This document has been translated from the English language. The translations are provided purely as a guide to the corresponding English form and not intended to replace the use of the English form. The Office of Rent Administration (ORA) has had this document translated to assist users with Limited English Proficiency. Please note that the translation is by a contractor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translations.

The translated versions can be found at the DHCR website: hcr.ny.gov.

本文件由英語版本翻譯而來。譯文僅作閱讀英語表格的參考之用，不可用於替代原英語表格。租金管理辦公室(Office of Rent Administration, ORA)提供本文件的翻譯，旨在為英語水準有限的使用者提供協助。請注意，譯文由總務處委任的其他人員完成。ORA不對翻譯的準確性作出任何擔保或保證。

您可在DHCR網站上找到翻譯版本：hcr.ny.gov

通信地址告知書

紐約州
住房與社區續約處
租金管理辦公室
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
Jamaica, New York 11433
網站：www.hcr.ny.gov

修訂日期：2026年6月

針對租金穩定承租人的紐約市租賃附加條款

業主無合理原因未能將本附加條款附於承租人的租約可能導致罰款或其他制裁

通告

本附加條款已更新，以反映2024年10月17日生效的關於個人公寓修繕(IAI)的法規變化。欲瞭解更多資訊，請參考DHCR營運公告2024-2。

必須在所有租金穩定公寓的空屋和續租租約中隨附本附文以及「通告」。本附文根據《紐約市租金穩定法》第26-511(d)條編制。

本附文的列印尺寸必須大於其隨附租約的列印尺寸。必須在每份租約的封面以粗體註明以下文字：**「隨附的附文規定了承租人和房東在《租金穩定法》下的權利和義務。」**

第1部分（如果為續租租約，則無需填寫第1部分，請查看第2部分）

如果方塊A打鉤，則業主**必須**填寫以下圖表，說明如何計算在之前法定管制租金之外的租金金額（在此類空屋租約中規定了該金額）。此外，根據《紐約市住房維護規範》第27-2018.1條的要求，業主**必須**完成「披露臭蟲感染史的承租人通告」，且必須與本租約附文一起送達至承租人。

在之前法定管制租金之外的任何租金上漲都必須符合《租金法》和《租金穩定法規》允許的調整值。

空置租約租金計算

公寓和上一名承租人的狀態（業主勾選並填寫相應的方塊——(A)、(B)、(C)或(D)。僅選擇一個方塊。）

☒ (A) 上一名承租人搬出時，該公寓為租金穩定公寓。

地址：X 公寓號X

1. 之前的法定管制租金 X美元

2. 基於（1年）或（2年）租約的指導性調整。圈選一項。（X%） X美元
（**注意：**對於空置租約，每個日曆年只能進行一次指導性調整。）

3. 個人公寓修繕(IAI)

在完成本部分之前，請參考DHCR營運公告2024-2，然後完成以下內容。為了收取IAI的租金上漲，您**必須**完成詳細的費用清單，並在**3-H**表格中填寫相應的租金上漲金額。

這僅用於告知資訊

個人公寓修繕(IAI)

3-A. 衛生間裝修（勾選所有適用項目）

☒ 完成裝修（如果勾選該方塊，則您無需勾選個別項目）

或

個別項目（勾選所有適用項目）

☒ 水槽
☒ 淋浴頭
☒ 馬桶
☒ 浴缸
☒ 水管
☒ 櫥櫃
☒ 化妝台
☒ 地板和/或牆面瓷磚
☒ 其他（說明）_____x_____

物料和人力總成本 **3-A.** x

3-B. 廚房裝修（勾選所有適用項目）

☒ 完成裝修（如果勾選該方塊，則您無需勾選個別項目）

或

個別項目（勾選所有適用項目）

☒ 水槽
☒ 爐子
☒ 冰箱
☒ 洗碗機
☒ 櫥櫃
☒ 水管
☒ 地板和/或牆面瓷磚
☒ 檯面
☒ 其他（說明）_____x_____

物料和人力總成本 **3-B.** x

3-C. 其他（勾選所有適用項目）

☒ 地板
☒ 窗戶
☒ 暖氣管
☒ 燈具
☒ 電氣
☒ 石膏夾心紙板
☒ 其他（說明）_____x_____

物料和人力總成本 **3-C.** x

3-D. 零件和勞工成本小計（3-A、3-B和3-C相加之和） **3-D.** x

3-E. 在2019年6月14日當天或之後收取的之前IAI的物料和人力總成本（3-D除外） **3-E.** x

個人公寓修繕(IAI)層級認定

選擇第1級或第2級。以下修繕和租金上漲的計算依據為：

☒ 第1級 - 合法的最高核准IAI成本為30,000.00美元
- ☒ 建築有35個或以下單元，攤銷率是1/168，最高租金漲幅是178.57美元。
- ☒ 建築有超過35套公寓，攤銷率為1/180，最高租金漲幅是166.67美元。

☒ 第2級 - 合法的最高核准IAI成本為50,000.00美元
- ☒ 建築有35個或以下單元，攤銷率是1/144，最高租金漲幅是347.22美元。
- ☒ 建築有超過35套公寓，攤銷率為1/156，最高租金漲幅是320.51美元。

這僅用於告知資訊

根據IAI層級認定，<u>填寫3-F (1)或3-F (2)</u>。

3-F (1). 計算第1級安裝允許的IAI成本30,000美元− 3-E.

