

# 波士頓房屋管理局 公共房屋租約

## 1. 立約各方及出租房屋之說明

波士頓房屋管理局（簡稱波房局）向（承租人/住客）\_\_\_\_\_，  
\_\_\_\_\_出租公寓/房屋，公寓/房屋位於麻薩諸塞州波士頓市，門牌號碼#\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
（地址）  
\_\_\_\_\_，出租從\_\_\_\_\_開始。  
（城市分區）

## 2. 租金及交租日期

住客同意自 201\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起，在每個月第五日或之前預付每月\_\_\_\_\_元的租金。在租賃期開始或結束時，凡在該月份居住日數不足一個月者，其租金將按比例計算。且在波房局的方針更改之前，上述租金將維持有效。波房局同意，不論住客是否欠繳任何其他費用，該局仍會接納其租金付款，並就任何前述收費另行尋找法律上的催繳辦法。波房局同意，若住客事先以書面提出要求並有正當理由，該局可每月分兩次收取住客的租金。住客同意，波房局接納付款並不代表該局放棄任何權利要求。

波房局將全額支付下列各項公用設施收費：

_____ 燃油費 _____	_____ 煤氣費 _____
_____ 水費 _____	_____ 電費 _____

住客將全額支付下列各項公用設施收費：

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

住客在適用的波房局方針容許的範圍內，使用乾衣機，冰箱等自備的主要電器時，將要繳付額外的月費。以下是住客使用自備電器的月費；添加其他主要電器時，月費也會相對提高。

電器 _____	費用 _____
_____	_____

## 3. 租賃期；年度及中期的再評估

對於州政府助房屋的住客而言，本租約的租賃期自上面所寫的第一個日期開始，並持續到按照本租約第 9 部分所規定的終止租約為止。

波士頓房屋管理局租約 2015 年 1 月 15 日修訂版本

Note: This document is a translated version and is for reference only. | 本文件是翻譯版本，僅供參考。

Public Housing Lease effective May 1 2015 (Communications, 5/16/2017)  
Chinese translation updated by BHA CCECR-Language Access Team (9/6/2017)

Chinese

對於聯邦資助房屋的住客而言，本租約的租賃期自上面所寫的第一個日期開始，並為期一年。每年租約都會自動續約一年，但住客及其家庭成員必須遵守波房局的社區服務政策（Community Service Policy）及 42.U.S.C 1437j(c)。若是住客或其家中未受豁免的成年家庭成員，未能在波房局社區服務政策及 42.U.S.C 1437j(c) 所指定的時間內，及以指定的方式糾正其違反上述規定之行為，波房局將不續約，並且會按照下列第 9.E.段的規定勒令其全家遷出。當波房局之社區服務政策被採納，並由該局向住客發出三十日通告說明政策已被接納及條款正在生效時，在本租約內與上述政策有關並於本租約簽訂時尚未生效的所有條款都會開始生效，並對立約各方有約束力。

根據波房局的政策，該局將每年至少重新評估及調整一次住客的每月租金，公寓規模的合適程度及住客是否仍有資格使用公共房屋；如果住客每月支付零（\$0）租金，波房局將每隔 90 天進行一次重新評估。

為了釐定或調整租金，及/或指定或轉換大小恰當的公寓，住客同意在接到波房局的要求後，三十日內提交已填妥及簽名並且內容真確的報告書，及/或關於住客之家庭收入，就業狀況及家庭結構等事實的其他資料。住客也進一步同意按照州及/或聯邦法例，簽署授權向第三者透露上述資料的文件。

住客同意向波房局支付其應繳但因下列原因並未繳付的任何租金：住客在其公寓申請表，證明文件或再評估時提交的任何文件中，錯誤陳述任何提交給波房局的書面資料，或住客在再評估時並沒有準時提交波房局所要求的文件。

雖然租金一般只在年度評估時釐定，但根據波房局的方針，可按照住客的家庭收入或家庭結構上的變化而釐定得更頻繁。如果住客的家庭結構有任何變化，或住客每月的家庭總收入與最近一次年度租金評估或中期再評估時彙報的金額相比增加了 200 美元或以上，住客必須把變化彙報給波房局。住客必須在此類增幅或變化發生後下一個月的七號前向波房局彙報。波房局收到彙報後，將根據波房局的方針，評估住客的租金和家庭情況。每次加租將于波房局向住客發出調整租金通知書（Notice of Rent Change）後的第二個月起生效。要是住客沒有報告家庭結構的變化或任何會引起租金調整的收入增幅，租金將會在這項改變後的第二個月追溯性地提高。

