



www.oxford.gov.uk



租赁协议

适用于初级和保障级承租人



如果您希望就您的租约事宜通报牛津市政会，请将其送至或寄至：

Oxford City Council
St Aldate's Chambers
109-113 St Aldate's
Oxford, OX1 1DS

目录

该文件条款适用于初级和保障级两种承租人。此协议告知承租人的权力和义务，因此应仔细阅读全文。该目录列出了每个部分涉及的要点以方便您查阅。

定义	1. 由于该协议为法律文本，这部分将协议中出现的某些专有名词予以准确的解释。..... 第 3 页
租赁协议	2. 此部分解释了发生违约情况的后果。..... 第 5 页
租金	3. 此部分告知您租金支付的方式，时间，以及发生拖欠情况的处理。..... 第 8 页
修缮及维护	4. 此部分说明哪些工作由我方负责，哪些由承租人自理或需自负的责任..... 第 9 页
邻里及社区	5. 此部分告知您及家人应遵守的行为规范，以及对扰邻问题的处理..... 第 11 页
在家居住	6. 此部分说明您在家中（包括花园）允许做哪些事情，做什么改动，谁可以与您同住，可以养什么宠物，以及在哪停车等等..... 第 13 页
健康，安全及卫生	7. 此部分告知您必须保持物业的安全和卫生，以防止给您本人、家人和邻居带来危险..... 第 16 页
沟通和咨询	8. 此部分介绍我们如何对待承租人，如何让您就居家和我们提供的服务方面参与决策，以及我们如何处理投诉..... 第 17 页
搬家及终止租约	9. 此部分告知您决定搬走时需做什么以及如何搬往其他物业..... 第 19 页
移交事宜	10. 此部分解释如果您死亡，或您想搬离但其他家庭成员不想搬走的情况如何处理..... 第 21 页
更换房东或物业管理公司	11. 此部分阐释您同其他承租人一起对于物业管理方面有哪些选择权..... 第 23 页
购买您的居所	12. 第 24 页

1. 定义

由于该协议为法律文本，以下就协议中出现的某些专有名词的意义予以准确的解释。这些词语可能具有比您一般理解的更为宽泛或更为狭隘的含义。

物业	1.1 指按照本协议您有权占有的建筑物或建筑物的一部分。它也包括作为物业一部分并仅供您及您家人使用的花园，不包括任何公共区域。
您或承租人	1.2 如果您是共同承租人，协议中的“您”或者“承租人”既指两位承租人，也指任一承租人。这是因为每个作为个体的承租人都负有遵守租赁协议的全部责任。
通报	1.3 这是一份正式的书面文件，由您或市政会提出，说明您打算终止租约。由市政会提出的通报包括所有权法律程序、退佃通知或占有通知。
分租	1.4 同他人达成书面或口头协议，允许他们通过支付租金住在物业内，而您住在别处；或您本人居住房屋的一部分，让他人住另一部分。您所分租的这个人被称为分租人。
让与	1.5 指将您对租约的所有权利和义务转让给他人的法律程序。
交换	1.6 将物业和租约同另一位承租人的物业和租约交换，该交换需通过让与的法律程序。
占有令	1.7 指法庭发布的正式指令，允许我们采取行动让您搬离物业。
服务费	1.8 服务费是除租金之外必须缴纳的费用，用于支付您会获益的服务或设施。通常是向居住在有需维护的公用设施的物业承租人收取，如电梯和门禁系统，或需清洁和维护的公共区间。
住户	1.9 指所有居住在物业内的人，包括房客、访客或者短期留宿的人。
公共区域	1.10 当我们使用“公共区域”一词时，其指楼梯、电梯、楼梯平台、门廊或门厅，房顶、已铺路面、花园、放置垃圾场所、停车场和可供居住在同一建筑中一人以上使用的其他区域。
邻居	1.11 指居住在物业邻里或周边，包括物业公共区域内的成人或儿童，也包括短期居住的人。
家庭暴力	1.12 指无论何时何地，发生在保持亲密关系的现任或前任伴侣之间、或对子女、老人或其他成年家庭成员的暴力行为，包括身体虐待、性虐待、精神虐待或经济虐待。
请求许可	1.13 如果此协议规定您必须请求许可才能做一些事情的话，您必须以信件形式提出请求，并由承租人签名后递交或邮寄至当地的房屋管理办公室。

