

住戶權利



和責任



HUD 部長

此手冊不適用於「公共住房計劃」、「第 8 條中度整修專案」(除 HUD 投保的多住戶住房專案之外)和「住房選擇補助券計劃」(除帶 HUD 投保的抵押貸款的多住戶住房專案使用補助券的之外)。

您作為住戶（承租人），有權利也有責任讓 HUD 補助的住房成為您和您家庭一個更好的家。

美

國住房與城市開發部 (United States Department of Housing and Urban Development, HUD) 對您所居住的專案住房有最終管轄權，發放本手冊是因為 HUD 為該公寓大樓提供了某種形式的補助金或補貼。為履行為所有住戶提供盡可能良好之生活環境的承諾，HUD 現場辦公室鼓勵和支持如下：

- 物業管理代理人和業主就一切問題同住戶溝通。
- 業主和管理者應儘快考慮並解決所有有效的住戶投訴。
- 住戶有權組織和參與關於專案及其房屋的福利決策。

為了使您的居住場所（住宅單元、庭院和其他公共區域）成為更好的生活場所和創建一個值得您驕傲的社區，不僅您的業主/物業管理代理人，而且您本身也要發揮重要的作用。

本手冊簡要列出一些您最重要的權利和責任，以幫助您充分利用您的房子。



您的權利

作為 HUD 補助的多住戶住房專案的住戶，您應該意識到您的權利。

權利

涉及您的公寓

- 有權居住在得體、安全、衛生的住房內，無諸如含鉛油漆危害等環境危害。
- 有權透過反映即得到及時修復和物業管理機構進行的優質維修計畫。
- 有權對任何非緊急檢查或其他進入您公寓的行為得到合理的書面通知。

權利

涉及住戶組織

- 作為住戶，有權組織，而不應受到來自業主或物業管理機構的阻礙、騷擾或報復。
- 有權在公共區域發佈資料和提供傳單以提醒其他住戶其權利並提供機會使他們參與其專案。
- 有權使用恰當的公共區域或會議設施（可視情況收取 HUD 批准的費用）組織或討論影響物業條件或管理的任何話題。
- 有權在沒有業主/經理在場的情況下集會。
- 有權得到業主和經理承認可以在居民社區事務中發言。

權利

涉及不得歧視

無論種族、膚色、宗教、性別、殘疾、家庭情況（未到 18 歲的兒童）、民族起源（種族或語言）或年齡（在某些情況下），擁有公平和平等待遇和使用您大樓服務和公用事業的權利。

您的責任

作為 HUD 補助的多住戶住房專案的住戶，您還有一些責任，以確保您的大樓仍然是適合您和您鄰居的家。一旦訂立租約，意味著您和業主/物業管理公司已經訂立了一份合法、可執行的合約。您和業主/物業管理公司有責任遵守適用於您房屋的租約、住房規則和當地法律。如果您對於您的租約有任何疑問，或還沒有一份該租約的副本，請聯繫您的物業管理代理人或您當地的 HUD 現場辦公室。

責任

對您的業主或物業管理代理人

- 遵守適用於您租約的守則和指南。
- 每月準時足額繳納房租。
- 在認證或再認證面談時為業主提供準確資訊，以確認您的總租金，並同意第三方發佈資訊以允許驗證。
- 報告家庭收入的變化。

責任

對專案和您的同住住戶

- 行事不打擾您的鄰居。
- 不在住宅單元、公共區域或庭院實施犯罪活動。
- 保持您住宅單元的整潔，不在庭院或公共區域亂丟雜物。
- 正確處置垃圾和廢棄物。
- 遵守有關住宅健康或安全的當地法規。
- 將您的套房和公共區域維持在與您遷入時相同的一般物理狀況。
- 向物業報告任何表面的環境危害，諸如油漆脫落(如果是含鉛油漆就有危害)，以及在建築系統、附著物、電器設備或住宅單元的其他部位、庭院或相關設施的任何缺陷。

您的參與很重要

HUD 補助的多住戶住房的住戶在影響其專案的決策中可以發揮重要作用。不同的 HUD 計劃提供不同的住戶權。您對您大樓受援助的 HUD 計劃有知情權。欲瞭解您的公寓大樓是否處在任何下列類別之內，請聯繫您的物業管理代理人。