當家庭收入降低時，若住客提出要求，而該減租情況又符合波房局方針的話，將可獲減租。要是在某月的第十五日或之前報告狀況變化，減租將於同一個月生效。要是在該月份的第十五日之後報告狀況變化，則減租將於下一個月的第一日生效。波房局可延遲處理減租，直到住客能夠提供足夠證據，證明狀況變化可當作減租的充分理由為止。在住客提供證據之後，減租的生效日期具可追溯性。

對於聯邦屋村的住客來說，要是其家庭收入全部或部分來自州政府機構的福利或公共援助計劃，而與該計劃有關的聯邦、州或本地法例規定，其家庭成員中之一名，必須參加經濟自給自足計劃，或符合工作活動要求作為領取援助資金的條件，而其家庭收入因未能符合上述計劃或規定的條件而降低，按照波房局方針及 42USCS §1437j(d)，在上述收入降低期間（若是收入的降低是福利被扣減所致）該住客將不會得到減租。若因詐騙上述計劃或規定而導致家庭收入降低，按照波房局方針及 42USCS §1437j(d)，在上述收入降低期間（要是收入的減少是福利被扣減所致），該住客將不會得到減租。波房局將不會對詐騙上述計劃或規定或不符合其要求的行為作出任何決定，直到波房局收到有關公共機構的書面通知，或得悉因上述不符合要求或詐騙的行為而被扣減的家庭福利為止。波房局按照該局方針及 42USCS §1437j(d) 所作的任何不減租決定，將受到該局的申訴程序及方針（Grievance Procedures and Policy）所管轄。對於聯邦屋村的住客來說，要是其福利或公共援助因有關援助計劃的任何聯邦、州或本地法列而被扣減，而該住客已符合接受援助的條件，但無法按照 42USCS §1437j(f) 規定找到工作，波房局將考慮上述福利或公共援助的扣減所導致的任何收入將低而作出決定。要是該家庭領取上述福利的終生期限已滿，使其所得福利減少，這種情況將不會被視為本第 3 段所述的不符合要求行為。

在租金有任何更改之前，住客會收到載有下列資料的書面調整租金通知書：

- A. 新的租金及生效日期；
- B. 住客的家庭收入，家庭結構及波房局在評估新租金時考慮的其他事實；
- C. 住客按照申訴程序得到及時聆訊的權利及方法。

波士頓房屋管理局租約 2015 年 1 月 15 日修訂版本

Note: This document is a translated version and is for reference only. | 本文件是翻譯版本，僅供參考。

## 4. 佔用公寓

住客同意不轉讓本租約，也不分租本公寓或將其所有權轉讓給他人，不讓人寄宿或寄住，並且除了住客及列於租約或其後的書面租約附錄（Lease Addendum）內的人物之外，不會亦不容許他人將於本公寓作為私人住宅以外的用途之使用。經波房局的事前書面同意後，住客家中的成員除了可將本公寓作為住宅之主要用途外，還可以從事附帶的合法圖利活動，只要能提供適當的一般責任保險，上述活動符合任何適用的分區用途要求，和聯邦、州及本地的牌照規定，而且不會對鄰居造成實質或可能的滋擾或不便，使波房局支公共設施費越大幅增加，或造成波房局之額外支出即可。波房局不可無理地拒絕允許上述活動。除了臨時訪客之外，住客不應容許他人居於本公寓內，而上述臨時訪客也不得在十二個月內居住超過四十五晚（若該訪客定期於日間睡眠的話，則為四十五日），除非波房局基於正當理由，在四十五晚或授權之更長期限未滿之前，以書面允許延長期限，或訪客一開始就被波房局方針視為住客家庭的一部分，或住客申請將訪客加入其家庭內，而上述申請正等候許可。根據波房局方針，並經波房局事前書面許可（波房局不得無理拒絕給予許可），住客可為寄養兒童提供照顧，或容許居於住客家中照顧某家庭成員的照顧者（以波房局方針的定義為準），居住於本公寓內。

每位家庭成員在十二個月內至少必須在單位內居住九個月，除非波房局認為此人離開單位超過三個月乃基於正當理由。「正當理由」包括但不限於入院、在另一個地點就業或暫時由寄養家庭照顧。家庭成員如果因為就讀某學術機構或從軍而離家，在確認此人確實在校就讀或從軍後，可豁免其遵守這項條款的規定。

要是住客搬出本公寓，以家庭成員身份列於租約上的其中一位餘下的家庭成員，可根據波房局的剩餘租客政策（Residual Tenancy Policy）、州政府條例及/或當時有效的任何繼承人計劃、方針或條例，申請成為住客。

## 5. 轉換公寓

住客可遵照波房局方針的規定及程序轉換公寓。

當波房局方針有此規定時，根據該局方針，波房局有權按照本租約第 7H 部分轉換住客的公寓。基於住客的家庭結構，經波房局以適當方式通知有合適公寓時，住客可獲轉調至另一間大小恰當的公寓。若住客或其家中任何家庭成員並非合資格的傷殘人士，而波房局需要住客目前的公寓以便為另一位家中有合資格傷殘人士的住客提供合理安排，該局也有權將住客轉調到至大小恰當的公寓。

