

租赁 协议

本协议为法律合同。协议描述了 Manchester 市议会与贵方即承租方的权利与责任。

本协议租赁物业的地址：

承租方姓名：

国家保险号：

1	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>

每周租赁始于

每周租金为 英镑
如果贵方可以申请住宅利益帮助贵方支付租金，
住宅工作人员将告知贵方。

允许居住的最多人数是

如果贵方有任何疑问，请咨询住宅工作人员。贵方也可以从市民咨询局或法律中心获得帮助。共同承租方必须特别注意第 2.3 节和第 8.6 节。

所有承租方必须在阅读本协议之后在下面签名。

“本人（或我方）在住宅申请表中提供的信息真实可信。本人（或我方）理解并同意本租赁协议的条件。”

1	<input type="text"/>	3	<input type="text"/>
2	<input type="text"/>	4	<input type="text"/>

邻居服务负责人

当地服务小组

租赁档案号 日期

1. 关于贵方的租赁协议

- 1.1 本协议使贵方成为**固定承租方**。
- 1.2 意思是只要贵方愿意，就可以保留住宅，**除非**市议会有合法原因收回（《住宅法》称为“收回依据”）。法庭必须同意议会驱逐贵方或将贵方搬迁到另一住宅的请求。两种可能原因如下：
- 1.3 **由于贵方自己的行为或与贵方共同居住或拜访贵方的人员的行为：**
贵方一定违反了本租赁协议中的规定或者在贵方的住宅申请中提供了虚假信息。在此类情况下，我方将不向贵方提供另一住宅。
- 1.4 **由于特殊情况，议会必须将贵方迁出：**
这可以是临时性或永久性的。此协议中描述了这些情况（参见第 3.6、6.14 和 8.9 节）。将向贵方提供合适的其他住宅，一般贵方将获得搬迁费用补偿或帮助（或两者），取决于贵方的情况。
- 1.5 如果议会决定采取措施终止贵方的租赁，我方将向本协议前面的地址提交法律要求的通知告知贵方。通知将邮寄给贵方，或者放在物业内，或者亲自交给贵方。如果我方需要向贵方提交法律要求的任何其他通知，我方将采用相同的程序。

贵方的租赁协议的其余内容如下：

2. **贵方的租金**
3. **维护与改善**
4. **社区责任**
5. **承租方参加**
6. **使用贵方的住宅**
7. **搬迁到另一议会住宅**
8. **离开贵方的住宅与结束贵方的租赁**

2. 贵方的租金

- 2.1 贵方必须**支付贵方的租金。必须按时支付。贵方的租金在每个星期到期，但是如果贵方愿意，贵方可以每两个星期或每月提前支付。存在租金不到期的偶尔“免费”星期（虽然拖欠租金的人员必须继续在这些星期支付）。
- 2.2** 如果贵方不支付租金，或者持续拖延支付，市议会可以到法院起诉，以得到合法许可将贵方驱逐出贵方的住宅。如果贵方支付租金有任何困难，贵方应立即拨打贵方的当地住宅电话号码。
- 2.3** 如果贵方是共同承租方，贵方们各自负责所有租金和任何拖欠租金。市议会可以从任何一位共同承租方收回贵方的住宅的所有拖欠租金。因此，如果一名共同承租方离开，则其余承租方负责仍然拖欠的任何租金。
- 2.4** 贵方支付的租金额取决于贵方的住宅的设施及其大小、类型和位置。
- 2.5** 贵方的租金包括支付承租方参加市议会住宅服务决定的金额。
- 2.6** 租金可以随时增加或降低 — 通常每年一次。将在任何租金变化之前至少四个星期书面通知贵方。
- 2.7 贵方必须**偿还以前租赁拖欠我方的任何资金 — 例如拖欠租金或维护故意损坏的费用。如果贵方不遵守安排的偿还计划，市议会可以到法院起诉，以得到合法许可将贵方驱逐出贵方的住宅。
- 2.8 我方有权**向贵方收取我方为贵方的住宅提供的任何新服务的费用。这种费用将作为贵方的租金的一部分收取。我方将在收费之前至少四个星期书面通知贵方。
- 2.9** 一些承租方支付额外服务作为其租金的一部分。住宅工作人员将告知贵方是否是此类承租方。如果贵方是此类租赁，请阅读住宅工作人员以下打勾的部分。我方将在改变这些服务收费之前至少四个星期书面告知贵方。

