

「本文件是 HUD 發佈之法律文件的譯文。HUD 提供本譯文的目的，僅為了便於協助您理解您的權利和義務。本文件的英文版本是官方、法定和權威的版本。本譯文並非官方文件。」

202 PRAC 租約

年長者補貼性住房

本合約於 20__年__月__(A)__日由出租人_____(B)_____和承租人
(C)_____簽訂。

特此為證：

鑒於：出租人是下文所述住宅單元所在專案的抵押貸款的抵押人，該專案獲得住房與城市開發部 (HUD) 部長 (以下簡稱「部長」) 依據《1959 年住房法》(Housing Act of 1959) 修訂版第 202 條給予的一筆資本墊付貸款；

鑒於：出租人同部長訂立了《專案租賃補助金合約》(Project Rental Assistance Contract, PRAC)；

鑒於：依據出租人和部長之間訂立的《監管合約》(Regulatory Agreement)，出租人同意依據《PRAC 合約》條款和規定的承租人入住補貼性住宅單元資格標準和繼續佔用條件，將本專案住房只限於《1959 年住房法》修訂版第 202 條和 HUD 有關法規規定的年長者家庭和個人佔用；

有鑑於此，

1. 出租人向承租人出租，承租人向出租人承租被稱為_____(D)_____專案的住宅單元，租期一年，從 20__年__(E)__月__日至 20__年__(F)__月__日。

2. 總租金 (合約租金) 應為每月 \$_____(G)_____。

3. 上述第 2 條說明的總租金，應包括下列公用事業費：

_____(H)_____

(如果總租金包括所有公用事業費，則填寫「全部」；如果承租人負擔部分或者全部公用事業費，則填寫下述段落，作為 3a 項。)

「本文件是 HUD 發佈之法律文件的譯文。HUD 提供本譯文的目的是，僅為了便於協助您理解您的權利和義務。本文件的英文版本是官方、法定和權威的版本。本譯文並非官方文件。」

本合約規定的總租金不包括下列公用事業服務費用，該項費用的公用事業補貼款為
\$ (I)_____。

(J)_____

該等服務的費用由承租人直接支付給提供該等服務的公用事業公司。倘若「公用事業補貼」超出每項 HUD 許可的計劃和標準中要求承租人承擔的總住房費份額，出租人一旦收到來自 HUD 的用於本用途的資金，應代表政府向承租人支付該等超出金額。

4. 在總租金中，\$ (K)_____應作為本專案住房租金補貼性支付款，由 HUD 代表承租人支付或指示支付，\$ (L)_____應由承租人支付。如果 HUD 的要求發生變化，承租人家庭收入、家庭構成或根據 HUD 制定的計劃和標準意外醫療或其他非正常費用的範圍發生變化，或由於任何適用的「公用事業補貼」發生調整，這些款項應隨之變化。任何該等變化應在《致承租人通知書》(Notice to the TENANT) 注明的日期生效。

5. 承租人承擔的租金份額應在每月的 1 號或之前在 (M)_____到期支付給出租人，或在出租人不時書面指定的地點支付給書面指定的人士。

6. 在簽署本合約時應支付定金，金額等於承租人一個月的總支付款或 \$50，以二者數額大的為準。相應地，承租人特此支付一筆金額為 \$ (N)_____的定金，以用於償付承租人、其家人、客人或代理人造成的、除房屋的合理損耗之外的任何損害，並同意在收到相關帳單後全額支付任何該等損害的費用，以使定金保持不動。本租約一旦終止，定金應退還給承租人或用於償付任何該等損害或逾期未付的任何租金。出租人應遵守州和當地關於定金利息支付款的所有法律。

7. 出租人不得以種族、膚色、信仰、宗教、性別、家庭情況、民族起源或者殘疾等為由，在提供服務時歧視承租人，或者以其他方式進行歧視。

8. 除非根據本合約的有關規定被終止或者修訂，否則本合約將自動續期，每次續期一個月，租金以上述租金為準，並且租金可能根據本合約規定被調整。

(a) 承租人可在首期或任何後續合約期限結束時提前 30 日書面通知出租人終止本合約。任何時候出租人實質不遵守本合約的，承租人可依據州法律書面通知出租人終止本合約。

「本文件是 HUD 發佈之法律文件的譯文。HUD 提供本譯文的目的，僅為了便於協助您理解您的權利和義務。本文件的英文版本是官方、法定和權威的版本。本譯文並非官方文件。」

(b) 出租人終止本合約的權利受到 24 CFR 891.430 和 24 CFR Part 247 「部長法規」(以下簡稱「HUD 法規」)的約束。《HUD 法規》規定，出租人僅可在下列情況下終止本合約：