根據波房局方針，若該局認為必須轉換居所以保障住客的健康或安全，或認為必須關閉住客所屬的建築物或公寓、該局有權將住客轉調至另一公寓。

## 6. 危害生命、健康或安全的缺陷；減免租金

要是本公寓有缺陷並構成危害居民生命、健康或安全的條件：

- A. 住客應立即向波房局報告損壞情況；
- B. 波房局將負責在合理時間內修理本公寓；不過，若上述損害由住客，其家庭成員或客人所造成，波房局將向住客徵收合理的修理費，而住客也必須支付上述維修費。
- C. 若必要的修理無法在合理時間內完成，波房局如有標準的代用住宿，將提供給住客使用；
- D. 如修理無法在合理的時間內完成，波房局將按照損壞及公寓價值損失的嚴重性，減免住客的公寓租金。不過，若住客拒絕接受代用住宿，或者損害是由住客，其家庭成員或訪客所造成的，其租金將不會獲得減免。

## 7. 波房局的義務

無論任何時候，波房局將自費：

波士頓房屋管理局租約 2015 年 1 月 15 日修訂版本

**Note: This document is a translated version and is for reference only. | 本文件是翻譯版本，僅供參考。**

- A. 容許住客安靜及平安地享受出租房屋，並尊重住客的隱私權；
- B. 不干涉住客成立/加入租客組織的憲法權利；
- C. 不會無理地拒絕住客在合理時間內延期繳租，或為過期租金訂立合理的書面還款計劃的要求，只要住客能提供為何無法及時支付租金的正當理由，且在其他方面符合規定，並且以前沒有要求過延期交租或以還款計劃就可以。若住客無法遵守上述延期交租或書面還款計劃的條款，波房局將對住客採取簡易程序行動；
- D. 在住客遷入時，以符合州政府衛生法（State Sanitary Code）第二章及其他本地、州及/或聯邦法例及規則所要求之美觀、安全及衛生情況，將公寓交給住客：
  - (1) 提供符合州政府衛生法的暖氣設備，使之保持良好狀態，並供應暖氣，除非規定住客必須要自備燃料；
  - (2) 提供符合州政府衛生法規定溫度的熱水設備，使之保持良好狀態，並供應足夠的水量及水壓作一般用途，除非規定住客必須要自備燃料住客；
  - (3) 定期及在有需要時為整個屋村提供滅鼠及滅蟲服務；
- E. 為車道提供清理積雪服務，並為一般行人、駕駛及停車範圍提供合理的清理積雪措施；為共用區域及場地提供合理的維修，但不包括住客負責管理的任何前後院在內。
- F. 提供安全、運作正常並適合本公寓大小的冰箱及爐灶；
- G. 在新的住客遷入時安裝新的門鎖或鎖芯。
- H. 以書面通知住客有關波房局對其作出任何建議中之不利行動的特定理由。如果波房局的申訴程序規定波房局要給予住客聆訊機會的話，該局將以書面通知住客有關要求聆訊的權利，及提出聆訊要求的期限。
- I. 在接到通知後三十天內，盡最大努力完成本公寓、共同區域及場地的一切日常、非緊急修理工作；
- J. 在接到通知後二十四小時內，盡最大的努力完成波房局認為對住客一家構成嚴重的健康或安全威脅的緊急缺陷修理工作；
- K. 根據有關的條例、行政命令規章，尊重住客記錄的保密性質。
- L. 盡快處理申請及租金評估；
- M. 若其他住客或其家人，客人的行為危害到住客及其家人、其他波房局住客或波房局僱員的健康或安全時，波房局將對上述住客及其家人進行迫遷程序。
- N. 若各家庭成員對某位家庭成員有家庭暴力禁制令並提出申請，波房局將立即為其更換門鎖，並在適用情況下豁免收費。