固定暖气

贵方的租金包括支付暖气的金额。

完全装修

贵方的租金包括我方提供的家具和设备的金额。将在贵方搬入之前向贵方提供包括的清单。

部分装修

贵方的租金包括我方提供的家具和设备的金额。将在贵方搬入之前向贵方提供包括的清单。

地区暖气

贵方的租金包括支付暖气的金额。每年我方将计算贵方实际使用多少暖气。如果贵方在租金中已经支付的暖气费不够，则贵方必须支付额外费用。如果贵方在租金中已经支付的暖气费超过实际费用，则将向贵方返回差额 — 尽管这种资金将首先用于支付任何拖欠租金。

我方有权安装预付费表，因此，贵方需要在使用之前支付暖气费，而不是在租金中支付。

其他服务

贵方的租金包括支付额外服务的金额。这些服务是：

3. 维护与改善

议会的责任

- 3.1** 我方必须维护贵方的物业结构和外部（包括排水管、水槽和外管道）。我方必须维护和保持正常工作：
- 供水、供气、供电和卫生设施。包括水盆、水槽、洗手间和浴室。不包括其他固定设施和装修或贵方自己的水、气或电气设备；以及
 - 供暖和热水设备；以及
 - 公共部分—楼梯、照明、电梯和垃圾道。
- 3.2** 我方必须定期粉刷贵方的住宅的外部。
- 3.3** 我方必须在合理时间进行维护。在贵方报告需要维护时，我方将告知贵方何时维护（取决于紧急程度）。
- 3.4** 我方必须在维护之后进行清理。我方将尽量使装饰保持原状。
- 3.5** 我方必须向贵方提供或向贵方提交贵方的维护申请的书面确认（除非将在两天内进行）。如果贵方想在后期查询，请保留此确认。
- 3.6** 在一些特殊情况下，市议会有合法权利收回贵方的住宅，因为需要开展工作。原因是：
- 如果需要清空贵方的物业进行建筑物大修或完全重新开发或者因为必须破坏。将向贵方提供其他合适的住宅。通常贵方将获得搬迁费用补偿或帮助（或两者），取决于贵方的情况。贵方的搬迁可能是永久性或临时性的。
 - 如果贵方同意临时搬迁，我方有权在贵方原来的物业完成时收回贵方的临时住宅。

承租方的权利

- 3.7** 贵方有权获得准时维护。在一些情况下，贵方有合法“权利进行维护”—如果没有准时进行一些维护，贵方可以获得补偿。请拨打贵方的当地住宅电话号码了解更多信息。
- 3.8** 贵方有权放入贵方自己的改善，例如中央暖气、淋浴或煤气炉。但是，贵方必须在采取此类工作之前获得市议会的书面同意。我方不会拒绝，除非具有充分的理由。（贵方可能还需要取得规划与建筑法规批准）。
- 如果贵方进行改善，贵方可以让我方为贵方维护和维修。如果贵方获得这种同意，我方可能提高贵方的租金，以支付维护和维修的额外费用。请联系贵方的当地住宅办公室了解更多信息。

