

桃園市社會住宅住戶管理規約

為維護桃園市社會住宅（以下簡稱本市社宅）住戶之共同利益，確保公共安全及良好生活環境之共同遵守事項，除桃園市社會住宅出租辦法外，另訂定桃園市社會住宅住戶管理規約（以下稱本規約）條款如下：

第一條、本規約用詞，定義如下：

1. 主管單位：桃園市住宅及都市更新中心。
2. 管理公司：指受主管單位委任或僱傭領有中央主管機關核發登記證之公寓大廈管理維護公司。
3. 管理人員：指受管理公司委任或僱傭之管理服務人員。
4. 承租人：指與主管單位簽訂社會住宅租賃契約書者。
5. 住戶：承租人及申請資料所列家庭成員、共同居住者、經其提供使用房屋之第三人。
6. 公共區域：本市社宅租賃房屋以外之基地內其他公用部分，包含但不限於大廳、梯廳、花園、樓梯間、停車場。
7. 記點：
 - (1) 住戶因違反本規約經主管單位稽查屬實，對承租人處以記點登記。
 - (2) 住戶攜帶非住戶之親友進入本市社宅應負連帶責任，若親友於本市社宅內違反本規約經主管單位稽查屬實，對承租人處以記點登記。

第二條、本市社宅之公共設施使用權益屬於全體住戶，不得有侵占、損毀或有妨礙其使用效益之行為。

第三條、本市社宅之主管單位、管理公司或管理人員為辦理交屋、維護、修繕、勘查、訪視之需求，必須進入住戶之屋內者，住戶應配合辦理，無正當理由不得拒絕。前開人員如須進入住戶之屋內修繕時，應於三日前通知住戶，住戶應配合其所定之期限及施工方法。

第四條、主管單位、管理公司或管理人員訪視住戶，住戶應配合檢查出租住宅或核對身分，且不得有下列任一行為：

1. 將房屋、汽車位、機車位全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用。
2. 將租賃權轉讓於他人。
3. 未依租約約定如期繳清租金（含管理費）、水費、電費及瓦斯費等相關費用。

第五條、為維護本市社宅之外觀完整，住戶不得有下列各款行為：

1. 不得更改本市社宅之建築構造、於本市社宅範圍內增設附加物(如基地台)或搭建違章建築。
2. 不得變更本市社宅外牆顏色、不得於住宅外設置或懸掛招牌、張貼廣告。
3. 不得於窗戶外裝設鐵鋁窗、花架或將陽臺推出，經主管單位同意者不在此限。
4. 不得於陽台、窗戶、雨遮放置未固定且具掉落危險之盆栽器物或其他物品，以免意外掉落造成損害。
5. 其他影響本市社宅外觀清潔、完整之行為。

第六條、為維護本市社宅之公共秩序及安全，住戶應遵守下列事項：

1. 住戶遷入、遷出時應遵守本市社宅有關遷入、遷出之規定。
2. 訪客或自行報修之修繕人員應經登記方得進入本市社宅。
3. 發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案，並通知主管單位、管理公司或管理人員採取緊急措施。
4. 需配合參與不定期防災演習訓練，共同監督公共安全；若遇緊急事件，務必通報主管單位。
5. 凡進入本社區之住戶，憑門禁卡／磁扣刷卡進入。
6. 本社區門禁卡／磁扣列入電腦管控，並已登記輸入使用者戶別，如不慎遺失請速向管理人員報備，便於刪除作廢，以維護本社區門禁及住戶之安全。
7. 住戶遺失門禁卡／磁扣可得向管理人員購置。

第七條、為維護本市社宅之環境整潔、美觀，住戶應遵守下列各項規定：

1. 住戶自行或委由他人代為搬移家具用品進出居所或本市社宅公共區域時，不得破壞牆壁、電梯、天花板、燈飾、消防器材等公共設備，如有損壞，住戶均應自行修復回復原貌及其功能，或由主管單位派工修復，修繕費用由住戶負擔，如造成第三人損害者，並應負賠償之責。
2. 本市社宅住戶違反本管理規約，除依規約記點外，倘因其行為致主管單位遭其他機關裁罰時，應由該住戶負責繳納罰款。

