



# 房口房客关系手册



口里口州蒙哥口利郡住宅与  
社区事口部

房东房客事务办公室

地址: 1401 Rockville Pike, 4th Floor  
Rockville, MD 20852

电话: 240-777-0311 聋哑人士专线: 711  
(蒙哥马利郡内: 311)

传真: 240-777-3691

[www.montgomerycountymd.gov](http://www.montgomerycountymd.gov)

可□□我□的网站打印本手册全文或摘□：  
[www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca)。

本出版物提供多种格式。



郡长办公室  
ROCKVILLE, MARYLAND 20850

Isiah Leggett  
郡长

2017年3月

亲爱的社区居民：

住宅与社区事务部 (DHCA) 房东房客事务办公室发布了《蒙哥利郡房东房客关系手册》。本手册是一本关于房东和房客权利的实用指南。我会定期更新本手册，以反映任何法律变更。

建立和保持良好的房东房客关系是我最重要的使命之一。因此，我多次修改了《蒙哥利郡法典》第29章“房东房客关系”，以理清一些关系。我很高兴向大家呈上第11版的手册，新版本反映了本州郡关于房东房客法律的最新变更。

如需了解更多信息，欢迎联系 DHCA 房东房客事务办公室，电话：240-777-0311。

此致

Isiah Leggett  
郡长

# 目 录

<b>I. 房东房客关系的基本准则</b>	<b>1</b>
房东的权利	1
租客的权利	1
租客的利益	2
押金	3
房屋建设	4
禁止的行为和公平住房法	6
<b>II. 押金要求</b>	<b>7</b>
<b>III. 申请流程</b>	<b>9</b>
申请	9
CoreLogic Safe Rent (前身是 First Advantage Safe Rent)	9
eProperty Data Mining	10
<b>IV. 租房</b>	<b>11</b>
限制性条款	11
禁止性条款	12
RUBS — 公用事业按比率体系	13
<b>V. 押金</b>	<b>14</b>
押金的保管	14
押金的利息	15
租房	15
押金的退回	16
<b>VI. 通知</b>	<b>17</b>
加租通知	17
退房和迁出通知	18
缺陷通知	18
<b>VII. 终止租房</b>	<b>19</b>
如何进行适当的通知	19
通知期限	19
提前终止	20
按月租房	21
迁出通知之后	21
<b>VIII. 如何投租</b>	<b>22</b>
租房流程	22
委员会	23

<b>IX. □□</b> .....	<b>24</b>
不付房租 .....	24
其他□□ .....	25
<b>X. 租金托管</b> .....	<b>26</b>
您的□□和□注.....	27
附□ .....	28
附□ I. 第 29 章“房东房客关系”的 19-15 号修正案.....	28
附□ II. □知法律 .....	30
RUBS – 公用事□□按比率□□体系 .....	30
附□ III. 常□□□解答.....	34
附□ IV. 迁入/迁出□明.....	38
附□ V. □房□告 .....	40
附□ VI. □里□州保□金法 .....	45
附□ VII. 租□范本.....	48
附□ VIII. □急□源.....	49
您的□□和□注.....	50

## 免责声明

[www.montgomerycountymd.gov](http://www.montgomerycountymd.gov)

注意：我已尽一切合理努力确保本手册所含信息的准确性。如果本手册与任何适用的法律法存在冲突，以法律法为准。本手册所含信息不构成法律建。本手册旨在作一般指南。



## 简介

住宅与社区事务部 (DHCA) 致力于向蒙哥利郡所有居民提供平等和可负担的住房机会。部门的房客事务办公室致力于帮助租客与房东解决争议并推行《蒙哥利郡法典》第 29 章有关房客关系的郡法。

DHCA 第 29 章涵盖的所有租房问题可解决；提供有关房客事务的信息；并提供解决房东与租客之间的争议；以及将我无法解决的投诉提交至蒙哥利郡房客事务委员会。

蒙哥利郡政府一直致力于公平住房。这一使命指引并支持着我部在管理房客关系、执行住房法、供应和保障可负担型住房，以及建设社区的方方面面。

我们很高兴能向大家提供新版本的《房客关系手册》，希望它能帮助大家更好地了解蒙哥利郡的房东和租客的利益和责任。欢迎大家提供任何建议或意见，帮助我们完善本手册。

*Clarence J. Snuggs*

Clarence J. Snuggs,  
住宅与社区事务部 (DHCA) 部门

*Jay Greene*

Jay Greene,  
DHCA 住房部部门

### 房客事务办公室

**Rosie McCray-Moody**, 经理

Louise Hanson, 办公室服务人员

工作人员：

Jane Blackwell    Susana Capobianco  
Leslee Clerkley    Maria Edison  
Juin Killingsworth    Deborah Koss

## I. 房客关系的基本准则

房客关系受特定法律的制约。在房客关系中，法律定义了双方权利和责任。



### 房东的义务

#### 房东必须：

- ✓ 提供住所，保障租客的健康、安全和福祉；
- ✓ 遵守联邦、州和当地关于租房物的法律，包括住房法典、非歧视性法律、州或当地关于租房和押金的法律、区域法以及健康和消防安全法。
- ✓ 对多户租房物的所有公共区域的干燥和安全；
- ✓ 做出所有必要的维修，确保物适宜居住并符合所有适用的住房法典；
- ✓ 确保气、管道和其他装置良好，包括租客入住租房物内所有的家口（如空调）；
- ✓ 提供和垃圾桶（租房的租客自垃圾桶）；
- ✓ 租客提供合理所需的水和冷水，以及蒙哥利郡法律要求的充足的供暖（至少达到 68 华氏度）。公用事业的租金依据租约确定；
- ✓ 如需行非紧急的修，至少提前 24 小时通知租客；
- ✓ 如果 DHCA 住房法部安排了修，至少提前 72 小时通知租客；
- ✓ 向租客提供紧急联系；
- ✓ 遵守租约中的所有其他规定；以及
- ✓ 向租客提供可代表房东接收通知或票的授权人的姓名、地址和电话号。信息必须包含在面租约中或在物显眼的位置。

### 租客的义务

#### 租客必须：

- ✓ 根据租约按时支付租金；
- ✓ 保持租房物干燥和卫生；
- ✓ 保持管道装置干燥和卫生，并正确地操作所有电器和管道装置；
- ✓ 及时通知房东租房物出现的任何缺陷/问题；
- ✓ 在收到房东至少提前 24 小时来的通知之后，允许房东入物行非紧急的修；
- ✓ 在收到房东至少提前 72 小时来的通知之后，允许房东入物，以便 DHCA 住房法部行所计划和要求的修；
- ✓ 不破坏或不允许他人破坏租房物；
- ✓ 以干燥和卫生的方式置垃圾；
- ✓ 租房的租客定期修剪草木，确保它不高于 12 英寸，此外，可能需要清落叶、雪、定期清理排水沟；以及
- ✓ 遵守租约中的所有其他规定。



## 租客的□利



### 租客有□：

- ✓ 要求房□/代理人/承包商在□入物□之前至少提前 24 个小□通知，□急情况除外；
- ✓ 要求房□至少提前 72 小□告知郡□法部□每隔一年/两年/三年□行的□□；
- ✓ 在□主□会没有明确禁止且□得房□□面□可的情况下□租；
- ✓ 在□字之前，□□在任何□所□□提□的租□；
- ✓ 在房□无法按照□定□□做出 DHCA 所□成的修□□，在取得 DHCA 部□批准之后□行修□并从租金中扣除□笔□用（不得高于月租）；
- ✓ 在入住□索要最新的《房□房客关系手册》副本，除非租客自己拒□并提出只需要本郡网站的相关□接；
- ✓ 要求房□就建于 1978 年之前的物□□明燃气□和□□的□算方式并依照□里□州法典公用事□条款和适用的 COMAR 条款提供所有相关信息；
- ✓ □□、参加或会□承租人□体，在□体内外相互□助，□派代表与房□交涉；
- ✓ 在通知房□之后，在合理的□□段内□入物□的会□室以及其他适合开会的□所，以召开承租人□体会□；
- ✓ 在每个月召开第一次承租人□体会□□免交任何房□□□□用，之后的会□□需支付合理的物□□□□用；
- ✓ 在物□的中心区域免□分□和□□有关房□房客事宜的有明确来源的□料；
- ✓ 在□房□房客法律所□予的□利和□任存在任何疑□□，□打 240-777-0311 □系房□房客事□□公室；
- ✓ □独或集体□打 240-777-0311 向房□房客事□□公室投□；
- ✓ □打 240-777-0311 向□法部□匿名投□；以及
- ✓ 要求房□至少提前 90 天□出加租通知。



房□和租客都承担一定的□□□□。了解和践行□些□□有助于□□良好的房□房客关系。如前所述，

### 房□有□□：

- ✓ 在租客入住□确保住房整体干□、□生和安全，无鼠害和虫害；
- ✓ 确保建筑、地面和□施的所有区域均干□、□生和安全；
- ✓ 做出所有必要的修□和安排，确保居住□元始□保持租客入住当□的良好状□；
- ✓ 确保□气、管道、其他装置及其提供的便利□施□□良好；
- ✓ 提供和□□适当的垃圾桶并□常雇人清理。□于多□租房，房□必□承担垃圾清理□，不得将□□用□嫁□租客。□于□□租房，房□必□□常雇人清理垃圾，但不必提供或□□适当的垃圾桶。如果垃圾清理服□是由私□垃圾清运公司提供的，且租□物□不在郡垃圾清理街区内，□□租房的租□可要求租客支付垃圾清运□；
- ✓ □租客提供合理所需的□水和冷水，以及住房法□要求的充足的供暖（至少达到 68 □氏度）。如租□物□位于共有社区内，房□必□按其□任提供水、□水和充足的供暖。上述要求并不影响租□中要求租客支付燃气□、取暖用油□、□□、水□或排□□的条款；以及
- ✓ 在租客入住前□□所有烟□探□器，确保它□正常运□，并更□所有年限超□ 10 年的烟□探□器。

### 租客有□□：

- ✓ □□居住□元干□、□生和安全。□□租房的租客□定期修剪草木，确保它□不高于 12 英寸；
- ✓ 以干□和□生的方式□置所有垃圾、□物和其他有机或可燃□弃物。□□租房的租客必□提供和□□适当的垃圾桶，以清理灰烬、垃圾和□物；
- ✓ 保持所有管道装置干□和□生；
- ✓ 正确地使用所有□气和管道装置；
- ✓ □□租房的租客必□清□人行道上的落叶、□雪和冰，并清理排水沟；
- ✓ 不允□任何人故意破坏、涂□、□坏、□□或拆除租□物□、装置或附属□□的任何部分；
- ✓ 及□通知房□所出□的任何缺□或□□；
- ✓ 及□向房□□告任何□□，最好采用□面形式；
- ✓ 配合房□□行修□；
- ✓ 遵守租□的所有条款、□定和要求；以及
- ✓ 在房□无法做出修□□，□打 240-777-0311 向郡住房□法部□□告。

