

2025 年 8 月

亲爱的坎波斯广场二期居民：

今年晚些时候，Campos Plaza II 将通过纽约市的 Permanent Affordability Commitment Together (“PACT”) 计划从第 9 区转换为基于项目的第 8 区。该计划将确保坎波斯广场二期在保护居民权利的同时保持永久负担得起。

领导改造的团队是 Campos Plaza II PACT Partners，这是 L+M Development Partners、Type A Projects 和 C+C Apartment Management 之间的合作伙伴关系。L+M 是主要领导现场和单元建设等举措的团队，C+C 管理层将成为您的物业经理——在 NYCHA 的持续监督下，负责 Campos Plaza II 的持续维护、租赁和入住。

在坎波斯广场二期，我们的工作基于这样的理解：我们的角色不仅影响 500 多名居民的家庭，还影响您的生活和社区。

作为 PACT 转换的一部分，所有现有居民都必须签署新的租赁协议。这可确保您的家庭永久负担得起您的公寓。

此包装随附的以下项目仅供您查看：

- 规划 PACT – 来自 NYCHA 的消息。
- 租约样本 – 仅供审查，请不要签名。
- 示例房屋规则
- 法律援助协会的联系信息 – 为您提供独立、免费的法律服务，以帮助您解决有关 PACT 转换或租约的任何问题

在接下来的几个月里，我们将与您的家庭安排单独的租约签署预约，您将获得一份相同的租约副本以供您签署。此次预约将在位于东 641 街 13 号 Apt. 4F 的样板公寓内进行。如果您的家庭无法使用这间公寓，我们将直接与您合作做出替代安排。

与此同时，Campos Plaza II PACT 合作伙伴随时可以通过电话（646）582-0021 或电子邮件（Camposplaza2@ccmanagers.com）回答您的问题。

租约签订居民指南

每个家庭都会得到一个指定的预约。如果登记在册的居民无法在指定时间参加，请使用上述信息与我们联系。

- 预约需要 30-60 分钟。
- 请务必在预约前查看此包中的租约样本。
- 对于居家居民或残疾人，请致电 (646) 582-0021 或发送电子邮件至 Camposplaza2@ccmanagers.com，以安排在双方都方便的时间进行家访。
- 如需重新安排您的预约，请致电 (646) 582-0021 或发送电子邮件至 Camposplaza2@ccmanagers.com

地点：Campos Plaza II Model Unit, 641 East 13th Street 公寓 4F

谁应该参加预约？只需要 NYCHA 列出的户主和/或共同户主即可执行租约。

签订租约所需文件：

- 政府签发的带照片的身份证件或所有年满 18 岁的家庭成员
 - (例如：驾照、许可证、非驾照、护照)
- 合理便利请求和证明文件（如适用）

如何准备签订租约

- 查看示例租约
- 提问
 - 坎波斯广场二期 PACT 合作伙伴：(646) 582-0021
 - 法律援助热线：(212) 298-3450
- 复印签订租约所需的文件
- 准备您希望我们的施工团队注意的任何注释或特殊要求。此时您还将被要求完成居民需求评估。

坎波斯广场 II PACT 合作伙伴将于 2025 年 8 月 14 日下午 6:30 在社区中心体育馆举办面对面的居民会议，讨论租约和租约签署事宜。本次会议将以英语主持，并提供西班牙语、粤语和普通话翻译。传单将在整个建筑群中张贴，向每个家庭发送短信，并在我们的网站上更新：CamposPlaza2PACT.com。

我们鼓励您出席和参与。

我们期待在那里见到您！



纽约市房屋局 PACT租约说明信

「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 租約範本 - 2025年6月修訂

随函附上一份「永久合理租金之共同承諾」(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。这是 PACT 租约范本;居民无需签署。

此 PACT 租约由 NYCHA 制订, 并参考了居民、维权人士和利益攸关者所提出的意见。此文件也经独立法律服务机构, 法律援助协会 (Legal Aid Society) 审核。法律援助协会开通了 PACT 服务热线, 如居民对其租约有疑问, 可致电咨询。未经 NYCHA 批准, 不得对此租约进行修改。

PACT 的合作伙伴将与 NYCHA 合作, 联系居民安排签约时间。根据联邦法规, 所有现居公共房屋家庭自动符合住宅区专属第8章房屋租金补助计划的资格, 并收到此租赁协议。联邦法规还保留了居民的其它权利和保护措施。通过签署此新租赁协议, 居民可确保其家庭继续居住可负担住房单位;居民无需支付任何高于当前所支付的额外费用、杂费或公用事业费用;且经授权的家属将被赋予住房单位的租赁继承权。此租赁协议将自动续期, 且不得在无正当理由的情况下终止。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 计划网页: on.nyc.gov/nycha-pact。

除了签署租约, 所有居民还将需要签署附加条款和通知书, 其中部分附加条款是由地方或州法律规定的, 其它附加条款则是由 NYCHA 或美国联邦房屋及城市发展部 (HUD) 规定的, 并可通过 NYCHA 官网查看, 网址: on.nyc.gov/nycha-pact。

居民应及时提出有关新 PACT 租约的疑问, 并利用以下资源获取更多信息和提出疑问:

- 居民可以参加PACT合作伙伴举办的会议, 了解租约签署程序及提出疑问。
- 居民可拨打法律援助协会提供的免费法律咨询服务专线。热线专为参加 NYCHA 的 PACT 转换计划的居民设立。

请拨打 212-298-3450 联系法律援助协会。

温馨提示: 这是 PACT 租约范本。请勿签署。

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.