第八條、住戶應遵守下列各項規定，若違反下列任一規定者，經稽查後屬實，得以記5點：

1. 本市社宅公共區域或非曬衣陽臺之處所，不得曬衣物、棉被及堆置任何物品。
2. 不得有不當使用電梯、消防栓、對講機等公共安全設施(備)之行為。
3. 不得於本市社宅公共區域，包含梯廳、走廊…等，擺放私人物品或廢棄物。
4. 禁止放任寵物於公共區域內任其自由活動、傷害他人，另大型(如23公斤以上)或有攻擊記錄之犬隻，出入公共區域，應戴口罩，並應由成年人伴同，及以長度不超過1.5公尺之鍊繩牽引。
5. 於本市社宅公共區域使用之公用物品，未經管理人員同意，不得攜帶離開。
6. 不得在本市社宅公共區域任意張貼未經主管單位、管理公司或管理人員同意之廣告、宣傳單等一切文宣。
7. 不得隨意抽取其他住戶信箱內私人信件、文宣廣告傳單。
8. 垃圾丟棄前應確實做好分類，並應依本市社宅垃圾處理規定丟棄。
9. 汽車、機車，應各自停放於所屬之停車位種類，即汽車停車位僅限停放汽車或重型機車；機車停車位僅限停放機車，且每一停車位僅限停放一台車輛，亦不得放置其他物品。
10. 不得在自家大門、通道、本市社宅公共區域或其他禁止停車地點停放車輛及腳踏車。
11. 承租人須於起租日七日內繳交「桃園市社會住宅住戶基本資料」至管理櫃台，並確實填寫。

第九條、住戶應遵守下列各項規定，若違反下列任一規定者，經稽查後屬實，得以記10點：

1. 本市社宅全面禁菸，不得在公共區域及租賃範圍吸菸，並禁止隨意吐痰或檳榔汁(渣)。

註：吸菸採累進記點，範例如下

抽菸違規記點	第1次	第2次	第3次
記點點數	+10	+30	+30

2. 不得任意堆放垃圾、廢物、散發刺鼻味之化學物品或其他產生惡臭之物品。
3. 不得任意丟棄果皮、煙蒂、廢棄物、垃圾或放置任何空箱。
4. 不得任意堆置容易造成積水滋生蚊蠅、衛生問題之器皿、輪胎等物件。
5. 住戶應負維護本市社宅安寧之義務，不得於晚上10點至翌日早上7點之期間發出噪音、聲響或震動，妨礙他人安寧；飼養寵物者須管制其寵物勿發出聲響影響其他住戶安寧。
6. 不得於本市社宅外牆設置或懸掛招牌、張貼廣告。

7. 不得於陽台、窗戶、雨遮放置未固定具掉落危險之盆栽器物或其他物品。
8. 搬移家具、用品進出住所或本市社宅公共區域時，不得破壞牆壁、電梯、天花板、燈飾、消防器材等公共設備，如有損壞，應自行修復回復原貌及其功能。
9. 頂樓平台屬公共區域，除管理公司公告之活動或經主管機單位同意外，不得私自栽種花木或蔬果，或私自在頂樓野餐、烤肉，造成污染、髒亂，亦嚴禁在頂樓嬉戲、追逐、攀爬。
10. 未依租賃契約約定如期繳清租金、管理費及其他應負擔之費用。
11. 禁止於自家陽台(露臺)烹煮食物、烤肉與放養家禽(畜)及以有機肥栽種花木、蔬果。
12. 不得造成其他住戶或一般民眾的負面影響，包括但不限於生活品質、精神健康等爭議者。
13. 經主管單位或管理公司查獲未經登記之共同居住或共同生活之家屬入住情形。
14. 住戶向管理人員使用不當字眼辱罵或產生肢體碰撞。
15. 住戶不得於本市社宅做出危險行為(例如：爬窗、跨越陽台…等)。

第十條、住戶應遵守下列各項規定，若違反下列任一規定者，經稽查後屬實，得以記15點：

1. 不得於窗戶外裝設鐵鋁窗、花架或將陽臺推出。
2. 不得於本市社宅公共區域內及外牆任意塗鴉、刻字、噴漆。
3. 不得有人為使用不當致污廢水管道阻塞行為（例如：任意傾倒阻塞物於馬桶等）。
4. 不得招呼小販或推銷人員進入本市社宅販賣、推銷物品，或投遞廣告物於本市社宅住戶信箱。
5. 住戶及寵物不得隨地大小便或進行其他違反公序良俗之行為。