(1) 出租人可以按照下述 (g) 款規定的通知方式，向承租人發出通知，告知承租人本合約將不再續期，因此本合約將會終止，透過這種方式終止本合約的，合約的終止從初始租期或者續期到期後開始生效。此等終止必須基於住戶、住戶家庭的任何成員或該住戶控制的其他人士對本合約的實質不遵守、對任何州不動產租賃法律規定之義務的實質不履行，或從事的威脅到居住在房屋緊鄰地帶的人士的健康、安全或和平享有其居住地權利的犯罪行為、威脅負責管理房屋的現場物業管理工作人員的健康或安全的任何犯罪行為；或在該等房屋或該等房屋附近涉及毒品的任何犯罪行為；或其他充分理由。當租賃關係的終止是基於其他充分理由時，終止通知書應說明該理由，且租賃關係應在租期結束時依據本合約的終止條款終止，但在任何情況下均不能早於承租人收到該等通知書之後的 30 日。如果終止通知是基於對本合約的實質不遵守，或對州不動產租賃法律規定之義務的實質不履行，送達時間應根據前句或州法律的規定，以二者較晚者為準。

(2) 雖有第 (1) 項之規定，承租人在任何時候實質不遵守本合約，出租人即可依據州法律和《HUD 法規》，按照以下第 (g) 款規定的方式通知承租人終止本合約。

(c) 如果承租人在本合約終止生效之日未搬出房屋，出租人可依據州或當地法律並按照《HUD 法規》的要求驅逐承租人。

(d) 短語「實質不遵守本合約」是指：就承租人的情況而言，應包括 (1) 一次或多次實質違反本合約；(2) 多次輕微違反本合約，破壞了專案住房的可居住性，對任何人士的健康或安全或任何承租人對租賃房屋和相關專案設施的和平享有權利產生了不利影響，妨礙了本專案住房的管理或對本專案住房有不利的經濟影響；(3) 承租人不能及時提供關於承租人家庭的收入和構成或資格因素方面的一切必要資訊(包括不按照 24 CFR Part 5 的規定滿足社會保障號的披露和審核要求，或故意提供不完整或不準確的資訊)。在州法律允許的寬限期後不支付本合約項下到期的租金或任何其他金融債

「本文件是 HUD 發佈之法律文件的譯文。HUD 提供本譯文的目的，僅為了便於協助您理解您的權利和義務。本文件的英文版本是官方、法定和權威的版本。本譯文並非官方文件。」

務（包括其任一部分）的，應構成實質違反。在到期日之後但在州法律允許的寬限期內支付本合約項下到期的租金或任何其他金融債務的，應構成輕微違反。

(e) 除非出租人已經提前通知承租人其行為應從此以後構成本合約被終止的依據，否則承租人的該等行為不能視為其他充分理由。該等通知應按照以下第 (g) 款規定的方式送達承租人。

(f) 出租人終止本合約的決定應使用書面形式，且應：(1) 注明本合約在本合約規定的日期終止；(2) 充分具體地說明出租人行為的原因，從而使承租人能準備辯護；(3) 通知承租人：如果在規定的合約終止日期其仍然呆在租賃住宅單元內，出租人可能只有提起司法訴訟來尋求強制實施終止，屆時承租人可提出辯護；並(4) 按照以下第 (g) 款規定的方式送達承租人。

(g) 出租人的合約終止通知應透過以下方式完成：(1) 蓋好郵戳，填好地址，以第一類郵件方式發送信件至承租人在本專案住房的地址，並填寫正確的回郵地址；(2) 向在租賃住宅單元開門的任何成年人送達上述通知的副本，如果沒有成年人回應，可將通知塞入門腳下或門縫，或將通知固定在門上。只有本合約規定的兩份通知都完成，送達才能視為有效。通知應視為送達承租人的日期應為本款第 (1) 項規定的第一類郵件寄出的日期，或是第 (2) 項規定的通知正確給予的日期，以二者較遲者為準。

(h) 出租人可在 HUD 事先批准的情況下，透過向承租人送達適當的通知附帶本合約的修訂版或修改現有合約的附件的要約方式，修改本合約的條款與條件，並在首期或後續合約期限結束時生效。任何租金的增加，在任何情況下都應遵守 **24 CFR Part 245** 和其他適用的《HUD 法規》。此等通知書和要約應於承租人有權終止本租賃佔有而不受法典化的條款與條件的約束的最後一日前至少 30 日送達承租人（按照第 (g) 款規定）。承租人可透過簽署已提交的合約修訂版或附件接受上述內容，或在其有意終止租賃佔有的有效日期前至少 30 日向出租人發送書面通知拒絕。承租人合約終止通知的完成方式是：蓋好郵戳，填好地址，以第一類郵件方式發送信件至出租人所在的地址。