□于□□租房，如租□中有□定，□于租客承担的□□□任，房□每次只能收取 50 美元□□□，一年不得超□ 250 美元。房□不得收取□□□□，□会□反郡法典的□定。但是，如果□坏是租客疏忽造成的，租客□承担全部修□□用。如有任何疑□，可□打 240-777-0311 □系房□房客事□□公室。房□房客事□□公室□布了《正常磨□定□》手册，帮助房□和租客区分正常磨□和□坏。此手册最近□□更新，具体□参□本郡网站：[www.montgomerycountymd.gov/olta](http://www.montgomerycountymd.gov/olta)

## □用建□

### 租客：



- ✓ 保持通信□路通□。如房□和租客秉持合作□度，□□就更容易得到解决；
- ✓ 入住□，与房□一同□□物□并□□□□任何□□。如果可能，在租□开始和□止□□物□□行拍照；
- ✓ 及□向房□□告任何□□□□并以□面形式提出修□□求；
- ✓ 以□面形式向房□提出任何□求并保留所有往来信件的副本；
- ✓ 可考□□□租客保□。□保□□相□□低，如果租□物□出□某些意外□□，可□租客免去大量□用和□□；
- ✓ 按□交租。每月 1 号□交租日，即便在第二天交租也算□交。《蒙哥□利郡法典》禁止房□向当月 10 号之前交租的租客收取滞□金，**但□段□□并不是□限期**。1 号之后交租即□□交。房□可起□未在 10 号之前交租的租客。未按□交租即构成□□。如租客不按□交租，房□可决定不□租，租客以后可能会□以租到住房；
- ✓ 每次交租之后索取□面收据并保留交租□□；
- ✓ 一般来□，如果房□提起□□，租客都需要出庭受□。不□，如果租客知道案件□号并在开庭之前付清租金，可□打 301- 563-8800 至房□房客□□□确□案件是否取消。如未取消，可出庭并出示租金收据；
- ✓ 迁出之前，要求房□□房。租客必□在租□□止的 15 日之前通□挂号信向房□寄出此□□面□求。以□面形式□□物□的状况，可能的□□行拍照。

### 房□：

- ✓ 保持通信□路通□。如房□和租客秉持合作□度，□□就更容易得到解决；
- ✓ 在租客入住□，与租客一同□□物□并□□□□任何□□。如果可能，在租□开始和□止□□物□□行拍照；
- ✓ 以□面形式向租客提出任何要求并保留所有往来信件的副本；
- ✓ 及□回复租客提出的□求；
- ✓ 保留□租客提出的物□修□□求的所有回复；
- ✓ 不要□租客拖延太□□□交租。切□，每月第一天□交租日，即便在第二天交租也算□交。如允□租客拖延交租，会□以后的收租造成困□。如租客未在 10 号之前交租，可起□租客；
- ✓ 每次收租之后都□租客提供□面收据，□□所有租金和其他□用并□□一致和准确的□□□□；
- ✓ 如租客在被起□之后付清租金，□立即通知法院。如房□在明知租客已付清租金的情况下仍□求□判，□构成□法行□；
- ✓ 在□□租□之前核□租客情况。CoreLogic Safe Rent 是一家□□收集和□告租□信息的公司。注册房□可以通□ DHCA 并支付小□手□□□得□服□。（□参□第 III 部分“申请流程”）；
- ✓ 在租客迁出之前□房，并尽量□租客在□。如收到租客□来的□面□求，□必□□租客在□。以□面形式□□物□的状况，可能的□□行拍照。

## 租客的税收抵免

在口里口州，符合特定条件的租客有口格享受高达 1,000 美元的税收抵免。如果租客年口 60 口，完全口失口生能力，或者未口 60 口，需口养一位完全口失口生能力的人，且符合收入口格口准，口有口格享受口抵免。如果租客未口 60 口，在税年期口与至少一位未口 18 口的受口养人同住，且未享受口邦或州的住房口口，或未居住在公租房内，且所有住口的收入和低于收入口准，也有口格享受口抵免。如需了解此税口抵免的更多信息，口口打 1-800-944-7403 或口口本州网站：

<http://www.dat.maryland.gov/realproperty/Pages/Renters%27-Tax-Credits.aspx>

## 房口：

- ✓ 保持通信口路通口。如房口和租客秉持合作口度，口口就更容易得到解决；
- ✓ 在租客入住口，与租客一同口口物口并口口口任何口口。如果可能，在租口开始和口止口口物口口行拍照；
- ✓ 以口面形式向租客提出任何要求并保留所有往来信件的副本；
- ✓ 及口回复租客提出的口求；
- ✓ 保留口租客提出的物口修口口求的所有回复；
- ✓ 建口不要口租客拖延太口口口交租；
- ✓ 切口，每月第一天口交租日，即便在第二天交租也算口交；
- ✓ 如租客未在 10 号之前交租，可起口租客；
- ✓ 每次收租之后都口租客提供口面收据，口口所有租金和其他口用并口口一致和准确的口口口口；
- ✓ 如租客在被起口之后付清租金，口立即通知法院。如房口在明知租客已付清租金的情况下仍口求口判，口构成口法行口；
- ✓ 在口口租口之前核口租客情况。CoreLogic Safe Rent 是一家口口收集和口告租口信息的公司。注册房口可以通口 DHCA 并支付小口手口口口得口服口。（口参口第 III 部分“申请流程”）；
- ✓ 在租客迁出之前口房，并尽量口租客在口。如收到租客口来的口面口求，口必口口租客在口。以口面形式口口物口的状况，可能的口口行拍照。

## 禁止的房东和公平住房法

如租客行使郡或州房东房客法律赋予租客的权益，房东不得以此为由停止租约、减少租约中规定的任何服务或者房租。此租客权益包括向 DHCA 或任何其他政府机构投诉，和/或加入或参加租客委员会。如果租客自己遭到报复，可联系房东房客事务办公室。此外，房东不得因租客的种族、肤色、国籍、宗教、性取向、婚姻状况、身体或精神残疾、有无儿童、血亲、收入来源、性取向或年龄而驱逐租客。

1968 年《民权法案》第八章和 1988 年《公平住房修正案》构成了《联邦公平住房法案》。该法案规定，在出售或租房屋时因种族、肤色、国籍、宗教、性取向、婚姻状况或残疾而歧视他人构成非法行为。《马里兰州法典注释》第 49B 款禁止因种族、肤色、国籍、宗教、性取向、婚姻状况、精神残疾或有无儿童而歧视他人。《蒙哥马利郡法典》第 27 章禁止因种族、肤色、国籍、宗教、性取向、婚姻状况、身体或精神残疾、有无儿童、血亲、收入来源、性取向或年龄而歧视他人。

违反公平住房法将遭受联邦、州和郡的非法行为。如上述法律存在任何疑问或您自己受到歧视，请联系：

蒙哥马利郡人事务办公室	240-777-8450
马里兰州民权委员会	410-767-8600
美国住房和城市发展部	202-275-0848

## II. □可□要求

出租位于蒙哥□利郡的任何居住□元、个人物□或多□物□之前，□主必□□得蒙哥□利郡住宅与社区事□部□可登□部□□的租□□可□（□参□《蒙哥□利郡法典》第 29 章“房东房客关系”）。



如果未取得蒙哥□利郡租□□可□，房□不□无法向□里□州地区法院起□租客不交租金，而且□会收到□可注册部□出的民事□票。租□物□的□主向□主□会或公寓□会交□会□的□□不得延□ 30 天以上，否□无法取得、□□或□持租□□可□。此外，如租□物□的□主未居住在□里□州，□□指定一位居住在□里□州的法定代理人来接收法律文件。

所有建于 1978 年 1 月 1 日之前的租□物□必□符合□里□州□害防治□划的□准才能□得□可□。□些□主必□向住宅与社区事□部□可注册部提供在□里□州□境部 (MDE) 注册的□明和/或 MDE □□的表示租□物□已通□□□的□涂料□□副本。如需□□了解□里□州的□中毒要求或安排□□，□□□ MDE 网站：[www.mde.state.md.us/programs/Land/LeadPoisoningPrevention/Pages/index.aspx](http://www.mde.state.md.us/programs/Land/LeadPoisoningPrevention/Pages/index.aspx)。

蒙哥□利郡住宅与社区事□部□可注册部□□□共管式公寓、附属房以及□□和多□物□□□租□□可□。

以下物□□取得**共管式公寓**□可□：

- ✓ 个人在花园式物□中□有的共管式公寓□位；
- ✓ 个人在高□建筑中□有的共管式公寓□位；以及
- ✓ 与一□毫无关□的住宅共享楼面或房□的□□式□排住宅

以下物□□取得□□□可□：

- ✓ 独立的□□住房；
- ✓ 至少□一个外部出入口的建筑物；以及
- ✓ 与一□毫无关□的住宅共享□□或后□的□排住宅在或建筑物

以下物□□取得**附属房**□可□：

- ✓ 在已有□□住房中或其基□上增加了第二个/隔开的厨□、餐□、卧房□施的独立生活□施；
- ✓ 在已有住房的同一□独立附属建筑物中配□了第二个/隔开的厨□、餐□、卧房□施的独立生活□施；以及
- ✓ 在已有□□住房中或其基□上增加的居住□元

以下物□□取得**多□□**□可□：

- ✓ 公寓大楼；
- ✓ 个人在共管式公寓或合建公寓楼内□有的租□□元；
- ✓ 其租□□元在同一□建筑内□有一个共用出入口的建筑物；
- ✓ 其租□□元与其他租□□元上下或左右相□的建筑物；以及
- ✓ 移□式房屋园区

租口口口的有效期口一年，从 7 月 1 日至次年 6 月 30 日，必口每年口行口口。口主必口在口出租口广告或招租之前口口租口口可年口，口口用不会根据租口期按比例折算。口主可使用信用卡或口支票在口支付口口用。

在将租口物口出售或口口口他人或管理公司口，注册口主需在 10 天内以口面形式通知住宅与社区事口部口可注册部。如口主未能在 10 天内通知口更，可能会延口租口口施口口口的口口。如口主口口已注册物口的所有口，口会一并口移租口口可口。

如需在口申口口口、共管式公寓或多口租口口可口，口口口住宅与社区事口部口可注册部的网站：[www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing)。需要注册 AccessMCG 口号才能在口申口口可口、支付口可口用或口看口口信息。口网站提供了关于 AccessMCG 口号注册的口口口明。

如需口看 3 口附属房租口口可口的要求和申口流程，口口口住宅与社区事口部的网站：[www.montgomerycountymd.gov/DHCA/housing/licensing/accessory\\_apartment.html](http://www.montgomerycountymd.gov/DHCA/housing/licensing/accessory_apartment.html)。所有附属房申口和口明文件必口通口口可注册部人口的口核之后，才会接受在口或当面申口。需要注册 AccessMCG 口号才能在口申口口可口、支付口可口用或口看口口信息。口网站提供了关于 AccessMCG 口号注册的口口口明。

如需了解蒙哥口利郡租口口可口的口口程序，口口口住宅与社区事口部口可注册部的网站：[www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing)；口打 240-777-0311；寄信或口自到口：

