

向房东发出的指示 — 遵守搬离通知和加速程序案件提交要求

马萨诸塞州通过的法律St. 2020, c. 257修订案St. 2021, c. 20 及St. 2022, c. 42要求房东因未付房租向租户发出搬离通知，同时向租户提供随附某些信息和房东陈述的声明表。这项要求将适用于法律生效日期2020年12月31日至2023年3月31日。可在以下网站查找该项法律和声明表：

<https://www.mass.gov/noticetoquit>

根据马萨诸塞州房屋管理部初审法院第三次修订暂行命令6-20、马萨诸塞州地区法院第三次修订暂行命令10-20以及波士顿市法院第三次修订暂行命令11-20，所提交的任何个案必须随附一份宣誓已将本声明表提供给租户的宣誓书。必须使用由马萨诸塞州初审法院编写的宣誓书，可在以下网址查找该宣誓书：[法院要求的关于声明表的宣誓书](#)。

以下是在房东填写和签署声明表时向房东提供的说明。

初步信息：

你必须提供房东的姓名、租户的姓名以及租户的居住地址。

租户的姓名：如果有多个租户，则应列出租约中所列的所有人员。如果没有租约，则应列出所有已知居住在该物业的18岁以上的人。

房东的姓名：如果住房单元由一个以上个人共同拥有，则应列出所有作为房东的所有人。如果房东是公司、有限责任公司、合伙企业、信托或其他业务实体，则通过签署本通知你表示你有权代表房东发出搬离通知。如果搬离通知是由第三方（例如物业管理公司）代表房东发出，则通过签署本表，你表示你已获授权代表房东发出搬离通知。

陈述 1：遵守《CARES法案》

你必须提供一份陈述，说明住房单元是否是《CARES法案》规定的“受保护住宅”，以及搬离通知是否符合《CARES法案》的要求。你必须在阅读以下信息后尽你所知真诚地作出这些陈述。以下信息并非法律建议：如果你不确定《CARES法案》如何适用于你的物业，建议你向律师咨询。

a. 确定某一单元是否是“受保护住宅”

根据《CARES法案》，“受保护住宅”指租户签署合约或未签署合约在“受保护物业”中居住的住房单元。受保护物业包括：

- 通过代币券或补助计划获得联邦租金援助的物业
- 通过联邦政府补贴的住房计划获得援助的物业（请参阅“向房东发出的指示”结尾处的列表）
- 有“联邦担保抵押贷款”的物业。（请参阅下文有关“联邦担保抵押贷款”定义的更多信息。）

“联邦担保抵押贷款”的定义涵盖很多不是“补贴住房”的物业。

- 其中包括对1-4个家庭物业的联邦住房管理署（FHA）担保贷款，例如两户家庭住宅和三户家庭住宅。
- 还包括已由房利美、房地美或美国农业部（USDA）等政府机构购买的贷款。

如果你的物业有抵押贷款，则可能需要进行一些研究，了解你的物业是否是联邦政府担保的抵押贷款。联邦消费者金融保护局在以下网站提供了有关如何了解物业是否有联邦担保抵押贷款的建议：<https://www.consumerfinance.gov/coronavirus/mortgage-and-housing-assistance/renter-protections/>。

b. 《CARES法案》通知要求

你必须说明你的搬离通知是否符合《CARES法案》第4024(c) 款的通知要求。该条款禁止受保护住宅单元的房东要求租户在房东向租户发出搬离通知后30天内从受保护住宅单元搬出。因此，如果你的物业是受保护物业，你遵守《CARES法案》第4024(c) 条的陈述表示你已在终止租约或要求租户搬出物业前至少提前30天通知租户。

陈述 2：与租户的现有协议

你还必须提供与租户相关租金支付任何协议的文件。如果有书面协议，则应向租户提供副本，并随附搬离通知。如果你与租户之间有协议，但没有以书面形式签署协议，则应选择表示存在协议的“是”方框，还应选择表示没有以书面形式签署协议的方框。

* * * * *

通过联邦补贴住房计划获得援助的物业

根据以下任何住房计划获得补贴的物业中的住房单元将被视为“受保护住宅”：

住房与城市发展部 (HUD)

- o 公共住房 (42 U.S.C. § 1437d)
- o Section 8 住房选择代币券计划 (42 U.S.C. § 1437f)
- o Section 8 基于项目的住房 (42 U.S.C. § 1437f)
- o Section 202 年长者住房 (12 U.S.C. § 1701q)
- o Section 811 残障人士住房 (42 U.S.C. § 8013)
- o Section 236 多户出租房 (12 U.S.C. § 1715z-1)
- o Section 221(d)(3) 低于市场利率 (BMIR) 住房 (12 U.S.C. § 17151(d))
- o 家庭 (42 U.S.C. § 12741 et seq.)
- o 艾滋病患者住房机会 (HOPWA) (42 U.S.C. § 12901, et seq.)
- o 《麦金尼-凡托法案》无家可归者计划 (42 U.S.C. § 11360, et seq.)

农业部

- o Section 515 农村出租房 (42 U.S.C. § 1485)
- o Sections 514 和 516 农场劳工住房 (42 U.S.C. §§ 1484, 1486)
- o Section 533 住房保存补助金 (42 U.S.C. § 1490m)
- o Section 538 多户出租房 (42 U.S.C. § 1490p-2)

财政部

- o 低收入住房税收抵免 (LIHTC) (26 U.S.C. § 42)