。

iii. 终止租赁的其他正当理由。

(A) 在初始的租约有效期内，终止租赁的其他正当理由必须是承租人或其家庭成员所做或无法做到的事。

(B) 在初始的租约有效期或延长的租约有效期内，其他正当理由包括：

(1) 邻居的骚乱，

(2) 房产的毁坏，或

(3) 造成出租房屋或其所在住宅区损伤的生活或房屋清洁习惯。

(C) 在初始的租约有效期之后，此类正当理由包括承租人无法接受业主提出的新租约或对于租约的修改。

## 15. 律师费：

若业主或承租人在依照本租约或依法行使任何业主或承租人的权利时，蒙受律师费和/或诉讼费，双方皆不应有权偿付前述律师费和/或诉讼费。

**16. 再进入权：**若承租人经法律诉讼被驱逐，业主可以在不负再进入责任的情况下进入该出租房屋，也可以重新出租该出租房屋。

**17. 窗户清洁：**除非由业主提供服务，承租人不得从外部对窗户进行任何的清洁。

**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置在防火通道、屋顶、人行道、入口、车道、电梯、楼梯、大厅或任何其他公共区域。公共通道只应用于进入和离开出租房屋及其所在建筑物。只有业主指定的电梯和通道可用于投递送货。

**19. 垃圾与废物：**垃圾和可回收物品必须以业主可能指导的方式带到地下室或业主指定的其他区域。不得在建筑物的任何窗户或阳台悬挂或抖动地毯、小地毯，或其他任何物件。承租人不得将任何灰尘、垃圾或其他物质扫出或扔出，或允许其被扫出或扔出窗户或扔入大厅、电梯、电梯井道或任何其他公共区域。承租人不得将任何废物放置在该出租房屋或建筑物外，其将废物装入安全的容器中并仅放置在业主指定的位置的情况除外。若由于承租人未能适当地回收或违反其他法律，业主被认定为违法，承租人应对业主负有责任。

## 20. 禁止宠物：

a. 业主应有一个至少将 NYCHA 目前允许其居民持有的宠物的数量和种类授权给全部居民的宠物政策，即授权登记一只二十五（25）磅以下的狗或猫（纯种或杂交品种的杜宾犬、斗牛犬和罗威纳犬特别禁止）和其他合理数量的诸如小型笼养鸟（长尾小鸚鵡、金丝雀）鱼和小型笼养动物（仓鼠、沙鼠、豚鼠）的宠物。所有宠物必须按照《纽约市卫生法规》和房屋规则被供养。业主不放弃拒绝或反对承租人或其他任何承租人所属的任何其他宠物的权利。

b. 若承租人在住宅区转化日之前就拥有在 NYCHA 合法登记的一只狗或一只猫或其他合理数量的诸如小型笼养鸟（如长尾小鸚鵡、金丝雀）和小型笼养动物（如仓鼠、沙鼠、豚鼠）的宠物，承租人将被准许继续饲养前述狗或猫或房屋内的其他宠物。

c. 服务性动物：在将服务性动物带入出租房屋之前，必须在代管人处登记服务性动物，并可能要求提供阐述服务性动物必要性的文件。

d. 在任何情况下，除非随身携带或用绳牵引，任何狗、猫、或其他动物都不得进入任何电梯或建筑物内的公共区域。未能遵守本条款的行为应成为终止租赁和本租约的根据。

**21. 烟雾与一氧化碳报警器：**承租人确悉所租借出租房屋内依法设有处于正常工作状态的烟雾与一氧化碳报警器。

**22. 窗户护栏：**承租人兹此同意，若十岁或十岁以下儿童居住在该出租房屋内，会通知业主该情况。承租人不得在未经业主书面同意就在任何窗户上安装门或护栏，也不得去除任何业主安装的窗户护栏。若由于承租人未能允许业主安装窗户护栏或在违法的情况下在任何窗户上安装门或护栏，业主被认定为违法，承租人应对业主负有责任。