住宅公寓租赁 - [住宅区]

永久共同负担能力 (PACT) 租约

PACT 合作伙伴和租户签订此公寓租赁协议 (“租约”) 如下:

PACT 合作伙伴名称: _____

PACT 合作伙伴的通知地址: _____

PACT 物业经理姓名: _____

PACT 物业经理的地址: _____

住宅区: _____

“租赁物业”的地址 (包括公寓编号): _____

租户姓名 (签署租约的人): _____

第 8 章案例编号: _____

租赁的“生效日期”: 20____年____, 或住宅区 PBV HAP 合同 (定义见下文) 的日期, 以较晚者为准。

1. 简介：这是 PACT 合作伙伴与租赁物业租户之间的租约，将于生效日期生效。租约附加条款和任何通知都将提供给租户。此外，PACT 合作伙伴将向租户提供针对该住宅区制定的房屋规则（“**房屋规则**” [House Rules]）。

2. 支付给 PACT 合作伙伴的每月租金：

支付给 PACT 合作伙伴的每月“**合同租金**”由纽约市住房管理局（“**NYCHA**”）根据美国住房和城市发展部（“**HUD**”）对第 8 章住房补助券计划租赁的要求确定。

在租户签署租约之前，PACT 合作伙伴需勾选以下三个选项之一：

- ☐ (A) 单位属于第 8 章基于项目的住房补助金（“**HAP**”）合同范围。见第 2.a 分段。
- ☐ (B) 单位不属于第 8 章基于项目的 HAP 合同，因为租户目前是非第 8 章超收入租户。见第 2.b 分段。
- ☐ (C) 单元不属于第 8 章基于项目的 HAP 合同，因为租户是第 8 章基于租户的计划参与者。请参阅 PACT 住宅租赁附加条款（基于租户的第 8 章计划参与者）。

鉴于租户支付本租约规定的租金，并承诺遵守本租约中的租户义务以及 PACT 合作伙伴的所有规章制度，PACT 合作伙伴特此将上述租赁物业出租给租户，租户特此向 PACT 合作伙伴租用该租赁物业，租期如上所述。

a. 仅当勾选 2(A) 时：属于基于项目的 HAP 合同范围的单位。

PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理每月将从 NYCHA 收到的住房补助金（如有）（“**每月住房补助金**”）记入每月合同租金。每月住房补助金的金额将由 NYCHA 根据 HUD 就第 8 章基于项目的补助券（“**PBV**”）计划下租赁的要求，以及 NYCHA 依据 H 2019-09 PIH 2019-23 号通知（2019 年 9 月 5 日）实施的租务援助展示计划（“**RAD**”）（可能不时修订，统称“**RAD 通知**”）确定。

合同租金的余额即为租户应负担的租金部分。作为租户，您有责任向 PACT 合作伙伴支付此“**租户应负担的租金部分**”，该金额等于 NYCHA 确定的调整后总收入的百分之三十（30%），不包括租户支付的任何公用事业津贴，如适用，则根据 HUD PBV 要求进一步确定。如果您原为居住在住宅区的 NYCHA 公共住房租户，并且在住宅区最初转换为基于项目的第 8 章计划时，经计算您应负担的租金部分高于您作为公共住房居民时支付的租金（因当时您支付的金额低于调整后总收入的百分之三十 [30%]），并且该租金增幅超过 NYCHA 确定的原租金的百分之十（10%）或二十五美元（\$25.00）两者中的较高者，则该增幅将分 5 年逐步实施。此类分段增幅将由 NYCHA 根据 RAD 通知中规定的要求进行计算。

合同租金是每月住房补助金加上租户应负担的租金部分的总和。租户应负担的租金部分应于每月 1 日或 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理决定的每月其他日

期在上述地址或 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理以书面形式指定的地点支付。PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理无需向租户发出租金到期的通知。租金必须全额支付，不得扣除任何费用。租户应通过支票或汇票或 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理接受的其他方式支付租户应负担的租金部分（其中可能包括通过公共援助机构直接向 PACT 合作伙伴支付的租金，该等租金将根据公共援助机构付款时间表支付）。

租户应负担的租金部分：初始租户应负担的租金部分应为
\$_____。

每月住房补助金：初始每月住房补助金应为 \$_____。

公寓合同租金：初始合同租金应为 \$_____。

b. 仅当勾选 2(B) 时：不属于基于项目的 HAP 合同范围的单位。

i. 首次转换时：如果在首次转换时，您是已签署 NYCHA 非公共住房收入超额（non-public housing over-income, NPHOI）租约、且居住在该租赁物业的 NYCHA NPHOI 租户，那么您将继续作为 NPHOI 租户，不会转换为基于项目的第 8 章计划参与者，您不属于基于项目的第 8 章 HAP 合同范围，并将支付以下所示的合同租金金额。

ii. 首次转换后 - 新入住：如果您在首次转换后成为租户，并且由于您作为租户应负担的租金部分超过根据 PBV 计划确定的合同租金（每月住房补助金为 \$0 且持续至少 180 天），导致该租赁物业被终止基于项目的 HAP 计划资格，则您将支付以下所示的合同租金金额。

合同租金金额应于每月 1 日或 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理决定的每月其他日期在上述地址或 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理以书面形式指定的地点支付。PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理无需向租户发出租金到期的通知。租金必须全额支付，不得扣除任何费用。租户应通过支票或汇票或 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理接受的其他方式支付租户应负担的租金部分（其中可能包括通过公共援助机构直接向 PACT 合作伙伴支付的租金，该等租金将根据公共援助机构付款时间表支付）。

公寓合同租金：初始合同租金应为 \$_____。

iii. HUD 零 HAP 租金上限政策：HUD 规定，对于转换时已居住在该物业的住户，如果在租赁期间的任何时间，租户应负担的租金部分等于或高于总租金（定义见 RAD 通知），则租户应向 PACT 合作伙伴支付 HUD 的 RAD 通知中规定的替代租金，金额为以下两者中的较低者：(i) 租户的总租金减去任何适用的公用事业津贴，或 (ii) 零 HAP 租金上限，即适用的公平市场租金（Fair Market Rent, FMR）的 110% 减去任何适用的公用事业津贴。HUD 还要求，在租户支付