(i) 出租人可出於以下原因終止本合約：

「本文件是 HUD 發佈之法律文件的譯文。HUD 提供本譯文的目的，僅為了便於協助您理解您的權利和義務。本文件的英文版本是官方、法定和權威的版本。本譯文並非官方文件。」

1. 任一承租人、家庭成員或客人在房屋或房屋附近從事涉及毒品的犯罪行為，和承租人控制的任何其他人士在房屋從事的任何該等行為；
2. 出租人判定一位家庭成員非法使用毒品；
3. 出租人判定一種毒品的非法使用典型行為妨礙了其他住戶的健康、安全或和平享有房屋的權利；
4. 承租人、承租人家庭的任何成員、客人或承租人控制的其他人士從事的犯罪行為：
 - (a) 威脅到其他住戶（包括居住在房屋的物業管理工作人員）的健康、安全或和平享有房屋的權利；
 - (b) 威脅到居住在房屋緊鄰地帶人士的健康、安全或和平享有其住宅的權利；
5. 如果承租人在犯罪定罪之後逃竄以避免起訴、拘留或監禁，或企圖犯下依據該人士出逃所在地的法律是重罪的罪行，或按照紐澤西州的情況屬於較重輕罪，或；
6. 如果承租人違反了聯邦或州法律規定的緩刑或假釋條件；
7. 出租人判定家庭成員的酗酒或酗酒典型行為威脅到其他住戶的健康、安全或和平享有房屋的權利；
8. 如果出租人判定承租人、承租人家庭的任何成員、客人或承租人控制的其他人士從事犯罪行為，而無論承租人、承租人家庭的任何成員、客人或承租人控制的其他人士是否由於該等行為被逮捕或定罪。
9. 承租人同意，家庭收入、構成和其他資格要求應視為關於其有義務支付之租金金額和其佔用權方面的其租賃權的重大和實質義務，且應依據 HUD 法規和要求，自租賃之日起每年向出租人再認證其收入。

「本文件是 HUD 發佈之法律文件的譯文。HUD 提供本譯文的目的，僅為了便於協助您理解您的權利和義務。本文件的英文版本是官方、法定和權威的版本。本譯文並非官方文件。」

10. 承租人同意，承租人承擔的每月租金支付款份額可被出租人調整，以反映在任意一次的承租人收入再認證過程中披露的收入變化，且承租人同意受該調整的約束。出租人同意將任何該等調整提前 30 日書面通知承租人，通知中的附件作為本租約的一部分，通知注明要求承租人支付的、已調整的每月租金金額。

11. 承租人不應轉讓本租約、轉租房屋、給任何的房客或寄宿者安排住宿，不允許將房屋用於非僅供承租人及其家庭使用的私人住宅的任何其他目的。承租人同意居住在本住宅單元，且同意本住宅單元應是承租人及其家庭的唯一居住場所。

12. 承租人同意向出租人支付任何本應支付但由於以下原因未支付的租金：(a) 承租人在其收入首次認證或再認證或提供給出租人的任何其他資訊中做了不實陳述；(b) 在要求承租人提供收入再認證證明時或出租人要求提供資訊時，承租人無法提供。

13. 承租人代表其本人和其繼承人、遺囑執行人和遺產管理人同意如下：

(a) 在本合約注明的租金到期時立即支付，不做任何扣減，且出租人無任何義務要求該等支付；

(b) 保持相關建築物的清潔衛生，遵守相關建築和住房規範所規定的、影響相關建築物及其附屬物的衛生和安全的一切義務，保證出租人免於承擔因承租人違反或者不遵守前述法律、要求或規章而招致的一切罰金、處罰和費用，以及因承租人的違法或者不遵守行為而產生的一切債務。

(c) 不將房屋用於對房屋承保之保險公司視為有害的任何目的；

(d) 如果由於承租人的作為或不作為對不動產造成任何損毀，承租人應立即自費修復該等損毀；倘若承租人未能或拒絕在該等損毀發生後的合理時間內進行該等修復，出租人可自行決定進行該等修復並向承租人收取由此發生的費用，承租人應立即補償出租人由此造成的總損害費用；

(e) 允許出租人、出租人的代理人、相關物業抵押權人的代表人，或者經過出租人批准的任何承包商、公用事業公司、市政部門的雇員或者其他人員，為進行合理檢驗、修復和換的目的，進入相關建築物；