欺诈	1.14 指通过提供虚假信息或采取某种行为以获取本无资格获得的东西，如金钱、福利或房屋租约。
租约转移	1.15 租约转移是指您搬到市政会所有的另一处物业，或经我们同意搬到由其他 社会房东 所有的物业时，您将对新居所获得一份新租约。关于 社会房东 的定义参见1.16节
社会房东	1.16 是指提供租赁用房并已在住房服务机构注册的房东，住房服务机构包括市政会、房屋协会和由承租人管理的组织。
继承	1.17 当承租人死亡时，租约有时可被住户中的另一名家庭成员继承，但仅有某些人在某种情况下拥有此权力。

2. 租赁协议

(备注：此协议中有一些具体的段落只针对初级承租人，或保障级承租人或者合租人)

遵守协议

- 2.1 只要您做到以下几点，此协议赋予您在物业中的居留权：
- 不违反该协议的任何条款
 - 将该物业作为您的主要居所，**并且**
 - 我们没有任何其他的法律原由提出占有物业，或要求您搬离物业（1985年《住房法案》的第二款列出了这些理由）
(关于**物业**的定义参见 1.1 段)
- 2.2 如果您违反此协议中的**任何**条款，我们将会诉诸法律行动。我们可能会通过法庭让您搬离物业，或通过法庭将保障级租约改为降级租约。在我们采取法律行动之前您可能会有机会同地产经理或其他市政会官员讨论该事宜，或对该情形予以改正补救。(关于降级租约的解释，参见第2.17和2.18段)
- 2.3 如果您是合租人，则合租双方分别及共同对遵守该协议的各项条款负有责任，包括支付租金（参见第3.8段）

终止租约

- 2.4 如果您希望终止租约，则必须以书面形式通报当地房屋管理处。**(通报**的定义请参见第1.3段)您必须在希望搬离前至少四周进行通报，这四周的提前通知期必须在周日截止，您必须在租约终止后的第一个周一中午12点以前将钥匙退还至当地的房屋管理处。否则我们将收取您的进一步租金及其它可能的费用。您也应阅读该协议的第9.5-9.9节。
- 2.5 如果出现下列情况，我们将通过法庭要求您及与您同住的任何人搬离物业：
- 您本人，或与您同住的人或访客做出违反此租约的行为；或
 - 您在房屋申请时使用了虚假信息。

如发生上述情况，我们可能不会再为您提供另一处物业。

- 2.6 对于保障级承租人，我们可以向法庭申请终止您的租约，并将其变为**降级租约**（参见第2.17和2.18段）
- 2.7 如同建筑本身相关的特殊原因需要让您搬离物业，我们也可就此向法庭申请让您本人，以及与您同住的任何人搬离物业。您也应阅读第2.9节。
- 2.8 如果您因为离异、家庭纠纷或关系破裂而上法庭，法庭会决定是否要求将租约转移到伴侣中的一方。对于必须搬离物业的那一方，该租约的权利即刻终止。

永久或暂时搬出

2.9 如果我们需要向您提出所有权法律程序、退佃通知或占有令，或任何其他指令，我们将通过下列做法：

- 递交给您本人，或在此物业居住的任何成年人，
- 投递到该物业的信箱里，或
- 作为一级信件寄到该物业或您最后登记的家庭住址或工作地址。

我们对您的通报方式取决于您是初级承租人还是保障级承租人。如果您是初级承租人，也应阅读第 2.13-2.16 节。

2.10 如果您需要在别处暂住一段或离开一段，必须告知当地房屋管理处。如果您离开物业超过6周以上而未通知我们，我们将认定您弃置该物业并可能采取行动终止您的租约。

2.11 我们有权就某些特殊原因向法庭申请让您搬离物业，这些原因包括：

- 该物业为残疾人或老年人做过特殊改动而他们已不再居住在这儿；
- 该物业需要进行大修或装修，使得在此期间留在其中不可能或有危险；或
- 该物业因某种原因已变得不安全，我们需要出于安全考虑让您搬走

如果我们因为上述原因需要让您搬离物业，我们会为您提供另一处合适的居所。但如果您拒绝搬出，则将被视为违约，我们可以向法庭申请允许我们让您和与您同住的任何人搬离物业。

