



如需更多資料，請聯絡
Tenant Advocacy Project,
Community Service Society
105 East 22nd Street
New York, New York 10010

如需協助，請打電話給TAP協助熱線（212-614-5347）或者訪問我們的
網站（www.cssny.org）。

本系列的其它刊物：[即將出版]

Solving a Dispute with the New York City Housing Authority

Getting Your Rent Lowered if Your Income Goes Down

Understanding the Community Service Requirement

Avoiding Eviction: Termination Proceedings

Moving to an Accessible Apartment

David R. Jones，會長兼執行總裁
Jacqueline Burger，TAP計劃主任
Sarah Hovde，TAP計劃專家

**Community
Service
Society** | Fighting Poverty
Strengthening
New York





房屋解答

政府房屋居民指南

2006年夏季

在您的租約中加入新房客

房客倡導計劃 (TAP)

**Community
Service
Society** | Fighting Poverty
Strengthening
New York

www.cssny.org

Betsy Gothbaum
紐約市公眾倡導人

由 Wolfensohn Family Foundation 和 New York Community Trust 的支持獲得出版。





如果您有類似下列問題：

「我的母親已搬來和我們一起住。我是否應該把她加入租約？」

「假如我在租約中多加一人，我的房租會不會上漲？」

「我會不會因為讓一個朋友和我同住一個月而被逐出？」

「誰能在我過世或搬家之後留在我的公寓？」

您將在這本指南中找到以上及更多問題的答案。

在您的租約中加入新房客

紐約市房屋管理局 (NYCHA) 改變了誰能作為「永久房客」被加入您的租約中的相關規定。保護您住戶的權利。向房管局取得永久許可將使您的住戶成員們能夠按照他們的意願長時間居住，並且保護他們在您離開後繼續留在公寓的權利。

問：如何在我的租約中加入新房客？

答：

- 1 要求一份「永久許可申請」表格。您可以向您房屋開發區（屋村）的管理辦公室索取此表。堅持您使用此表格的權利。

竅門：不要接受「臨時許可申請」表格。

問：在我的租約中加入新房客，我需要 哪些證件？

答：

- 1 你需要提交您和新住戶成員的關係證明。您的證明依此關係而定。比如說，您為您的丈夫申請，那就附上您的結婚證書的複印本。如果您是一個孩子的監護人而您要為孩子申請永久居住權，那就附上法院文書。

並且

- 2 您還需要提交新房客的收入證明。比如說，如果此人正在工作，附上兩張最近的薪水單存根。如果此人在領取福利金，附上預算書的複印件。

將表格和您的證件複印兩份。把一份交給您的房屋助理，另一份自己保留。確定您的複印件有房屋辦公室“已查收 [received]”的蓋章並收好您的複印件，以備需要的時候能夠找到。

竅門：房管局不能要求新房客必須有收入才能被加入租約。



問：我能把誰加入我的租約？

答：

- ① 作為簽約的房客，您能把下列親屬永久加入您的租約：

丈夫／妻子

兒子／女兒（包括養子／養女）

繼子／繼女

父親／母親和繼父／繼母

兄弟（包括同父異母或同母異父的兄弟）／

姊妹（包括同父異母或同母異父的姊妹）

祖父／祖母

孫子／孫女

女婿／媳婦／岳父（公公）／岳母（婆婆）

您不能加入堂（表）兄弟姊妹、姪女（甥女）或姪兒（外甥），除非您有他們的合法監護權。

竅門：您不需要為在您的公寓居住期間出生的孩子辦理這個手續——只要在您重新認證的時候匯報他（她）的出生即可。

或者

- ② 已和租約上的房客註冊的同居伴侶 (domestic partner)。

竅門：您必須提交紐約市政府發出的同居伴侶登記證書 [Certificate of Domestic Partnership Registration] 以證明此關係。如需更多關於如何登記為同居伴侶的資訊，請打311。