零 HAP 租金上限 180 天后，应与租户解除 HAP 合同，且租户对 PBV 计划的参与结束。如果租户仍居住在 PACT 住宅区中，并通知 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理其认为自己有资格参加 PBV 计划，则租户同意填写所有必要的文件，以申请 PBV 计划下的援助。

3. 租赁物业的使用和入住：

a. 租赁物业应为租户的唯一住所，除非本协议另有允许，否则应仅用作租户及其家庭成员（即在转换时为获授权的公共住房家庭成员或在转换后签署的第 8 章申请书中列明的成员）的住所，这些成员自租赁开始、自出生或领养、或自 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理和 NYCHA 授权以来一直持续居住。经 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理和 NYCHA 授权的租户家庭成员列举如下。租户在允许任何人居住在租赁物业之前，应事先获得 PACT 合作伙伴或 PACT 物业经理或其指定人员和 NYCHA 的书面同意。

租户和下列租户家庭成员拥有租赁物业的独家使用和居住权：

姓名：	与租户的关系：

b. 租户应将租赁物业用作租户和本文第 3 条第 a 项所述租户家庭成员的住宅，或随后由 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理和 NYCHA 授权的家庭成员的住宅，并且不得将租赁物业用于或允许他人将其用于其他任何目的，但租户及其获授权的家庭成员可在该租赁物业主要用作其住所的情况下，从事附带的合法盈利活动。

c. NYCHA 的住房选择补助券（Housing Choice Voucher, HCV）管理计划可能会不时更新，适用于入住和继任政策等。

4. **额外收费：**根据本租约和《房屋规则》的条款，租户可能需要向 PACT 合作伙伴支付其他收费和费用。这些其他收费和费用称为“**额外收费**”，包括：

a. 如果租赁物业或固定装置损坏超过正常损耗范围，或设备滥用导致额外的维护成本，租户应支付 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理根据本租约第 5 条张贴的一览表中规定的维修和额外维护的人工和材料费用。租户还应根据该一览表赔偿租户家庭的任何成员对公共区域造成的损坏。若损坏无法事先评估，租户同意支付相关维修实际花费的人工和材料费用。租户也可能因在进行此类维修时消耗过多水电费而被收取费用。

b. 如因租户或租户家庭任何成员违反《房屋规则》而导致需要额外服务，租户应支付 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理因此而征收的合理收费或费用，作为损害赔偿。

c. 对于由租户、其家庭成员或访客所造成之 PACT 合作伙伴拥有的电器损坏（正常损耗除外）或该住宅区（包括住宅区建筑物、设施或公共区域）损坏，租户须支付合理的维修费用。

d. 除上述费用外，租户应支付 (i) PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理应租户要求提供的额外服务可能征收的费用，(ii) 为获准安装或使用本租约第 24 条所列电器（如适用；另见附加条款 1：电器协议），由 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理确定的任何安装费和/或月服务费，(iii) PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理就提供公用事业而收取的费用，(iv) 更换租户丢失的设备或损坏超出正常损耗的设备的费用，以及 (v) PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理此后可能就拒付支票收取的费用。

e. 除非在下方进行勾选，否则以下公用事业由 PACT 合作伙伴负责（PACT 合作伙伴在签署前勾选方框）。

租户负责：

☐ 暖气 ☐ 热水 ☐ 燃气 ☐ 电力 ☐ 其他

f. 除非 PACT 合作伙伴或 PACT 物业经理与租户之间另有书面协议规定，否则根据上文第 4 条各项评估的任何费用均应在该费用发生月份后第二个月的第一天到期并可收取。如果未支付，第 4 条规定的额外费用应通过具有管辖权的任何法院收取。

5. 租赁、政策、规章制度的变更以及政策、规章制度的发布：

a. 未经 NYCHA 事先书面同意，PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理不得修改本租约。PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理应至少提前 30 天以书面形式通知租户任何拟议的修改。该通知应列明拟议的修改和理由，表明拟议的修改须经 NYCHA 事先书面同意，并应给租户提出书面意见的机会（该通知和任何意见应由 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理向 NYCHA 提供）。此类通知应以本租约第 5 条第 b 项列出的相同方式提供。

b. 服务、设备、维修和公用设施的附加收费一览表、规章制度、政策、《房屋规则》以及此处具体要求发布的所有项目，应在管理处和每栋楼的显著位置公开张贴，并要求提供给租户。未经 NYCHA 事先书面同意，PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理不得修改此类一览表、政策、规章制度。PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理应至少提前 30 天以书面形式通知租户任何拟议的修改。该通知应列明拟议的修改和理由，表明拟议的修改须经 NYCHA 事先书面同意，并应给租户提出书面意见的机会（该通知和任何意见应由 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理向 NYCHA 提供）。任何此类拟议修改的此类通知副本应

- i. 直接交付或邮寄给租户；或
- ii. 张贴在租赁物业所在住宅楼内的至少 3 个显眼位置，以及管理办公室的显眼位置。

6. 押金：

a. 首次转换时：NYCHA 目前为租户持有的任何押金余额应转移给 PACT 合作伙伴，租户无需支付任何额外的押金，即使租户转移到此住宅区的另一个单位。

b. 首次转换后：如果您是新租户，所需支付的任何押金仅限于以下两者中的较低者：(i) 租户应负担的一个月租金部分，金额为 \$ _____，(ii) 合同租金。

c. 如果法律要求，作为押金的款项将存入按银行机构现行利率计息的账户。银行机构将每年向租户支付应计利息，其中减去银行机构向 PACT 合作伙伴提供的押金金额 1% 的利息。在本租约期限内，PACT 合作伙伴可按需要使用或动用全部或部分押金，以就租赁物业遭受的损坏支付相关费用。如果租户履行本租约规定的所有义务，并且租赁物业在租赁期届满时以与租户租赁时相同的状态退还给 PACT 合作伙伴（正常损耗除外），则租户的押金将在租户搬离后十四（14）天内全额退还给租户，并支付应计利息。租户不得使用押金支付租赁期最后一个月的租金。在法律允许的情况下，PACT 合作伙伴可在必要时使用全部或部分押金。