**23. 油漆涂层掉漆：**承租人兹此同意，若该出租房屋内的油漆涂层以任何方式掉漆、开裂、脱落、起泡或松动，会通知业主该情况，以便业主可以对前述情况进行维修；也同意，若六岁以下儿童居住在出租房屋内，会通知业主该情况。

**24. 设施：**业主可以选择提供建筑物内的储藏室、屋顶通道、洗衣设施或电视共用天线。业主可以随时中止任何或全部设施的提供，并对因使用或中止前述设施而造成的任何损坏、伤害或损失不承担任何责任。

**25. 改动/铺地毯/安装：**承租人不得在地面上贴或钉任何地毯、地砖或油毡。承租人不得在墙壁或天花板上施用任何墙纸或其他墙壁覆盖物。当承租人搬离出租房屋时，墙壁的涂漆颜色应与出租时的颜色相同。未经业主书面同意，承租人不得在公寓内安装水床、洗衣机、烘干机、洗碗机、空调设施、冰箱、水槽、垃圾处理器、橱柜、厨灶、其他机械设备或外部天线，或进行任何改变、改动或改善。

**26. 租金的存入：**若业主向承租人发起法律诉讼，则可能要求承租人将租金存入法院。未能存入此类租金可能会导致承租人进入针对承租人的最终判决。

**27. 露台和阳台：**该出租房屋可能带有露台或阳台。若露台或阳台是出租房屋的一部分，本租约的条款适用于该露台或阳台。业主可以为露天和阳台制定特殊规则。若承租人未能遵守

此类规则，将构成违反本租约重大义务的行为。承租人必须保持露台或阳台处于良好的维修和清洁状态，没有雪、冰、树叶和垃圾。不允许在露台或阳台上烹饪。承租人不得在露台或阳台上栽种植物、安装围栏或对露台和阳台进行任何加装，也不得以储存为目的使用露台或阳台。若承租人有前述行为，业主有权移动该类物品并另行储存，费用由承租人承担。

**28. 浴室和卫生洁具管道固定设施：**浴室、洗手间、厕所和卫生洁具管道固定设施应仅用于其设计或建造目的；不得将垃圾、垃圾袋、酸性物质或其他物质放入前述固定设施中，也不得堵塞任何浴室通风设备。

**29. 洗衣：**若业主提供了任何洗衣机。承租人应按照业主指定的方式在业主指定的时间进行使用。承租人不得在屋顶或任何其他公共区域、露台或阳台（如有）上晾晒衣物。若有洗衣机，承租人可以使用洗衣机，并自担风险。

**30. 令人反感的行为：**承租人及其家人、客人、雇员或来访者不得参与任何对承租人或其他居住者来说降低该出租房屋或其所在建筑物居住适宜性的行为。承租人不得在出租房屋或建筑物内制造或允许任何扰人的噪音，也不得允许任何干扰建筑物内其他居住者的权利、舒适或便利的行为的发生。

**31. 无突起物：**承租人不得在屋顶、建筑物外墙或任何阳台、露台、窗户或公共区域安装任何东西或造成任何东西被安装在前述区域。除非有法律根据并获得业主的书面许可，不得安装卫星天线。

**32. 搬运：**承租人仅能在指定的日期和时间内使用电梯搬运家具和财物。若承租人因电梯不可用导致的延误而在搬运时产生任何损失、费用或损坏，业主对此不承担任何责任。承租人应对此类搬运期间对建筑物或出租房屋造成的损坏承担责任。

**33. 有效期的终止：**租约有效期结束时，承租人应使该出租房屋处在整洁良好的状态（合理的损耗除外）。在承租人搬离后，承租人应将其全部个人物品移出出租房屋。如果有效期满后出租房屋内仍留有任何财产，业主可视其为被遗弃的财产，并可以将其废弃或出让。承租人同意向业主支付因处理前述财产而产生的任何费用。