3. 维护与改善

承租方的责任

- 3.9** 贵方必须立即拨打贵方的当地住宅电话号码报告任何缺陷或损坏。确保贵方获得或被提交书面确认，说明我方已经收到贵方的维护申请（尽管在两天内维护时贵方不能获得确认）。
- 3.10** 如果贵方（或与贵方居住或拜访贵方的住宅的任何人）故意造成损坏（例如砸碎窗户或打破门），贵方必须支付维护或更换部件费用。如果是贵方自己的疏忽造成损坏，贵方也必须支付维护或更换部件费用。可以从贵方的租金中收取费用。
- 3.11** 贵方负责小型维护，例如疏通水槽或更换水龙头垫片或内门把手。如果贵方上了年纪或有残疾，Northwards Housing 将会为贵方开展许多这些工作。
- 3.12** 工作人员或由议会派遣的人士进入贵方住宅，以检查并进行维护与改善。未看到一些正身份证件，不得允许任何人进入。（如果贵方有疑问，请在办公时间拨打贵方的当地住宅电话号码，或者在其他时间拨打紧急电话号码—贵方的租金卡上有这些电话号码）。在紧急情况下，我方需要立即进入，以防止贵方或贵方的邻居遭受危险。如果贵方不让我方进入，我方可以采取合法行动进入贵方的住宅—贵方可能必须支付费用。否则，贵方可能被起诉犯有妨碍罪。
- 3.13** 贵方负责贵方的住宅内部的装饰。如果贵方上了年纪或有残疾，我方可能可以提供帮助—请拨打贵方的当地住宅电话号码了解更多信息。
- 3.14** 贵方负责维护和维修贵方自己的设备，例如炊具或洗衣机以及贵方自己放入的任何改善设备（除非贵方与我方达成协议由我方维护和维修）。
- 3.15** 没有市议会的书面同意，贵方不得拆除贵方的住宅的墙体或取出其他任何部分。
- 3.16** 如果没有我方的书面同意贵方对贵方的住宅进行了改善或变更，我方可能要求贵方恢复物业原状。如果贵方不恢复，市议会将进行恢复，由贵方支付费用。

4. 社区责任

每个人都有权以自己的方式享受生活，只要不打扰居住在附近的人员。市议会将帮助人们和平解决问题，但是，我方将在这种方法失效以及骚扰或受害的情况下快速采取措施。

承租方的责任

- 4.1** 贵方负责居住在其住宅内或拜访贵方的住宅的每个人（包括儿童）的行为。贵方负责其住宅内部、周围地区、公共区域（楼梯、电梯、楼梯平台、入口大厅、路面、公共花园、停车场）以及贵方的住宅周围的场所。
- 4.2** 贵方（或与贵方共同居住或拜访贵方的住宅的任何人）不得对其他任何人造成麻烦、骚扰或打扰。妨害、骚扰或打扰的示例包括：
- 大声播放音乐；争论和砸门；狗吠和大小便；酒醉无礼；出售或吸食毒品；乱倒垃圾；在他人住宅附近耍球
- 4.3** 贵方（或与共同贵方居住或拜访贵方的住宅的任何人）不得侵扰他人。侵扰的示例包括：
- 种族主义行为或语言；使用或威胁使用暴力；使用侮辱或侮辱性语言或行为；损坏或威胁损坏他人的住宅或财产；书面威胁、侮辱或侮辱性乱涂乱画；从事干扰他人和平、舒适或方便的事情。
- 4.4** 贵方（或与贵方共同居住或拜访贵方的住宅的任何人）不得对他人的行为进行虚假或恶意投诉。
- 4.5** 贵方（或与贵方共同居住或拜访贵方的住宅的任何人）不得使用贵方的住宅或任何公共区域进行任何非法活动，例如出售毒品。
- 4.6** 贵方（或与贵方共同居住或拜访贵方的住宅的任何人）不得损坏市议会的物业、破坏外观或在上面积涂乱画。贵方必须支付任何维护或更换部件费用。可以从贵方的租金中收取费用。
- 4.7** 贵方（或与贵方共同居住或拜访贵方的住宅的任何人）不得干扰公共场所的安全和安全设备—不能堵塞开门，没有身份证明，不得让陌生人入内。贵方必须与安全人员配合。
- 4.8** 贵方（或与贵方共同居住或拜访贵方的住宅的任何人）不得违反市议会的地方法规。贵方可以在公共图书馆查阅地方法规。
- 4.9** 贵方不得对贵方的伙伴、前伙伴或另一家庭成员行使家庭暴力、威胁使用暴力或实施精神、情感或性虐待。
- 4.10** 贵方（或与贵方共同居住的任何人）在以下情况不得养犬：
- 贵方居住在多层楼房内*；或者
 - 贵方的住宅使用公共入口，并在承租方与当地住宅办公室之间达成“禁止养犬”协议。如果要知道贵方的住宅是否是“禁止养犬”协议的一部分，或者如何设立协议，请拨打贵方的当地住宅电话号码。