## 8. 住客義務

在租約期間，住客同意：

- A. 確保自己及其他家庭成員，以及任何得其同意而在其房屋範圍內或附近活動的人行為良好，不阻礙到任何其他住客或鄰居公寓的寧靜享受，不騷擾、傷害、危害、威脅或無理幹擾任何其他住客、任何波房局僱員、或任何其他在單位或波房局物業內合法活動或住在波房局物業附近的人，不導致損壞，並協助屋村保持美觀、安全及衛生的環境；
- B. 確保自己及其他家庭成員，以及任何得其同意而在其房屋範圍內或附近活動的人行為良好，不違反任何其他住客、客人、波房局僱員或任何其他在波房局物業內合法活動者的公民權益；
- C. 使公寓及指定給住客使用的任何其他區域保持整潔及安全；
- D. 在所有成排房屋、多戶住宅、城市屋及有個別入口的住宅內，立即清除入口小徑及供住客專用的其他範圍內的積雪、冰塊、垃圾及其他障礙物，使私人庭院免於一切危險，並定期修剪草地及植物、澆水及清除雜草；
- E. 當知道公寓及共同區域或場地需要修理或維修時立即通知波房局；
- F. 將來自公寓內的所有垃圾及廢物放在綁好的垃圾袋內；將所有垃圾袋放在由波房局提供，並位於當地管理處指定地點的大型垃圾箱或容器內；及在其他方面遵守由波房局之管理部門在本公寓所屬屋村所規定的任何及一切垃圾廢棄規則；

波士頓房屋管理局租約 2015 年 1 月 15 日修訂版本

**Note: This document is a translated version and is for reference only. | 本文件是翻譯版本，僅供參考。**

- G. 當住客因為更換門鎖，或修理由住客、其家庭成員、客人疏忽或故意損壞的波房局物業時所用的一切材料及/或人工費用而收到有關帳單時，必須準時付款；上述帳單將清楚列明損壞的物件、所作的修理，以及人工、材料費用；上訴費用之到期應繳日，將在上訴費用發生後的第二個月的第一日；波房局將於每個管理處內張貼一份每小時工作收費的清單；
- H. 只按照當時適用的波房局寵物方針（Pet Policy）及根據適用的法例，在本公寓或屋村內飼養寵物；
- I. 租約期滿時，本公寓、電器及由波房局維修的專用地帶應保持良好狀態，就如租約開始或由波房局安裝時一樣，正常磨損、火災導致的損失或其他並非由住客引起的損害不在此限；
- J. 確保家庭成員，任何客人或任何其他受住客管制的成員，不會並避免從事任何犯罪或非法活動，包括：
  - (1) 任何威脅到另一名住客或波房局僱員的健康、安全及公共房屋之寧靜享受，或威脅到住在公共房屋附近者的健康或安全的犯罪、非法或其他活動；
  - (2) 任何發生於波房局物業內外並與暴力或毒品有關的犯罪活動，或任何會被判重罪的活動；
- K. 未經波房局事先書面許可之前，不可本公寓或任何建築物內安裝門鎖及進行改建或加建。而波房局不得無理拒絕給予許可。任何改建或加建，如附加於本公寓建物本身之物件，無法在不對建築物本身造成永久性損害的情況下清除，將會成為波房局的財產，住客為此得不到任何補償。不過，經波房局書面許可（波房局不得無理拒絕給予許可），住客有權拆除改建或加建部分，只要此舉不會造成永久性的損害，而且住客將本公寓完全恢復原狀就可以。
- L. 未經波房局書面許可（波房局不得無理拒絕給予許可），避免安裝任何主要電器，例如空氣調節，洗衣機，乾衣機，冰箱或任何笨重物件（例如水床）；
- M. 避免在波房局物業上的任何地方安裝、放置、儲存、建造、樹立、保管或使用任何高度為十八英吋及直徑七十英吋以上的游泳池、淺水池、兒童游泳池或任何其他類型的水池。住客在不使用上述所有水池時應將水排盡；
- N. 為了屋村及全體居民的利益著想，遵守波房局頒布的所有合理方針；
- O. 承擔及支付任何在以往租住波房局物業時到期未繳的租金及其他費用；
- P. 正確使用及保護水管及其他公共設施，保持單位內所有煙霧偵測器及其他防火設備不受雜物影響，不使上述任何偵測器或其他防火設備不可操作，及立即向有關單位報告；
- Q. 當有必要反映再評估後的租金、家庭規模或結構的變化、或租務條件時，必須簽訂新的租約、補遺或其他文件；
- R. 加入州或聯邦規定及法律容許的薪資、稅收及/或銀行核對系統，並在接到要求時授權及提供薪資、稅收及/或銀行核對的所需資料；
- S. 在收到美國住房和城市發展部（Department of Housing and Urban Development）的任何有關其收入確認程序的收入資料時，必須將資料透露給波房局；
- T. 當波房局提出要求時，在州及聯邦法例容許的範圍內，向波房局提供社會保險號碼或其他身份證明號碼，並促使每位家庭成員將其社會保險號碼或其他身份證明號碼提供給波房局；
- U. 聯邦屋村內未受豁免的成年住客，必須遵守規定，並促使所有未受豁免的成年家庭成員供獻出每月八小時的社區服務（不包括政治活動），並在其他方面遵守波房局社區服務政策的所有適用條款；
- V. 每年證明已收到一份波房局的針對侵犯民權的零容忍政策（Zero Tolerance Policy），並明白及同意其條款，並促使其他家庭成員及獲住客允許在房屋內或附近活動的任何人遵守上述方針。