蒙哥口利郡住宅与社区事口部口可注册部

地址：1401 Rockville Pike, 4th Floor, Rockville, Maryland 20852  
口口：240-777-0311；口真：240-777-3699；口口人士口口：711

如租口物口位于以下合并城市范口内，口口系相口的市政当局了解具体的口可要求（口下）：

盖瑟斯堡市	301-258-6340
口克口口市	240-314-8330
塔科口帕克市	301-891-7255

#### 无需取得口可口的租口：

- ✓ 房口租口：如口有所有口口益的口主居住在物口内并出租房口，口无需取得口可口；
- ✓ 租口物口位于巴恩斯口口口、加列特公园口和雷口斯威口口；
- ✓ 口口住房：公寓客房、酒店、寄宿公寓、旅口、口口、汽口旅口、学校宿舍、医院或医口机构；
- ✓ 商用租口物口；以及
- ✓ 作宗教或慈善用途的住房。

## III. 申请流程

大多数房东都会要求潜在租客填写租前申请表。申请表可能包含授权房东获得潜在租客的信用报告和租前史的条款。房东可利用这些信息来评估租客的信用和租前史。

房东必须平等对待所有租客。州法禁止因种族、肤色、国籍、宗教、性、婚姻状况、精神残疾或有无儿童而歧视他人。郡法禁止因种族、肤色、国籍、宗教、性、婚姻状况、身体或精神残疾、有无儿童、血、收入来源、性取向或年龄而歧视他人。



### 费用

**申请表** — 房东可向潜在租客收取申请表且不用退。州法要求在同一地点有四口或以上住所的房东在申请表中向租客声明：(1) 如房东向潜在租客收取任何超过 25 美元的（押金除外），房东必须退，否则支付两倍于这些用的；(2) 在收到任何一方不建立租前关系的书面通知之后，房东必须在 15 天内退这些用；以及 (3) 这些用限于信用核。

**垃圾处理** — 在蒙哥利郡，房东不得向多口租房的租客收取垃圾处理。如提供垃圾处理服务，必须由租客自行决定是否接受。如果是口租房且不在郡垃圾处理街区内，房东可向租客收取垃圾清运。

**设施** — 如提供便利设施，房东可收取一次性的设施且不用退。

**不予退口的用** — 房东不得收取保留或留、迁入、重新装修或清口等不予退口的用。  
注：在某些共管式公寓社区，口用是合法的。

## CoreLogic Safe Rent（前身是 First Advantage Safe Rent）

CoreLogic Safe Rent（前身是 First Advantage Safe Rent / the Registry）是一家提供申请人信用及租前史合格报告的服务公司。通过 CoreLogic Safe Rent，房东可以在租前之前核申请人的租前史。如房东有/管理十 (10) 个或以下居住单元，并且持有住宅与社区事务部可注册部门的许可，可致电 240-777-0311 以小手口得 CoreLogic Safe Rent 的服务。

若想使用服务，房东可在潜在租客填写并署本郡的租前申请表。此表格可从我们的网站 [www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca) 取。

如房东因 CoreLogic Safe Rent 报告中的某些信息拒绝了租客的租前申请，租客可以打 1-888-333-2413 向 CoreLogic Safe Rent 免费索要报告副本。如需了解 CoreLogic Safe Rent 的更多信息，可打 240-777-0311 或系房东房客事务办公室。



## eProperty Data Mining

---

租客可通过 eProperty Data Mining 物□情况。是 DHCA 提供的免□服□，租客可通过地址、社区名称或可□□号来□□物□的基本信息，例如：

- ✓ □法部□的投□□□；
- ✓ 房□房客事□□公室的投□□□；
- ✓ MPDU 状□（□□租房）；
- ✓ □可□和注册状□；以及
- ✓ 物□税□信息。

此外，eProperty 提供了蒙哥□利郡□可□数据□、□里□州物□税数据□以及蒙哥□利郡 GIS 数据□中关于□物□的□□□接。□工具可帮助租客一次□取特定物□的大量信息。如需使用□工具，□□□ DHCA 网站：[www.montgomerycountymd.gov/eproperty](http://www.montgomerycountymd.gov/eproperty)

## IV. 租

租指定了房和租客利益的方面。在租之前，租客有在任何所提的租。烈建租客仔租，是与房任何理解不透的条款、条件、限制和定的最后机会。住，一旦，租就成有束力的合同。租客和房必面任何更、口承、条件和定并由双方字。



在里州有五或更多居住元的房必租客提供面租。如房没有遵守条定，默租期限一年，从租客入住当天开始算。租客可随止租，但前提是提前一个月以面形式通知房。

如潜在租客提出面求，使用面租的房必在不要求履行租或收取任何保金的情况下其提供一份租草稿。房客事公室和住宅与社区事部网站免提供了多和租房的租范本。我烈建所有房使用些租范本。

注意，房可在租中要求租客租客保并提供相明。

## 制性条款

### 蒙哥利郡所有住宅租物物的租必：

- ✓ 租客提供两年首租期和每次两年的期，除非房有合理理由短租期。要求不适用于移房和附属房。提供两年以下租的合理理由包括：可能会在两年内完成物的出售；达成了在两年内出售物的意合；或划在两年内共管式公寓。如果房具有不提供两年租或的合理理由，房必在租中附上声明，明合理的理由并告知租客其有向房客事公室投提出疑；租客必在租开始之后的 180 天内提出投；
- ✓ 在租客拒房提出的两年租，允双方商更或更短的租期；
- ✓ 要求房向租客提供面的迁出通知；
- ✓ 要求房在不想提前 60 天面通知租客在租到期后止租；
- ✓ 确由房因其疏忽或反适用法律而造成的失。房因其疏忽租客造成的任何失；
- ✓ 确房有任租物。此条款必明确引用《蒙哥利郡法典》的第 8 章；
- ✓ “建筑”；第 22 章“消防安全法”；第 26 章“房屋和建筑维护标准”；以及第 59 章“分区管制”。些法律定明确定了租物的可居住性并要求房做出必要的修；
- ✓ 要求所有未包含在首份租中的定均以面形式提交并作租的附；
- ✓ 要求在租中附上明摘要，包括：租期；租金金；交租日；租客承担的公用事（如有）；租予租客的任何其他利和任；以及房客事公室和委会租客提供的相关服信息；
- ✓ 限定滞金月租的 5%，并且在交不超 10 天不得收取滞金；
- ✓ 要求列出物修的明（无房或租客是否要求），并要求在收到面求些用；
- ✓ 要求根据《里州法典注》的不条款理所有保金（参附 V “马里兰州保证金法”）；

- ✓ 告知多户租房的租客租屋可住的位置，以便其入住。要求在整个有效期内，将多户租房租屋可住展示在物主的大厅、租屋办公室或其他醒目的公共区域（参考第 II 部分“许可证要求”）；
- ✓ 要求房东交房租房屋安全、整洁和卫生，无鼠害和虫害，且符合所有适用的法律；
- ✓ 要求房东在租客以现金或支票支付租金、保证金等任何款项时提供收据；
- ✓ 允房东在提前 24 个小时通知租客之后可入物主行修、提供服务，或向潜在房东/租客展示。租客不得无理由拒房东入住物主；
- ✓ 如卫生紧急情况或房东有合理原因租客可能坏了物主，房东无需提前通知；
- ✓ 允房东在搬出先通知（72 小时）之后可入物主，以便 DHCA 行郡法所要求的；
- ✓ 房东和租客支付供暖、燃气、水以及排气的具体费用；
- ✓ 允租客在得房东书面许可之后租房屋，且房东不得无理由拒。如租金元位于法律明确禁止租的共有社区内或附属房或移租房内，本条款不适用；
- ✓ 允租客出于以下原因提前 30 天书面通知房东止租：因非自愿性就而搬离盛都会区；家庭主要收入者死亡；失业；租客或租客的孩子遭受家暴；房东或房东的租客或侵犯租客的隐私；租客或租客的配偶已 62 岁，无法独立生活，需要搬到养老院或其他老年人住房；租客被禁或被断心智不健全；或其他超出租客控制能力的合理原因。在此情况下，房东不得向租客收取超过一个月租金或押金（取二者中较小者）的止租；
- ✓ 告知所有新租客其有索要《房东房客关系手册》的副本并且可在 DHCA 网站上取手册。房东必须提供《房东房客关系手册》的副本，除非租客签署声明，表明拒收手册，只接受 DHCA 网站的相关链接；
- ✓ 要求房东在搬出通知、催租通知或开始任何收回租屋物主的司法程序之前，告知租客 DHCA 提供的有关逐的一般信息以及任何租附。

## 禁止性条款

### 蒙哥利郡所有租屋物主的租屋不得：

- ✓ 要求租客同意“承认判决”。“承认判决”的例子包括达成此书面协议：租客承认责任并同意在任何之前向房东支付商定的押金；
- ✓ 要求租客放弃郡法第 29 章“房东房客关系”所予租客的任何权利；
- ✓ 允房东在未得法院命令的情况下没收租客的个人物品或收回租屋物主；
- ✓ 否租客有由陪审团判的利息；
- ✓ 要求租客支付法院所裁定费用之外的法定费用或律。此外，任何要求租客支付法定费用的租必：(1) 定律不构成租客租金的一部分，如房东起租客不付房租，租客无需支付律来回租房；以及 (2) 在租客是方且法院裁定律的情况下，房东有承担租客的律；
- ✓ 允房东在 12 个月内多次加租。

## RUBS — 公用事□□按比率□□体系

---

房客事□委会□布了《公用事□□按比率□□体系》(RUBS) 法□，□法□于 2004 年 1 月 1 日生效。□于未□独□量的□元，如房□要求租客□独□□水□/排□□，□遵守本法□的要求。

此外，RUBS 收□方法□适用于建于 1978 年以前的居住□元的燃气□和□□。1978 年之后，□里□州公用事□委会要求：如租客自付燃气□或□□，□□独□量各个居住□元的燃气和□用量。郡法第 29 章要求建于 1978 年以前且未□独□量的租房的房□依照□里□州法典公用事□条款和适用的 COMAR 条款□租客提供所有相关信息。

□注意，使用 RUBS 体系□量□，即便用量相同或减少，公用事□□也可能会浮□，□是因□它是以物□内所有居民的用量□基数来按比例□算的。

## V. 保口金

保口金指房口提前收取的以保口房口免于蒙受因租客或其口客、被邀口者或口物造成口害；租客拖欠租金；和/或租客口口而口来的口失的任何款口，包括口物押金或末月租金。保口金的口口不得超口两个月的租金。如房口收取高于口数口的保口金，租客可向房口房客事口口公室投口，最多可以追口三倍于超收部分的金口，再加上合理的律口口。



房口必口口租客提供保口金的口面收据。收据必口告知租客 1999 年《口里口州法典注口》修口版不口口条款第 8-203.1 条口予其的口利（口参口附口 V “马里兰州保证金法”）。收据可包含在口面的租口口口中。如房口未提供保口金的收据，口向租客支付 25 美元的口款。在租口口止之后，房口口保留保口金收据的副本两年。

