

本文是 MassHousing 发布的法律文件的中文译文。MassHousing 提供中文译文只为方便您阅读，便于您理解自己的权力和义务。本文的英文版本是正式的、现行的法律文件，中文译文并不构成正式文件。

06/09

## 居住协议

\_\_\_\_\_（下称“管理处”），是\_\_\_\_\_（一家位于美国马萨诸塞州的[有限合伙公司]或[有限责任公司]或[公司]）的代理人，开发项目的业主（“业主”）在此以下列条款和条件，将下列公寓出租给\_\_\_\_\_（下称“租户”）：

开发项目：\_\_\_\_\_

公寓的地址：\_\_\_\_\_

建筑物编号：\_\_\_\_\_ 公寓编号：\_\_\_\_\_

### A. 租金

租户应就租住的公寓（下称“公寓”）缴纳的月租金应为\_\_\_\_\_美元，根据本协议B段的规定稍后调整的除外。租户理解：该租金低于公寓的到期无补贴租金。租户需要缴纳的租金较低，是因为公寓享受美国住房和城市发展部（HUD）和/或马萨诸塞州、或其他补贴机构（下称“适用的补贴计划”）提供的按揭利息补贴、租金援助补贴、或其他补贴。本协议附录A所示为公寓的适用补贴计划。租户和管理处同意并理解：公寓租金适用马萨诸塞州住房金融局（MassHousing）以开发项目出租人（和/或适用的补贴计划管理人）的身份实施的监督管理。租户应该在每月的第一天预先缴纳当月的租金。

租金包括全部公用事业收费，但不包括电话费和下面所列的其他费用和类别。目前的月租金总额包括任何公用事业收费，但MassHousing可能稍后授权管理处从公寓租金中剔除这部分费用，此时租户应该直接缴纳此类费用。可能调整本协议项下的租金金额，调整数目应该报经MassHousing批准。下列费用不包括在租金中，此类费用另行收取：

**[不包括在租金中的费用类别和金额]**

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

### B. 租金调整

经MassHousing事先批准，且适用本协议第G(5)款的规定，在本协议的有效期内，管理处可以基于下列任一理由，随时调整本协议项下应予缴纳的月租金数目：

(a) 整个开发项目的基本出租计划有变；(b) 家庭收入、家庭构成、或者在根据任何适用的补贴计划计算租户租金时考虑的其他因素有变；(c) MassHousing调整了任何适用的公用事业津贴；(d) 之前包括在租户租金中的公用事业收费，如今不包括在租金中；(e) 任何适用的补贴计划的规则有变；(f) 租户未能提供与其家庭收入、构成、或管理处要求告知的其他因素有关的信息，及 (g) 任何适用的补贴计划终止。租户同意接受任何此类租金调整，同意缴纳调整后的租金。管理处同意提前三十（30）天，以作为本协议一部分的附录的形式，就任何此类租金调整，向租户发出书面通知，注明调整后的租户租金，上述(f)条规定的除外。任何此类通知都将注明租户需要缴纳的新租金、新租金生效日、以及调整原因。此类通知也将通知租户，他/她可以与管理处商谈租金调整事宜。租金有任何调整的，租户有权在收到管理处发出的通知之日起十（10）日内，向管理处发出书面通知，终止本协议，不再受任何此类调整的约束。在租金调整通知注明的调整生效日之后三十（30）日，本协议应予终止。

### C. 协议有效期

本协议的有效期为一（1）年，起始日为20\_\_年\_\_月\_\_日。在初始有效期届满后，本协议将自动延续几个为期一年的有效期，按下述条款终止的除外。租户有权在初始有效期届满、或任何后续有效期内任何一月的月末，至少提前三十（30）日，向管理处发出书面通知，终止本协议。

如果管理处因为超出其控制力的原因，无法在本协议规定的时间之日起三十（30）日内向租户交付公寓，任何一方均有权向对方发出书面通知，终止本协议。此时，管理处应该向租户返还支付的本协议项下的任何金额，本协议就此终止，任何一方不再向对方承担任何责任。

### D. 押金

1. 管理处承认收到租户缴纳的\_\_\_\_\_美元。在本协议的有效期或任何延续期或续约期间，该金额由管理处持有，作为尚未根据相关法律可以合法扣留或扣除的任何尚未缴纳的租金、或者租户有责任根据本协议予以赔偿的公寓损害的押金。双方理解：所述的押金并非预付的租金，此类押金金额也不是损害赔偿的上限。管理处同意将此类押金单独存放在马萨诸塞州境内一家银行的计息账户内。管理处应在收到租户缴纳的押金之日起三十（30）日内，向租户出具收条。收条上应该注明存放此类押金的银行名称和位置，注明押金的金额和账户号码。
2. 管理处必须在本协议终止之日起三十（30）日内、或者在租户完全搬出公寓并搬走所有物品和财产（以较晚者为准），根据适用的法律，在扣除任何尚未缴付的租金、或由租户所致或根据本协议条款应该由租户负责的任何损害赔偿（不包括合理损耗）之后，将上述押金或其任何余额、及其任何利息（如有）退还给租户，并附上一份报告，逐条说明纠正任何损耗所需的任何修葺的性质、及其实际或估算的支出。整个过程必须遵守适用的法律。
3. 自租期开始计算之日起，管理处持有押金满一年或超过一年的，管理处应该在每个租期的年末，根据适用的法律规定的利率，向租户支付或计入相应的利息（如有）。