仅限于初级承租人

2.12 如果您属于初级承租人，通常在试用期满后会成为保障级承租人，该试用期通常为一年。

2.13 作为初级承租人，您通常不具有下列权利：

- 对物业的任何部分进行分租、让与或交换。（参见第1.4，1.5 和1.6段中对这三个词的定义）
- 对物业进行装修（参见第6.11到6.13段），或
- 申请购买该物业。（参见第12.2段）

2.14 如果我们决定终止您的租约，我们必须向您寄出一份所有权法律程序通报。这说明我们打算向法庭申请占有令，并会提出我们为何要求占有的理由。（参见第1.3和1.7段中对**通报**和**占有令**的定义）

2.15 如果我们向您发出所有权法律程序通报，您有权要求重审。您必须在收到通报的14日之内同位于圣阿尔代特办公室的重审官员取得联系。

2.16 如果我们向法庭提出申请，法庭通常会发给我们占有令。

仅限于降级承租人

- 2.17 如果您违反此租约规定，您的保障级租约可能被改为降级租约。这一决定只能由法庭做出。
- 2.18 如果您的租约改为降级租约，您将没有下列权利：
- 对物业的任何部分进行分租、让与或交换。（参见第1.4，1.5 和1.6段中对这三个词的定义）
 - 对物业进行装修（参见第6.11到6.13段），或
 - 申请购买该物业。（参见第12.3段）

3. 租金（包括服务费）

- 3.1 此租约的前面列出了在您的租约开始生效时,我们必须向您收取的租金总额。
- 3.2 您需要支付的租金总额可能包括一些其他收费或一些额外服务的费用,这些统称为服务费。如果您的租金中包含这些费用,会在您租约开始时收到的放佃信中列明,并会出现在您之后收到的所有关于租金调整的信件中（**服务费**的定义参见第1.8段）。
- 3.3 我们会不时调整您的租金及/或服务费的标准。调整时间通常在4月份。我们会以信件方式通知您必须支付的新数额。该信会在您需按新标准付费前至少四周发出。
- 3.4 您的租金必须提前支付。我们必须在每周的周一中午12点以前收到周租的全款。如果您愿意每两周或每月支付一次租金,则必须同房租小组做此安排。
- 3.5 您可以多种不同方式支付租金。房租小组会向你提供各种付款方式的详细信息。
- 3.6 如果您不按时支付房租,我们可以向法庭申请,让您或同您一起居住的任何人搬离物业。
- 3.7 您不得因与市政会有纠纷而滞纳租金,除非通过正当的法律程序。若不经这些程序我们可以向法庭申请,让您或同您一起居住的任何人搬离物业。
- 3.8 如果您为合租人,合租各方都有责任付清租金。我们可以向任何在此租约上署名的承租人追索您的物业所欠租金,即使这个人已不再居住在此物业。
- 3.9 如果您支付服务费,则有权看到同服务费有关的财务记录。如果您希望看到这些记录,必须给我们留有合理的受理时间,我们会为此收取适当的手续费。

4. 修缮及维护

我们的责任范围

- 4.1 我们负责下列情况的修理和维护：
- 建筑物的结构和外部，包括如下水、地沟、外部管道、门窗、我们提供的厨房和卫生间的固定设施，
 - 所有线路，煤气和水的管道，以及我们提供安装的东西，
 - 所有我们提供（或负责）的供暖设备和水暖设备，以及
 - 您物业周边的所有公共区域（**公共区域**的定义参见第1.10段）
- 4.2 我们会在合理的时间内进行维修。当您报修时，我们会告知您维修时间，这取决于事情的紧急程度。不同类型的维修对应不同类别的反应时间，这些时间类别在您的《承租人手册》或《承租人维修手册》中的服务一览中可以查到。这两本手册在您入住时会配发。
- 4.3 按照《议会法案》的规定，您对某些类型的维修有‘维修权’，即如果我们未在设定的时间内完成维修，您有权索赔。任何市政会的办公室都提供关于‘维修权’的详细材料。
- 4.4 我们会在维修工作完成后清扫干净，并将家居装饰尽可能复原到工作开始前的样子。
- 4.5 在特殊情况下，我们可能会请您搬离物业来进行维修。这有可能是因为物业需要腾空进行大修或整修，或因为要对其进行拆除。搬家可能是永久的也可能是暂时的，但我们都会给您提供另一处居所。通常情况下您会得到搬家的经济补偿或帮助，或两者都有。您也应阅读本租约的第2.7和2.11段。