如果您的大樓是依據**房租補貼計劃 (Rent Supplement Program) BMIR 第 236 條**和**第 221 條第 (d) 款第 (3) 項**、**直接貸款計劃 (Direct Loan Program) 第 202 條**、**資本墊付計劃 (Capital Advance Program) 第 202、811 條**規定得到資金援助的，或依據任何適用的**專案型的第 8 條**計劃得到援助的，且在業主可以提前付款前需要 HUD 事先批准的，您有權參與、獲悉和評論下列內容：

- 可容許的最高租金上漲。
- 從專案支付的公用事業到承租人支付的公用事業的項目的轉換或承租人公用事業補貼的減少。
- 多住戶住房專案的居住住宅單元轉換為非居住單元或公寓房，或將專案轉為合作住房抵押人公司或組織。
- 抵押貸款擔保的部分解除。
- 代表專案實質增建的重大改建。
- 專案型第 8 條合約未續簽。
- 最終導致住戶非自願地臨時性或永久性搬遷的任何其他行為。
- 抵押貸款的提前償還。



您的參與續

如果您的住宅單元有一份專案型第 8 條合約恰好屆滿或被終止且不再續簽，在專案資格活動日期，受援家庭可選擇繼續住在原來居住的專案住房內。居住在受援住宅單元的家庭有資格獲得增強型補助券。業主如果有退出第 8 條合約的意圖，必須提前一年通知。住戶可將第 8 條補助券用於租金在允許範圍內的任何大樓。僅當合格承租人在第 8 條合約被終止日之後仍然居住在同一專案住房時，才能獲得增強型補助券。如果一位合格承租人遷出，他們有資格獲得非增強型的第 8 條補助券。您還有權獲得「搬遷諮詢」，在該諮詢中您可瞭解您擁有的住房選擇。

HUD 援助住房的住戶是我們的合作夥伴，也是其社區的合作夥伴。HUD 法規允許住戶成立獨立的住戶組織以敦促獲得改進的條件。這些組織鼓勵住戶參與影響其住房的決策，而不會受到來自業主或物業管理部門的騷擾或報復。 - HUD 部長

如果您住在 HUD 所有的大樓且該大樓正被出售，您有知情權並有權對 HUD 處置該大樓的計畫發表評論。

其他

援助



如果您需要幫助或更多資訊，您可聯繫：

- 您的物業經理或物業管理公司。
- HUD 多住戶中心的專案經理，多住戶現場辦公室，或您當地的合約管理員。
- 您當地的 HUD 現場辦公室 - <http://www.hud.gov/local/index.cfm>
- 您社區的住房諮詢代理機構 (欲獲得支援，請致電 HUD 住房諮詢服務定位中心 (HUD Housing Counseling Service Locator) : 1-800-569-4287) 。
- 欲報告物業維修或管理事宜，請致電 HUD 全國多住戶住房資訊中心 (HUD's National Multifamily Housing Clearinghouse) : 1-800-685-8470。
- 欲報告欺詐、浪費或管理不善，請致電 HUD 總監察長辦公室 (HUD's Office of Inspector General) : 1-800-347-3735。
- 多住戶住房規則引用 - 24 CFR Part 245。
- 萬維網 -<http://www.hud.gov>

如果您認為您受到歧視，或想瞭解關於什麼是住房歧視的資訊，請致電：1-800-669-9777，或致電您當地的 HUD 公平住房和平等機會辦公室 (HUD Office of Fair Housing and Equal Opportunity)。

您當地的政府承租人/出租人事務辦公室、法律服務辦公室和承租人組織也可為您提供關於當地或州法律賦予您的其他權利的資訊。

關於您作為 HUD 援助的多住戶住房住戶之權利和責任的手冊除英文版本之外，還有其他語言版本可供選擇。欲瞭解當前還備有哪些語言版本，請聯繫 HUD 全國多住戶住房資訊中心：1-800-685-8470。



**U.S. Department of Housing
and Urban Development**
Office of Multifamily Housing Programs

Washington, DC 20410-2000
Official Business
Penalty for Private Use \$300