7. **转租/转让**：租户不得全部或部分转让租赁物业，也不得转租租赁物业，也不得允许本租约中未明确指明的任何人占用租赁物业。转租或转让构成对本租约实质性义务的违反。

8. **PACT 合作伙伴无法提供服务**：如果 PACT 合作伙伴在其并无过错的情况下无法提供某些服务，那么本租约中规定的租户义务（包括支付租金的义务）仍然有效，除非法律另有规定。

9. **进入权**：PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理在向租户发出合理的提前通知后，应获准在合理时间内进入租赁物业，以进行例行检查和维护、进行改善或维修，或出于重新出租的目的展示租赁物业或向潜在抵押权人展示。指明 PACT 合作伙伴或 PACT 物业经理进入物业目的的书面声明，若在进入前至少两（2）天送达租赁物业，应被视为合理的提前通知。如果在此类通知发出后，租户不允许进入租赁物业，则 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理可在此后任何时间进入租赁物业，无需另行通知。当有合理理由认为存在紧急情况时，PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理可以随时进入租赁物业，而无需事先通知租户。若在 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理进行合理次数的尝试（至少两次尝试）并给予合理的事先通知后，租户仍未能提供进入租赁物业的便利，即构成对本租约实质性义务的违反。

10. **替代住宿**：如果租赁物业受到损坏，危及居住者的生命、健康或安全，PACT 合作伙伴应在无法在合理时间内进行必要维修的情况下提供标准的替代住宿（如有）。

11. 火灾和事故损害： 如果发生火灾或其他事故，导致租赁物业部分或完全不适合入住，租户应立即通知 PACT 合作伙伴。PACT 合作伙伴应尽快维修租赁物业，但因保险理赔协调或任何非 PACT 合作伙伴可控的原因造成的延迟除外。**租户违约：** 如果租户不遵守本租约的任何义务、造成滋扰、从事有害于其他租户安全的行为、故意损坏财产或干扰其他租户，PACT 合作伙伴可以根据本租约第 13 条规定的终止和申诉程序终止租赁和租约。任何租金要求必须以书面形式提出。**终止通知和申诉流程；正当理由：终止通知。** 以下条款摘自 HUD 的 RAD 通知（经 H-2025-01/PIH-2025-3 号通知修订，修订版本 4-C，可能会不时更新），现全文重述于此，以便将相同的保护措施适用于所有 PACT 住户：HUD 正在纳入额外的终止通知要求，以遵守 1937 年《美国住房法》（可能经修订，下称“法案”）第 6 条的规定，适用于转换为接受 RAD 援助的公共住房项目以及位于住宅区的非 RAD PBV 单位。除了美国联邦法规（Code of Federal Regulations, CFR）中第 24 篇第 983.257 条关于 PACT 合作伙伴终止租赁和驱逐的规定外，RAD 和非 RAD 转换为 PBV 的终止程序将要求向租户发出适当的终止租赁书面通知，该通知应：

i. 具有合理的期限，但不超过 30 天：

(A) 如果其他租户、PACT 合作伙伴的员工或居住在租赁物业附近的人员的健康或安全受到威胁；或

(B) 如果发生任何毒品相关活动或暴力犯罪活动或任何重罪定罪；

ii. 在未支付租金的情况下，至少 30 天；以及

iii. 在其他任何情况下，至少 30 天，但如果州或当地法律规定了更短的期限，则应适用更短的期限。

b. **申诉流程。** 以下条款摘自 RAD 通知，两者均可能进行修订，其中 HUD 纳入了额外的程序性权利，以符合 2012 年综合和进一步持续拨款法（公共法案（Public Law）112-55）第 6 条的要求。

对于与补贴援助和终止此类援助相关的问题，PBV 计划规则要求作为合同管理人的公共住房机构提供非正式听证会的机会，如 CFR 第 24 篇第 982.555 条所述。RAD 将具体说明 CFR 第 24 篇第 982.555(b) 条部分内容的替代要求，该条款概述了无需进行非正式听证会的情况，并规定：

i. 除了 CFR 第 24 篇第 982.555(a)(1)(i)-(v) 条规定需提供非正式听证会机会的情形外，对于租户就 PACT 合作伙伴根据租约采取的行动或合同管理人根据 RAD 或非 RAD PBV 要求采取的行动所产生的任何争议，只要该行动对租户的权利、义务、福利或状况产生不利影响，均必须向租户提供非正式听证会的机会。

- 对于根据 CFR 第 24 篇第 982.555(a)(1)(i)-(v) 条（涉及第 8 章的补贴援助）所要求的任何听证会，NYCHA 作为合同管理人，将按照该计划的当

前标准举行听证会。必须根据 CFR 第 24 篇第 982.555(e)(4)(i) 条选择听证官。

- 对于租户就 PACT 合作伙伴的行动对其在租约下的权利、义务、福利或状况产生不利影响而提出异议的任何额外听证会，将由 PACT 合作伙伴负责举行。

ii. 对于不涉及 PACT 合作伙伴、PACT 物业经理或 NYCHA 的集体申诉或住户之间的争议，无权举行非正式听证会。

iii. PACT 合作伙伴向租户发出通知，告知租户能够根据 CFR 第 24 篇第 982.555(c)(1) 条的规定申请举行非正式听证会，以解决 CFR 第 24 篇第 982.555(a)(1)(i)-(v) 条范围以外的情况。

iv. PACT 合作伙伴必须在驱逐租户前提供举行非正式听证会的机会。

c. 正当理由。以下条款摘自 HUD 在第 8 章 PBV 租赁附录中的“正当理由终止租约”条款，现全文重述于此，以便将相同的保护措施适用于所有 PACT 住户：