您的责任范围

- 4.6 如果物业发生任何故障、损坏或需要维修的情况（包括犯罪破坏），您必须尽快拨打维修电话报修：0800 227676。如果是犯罪破坏，应报警并取得报案号。
- 4.7 如果我们需要检查物业以便进行维修、装修、检查煤气或安全，您必须允许我们进入物业。除紧急情况外我们会给您适当的通知。如果您不让我们进入，我们可以采取法律行动迫使您让我们进入，或强行进入物业。
- 4.8 对于由您本人、任何家庭（住户）成员、访客或动物出于故意、粗心大意或不注意造成的破坏，您必须负责维修或更换，必要时需承担费用。如果因安全原因必须由我们进行维修，我们会向您收取全部费用。（**住户**的定义参见第1.9段）
- 4.9 在您作为物业承租人期间要负责将其内部保持良好的状态。
- 4.10 您负责装修物业内部以及进行某些零修或更换，这些都列在您的《承租人手册》或《承租人维修手册》中。

4.11 您负责所有自有设备的维修和保养，如灶具或洗衣机，除非您的协议中说明由我们负责这些维修。

5. 邻里及社区

会发生的情况

- 5.1 只要不打扰住在您周边的人，您有权以自己的方式享受生活。也就是说您有权得到邻里的尊重和宽容的对待。（关于**邻里**的定义参见第1.11段）
- 5.2 我们会帮助您解决和邻里的纠纷及差异。适当情况下我们可能会付诸法律行动。

您的家庭成员、访客和宠物的行为规范

- 5.3 作为承租人，您要对同您一起居住在物业里的所有人的行为负责，这包括所有的家庭成员、寄宿房客、分租人、子女、客人或宠物。您对他们在物业里（包括花园或阳台）、周围、公共区间（楼梯、电梯、楼梯间、门厅、过道、公共花园、停车场）、附近地区、以及市政会办公室内部或周围的行为负责，包括对发生在任何碰巧在您所居住地区的人的行为负责，无论他们是其他住户、访客、市政会工作人员或任何其他在该地区执行公务或工作的人。
- 5.4 您本人，及任何您要对其行为负责的人，不得烦扰、干扰、或打扰其他在物业里、周围、公共区域、附近地区、以及市政会办公室里或周围的人。这些烦扰、干扰、或打扰行为包括吵闹的音乐声、吵架、摔门、狗吠、醉酒、大声喧哗或骂街、贩毒吸毒、倒垃圾、在别人家旁边玩球、飙车、在一天中不适宜的时间使用家用电器、养不合适的或危险的动物、让宠物在公共区域乱跑或排泄、不妥善看管宠物以致产生健康危害、或制造噪音或异味、喂食或招弄野鸟或动物。
- 5.5 在承租人居住的地区，我们不容忍对待任何人或我们员工的骚扰或加害行为。如果您或任何家庭成员或访客骚扰或加害了任何人，我们可能通过法庭让您，以及同您一起居住的任何人搬离物业。在这种情况下，我们可能不为您提供另一处居所。骚扰行为包括种族歧视、性或同性恋行为或语言、使用或威胁使用暴力包括家庭暴力、使用谩骂或侮辱性语言或行为、破坏或威胁破坏他人的物业或财产、写恐吓信或谩骂或侮辱性信件或涂鸦、从事任何打扰他人平安或舒适的事情（关于**家庭暴力**的定义参见第1.12段）
- 5.6 对于由您本人、任何家庭成员或房客、分租人、子女、访客或宠物在您居住的地区蓄意毁坏公物或蓄意破坏造成的任何维修或更换费用均需您承担。蓄意破坏行为包括诸如在我们的建筑物或物业上涂鸦、干扰或破坏公寓楼或小高层中的安保设备。
- 5.7 您必须通过市政垃圾服务来弃置垃圾或物业中（包括花园）不要的物品，或将其送到牛津市政会提供的废品回收站。您不得将任何垃圾或弃置物品留在公共区域。您只能在当地垃圾收取服务的当天或前一天晚上将垃圾放在物业外边。