3-F (1). x

3-F (2). 計算第2級安裝允許的IAI成本50,000美元− 3-E.

3-F (2). x

3-G. 對於**<u>第1級</u>**安裝，輸入**3-D**或**3-F (1)**中的美元金額，**<u>以金額較小者為准</u>**。
對於**<u>第2級</u>**安裝，輸入**3-D**或**3-F (2)**中的美元金額，**<u>以金額較小者為准</u>**。

3-G. x

3-H. 透過將IAI層級認定部分的相應攤銷率應用於**3-G**中的美元金額，計算合法的IAI租金上漲。

IAI房租上漲總額 **3-H.** x

4. 新的法定管制租金（**1**、**2**和**3-H**相加之和） x 美元

4A. 優惠租金*或較高實際租金**（如收取） x 美元 x 美元
（輸入4或4A）

5. 空調附加費： x 美元

6. 家用電器附加費（承租人安裝的洗衣機、烘乾機、洗碗機） x 美元

7. 收費的輔助服務（如車庫） x 美元

8. 其他（說明 x ） x 美元

9. 新承租人的總付款 x 美元

* 如果收取「優惠租金」，請閱讀本附文第17條。
** 如果監管協議授權可以收取「較高實際租金」，請閱讀本附文第14條。

☒ **<u>承租人索取文件</u>**

如果您希望此時向業主索取文件副本（如帳單、發票、註銷支票等），請勾選方塊，這些文件可以說明和支援本附文中詳細說明的個人公寓修繕成本。如果您此時不索取，則您擁有在簽署租約後60天內透過掛號信索取的合法權利，然後，業主必須在30天內透過掛號信或專人遞送來提供文件，承租人須簽署一份送達回執。（參考附文第3部分第4條——其他租金上漲、個人公寓修繕。）

☒ (B) 上一名承租人搬出時，該公寓為租金穩定公寓。這名承租人為第一個租金穩定承租人，經協商一致並在本附文隨附的協定中做出規定的租金為 x 美元。業主有權對第一個租金穩定承租人收取市場租金。在租金穩定系統下，對第一名租金穩定承租人收取的第一筆租金成為公寓的初始法定管制租金。但是，如果承租人有理由認為該租金超過「公平市場租金」，則承租人可向DHCR提交一份「公平市場租金上訴」。業主必須在DHCR表格RR-1上向承租人發出通知，告知提交此類上訴的權利。通知必須透過掛號信送達。業主透過掛號信向承租人郵寄此類通知後，承租人只有90天的時間來提交上訴。否則，登記表上規定的租金將成為初始法定管制租金。

☒ (C) 根據政府計劃，這間公寓的租金為初始或調整租金。
（說明計劃 x ） x 美元

☒ (D) 其他 x x 美元
（例如：新公寓/首次租賃或組合公寓，請參見情況說明書#5）

僅適用於告知資訊

第2部分——需要針對空屋和續租租約填寫這一部分

注意：如果按照監管協議授權收取了與上文第1部分的A、B、C或D節有關或在續期租約中確定的較高實際租金，則必須在租約中附上「DHCR通知RA-LR3」。

住房的租約附文：

X

X

（列印住房地址和公寓號）

租約開始日期：X　　租約結束日期：X

租約日期：X

租約中列名的承租人特此確認同時收到上述住房的上述租約附文。

X

承租人印刷體姓名

X

簽名和日期

住房的業主特此證實，特此同時向承租人提供上述附文，並在租約上簽字，且業主在附文中提供的資訊為基於其記錄的真實、準確資訊，否則甘受法律處罰。

X

業主或業主代理人的印刷體姓名

X

簽名和日期

僅供用於告知資訊

第3部分——條款

介紹：

本附文由紐約州住房與社區續約處(「DHCR」)根據《租金穩定法》(「RSL」)和《租金穩定法規》(「RSC」)發佈。它向承租人和業主籠統介紹了他們在RSL下的基本權利和責任。

本附文不包含適用於租金穩定公寓的每一條規則。它僅僅是為了告知資訊，它的條款並不是租約的一部分，也不會對租約進行修改。但是，必須將其隨附為租約的一個附件。它不以其他方式取代或修改 RSL、RSC、DHCR或其他經授權確定租金的政府機構的任何命令中較為精確或完整的部分，或者管轄本租約的紐約市租金指導委員會的任何命令。業主必須遵守所有適用的州、聯邦和當地公平住房法律以及無歧視要求。

如果承租人和業主在本「附文」涵蓋的主題方面存在疑問、想要發起投訴或者提出申請，則「附文」中列出的組織可以提供援助。

承租人應儲存一份本附文及自己簽署的任何租約的副本，並仔細查看所述合法租金上漲的摘要。任何認為自己被收取不合法租金的承租人都可以考慮向DHCR索取一份他們公寓的租金歷史(www.hcr.ny.gov)。審核租金歷史後，承租人可針對是否提交表格RA-89「承租人關於租金穩定公寓的租金和/或其他具體超額收費的投訴」來做出知情決定。