保口金收据必口告知租客以下信息：

- ✓ 租客有口要求房口在其在口口口租口物口，以口面形式列出在租口开始口已口存在的口坏情况。租客必口在入住后 15 天内通口挂号信提出此口口口要求；
- ✓ 租客有口要求房口在其提前 15 天通口挂号信通知房口迁出的情况下，在其在口口口房。口通知必口注明口口的迁出日期和租客的新地址。房口有口口在租客告知的迁出日期的前后 5 天内口房。房口有口口通口挂号信告知租客口房日期；
- ✓ 租客有口在租口口止后 45 天内，收到房口列出的需要从保口金中扣除的口用口面清口以及修口任何口坏的口口口用。口口面清口必口以普通口件方式寄至租客提供的最后地址；
- ✓ 房口有口口在租口口止后 45 天内退口保口金的未使用部分。房口必口以普通口件方式将此未使用的部分寄至租客提供的最后地址；
- ✓ 声明如果房口未能遵守保口金法律，房口口向租客支付最高达被扣留保口金 3 倍金口的口款，再加上合理的律口口用。

口烈建口双方在租客迁入之前口房并列明已口存在的口坏情况。口房有助于口口在租客入住之前已存在的口坏情况，避免在租客迁出口因口任划分造成口口（口参口附口 IV “验房报告”）。此外，建口租客留下有效的口寄地址和信箱，确保可以收到退口的保口金。

## 保口金的保管

房口必口将所有的保口金存于在口里口州口口口口的口邦保口金融机构中。保口金必口由在口里口州境内的金融分支机构保管。口口口口口口保口金而开立并且口生利息。房口也可以保口存款口或者口邦政府或口里口州口行的口券的形式保管保口金。房口必口在收到保口金之后 30 天内存入口口并在整个租口期口妥善保管。

## 保金的利息

从 2015 年 1 月 1 日起，保金利息从每年 3% 的利率降低到在当年第一个工作日生效的美国 1 年期每日国收益曲线率或 1.5%（取二者中较大者），房客可扣除合理的损失。保金每隔 6 个月累利息。如房客持有保金的不到一年，必须按以下方式计算并支付利息：

1. 保金乘以在当年第一个工作日生效的美国 1 年期每日国收益曲线率或 1.5%（取二者中较大者）；
2. 将本小段第 1 项的计算结果与一个分数相乘，分子是房客当年持有保金的月数，分母是 12。

马里兰州住宅与社区展部 (DHCA) 在网站中提供以下信息：

1. 在当年第一个工作日生效的美国 1 年期每日国收益曲线率的列表，用于计算保金利息；或
2. 定制计算器，用户只需输入租期起始日期、截止日期以及保金数额就能自行计算出应支付的保金利息。

依照 2010 年《马里兰州法典注释》修订版第 8-203 条 (k) 项，房客可以按照 DHCD 提供的国收益曲线率列表或定制计算器来计算保金利息（参见附图 V “马里兰州保证金法”）。计算器位于：<http://dhcd.maryland.gov/Pages/RSDCalculator/Default.aspx>

如有疑问，请拨打 311（郡内）或 240-777-0311（郡外）联系房客事务办公室，或发送邮件至：[olta.intake@montgomerycountymd.gov](mailto:olta.intake@montgomerycountymd.gov)

## 交房

强烈建议房客在租客迁出前检查物品是否存在损坏情况。如租客希望在迁出前，必须向房东当面通知。租客必须：

- ✓ 通过电话向房东当面通知；
- ✓ 至少在迁出日期的 15 天前向房东通知；
- ✓ 说明迁出日期和租客的新地址。

### 房东必须：

- ✓ 通过电话当面回复，向租客提供交房日期和地点；以及
- ✓ 在租客约定的迁出日期的前后 5 天内进行交房。

强烈建议租客行使权利，在双方同意的情况下进行交房，以确定是否存在超出正常磨损的损坏情况。交房后应书面写明物品状况的交房报告。此外，建议在交房期进行拍照，以记录物品的状况。即便不存在损坏情况也应书面交房报告。交房报告由双方签字（参见附图 IV “验房报告”）。

## 保金的退

房东与租客之间的争大多与租期止租客保金的退有关。房东房客事办公室布了《正常磨定》手册，帮助房东和租客区分正常磨和坏。如需取手册，房房客事办公室的网站。

州法定了房东必遵守的保金退、使用以及会理程序。

- ✓ 如房东未声明坏，必在租期止后的 45 天内将保金同累口的利息寄至租客提供的最后地址。
- ✓ 如租客拖欠房租，或物造成超出正常磨程度的害，房东造成了修用，或因房来了其他失，房东可以扣留全部或部分保金作。
- ✓ 如房东扣留部分保金，房东必向租客出面通知，明扣除情。于明，房东必：
  - > 以普通件方式寄至租客提供的最后地址。如租客没有提供寄地址，寄至租物。
  - > 在租期束后 45 天内寄出；并
  - > 附上一份所声明失的面清及用声明，包括造成的失。
- ✓ 如房东未遵守些定，会失扣留任何部分保金的利。
- ✓ 如房东在租期将租物售出，将保金新的主，后者必遵守关于保金退的所有定。
- ✓ 如租客反租，提前搬走，必通面形式要求房东在其搬离租物后 45 天内退保金，以保留保金法予其的利。如租客没有送面求，房东没有遵守 45 天的期限，但仍需遵守法律于保金的其他定。

## VI. 通知

房东房客关系的基石依赖于良好的沟通。适当的通知至关重要，有助于房东和租客建立良好的关系，避免任何一方造成不必要的损失。下面重点说明最常使用的通知。



### 加租通知

- ✓ 房东至少在加租生效日期 90 天前向租客发出书面的加租通知；
- ✓ 为期两年的加租通知必须包含两年租金的相关信息；
- ✓ 通知必须与租金支付周期保持一致，例如，房东在 3 月 29 日，即交租日 4 月 1 日之前发出的 90 天加租通知将在 7 月 1 日生效；同样的，房东在 4 月 2 日，即交租日之后发出的 90 天通知将在 8 月 1 日生效；
- ✓ 房东每 12 个月只能加租一次；
- ✓ 虽然蒙哥利郡没有租金管制，但郡每年都会发布自愿性推荐指南。该指南基于巴尔的摩-华盛顿都会区的消费者物价指数的租金部分。如需了解最新的自愿性指南，请联系房东房客事务办公室或访问 DHCA 网站：[www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca)。

**加租通知必须是书面形式并且包含以下信息：**

- ✓ 当前租金 — 加租生效日期之前的月租；
- ✓ 新的租金 — 新月租；
- ✓ 加租比例；
- ✓ 加租生效日期；
- ✓ 郡发布的自愿性租金指南（可访问我们的网站：[www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca)）；
- ✓ 提醒租客如加租幅度太大，可请求住宅与社区事务部发出加租事宜的声明。此声明可包含住宅与社区事务部的联系电话 240-777-0311；以及
- ✓ 房东提供有助于解释加租事宜的其他信息。



## 退房和迁出通知

- ✓ 新的租金 — 新月租；
- ✓ 加租比例；
- ✓ 加租生效日期；
- ✓ 郡公布的自愿性租金指南（可访问我的网站：[www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca)）；
- ✓ 提醒租客如加租幅度太大，可求住宅与社区事部加租事宜的声明。此声明可包含住宅与社区事部的系 240-777-0311；以及
- ✓ 房客有助于解加租事宜的其他信息。

如租客重租，房客可在租期向租客出迁出通知。房客至少在收回物品的 30 天前出通知并明具体的行。通知无需与租金支付周期保持一致。如租客或其同意入物品的他人做出的行，租客自己、房客或其他租客造成“明显而即刻的危险”，房客可提前 14 天出通知。

于多租房的按月租的租客，房客至少提前 2 个月出迁出通知，但租客的情况除外。如多租房的按月租的租客想要搬离，通常至少提前 2 个月通知房客。租客看租是否有明确的通知期限。于租房的按月租的租客，房客至少提前 1 个月出迁出通知，而租客在搬离之前至少提前 1 个月通知房客。房客不得租客定比自己通知期限。房客无需明通知原因。

## 缺陷通知

如租客需告知房客物存在缺陷或要求修，建以面形式提出求。房客在合理的期限内行修。如房客未能及做出修，租客可打 240-777-0311 向郡住房法部投并求法人房。

### 交寄明

房客或租客通普通件寄出通知，建到局理交寄明。交寄明是局在寄信人寄信提供的收据，明寄信人通普通件在特定日期向特定地址寄出信函。此信函会得到常理，寄信人可得寄日期的收据。

## VII. 终止租约

如房东或租客想要终止租约，必须先书面通知。通知称“迁出通知”。



### 如何进行适当的通知

#### 房东：

- ✓ 以书面形式通知；
- ✓ 写明迁出物的具体日期；
- ✓ 必须在交租日当天或之前将通知送达租客；
- ✓ 在迁出通知中声明：“住宅与社区事务部提供有关驱逐的一般信息和协助”。此声明必须在开始任何收回租约物的司法程序之前做出。

#### 租客：

- ✓ 以书面形式通知；
- ✓ 写明迁出物的具体日期；
- ✓ 必须在交租日当天或之前将通知送达房东；租客必须在通知期限的最后一天的午夜之前搬离。如租客延期占用，房东没有按比例收取租金。如逗留到下一个月，租客支付整个月的租金。

### 通知期限

租客出通知的期限取决于租约条款和搬离的原因。多租房的租客一般提前 2 个月通知房东，合租的租客至少提前 1 个月通知房东。租约可能会约定更短或更长的期限，租客必要先看租约，再出通知。按月租约的租客开始在出迁出通知之前看租约。居住，即便租约已到期，租客仍受租约条款的约束。如租约约定的通知期限与上述有所不同，请拨打 240-777-0311 联系房东房客事办公室。

通知必须与租金支付周期保持一致，例如，房东在 3 月 29 日，即交租日 4 月 1 日之前出的 90 天加租通知将在 7 月 1 日生效；同日的，房东在 4 月 2 日，即交租日之后出的 90 天通知将在 8 月 1 日生效。

## 提前终止

**“超出租客控制能力的原因。”** 在特定情况下，租客可提前 30 天向房东书面通知以终止租约。此通知适用于因下列原因而无法履行租约的租客：因非自愿性就离开华盛顿都会区（通常是 25 英里以外）；家庭主要收入者死亡；失业；租客或租客的孩子遭受家暴；房东租客或侵犯租客的隐私；租客或租客的配偶已 62 岁，无法独立生活，需要搬到养老院或其他老年人住房；租客被禁或被断心智不健全；或其他超出租客控制能力的合理原因。租客需在迁出通知中说明具体原因并提供相应的证明，房东在迁出通知所提供的理由。在上述情况下，租客可能需要多支付一个月的租金，或房东因其而遭受的损失（取二者中较小者）。