## 9. 終止租約/不續約

- A. 住客於三十日前提出書面通知後，可隨時終止本租約。
- B. 除了下列其中一個理由之外，波房局不可擅自中止本租約：
  - (1) 不繳付租金；
  - (2) 嚴重損壞本公寓或共用區域，並有再犯的可能性；
  - (3) 無法保持本公寓的一般清潔、衛生及安全標準；
  - (4) 收入及/或資產超過波房局方針所容許的最高限額；
  - (5) 對作為申請入住或繼續居住的部分條件而必須提交的任何事實，作出嚴重的錯誤陳述；
  - (6) 無法及時提供有關收入、扣除額及/或家庭結構的完整文件，或未簽署允許波房局向第三者確認租客所提供的資料之許可書；

波士頓房屋管理局租約 2015 年 1 月 15 日修訂版本

**Note: This document is a translated version and is for reference only. | 本文件是翻譯版本，僅供參考。**

- (7) 在波房局方針規定要轉調至另一公寓時並沒有這樣做；
  - (8) 住客、其家庭成員、客人或受其控制的其他人觸犯：
    - a. 任何威脅到另一名住客或波房局僱員的健康或安全，或威脅到其公共房屋之寧靜享受，或威脅到住在公共房屋附近者的健康或安全的犯罪或其他活動；
    - b. 任何發生於波房局物業內外，並與暴力或毒品有關的犯罪活動；
  - (9) 住客或任何其他家庭成員或經住客同意在房屋內或附近活動者，違反或妨礙另一名住客或其客人、波房局僱員或在波房局物業內合法活動的任何其他人的公民權益；
  - (10) 住客或其家庭成員非法使用或習慣非法使用受管制藥物，或酗酒或習慣酗酒，對另一住客的健康、安全或享受公共房屋之寧靜生活構成幹擾；
  - (11) 在有必要反映事先裁定的租金、家庭規模或結構的變化、租務條件，或法例規定或第 17 段授權的任何其他改變時，拒絕簽訂新的租約、補遺或其他文件；
  - (12) 違反本租約的任何重要條款；
  - (13) 實質地不履行波房局申訴委員會（Grievance Panel）的任何決定；
  - (14) 住客因在某地從事犯罪或企圖犯罪行為，為避免被檢控、拘留或定罪監禁而逃亡，而上述行為在租客逃亡地點的法例上屬於重罪，或在新澤西州屬於上的高等輕罪，或租客違反按照聯邦或州法例所規定的緩刑或假釋條件；
  - (15) 目前居住在聯邦公共房屋內的住客或其任何家庭成員，確定曾在任何聯邦資助的房屋內製造、生產或銷售興奮劑甲基苯丙胺（methamphetamine），且曾因與毒品有關之行為，而遭起訴判決。
  - (16) 放棄公寓；
  - (17) 不遵守波房局當時有效的寵物方針條款。
- C. 波房局將在所有情況下發出終止租約的書面通知。在終止租約之前，將發出具有下列期限的通知：
- (1) 沒有交租者，將在租約終止之四十日前收到通知；
  - (2) 考慮到終止租約理由的嚴重性而定的合理時間（但在其他租客、波房局僱員或住在該地點附近者的健康或安全受到威脅時，或在任何與毒品有關的犯罪活動、暴力犯罪活動或重罪罪名成立的情況下，不得超過三十日）；及
  - (3) 在任何其他情況下為三十日。
- D. 終止租約的書面通知將說明終止租約的特定理由，告知住客之各項權利，包括按自己意願回覆、檢查住客檔案內有關終止租約的文件，及根據波房局申訴程序要求聆訊（若波房局的申訴程序規定該局必須給予住客聆訊機會）。若波房局在 M.G.L. c.139, 19 授權下取消租約及使租約無效，通告上將說明終止租約的特定理由，指出迫遷行動按照 M.G.L. c. 239 將在法庭進行，或按照 M.G.L. c.139, 19 以確認判決的形式開始行動，而美國房屋及城市發展部已判定上述迫遷程序，含有基本正當程序的要素。
- E. 要是居住於聯邦資助的公共房屋內的租客租約到期，但因租客或其任何家庭成員未遵守波房局社區服務方針及 42 U.S.C. 1437j(c) 而沒有續約，波房局將在三十日前向租客發出搬遷通知，並終止租客參與聯邦房屋計劃。上述行動將受到波房局申訴程序及方針的限制。要是申訴委員會維持波房局的原始判決，波房局將按照 M.G.L c.239 的規定取回該房屋。
- F. 家庭暴力受害者的待遇——相關術語的定義，請查閱波房局「防止對婦女施暴法政策（VAWA Policy）」
- (1) 受害者遭受一次或數次家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟踪騷擾，或遭受前述事件的威脅，不會被解釋為嚴重或多次違反租約，也不是終止租賃或居住權利的正當理由；只要此類受害者是該租約的簽署人或與其同住的相關人士；
  - (2) 由住客、共同住客、認可的家庭成員或任何訪客、或住客可控制的其他人士作出與家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟踪騷擾直接相關的犯罪行為，不得作為終止租賃或居住權利的理由，只要住客或與住客同住的相關人士是該等家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟踪騷擾的受害者；
  - (3) 對於作出與家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟踪騷擾直接相關的犯罪行為的住客或其家庭成員，為了驅逐或趕走他們、終止他們的居住權利或補助，而不驅逐、趕走、終止補助、或懲罰遭受此類犯罪行為的住客或與住客同住的相關人士，波房局可酌情拆分租約，或刪除租約上的住客或家庭成員，而無需考慮該住客或家庭成員是否是此租約的簽署人。倘若租約因此被拆分，且被刪除的租戶或合法房客是唯一合資格接受補助的家庭成員，波房局將為其他家庭成員提供建立住房資格的機會；