第十一條、住戶應遵守下列各項規定，若違反下列任一規定者，經稽查後屬實，得以記20點：

1. 不得擅自接用公共水電。
2. 不得於本市社宅燃放鞭炮或焚燒紙錢，但於主管單位或管理公司指定之公共區域，且經其同意者不在此限。
3. 不得任意開啟逃生梯之安全門及排煙窗，並禁止以任何方式攔堵關閉機制，使門扉敞開或處於無閉鎖狀態。
4. 不得規避、妨礙或拒絕主管單位、管理公司或管理人員為辦理各項設施之維護檢修、關懷訪視。
5. 應善盡正常使用及維護本市社宅公共設施及租賃房屋（含附屬設備）之義務，禁止任意毀損設備或製造髒亂等情事，違反者須負擔毀壞及善後相關費用。

第十二條、 住戶應遵守下列各項規定，若違反下列任一規定者，經稽查後屬實，得以記30點：

1. 禁止任意更改、拆卸本市社宅之消防、火警警報、保全設備及廣播系統。
2. 禁止裝修影響本市社宅設施、設備，或於本市社宅範圍內增設附加物(如基地台)或搭建違章建築。
3. 禁止私自竄改、複製門禁磁卡等行為。
4. 禁止偽造車牌或以其他方式，使非經登記之車輛進入本市社宅停車場停放。
5. 使用電力不得隨意超過負荷，為用電安全非經主管單位許可，並經電力公司安全檢查出具證明，住戶不得加裝電線、電管。

第十三條、 住戶應遵守下列規定，若違反下列任一規定者，經稽查後屬實，得以記60點：

1. 不得有妨害公共安全或不法行為（例如：攜帶毒品、刀械、槍械違禁品、酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、吸食強力膠、吸食或施打其他迷幻物品、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事），或有惡意行為（例如：破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道）。
2. 凡易燃、易爆、有毒、異味或其他任何危險物品，不得存放或運入本市社宅，以維公共安全。
3. 不得在本市社宅經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。