5.8 您不得让宠物污染公共区域。您必须捡拾粪便并以卫生的方式弃置。

6. 在家居住

会发生的情况	<p>6.1 您在物业居住时不会被我们市政会打扰,除非我们有很好的理由。不过我们有权要求进入物业进行一些维修或检修工作。具体工作内容请参见第4.1段。</p> <p>6.2 在紧急情况下,如果我们认为有人处于危险之中,或该物业或其它物业有被严重毁坏的危险,我们可以强行进入物业。</p>
谁可以与您同住 在该物业	<p>6.3 与您同住的人数不得超过该物业允许的上限。具体人数写在该租约的前边。</p> <p>6.4 只要与您同住的人数没有超过该物业允许的上限,您可以接受暂住房客。</p> <p>6.5 如果您是保障级承租人,而且只居住在物业的一部分,您可以把其它部分分租出去。您必须向当地的房屋管理处提交书面申请,并必须在收到我们的许可后方可分租。我们不会允许您自己住在别处而把整套物业转租给他人。(关于分租的定义参见第1.4段。关于申请许可的定义以及申请程序,请参见第1.13段)</p> <p>6.6 如果您是初级或降级承租人,则不可以分租物业的任何部分。(参见第2.17和2.18段)</p> <p>6.7 您要对任何居住在物业中的房客或分租人的行为负责。</p>
宠物	<p>6.8 养任何宠物都必须先征得同意。如果得到许可,则您必须对宠物负责,保证他们不烦扰、打扰、惊吓或袭击他人,或对物业造成破坏。(关于申请许可的定义以及申请程序,请参见第1.13段)我们只有在相信您的宠物适合在物业中养时才会给予许可。如果该宠物是您家庭成员的导盲犬或导聋犬,我们一定会给予许可。</p> <p>6.9 通常我们不允许您在公寓或小高层中养动物、爬行类或鸟。</p> <p>6.10 如果我们有理由相信您的宠物制造麻烦,或您不是一个负责任的宠物主人,我们可以收回许可。</p>
你可以做的装修 和改动	<p>6.11 如果您是初级承租人,您没有权利对物业进行任何改动。我们会考虑您进行改动的请求,但通常只会在您得到保障级租约时才会同意。</p> <p>6.12 如果您是保障级承租人:</p> <ul style="list-style-type: none">• 只要您在动工前获得我们的书面许可,您可以对物业进行装修或改动,需要我们许可的改动包括:安装淋浴器或煤气炉,装修物业外立面或安装晾衣架或卫星接收器。• 我们必须在收到您请求批准改动的信件42天之内给予答复。

我们只在理由充分时才会拒绝给予许可。

- 您要负责任何改动部分的维修，除非有协议规定由我们对其进行维修保养。
- 在您搬离物业时有时会得到所装修部分的补偿。这仅适用于某些类别的装修。

(关于**申请许可**的定义以及申请程序，请参见第1.13段)

在家可开展的活 动

6.13 如果您未经我们的书面许可而对物业进行了任何装修或改动，我们可能要求您将其复原到先前的样子。如果您不照我们要求的做，我们会做完之后让您付费。我们还将付诸任何必要的法律行动。

6.14 如果您想要在物业里开一个小买卖，必须先征得我们的书面许可。通常我们不会拒绝给予许可，除非该生意会毁坏物业或扰邻。(关于**申请许可**的定义以及申请程序，请参见第1.13段)

6.15 如果我们有理由相信您的生意扰邻，我们可以收回许可。

6.16 您不得使用物业或其公共区域从事任何非法活动，如持有或出售任何非法物品(如毒品或枪支)、限制用品(如酒)或道德败坏的行为(如嫖娼)。这些规定也适用于居住在物业中的任何他人或访客。

6.17 如果您或您的家庭成员在租约期间犯有上述行为，我们将申请法庭让您及与您同住的任何人搬离物业。

花园的使用

6.18 您必须保持花园整洁，对草坪和树篱灌木进行修剪并保持没有垃圾。

6.19 您不得破坏或砍伐花园中的任何树木，除非有我们的书面许可。(关于**申请许可**的定义以及申请程序，请参见第1.13段)

6.20 您不得在未经我们许可的情况下将任何机动车、或拖车、房车或船只停放在花园里。如果我们给予许可，您需要请我们推荐的承包公司来修建一个车道或硬面层及下斜马路缘，并支付所有一切费用(关于**申请许可**的定义以及申请程序，请参见第1.13段)