「本文件是 HUD 發佈之法律文件的譯文。HUD 提供本譯文的目的，僅為了便於協助您理解您的權利和義務。本文件的英文版本是官方、法定和權威的版本。本譯文並非官方文件。」

(f) 未得到出租人事先允許，不在公寓安裝洗衣機、乾衣機或空調裝置；

(g) 在承租人違反或可能導致違反本租約的任何契約或條款時，允許出租人或其代理人提起有關法律訴訟。

14. 允許承租人在其住宅單元飼養普通家庭寵物（前提是遵守 24 CFR Part 5 Subpart C）的條款和 24 CFR 5.315 頒佈的寵物守則的規定）。出租人頒佈的任何寵物守則附加在本合約之後同時併入本合約。承租人同意遵守這些守則。依據 24 CFR Part 5, Subpart C 和州和當地法律的有關法規規定，違反這些守則可作為移走該寵物或終止承租人（寵物所有人）租賃權（或二者）的依據。這些法規包括 24 CFR Part 247（「某些補助性和 HUD 擁有的專案住房的收回」）和適用於《專案租賃補助金合約》租賃權終止的規定。

備註：「Part 5 寵物守則」不適用於出於承租人或訪客殘疾所需的合理通融而使用的動物。

[可選內容] 出租人可在合理通知承租人之後並在合理的時間範圍進入和檢查房屋。允許進入房屋檢查的情況是僅當出租人收到簽過字的書面投訴，聲稱（或出租人有合理理由相信）根據州或當地有關法律，住宅單元的寵物的行為或狀況對本專案住房的佔用人或對本專案住房所在社區的其他人士的健康或安全構成妨害。

如果沒有州或當地有關法律授權州或當地主管機關（或該等機關指定的代理機構）移走變得兇殘、表現出嚴重的疾病症狀或顯示出對有租賃關係的全體人員的健康或安全構成了直接威脅的其他行為的寵物，出租人可進入該房屋（在必要情況下）移走寵物，並可對該寵物採取州和當地法律允許的措施，其中包括將其安置在可提供看護和庇護的機構，安置時間不超過 30 日。出租人應進入該房屋並移走寵物或採取該等其他允許的措施的情況是僅當出租人要求承租人（寵物所有人）立即將寵物從本專案住房移走而承租人（寵物所有人）拒絕這樣做，或僅當出租人無法聯繫到承租人（寵物所有人）請求移走。動物看護機構的費用應依據 24 CFR 5.363 規定支付。

15. 出租人同意遵守聯邦、州和當地有關法律的要求，包括衛生、住房和建築法規，以安全、衛生和令人滿意的狀態交付和維護房屋。

16. 承租人一經在本合約簽字，即表示承認本合約說明的住宅單元已經經過承租人檢查並得到其認可。承租人特此確認，上述房屋已經令人滿意地竣工，將不要求出租人重新油漆、粉刷

「本文件是 HUD 發佈之法律文件的譯文。HUD 提供本譯文的目的是，僅為了便於協助您理解您的權利和義務。本文件的英文版本是官方、法定和權威的版本。本譯文並非官方文件。」

或以其他方式履行出租人已經為承租人履行過的任何其他工作、勞動或服務。承租人同意，其已經檢查了住宅單元，發現其狀況良好，適合租賃；同意在本合約規定的佔用期結束時，以接收時的同樣狀況（除合理損耗之外）將上述房屋交還給出租人。

17. 未得到出租人的事先書面同意，不得對房屋進行任何的改動、增設或修繕。出租人同意給殘疾但在其他方面符合條件的承租人提供通融，包括更改守則、政策或制度，對住宅單元或公共地帶作出結構改動並承擔費用。通融構成出租人計劃的根本性改動或造成實質性的經濟和行政困難的，不要求出租人提供該等通融。參見 24 CFR Part 8 的規定。此外，如果請求的結構修改確實構成實質性的經濟和行政困難，出租人必須依據《公平住房法》(Fair Housing Act) 允許承租人進行修改並承擔費用。

18. 承租人同意不浪費出租人提供的公用事業；不將公用事業或設備用於任何不當的或非法的目的；未得到出租人事先書面同意，不在房屋內或附近添加附著物、標誌或柵欄。如果有得到該等允許，承租人同意，在租約終止時，在不損壞房屋的前提下，由出租人決定移除任何的附著物、標誌或柵欄。