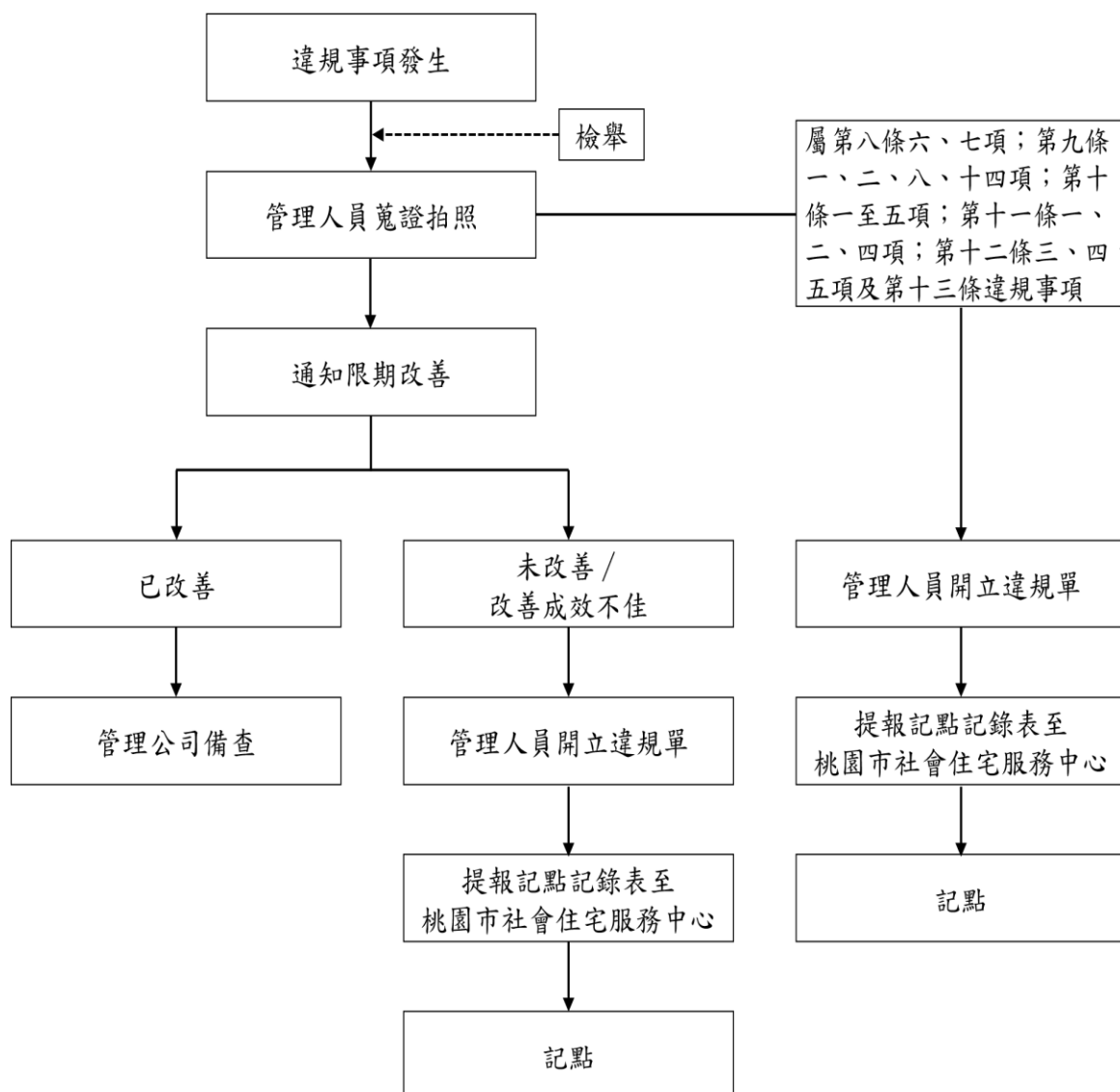
第十四條、 違規處分：本市社宅之住戶若有違反管理規約之情事，由主管單位、管理公司及管理人員依本條規定執行記點處分及相關作業，承租人不得異議。

1. 屬第八條六、七項；第九條一、二、八、十四項；第十條一至五項；第十一條一、二、四項；第十二條三、四、五項及第十三條經管理人員拍照查證屬實者，得以直接記點，餘項目未限期改善者，得連續記點。
2. 違規事件發生開立違規記點單，並經確認及主管單位審核後，予以記點。
3. 記點項目由管理人員每月登記，點數併入每戶之累計點數中，累計點數若已達60點，應由管理公司報請主管單位備查後終止租約，且承租人應依租賃契約之房屋返還條款執行並負擔相關費用。
4. 承租人如依租賃契約之房屋返還辦理退租及點交程序，未完成清償應負擔之所有費用，不得再申請承租本市社會住宅。
5. 承租人及原申請資料所列之家庭成員，若轉租至本市另一社宅，於起租之日起，記點紀錄仍持續累計。(原社宅之終約日至另一社宅之起租日間隔兩年(含)以上者，不在此限。)
6. 終止租約或不得申請承租標準：
 - (1) 依本條規定，承租人及其住戶如被記點累計達60點或構成立即終止租約事由者，主

管單位得發函通知承租人立即終止租約。經終止租約之日起兩年內，該承租人及申請承租本市社宅時所列之家庭成員均不得再申請承租桃園市社會住宅。

(2) 承租人於租期屆滿時，於承租期間有違規紀錄或積欠租金者，不得辦理續約。

7. 執行記點流程如下：



第十五條、 本市社宅住戶需遵守本市社會住宅住戶管理規約與主管單位訂定之各項管理規範，如有違反者，除應依本管理規約辦理（例如：記點）外，本市社宅承租人應與行為人負連帶損害賠償責任。

第十六條、 有關本市社宅住戶如有水、電、瓦斯等更名需求，請自行向各事業單位提出申請變更戶名，以免影響自身相關權益，退租時應協助及配合主管單位辦理戶名更回。

第十七條、 本規約若有未詳盡之事項應依住宅法、桃園市社會住宅出租辦法、租賃契約及相關法令規定辦理。

第十八條、 本管理規約，得由桃園市住宅及都市更新中心視實際需要隨時辦理修訂並公告實施。