**“在租客控制能力内的原因。”** 因婚姻状况或租房而提前终止租约是常见原因的典型例子。根据合同约定，租客需支付整个租期的租金，因此，租客通知得越早，房屋重新出租的机会就越大。居住单元重新出租之后，原租客的租约也随之终止。此做法有助减少租客租房带来的损失，因房东需要作出合理努力来重新出租物，以抵消租客提前终止租约所造成的损失。通常情况下，房东会要求租客支付损失的租金、广告费以及重新出租物所需的任何合法的費用。租客也可以转租。转租指将剩余租期的租约物使用上和特定利益让与他人。房东不得无理由拒租客的转租利益，但并不是任何情况下都允许转租。如果租客考虑转租，强烈建议租客联系房东房客事务办公室，确保在遵守适用法律的前提下进行转租。

**“违约。”** 如果租约约定，房东可以在租客违约的情况下收回物，通常情况下，房东必须提前 30 天以书面形式通知租客其违反了租约，并且必须明确说明行为的性质和收回物物的意图。通知无需与租金支付周期保持一致。但是，如果租客或其同意入住物的他人做出的行为，对租客自己、房东或其他租客造成“明显而即刻的危险”，房东可提前 14 天书面通知（参考《马里兰州法典注》第 8-402.1(a)(2)(B) 条的约定）。如果租客不愿自愿搬离，房东必须得法院命令才能收回物。

得法院命令，房东必须说明：

- ✓ 租客违反了租约条款；
- ✓ 行为严重且持续；
- ✓ 行为情况符合驱逐条件。

如租客在开庭日之前纠正了行为，租客可出庭并向法院出示证据，由法院裁决是否进行驱逐。由于情况复杂，建议房东或租客联系房东房客事务办公室，了解关于驱逐的更多信息。

## 按月租□

首份租□到期后□□租用租□物□的租客将□□按月租□。租□的所有条款仍适用，但租□□□会每月自□□□。租客仍受原租□条款的□束，如需□止租□，□遵守租□中□定的通知期限。如果是多□租房，房□需提前 2 个月□按月租□的租客□出迁出通知。如果是□□租房，房□需提前 1 个月□按月租□的租客□出迁出通知。在□些情况下，租客或房□无需□明□止租□的原因。如果租客想确保有固定住所，不想按月租□，可以□求按年来□□。如租□没有关于通知期限的明确□定或与上述□明有所出入，□□打 240-777-0311 □系房□房客事□□公室。

## □出迁出通知之后

通知期□，租客仍需支付房租。此外，迁出租房并不意味着租客不再承担所有□□。一旦向房□□出迁出通知就不能撤□，但取得房□允□的情况除外。如租客未在迁出通知所指定的日期搬离，房□有□向地区法院起□租客延期占用物□ (THO)，申□法院命令□逐租客（□参□第 XII 部分“驱逐”）。如房□因租客在通知期限到期之后延期占用物□而无法履行□已□□的下一位租客的□□，房□和新租客都有□起□延期占用的租客，索取□□。

如租客在通知期限到期之后延期占用物□或□反租□，房□可以向其收取租金，但不放弃依据通知□逐租客的□利。迁出通知到期之后的交租行□并不代表□租。房□可收取租金，同□依据迁出通知起□租客延期占用或□□。

### 交寄□明

房□或租客通□普通□件寄出通知□，建□到□局□理交寄□明。交寄□明是□局在寄信人寄信□提供的收据，□明寄信人通□普通□件在特定日期向特定地址寄出信函。此信函会得到常□□理，寄信人可□得□□□寄日期的收据。

## VIII. 如何投□

房客或租客可向房客事□□公室投□。但是，有些□□无需提出□面投□就可解决。如需投□：



1. □打 Call 240-777-0311 □告房客□□。通常情况下只需与□□□交□，就可答疑解惑并解决□□，而无需提出投□。不□，如果您需要提出投□，我□可以将投□表格寄□您，您也可以□□我□的网站打印□表格：  
[www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca)。
2. 提供以下信息：
  - > 您的姓名、地址、白天/晚上的□□号□，以及□子□件地址；
  - > 被投□方的姓名、地址、白天的□□号□和□子□件地址；
  - > 租□物□的地址；
  - > 具体的投□事□；以及
  - > □求的□救措施或行□。
3. 立即向另一方□出投□表格。
4. □□方一周□□答复。如一周之后投□未解决，需向房客事□□公室□送投□表格的副本。□加快□投□的□□，在提供投□表格□，□附上租□副本和任何□明文件（如照片、信函等）。

收到投□之后，房客事□□公室将□出确□函，告知您案件□号和□□□理案件的□□□的姓名。

## 投□流程

□□□的角色相当于□察□。□□□将□□各种文件，与双方面□，确定是否存在□反房客法律的行□。□□□将致力于□解双方之□的争□。必要□，□解决投□并收集所有必要的信息，□□□会安排房客和租客一起参加□□会。

如争□得到解决，必要□，□□□会起草一份□解□□□房客和租客□字。□□□明确声明双方已达成解决争□的共□。此外，□些□□□需由房客事□□公室的一位代表□字。但通常并不需要正式的□面□□。□□并不代表任何一方承□□□，而是双方愿意友好地解决争□。但是，如一方□反□□，另一方可以起□。

## 委口会

如无法口解，口口会将投口口至蒙哥口利郡房口房客事口委口会（口称“委员会”）。委口会成口的角色相当于行政法官。委口会包括 15 位成口：4 位租客代表；4 位房口代表；4 位既不是租客也不是房口的民众；以及 3 位后口人口（前述每种口口各一位）。如委口会成口与房口或租客存在潜在冲突，口自行回避，不参与关于投口的任何决策。

收到投口之后，委口会有三个口口：(1) 裁定不存在口法行口，口回投口，不召开听口会；(2) 裁定有充分的口法口据，召开听口会，口双方在宣誓之后提供口口或口据；或 (3) 将案件口回房口房客事口口公室作口一步口口。听口会通常由三位委口会成口（每种口口各一位代表）召开。听口会是非正式的，双方可口自己代言或聘口律口。房口不能由其管理公司做代表，并且双方不能委托非律口的人口代言。如房口或租客的主要口言不是英口，可提出口求，委口会可免口提供翻口人口。

听口会之后，委口会将口口口面的裁定和命令。如口口房口的租口行口有不当之口，委口会可口口以下任何或所有命令：

1. 立即口止租口；
2. 退口不当扣留的所有或部分保口金；
3. 向租客支付最高达被不合理扣留保口金 3 倍金口的口款；
4. 退口已收取的部分或全部租金；
5. 口口口租客造成的口害或口失，最高可达 2,500 美元；
6. 口租客支付合理的口口或替代住房口用；
7. 允口租客口正构成不当租口行口的情形，并免去租客的部分房租，以抵消租客口此付出的合理口用；以及
8. 如口口房口存在口复性口逐或非法口逐，口向租客支付合理的律口口，最高可达 1,000 美元。

如口口租客的租口行口有不当之口，委口会可口口以下任何或所有命令：

1. 立即依照州法口止租口并返口租口物口；以及
2. 口口口房口造成的口害或口失，最高可达 2,500 美元。

裁定和命令具有法律口束力。如任何一方未能履行裁定和命令的要求，郡政府将采取口制口法。如任何一方口裁定和命令有异口，可向蒙哥口利郡巡回法院提起上口。如裁定和命令包含金口口口且上口方希望撤口口裁决，必口向巡回法院交口与口口数口相等的保口金。

委口会口口口很多裁定和命令，口理口各种各口的房口房客事口，包括保口金、公用事口改装、口口、口可口撤口和可居住性方面的争口。口口看委口会的裁定和命令，了解他口如何口口特定的事口口口法律。如需口看口些裁定和命令，口口口：[www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca)。

## IX. 驱逐

驱逐指根据法院命令使租客搬离租物。如租客没有正当理由，法院行的驱逐程序确保租客有申听会。驱逐是房东收回物而起的一系列程序的最后一步。租客遭驱逐的原因可能是不付房租、反租，或者在迁出通知之后未按期搬离（延期占用）。驱逐租客得地方法院的命令并由警行命令。未恰当的司法程序，房东没有利驱逐租客。房东不得通暴力手段赶走租客或将其在外；切断公用施（如水或电）；拆除窗或私自拿走租客的个人物品，以迫租客迁出租物。房东必遵守法院的程序。如房东采取非法措施驱逐租客，可能会受到刑事起并承担重大的民事责任。如房东在未法院程序的情况下行驱逐，立即系房东房客事办公室。



房租指租客使用、占用和享有租物而支付的用。房租通常按月支付。在非常有限的情况下（第 X 部分“租金托管”）才能合法拒交房租。即便与房东有争，租客也无拒交房租，除非是合法的租金托管。如租客拖欠房租，房东有向地方法院起租客不付房租。

租客是以金或是票支付租金，房东都需向租客提供相的面收据。如租客用支票支付，房东必在其要求提供收据。

### 不付房租

房东向地方法院起租客不付房租之后，整个程序如下：

1. 房东向地方法院起，明租客拖欠的租金数，求法院判决收回物和/或拖欠的租金，包括滞纳金和法院判决的其他用；
2. 在提收回物的时，房东必明物已在 MDE 注册登（如适用）并提供件号（参附 I “须知法律”）；
3. 在提收回物的时，房东必明租客是否役人；
4. 在提因未付租金收回物的时，房东必提供当前租物的可号（参第 II 部分“许可证要求”）；
5. 地方法院安排听会并向租客其出庭的票。票将警办公室送达；
6. 警将票副本以普通件方式寄租客，同将票送达租客本人。如无法送达租客本人，将票副本在外；
7. 如租客出庭，租客有行。在开庭之前，房东可要求租客支付截至听日当天的付房租，包括滞纳金和法院判决的其他用。要求必写在票上。在听会上，法官将裁决房东是否可以收回房租和/或租物；

8. 如租客未出庭，法院可能会做出缺席判决，允房客收回物。如房客/代理人未出庭，法院将回；
9. 如任何一方法官的裁决有异，有在裁决后 4 天内向巡回法院提起上；
10. 如双方都不上，房客申法院下达令，令由法官字并警公室；
11. 地方法院的将令寄租客、房客和警公室之后，房客系警商逐日期和；
12. 确定逐日期和之后，警可在租物外白色的通知。不，警也可以在不通知的情况下行逐；
13. 逐必警在，由房客将租客的物品搬出物并放在最近的公共道路上；
14. 如法院批准房客因租客不付房租而收回物，在大多数情况下，租客可以通付清法庭裁决的用来避免警行逐命令。租客必以金、保付支票或票向房客或其代理人付清此款（包括法院判决的其他用，但法院裁定的律除外）。租客需取得收据并向警公室确房客已取消逐。如房客第一次起租客不付房租且租客未在警前来逐当或之前付清款，租客会遭到逐；
15. 如在房客起租客不付房租之前的 12 个月内，租客已有三次因不付租金而被控告且随后付清并回物，在第四次控告，房客可申局判决，租客失回。如局判决生效，即便租客付清拖欠的房租，仍会遭到逐；
16. 如果您收到令，可打 240-777-7130 系警，确是否已安排了您住口的逐。警会确是否有您的住口的逐划，但不会提供具体的日期或。