* 1990年10月之前开始租赁且在该日期之前养犬的人员可以养犬，但是不能养另外一只。

4. 社区责任

承租方的责任（接上页）

- 4.11** 贵方（或与共同贵方居住的任何人）不得饲养市议会决定不适合贵方的住宅或花园的任何动物。如果贵方有任何疑问，请拨打贵方的当地住宅电话号码。贵方的宠物不得骚扰或惊吓他人。
- 4.12** 贵方必须与市议会和贵方的邻居配合，以保持公共区域干净、整洁、不被阻塞。
- 4.13** 没有市议会的书面同意，贵方（或与贵方共同居住的任何人）不得在贵方的住宅内开展商务。一般我方不会拒绝开展商，除非商务可能造成滋扰或可能损坏物业。
- 4.14** 贵方（或与贵方共同居住或拜访贵方的住宅的任何人）不得在贵方的物业内乱停汽车，除非在“硬路面”上（用于停车的车道或铺设区域）。没有市议会的书面同意，大篷车或汽车住宅不得停放在花园、车道或者贵方的住宅周围或任何公共停车场的铺设区域。
- 4.15** 贵方（或与贵方共同居住或拜访贵方的住宅的任何人）不得将汽车停放在阻碍紧急服务的任何区域。如果贵方的物业具有指定的居民停车区域，只有贵方和贵方的合法来访人员才能停在那儿。贵方不得将停车位给予或出售他人。
- 4.16** 贵方（或与贵方共同居住或拜访贵方的住宅的任何人）不得在贵方的住宅周围地区或公路上进行汽车大修，或者停放非法或不适上路的汽车。
- 4.17** 没有市议会的书面同意，贵方（或与贵方共同居住的任何人）不得在贵方的物业的任何地方竖立构筑物，例如棚屋、车库或鸽子阁楼。
- 4.18** 贵方必须确保贵方的花园整洁。草坪必须剪草，必须修整树篱。如果花园长得太旺—贵方没有充分理由不进行修整—则市议会可以清理，并向贵方收取工时费。如果贵方上了年纪或有残疾，我方可以帮助贵方—请拨打贵方的当地住宅电话号码了解更多信息。
- 4.19** 贵方（或与贵方共同居住或拜访贵方的住宅的任何人）不得在贵方的住宅内或公共区域保留或使用瓶装煤气、石蜡、汽油或任何其他危险物品。

议会的责任

- 4.20** 如果贵方报告不良社会行为，我方必须向贵方以及与贵方居住的任何人提供帮助和建议。我方将调查贵方的投诉，随时通知贵方并采取适当的措施处理问题。

5. 承租方参加

- 5.1 贵方的租金包括支付承租方参加市议会住宅服务决定的金额。

议会的责任

- 5.2 如果对贵方的影响很大，**我方必须**征求贵方对任何市议会的住宅计划的看法—例如我方将向贵方咨询贵方的住宅或贵方所在区域的现代化或改善工作计划。我方将在当地住宅问题中参加贵方或贵方的承租方小组。
- 5.3 **我方必须**征求贵方对租赁协议任何计划变更的看法。如果将要进行这些变更，我方将书面告知贵方。
- 5.4 **我方必须**每年向贵方提供关于我方的工作和绩效的信息。将告知贵方如何支付服务以及如何开支资金。
- 5.5 **我方必须**有效、有力地处理贵方的投诉。如果贵方需要提出投诉，请拨打贵方的当地住宅电话号码。
- 5.6 我方不必向贵方咨询增加或减少租金或服务收费（一些承租方用于支付暖气或家具）。但是，我方将在任何租金变化之前至少四个星期通知贵方，或者在任何服务收费变化之前至少一个星期书面通知贵方。

