

房东应知晓的十大注意事项

1

租赁类型

您可向租户提供一份租约，通常为一年；您也可以口头或书面形式提供逐月生效的按意愿租赁协议。按意愿租赁协议提供了更大的灵活性，而租约则提供了更多的安全保障。

2

基本设施

须为每个租赁单元配备运行良好的炉子与烤箱，并为五楼以下的每扇窗户装上纱窗，所有窗户及入口门/出口门均须配备功能正常的锁具。您无需提供冰箱、百叶窗、窗帘或洗衣设备，但若提供了这些设备，则您须对其进行必要的维护。

3

供暖与公用事业设施

仅当每项收费服务都有单独的计量表时，方可要求租户支付公用事业费用。除非您与租户签订了书面协议，规定须由租户来支付供暖及热水费用，否则须由您来支付。

4

筛选租户

要求出示推荐信和就业证明是筛选潜在租户的主要方法。您可要求那些无法提供推荐信或似乎没有足够/稳定收入来源的潜在租户为自己请一位担保人。

5

保证金与最后一月的租金

在租期开始时，您可依法要求租户提前支付最后那个月的租金，并支付不超过一个月租金的保证金。若您收取了前述款项，则除其他事项外，您还须提供正式的收据并按年支付利息，而对于保证金，则须将之存入马萨诸塞州一家银行的单独账户中。请务必遵守《保证金法》的严格要求。

6

合法与非法收费

您可依法向租户收取第一个月与最后一月的租金、租房保证金以及换锁费。收取定金、宠物押金或中介费/介绍费是违法行为。若您持照房产经纪人，并与租户签订了协议，则您可以收取中介费/介绍费。

如需更多帮助，请访问 boston.gov/housingstability 或致电/发送电子邮件至：
(617) 635-4200 或 housingstability@boston.gov

房东应知晓的十大注意事项

7

重新检查租赁单元

在大多数情况下，在将租赁单元重新租给新租户后，房东须根据法律之规定立即对该单元进行检查，以确保房屋符合《州卫生法规》。

8

租金的及时支付

租金的支付没有“宽限期”。您有权在租赁条款所规定的日期里收取租金。您可收取滞纳金，但前提是拥有一份有效的书面协议，来支持该做法。即便如此，除非租金至少迟纳30天，否则依然不能收取滞纳金。

+

若您的租客拖欠租金/难以支付租金，则他们或许有资格获得由波士顿市或马萨诸塞州发放的租金补助。请访问boston.gov/rentalrelief了解更多信息。

9

调解

若您与租户之间存在无法化解的争端，则应考虑以调解方式予以解决。调解是一个非正式的问题解决方式，您与租户可在一位公正的调解人的帮助下，尝试达成一个解决方案。

如需调解帮助，请致电 (617) 635-4200，或与 住房稳定办公室 联系：housingstability@boston.gov。

10

驱逐

若您已试过所有其他方法，并需要驱逐租户，则须以适当的书面通知来终止租赁，然后于法院提起简易程序诉讼。《住房稳定通知法案》(HSNA) 要求房东在发出《迁出通知书》或《不续租通知书》时，还应同时向租户发出《租户权利与资源告知书》。该法案还要求房东向住房稳定办公室提供《迁出通知书》或《不续租通知书》的复印件，以及合规/服务证明书。许多房东聘请律师来协助他们处理这种可能费用高昂、漫长且复杂的法律程序。若您住在业主自住的建筑中，并符合其他标准，则可能有资格免费获得“律师志愿者项目”的法律援助。请致电 (617) 603-1700，或发送电邮至celhp@vlpnet.org。