1.續租租約

當承租人續租時，業主有權上漲租金（「續租租約」）。每年從10月1日開始，紐約市租金指導委員會規定在租約（該租約在指導性命令生效的年份內開始執行）前一天9月30日租金基礎上的最高允許調整百分比。租約開始的日期決定了哪些指導性命令適用。

指導性命令對續租租約的租金上漲做出規定。續租的承租人可以選擇租約的長度。針對一年或兩年租約，規定了不同的租金上漲百分比。要瞭解其他資訊，請參考「DHCR情況說明書26」。

2.空屋租約

當一個新的承租人首次簽署租約時，業主有權上漲之前的法定管制租金，這被稱為「空屋租約」。承租人可選擇一年或兩年租約期限。租金指導委員會規定了允許的租金調整幅度。但是，每個日曆年份進行指導委員會調整的次數不得超過一次。合法的重要資本改良(MCI)和個人公寓修繕(IAI)也可加到租金上。

3.押金

業主可收取不超過一個月租金的押金。當上漲租金時，業主可收取一筆額外金額，使押金達到業主有權收取的上漲租金的全額。如果收取優惠租金，則收取的押金金額不得超過優惠租金。

須存入紐約州一個銀行組織的有息信託帳戶。承租人可選擇申請租金的利息、將利息留在銀行中或每年獲得利息。自2025年 11月15日起，《一般義務法》第7-107條關於押金之修訂條款正式生效，將某些保障措施擴及至租金穩定承租人。要瞭解其他資訊，請參考「DHCR情況說明書9」。

4.其他租金上漲

除了指導性上漲，還可根據以下內容永久性上漲租金：

(A) 個人公寓修繕(IAI)——如果業主在公寓中安裝一個新的家用電器，或者對公寓進行修繕，則業主有權進行IAI租金上漲。僅公寓被一名承租人佔用的情況下才需要獲得承租人關於修繕和租金上漲的書面同意。空置公寓無需獲得同意。

自2024年10月17日起，IAI的租金上漲分為兩級。IAI租金上漲現在是永久性的，要獲得這項上漲，業主必須提交DHCR IAI通知表格RN-19N電子版以及修繕前後的相片。有關IAI要求的更多詳情，請參見DHCR營運公告2024-2。

第一級設定了30,000美元的限額。在擁有35套或以下公寓的建築中，租金上漲是修繕總成本的1/168，最高租金漲幅是178.57美元。如果該建築有超過35套公寓，租金上漲為修繕總成本的1/180，最高租金漲幅為166.67美元。在這一級中，如果承租人在進行修繕時已經入住，業主需要透過DHCR IAI「承租人知情同意書」RN-19C獲得承租人的書面同意，該同意書有多種語言可供填寫。

第二級設定了50,000美元的限額，僅適用於在空置公寓中完成的工作，業主必須首先獲得DHCR的資格認證。在擁有35套或以下公寓的建築中，租金上漲是修繕總成本的1/144，最高租金漲幅是347.22美元。如果該建築有35套以上的公寓，租金上漲為修繕總成本的1/156，最高租金漲幅為320.51美元。

提供給空屋租約承租人的「DHCR租約附文」包含相關通知，告知承租人在提供租約時或在租約簽署後的60天內，其有權透過掛號信，向業主索取個人公寓修繕(IAI)的配套文件。業主應在承租人索取後的30天內當面或透過掛號信提供此類文件。如果承租人提出要求後未獲得該文件，其可提交表格RA-90「承租人關於業主未續租和/或未提供簽字租約副本的投訴」，從而收到一條DHCR命令，該命令會要求提供IAI配套文件。（參考附文第1部分「個人公寓修繕」。）

(B) 重要資本改良(MCI)——允許業主針對整個建築範圍重要資本改良來上漲租金，如置換鍋爐或新的管道系統。如果建築的租金管制公寓百分比不超過35%，則禁止進行重要資本改良租金上漲。業主必須向DHCR提交一份申請，所有配套文件都將接受審核。

DHCR可發佈一條命令，否決租金上漲，或者部分或完全核准上漲，並將該命令送達至建築的業主和所有承租人。DHCR命令核准的租金上漲可在命令發佈60天后的第一個月第一天追溯性地收取。不存在追溯性的租金上漲。上漲租金的收取限定為2%上限/每年逐步上漲。2%上限也適用於在2012年6月14日當天或之後核准的、尚未收取的MCI租金上漲。在承租人搬出時，可將上漲租金的餘額加到法定租金上。如果建築中的單元數量不超過35，則成本攤銷到12年。如果建

僅供參考，非法律資訊

築中的單元數量超過35，則成本攤銷到12.5年。建築不得存在任何具有明顯和直接危險性的違規情況。MCI租金上漲為臨時性上漲，必須在30年內從租金中減去，屆時必須針對指導性調整（此前用該調整對一個包含MCI的租金進行複合計算）對法定租金進行調整。

對於空屋租約承租人，應在租約中向其告知待定的MCI申請。

(C) 經濟困難——當存在以下情況時，業主可因經濟困難而申請上漲所有租金穩定公寓的租金：

1. 租金不足以使業主維持平均年淨收入的大致相同水準，該平均年淨收入針對的是目前三年時段（對比1968年至1970年普遍的平均年淨收入），或者針對營運的開始三年（如果建築在1968年以後完成建造），或者針對業主擁有建築後的開始三年（如果業主無法獲得1968-1970年的記錄）；或者
2. 年租金毛收入超過年營運支出的總額達不到此類毛收入的至少5%。