4. 管理处同意就根据本协议持有的任何押金，遵守《马萨诸塞州一般法》第186章第15B款的规定。

#### **E. 检查**

1. 自管理处收到押金、或者租户开始入住（以较早者为准），管理处和租户应该一起检查公寓的现状。管理处应该在收到押金时、或者自租期开始计算之日起十日内（以较晚者为准），以本协议附录A的格式提供公寓的书面说明，说明公寓的现状，包括它的任何损毁情况。租户应该在收到此类说明之日起十五（15）日内、或者在搬入公寓之日起十五（15）日内（以较晚者为准），签署该说明并交还管理处，表示同意，或者列出管理处提供的说明中没有注明的任何损坏情况。租户单独列出了公寓损毁情况的，管理处应该在收到之日起十五（15）日内，向租户交还清单复印件，表示同意或者附上明确表示反对的声明。租户签署本协议附录A所示的检查单，表示他/她承认已经检查了公寓，满足他/她的同意入住要求，表示他/她承认公寓适于入住（检查单另行注明的除外），不会要求管理处重新刷漆、重抹石膏、或者因为第一次入住而要求实施或提供的任何其他工作、劳动或服务。租户承认：公寓的状况一如他/她签署的检查单描述的状况。租户同意：在本协议项下的租期届满时，以等同于收房时的良好状况（合理的磨损除外），向管理处交出和交还公寓。
2. 在租户搬出公寓之前，管理处应该应租户的要求，事先通知租户，并在正常的营业时间内，与租户一起检查公寓的状况。在检查过程中，管理处应该决定是否需要就维修或者重新装修而向租户合理收费。管理处应该在检查结束后三十（30）日之内准备一份书面声明，注明发现的毁损情况以及相应的维修成本，并向租户提供声明的复印件。

租户未经通知搬出公寓的，管理处可以在租户不在场的情况下检查公寓。如果租户提供了转递地址，管理处还是需要向租户提供书面声明，注明发现的毁损情况、采取的修葺方式和相应的成本。

F. 租户同意

1. 在每个月的第一天缴付租金，下面的第G(4)款另有规定的除外。租户理解：屡次延期缴付到期的租金构成本协议的违约事项，足以导致本协议终止。
2. 营造安静的生活环境，尊重其他租户就舒适性、安全性、隐私性、保障性和安静生活享有的权力，不实施任何可能妨碍其他租户的此类权力的行为。
3. 保持公寓干净整洁，安全使用各种电器、家具和设备（且只限于它们的设计用途），不乱抛垃圾，不破坏、污损、损坏或拿走公寓、公共区域或开发用地的任何部分。
4. 因为生孩子或领养孩子之外的原因而需要增加住房面积时，事先向管理处申请并获得它的书面同意，并在申请的同时提交新的居住申请，注明新增的家庭成员。租户未能获得此类书面同意的，管理处完全有权根据下述条款终止本协议。
5. 在收到管理处发出的账单之日起三十（30）日内，缴付因为租户或其家庭成员或客人的故意行为或疏忽导致物业毁损而应予缴付的维修费（不包括合理的磨损）。管理处发给租户的书面账单应该列出毁损的名称、采取的修葺方式和相应的成本。
6. 立即向管理处报告公寓的任何维护问题和毁损情况，不针对此类问题或毁损实施任何维修工作。
7. 不转让或转租公寓；未经管理处事先书面同意，不允许本协议M段所列人士之外的人员入住公寓（暂时居住的除外）。就本段而言，暂时居住是指任何个人在一个日历年内的累计居住天数不超过十四（14）天。
8. 未经管理处事先书面同意，不刷漆，不装修，不以其他方式美化和/或改造公寓，不添加或改装公寓或里面的电器、家具或设备，不安装洗衣机、风筒、空调、天线、或其他类似的电器或设备，不在门窗上加锁或安装其他锁匙。在门窗上加锁或安装了其他锁匙的，向管理处提供钥匙。
9. 将公寓作为私人住宅使用。未经管理处事先书面同意，不得用于其他目的。

