

1 租赁类型

租约是具备约束力的法定合同，通常为一年。租约可为您提供安全保障。在签订协议之前，请务必阅读全部内容，并保留副本，以供存档。若您有室友要搬离，那么在找到新室友之前，您可能仍须支付前述室友那部分租金。

口头或书面的按意愿租赁协议将逐月生效。与租约相比，按意愿租赁协议具有更大的灵活性，但相对缺乏安全保障。根据按意愿租赁协议，若提前30天向房东发出书面通知，那么您便可搬离住处。而根据按意愿租赁协议，若房东提前30天向您发出书面通知，其亦可要求您搬离，或提高租金金额。

2 签订租约前的须知事项

签订租约之前，务必先查看公寓和大楼。务必确保本次签约不是骗局，查看租赁单元及大楼是否维护良好，是否拥有良好的安全装置、设施及电气设备。

3 筛选租户

请确保向房东提出的所有投诉或要求均以书面形式提出。若您与房东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，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 或发送邮件至 housingstability@boston.gov，与住房稳定办公室联系。您也可以选择向总检察长办公室提交消费者投诉。

4 房东的入房权限

您的房东可以进入您的住房单元进行检查与维修，并向潜在租户展示该单元。除非发生紧急情况，否则房东及其代理人绝不能在没有事先通知您、并获得您允许的情况下进入您的公寓。房东应至少提前一天通知您，并设法安排一个方便的时间点进入您的单元。

5 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。除非您与房东签订了书面协议，规定须由您来支付供暖及热水费用，否则须由房东来进行支付。

6 保证金

若您所租赁的单元涨租，则您须补足保证金及最后一月租金的差额。房东应在您搬离后的30天内将押金与利息返还给您，若房东想从中扣除某些款项，则须提供逐项收据。他们不应将合理的磨损作为扣款的理由。

7 合法与非法收费

房东可依法向您收取第一个月与最后一月的租金、租房保证金、换锁费及部分检查费。房东向您收取定金、宠物押金或中介费/介绍费是违法行为。只有持照房产经纪人可向您收取中介费/介绍费。若房东非法收取不合理的费用，请将此情况报告给总检察长办公室。

8 租金的支付

最好不要用现金支付房租，但若以现金支付，务必索要收据。租金的支付没有“宽限期”。您须在租赁条款所规定的日期支付租金。房东或许会向您收取滞纳金，但前提是存在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。若您因个人原因而不得不迟纳租金，则请不要隐瞒情况。找到房东，寻求解决办法。如您无力如期支付租金，则您可能符合资格来获取波士顿市的租金补助。

9 搬离前的注意事项

将公寓打扫干净，并拍下展示单元状况的照片。归还所有钥匙。办好邮件转递事宜。通知公用事业公司。如有必要，预约好大件物品的搬运服务。

10 租户保险

购买租户保险。若发生重大意外，相对而言租户保险只是一笔微不足道的花费。