## 其他

1. 起租客延期占用和的法院程序与起不付房租的法院程序基本上是一的，区在于：
  - > 租客延期占用和的上期是 10 天；
  - > 即便租客付清拖欠的房租也无法避免逐。
2. 如非租方在租客同意之后搬租物，未支付租金并拒按照要求迁出租物或者在租客搬离之后未取得房客同意的情况下占用租物，而且房客其可能要求合法占用租元，房客和/或租客可向地方法院起其非法扣押。起表格可向地方法院房客房客索取。如有任何疑，打 301-563-8800 系。您也可以系系房客房客事公室或打 410-260-1392 系地方法院的自助中心。



## X. 租金托管

租金托管是一种法律救济，当房东未对租物采取正确措施，租客生命、健康或安全造成威胁，租客可将租金交给地方法院。通过租金托管，法院可以禁止租约，命令房东减免租客未交的租金或采取正确措施。

如租物条件劣或威胁生命安全，租客必须通知房东并立即拨打 240-777-0311 联系 DHCA，以便本郡司法部安排人员进行。有关《马里兰州法典注》第 8-211 条 (e) 对严重缺陷和条件的定义，如下：



**严重和威胁性的缺陷和条件** — 本条提供了救济并定义房东有义务修复和消除已构成或在未及正确时将构成火灾危险或危及住生命、健康和安全的严重威胁的缺陷和条件，包括但不限于：

- ✓ 缺少供暖、照明、电或/冷水，不包括租客未支付由其自付的公用事业而造成的上述情况；
- ✓ 缺少适当的排水设施；
- ✓ 两个或更多租物鼠害；
- ✓ 租物内存在使用了含铅涂料的表面；
- ✓ 存在任何结构缺陷，居住的人身安全造成重大和威胁性威胁；或
- ✓ 租物存在任何不利于健康的状况或火灾危险。

如房东无法在合理时间内正确状况，租客可向地方法院起诉，申请租金托管，并向房东房客事办公室投。 “合理的时间” 取决于问题的严重性。大多数被威胁健康和/或安全的在非常短的时间内得到正确。

租客提出租金托管并不代表房东起租客不付租金的自中止。在房东起租客不付租金，租客可提出物的健康和安全隐患抗，法官可考虑租客的租金托管起求并要求住房司法部审核情况，但是，租客需根据租约将支付的款或法院判定的金额交给法院，以进行租金托管。如住房司法部未在任何威胁健康和安全的状况，房东的不付房租将按常进行。确保法院在判考虑租约元的状况，租客在房东起其不付房租之前提出租金托管。之后，租客可将一些缺陷和条件作不支付房租的极抗理由，法官通常会一并处理两个案件。

《租金托管申请表》表格可向地方法院房东房客索取。如需取表格副本，拨打 301-563-8800。



## 附 I

## 附 I. 第 29 章“房东房客关系”的 19-15 号修正案

《蒙哥利郡法典》第 29 章“房东房客关系”已修正。以下是本章的最新修版本。

## 租房（住房法部）

- ✓ 在蒙哥利郡，多户物业至少每三年接受一次租房，必要时可增加租房率，具体取决于物业的租房后果以及后租房。
- ✓ 每座大楼，法部将抽取 25% 至 50% 的元。必要时，法部可酌情将租房范围提高到 100%。
- ✓ 租房必须提前 72 小时通知租客即将进行的租房。
- ✓ 在接下来的两年内，所有多户物业都将接受租房，以后的租房制定基准。如物业存在以下问题，可自行安排年度租房：超过 20% 的租房元虫害；明显存在大范围的霉菌；窗不利于紧急疏散；经常漏水，造成持续潮湿；霉菌，导致个人财产损坏；以及缺少公用设施（非租客原因致关）。在决定是否安排年度租房或后租房时，会考虑某些状况的严重程度。
- ✓ 列入年度租房的物业需要每个季度向 DHCA 提交租客提出的所有投诉并制定和实施纠正措施，以解决物业内存在的建筑和缺陷。
- ✓ 如租房未能在法部规定的时间内纠正所述的问题状况，法部的部门可以批准租客从 DHCA 授权的承包商列表中聘请承包商来实施纠正措施。租客可从租金中扣除合理的修费用（不得高于月租）。法部也可以撤回租房的租约。本条款限于直接影响租客健康和安全的状况。租客必须取得法部的书面批准才能行纠正措施。
- ✓ 列入年度租房的物业需要每个季度向法部提交租客提出的所有投诉并制定和实施纠正措施，以解决物业内存在的建筑和缺陷。
- ✓ 目前正在制定界定问题状况严重程度以及在何种情况下增加多户公寓租房力度的实施条例。

## 房口房客

- ✓ 口于租客可因超出其控制能力的事宜提前口止租口，除了口有的原因之外，增加了以下口目：租客和/或其孩子遭受家暴；房口口口租客或侵犯租客的口私口；租客或租客的配偶已口 62 口，无法独立生活，需要搬到口养院或其他老年人住房；租客被口禁或被口断口心智不健全；或其他超出租客控制能力的合理原因。
- ✓ 告知租客其有口索要《房口房客关系手册》的副本，或者口租客口字声明其拒口口口版手册但接受本郡网站的相关口接。
- ✓ 房口必口在租口中附上口口法部口部口批准的租客口利和口任口明摘要，至少包含：租期；租金金口；交租日；租客口承担的公用事口口（如有）；租口口予租客的其他口利和口任；以及关于房口房客事口口公室和委口会口租客提供的相关服口信息。
- ✓ 房口必口口租客提供两年首租期以及两年的口口，除非房口有合理理由提供不同的租期。合理原因指的是两年租口会口房口造成不当的口担或开支，例如房口可能会在两年内完成物口的出售。房口必口在租口中附上声明，口明合理的原因并告知潜在租客其有口向 DHCA 投口提出口疑。
- ✓ 在租客未口反租口的情况下，如果房口不想口口，房口必口提前 60 天向租客口出在租口到期后迁出物口的通知。
- ✓ 如建筑建于 1978 年之前且口口和/或燃气口由租客承担，房口必口依照《口里口州法典》公用事口条款以及 COMAR 关于口度分表、燃气分表和能源分配系口的适用条款口租客提供所有相关信息。
- ✓ 房口必口在大口、前口、租口口公室或物口内其他口眼的公共区域口列指示牌，告知租客有关依据本章口行投口的信息以及本章禁止的口复行口的信息。口信息必口以英口、西班牙口、法口、中文、口口、越南口和其他口法部口部口口口有必要的口言提供。
- ✓ 房口必口允口承租人口体使用物口内可用的会口室来口口房口房客事宜。每个月的第一次承租人口体会口无需口口任何口用，之后的会口口需向房口支付会口室的租口口；
- ✓ 除了已提供救口的之外，房口房客事口委口会口可向租客下达命令，允口租客口正构成不当租口的状况，并口减免租客的房租，金口不超口 3 个月房租；
- ✓ 口法部口部口必口在 DHCA 网站上公布通口年度租房口口收集到的数据，并按照口元口型和建筑口型列出所有包含 2 个或以上居住口元的租房；
- ✓ 房口口在必口提前 90 天向租客口出口面的加租通知；
- ✓ 2017 年 3 月 13 日之后口口的所有租口和口口必口附上口明摘要；
- ✓ 有关燃气口和口口的条款于 2017 年 6 月 17 日生效。

## 附 II. 知法律

### RUBS – 公用事 按比率 体系

在蒙哥利郡，大多数公寓楼的用水和排都不是独量的。《公用事 按比率 体系》(RUBS) 条例 租客自行 水/排的房提出了要求。RUBS 条例于 2004 年 1 月 1 日生效，允房向租客分配水和排。

RUBS 条例的重点是：

- ✓ 在算各个租客的公共事，必扣除公共区域（游泳池、洗衣房、灌系等）的；
- ✓ 有两个批准的公式可供房用。如房想采用其他公式，必提交至房客事 公室批。两个公式：

> (WSSC 月 — 公共区域的) /物住人数 X 租元住人数

或

> (WSSC 月 — 公共区域的) X/物住人数 X 系数公式 1  
(1 位住 = 1 ; 2 位住 = 1.6 ; 3 位住 = 2.2 ; 3 位以上住 = 2.2 + 0.4 的倍数, 每增加一位住 + 0.4)

- ✓ 如租客在期迁出，按比例算。
- ✓ 如需向租客收取管理，每个期不得超 1 美元。
- ✓ 租客可按月公共事。
- ✓ 每份均包含期；付的分水和排；管理；期付的；指出非 WSSC 提供的声明；租客的姓名和地址；寄出的公司的地址和号；以及收人的姓名和号。
- ✓ 上的期限不得少于寄至或送达至租客之后的 15 天。
- ✓ 租客有追多的；
- ✓ 租客有就提出异。任何争必按《公用事 按比率 体系》(RUBS) 条例以面形式提出。收到面争之后，房必在收到租客争的 30 天内并将面告租客；
- ✓ 如房未遵守本条例的要求，租客有向房客事 公室投。

如需看完整的 RUBS 条例，： [www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca)。

## 保金利息

**第 8-203(e)(1) 条 向租客退保金；利息。**从 2015 年 1 月 1 日起，保金利息从每年 3% 的利率降低到当年第一个工作日生效的美国 1 年期每日国债收益率或 1.5%（取二者中较大者），房东可扣除合理的损失。保金每隔 6 个月累积利息。如房东持有保金的日期不是一年，必按以下方式计算并支付利息：

1. 保金乘以在当年第一个工作日生效的美国 1 年期每日国债收益率或 1.5%（取二者中较大者）；
2. 将本小节第 1 项的计算结果与一个分数相乘，分子是房东当年持有保金的月数，分母是 12。

马里兰州住宅与社区展部 (DHCA) 在网站中提供以下信息：

1. 在当年第一个工作日生效的美国 1 年期每日国债收益率的列表，用于计算保金利息；或
2. 定制计算器，只需输入租期起始日期、截止日期以及保金数就能自行算出应支付的保金利息。

依照 2010 年《马里兰州法典注》修订版第 8-203 条 (k) 项，房东可以按照 DHCD 提供的国债收益率列表或定制计算器来计算保金利息。计算器位于：

<http://dhcd.maryland.gov/Pages/RSDCalculator/Default.aspx>

《马里兰州商法》第 15-802(b)(2) 条“空头支票”规定，退回支票可收取的最高数额为 35 美元。

## 含铅涂料

从 2015 年 1 月 1 日起，所有建于 1978 年之前的租物物的主均遵守马里兰州和联邦法律中关于含铅涂料的要求。如果 1978 年之前的租物物未进行无铅处理，房东必遵守马里兰州害防治计划。房东必：

- ✓ 每年在马里兰州环境署 (MDE) 登记并支付年费；
- ✓ 每次更换租客都告知其相关信息；
- ✓ 每次更换租客都足以降低铅含量；以及
- ✓ 对必要的改装后足以降低铅含量。