即使基於重要資本改良或經濟困難的租金上漲申請得到核准，業主也僅在租約包含一條條款（該條款明確授權業主可上漲租金）的情況下才能在現有租約的期限內收取上漲的租金。

5.租金登記

(A) **初始**
在建築第一次受RSL約束時，業主必須在DHCR登記公寓的租金和服務，且必須遵守任何相關的監管協議和/或稅收優惠項目。

(B) **年度**
每年向DHCR提交年度登記的時間不早於4月1日。在進行此類提交時，業主必須向每名承租人提供承租人的副本。

(C) **處罰**
不及時進行登記可能導致此類處罰、租金下降和法律允許的其他救濟。

6.續租租約

承租人有權獲得續租租約，但存在某些例外情況（參見本附文條款10「業主何時可以拒絕續租」）。

在租約到期前至少90天（但不超過150天），業主必須向承租人發出書面通知，告知租約將很快到期。該通知還必須為承租人提供選項，讓其選擇一年或兩年的租約（允許的指導性調整）。收到通知後，承租人有60天的時間接受業主的邀約，不管邀約是否在上述時間期限內提出，或甚至在租約期限到期後提出。

任何續租租約的條款和條件都必須與到期租約相同（租金的金額以及租約期限除外），在業主收到承租人簽字的續租租約或續租表後，必須在30天內向承租人提供一份完全簽署的租約副本。即使在收到承租人簽字的續租租約後30天內，業主未向承租人寄回此類完全簽署的續租租約表副本，承租人也有責任支付新的租金，其可提交一份「承租人關於業主未續租和/或未提供簽字租約副本的投訴」（DHCR表格RA-90）。DHCR將要求業主提供續租租約或續租表格的副本。如果業主未在20天內遵守此類命令，則在提供租約或表格前，其無權收取指導性上漲租金。

業主要求租金穩定承租人提供移民狀態資訊或社保號碼來作為續租條件，這種行為不合法。（要瞭解其他關於國外出生的承租人權利的資訊，請參考「DHCR情況說明書45」。）

如果承租人希望在租約到期後依然入住，則其可拒絕簽署恰當的續租租約。如果承租人拒絕簽署恰當的續租租約，則其可能會面臨驅逐程序。

即使承租人之前的租約中不包含以下條款，業主也可在續租租約中加入這些條款：

(A) 業主可根據租金指導委員會或DHCR或其他經授權確定租金的政府機構的命令來調整租金；

(B) 如果業主或租約核准分租或轉讓，業主可向子承租人或受讓人收取轉租津貼，前提為主租約為續租租約。但是，即使未在續租租約中添加此類條款，也可收取該轉租津貼。（本附文第9條詳細討論了轉租）；

僅供用於告知資訊

(C) (1)如果公寓所在的建築享受421-a (1-15)稅收優惠，則可添加一條條款，規定在初始租金的基礎上每年或按其他週期上漲租金，每年平均上漲率不超過此類初始租金的2.2%，上漲次數不超過九次。此類收費不應成為法定管制租金的一部分；但是，在稅收優惠終止前收取的累積性2.2%上漲租金可繼續作為單獨的收費來收取；

(2) 關於租金上漲的條款（前提為獲得《房地產稅法》第423條核准）：可添加一條條款，規定在法定管制租金基礎上每年上漲或按其他週期上漲租金，前提為獲得《房地產稅法》第423條的核准。

7.續租租約繼承權

如果承租人在續租租約邀約時已經永久性地搬出了公寓，則在此類永久性搬出前與承租人一起在公寓中（公寓為其主要居所）生活了至少兩年的家屬（如果家屬為年長公民和殘障人士，則至少生活了一年）有權續租；或者，如果短於這段時間，則從租期開始或親屬關係開始有權續租。 當承租人永久性不再住在公寓內時，將被視為永久遷出公寓。

「家屬」包括承租人的配偶、兒子、女兒、繼子、繼女、父親、母親、繼父、繼母、兄弟、姐妹、祖父、祖母、孫子、孫女、岳父、岳母、女婿或兒媳。

「家屬」還包括在公寓中（公寓為其主要居所）與承租人一起生活的任何其他相關人員，其提供情感和財務支援，與承租人互相依賴。《租金穩定法規》中規定了一些證據範例，在確定是否存在此類情感和財務支持以及互相依賴時可加以考慮。「DHCR情況說明書30」中也詳細說明瞭續租租約繼承權。

8.服務

在向DHCR提交關於服務下降的投訴前，可向業主或管理機構發出書面通知，但通知**並非**必須發出。但是，未收到承租人事先書面通知的業主將獲得額外的時間來回應向DHCR提出的投訴。基於缺少暖氣或熱水提出的申請必須隨附一份來自相應城市機構的報告。