- (4) 本章節不得解釋為限制波房局在接獲通知而依照法庭命令（包括旨在保護受害者的民事保護令，或解決住客、共同住客或認可的家庭成員因家庭分裂而進行物業分配或管有權相關的民事保護令）進入或接管物業的權限；
- (5) 本章節不限制波房局基於與家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟踪騷擾直接相關的犯罪行為以外的違反租約的因由而終止租約的權限，只要波房局在裁定是否終止租賃或驅逐時，不對遭受家庭暴力、約會暴力、性侵犯或跟踪騷擾的住客或與住客同住的相關人士施加比其他住客或與住客同住的相關人士更苛刻的標準；
- (6) 本章節不得解釋為限制波房局終止住客租賃的權限，只要波房局能夠證明，不終止某住客的租賃可對其他住客、波房局職員、或為物業提供服務的人士構成實質且逼切的威脅。

## 10. 法定通知

- A. 除了第 13 段所規定的通知之外，在下列情況下，任何基於法律規定或本租約規定而發給住客的通知將被視為足夠，而住客也同意此構成正當的通知條件：
  - (1) 以書面發出；及
  - (2)
    - (a) 以優先投遞郵件寄出，並有足額的郵票及寄給住客的適當地址，並有適當的回郵地址；
    - (b) 在公寓門口交給前來應門的任何成年人，並郵寄一份副本；
    - (c) 如果沒有成年人應門，在可能情況下將通知放在門下面或從門隙插入，並郵寄一份副本；或
    - (d) 以適用法列所容許的其他服務方式。
- B. 在下列情況下發給波房局的通知將被視為足夠：
  - (1) 以書面發出；及
  - (2) 親自送往當地管理處或以優先投遞郵件給當地管理處的屋村經理。

## 11. 遷出後留下物品；放棄公寓

- A. 要是住客受到法庭命令迫遷，被住客及其家庭成員留下本公寓內的任何個人物品將被移出本公寓之外、儲存起來，其後按州法列處理。住客將要負責州法列所規定的儲存、包裝、搬運及警衛費用的實際成本；
- B. 要是住客及其所有家庭成員在向波房局發出終止租約通知後，或在波房局向其發出終止租約通知後遷出公寓，而住客及其家庭成員在公寓內留下了任何個人物品，波房局可將上述個人物品當作廢棄物處理，並將之丟棄；
- C. 要是波房局覺得住客及其所有家庭成員在未發出通知的情況下放棄公寓，該局將根據本租約及申訴程序向住客發出通知，以住客顯然已放棄公寓為理由終止租約。如果住客在終止租約的日期之前並沒有對上述通知作出回應，波房局可將留在公寓內的個人物品當作廢棄物處理，並將之丟棄；
- D. 在波房局丟棄住客的個人物品之前，將知會住客及其指定的緊急聯絡人（如有指定聯絡人的話）以優先投遞郵件之方式，貼上適當郵票及寄往上述人士的最後已知之適當地址，要求對方收取上述通知，說明下列事項：
  - (1) 租賃已被終止，且住客在公寓內留下了個人物品；
  - (2) 住客或受其委任者自通知書發送日期起，有十五日之時間取回私人用品，逾時將視為廢棄物處理；及
  - (3) 在上述物品留在屋內的期間，住客必須為本公寓的使用及佔用負責。波房局可與提出正當理由的住客或受其委任者作出合理安排，延長移走個人物品的期限。

## 12. 法律費用

波士頓房屋管理局租約 2015 年 1 月 15 日修訂版本

Note: This document is a translated version and is for reference only. | 本文件是翻譯版本，僅供參考。