所有建于 1979 年或之后的房屋都默认不含铅。

如关于含铅涂料的法律适用，在请求收回租物的状况中，房东必向 MDE 登记并提供文件号。

如需了解有关马里兰州要求的更多信息，访问 MDE 网站：[www.mde.state.md.us](http://www.mde.state.md.us) 或拨打 1-800-633-6101X4199 或 410-537-4199（马里兰州内）联系 MDE。如需了解有关联邦要求的更多信息，访问 EPA 网站：<http://www.epa.gov/lead/>。

## □□□人的条款 (美国服役人口民事救助法案)

因租客不付房租、延期占用或□□而向地方法院起诉以收回物□□，房□必□：

- (A) 向法院提交宣誓□，□明租客是否□□役□人并提供必要的□据；或  
 (B) 提交宣誓□，□明无法确定租客是否□□役□人。

□信息位于 [www.dmdc.osd.mil/scra](http://www.dmdc.osd.mil/scra)。

## 止□与租客

在□里□州，止□物□的租客□有特定的□利。根据□里□州法律，房□□向租客□出三 (3) 种通知。首先，必□向租客□出已提起止□□□的通知。□通知必□在提起□□的同□□出。其次，□在止□物□拍□ 30 天前 (至少 10 天前) 向租客□出通知，告知拍□日期、□□和地点。最后，新□主在止□物□拍□中□得合法所有□和占有□之后，必□向租客□出□面通知。□三种通知必□以普通□件方式寄出，并包含关于止□程序的信息以及租客了解更多信息的渠道。□逐通知必□通□挂号信寄出。

止□程序期□，租客仍有支付房租的法律□□，否□可能会遭到□逐。房□仍有□□根据适用法律□□物□，否□，租客可向住房□法部□投□。租客有□向前房□索回保□金。如房□不退□保□金，租客有□向地方法院起□或向房□房客事□□公室投□。不□是起□□是投□，租客都可以要求三倍于保□金的□□。

□邦的《保□止□屋租客法案》于 2014 年 12 月 31 日失效，□法案之前提供的保□已不再适用。如需了解更多信息，□□□ [www.oag.state.md.us/consumer](http://www.oag.state.md.us/consumer) 或□打房□房客事□□公室的□□。

## 共有社区□公室

共管式公寓、□主□会或合作公寓的房□和租客□□□到，他□既受到□会□章和租□的□束，也□于□会的管制之下。□帮助解决此□争端，蒙郡成立了共有社区□公室委□会 (CCOC)，旨在提供关于□会成□和住□□利的建□，并□解□会及其成□与住□之□的争□。如需了解更多信息，□□□：  
[www.montgomerycountymd.gov/ccoc](http://www.montgomerycountymd.gov/ccoc)。

## 家暴和性侵犯的受害者

《□里□州法典注□》不□□条款第 8-5A 条“租房 — 家暴和性侵犯的受害者”□受害者提供了新的□利。如果您是家暴和/或性侵犯的受害者，并且是物□的合法租客或住□，且□得了法院的最□和平令或保□令，□依法享有以下保□：

1. 有□提前 30 天以□件或当面送达的方式向房□□出通知并附上最□和平令或保□令的副本，□止租□。
  - ✓ 您必□支付 30 天通知期□的房租。您□租□的□□随着租□□止而停止。
  - ✓ 如果您未按照通知迁出，房□有□□除通知并要求您遵守原租□的条款；或
  - ✓ 起□您延期占用物□并□行□逐。
  - ✓ 不□采用哪种方式，房□都□□出□面通知。

2. 有□向房□□出□面通知并附上最□和平令或保□令的副本，要求其更□□□。
- ✓ 在收到□面□求之后，房□□在第二个工作日□束之前□□。
  - ✓ 如房□未在□定的□□内□□，您无需□得房□的批准，有□雇用□□□的□匠□□，并在□□后第二个工作日□束之前□房□提供一把□匙。
  - ✓ 如果由房□□□，房□必□在双方商定的□□内□您提供□匙，不得超□□□后 48 个小□。
  - ✓ 房□可以向您收取□用，但不得超□合理的□□□用。
  - ✓ 如果您未在□□后 45 天内支付□笔□用，房□可以在租金里加收□笔□用，或从保□金里扣除。

### □复性□逐

《□里□州法典注□》不□□条款第 8-208.1 条已□□修□，以下是修□案的重点。

如租客或租客的代理人：

- ✓ □□房□□□、□法或租□物□存在危及住□健康与安全的状况而提出善意投□；
- ✓ 起□房□；
- ✓ 参与起□房□或作□；或
- ✓ 加入任何承租人□□。

任何租□物□的房□均不得：

- ✓ 起□或威□租客要起□收回物□；
- ✓ 任意增加房租或减少租客□享有的服□；或
- ✓ □止定期□租（按月租□）。

如法院□□房□采取了□复行□或租客出于□意而声称遭受□复或没有□□性□据，房□或租客可能需要支付不超□ 3 个月房租的□□以及合理的律□□和□理□。

如租客不付房租或在□去 12 个月内已有三次因不付租金而被控告，□租客无法提出此抗□。

本法律要求不妨碍房□向按月租□的租客或在租□□止□□出迁出通知。

有关更多信息，□参□ 2011 年《□里□州法典注□》修□版不□□条款第 8-208.1 条的□定。



## 附口 III. 常口口口解答

### 房口房客：240-777-0311

1. 保口金的利息是多少？从 2015 年 1 月 1 日起，保口金利息是按在当年第一个工作日生效的美国 1 年期每日国口收益曲口率或 1.5%（取二者中口大者）口算，再扣除合理的口失口口。
2. 什么口候口退口保口金？租口口止后 45 天内。
3. 如房口将扣留部分保口金，是否口告知租客？是的，房口必口在租口口止后 45 天内口租客提供从保口金中扣除的口用清口以及房口所承担的口口口用。
4. 房口口提前多久口出加租通知？房口必口在加租前 90 天向租客口出口面的加租通知。
5. 房口可以隔多久加租一次？房口每 12 个月只能加租一次。
6. 租客拖欠多久房租，房口才可以收取滞口金？拖欠口口超口 10 天。
7. 滞口金是多少？滞口金不得超口月租的 5%。
8. 如租客口一天交租，房口可否起口口逐？可以。
9. 如租客不交房租，房口口怎么口？房口可以向地方法院起口租客不付房租。
10. 起口租客不付房租之后，房口是否可口求法院裁定租客支付拖欠的租金？可以，如法院听口会的召开日期是在房口起口后第五个工作日之后，房口可口求法院裁定租客支付截至听口日当天的口付房租，包括滞口金和法院判决的其他口用。
11. 我收到口逐通知，口如何口口具体的口逐口口？您可以口打 240-777-7130 口系警口口公室，警口会确口是否有口口您的住口的口逐口划，但不会提供具体的日期或口口。口逐一般是在周一至周五的早上 10:30 或下午 1:00 口行，但口只是一般口例，任何口口都有可能。
12. 租客必口提前多久通知房口其要搬离？租客必口按照租口要求口出口面通知，口口租房通常要求提前 1 个月，多口租房口口 2 个月。
13. 房口必口提前多久通知租客搬离？如租客没有口口行口，口于口口租房，房口必口至少提前 1 个月口出口面通知，口于多口租房，口至少提前 2 个月（更多信息口参口第 IV 部分“租约”）。
14. 房口可以口多少租金？蒙哥口利郡没有租金管制，因此，房口可自行决定加租幅度。但是，郡口每年都会口布自愿性租金指南。口指南基于巴口的摩-口盛口都会区的消口者物价指数的租金部分。房口每次口出加租通知都必口附上口指南（口参口第 VI 部分“通知”）。如需了解更多信息，口口打 240-777-0311 口系房口房客事口口公室。
15. 租客是否可用保口金作口最后一个月的租金？不可以。保口金是口了保口房口免于租客口坏物口、拖欠租金或口口而口来的口失。

16. 一个租□物□可居住多少人？一个□共享厨房的居住□元最多可居住 5 位无□属关系的租客；如房□自己也居住在内，□□ 4 位租客。无□是哪种情况，都必□有足□的居住空□。
17. 如果房□不□行修□，租客□怎么做？□打 240-777-0311 □系住房□法部□。□□□会前往物□，如□□存在□反住房法□的情况，他/她会向房□□出通知。如房□未□行修□，□□□将采取□法行□，□出民事□票并在必要□提起□□。
18. 如物□内存在含□涂料，房□是否有□任告知租客？是的。在□□租□之前，房□必□告知已知的含□涂料及其危害。依照□邦法律，□要求适用于所有建于 1978 年之前的房屋。房□必□将此信息告知所有租客。此外，从 2015 年 1 月 1 日起，所有建于 1978 年之前的房屋均□在□里□州□境署 (MDE) 登□并遵守□里□州□害防治□划。如未遵守上述条例，房□将不能取得租□□可□（□参□第 II 部分“许可证要求”）。如需了解□些要求的更多信息，□□打 1-800-633-6101X4199 或 410-537-4199（□里□州内）□系 MDE。
19. 如果我只租一个房□，是否可以向房□房客事□□公室投□？不可以，郡法第 29 章未涵盖房□租□。但是，如果您□自己作□房□租□租客的□利存在任何疑□，可以咨□房□房客事□□公室。

### 住房□法：240-777-0311

住房□法部□的□□是□□蒙哥□利郡整体社区，尤其是住房的品□。住房□法部□□□□行《蒙哥□利郡法典》第 26 章“房屋和建筑维护标准”、第 48 章“固体废弃物”以及第 58 章“杂草”。□□□□些目□，□法部□将□□投□、□行法律要求的□□，以及□市民提供有关其在物□□□方面的□□利信息。如需投□，□致□ 240-777-0311。

1. 房□□隔多久粉刷一次租□物□？至少每 5 年一次。如涂料出□□□、磨□或脱落，□在租□后的第 3 年。不要求在更□租客□重新粉刷。但是，在租□开始□，所有粉刷的表面□干□整□，没有起皮或脱落。
2. 如果没有供暖，租客□怎么做？房□有□任确保所有可居住房□的室温在 68 □氏度及以上。如果供暖不足，租客□先□系房□。如房□未采取任何□正措施，可□打 240-777-0311 □系住房□法部□。
3. 房□是否□提供空□？否。但是，如果房□提供了空□，□必□确保空□运□良好，否□，租客□向房□反□。如果房□未作出回□，租客可□打 240-777-0311 □系住房□法部□。郡法未□定空□的启用和停用日期。
4. □□□安装和□□烟□探□器？每个租□物□的□主□□安装烟□探□器。每个卧房至少□安装一个烟□探□器，通往居住区域的每个楼梯或其附近也必□安装一个烟□探□器。租客□□□□烟□探□器，□□其是否正常可用。烟□探□器是必不可少的，如出□故障，□□系房□更□。如收到有关缺少烟□探□器或烟□探□器故障的投□，□法部□□立即安排□□。
5. 房□是否□提供窗□配件，例如百叶窗和/或窗帘？否。
6. 房□是否□提供地毯？否，但可以在租□中要求。租□可以要求房□提供占地面一定比例的地毯，一般□ 80%。