6.21 您必须先取得我们的书面许可方可设立工具棚、车库、鸽子笼、晾衣架或卫星接收器，或进行大的园林规划或建设池塘。(关于**申请许可**的定义以及申请程序，请参见第1.13段)

6.22 您可以有篝火或烧烤，只要其烟雾或气味不扰邻，并不对物业或其他建筑物造成危险。

停车及车辆

6.23 您和您的家庭成员及访客必须做到：

- 停车时考虑周到并遵守物业周围地区所有的停车限制规定、路牌和划线。
- 不把车停在物业附近的草坪，或任何会阻挡紧急停车的地方。

- 不在物业周边的地面、停车区或路上进行大规模的修车。
- 不将非法、不能上路或未缴税的车辆停放在物业、物业周边或旁边的地面、停车区或路面、路旁或人行道上。

7. 健康，安全及卫生

- 7.1 您必须保持物业的良好状态，并负责任地使用其固定设施。
- 7.2 您必须恰当使用安全系统，不让没有身份证明的陌生人进入来保持公寓楼公共区域的安全。
- 7.3 您必须将垃圾放入市政会提供的垃圾桶，并将其在本地区的收垃圾日放至正确地点。请参见5.7段
- 7.4 您不得将轻骑或摩托车停放在物业内或室内的公共区域。
- 7.5 你不得将任何物品放置在公共区域内，他们有可能会阻挡地面、楼梯或入口。这些物品包括自行车、婴儿车、绿植及宠物笼筐。
- 7.6 您不得将任何危险性的液体或材料放置在公共区域内（包括花园），这可能会伤害到他人，或着火或爆炸。特别是不得在楼内或公共区域内使用罐装液化气、石蜡、汽油或任何有危险或火灾隐患的东西。
- 7.7 您必须采取适当措施来防止水管破裂，并防止火灾或爆炸对物业造成损坏。
- 7.8 您必须允许我们的工作人员或承包商进入物业进行检查，或执行安全或煤气检修。非紧急情况下我们会提前24小时通知您。如果您不让我们进入物业，我们可以诉诸法律行为来迫使您让我们进入或允许我们强行进入。

8. 沟通及咨询

我们将怎样对待您

- 8.1 我们的工作人员及任何承包人都会对我们的客户礼貌而周到。
- 8.2 您拥有《数据保护法案》赋予的权力。市政会在其不负责将信息传递给其他政府机构的所有情况下会尊重这些权利。
- 8.3 市政会有义务同其他政府机构（如警察局、市政会的其他部门、税务局或就业及退休部门）共享某些信息，包括您提供给我们或其他人提供给我们的关于您的信息，以预防或发现欺诈行为，或会威胁到居住在我们物业中的居民健康或安全的行为。
- 8.4 您有权看到我们持有的关于您及您的租约的任何信息。您可以从当地的房屋管理处获得信息的副本，但我们有权收取一定的管理费。您不能看到任何不同您直接相关的信息或保密信息，以及由第三方提供的信息或有关他人的信息。

就同您相关的事宜征求意见

- 8.5 牛津市政会房屋管理处会同我们的承租人一起来规划有关住房服务的各项改变。
- 8.6 我们会向您及任何承租人代表开展定期调查以发现我们向您提供的服务是否达到良好的水准。
- 8.7 我们会就任何影响到您所居住的物业的规划、我们提供的服务或您的住房状况征询您的意见。
- 这些规划可能包括：
- 对您的物业或居所进行装修或更新；
 - 改变我们向您提供服务的政策；或
 - 改变我们向您提供的设施或服务水准。
- 8.8 我们向您征询意见的方式取决于我们计划做的工作。如果其影响到您所居住的物业，我们会给您个人写信或谈话。如果这涉及一个地区或群体的承租人，我们可能使用更通用的方式来同承租人和租户讨论，如召开会议或同您所在地区的承租人代表和居委会讨论。
- 8.9 我们一定会就我们计划对该租约做出的重大改变征询您的意见。我们会给您写信询问您的看法，并规定您答复的时间。一旦结束对所有有关人员的意见征询，我们会写信告知您这些改变是否会发生。
- 8.10 针对承租人、房东或警察提出的一些新问题，我们可能不经征询您的意见就制定一些变化不大的新规定，如针对反社会行为或维修等方面的事宜。