除非有正当理由，否则 PACT 合作伙伴不得终止本租约或拒绝续租：

i. 终止或不续租的正当理由包括：

(A) 严重或屡次违反租约；

(B) 违反联邦、州或地方法律，这些法律规定租户在租赁物业和住宅区入住或使用方面负有义务；

(C) 犯罪活动或酗酒（如下文第 ii 项所述）；或

(D) 其他正当理由（如下文第 iii 项所述）。

ii. 犯罪活动或酗酒：

(A) 如果租户、任何家庭成员、访客或租户控制下的其他人有以下任何类型的犯罪活动，PACT 合作伙伴可以在租赁期内终止租赁：

(1) 任何威胁其他居民（包括居住在该物业内的物业管理人）的健康、安全或和平享受住宅区环境的权利的犯罪活动；

(2) 任何威胁住宅区附近居民的健康、安全或和平享受住宅环境的权利的犯罪活动；

(3) 住宅区内或附近的任何暴力犯罪活动；或

(4) 住宅区内或附近的任何与毒品有关的犯罪活动。

(B) 如果任何家庭成员有以下情况，PACT 合作伙伴可以在租赁期内终止租赁：

(1) 为逃避起诉、拘留或定罪后的监禁而逃亡，且所涉罪行或企图实施的犯罪根据逃亡地法律构成重罪，或在新泽西州属于高级轻罪；或

(2) 违反联邦或州法律规定的缓刑或假释条件。

(C) 如果 PACT 合作伙伴确定某位住户成员实施了犯罪活动，则 PACT 合作伙伴可根据本条终止该住户成员的租约，无论该住户成员是否因此类活动而被逮捕或定罪。

(D) 如果任何住户成员酗酒，威胁到其他居民的健康、安全或和平享受住宅区环境的权利，PACT 合作伙伴可以在租赁期内终止租赁。

iii. 终止租赁的其他正当理由。

(A) 在初始租赁期内，终止租赁的其他正当理由必须是住户所从事的行为或未履行的义务。在初始租赁期内或任何续约期间，其他正当理由包括：

(1) 打扰邻居，

(2) 毁坏财产，或

(3) 对租赁物业或住宅区造成损坏的生活或家政习惯。

(B) 在初始租赁期后，此类正当理由包括租户未能接受 PACT 合作伙伴的新租约或修订内容。

14. 法律费用：如果 PACT 合作伙伴或租户在执行本租约或法律规定的任何 PACT 合作伙伴或租户权利时产生法律费用和/或法庭费用，则任何一方均无权要求偿还此类法律费用和/或法庭费用。

15. 重新进入：如果租户因法律诉讼而被驱逐，PACT 合作伙伴可以进入该租赁物业而无需承担重新进入的责任，并且可以重新出租该租赁物业。

16. 窗户清洁：除非 PACT 合作伙伴提供此类服务，否则租户不得允许任何人从外部清洁窗户。

17. 公共区域：租户不得将婴儿车、自行车或其他任何财产放在消防通道、屋顶、人行道、入口、车道、电梯、楼梯、大厅或其他任何公共区域处。公共通道应仅用于进出租赁物业和住宅楼。仅可使用 PACT 合作伙伴指定的电梯和通道进行货物运送。

18. 垃圾和废弃物：垃圾和可回收物品必须以 PACT 合作伙伴指定的方式带到地下室或 PACT 合作伙伴指定的其他区域。不得在住宅楼的任何窗户或阳台上悬挂或抖动地毯、毯子或其他物品。租户不得将任何污垢、垃圾或其他物品扫出、扔出窗外或扫进、扔进任何大厅、电梯、电梯井或其他任何公共区域，也不得允许他人这样做。租户不得将任何废弃物放置在租赁物业外或住宅楼外，除非放置在安全容器中且仅放置在 PACT 合作伙伴指定的地点。

19. 宠物：

a. 租户可登记饲养一只体重低于二十五（25）磅的狗或猫（可为纯种或混种），但明确禁止饲养杜宾犬、斗牛犬和罗威纳犬；可饲养合理数量的其他宠物，如小型笼养鸟类（长尾鹦鹉、金丝雀）、鱼类和小型笼养动物（仓鼠、沙鼠、豚鼠）。PACT 合作伙伴可以根据《房屋规则》收取宠物费，前提是这些费用不超过 NYCHA 向其居民收取的任何宠物费。所有宠物都必须按照《纽约市卫生法规》（NYC Health Code）和《房屋规则》进行饲养。PACT 合作伙伴并未放弃拒绝或反对租户或任何其他租户饲养任何其他宠物的权利。

b. 如果租户在住宅区转换之日已向 NYCHA 合法登记饲养一只狗或猫，或合理数量的其他宠物（例如小型笼养鸟类 [如长尾鹦鹉、金丝雀]、鱼类和小型笼养动物 [如仓鼠、沙鼠、豚鼠]），则租户应获准在租赁物业内继续饲养该等狗、猫或其他动物。

c. 辅助动物：在携带辅助动物进入租赁物业之前，必须先在 PACT 物业经理处登记，并且可能需提供证明需要辅助动物的文件。

d. 在任何情况下，除非抱持宠物或使用牵引绳，否则任何狗、猫或其他动物均不得进入电梯或住宅楼的任何公共区域。若未遵守本条规定，将成为终止租赁和租约的理由。

20. 烟雾和一氧化碳警报器：租户确认，其租用的租赁物业已按照法律要求设有烟雾和一氧化碳警报器（一个或多个），且警报器处于正常运作状态。

21. 窗户防护装置：租户特此同意，如有任何 10 岁或以下的儿童入住租赁物业，将通知 PACT 合作伙伴。未经 PACT 合作伙伴书面许可，租户不得在任何窗户上安装任何门闩或防护装置，也不得拆除 PACT 合作伙伴安装的任何窗户防护装置。租户因不允许 PACT 合作伙伴安装窗户防护装置，或因违法在任何窗户上安装任何门闩或防护装置，而导致 PACT 合作伙伴面临任何违规罚则，租户应向其承担责任。