所有緊急情況都無需事先書面通知。其中包括但不限於：疏散命令（5天通知）、火災（5天通知）、整個公寓停水、無可使用的馬桶、天花板或牆壁已經或正在塌陷、地板塌陷、整個公寓無暖氣/熱水（必須屬於違規）、公寓前門鎖損壞或失靈、所有電梯失靈、整個公寓停電、通往太平梯的窗戶（打不開）、漏水（瀉流、浸泡電氣設備）、窗戶玻璃損壞（非裂痕）、太平梯破損/無法使用、空調損壞（夏季）。如果在相應的DHCR表格上向DHCR提出投訴，投訴中提及這些緊急情況中的任何一種，那麼該投訴將被視為最優先事項，會儘快加以處理。**對於未在這份緊急情況清單上列出的任何有問題的情況，建議承租人使用一份單獨的DHCR表格。**

某些情況（如《租金穩定法規》中列舉的情況）只會對承租人產生最輕微的影響，不會對物業場址的使用和享有產生影響；儘管要進行常規的服務維護，但依然可能存在這些情況。這些情況達不到「未維持必要服務」的等級。如果在一段時間內未提供存在爭議的服務，但並沒有提出投訴，則在確定一種情況是否可略過不計時，可以將這段時間的流逝加以考量。出於這個目的，4年或更長時間的流逝將被視為情況可略過不計的推定證據。

DHCR要求的任何租金減免金額均應透過租金的任何信貸、減扣或抵消來減免，承租人根據《房地產法》第235-b條（「可居住性保證」）享受這些待遇，該法律與DHCR命令涵蓋的一個或多個情況相關。要瞭解其他資訊，請參考「DHCR情況說明書3、14和37」。

9.轉租和轉讓

即使租約中禁止轉租，承租人也有權轉租自己的公寓，前提為承租人嚴格遵守《房地產法》第226-b條的條款。不遵守這些要求的承租人可能會面臨驅逐程序。是否遵守第226-b條並不由DHCR來確定，而是由一個擁有有效管轄權的法庭來確定。如果根據一份續租租約佔用公寓的承租人轉租自己的公寓，則業主可臨時上漲租金，上漲幅度為目前的租金指導委員會調整值，此時不考慮業主是否在之前的十二個月內已經上漲了租金（上漲幅度為指導委員會規定的金額）。該收費可轉嫁給子承租人。但是，在子租約終止時，法定管制租金將恢復為無此類臨時上漲的法定管制租金。該上漲租金為紐約市租金指導委員會規定的津貼，在承租人的租約開始時可用，當轉租發生時生效。

需僅用於告知資訊

轉租自己公寓的承租人有權對子承租人收取《租金穩定法》允許的租金，僅在轉租的公寓配備全套傢俱的情況下，承租人才可收取應向其支付的10%附加費。如果承租人向子承租人收取此類附加費和子承租津貼（如適用）以外的任何額外租金，則承租人必須向子承租人支付罰金，金額為租金超額收費的三倍，還可能必須支付利息和律師費。承租人還可能面臨驅逐程序。

租約的轉讓

在轉讓中，承租人將自己租約的剩餘所有部分轉讓給另一名人員（受讓人），放棄自己所有重新佔用公寓的權利。

根據《房地產法》第226-b條的條款，未獲得業主的書面同意，承租人不得轉讓自己的租約，除非租約另行作出明確的規定。如果業主同意轉讓租約，則其可上漲租金，就如同受讓人在長期空置後簽署一份新租約。對於任何後續的續租租約，此類上漲依然是法定管制租金的一部分。

業主無需合理理由即可拒絕同意轉讓。但是，如果業主無理由拒絕同意，則其必須讓承租人解除租約的剩餘部分，前提為承租人提前30天向業主發出通知，要求進行解除。

如果業主拒絕同意轉租，並有合理理由不予同意，則承租人不得轉租，業主無需讓承租人解除租約。要瞭解其他資訊，請參考「DHCR情況說明書7」。

10.業主何時可以拒絕續租

只要承租人支付業主有權獲得的合法租金，那麼除非存在《租金穩定法》和《租金穩定法規》中陳述的具體理由，否則承租人有權依然佔用公寓。業主不得透過參與有意的行為過程來騷擾承租人，目的是讓承租人搬出自己的公寓。

以下列出了驅逐的部分（但非全部）理由：

無需DHCR同意，業主可根據以下任何理由在租約到期時拒絕續租，並在民事法庭中提出驅逐訴訟：

(A) 承租人拒絕簽署業主提供的恰當續租租約；

(B) 業主由於直接、迫切的需求而誠信尋求收回公寓，用於其本人或其近親屬個人使用和佔用（作為主要居所）；請注意：對於受法規約束的建築，只允許業主收回其中的一間公寓。

(C) 承租人雖然佔用公寓，但公寓並非其主要居所。業主必須在租約期限到期前至少90天（但不超過150天）向承租人發出書面通知，告知業主不續租的意圖。但是，租金條例和《社會服務法》為家庭暴力受害者提供了額外的保護。