承租方的权利

- 5.7 **贵方有权**查看我方关于贵方、贵方的伙伴或贵方的家庭的信息。（在一些情况下，贵方不能查看每种信息—例如其他承租方的详细信息）。贵方可以获得信息的复印件，但是必须支付费用。请拨打贵方的当地住宅电话号码。
- 5.8 **贵方有权**发起或加入当地承租方小组。请拨打贵方的当地住宅电话号码了解贵方所在地区小组或如何发起一个小组的信息。
- 5.9 **贵方有权**参加市议会决定如何运作和管理议会服务的委员会会议。贵方可以在市政厅联系 Manchester Advice 了解更多信息。

6. 使用贵方的住宅

承租方的权利

- 6.1 **贵方有权带入寄宿人。**寄宿人是与贵方共同居住的人员，但不是贵方首次搬入时家庭成员的一部分。寄宿人不具有贵方的住宅的任何部分的任何独特权利，将从贵方获得一些服务，例如烹调或清洁。
- 6.2 **贵方有权转租**，但必须首先获得市议会的书面同意。转租的意思就是与贵方共同居住的人员，但不是贵方首次搬入时家庭成员的一部分向贵方支付租金，以获得贵方的住宅的部分独特权利。转租人通常自己烹调和进行清洁。贵方不能转租全部物业。

承租方的责任

- 6.3 **贵方必须**使用贵方的议会物业作为贵方的主要住宅。
- 6.4 如果贵方将离开住宅一个月以上，**贵方必须**拨打贵方的当地住宅电话号码。（这样我方知道贵方没有放弃贵方的住宅）。
- 6.5 如果贵方不使用贵方的物业作为主要住宅，或者在贵方离开一个月以上时不告知我方，我方将采取措施终止贵方的租赁。
- 6.6 **贵方必须**拨打贵方的当地住宅电话号码立即报告任何缺陷或损坏。
- 6.7 **贵方必须**保持贵方的物业状况良好、合理清洁且没有阻碍，以降低发生火灾的危险，以及使我方可以进入维护或进行改善。贵方必须负责任地使用设备。
- 6.8 **贵方**（或与贵方共同居住或拜访贵方的住宅的任何人）**不得**篡改供气或供电或仪表。
- 6.9 如果是故意损坏或者是贵方自己疏忽造成损坏（例如没有报告管道渗漏），**贵方必须**支付维护或更换部件费用。可以从贵方的租金中收取费用。
- 6.10 **贵方不得**让超过最多允许数目的人员居住在贵方的住宅内。最多允许人数见本协议前面。
- 6.11 **贵方**（或与贵方共同居住或拜访贵方的住宅的任何人）**不得**将机动脚踏两用车或电动自行车放在贵方的住宅内或室内公共区域（入口大厅、楼梯、楼梯平台）。
- 6.12 **贵方必须**确保贵方的花园整洁。草坪必须剪草，必须修整树篱。如果花园长得太旺—贵方没有充分理由不进行修整—则市议会可以清理，并向贵方收取工时费。如果贵方上了年纪或有残疾，我方可以帮助贵方—请拨打贵方的当地住宅电话号码了解更多信息。
- 6.13 **贵方负责**贵方的住宅内部的装饰。如果贵方上了年纪或有残疾，我方可能可以提供帮助—请拨打贵方的当地住宅电话号码了解更多信息。

议会的责任

- 6.14 在一些特殊情况下，市议会有合法权利收回贵方的住宅。如果物业特别适合于不居住在此的残疾人或老年人，我方可以将贵方迁出。但是，只有在**极其特别的情况下**—如果另一名老年人或残疾人需要这一物业，且没有其他地方适合居住，我方才采取这种行动。即使确实发生这种事，将在贵方搬出之前向贵方提供另一合适的住宅。

7. 搬迁到另一议会住宅

承租方的权利

7.1 贵方有权申请搬迁到另一议会住宅。但是，只有贵方符合一些条件，我方才向贵方提供住宅。贵方有权查阅我方决定向谁提供议会住宅的规则。贵方也有权获得向谁提供议会住宅的规则¹的免费摘要信息。

7.2 贵方有权与市议会、住宅协会或另一当地议会的另一承租方交换贵方的住宅（称为“互换”）。但是，贵方必须首先获得市议会的书面同意。我方不会拒绝，除非：

- 其中一个住宅将过度拥挤—请拨打贵方的当地住宅电话号码查询允许的最多人数；或者
- 市议会采取法律措施收回相关承租方的住宅；或者
- 互换意味着适合老年人或残疾人的住宅，没有需要的人员居住；或者
- 其中一处住宅对于新承租方明显太大。