10. 根据下述G(6)款的规定，在管理处充分通知的前提下，允许管理处在合理的时间进入公寓，对公寓进行维修和翻新，进行预防性维护检查，或者在租户通知管理处表示有意搬出公寓之后，让潜在的租户看房，或者让MassHousing或其他公共机构的代表看房。在紧急情况下，允许管理处即时进入。
11. 未经管理处书面同意，不在公寓内饲养宠物，下述G(14)或G(15)款允许的除外。
12. 保证本人及其家庭成员、亲属、客人、受邀请人士或代理人不会（也不允许）以任何破坏性、嘈杂性或冒犯性方式使用公寓，不会有任何私下或公开的骚扰或滋扰行为，不妨碍他人自由使用或进入公共区域。
13. 保证本人及其家庭成员、亲属、客人、受邀请人士或代理人不参与（也不允许参与）任何非法行为或非法使用公寓、公共区域、或开发用地。此类非法行为或非法使用包括但不限于销售、使用、经销、制造、存放或拥有非法枪支、非法毒品或其他受控物质，包括但不限于实施对他人造成（或可能造成）人身伤害或危险状况的行为、或者下述G(10) (c)-(j)款所述的其他行为。
14. 租户同意以积极的态度、以适当的方式监督他/她的孩子、家庭成员、客人和受邀请人士，并就他们的行为、以及他们针对公寓、公共区域和其他租户实施的行为，承担本协议项下的全部责任。此类行为和行动视为租户的行为和行动。
15. 遵守任何适用的补贴计划适用于租户的规则、规定和责任。
16. 将公寓作为唯一的居住地来使用。
17. 遵守MassHousing批准的开发规则和规定。此类规则和规定详见本协议附件，构成本协议的一部分，可能随时修订，并经MassHousing批准，须提前三十（30）日书面通知租户。
18. 立即向管理处提供HUD、或适用的补贴计划的任何管理机构向租户或公寓的其他允许入住的住客发出的任何信件或通知。此类信件或通知根据适用的补贴计划的要求，注明租户家庭收入数目核实情况。
19. 随时维护和保养公寓内的烟雾报警器和任何其他安全装置，例如一氧化碳报警器；将任何断路器置于“打开”位置，报警器里面始终有电池。

## G. 管理处同意

1. 养护公寓大楼、公共用地、公寓和公寓里面的设备，使其处于良好的状态，并符合《马萨诸塞州卫生法》、以及享有管辖权的机构制定的其他所有适用的法律、规则和法规，包括任何适用的补贴计划提出的要求。
2. 不限制第一条的效力，管理处同意在收到租户的通知后，在合理可能的前提下尽快修补各种缺陷。租户相信因为任何缺陷而受到任何实质性伤害和不便的，租户应该有权要求管理处扣减租金，扣减幅度等于租户在管理处修补缺陷之前遭受的伤害或不便所对应的金额。
3. 若租户因为收入减少而有权享受补贴、或适用的补贴计划项下的额外补贴，应租户的申请，管理处应该根据任何适用的补贴计划，适当减少租户的租金，前提是有补贴资金到位，且租户可以享受此类补贴。补贴资金到位后，任何此类减租即告生效。
4. 允许租户出于正当理由（包括社会福利或福利金的发放时间），根据定期领取的社会福利或福利金发放时间，分几次缴付月租金。
5. 对于接受适用的补贴计划资助的整个开发项目单元，涨租频率不超过一年一次（包括租期的第一年），上涨幅度不得超过适用的补贴计划允许的幅度，此类计划要求涨租的除外；且在决定涨租之后，在生效日之前提前三十（30）日书面通知租户，但在MassHousing或适用的补贴计划的任何其他管理机构批准任何此类涨租之前，管理处不得涨租，此时才可以发出涨租通知。根据本款的规定，管理处要求时，可以上涨租期第一年的租金。
6. 只在下列情形下进入租户的公寓：(i) 在租户通知管理处表示有意搬出公寓之后，在合理时间内，领着潜在的租户看房；(ii) 让业主、MassHousing或相应的公共机构的代表看房；(iii) 维修和翻新，或 (iv) 进行预防性维护检查。管理处只能在至少提前24小时通知租户，且在合理的时间范围内才可以进入公寓，但必须能够即时进入，且在管理处相信存在紧急状况时可以随时进入。在管理处进入公寓时租户不在里面的，管理处必须在24小时之内，立即向租户通报有必要进入公寓的紧急情况发生日期、时间和性质。租户事先同意管理处出于上述目的进入公寓。

7. 以租户没有缴付租金、或违反F(13)款的规定为由终止本协议的，至少提前十四（14）日（或适用的补贴计划或任何适用的州法律条款规定的更长时间）书面通知租户终止本协议。
8. 以租户没有缴付租金、或违反F(13)款规定之外的原因终止本协议的，至少提前三十（30）日（或适用的补贴计划或任何适用的州法律条款规定的更长时间）书面通知租户终止本协议。
9. 所有终止协议通知都必须以清晰、可理解的条款写就，都应该包括下列条款：
  - a. 具体的本协议终止日期；
  - b. 详细说明终止本协议的原因，包括以“涉嫌违反本协议”为由、以及作出终止决定所依据的指控事实；
  - c. 声明：若租户或公寓的任何允许入住住客被认定为适用的州或联邦法律所定义的残障人士，应该有权享有合理的居住条件，以免违反本协议，前提是此类违约是任何此类残障所致；
  - d. 声明：在通知规定的终止日之前，租户有权随时与管理处商讨它提出的终止租约事宜；
  - e. 声明：租户在规定的本协议终止日之后继续留在公寓里的，管理处只能在司法行动之后驱赶租户。租户此时有权进行辩护。
10. 在下列情形下，立即无条件终止本协议或驱赶租户：
  - a. 拒不缴付租金；
  - b. 租户存在其他“实质性违反”本协议的行为；
  - c. 租户、公寓的任何住客、或其任何家庭成员或客人在公寓或开发的楼宇里面或附近参与和毒品有关的犯罪活动，或者受租户控制的任何其他人士在公寓或楼宇里面或附近参与任何此类活动；
  - d. 管理处认定租户或其家庭成员非法使用药物；
  - e. 管理处认定：租户、公寓的任何住客、或其任何家庭成员或客人非法使用药物的方式妨碍了楼宇内其他住户的健康、安全、或安静生活的权力；