或者

- ③ 任何在您搬進NYCHA住宅時屬於您的住戶，而後搬出但現在想搬回來的成員。

竅門：任何在您搬進NYCHA住宅時屬於您的住戶並且從未搬出的人士已經是永久房客，不需要新的許可。

或者

- ④ 您的任何合法被監護者（合法監護關係）。

竅門：您仍然可以為其他類別的人取得許可暫時和您住在一起。比如說，如果一個朋友需要短期與您同住（少於六個月），您可以向管理辦公室、要求臨時居住許可。

資料來源：《紐約市房管局普通備忘錄》— 3692



問：房管局是怎樣決定是否批准新房客的？

答：

房管局應批准新房客，如果：

- ① 您是有優良記錄的房客並且本公寓是您的唯一住所。如果房管局已經在250 Broadway或者房屋法庭開始向您提出控訴，您的申請就不會被批准。

並且

- ② 您的住戶成員有足夠的資格。房管局將對您提出申請的任何十六歲以上家庭成員做刑事背景調查。如果這個家庭成員未能通過刑事背景調查，申請將被拒絕。

請當心，幾乎所有刑事犯罪，包括交通罰單之外的犯規，都意味著您在一段時間內無法將此人加入租約。時段的長短根據刑事犯罪的類別而定。您可以通過證明此家庭成員已經改過自新而抗議加入資格的取消。若想知道準確的規定，請到我們的網站 (www.cssny.org/tap/index.html) 或者打電話給TAP協助熱線 (212.614.5347)。

如果多加一個家庭成員將導致公寓過分擁擠，房管局不一定會核准申請。一般來說，限定為二人用一睡房，雖然也有例外。

問：為什麼向房管局取得許可很重要？

答：

取得許可會保護您和您的家庭。如果您搬出公寓或者過世，您的家庭成員們將能夠留在您的公寓。房管局將無法讓您搬入一個更小的公寓，或者因為您讓一個未經許可的人待在您的公寓或隱藏此人的收入而將您逐出。





問：假如我在租約中多加一個家庭成員，我的房租會不會上漲？

答：

可能會。每個永久住戶成員的收入都被含計在房租內。如果新加入的家庭成員有收入，您的房租可能會上漲。新的家庭成員的收入將被加入總住戶收入，而新的房租將會是家庭收入的大約30%或者公寓的上限租金，看哪一個數目較低。如果您已經在付上限租金，您的房租就不會上漲。上限租金依公寓大小而定。以下列出的是不同大小的公寓的上限租金。

0睡房／臥室—\$347.00	4睡房／臥室—\$693.00
1睡房／臥室—\$421.00	5睡房／臥室—\$797.00
2睡房／臥室—\$495.00	6睡房／臥室—\$901.00
3睡房／臥室—\$619.00	

資料來源：《紐約市房管局管理手冊》第五章第三頁

竅門：如果您因為害怕房租上漲而沒有把新的家庭成員加入您的租約，您是在冒被房管局逐出的風險。您可以申請臨時許可。「臨時住客」的收入不會被含計在房租內。但是臨時許可通常一次只給六個月。此外，如果您離開公寓，臨時住客也沒有留下來的權利。

問：新家屬是否必須做社區服務？

答：

可能。每一個沒有豁免資格的住戶成員每年都必須做九十六個小時的社區服務。向您的管理辦公室詢問，或者到我們的網站查看您和您的家庭成員們是否應該被豁免。



問：如果我添加新家屬的申請被拒絕了，我能做什麼？

答：

管理處應該把「永久許可申請」表格還給您，讓您知道您加入新家庭成員的申請是否被批准。如果未被批准，理由應該被列出。您可以寫信反對這個決定，這封信叫申訴信。做起來很容易，您只需要做這些：

- 1 找出本頁列出的區理事之姓名和地址。
- 2 寫一封信給他（她），包括您不同意此決定的理由。
- 3 如果需要，複印一份並存放在您可以找到的地方。
- 4 到郵局把信以「掛號信，要求收件證明 (certified mail, return receipt requested)」的方式寄出，這樣您才會有對方收到信件的證明。

如果區經理也拒絕您的申請，您可以向位於曼哈頓區250 Broadway的房客行政聽證辦公室 (Office of Tenant Administrative Hearings) 要求聽證。

資料來源：《紐約市房管局手續》

問：區域主任的名字和地址是什麼？

布碌倫

Gloria Finkelman
816 Ashford Street
Brooklyn, NY 11207
718.649.6400

布朗士

Victor Edwards
2430 Boston Road
Bronx, NY 10467
718.654.8626

曼哈頓

Carolyn Jasper
1980 Lexington Avenue
New York, NY 10035
212.427.8542

皇后區

Michael Cornelius
90-20 170th Street
Jamaica, NY 11433
718.969.6240

史泰坦島

Margarite Manor
140 Richmond Terrace
Richmond, NY 10301
718.815.0140