經DHCR同意，業主可根據以下任何理由拒絕續租：

(A) 業主誠信尋求收回公寓的佔用權，目的是拆除建築，並建造一棟新建築；或者

(B) 業主需要與其擁有或營運的一家企業相關的公寓或土地，供其自己使用。

承租人將收到一份業主申請的副本，並有權提出反對。如果業主的申請被核准，則業主可在民事法庭中提出驅逐訴訟。

11.在租約生效時驅逐

在租約期限內，業主可根據《租金穩定法》和《租金穩定法規》中陳述的理由，在民事法庭提出驅逐承租人的訴訟。

以下列出了驅逐的部分（但非全部）理由：

(A) 不支付租金；

(B) 違反租賃的實質性義務；

這僅用於告知資訊

(C) 實施或默許令人厭惡的行為；

(D) 非法使用或佔用公寓；

(E) 無理由拒絕業主進入公寓，來進行法律要求或DHCR授權的必要維修或修繕，或者進行檢查或展示。至少必須提前5天向承租人發出通知，告知任何此類檢查或展示，並進行相關的安排，確保承租人和業主雙方的便利，從而使承租人在檢查或展示時能夠在場。如果此類要求違反租約，則不得要求承租人允許進入進行檢查或展示。

應當告誡承租人：如果其導致違反住房維修法律的健康、安全或衛生標準，或者默許一名家屬、住戶成員或賓客出現此類違法行為，則可能成為業主提出法庭訴訟的依據。

12.合作式公寓和共管公寓樓改建

未根據「非驅逐改建計劃」購買自己公寓的承租人繼續受「租金穩定」的保護。紐約州檢察長對改建進行監管。紐約州檢察長辦公室接受備案的任何合作式公寓和共管公寓樓改建計劃都將包含關於承租人權利和保護的具體資訊。紐約州檢察長辦公室提供關於改建一般主體的資訊手冊。

13.年長公民和殘障人士租金上漲豁免計劃

自2026年7月1日起，申請年長公民租金上漲豁免（SCRIE）或殘障人士租金上漲豁免（DRIE）的家庭總收入不得超過75,000美元。申請SCRIE和DRIE者，其租金支出必須超過家庭總收入的三分之一。申請SCRIE者，承租人或其配偶必須年滿62歲。欲瞭解更多資訊，紐約市內的承租人可造訪nyc.gov或致電311。請參閱「DHCR情況說明書20和21」。

如果一名年長公民或殘障人士被核准享受租金上漲豁免，則業主可從紐約市獲得房地產稅收抵免，金額等於承租人的豁免額。不管上述內容作何規定，享受租金上漲豁免待遇的年長公民或殘障人士依然必須支付一個月的全額租金，來作為押金。

14.特殊情況和例外情況

一些與穩定租金和必要服務相關的特殊條例可能適用於受監管協議約束和/或享受稅收減免或豁免的新建建築，以及根據紐約市區、紐約州或聯邦的某些融資、抵押貸款保險計劃或代金券專案復原的建築。規定初始法定租金的監管政府機構也可能規定優惠租金。只要政府計劃提供公寓租金援助，由州或市機構或其他指定方發佈和核准的監管協議規定的實際租金可高於法定租金和優惠租金。承租人承擔部分受提供租金援助的機構和監管協議管轄。實際租金也必須單獨登記。無論是在租賃期間還是在空置期間，當租金援助結束時，必須收取較低的法定租金或優惠租金加任何合法調整金額，或監管協議中規定的較低租金（以較低者為准）。此規定已在「DHCR通知RA-LR3」中以簡明語言說明，如果收取較高實際租金，則必須將該通知附在所有租約中。 本附文中提及的條例並不一定適用於位於相關酒店或永久性住房中的租金穩定公寓，這些酒店或永久性住房提供政府承包服務，服務對象為目前或過去無家可歸或者面臨無家可歸風險的弱勢人士或殘障人士。一份單獨的「酒店權利通告」向承租人和業主告知他們在《租金穩定法》下的基本權利和責任，可在DHCR查看該通告。

15.空調附加費

業主有權針對空調的使用，從租金穩定承租人那裡收取附加費。DHCR每年對「營運通告」進行更新，在其中規定當年的合法附加費。附加費金額針對租金包含電費的建築中的承租人規定。此類附加費不應成為法定管制租金的一部分。禁止向繳付電力公用事業服務費的建築承租人收取附加費。（參見「營運通告84-4」和「情況說明書27」）。

16.針對業主安裝的洗衣機、烘乾機和洗碗機的附加費

除非租約另行規定，否則業主無需允許承租人安裝洗衣機、烘乾機或洗碗機。如果承租人申請業主核准安裝此類一種或多種電器，則不管是永久性安裝還是可攜式電器，在業主同意安裝的情況下，業主可收取一筆或多筆附加費。DHCR定期對「營運通告」進行更新，規定針對洗衣機、烘乾機和洗碗機的附加費。一套附加費針對租金包含電費的建築中的承租人規定。另一套附加費針對自行支付電費的承租人規定。此類附加費不應成為租金的一部分。（參見「營運通告2005-1」）。

僅用於告知資訊

17.優惠租金

優惠租金指業主同意收取的、低於業主可合法收取的法定監管租金的租金。必須將法定管制租金寫入空屋租約和所有後續的續租租約中，從而保持該租金。於2019年6月14日開始生效的HSTPA繼續允許在續租時上漲優惠租金和法定租金，此外，該法案還要求在續租時，必須繼續提供任何已經在收取的優惠租金。對於續租收取的上漲租金（在優惠租金的基礎上進行上漲），必須透過申請對優惠租金進行適用的指導性上漲來加以規定。法定租金不得在空屋前收取，可提供給下一名新的空屋租約承租人，前提為提供優惠租金的初始租約以及每一份提供優惠租金（直至空屋）的後續租約中都列出法定租金和優惠租金。這些要求的例外情況可能適用於監管協定規定的優惠租金。

18.語言使用

Copies of the Rider are available for informational purposes only, in languages required by DHCR's Language Access Plan and can be viewed at www.hcr.ny.gov. However, the Rider is required to be offered and executed in English only, at the issuance of a vacancy lease or renewal lease. The DHCR RTP-8 Renewal Lease Form is also required to be offered and executed in English only.