- f. 租户及其任何家庭成员、客人、或受租户控制的其他人士的下列犯罪活动：
  - (i) 危及楼宇内其他住户的健康、安全、或安静生活的权力（包括居住在楼宇内的物业管理处员），或
  - (ii) 危及附近楼宇内的其他住户的健康、安全、或安静生活的权力；
- g. 租户因为犯下出逃地法律规定的重罪（或者新泽西州法律规定的“严重的轻微罪行”）或者有此类犯罪企图，计划潜逃以免被提起公诉、或避免在定罪后受到羁押或监禁；
- h. 若租户违反联邦或州法律规定的缓刑或假释条件；
- i. 管理处认定：租户或其家庭成员滥用酒精（或滥用酒精的方式）危及楼宇内其他住户的健康、安全、或安静生活的权力；
- j. 管理处认定：租户及其任何家庭成员、客人、或受租户控制的其他人士参与犯罪活动，不管租户及其任何家庭成员、客人、或受租户控制的其他人士是否因为此类活动而被捕或定罪；
- k. 租户未能纠正上述行为或活动，或者没有承诺根据本协议L. 3.款的规定终止租约。

管理处可以出于其他正当理由终止本协议。管理处出于“其他正当理由”终止本协议的决定，只能在任何初始或后续租期届满时生效。

“实质性违反”本协议的情形包括：(1) 一次或多次实质性违反本协议；(2) 具备下列特征的屡次轻微违约行为 (a) 破坏开发项目的宜居性；(b) 损害任何人士的健康或安全、或者任何住户在租住的房子和相关的开发项目设施内安静居住的权力；(c) 妨碍对开发项目的管理，或 (d) 对开发项目产生不利的经济影响，及 (3) 租户未能就家庭成员的收入和收入结构、或合格因素，及时提供要求提供的全部信息，包括但不限于未能满足社会保障号的披露和验证要求，或者未能签署和提交向州薪资信息收集机构获取薪资和申领信息所需的同意书。

- 11. 允许租户和住户组织机构在开发项目的楼宇内，根据任何适用的补贴计划要求建立或运行住户组织机构，不妨碍租户组织和加入住户组织机构的权力。

12. 不向租户收取收费、罚款、费用或其他收费，不包括本协议明确规定的、或者MassHousing批准的开发项目规则 and 规定或者马萨诸塞州法律规定的收费、罚款、费用或其他收费。
13. 在提供服务时不歧视租户；不以任何其他方式、不因为种族、宗教信仰、肤色、国籍、性别、性取向（不得包括以未成年孩子为性交对象的性取向）、年龄、遗传信息、血统或婚姻状况而歧视租户；不因为租户是退伍老兵或现役军人而歧视他/她；不因为租户有视力或听力障碍、或者任何其他障碍而歧视他/她，或者因为租户属于受相关法律保护的任何其他特殊群体而歧视他/她（例如，未婚父母或者接受公共援助的人士，或者租户家里有小孩）。
14. 根据适用的补贴计划的相关规定、适用的州法律、以及管理处根据此类规定发布的宠物饲养规定，允许长者和接受第236款计划或第8款计划资助的人士在专门为他们建造的楼宇内，饲养常见的家养宠物。
15. 允许租户或公寓的任何允许入住的住客在公寓里饲养宠物或动物，作为针对残障租户或住客的合理迁就，允许需要由宠物或动物引路的残障访客携带宠物或动物进入公寓，作为对他们的迁就。在任何情形下，都必须遵守管理处实施的宠物管理规则。

## H. 每年重新验证、临时性重新验证

### 1. 每年重新验证

- (a) 租户同意每年都填写一份重新验证表，并提交给管理处，提供有关家庭收入、就业和家庭构成的准确信息（或者应适用的补贴计划的要求，一年填写几份）。租户必须在收到表格之日起三十（30）日内交还填写完毕的表格。长者、残疾人士、或者其他残障人士可以通过邮件或家访完成这个流程，不得要求他们亲自出现在管理处办公室。租户还同意向管理处提供验证重新验证表上填写的信息而需要的其他信息或文件。随后，管理处应该根据此类信息决定是否应该调整租户的租金、租户的公寓面积是否还符合他/她的需要、凭租户的收入是否可以继续领取适用的补贴计划项下的补贴。租户同意在重新验证之后确定调整租金时，缴付调整后的租金。租户还同意：如果重新验证后发现目前的公寓不再适合他/她的需要，就接受不同面积和位置的公寓单元。
- (b) 若租户没有在管理处要求的日期之前提交要求提交的重新验证信息，在三十（30）日的重新验证通知期届满之后开始计算的第一个租期内，管理处可能要求租户缴付较高的市场价（此类租金适用于不享受任何适用的补贴计划的开发项目住客）。所述的“适用的市场价租金”应为MassHousing批准的第13A款受资助开发项目的“市场价租金”；“低于市场价租金”，又称为“经HUD批准的市场价租金”，是经MassHousing和HUD批准的第236款受资助开发项目的租金；针对第8款受资助开发项目的HUD合同租金；以及（就任何其他适用的补贴计划而言）管理处针对开发项目的非资助单元规定的市场价租金，或者适用的补贴计划允许的市场价租金。此时，管理处可能根据重新验证的结果上调任何幅度的租金，而不会提前三十（30）日通知租户，否则就需要根据本协议B段的规定通知租户。