- 22. 漆面脱落：**租户特此同意，如果租赁物业内任何油漆出现剥落、开裂、剥片、起泡或任何形式的脱落，须通知 PACT 合作伙伴，以便 PACT 合作伙伴修复此类情况；并同意在六岁以下儿童入住租赁物业时通知 PACT 合作伙伴。
- 23. 设施：**住宅楼内的储藏室、屋顶通道、洗衣设施或电视主天线可由 PACT 合作伙伴视情况决定是否提供。PACT 合作伙伴可以随时中断任何或所有设施，并且对这些设施的使用或中断造成的任何损坏、伤害或损失概不负责。
- 24. 改建/地毯/安装：**租户不得将任何地毯、瓷砖或油毡粘贴或钉在地板上。租户不得在墙壁或天花板上粘贴墙纸或其他墙面覆盖物。当租户搬出租赁物业时，应保持房屋颜色与租赁时相同。未经 PACT 合作伙伴书面同意，租户不得在公寓内安装水床、洗衣机、烘干机、洗碗机、空调、冰箱、水槽、垃圾处理器、厨房橱柜、炉灶、其他机械设备或外部天线，或进行其他任何更改、改建或改良。
- 25. 租金押金：**如果 PACT 合作伙伴对租户提起法律诉讼，租户可能需要将租金存入法院。如果未能存入此类租金，可能导致最终判决对租户不利。
- 26. 露台和阳台：**租赁物业可能设有露台或阳台。本租约的条款适用于露台或阳台，露台或阳台被视为租赁物业的一部分。PACT 合作伙伴可以为露台和阳台制定特殊规定。PACT 合作伙伴将通知租户此类规定。租户未能遵守这些规定将构成对本租约实质性义务的违反。租户必须保持露台或阳台处于良好的维修状态，干净整洁，没有积雪、积冰、树叶和垃圾。请勿在露台或阳台烹饪。租户不得在露台或阳台种植植物、安装围栏或进行任何增建，也不得将此类空间用于储存用途。如果租户这样做，PACT 合作伙伴有权将上述物件移除并存放起来，费用由租户承担。
- 27. 浴室和管道设备：**浴室、厕所、洗衣间和管道设备应仅用于其设计或建造的目的；不得用于放置清扫用品、垃圾袋、酸类或其他物质，也不得阻挡任何浴室通风扇。
- 28. 洗衣：**租户应按照 PACT 合作伙伴指定的方式和使用 PACT 合作伙伴提供的洗衣机（如有）。租户不得在屋顶或其他任何公共区域、露台或阳台（如有）晾晒衣服。租户自行承担使用洗衣机的风险（如有）。
- 29. 不当行为：**租户应遵守和遵从纽约市就租户所订立的所有规章制度，以及适用的法律、规则或法规。租户应遵守和遵从 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理不时就租赁物业或住宅区中任何公共或社区空间或其他场所（包括但不限于楼梯、大厅、洗衣房、社区活动室、储藏室、步道、车道、游乐场和停车区）的使用和管理所规定的所有规章制度。租户应以不干扰住宅楼其他住户的权利、舒适或便利的方式行事，并促使租赁物业内的其他人士也这样行事。租户应避免并促使租赁物业内的其他人避免乱扔垃圾，并避免破坏、毁坏、损坏或拆除租赁物业或住宅区的任何部分。租户应采取一切合理的预防措施来防范火灾。如果房东有要求，租户应从租赁物业中搬走任何被禁用的电器或其他器具或设备。租户只能以合理的方式使用所有电气、管道、卫生、供暖、通风、空调和其他设施和配件，包括电梯。租户应将租赁物业和其他分配给租户专用的区域保持在干净、卫生和安全的状态。

30. 禁止安装突出物：租户不得在住宅楼的屋顶或外墙、任何阳台、露台、窗户或公共区域安装或安排他人安装任何物件。除非根据法律并取得 PACT 合作伙伴的书面许可，否则不得安装卫星天线。

31. 搬迁：如果住宅区有电梯，租户只能在指定日期和指定时段使用电梯搬运家具和物品。PACT 合作伙伴对租户因电梯无法使用而延误搬迁所产生的任何费用、开支或损害概不负责。租户应就搬迁期间对住宅楼或租赁物业造成的任何损害承担责任。

32. 租期结束：在租期结束时，租户和租赁物业的所有住户应搬离租赁物业，并应保持租赁物业干净整洁，合理损耗除外。在租户搬离后，租户应将其所有个人财物从租赁物业中搬出。如果任何财物在租期届满时仍留在租赁物业中，则 PACT 合作伙伴会将其视为废弃财物，并可将其丢弃或出售。租户同意支付 PACT 合作伙伴因处置上述财物而产生的任何费用。

33. 管辖权：租户同意纽约市和纽约州房屋法院以及所有其他法院拥有司法管辖权。租户明确表示，如果获得对租户的判决，PACT 合作伙伴可以对租户的任何财产或资产执行判决，无论其位于何处。