Copias de la Cláusula están disponibles con fines informativos en los idiomas requeridos por el Plan de Acceso Lingüístico de la DHCR y se pueden ver en www.hcr.ny.gov. Sin embargo, se requiere que la Cláusula se ofrezca y ejecute en inglés solamente, en la emisión de un contrato de arrendamiento por desocupación o contrato de renovación de arrendamiento. El Formulario del Contrato de Renovación de Arrendamiento RTP-8 de la DHCR también se debe ofrecer y ejecutar en inglés solamente.

Kopi Dokiman Siplemantè a disponib pou bay enfòmasyon sèlman, nan lang ki obligatwa dapre Plan Aksè nan Lang DHCR epi ou kapab wè yo sou sitwèb www.hcr.ny.gov. Men, yo fèt pou bay ak egzekite Dokiman Siplemantè a nan lang Anglè sèlman, lè y ap bay yon nouvo kontra lwaye oswa yon renouvèlman kontra lwaye. Pwopriyetè kayla gen obligasyon tou pou bay ak egzekite Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye DHCR RTP-8 nan lang Anglè sèlman.

Copie della postilla sono disponibili per finalità esclusivamente informative nelle lingue previste dal Piano di assistenza linguistica (Language Access Plan) del DHCR e sono consultabili sul sito www.hcr.ny.gov. La postilla, tuttavia, va presentata e resa esecutiva solo in lingua inglese, alla stipula di un contratto di locazione di immobile libero o di rinnovo. Anche il modulo del contratto di rinnovo RTP-8 del DHCR va presentato e perfezionato solo in lingua inglese.

Копии данного Приложения доступны исключительно в информационных целях на языках, предусмотренных Программой языкового доступа (Language Access Plan) Жилищно-коммунальной администрации на сайте www.hcr.ny.gov. Однако настоящее Приложение должно быть предложено и подписано исключительно на английском языке при подписании вновь заключенного договора аренды или договора о продлении срока аренды. Форма продления срока аренды RTP-8 Жилищно-коммунальной администрации также должна быть предложена и подписана исключительно на английском языке.

附加條款副本僅供參考，其語言格式以 DHCR「語言服務計畫」之規定為準，且可於 www.hcr.ny.gov 查看。不過，於交付空房租約或續期租約時，本附加條款之版本與履行效力仍以英文版為主。房東亦須提供英文版的「DHCR RTP-8 續期租約表」，且履行效力同樣以英文版為主。

본 특약서의 사본은 DHCR의 언어 액세스 계획(Language Access Plan)에서 요구하는 언어로 정보 제공의 목적으로만 제공되며, www.hcr.ny.gov 에서 볼 수 있습니다. 하지만 본 특약서는 공실 임대 계약서 또는 갱신 임대 계약서 발행 시에 는 영어로만 제공 및 작성해야 합니다. DHCR RTP-8 갱신 임대 계약서(Renewal Lease Form)도 영어로만 제공 및 작성해야 합니다.

ক্রোড়পত্রের কপি শুধুমাত্র তথ্যমূলক উদ্দেশ্যের জন্য, DHCR-এর ভাষা প্রবেশাধিকার পরিকল্পনায় প্রজনীয় ভাষাগুলোতে উপলব্ধ এবং www.hcr.ny.gov-এ দেখতে পাওয়া যেতে পারে। তবে, ক্রোড়পত্রটি একটি খালি জায়গা বা পুনর্নবীকরণ লিজ জারি করায়, শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন। DHCR RTP-8 পুনর্নবীকরণ লিজ ফর্মও শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন।

קאפיעס פונעם ריידער זענען אוועילעבל בלויז פאר אינפארמאציע צוועקן, אין שפראכן פארלאנגט דורך DHCR'ס שפראך צוטריט פלאן און קענען געזען ווערן אויף www.hcr.ny.gov. אבער, דער ריידער איז פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגליש, ביים ארויסגעבן א וועיקענסי ליעס אדער באנייאונג ליעס. דער DHCR באנייאונג ליעס בויגן איז אויך פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגליש. RTP-8

Kopie Aneksu są dostępne wyłącznie w celach informacyjnych, w językach wymaganych przez Plan Dostępu Językowego DHCR (DHCR's Language Access Plan) i można się z nimi zapoznać na stronie www.hcr.ny.gov. Wymaga się jednak, aby Aneks był oferowany i zawierany wyłącznie w języku angielskim, przy zawieraniu umowy najmu na czas nieokreślony lub przedłużaniu umowy najmu. Wymaga się, aby Formularz przedłużenia umowy najmu DHCR RTP-8 był również oferowany i zawierany wyłącznie w języku angielskim.