**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，若其收到针对其作出的判决，业主可以针对承租人的任何财产和资产强制执行该判决，与该资产和财产的所在地无关。

**35. 参军情况：**

承租人声明，他或她或他们在美国军队服役，或者是美国军队成员眷属。

承租人声明，他或她或他们不在美国军队服役，并不是美国军队成员的眷属。承租人应在参军后的十天内通知业主。

上述回答仅供参考之后，旨在保护正在或可能服役的承租人。

**36. 所束缔约方：** 本租约协议对业主和承租人，以及任何要求或拥有继承业主或承租人合法权益权利的人具有约束力。

**37. 表格：** 承租人同意依照业主不时的要求完成任何住宅区的运营、相关补贴、其中的财政所需的表格，或业主的债权人、NYCHA 或法律强制规定的表格。

**38. 从属关系：** 包括本租约条款所授予的全部权利在内的承租人的权利，应受制于并隶属于该建筑物或其用地或之后可能存在的建筑物的所有按揭条款。前述条款应包括但不限于用地或建筑的任何现行按揭的修改、合并或延长协议。

**39. 单/复数和连带/共同义务：** 只要上下有所需要，单数的使用应被视为包括复数，反之亦然。若超过一人签署本租约，他们应承担连带共同义务。

**40. 没收/土地征用权：** 若该建筑物或者其任何部分被公共机构或政府机构征用或没收，本租约则于征用之日起终止。在这种情况下，承租人不得就前述占用向业主索赔损害赔偿金，并需要在业主以书面方式就前述政府征用向其进行通知后的 30 天内将出租房屋交给业主。

**41. 建筑/便利：** 临近的建筑物可能是建筑物、装修物件、或拆除物件。若邻接房产进行的活动干扰了视线、光线、空气流动或通风，平静享用担保条款，或违反宜居性保证，无论此类干扰是暂时的还是永久性的，业主对此不对承

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. 不弃权声明：** 任何时候业主未能按时严格执行本租约条款的行为都不应构成对业主权利的放弃。除非业主以书面形式表示，业主不能对本租约的任何条款弃权。业主在知悉违约行为存在的情况下接受租金的行为不得被视为放弃追究该违约行为。

**43. 续签：** 本租约的“有效期”定义为本租约所述的“开始”与“结束”日期之间的时间段，除非另行终止，该有效期将在结束日之后自动续签，续签时间为十二（12）个月，每个 12 个月有效期均于第 12 个月最后一天的午夜终止。尽管有前述条款，若业主能够以第 14c 款所规定的正当理由终止本租约，本租约应自动续签连续明确的时间。

**44. 通知：** 包括本租约相关的账单和/或其他声明在内的所有通知均必须采用书面形式。给承租人的通知必须通过普通邮递送至该出租房屋内的承租人处，而任何宣称承租人未能遵守本条约条款的通知应通过挂号信递送。给业主的通知应通过挂号信寄到本租约上的地址，或者业主以书面方式告知承租人的地址。通知将在寄出之日的五（5）个连续日之后被视为已送达。

**45. 本出租房屋不受租金稳定法的约束：** 缔约方明确理解作为本租约标的物的出租房屋不受《租金稳定法》（Rent Stabilization Law）的约束。

**46. 《反暴力迫害妇女法案》（VIOLENCE AGAINST WOMEN ACT PROVISIONS，简称“VAWA”）：**

a. 实际存在或有潜在威胁的家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰事件，不会被解释为该暴力的受害者或受到威胁的受害者对于本租约的严重或屡次违反，也不会被视为终止向该暴力受害人提供援助、租赁或中止其居住权的正当理由。

b. 若承租人或承租人家庭的直系亲属是家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰的受害人或受到威胁的受害人，承租人家庭内的任何成员或客人或承租人控制下的其他人员所参与的与虐待直接有关的犯罪活动不得被视为终止援助、租赁和居住权的正当理由。



c. 尽管针对准入、居住、或居住或援助的终止有相反的限制规定，联邦、州、或地方法律也另有相反的规定，业主和/或代管人可以“分拆”租约，或以其他方式将一名家庭成员从租约中移除，并无视该家庭成员是否为租约的签署人，以便将任何对其家庭成员或他人实施暴力犯罪行动的承租人或合法居住者驱逐、移除，终止其居住权或终止对其的援助。就算不驱逐、移除同样身为承租人或合法居住着的暴力受害者，终止对其的援助或对其进行惩罚，前述措施也可以被执行。前述驱逐、移除、居住权的终止或援助的终止应依照与终止 PACT 计划下租约或援助有关的联邦、州、地方法律所规定的程序实施。

d. 本节中的任何内容都不得被解释为限制业主和/或代管人在接到通知时，尊重用以解决财产存取权或控制权的法律命令的权力，此类法律命令包括用以保护受害人的民事保护令以及用以在家庭关系破裂时解决家庭成员间财产分配或所有权的民事保护令。