當波房局向住客提出任何法律訴訟時，將向住客索取該局可合法收取並實際負擔的一切法律開支、費用及收費，住客在此同意，若波房局在法庭上勝訴，住客將支付上述金額。法律費用、規費及收費將包括一切法庭開支及屬於法庭訴訟的其他開支。

### 13. 檢查

波房局及住客將在下列情況下檢查公寓：

A. 遷入前的檢查：

簽署本租約後及在住客遷入之前，波房局及住客或其指定代表將檢查公寓，波房局將向住客提供一份有關公寓及其設備的書面狀態聲明（Statement of Conditions）。該狀態聲明將由波房局及住客或其指定代表簽署，波房局在住客檔案內將保留一份聲明副本；

B. 每年檢查：

波房局將根據該局方針進行每年一次的住宅單位檢查；住客將保留一份住宅單位檢查的副本，另一份將存放於住客檔案內；

C. 終止租約檢查：

若住客自願遷出，波房局及住客或其指定代表將執行本公寓之檢查，波房局會向住客提供一份書面的狀態聲明，其中列明：

(1) 以往修理的一切未繳付費用及/或一切未繳租金；及

(2) 除了合理的磨損之外，必須支付使公寓恢復簽署遷入前檢查之狀態聲明當日，或其後由波房局配備的良好狀態所需的一切修理費用。

D. 波房局認為為確保本公寓安全，衛生及狀態良好，必須執行之其他檢查。

### 14. 波房局在租賃期間進入出租房屋內

A. 波房局經住客同意或在四十八小時前以書面通知住客後，可在合理時間內進入住客屋內進行日常檢查、定期維修或翻新工程、滅蟲滅鼠工作、接到非緊急工程通知後的日常維修，或展示公寓。波房局在離開公寓之前，必須在公寓內留下一份有關進入公寓內的日期、時間及目的之書面聲明，並列出所作的修理等事項。上述聲明必須由進入公寓內的人簽名。

B. 若波房局基於合理原因認為有緊急事故發生，可在未經事前通知下隨時進入公寓內。所謂緊急事故，亦即對人的生命、健康或安全構成緊急危險的情況，或有機會對物業構成嚴重損害的情況，例如公寓煤氣、水等外洩（特別是漏到公寓的附近區域），冒出火焰、煙或臭氣，或有住客患有重病並可能無法呼救，或有證據顯示十歲以下孩童獨自留在家中，或緊急工程通知等等。波房局在合理情況下都會盡可能在緊急進入公寓之前通知住客。在上述所有緊急情況下，波房局在離開公寓之前，必須在公寓內留下一份有關進入本公寓的日期、時間及目的之書面說明，並列出所作的修理等事項。上述聲明必須進入公寓內的人簽名。

C. 若住客顯然已放棄公寓，波房局可根據法庭命令進入公寓內。

### 15. 申訴程序

一切因本租約而起的申訴，可根據波房局當時適用的申訴程序及方針解決。

### 16. 波房局方針

波房局為屋村及居民的利益而正式頒佈的所有書面方針，若與本租約條款不符，將特別在此提及以便包括在本租約內，就如同有完整的闡述一樣。提出要求後，可立即在總部地點及當地屋村辦事處取得上述方針以供審閱。



## 17. 更改

除非管理部門與住客之間有書面協議，否則不得更改或增補本租約；或在本租約進行更改或增補的生效日期之三十日前通知住客，而且這是為符合聯邦或州的法例和規則，或聯邦、州政府當局根據上述規則給予的豁免權而作出的更改或增補。