## 2. 临时性重新验证

- (a) 租户同意在三十（30）日内，向管理处报告家庭结构的任何变化、或者因为家庭成员搬出公寓导致的居住人数变化、或者每月200美元以上的家庭收入累计变化、或者任何成人家庭成员的就业状况变化导致的家庭收入变化（在最近的验证或重新验证中，他/她的就业状况申报为失业）。管理处随后根据此类信息，确定是否应该调整租户的租金，确定凭租户的收入是否可以继续领取补贴。重新验证后确定调整租金的，租户同意缴付调整后的租金。
  - (b) 租户可以向管理处报告收入减少、或者在计算租户租金时考虑的其他因素的任何变化。收入减少或其他因素的变化将持续30天以上的，管理处将核实相关信息，并根据任何适用的补贴计划的规则适当降低租金，前提是补贴资金已经到位，可以补贴租户的租金，且租户可以享受适用的补贴计划项下的此类补贴资金。但若租户的收入将在两个月内部分或全部恢复，管理处可以将验证过程推迟至新的收入报告出炉之后，但任何租金扣减都将溯及既往。在报告收入减少期间和验证过程结束之后，管理处不得因为租户没有缴付到期租金而驱赶他/她。收到管理处就上述时间段发出的书面到期租金缴付通知后，租户可以在三十（30）日内缴付租金，否则管理处可以以租户没有缴付租金为由驱赶租户。
  - (c) 租户未向管理处通报这些临时性变化的，管理处可以将租户租金涨至H(1)(b)款规定的相应的市场价，无须提起三十（30）日发出书面通知。若租户通报了此类变化，根据本协议B段的规定，管理处必须发出此类通知。
3. 租户可以要求面见管理处，商谈重新验证流程结束之后的租金或援助金调整事宜。管理处同意应租户的要求，与租户面谈，商讨如何计算租户的租金和援助金（如有）。

## I. 停止援助

[针对HUD租金补助计划、租金援助计划和第8款计划的受援助租客]

1. 租户理解：在下列任一情形下，对他/她的援助可能会终止。终止援助意味着管理处可能将援助转给其他租客，将重新计算租户的租金，或者HUD终止了适用的补贴计划。此外，租户的援助因为下列(a)款或(b)款标准而被终止的，将邀请租户缴付H(1)(b)款规定的相应的市场价。
  - (a) 租户没有在收到管理处发出的通知表示有意终止他/她的援助金之日起十个日历日内，向管理处提供H段要求提供的信息或报告。
  - (b) 要求租户缴纳的HUD规则 and 规定项下的租金和公用事业费，等于根据适用的补贴规定计算出来的“家庭租金总额”。
  - (c) HUD终止了租户接受资助的适用的补贴计划。
2. 管理处同意就其提出的终止援助事宜，书面通知租户。管理处将在通知中告知租户：在通知之日起十（10）个日历日内，租户可以要求面见管理处，商谈管理处提出的终止援助事宜。租户要求商谈此类事宜的，管理处同意面见租户。
3. 终止援助不得影响租户享有的本协议、或适用的法律项下的其他权力，包括占用公寓的权力。根据上述1.(a)款或(b)款终止援助的，若租户提交了HUD流程要求提交的收入或其他信息，且及时全额缴付了因为终止援助而拖欠的任何租金，随后可能会恢复援助。管理处也将认定租户符合受援助条件，恢复对租户的援助。

## J. 居住单元的面积和类型

租户承认：管理处必须根据家庭成员的人数分配居住单元，以便将居住单元有效地分配给最需要的人士。此外，根据适用的补贴计划的要求，管理处在分配居住单元时可能必须考虑单元的面积、家庭成员的关系、年龄和性别、以及家庭的喜好。若管理处认定租户现时或将来满足其他大小的居住单元入住要求，且有适当大小和类型的单元可供入住，租户同意：

- (a) 在管理处告知租户开发项目的楼宇内有所需面积的公寓可供入住之日起三十（30）日内，搬出原来居住的公寓，或者

- (b) 公寓面积大于所需面积的，继续在公寓中居住，且缴付H(1)(b)款规定的相应的市场价，或者缴付由管理处根据租户居住的单元面积确定（并经适用的补贴计划批准）的租金。