تتوفر نسخ من الملحق لأغراض تقديم المعلومات فقط، باللغات التي تتطلبها خطة الإتاحة اللغوية لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) ومن الممكن عرضها من خلال الموقع www.hcr.ny.gov. ومع ذلك، يجب عرض الملحق واستكماله باللغة الإنجليزية فقط، عند إصدار

عقد تأجير الشقة الشاغرة أو عقد تجديد الإيجار. يطلب أيضًا تقديم واستكمال نموذج عقد تجديد الإيجار RTP-8 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) باللغة الإنجليزية فقط.

Des copies de l'avenant sont disponibles à titre d'information uniquement, dans les langues requises par le Plan d'accès aux langues de la DHCR et peuvent être consultées sur www.hcr.ny.gov. Toutefois, l'avenant doit être proposé et signé en anglais uniquement, lors de la délivrance d'un bail vacant ou de renouvellement. Le formulaire de renouvellement de bail DHCR RTP-8 doit également être offert et signé en anglais uniquement.

سوار کی کاپیاں DHCR کے لینگویج ایکسس پلان کے مطابق درکار زبانوں میں معلوماتی مقاصد کے لیے دستیاب ہیں اور www.hcr.ny.gov پر دیکھی جا سکتی ہیں۔ تاہم، رائیڈر کو صرف انگریزی میں، خالی لیز یا تجدید لیز کے اجراء پر پیش کش اور عمل درآمد کی ضرورت ہوتی ہے۔ DHCR RTP-8 تجدید لیز فارم کو بھی صرف انگریزی میں پیش کرنے اور انجام دینے کی ضرورت ہے۔

19.費用

除公寓租金外，業主還可向承租人收取某些費用。但是，任何類型的費用都不會成為法定租金或優惠租金的一部分，不能出於計算續租租金上漲的目的而加到租金上。

合法費用：

如果初始空屋租約中的一個條款允許在一個特定的具體日期前收取滯納金，則可以收取滯納金，滯納金為50美元或目前收取的月租金的5%，以兩者金額較低者為准。不允許將及時支付租金作為優惠租金的條件，或者在延遲支付租金的情況下終止優惠租金（又被稱為「準時租金」）。

僅在法庭的一名法官發佈相關命令的情況下，才能收取法律費用。

申請成為承租人時用於背景調查的合理費用，每名接受背景調查的承租人不得超過20美元。

DHCR情況說明書25中詳細說明瞭用於窗柵欄的費用（每個柵欄10美元）。

用於煙霧報警器、一氧化碳探測器和天然氣探測器的費用由當地市政當局做出規定。

因承租人租金支票不清晰導致資金不足（空頭支票）而引起的實際費用/收費，前提為初始租約中有相關規定。

擁有監管權的紐約市機構(Ex-HPD、HDC)根據一份監管協定徵收的費用。

「DHCR營運公告84-4」、情況說明書27和「DHCR營運公告2005-1」中詳細說明瞭用於空調以及承租人安裝的洗衣機、烘乾機和洗碗機的費用。

用於輔助計量或其他公用事業服務的費用。「DHCR營運公告2014-1」中詳細說明瞭用於輔助計量的費用。

不合法費用：

對目前佔用的租金穩定承租人展開背景調查的費用。

不得因對潛在室友或其他家屬展開背景調查而向承租人收取費用。

收取寵物押金或擬對服務型動物收取的費用違反《公平住房法案》。

自2022年11月21日起，承租人繳付電力公用事業服務費的，對由承租人自行安裝的空調機收取費用（附加費）。

禁止針對業主安裝的空調支架收取費用。

禁止收取以下費用，包括但不限於損失費用、任何類型的修理費用（包括因整改市政違規而引起的費用）、油漆費用、清潔費用以及其他並非由租金條例或其他市政條例規定的費用或者超過租金條例或其他市政條例規定允許金額的費用。請注意，即使透過租約徵收這些費用不恰當，業主依然可以針對令人厭惡的行為或損失在法庭中獨立尋求其他救濟。

業主必須針對每間租金穩定公寓向市政當局支付20美元費用，該費用不得轉嫁給承租人。

收到費用和/或附加費帳單、認為這些費用不合法或過早收取的承租人有權在DHCR表格RA-89中提交租金超額收費投訴和/或在法庭中尋求法律救濟。

這僅用於告知資訊

附件

一些機構可提供援助

紐約州住房與社區續約處(DHCR)

DHCR是一家授權管理和執行《租金法》的州立機構。承租人可透過我們的網站聯絡DHCR：www.hcr.ny.gov，或者造訪我們的一個公共資訊辦公室，來獲得援助。

Queens
92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

Bronx
One Fordham Plaza
Bronx, NY 10458

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan
163 West 125th Street
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
White Plains, NY 10601

紐約州檢察長 - 尋找當地的地區辦公室（www.ag.ny.gov）

消費者欺詐和保護處

——調查和禁止非法或欺詐性的業務行為，包括業主超額收取租金和錯誤處理押金。

房地產融資處

——管理和執行管轄合作式公寓和共管公寓樓改建的法律。對進行合作式公寓或共管公寓樓改建的建築中的承租人發起的投訴進行調查，這些投訴涉及針對不恰當披露、騷擾和誤導性資訊的指控。

致電請撥311，聯絡不同的紐約市機構，如住房保護和發展局、財政局和建築局。

DHCR已按照RSC第2522.5(c)條的要求核准了這份表格和字型。

這僅用於告知資訊