19. 本合約在現在或從今以後對上述房屋進行的任何抵押方面應居於從屬地位，該等抵押的備案對本合約應有優先留置權；承租人同意免費簽署該等文契，這一點對於進一步實現本合約對任何該等抵押的從屬地位而言是必要和必需的，拒絕簽署該等文契的，將使出租人、出租人的受讓人和法定代表有權撤銷本合約而不會發生任何費用或損害，特此授予的條件也因此受到明示限制。

20. 出租人不能堅持嚴格履行本合約所載的條款、契約、合約和條件的全部或任意一部分，不應構成或被視為出租人放棄或拋棄在此之後強制實施任何該等條款、契約、合約和條件的權利，而是上述權利應仍然具有全面的法律效力。

21. 作為承租人繼續履行本合約條款與條件的交換，出租人承諾：在本合約的有效期內，承租人在任何時候均可擁有和享有對上述不動產的獨佔使用和利益。

「本文件是 HUD 發佈之法律文件的譯文。HUD 提供本譯文的目的是，僅為了便於協助您理解您的權利和義務。本文件的英文版本是官方、法定和權威的版本。本譯文並非官方文件。」

22. 承租人收入核實：根據 HUD 要求，承租人應立即向出租人提供 HUD 給該家庭的一位成員發送的、提供關於家庭收入的金額或核實的資訊的任何信函或其他通知書。

23. 承租人的組織權：出租人同意，允許承租人組織者在該不動產從事關於依據 HUD 要求成立的承租人社團的建立或運轉的活動。

24. 臨時再認證：

a. 如果發生任何下列變化，承租人同意立即告知出租人：

1. 任何家庭成員遷出本住宅單元。
2. 任何在最近的認證或再認證時報告為失業的成年家庭成員獲得就業。
3. 家庭收入上升幅度累計達到每月 \$200 或以上。

b. 承租人可報告收入減少的任何情況或在計算承租人租金時考慮的其他因素的任何變化。除非出租人確認該等收入減少或其他因素的變化時間持續少於一個月，出租人將核實資訊並適當降低租金。但是，如果承租人的收入在兩個月內部分或全部恢復，出租人可延遲認證程序，直至知道了新的收入，但是租金扣減將是溯及既往的，且在收入報減和再認證程序完成期間，出租人不可因為承租人不支付到期的租金而驅逐承租人。承租人收到上述說明的時間期限內任何到期租金的書面通知之後，有三十天的時間支付租金，否則出租人可出於租金不支付進行驅逐。

c. 如果承租人沒有通知出租人關於家庭成員或收入增加的臨時變化，承租人將面臨驅逐。出租人僅可依據 HUD 關於多住戶補貼計劃的法規、手冊和指示規定的時間框架和行政程序驅逐承租人。

d. 承租人可請求同出租人會面，討論在收入或影響其租金或補貼支付款（如果有）的其他因素方面的任何變化。如果承租人請求該等會面，出租人同意同承租人會面並解釋承租人的租金或補貼支付款（若有）如何計算。

25. 合約附件：承租人證實：其已經收到本合約和下列本合約附件的副本各一份，並理解這些附件是本合約的組成部分。

「本文件是 HUD 發佈之法律文件的譯文。HUD 提供本譯文的目的，僅為了便於協助您理解您的權利和義務。本文件的英文版本是官方、法定和權威的版本。本譯文並非官方文件。」

-
- a. 附件 1 - 《業主遵守 HUD 承租人資格和租金程序的證明》(Owner's Certification of Compliance with HUD's Tenant Eligibility and Rent Procedures) 表 HUD-50059
 - b. 附件 2 - 《住宅單元檢驗報告》(Unit Inspection Report)。
 - c. 附件 3 - 《房屋守則》(House Rules) (如果有)。
 - d. 附件 4 - 《寵物守則》(Pet Rules)

「請僅簽署租約的英文版。」

公共申報義務 - 由於簽署租約是住房租賃行業的標準商業慣例，因此，HUD 不要求為本租約範本批准案頭工作時間。上述資訊旨在為取得各項福利而需要提供。相關請求及所需的證明文件將送交 HUD 或者合約管理部門批准。租賃合約是在相關專案的業主和承租人之間訂立的、解釋相關住宅單元的居住條款的合約。簽署租約是住房租賃行業的標準商業慣例。根據規定，業主應當使用住房與城市開發部制定的租約範本，該租約範本中包括住房租賃業使用的標準租賃合約條款，再加上 HUD 針對相關專案建設時所依據的計劃以及/或者承租人的租賃補助金計劃所制定的補充條款。

上述資訊符合 24 CFR 5.360, 236.750, 880.606, 883.701, 884.215, 886.127, 891.425, 891.625 and 891.765 規定的租約要求和條款。上述資訊被認定為非敏感資訊，無需特別保護。