## K. 合理的居住条件

1. 管理处和租户同意并承认：开发项目的运作受各种联邦、州和本地公平住房法律的约束，包括但不限于《1973年复建法案》第504条、《美国残疾人法案》第二编和第三编、《公平住房法案》和《马萨诸塞州宪章》第151B款。此类法律要求给予它定义的残障人士合理的居住条件，本协议将此类法律及其任何规定统称为“适用的法律”。管理处发布了相关政策，并在签署本协议之前，向租户提供了此类政策的副本。管理处同意向租户通报它随时发布的、并报经MassHousing批准的此类政策的任何修订。本协议将此类随时可能修订的政策称为“管理处的合理居住政策”。
2. 根据《管理处的合理居住政策》的规定，并受适用的法律约束，租户可以就其残障情况或获准入住的其他人士的残障情况（“残障住客”），要求管理处提供“合理的居住条件”，保证残障住客平等享有开发项目的设施、服务和计划。此类合理的居住条件可能包括修缮建筑物、地面或某个居住单元，可能包括对相关政策、做法和程序的修订。应租户的此类要求，管理处同意：
  - (a) 在回应租户的要求时，遵循《管理处的合理居住政策》中规定的程序和适用的法律的相关条款，并应此类要求，采取政策中规定的、或者适用的法律项下的所有措施；
  - (b) 根据适用的法律，向残障住客提供此类合理的居住条件，包括修订相关的规则、政策或程序，进行居住单元或公共区域（不包括不能进行结构改装的地方）的结构改装并支付相关的费用，承担沉重的经济负担和管理负担，或者要求从根本上修改管理处的相关计划，及
  - (c) 若管理处以上述(b)款为由认定无法提供此类合理的居住条件，与租户面谈，确定用现有的资金提供此类合理的居住条件的最佳方式，并且根据适用的法律的要求，允许租户进行任何所需的结构性改装，并支付相关的费用。

3. 从下面可以看出本协议项下的公寓是否是针对罹患身体残疾、而需要无障碍居住单元的人士设计或改造的，还可以看出租户或允许入住某个单元的任何住客是否为需要无障碍居住单元的残障住客。租户承认：管理处有权将无障碍单元分配给最需要此类单元的残障住客入住。租户同意：如果租户或允许入住某个单元的任何住客不是需要此类单元的残障住客，如果其他现有租户或申请人需要入住无障碍单元，租户将在收到管理处的书面通知之日起三十（30）日内，搬到另外一处面积和租金都相当的单元居住。此时，拒不接受或搬迁至管理处提供的其他单元应被视为实质性违反本协议，属于本协议的终止事由。

- |               |                            |                            |
|---------------|----------------------------|----------------------------|
| ▶ 无障碍单元       | 是 <input type="checkbox"/> | 否 <input type="checkbox"/> |
| ▶ 租户需要入住无障碍单元 | 是 <input type="checkbox"/> | 否 <input type="checkbox"/> |

在本协议生效之后，如果租户或允许入住某个单元的任何住客成为需要入住无障碍公寓的残障住客，租户应该就此类申请，向管理处发出书面通知。此时应该适用K小节第一段和第二段规定的程序。

## L. 一般性条款

1. 本协议所含的条款构成约束管理处和租户关系的最重要条款。经MassHousing批准的开发规则和规定、以及MassHousing和开发项目业主之间签订的监管和管理协议可能包含与本协议一致的其他条款。管理处或MassHousing提供这些文件的复印件，应该在收到租户的书面申请书之日起10个工作日内提供此类复印件。
2. 在本协议的有效期或任何后续延续期内，公寓的全部或相当一部分在火灾或其他灾难中受损的：
- a. 向对方发出通知，终止本协议（管理处或租户选择终止本协议的），或者
  - b. 管理处没有终止本协议的，应该由MassHousing决定调低部分租金，直至将公寓修葺一新并适合居住。

一方根据本款规定通知对方终止本协议的，本协议应当在通知发出当月的月末终止。

3. 经MassHousing事先批准，管理处可以修订本协议的任何部分或全部条款和条件。修订后的条款和条件将在初始有效期届满、或后续有效期的任何时间生效。管理处应该向租户送达适当的通知，并附上修订后的协议或者修订现有协议的附录。管理处必须在修订生效日之前至少提前六十（60）日，向租户发出通知和修订后的协议或附录。租户必须在收到此类通知之日起十（10）日内，签署修订后的协议或附录，表示接受新的条款和条件，或者根据本协议的规定，书面通知管理处表示有意终止租约，拒绝接受新的条款和条件。此类终止应在修订通知规定的修订生效日生效。管理处可以以租户拒不签署修订协议、或承诺终止租约为由驱赶租户。

4. 若本协议的任何条款、或此类条款的任何部分、或此类条款对任何个人或情形的适用性被判为无效，本协议的其他条款（或此类条款的其他部分）、以及此类条款对其他个人或情形的适用性不受影响。
5. 本协议项下的通知：
  - a. 应被视为已经妥善发给管理处，如果是以挂号信或保证邮件的形式邮寄至本协议注明的管理处地址（或者管理处书面指定的其他地址）、或者专人递送至开发项目物业管理处（而不是任何小区门卫或维护人员）。
  - b. 应被视为已经妥善发给租户，如果书面通知是邮寄给租户、或者亲手送至租户的公寓里。对于接受第236款补贴的租户而言，或者管理处将以“其他正当理由”为名终止本协议的，管理处在通知租户将终止或修订本协议时，应该 (1) 以一类邮件的形式、妥善加盖邮戳并写上租户的公寓地址，向租户发出信函，及 (2) 送达上述终止或修订通知的复印件，公寓内应有成人应门接收。没有成人接收的，将上述通知放在门下面或塞入门缝；不能放在门下面或塞入门缝的，就贴在门上。
  - c. 残障租户书面要求管理处以其他形式发出通知的（例如，大页打印纸或磁带），或者要求发送给他/她的代表的，不得视为该租户或其代表已经收到此类通知，除非随后送上相应的说明。
6. 本协议适用、各方的本协议项下的权力也应该适用任何适用的补贴计划、任何 **MassHousing**按揭和监管协议、**HUD**或州减息合同、第8款合同、以及相应的联邦、州或其他政府机构的所有其他法令、规则和法规项下的条款和规定。有任何冲突或分歧的，上述条款和规定、按揭、协议、合同、法令、规则和法规及其修订项下的条款和条件应该取代本协议条款。
7. 不得将租户或管理处放弃追究本协议条款、条件、承诺或义务的违约责任，视为放弃追究任何其他条款、条件、承诺或义务的违约责任、或任何后续违约责任。

