



你的初步租約

Your introductory tenancy

新租戶指引

歡迎你遷入新居

作為租戶，你有權利也有責任。我們亦都如此。你的新租務協議列出所有規則。

這些規則確定你可以享有租約上的所有福利。我們致力保障你和你的社區免遭受反社會行為的困擾，亦肯定你是希望幫助我們。

因此，我們給所有新租戶一段試用期來讓他們表現出是可以遵循租務協議，照料本身的房屋和不會滋擾鄰居。

這個試用期便是你的初步租約。

初步租約

作為一個新租戶，在你搬入新居之前必須簽署初步租約。如果在初步租約結束時都沒有問題，你便可以自動地成為一名誠信租戶 -

賦予你市政府租約的所有權利。我們希望你能夠安渡你的初步租約和成為一名誠信租戶。如果你有任何困難，我們一定會設法幫助。但如果你違反了租務協議，你應該知道會怎樣-這份傳單可會告訴你。

不同的租務協議

有二種租約：

- 初步
- 誠信

開始時你是一名初步租戶。意思是你並不享有個誠信租戶的所有權利，如果你違反了租務協議，可以很快和容易地勒令你遷出。

權利

作為一名初步租戶，法律不賦予你權力：購買你的居所；讓人寄住；轉租一部分物業；做改動或與其他租戶交換居所。

不過，即使你沒有自動享有這些法定權利(一如個誠信租戶享有的)，你可以要求允許讓人寄住；改動或交換房屋，我們將會決定你可否這樣做。

如果有問題

大多數人都會順利從初步租約轉為誠信租約。但如果你違反了租務協議，我們會快速地對你採取行動。我們首先調查事情是否可以解決 - 但如果問題是較為嚴重，或如果你不和我們合作一起努力解決問題，我們將立刻採取法律行動勒令你遷出。

租金

你的租務協議聲明你必須繳交你的租金和必須準時支付。如果你拖欠了兩個星期的租金，我們會聯絡你。我們將查看你是否取得正確的福利和讓你簽署支付租金協議，在每週租金中加上定額償還款項。但當欠款到達五個星期時，我們將採取法律行動勒令你遷出 - 在某些情況下甚至會快些。如果你特地遲交或不遵守償還安排，我們亦會採取行動。

反社會行為

我們必須保障你的社區和我們的產業。所以如果有人告訴我們你有反社會行為，我們將全面調查該投訴 - 搜集證據、接見證人問話和與警方商談。如果證據成立，我們便會採取行動。如果是相當小的問題，我們會要你改變你的行為 - 我們也許會引用調停專家。

但如果你不合作，或如果你的行動是非常反社會(譬如暴力或種族滋擾)，你不會得到第二次機會，我們將直接採取行動勒令你遷出。

這是非常重要的，切記得你不僅要對你自己的行為負責...

如果反社會罪犯是與你一同居住的人或你家的訪客，我們會對你採取行動。無論這種滋擾事件在甚麼地方發生 - 在你家中，在屋外或當地的任何地方。

其他情況

這裏也許有其他是我們要勒令你遷出的情況 - 例如，並沒有使用你的房子作為你的主要家居。你的租務協議列明所有此等情況。

亦有可能當房子需要進行主要建築及修理工程或必須拆毀時，我們必須要你遷徙。但在該情況下，我們將為你提供另一個合適的家。

採取行動

如果我們需要勒令一名誠信租戶遷出(例如，因為他們不繳交他們租金或滋擾他們的鄰居) 我們會給他們機會在法庭審訊中陳述本身的故事，然後由法官決定是否勒令他們遷出。

但如果我們勒令一名初步租戶遷出，我們可以非常容易和很快地辦到。

檢討

我們會書面通知勒令你遷出，你可以要求重審案件，但要求必須在14 天內提出。

職員會再次查看情況是否一切都做得正確。他們當中沒有任何人是曾經在之前介入這案件。

如果他們同意堅持勒令遷出時，你不能再向其他人上訴。雖然我們最後仍然必須請求法院允許，只要我們適當地按照程序辦理，勒令遷出是會自動生效。

建議

如果我們必須採取這行動，你可以從市民諮詢局、法律中心、房屋諮詢中心或律師處傳得建議。

成為一名誠信租戶

如果在你的初步租約期間沒有問題，到達你租務協議首頁寫上的日期時，你會自動成為一名誠信租戶。屆時我們將以書面通知你。

這裏來幫助

這份傳單告訴你，如果你在初步租約期間有問題會怎樣。它也讓你知悉我們非常重視收集租金和保障人免遭受反社會行為的傷害。幾乎每位初步租戶都是非常負責任的和沒有問題地取得誠信租約。