34. 军人身份：

☐ 租户声明其在美国军队服役或为美国军人家属。

☐ 租户声明其**不在**美国军队服役，**也并非**美国军人家属。租户应在入伍后十天内通知 PACT 合作伙伴。

上述回复仅供参考，旨在保护现役或可能服役的租户。

35. 当事方约束力：本租赁协议对 PACT 合作伙伴和租户以及所有主张或有权继承 PACT 合作伙伴或租户合法权益的所有人士具有约束力。

36. 表格：租户同意填写 PACT 合作伙伴可能不时要求的任何和所有表格，这些表格对于本住宅区的运营、相关补贴或财务是必要的，或者是 PACT 合作伙伴的贷款机构、NYCHA 或法律所规定的。

37. 从属：租户的权利，包括根据本租约条款授予的所有权利，均应服从并从属于目前存在的住宅楼或住宅楼下土地或今后可能存在的住宅楼的任何抵押条款。上述条款应包括但不限于对该土地或住宅楼的任何现有抵押的任何修改、合并或延期协议。

38. 单数/复数和连带/个别：只要上下文有需要，单数的使用应被视为包括复数，反之亦然。如果超过一人签署本租约，其义务应为连带及个别责任。

39. 征收/征用：如果住宅楼或住宅楼的任何部分被公共主管机构或政府机构征收或征用，则本租约将在该征收之日终止。在这种情况下，租户不得因该等征收而要求 PACT

合作伙伴提供损害赔偿，并且租户须在 PACT 合作伙伴向租户发出此类政府征收的书面通知后 30 天内，将租赁物业退还给 PACT 合作伙伴。

40. 施工/便利性：邻近建筑物可能进行施工、翻新或拆除工作。如果邻近物业进行的活动引发干扰，导致视野、光线、气流或通风受阻，影响安静使用权协议或违反适居性保证（无论该等干扰为暂时性还是永久性），PACT 合作伙伴对租户不承担任何责任，租户也不得要求 PACT 合作伙伴承担责任。

41. 不构成豁免：PACT 合作伙伴在任何时候未能坚持严格履行本租约中的任何条款，不应视为放弃 PACT 合作伙伴的权利。除非 PACT 合作伙伴以书面形式提出，否则 PACT 合作伙伴不放弃本租约的任何条款。PACT 合作伙伴在知晓违反本租约任何条件或条款的情况下接受租金，不构成对违约行为的豁免。

42. 自动续约：本租约自生效之日起开始，为期十二（12）个月，并自动续约后续租期（“租期”），但须遵守第 13 条第 c 项的“正当理由”终止规定。

43. 通知：所有通知，包括有关本租约的账单和/或其他声明，必须采用书面形式。面向租户的通知应通过普通邮件发送给租赁物业的租户，但任何指称未遵守本租约任何条款的通知应通过挂号邮件发送。面向 PACT 合作伙伴的通知应通过常规邮件发送到本租约上的地址，或 PACT 合作伙伴以书面形式通知租户的其他地址。在邮寄日期后五（5）个日历日，通知将被视为已收到。

44. 此租赁物业不受《租金稳定法》的约束：应明确理解，作为本租约标的之租赁物业不受《租金稳定法》（Rent Stabilization Law）的约束。

45. 《防止妇女遭受暴力法案》（“VAWA”）：

a. 实际或威胁发生的家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪事件，不得被视为暴力行为的受害者或受威胁受害者严重或反复违反租约，亦不得作为终止此类暴力行为受害者的援助、租赁或居住权的正当理由。

b. 如果租户或租户的直系家庭成员是家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪事件的受害者或受威胁受害者，则租户的家庭成员或任何访客或租户控制的其他人从事的与虐待直接相关的犯罪活动不得作为终止援助、租赁或居住权的理由。

c. 尽管对入住、居住或终止居住或援助存有限制，或任何联邦、州或当地法律有相反规定，但 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理可以将租约“分割”，或以其他方式将某家庭成员从租约中排除，无论该家庭成员是否为租约签署人，以此驱逐对家庭成员或其他人实施肢体暴力犯罪行为的租户或合法住户、让其搬离、终止其居住权或终止对其的援助。在采取这一行动时，不得驱逐身为租户或合法住户的暴力受害者、让其搬离、终止援助或以其他方式对其进行惩罚。此类驱逐、让其搬离、终止居住权或终止援助应根据联邦、州和当地法律规定的程序进行，以终止 PACT 计划下的租赁或援助。

d. 本节中的任何内容均不得解释为限制 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理在接到通知后，履行有关财产访问或控制权的法院命令的权力，包括为保护受害者而发布的民事保护令，以及在家庭破裂的情况下，为解决家庭成员之间的财产分配或占有而发布的民事保护令。

e. 本节中的任何内容均不限制 PACT 合作伙伴或 PACT 物业经理因任何非基于对租户或租户家庭成员的暴力行为而违反租约的情况下，驱逐租户或终止对其援助的任何其他可用权力，前提是 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理在确定是否驱逐或终止时，不得对现为或曾为家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪事件受害者之人采取比其他租户更苛刻的标准。

f. 如果 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理能够证明，若租户不被驱逐或终止援助，将对其他租户、PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理的员工或为租赁物业提供服务的人员造成实际和紧迫的威胁，则本节中的任何内容均不得解释为限制 PACT 合作伙伴和/或 PACT 物业经理终止任何租户的租约或终止对任何租户的援助的权力。

g. 本节中的任何内容均不得解释为取代任何联邦、州或当地法律中为家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪事件的受害者提供比本节更大保护的任何条款。