e. 若因承租人违反本租约而非假定的因承租人或其家庭成员所遭受的被怀疑的暴力行为业主和/或代管人本节中的任何内容皆不限制业主和/或代管人驱逐承租人或终止对其的援助，本节中的任何内容都不限制代管人和/或承租人的其他可供利用的权力，前提是业主/或承租人未因该个体是或曾是家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰的受害人而施加相较于其他承租人而言更苛刻的标准以决定是否驱逐或终止。

f. 若业主和/或代管人能够证明不驱逐某个承租人或不终止对其的援助会造成对其他承租人、业主和/或代管人的雇员、或其他向该出租房屋提供服务的人员受到实际且迫在眉睫的威胁，本节中的任何内容都不可以被解释为限制业主和/或代管人终止该承租人租赁或对其的援助等权力。

g. 若联邦、州、或地方法律的规定为本节中所述家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪骚扰的受害者提供保护，且其保护程度高于本节中所述保护程度，则本节中的任何内容都不得被解释为取代前述法律规定。

**47. 虚假信息；认证失败：** NYCHA 可利用的任何其他权利之外，若承租人就任何申请、认证或临时调整的要求提交了虚假信息，或若因承租人没有将家庭收入或构成的临时变化或

其他计算承租人的租金部分时予以考虑的其他因素上报而造成其所支付的承租人的租金部分少于 HUD 或 NYCHA 的租金公式所要求的金额，承租人同意偿还 NYCHA 其应实际支付的租金部分与其实缴租金部分之间的差额。若少缴是仅因 NYCHA 未能按照 HUD 的程序计算合同租金或月房屋援助款而造成的，承租人无需向 NYCHA 进行赔偿。

**48. 完整协议：** 业主和承租人均已阅读本租约并同意本租约和下方所规定的附加条款包含双方对标的出租房屋租赁事宜的完整理解。本租约只能以书面方式更改。更改文书必须由业主和承租人签署。

**49. 附加条款：** 以下附加条款附于本租约并为本租约的一部分：

- a. 窗户护栏通知；
- b. 含铅油漆住宅区的信息披露摘要
- c. 家庭内的含铅油漆危害（西班牙语和英语）
- d. 防止含铅油漆危害儿童的租赁/居住开始通知；
- e. PACT 住宅租约附加条款；
- f. 针对免税债券金融的附加条款（若适用，请在这里勾选\_\_）；
- g. 租赁附录——第 8 章基于项目的补助券计划 HUD-52530-c（若适用，请在这里勾选\_\_）；
- h. 租赁附录——第 8 章基于承租人的补助券计划 HUD-52641-a（若适用，请在这里勾选\_\_）；
- i. 租金计算选择表（若适用，请在这里勾选\_\_）；
- j. 吸烟政策；和
- k. 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产生冲突，则以附加条款中的规定为准。租约中不与附加条款规定冲突的其他条款仍具备充分的效力。

**50. 可分割性：** 若本租约的任何条款违反法律规定，则该条款应被视为无效，适用的法律条款将被视为替代条款，并且本租约的其他任何条款应仍然具备充分的效力。

**51. 洒水系统。** 除非在下方标明，该出租房屋没有维护一个可操作的洒水系统：

该出租房屋有维护一个可操作的洒水系统。最后一次维护和检修的日期为：  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

**52. 吸烟政策。** 业主有吸烟政策，作为附加条款附于本租约。

业主采用本 52 款内要求的行为并不使业主成为承租人或其他任何居民健康的保证人，也不使业主成为限制区域（如有）无烟环境的保证人。业主特别否认其暗示或明确保证该住宅区会有更改的或有所改善的空气质量或没有二手烟。

**53. 电子签名。**

a. 在包括《全球和全美商业电子签名法案》（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）或任何基于《统一电子交易法案》（Uniform Electronic Transactions Act）的类似州法律在内的适用法律所允许的最大范围内，任何电子签名应具备与亲手签名相同的法律效力和可执行性，并且缔约方兹此放弃对此提出相反异议的权利。

b. 业主、代管人和承租人均确悉并同意本租约可以通过电子签名执行生效；该电子签名应被视为用于所有目的原始签名，并应与原始签名具有相同的效力。“电子签名”应包括但不限于原始签名或电子签名的传真版本，或原始签名或电子签名的电子扫描和传输版本（例如，通过 pdf）。