如果您要投诉

- 8.11 关于对您的租金或管理费的调整我们无需征询您的意见，不过我们会在您需按新标准支付租金或服务费之前至少提前四周通知您。
- 8.12 我们会就某些方面的工作进展情况通报您。我们一般会每年给您发一份住房报告，介绍我们的工作情况和业绩。该报告会告知您我们怎样支付这些服务及如何使用您缴纳的租金。
- 8.13 您有权对我们提供的各项服务提出投诉。我们会尽可能快地受理您的投诉。
- 8.14 如果您需要投诉，您应该尽快联系您的地方房屋管理处。如果是严重的投诉，你应该通过正式的投诉程序，该程序对您及我们如何行事都做出了明确的规定，以确保投诉得到妥当的处理。

9. 搬家及终止租约

您搬家的权利	9.1	您可以申请搬到另一处牛津市政会名下的物业。这叫做转移（关于转移的定义参见第1.15段）。您必须填写一个表格在市政会的转移名册上登记。
	9.2	下列情况下我们通常不会允许您转移到另一处牛津市政会或另一个社会房东所有的物业： <ul style="list-style-type: none">• 您欠付房租；• 您的物业，包括花园，状况很差，或• 您未经我们允许对物业进行了装修或改动。（关于装修的定义参见第6.11-6.13段。关于社会房东的定义参见第1.16段）
	9.3	您可以要求看到我们怎样决定向谁提供牛津市政会房屋的简介。
	9.4	如果您是保障级承租人，您可以申请同另一位牛津市政会承租人，或房屋协会及地方协会承租人交换物业。（关于交换的定义参见第10.6-10.8段）
如果您想终止租约	9.5	只有租约上署名的承租人可以终止租约，不过如果您是合租人，合租各方都可以终止租约。如果另一方合租人想要留下，我们可以决定他们是否可以继续住在该物业。
	9.6	如果您想要终止租约，您必须向当地的房屋管理处写信。您必须在想要搬离物业前至少提前四周通报我们。（关于 通报 的定义参见第1.3段）
	9.7	这四周的提前通知期必须在一个周日截止。
	9.8	您通常不可以通过把租约移交给他人的形式来终止租约。请参见第10.4和10.5段。
准备搬家	9.9	您搬走时必须保持物业(包括花园)干净整洁,并清除任何垃圾或您不要带走的東西。
	9.10	您必须从物业中(包括花园)清除所有所属物品,除非您跟地方管理处有约定留下什么东西。这不包括任何由我们按照带家具租约的规定提供的家具。您必须同地产经理商定如何处置这些家具。
	9.11	你必须修理好由您本人或家庭成员、或房客、分租人、子女、访客、宠物或故意或粗心大意造成的任何损坏。我们的工作人员会在您搬离之前检查物业情况。如果您不做维修,或做得不达标而必须由我们来进行维修的话,我们将收取全部的维修费。您不必对居住过程中的发生的正常磨损进行维修。
租约结束时	9.12	您需要确保任何同您一起住在物业里的人跟您一起搬走。这包括任何家庭成员或房客、分租人、子女、访客或宠物。

- 9.13 您必须付清至您租约结束之日的所有房租。
- 9.14 您要付清在搬离之前需完成的某些维修及其他工作的全部费用，包括：
- 由您本人或家庭成员、或房客、分租人、子女、访客、或宠物造成的任何损坏
 - 由您负责维修的各项修缮，
这些都列在您的《承租人手册》或《承租人维修手册》中。
 - 任何缺失的物品，
 - 修正任何未经我们同意对物业所做的改动，或未达标的改动
 - 清除或清理您留下的所有东西，并且
 - 如果搬走时比较脏乱，需打扫物业或清理花园
- 9.15 您必须在搬走时保持物业安全。这包括在交钥匙之前确保其上锁。
- 9.16 如果您不在租约结束后的第一个周一中午12点之前把所有钥匙交到地方房屋管理处，包括门、窗、车库和工具房的钥匙，您将负责支付该物业的房租。