## 18. 禁止抽煙政策

- A. **禁止抽煙政策的目的。**租約各方（波房局和承租人/住客）有意減低 (1) 二手煙所帶來的刺激及對健康已知的影響；(2) 因抽煙而增添的維修、清潔和重新裝修的費用；(3) 因抽煙而增加的火災風險；及 (4) 因樓宇內可抽煙而支付較高的火災保險。
- B. **抽煙的定義。**「抽煙」指以任何方式或形態吸入、呼出、呼吸、攜帶或持有點燃中的香煙、雪茄、煙鬥、其他煙草產品或類似的點燃中的產品。
- C. **禁止抽煙區。**住客同意及確認，其與家庭成員所住的單位、樓宇內任何共用區域（包括但不限於：社區活動室、共用浴室和洗手間、門廊、接待處、走廊、洗衣間、樓梯、辦公室和升降機）、所有住宅單位內、及由物業經理與住客協商後裁定的、樓宇外的指定距離內（包括但不限於：入口通道、入口處、陽臺和露臺），已被劃分為禁止抽煙的居住環境。住客與其家庭成員不得在禁止抽煙區內的任何地方抽煙，包括租客租住的單位、租客單位所在樓宇、任何共用區域或與該樓宇鄰接的場地（包括台階、露臺和庭院），也不得准許任何受住客控制的賓客或訪客於禁止抽煙區內抽煙。
- D. **住客推行禁止抽煙政策及通知承租人違規行為。**住客須將禁止抽煙政策告知其實客。此外，一旦有煙霧從租客單位外的源頭滲入租客單位內，租客須立即書面通知承租人。
- E. **承租人推行禁止抽煙政策。**承租人須在出入口、共用區域、鄰接禁止抽煙區場地的顯眼處張貼禁止抽煙標誌。
- F. **承租人不保證無煙環境。**住客確認，承租人推行禁止抽煙的居住環境，不表示承租人或其代表對住客的健康、或租客單位和共用區域的禁止抽煙情況作出保證。然而，承租人須採取合理措施執行本租約內的禁止抽煙條款，並在合理的情況下儘可能地使禁止抽煙區保持無煙。除非承租人得悉有人在抽煙或接到書面通知有人在抽煙，承租人無須就抽煙行為採取措施。
- G. **違規行為的影響及終止租約的權利。**違反租約的這一部分，將賦予租約各方在租約本部分及其他部分所享有的所有權利。實質性或持續地違反租約本部分，將構成實質性違反租約，並成為承租人終止租約的理由。租戶確認，在單位內抽煙，每次可遭罰高達 250 元。波士頓房屋管理局將使用該款項翻新單位。
- H. **承租人免責聲明。**住客確認，承租人推行禁止抽煙的居住環境，不以任何方式改變承租人或其代表對住客家庭的看管標準，以使禁止抽煙的樓宇和住所更安全、更適宜居住或比其他租住樓宇的空氣質量有改善。承租人明確拒絕作出任何明示或隱含的保證，不承諾樓宇、共用區域或租客住所的空氣質量將會比其他租住樓宇更佳或改善。承租人不能、也不保證或承諾租住樓宇或共用區域沒有二手煙。住客確認，承租人採取巡察、監控或執行租約本部分規定的能力，主要依賴於住客和其實客、及禁止抽煙區內的其他住客和賓客自願遵守政策。患有呼吸系統疾病、過敏症、或其他任何與吸煙相關的身體或精神癱瘓的住客已被告知，承租人執行租約本部分時，不承擔任何超過租約所規定的承租人義務的看管責任。

## 19. 合理安排及方便傷殘/殘障人士使用

除了本租約內闡述之其他義務外，住客及波房局在此同意遵守該局當時可能具備（並在此提及以便包括在本租約之內）的房屋合理安排程序（Reasonable Accommodation in Housing Procedures）條款，並尤其進一步同意下列事項：

- A. 假如住客在本租約之任何租賃期內屬於「合資格的傷殘人士」，在這段期間及在住客的要求下：

波士頓房屋管理局租約 2015 年 1 月 15 日修訂版本

Note: This document is a translated version and is for reference only. | 本文件是翻譯版本，僅供參考。

- (1) 波房局將根據房屋合理安排程序，按照使住客成為「合資格的傷殘人士」的特有殘障或障礙，對公寓進行必要的合理實質改建；不過，波房局不必進行任何會對該局構成不當財政及行政負擔的改建，或對該局計劃的性質構成根本改變的改建；替代方案為，如果目前已有經過適當改建的的公寓，根據波房局的房屋合理安排程序，該局會將住客轉調到上述合適公寓；
  - (2) 當波房局因為傷殘或殘障情況而必須進行改建，以提供平等使用及享受房屋的機會時，該局將根據房屋合理安排程序，在必要範圍內修改其房屋方針及慣例；但波房局不必進行任何會對其構成不當財政及行政負擔的改建，或對其整體計劃的性質構成根本改變的改建。
- B. 要是 (i) 住客並非「合資格的傷殘人士」而且 (ii) 在簽訂本租約時或其後的任何時間內，本公寓包括「方便合資格傷殘人士使用」的特色，波房局可根據承租人選擇方案 (Tenant Selection Plan)，自行斟酌將住客轉調至另一公共房屋單位的公寓內。在第 19 部份內以引號闡述的任何條款，除非在該部分內另行界定，將按照聯邦條例法 (Code of Federal Regulations) 第 8 部分第 24 款的規定進行界定。

## 20. 獲授權的家庭成員

除非在書面的租約補遺內另行說明，否則只有下列人士算是獲得授權，得以與住客同住於本公寓內，並構成住客家庭的人士。若以住客身份簽署本租約的人士超過一方，住客所作之各項協議將為上述各方聯合及分別的義務，每當提及住客時也將包括上述各方在內。


各方於 201\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日於麻薩諸塞州波士頓市簽訂本租約協議，以資證明。

(住客)	(房屋管理局)
	職銜: _____
(住客)	(住客)