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/代理人（代表业主） 日期

\_\_\_\_\_  
承租人 日期

\_\_\_\_\_  
承租人 日期

项目名称： \_\_\_\_\_

项目位置： \_\_\_\_\_

建筑物地址： \_\_\_\_\_ 房间号码： \_\_\_\_\_

承租人： \_\_\_\_\_

共同承租人： \_\_\_\_\_

租约和附加条款的译文

本文档的译文可在 \_\_\_\_\_ [插入适当的位置] 获得。 \_\_\_\_\_ 所提供的译文  
仅供您参考。请填写本文档的英文版。”

基于该住宅区的需要，西班牙语、俄语、简体中文、繁体中文，以及其他任何必要的语言的译文可供利用。

**永久合理租金之共同承诺 (PACT)**  
**住宅租约附加条款**

**1. 住宅大小；大小合适要求**

如果在转化时，承租人所处住宅单元的大小依照纽约市房屋局（New York City Housing Authority，简称“NYCHA”）的第 8 章居住标准并不适合其家庭规模，并且承租人没有给予其居住在该单元许可的合理便利安排或冤情，承租人必须搬至大小合适的住宅单元。如果该住宅楼没有可供利用的住宅单元，承租人可以留在其现在的住宅单元中，直至有大小合适的住宅单元可供利用。当大小合适的住宅单元可供利用时，在大小不合适的住宅单元内居住的承租人必须（1）在 NYCHA 确定的合理的时间段内（不早于收到业主和/或代管人通知的三十（30）天），搬至大小合适的住宅单元，或者（2）申请转移补助券以便搬迁出该住宅区。无论承租人的住宅单元是否在 PBV HAP 合同中，或无论业主是否因大小不合适的住宅单元从 NYCHA 收取月房屋援助款，该对于合理大小的要求皆适用。如果业主因大小不合适的住宅单元从 NYCHA 收取月房屋援助款而承租人没有搬离该住宅单元，NYCHA 应终止针对该住房单元的月房屋援助支付，而承租人将不再是 NYCHA 第 8 章计划的参与者，并可能受到业主和/或代管人的驱逐。

**2. 提交虚假信息的处罚**

向业主和/或代管人蓄意提供与其收入或其他确定出租人资格和租金时予以考虑的因素有关的虚假信息的行为是重大违约，并构成终止租赁的根据。此外，租户可能会依照联邦法律受到可用的民事和刑事处罚，包括但不限于罚款和监禁。

**3. 租赁义务的持续**

若本租约不是承租人和业主和/或代管人签订的原租约，而是在现有租约之后签订的，现有租约应在本租约执行之时被视为终止。但是，承租人的前租约下产生的所有未支付或违反租赁义务的行为应仍可被强制执行，并不考虑前租约是针对该出租房屋还是其他公寓，也不考虑前租约是针对该住宅区还是业主所有的任何其他住宅区。包括行政诉讼在内的，所有依照前租约的条款开始或可能已经开始的法律程序，将依照本租约开始或继续。

以昭信守，以下签署人签订本附加条款。

在于\_\_\_\_\_月\_\_\_\_日，20\_\_\_\_\_。

承租人：

共同承租人：

见证人：

业主：

经由代管人（印刷体书写姓名并签字）：

附加条款的译文

本文档的译文可在 \_\_\_\_\_ [插入适当的位置] 获得。 \_\_\_\_\_ 所提供的译文  
仅供您参考。请填写本文档的英文版。”

基于该住宅区的需要，西班牙语、俄语、简体中文、繁体中文，以及其他任何必要的语言的译文可供利用。

|         |   |
|---------|---|
| English | <b><u><i>You can find translated versions of this document at <a href="http://pactrenaissance.com">pactrenaissance.com</a></i></u></b>      |
| Chinese | <b><u>您可以在 <a href="http://pactrenaissance.com">pactrenaissance.com</a> 找到本文档的译文。</u></b>   |
| French  | <b><u>Vous trouverez des exemplaires traduits de ce document sur <a href="http://pactrenaissance.com">pactrenaissance.com</a></u></b>       |
| Russian | <b><u>Переведенные версии этого документа можно найти по ссылке <a href="http://pactrenaissance.com">pactrenaissance.com</a></u></b>        |
| Spanish | <b><u>Visite <a href="http://pactrenaissance.com">pactrenaissance.com</a> si desea encontrar versiones traducidas de este documento</u></b> |