8. 根据适用的法律，管理处将提供不超过750美元保额的保险。租户因为火灾或者火灾损坏而被迫搬家时，可以就实际搬家支出获得赔偿。
9. 租户承认并同意：租户就其控制的、位于开发项目任何部分的全部个人财产单独承担风险。根据适用法律的相关条款，对于任何类型的财产损失或失窃，管理处概不负责。此类损失或失窃可能包括在公寓或其他地方、或者开发项目上面或附近丢失或盗窃，或者被水、火、蒸汽或者任何其他原因损坏或破坏。租户承认：管理处和业主不为租户购买个人财产保险。

**M. 允许入住的住客**

租户同意并（签署本协议）证明：下列姓名的人士才会被视为公寓的入住住客；租户不得向任何房客、住客或本段没有列出的任何其他人士转让本协议、转租公寓或者提供永久住宿，也不得允许将公寓用于下列入住住客私人居住之外的任何其他目的。

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

**N. 租户的电话号码**

租户应该向管理处提供他/她的电话号码，便于管理处在租户在家或工作时与他/她联系（如果适用）。此类号码有变时，租户应该立即告知管理处。

\_\_\_\_\_ 住宅电话  
\_\_\_\_\_ 工作电话

租户应该向管理处提供不与他/她同住一室的其他人士的电话号码，便于紧急状况下联系。

\_\_\_\_\_ 此类人士的姓名      \_\_\_\_\_ 电话号码

**O. 业主/代理人的地址和电话号码**

业主目前的地址和电话号码，管理处目前的地址和电话号码。管理处负责开发项目的维护、保养和维修。管理处经业主授权，代表业主接收违法通知，接受服务。

姓名 \_\_\_\_\_ 电话号码 \_\_\_\_\_

**P. 对于拒不提供信息或者提供虚假信息的惩罚**

如果租户在任何申请或重新验证、或者临时变更过程中，出于主观故意，拒不提供家庭构成、或者用来判断租户的资格或租金的其他信息，或者提供虚假信息，并因此被收取一定的租金（租金金额低于任何适用的补贴计划项下的补贴规则要求收取的金额），租户同意向管理处补足应该缴付的租金和收取的租金之间的差额。此外，租户可能因为实质性违反本协议而被赶出公寓，并受到联邦和/或州法律的惩罚。此类惩罚措施可能包括罚款和/或监禁；根据联邦法律，可能受到高达10,000美元的罚款和最高五（5）年的监禁。管理处在计算租户的租金或援助金时，完全是因为管理处未能遵守任何适用的补贴计划项下的相关程序导致收费不足的，租户概不负责。

**Q. 受托人/合伙人**

业主为受托人或合伙人的，上述委托人的受托人、受益人或股东、以及此类合伙关系中的一般合伙人或有限合伙人，不向任何人承担任何条款、条件、约定、义务、或本协议明示或暗示的协议项下的个人责任，也不就任何损害索赔、或者因为公寓的使用、占有或维护而实施普通法或衡平法意义上的法律行动承担个人责任。租户应该独自照看此类委托或合伙关系项下的资产，以履行任何此类责任。

**R. 附件及附表**

本协议应该包括随附的所有附件和附表。在此引述此类附件和附表，作为本协议的一部分。

管理处和租户都阅读并理解了上述条款，于20\_\_年\_\_\_\_日签署本居住协议。

管理处： \_\_\_\_\_

租户： \_\_\_\_\_

租户： \_\_\_\_\_

附件：

*附表A：适用的补贴计划*

附件A：检查单

附件B：批准的规则 and 规定

附件C：免税债券/低收入住房税收信贷附件

附件D：业主的HUD租户资格和租房程序合格证明（HUD-50059）（针对接受HUD补贴的开发项目）

附件E：VAWA附录（针对基于HUD第8款项目的受补贴开发项目）

## 附表A

### 适用于公寓单元和/或租户的补贴

- 由HUD提供并由MassHousing管理的第236款减息补助；
- 由马萨诸塞州政府提供并由MassHousing管理的第13A款减息补助；
- 由HUD提供并由MassHousing或住房局管理的第8款项目补助；
- 由HUD提供并由住房局管理的第8款凭单补助；
- 《1986年国内税收法（修订稿）》第42条规定的低收入住房税收信贷；
- 《马萨诸塞州一般法》c. 62第6 I款规定的马萨诸塞州低收入住房税收信贷；
- 下列机构提供的住房补贴
  - 马萨诸塞州住房和社区发展部，和/或
  - \_\_\_\_\_
- 马萨诸塞州住房和社区发展部提供的MRVP援助；
- MassHousing提供的《1986年国内税收法（修订稿）》第142条项下的免税债券融资；
- 由DHCD提供并由当地住房管理机构管理的搬迁MRVP或AHVP援助；
- [其他：请说明] 居住协议 6/09 20