10. 移交事宜

- 10.1 当保障级承租人去世时，另一名家庭成员可获准接手租约，这叫做继承。对一项租约这种继承只限发生一次。（关于**继承**的定义参见第1.17段）
- 10.2 通过继承接手保障级租约的人必须在承租人去世时住在该物业，且必须是：
- 承租人的配偶或
 - 在承租人去世前至少12个月同其一起居住的伴侣，或
 - 在承租人去世前至少12个月同其一起居住的近亲家庭成员。
- 有时市政会可能允许其他家庭成员接手租约，只要他们在承租人去世前至少12个月同其一起居住。
- 如果一名家庭成员希望在您去世后接手租约，他们需要得到我们的确认是否能够这样做。如果物业不符合接手人的居住需求，我们有权将他们搬到另一处物业，比如现居所太大或有特殊的改动。
- 10.3 您不可以在去世前选择谁来接手租约。如果在有权接手的家庭成员间对于谁来接手租约存有争议，则由我们来为您做决定。
- 10.4 在某些特殊情况下您可在去世前通过让与将租约移交给他人。（关于**让与**的定义参见第1.5段）您应该征得我们的许可来移交您的租约，如果您未经我们同意将租约移交给他人，我们可以申请法庭来让您及与您同住的任何人搬离物业。
- 10.5 您不可以因为离婚或关系破裂而将租约移交给另一位家庭成员。如果这些情况诉诸法庭，则由法庭做决定（参见第2.8段）
- 10.6 如果您是保障级承租人，您可以同另一位牛津市政会的承租人或房屋协会及地方市政会的承租人交换物业，但必须事先得到我们的书面许可。这叫做交换（关于**交换**的定义参见第1.6段，**申请许可**的定义及如何征得许可的规定参见第1.13段）
- 10.7 除非有充分理由，否则我们不能拒绝允许交换。这些理由可能包括：
- 因为您存在房租拖欠情况而正在诉诸法律过程中，或因为我们需要将您或交换涉及到的另一处物业中的承租人搬走
 - 其中一处居所有对残疾人或老年人所做的改动，而准备搬到此物业的人不需要这些改动，
 - 其中一处物业里的人数会超过其允许居住的人数上限（物业中允许居住的人数上限在租约的前面）
 - 其中一处物业对于准备搬入的家庭来说太大，或
 - 其中一处物业是供老年人居住的保健居所，而准备搬入的家庭太年轻。

10.8 如果发生下列情况我们可以收回交换许可：

- 您有拖欠房租
- 物业或花园脏乱差，或
- 您未经我们许可对物业进行了装修或改动。

10.9 通过付费来让某人同您交换物业是非法的。如果您这样做的话，我们可以通过法庭来迫使您或与您同住的任何人搬离物业。

11. 更换房东或物业管理公司

- 11.1 您，同您地区的其他承租人一起，有权选择一家不同的机构来拥有或管理您的物业和租约，或提供某些通常由我们提供的服务。这叫做承租人自选。新的机构可以使房屋协会，一家私营公司或由承租人自己管理的组织，这些机构要同意更换建议。您可以通过向住房服务机构写信索要关于这一选择的更多信息，地址是：
South East Region, Leon House, High Street, Croydon, Surrey CR9 1UH
- 11.2 您，同您地区的其他承租人一起，有权通过一个承租人自己成立的组织来管理您的物业或某些服务。这叫做管理权。您可以从当地的房屋管理处获取关于此管理权的更多信息。

12. 购买您的居所

- 12.1 保障级承租人可以有权申请购买他们的居所，现任政府的规定包含了承租人的购买权。您可以从当地的住房管理处的前台接待处获取宣传单页。
- 12.2 初级承租人不允许申请购买他们的居所，不过如果他们在初级租约期满后变成保障级承租人的话，他们在初级租约期间的租赁时间都可作为牛津市政会的承租人年限计算在内。
- 12.3 降级承租人没有权利申请购买他们的居所，除非他们再变成保障级承租人。



www.oxford.gov.uk



Translations available

অনুবাদের ব্যবস্থা আছে
提供有中文译本
तरजमे उपलब्ध हैं
उरजमे मिल सकते हन
ترجمہ دستیاب ہے

电话：01865 252119

Oxford City Council
St Aldate's Chambers
109-113 St. Aldate's
Oxford OX1 1DS

该文件是经征询牛津承
租人小组的承租人代表
为牛津市政会制备的

OMFAX SYSTEMS LIMITED
21 The Causeway
Bicester, OX26 6AN
www.omfax.co.uk

© Oxford City Council 2005

如果您需要该宣传册的大字体印刷本，
请致电：01865 252119