我方也设立一些条件，在互换之前贵方必须符合这些条件：

- 贵方不能拖欠任何租金（除非贵方约定设立时间的拖欠租金偿还协议）；以及
- 贵方的物业和花园必须状况良好；以及
- 如果贵方没有经过我方的书面同意进行了改善或变更，贵方必须将住宅恢复原样。

如果贵方没有取得我方的书面同意进行了互换，我方将采取法律行动将贵方驱逐出去。贵方将不能返回贵方原来的住宅，且不再向贵方提供其他住宅。

8. 离开贵方的住宅与终止贵方的租赁

承租方的责任

- 8.1** 贵方必须在离开贵方的住宅之前至少四个星期书面告知贵方的当地住宅办公室。这一四个星期的“通知”时间必须在星期一结束，贵方必须在离开的当天将贵方的钥匙退回住宅办公室。
- 8.2** 贵方必须在离开的时候使物业、设备和我方提供的任何家具处于良好状况。不要遗留贵方的任何物品—市议会将进行处置。
- 8.3** 如果是故意损坏或者是贵方自己疏忽造成损坏，**贵方必须**支付维护或更换部件费用。贵方将不必支付正常磨损费。
- 8.4** 在贵方迁出时，**贵方不得**留下任何人居住在贵方的住宅内。贵方不能将贵方的租赁转移给任何人（称为“转让”）。
- 8.5** 我方制定了将来谁可以拥有另一议会住宅的规则。为什么我方不向贵方提供另一议会住宅的示例包括：
- 贵方被驱逐；或者
 - 贵方放弃了贵方的住宅（没有通知以及没有退回钥匙就离开）；或者
 - 贵方在拖欠租金时离开了贵方的住宅（没有达成偿还协议）；或者
 - 贵方的住宅状况不良，没有支付维护或更换部件费用。
- 8.6** 如果贵方是**共同承租方**，其中任何一个人可以提前四个星期通知我方终止租赁。我方将决定任何其他共同承租方是否可以留在住宅内。

承租方的权利

- 8.7** 法律规定，如果贵方身故，贵方的住宅租赁将转移给贵方的丈夫或妻子，或者与贵方共同居住作为贵方的丈夫或妻子的人员。或者，可以转移给亲戚（父母、孩子、祖父母、孙子、兄弟、姐妹、叔叔、阿姨、侄子或侄女），条件是他们在以前十二个月已经与贵方共同居住。**议会政策**扩大了这些权利：a) 贵方的租赁可以转移给与贵方共同居住作为同性恋者的人员；b) 接收租赁的亲戚只需在以前六个月与贵方共同居住。
- 8.8** 如果贵方已经在以前的承租方身故之后接收了租赁，则如果贵方身故，租赁不能转移给其他人。但是，我方可以同意向其提供**新租赁协议**，允许其留在物业内。
- 8.9** 如果租赁转移给**亲戚**，住宅比其需要的大，我方有权将其迁出。但是，我方将向其提供合适的住宅。这是我方有合法权利收回一些人的住宅的一种特殊情况。但是，在相同情况下，我方将不会迁出贵方的丈夫和妻子或与贵方共同居住作为伴侣的人员。
- 8.10** 贵方有权购买贵方的议会住宅—除非贵方居住在一些类型的住宅内，例如老年人或残疾人特殊住宅。贵方必须是 Manchester 市议会或另一公共领域房东（例如其他议会或住宅协会）的承租方或居住在武装部队住宅内。贵方必须已经居住在此类住宅中总计两年或以上—不必连续两年。

每个人都有权以自己的方式享受生活，只要
不打扰居住在附近的人员。

遵守本租赁协议，贵方和市议会将可以帮助
Manchester 成为一个更好的生活地区。



提交市议会的任何通知（不管是起诉或其他通知），可以提交或交付至：
The City Solicitor's Division,
PO Box 532, Manchester M60 2LA