## 附件A

### 检查单

日期：\_\_\_\_\_

亲爱的租户：

“本文乃您租住或包租的公寓状况声明。您应该仔细阅读本文，看看内容是否正确。如果正确无误，您应该在上面签名，表示您同意列表的内容正确而完整；否则，您应该在表格的第二页列出您相信存在的任何损坏情况。您必须在收到列表之日或搬入公寓之日（以较晚者为准）起十五日内，将本声明交还管理处。您没有在规定的时段内交还本列表的，在您为追回押金而可能提起的任何诉讼中，法庭可能将您未能交还本表视为您同意‘列表完整而正确’的表述。”

#### 公寓状况描述

描述人：\_\_\_\_\_

**管理处**

**选择其中一项：**

- 本人检查了新公寓的情况，并同意上述描述。本人承认：公寓已经圆满竣工，目前不需要任何维修或修葺。

日期：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 租户签名

- 本人检查了新公寓的情况，并同意上述描述。本人承认：除了下述修葺和维修，新公寓已经圆满竣工；除了本人在下面标注的，不需要其他维修或修葺。

新公寓目前需要进行下列修葺和维修：

姓名： \_\_\_\_\_

公寓编号： \_\_\_\_\_

厨房： \_\_\_\_\_

主卧： \_\_\_\_\_

客厅： \_\_\_\_\_

次卧： \_\_\_\_\_

洗手间： \_\_\_\_\_

其他意见： \_\_\_\_\_

租户承认：截至20\_\_年\_\_日，管理处妥善而完整地实施了租户在上面指出的、要求实施的修葺和维修事宜，不包括一些租户和管理处都承认和同意的不影响公寓可居住性、也无须维修的轻微问题。

\_\_\_\_\_ 租户签字

\_\_\_\_\_ 管理处签字 居住协议 6/09 22

**附件B**

**MASSHOUSING批准的规则 and 规定**

## 附件C

### 免税债券和低收入税收信贷附件

(针对适用免税债券和/或低收入税收信贷补贴政策的公寓)

- (a) 如本协议附表A所示，就《1986年国内税收法（修订稿）》（“法案”）第42条提供的免税债券和/或低收入住房税收信贷而言，公寓受制于开发项目在接受援助时必须遵守的规则和限制。为此，租户被认定为本协议项下的“合格租户”。
- (b) 如果租户在任何筛选、申请或文件审核过程中，提供家庭收入或资产的虚假证明，并因此获得“合格租户”身份，此类行为将构成“实质性违反本协议”。租户有责任随后重新证明他/她的收入和资产，提供相应的证明材料。提交频率为一年一次，或者此类免税债券和/或税收信贷监管机构或者管理处指定的其他时间，包括但不限于租户及其家人被要求提供此类证明和材料的前一个日历年，所填写的联邦和州所得税纳税申报表、以及W-2或1099国税局纳税申报表（或类似表格）。
- (c) 租户提供家庭构成的虚假证明，将构成对本协议的“实质性”违约行为。租户有责任就计划居住在公寓内的每个家庭成员，提供家庭构成证明材料。管理处为此要求租户提交的可接受文件包括（但不限于）将入住公寓的每个未成年人的出生证明、社会保障卡复印件或编号、驾驶证复印件、或者此类免税债券和/或税收信贷监管机构或者管理处要求提交的其他可接受的验证方式（租户有责任随后重新证明他/她的家庭构成）。
- (d) 租户还承认：根据免税债券和税收信贷计划的条款，家庭成员全部为《1986年国内税收法》第151©(4)款定义的全日制学生的家庭，不管家庭收入如何，均不得成为合格的租户家庭，除非此类全日制学生家庭满足允许的豁免额度。豁免额度包括：(1) 租户家庭里有一个不属于法案相关条款定义的全日制学生；(2) 所有住客都已经成家，且联合报税；(3) 任何住客接受社会保障法第四节项下的援助；(4) 任何住客报名参加某些由政府资助的工作培训计划；(5) 任何住客是一个单亲父母，要抚养法案第152款项下的孩子。因此，如果租户在首次验证、年度重新验证、或者在低收入期间的任何时候，不具备全日制学生家庭的合格租户条件，应构成对本协议的实质性违约。管理处将因此终止本协议，租户也不能继续参加此类计划，必须搬出公寓。
- (e) 即使本协议存在任何相反的规定，租户及其家庭成员之外的任何人士不得在一个日历年的任何时间内，占有公寓超过十四（14）天以上。租户未经管理处事先同意，擅自允许此类人士占用更长时间的，即构成对本协议的实质性违约。管理处有权以此为由终止本协议，有权要求租户搬出公寓。

**附件D**

请参阅随附的《业主的HUD租户资格和租房程序合格证明》（HUD-50059）  
（针对接受HUD补贴的开发项目）

附件E

请参阅随附的VAWA附录。  
(针对基于 HUD 第 8 款项目的受补贴开发项目)