46. 虚假信息；未能证明：除了 NYCHA 的其他任何既有权利外，如果租户就任何申请、证明或临时调整请求提交了虚假信息，或未报告家庭收入、组成或在计算租户应负担租金部分时考量的其他因素的临时变动，并因此导致支付的租户应负担租金部分少于 HUD 或 NYCHA 租金公式所要求的金额，租户同意向 NYCHA 偿还其应支付的租金部分与实际缴纳的租金部分之间的差额。如果租金少收完全是因 NYCHA 未能遵守 HUD 计算合同租金或每月住房补助金的程序导致，租户无需向 NYCHA 偿还该差额。

47. 完整协议：PACT 合作伙伴和租户已阅读本租约，并同意本租约和第 48 条所述的附加条款包含双方对租赁物业租赁的完整共识。租约只能以书面形式更改。对租约的书面变更必须由 PACT 合作伙伴和租户双方签署。

48. 附加条款：以下附加条款随附于本租约，并构成其中的一部分：

- a. PACT 住宅租赁附加条款；
- b. PACT 住宅租赁附加条款（基于租户的第 8 章计划参与者）（如适用，请勾选此处__）；
- c. 免税债券融资附加条款（如适用，请勾选此处__）；
- d. 租赁附录 - 第 8 章基于项目的补助券计划 HUD-52530-c（如适用，请勾选此处__）；
- e. 租赁附录 - 第 8 章基于租户的补助券计划 HUD-52641-a（如适用，请勾选此处__）；

- f. 州政府正当理由驱逐附加条款；
- g. 电器协议（如适用，请勾选此处___）
- h. 窗户防护装置通知；
- i. 含铅油漆住宅区披露摘要
- j. 家中含铅油漆危害（西班牙语和英语）
- k. 预防含铅油漆对儿童危害的租赁/开始入住通知；
- l. 室内过敏原危害表；以及
- m. 其他：

如果附加条款的任何规定与租约中的其他任何规定冲突，则以附加条款的规定为准。租约中与附加条款规定不冲突的其他任何条款仍然完全有效。

49. 可分割性：如果本租约的任何规定违反任何法律要求，则该规定应被视为无效，适用的法律规定应被视为替代规定，并且本租约的所有其他规定应保持完全有效。

50. 喷淋系统：除非下文另有说明，否则租赁物业没有维护妥当和可运作的喷淋系统：

租赁物业拥有维护妥当和可运作的喷淋系统。最后一次维护和检查日期为：
____/____/____。

51. 禁烟政策：PACT 合作伙伴已采取无烟政策，禁止在禁烟区内抽吸烟草和大麻。吸烟是指吸入、呼出、燃烧或携带任何点燃或加热的雪茄、香烟、小雪茄、烟斗、水烟斗（水烟袋）或任何类似形式的点燃物或含有烟草或大麻的装置。禁烟区包括但不限于租赁物业和住宅区的所有内部区域，或距离住宅区楼宇地线少于 25 英尺的物业边界范围内。租户、任何家庭成员、访客或租户控制下的其他人必须遵守无烟政策。PACT 合作伙伴采用本租约第 51 条的要求，并不代表 PACT 合作伙伴成为租户或其他任何居民健康或禁烟区内无烟环境的保证者。PACT 合作伙伴明确表示不承担任何暗示或明示的保证，即租赁物业将具有更高或更好的空气质量，或将无二手烟。PACT 合作伙伴将采取合理措施，利用与 NYCHA 无烟政策一致的分级执行政策来执行本第 51 条的要求。

52. 与水灾相关的披露：

- a. 租赁物业或租赁物业所在的住宅楼：
 - i. [是/不是] 全部或部分位于联邦紧急事务管理局（Federal Emergency Management Agency, FEMA）指定的洪泛区；

ii. 根据 FEMA 针对该区域的现行洪水保险费率，[是/不是] 全部或部分位于特殊洪水灾害区（Special Flood Hazard Area, SFHA；100 年洪泛区）；

iii. 根据 FEMA 针对该区域的现行洪水保险费率，[是/不是] 全部或部分位于中等风险洪水灾害区（500 年洪泛区）；

iv. 由于自然洪水事件（如暴雨、沿海风暴潮、潮汐淹没或河流溢流），[有/没有] 经历过洪水破坏。

v. 先前的洪水损害的性质如下：_____。

b. 洪水保险通过联邦紧急事务管理局（FEMA）的国家洪水保险计划（National Flood Insurance Program, NFIP）向租户提供，以便在发生洪水时为您的个人财产和物品提供保障。标准租户保险单通常不承保洪灾损失。我们鼓励租户检查自己的保单，以确定是否在承保范围之内。

53. 电子签名：

a. 在适用法律允许的最大范围内，任何电子签名均应具有与手写签名相同的法律效力和可执行性，适用法律包括《联邦全球和国家商业电子签名法》

（Federal Electronic Signatures in Global and National Commerce Act）、《纽约州电子签名和记录法》（New York State Electronic Signatures and Records Act）或基于《统一电子交易法》（Uniform Electronic Transactions Act）的任何类似州法律，双方特此放弃任何相冲突的反对意见。

b. PACT 合作伙伴、PACT 物业经理和租户各自确认并同意，本租约可通过电子签名签署，就所有目的而言，该电子签名应被视为原始签名，并应具有与原始签名相同的效力。“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）。

54. 标题：条款标题仅供迅速查阅本租约条款之用。如果内文与标题发生冲突，则以内文为准。

如果本租约的任何部分被确定为无效，则本租约的其余条款将继续有效，并具有完全效力。

PACT 合作伙伴/
PACT 物业经理（代表 PACT 合作伙伴）

租户

日期

日期

租户

日期

租约和附加条款译本

所居公房管理处备有文件译本可供索取。¹ PACT 合作伙伴提供的翻译仅供您参考。请签署英语版本的租约和附加条款。

¹根据住宅区的需求，可提供西班牙语、俄语、简体中文、繁体中文和其他任何必要语言的翻译版本。