7. □□□清□租□物□内的地毯？租客。
8. □□□修剪□□租房内的草木？租客。
9. □□□□虫？在多□租房中，房□□□□虫。在□□租房中，租客□□□虫，除非□□租□□已存在虫害，或者是物□存在的□□□致虫害□生。
10. 租□物□内可居住多少人？租□物□内可居住的人数取决于□元的□模。□人卧室必□能□保□□私，至少 7 英尺□，至少□住□提供 70 平方英尺的空□。多人卧室必□□每位住□提供 50 平方英尺的空□。
11. 如果□居很吵□，我□怎么□？关于噪音□度□□，可□打 240-777-0311 向□保署投□，或□打警局的非□急□□ 301-279-8000。
12. 是否可以匿名投□？可以。

### □可注册：240-777-0311

1. □可□是多少？郡□每年都会□整□用。如需了解当前的□用，□□打 240-777-0311 或□□ [www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing)。
2. 我需要多久交一次□可□？□在每个□年交□可□，即 7 月 1 日至次年 6 月 30 日。□□用不按比例□算。□主必□在租□物□或招租（□□□可年□的任何□段）□交清所有租□□可□。
3. 我怎么知道何□□交□可□？如果您的租□物□已□得□可□，您会在次年 7 月收到□可□□□通知和□票。□在每年 7 月 30 日之前□□□可□□□□用。
4. 我可以通□哪些方式来支付？可用信用卡或 eCheck 支付□可□，只需登□□可注册部的网站在□付□：[www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing)。需要注册 AccessMCG □号才能在□支付□可□。□件交□或当面交□只能使用支票或□票，并□注明支付□蒙哥□利郡。
5. 我何□可以收到□可□？□□□多□租房□□□可□□□，因□□□可□需□列在大□、租□□公室或物□内其他□眼的公共区域。□于其他□型的租□物□，□主或代理人可□□□可注册部的网站打印□可□副本：[www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing)。需要注册 AccessMCG □号才能登□网站并打印□可□。
6. 我是否需要聘用代理或管理公司来打理我的租□物□？否。□主可以□□由管理公司来□管租□物□要求，但□不是必□的。
7. 我□何申□租□□可□？如需申□□□、共管式公寓或多□租□□可□，□□□□可注册部的网站：[www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing)。需要注册 AccessMCG □号才能在□申□□可□、支付□可□用或□看□□信息。如果只是从□可注册部的网站打印租□□可□的申□□，□不用注册 AccessMCG □号。
8. 如□主未居住在州内或郡内，是否需要聘用代理或管理公司？如租□物□的□主未居住在□里□州，□必□指定一位居住在□里□州的法定代理人（作□□票代收人），即便□主居住在附近的□盛□特区或弗吉尼□州。法定代理人必□同意代表□主接受法律文件并提供其家庭住址。法定代理人不必是□□的管理代理，他□可以是朋友、前□居或□戚，但不能是租客。

9. 如申口口可口口提交的信息口生了口更，我口怎么做？如申口信息口生了口更，必口在 10 天内登口口可注册部的网站口行申口：[www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing)。需要注册 AccessMCG 口号才能登口和更新口口信息。如果未申口口更情况，申口可能会遭拒并且/或者口可口被撤口。所有注册的房口必口向口可注册部提供最新的地址，以接收口件。如果口可注册部向指定地址寄送口件却因无法投口而被退回，口件会被口口已送达。
10. 如果我要出售租口物口，我口怎么做？是否可以拿回口可口？在 10 天内通口网站通知口可注册部：[www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing](http://www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing)。需要注册 AccessMCG 口号才能登口和更新口口信息。在口可年口出售的物口的口可口将不退口。
11. 是否存在不需要遵守口可口要求的情况？是的，如口有所有口口益的人居住在物口内或者是口足特定要求的口主的口戚居住在内，口无需取得口可口。如需了解更多信息，口口打 240-777-0311 口系口可注册部。
12. 口可法律是否适用于蒙哥口利郡的所有地区？位于合并的盖瑟斯堡市、口克口口市和塔科口帕克市的租口物口不在蒙哥口利郡的管口范口内，房口口遵守当地的口可口要求。口直接口系以下合并城市，口口了解当地的口可口要求：
- |         |              |
|---------|--------------|
| 盖瑟斯堡市：  | 301-258-6340 |
| 口克口口市：  | 240-314-8330 |
| 塔科口帕克市： | 301-891-7255 |
13. 如房口想租出家里的一个房口，是否需要口得口可口？口主租出自住房的房口且不超口两口是不需要口得租口口可口的。
14. 口口附属房是否有特殊的口可口要求？有。III 口附属房指附属于已有口口独立房或与其在同一口楼里的第二个居住口元，口有自己的厨口、餐口和卧室口施。III 口附属房不包括口排住宅、复式住宅或移口房。口口口口可注册部的网站，口口“如何申口 III 口附属房口可口”口口了解相关的口可口要求，或者直接口打 240-777-0311。
15. 如果未取得租口口可口，是否会遭到口口？是的。未取得租口口可口将构成《蒙哥口利郡法典》的 A 口口法行口，口主会收到民事口票。此口民事口票将口初犯的口主口以 500 美元的口款，口累犯的口主，口口以 750 美元的口款。只要租口物口未取得口可口，口主每天都会收到口口的告票。
16. 房口是否必口遵守口里口州的口害防治口划才能取得口可口？从 2015 年 1 月 1 日起，所有住宅租口物口均口符合口里口州口害防治口划的要求才能取得口可口。所有建于 1978 年之前的物口均口向 DHCA 提供其每年在口里口州口境署 (MDE) 付口登口的口据，或者提供租口物口不含口的口口口口。如需口口了解口里口州的口中毒要求或安排口口，口口口 MDE 网站：[www.mde.state.md.us/programs/Land/LeadPoisoningPrevention/Pages/index.aspx](http://www.mde.state.md.us/programs/Land/LeadPoisoningPrevention/Pages/index.aspx)。

## 附□ IV. 迁入/迁出□明

### 租客迁出□明

#### 1. □房

在入住之前，租客□与房□一起□行□□，确□在租□开始□物□是否存在任何□□或缺陷。□有助于避免双方在租□□止□因租□开始□存在的□□而起争□。

迁出□房将由房□□行。租客有□在□，以确定物□是否受到任何□害。如果租客希望参与迁出□房，需在搬离之日的十五 (15) 天前通□挂号信告知房□。通知必□包含租客搬家的意□、搬离日期以及新地址。在收到此通知后，房□/代理人必□通□挂号信通知租客□房的日期和□□。必□在租客通知所指定搬离日期的前后五 (5) 天内□行□房。

物□必□□空且干□。如租客未□□□由其承担的最后的水□和其他公用事□□，房□会从保□金中扣除□些□用。

#### 2. 公用事□□

如公用事□□是由租客承担的，租客□要求将最后的□□寄到她/他的新地址，包括最后的水□□。确保公用事□公司将公用事□□□至房□名下（如允□）。房□将确保所有公用事□□□至新租客/□主名下。公用事□服□不□中断。如公用事□服□中断，租客可能需要承担因此造成的任何□用，包括中断/重新□接的□用。当地主要的公用事□公司的□□号□是：

□	水
波多□克□力公司 (PEPCO) : 202-833-7500	□盛□郊区公共□生委□会 (WSSC) : 301-206-4001

#### 燃气

□盛□天然气公司 (Washington Gas) :	703-750-1000 或 800-752-7520
阿勒格尼□力公司 (Allegheny Power) :	800-255-3443
巴□的摩天然气及□力公司 (Baltimore Gas & Electric) :	800-685-0123

#### 3. 温控器□定

建□在春夏季□ (5-9 月)，温控器□□定在 80 □氏度 (冷/自□)。在供暖季□ (10-4 月)，温控器□□定在 65 □氏度 (□/自□)。所有断路器□□于“开启”状□。

#### 4. 水□

如水□是由租客承担的，租客必□□系 WSSC，告知截至迁出日期的室内和室外□量器□数，并索取最后的水□□。WSSC 将在三个工作日内确定租客□付的水□。如租客未□□最后的水□，□笔□用将从保□金中扣除。

## 5. 取暖用油

有关加油条款，需□看租□。如油箱在租□开始□是□的，租客可能需要在将其加□。租□一般会要求租客在迁出物□之前加□油箱。租客□向房□提供相关□用的收据。

## 6. 壁炉

在迁出物□之前，租客□□□清理壁炉。

## 7. 地毯

入住之前，租客□仔□□□地毯。有些租□会要求租客在迁出物□□□□□清□人□清洗地毯。具体□□看您的租□。如租客未清洗地毯，房□可以□□□清□人□清洗地毯，然后从保□金中扣除相关□用。

## 8. 迁出状况

租客需要在迁出物□□确保房屋整□，尤其需要注意厨房□器和洗手□，并且□更□所有□坏的灯泡。租客不得在□上□孔、敲□子，也不得粉刷或装□□面。租客□确保物□的所有垃圾都清理干□。在蒙哥□利郡提供垃圾清运的地区，租客可□打 240-777-0311 □系蒙哥□利郡固体□物服□署安排特殊的垃圾收取。

## 9. 冰箱

冰箱□□于“开启”状态，但可□置□“低/□能”模式。

## 10. □匙

在入住□交予租客的□匙、□□开□器等□在□房清□中注明。

租客□在迁出后尽快交□所有的□匙，包括□箱、存□室和洗衣房的□匙，以及□□开□器和所有停□区及游泳池通道的□匙。

---

房□房客事□□公室□布了《正常磨□定□》手册，如有需要，可□系□公室或□□网站□取手册：  
[www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca)。□手册□明了□坏与正常磨□之□的区□，□房□和租客提供了□用的指□。

如需□房□告的副本（□参□附□ V “验房报告”），可□系房□房客事□□公室或在□□取。

## 附口 V. 口房口告

地址 \_\_\_\_\_

迁入口房日期 \_\_ / \_\_ / \_\_ 迁出口房日期 \_\_ / \_\_ / \_\_

S = 口意 ; U = 不口意

厨房	S	U	迁入备注	S	U	迁出备注
冰箱						
炉灶						
排气扇						
水槽						
台面						
洗碗机						
垃圾桶						
橱柜						
墙壁						
地板						
窗户						
隔板						
其他						
<b>客厅</b>						
地毯/地板						
墙壁						
窗户						
百叶窗/窗帘						
隔板						
其他						
<b>饭厅</b>						
地毯/地板						
墙壁						
窗户						
百叶窗/窗帘						
隔板						
其他						





卧室 1	S	U	迁入备注	S	U	迁出备注
地毯/地板						
墙壁						
衣柜						
窗户						
百叶窗/窗帘						
隔板						
其他						
<b>卧室 2</b>						
地毯/地板						
墙壁						
衣柜						
窗户						
百叶窗/窗帘						
隔板						
其他						
<b>卧室 3</b>						
地毯/地板						
墙壁						
衣柜						
窗户						
百叶窗/窗帘						
隔板						
其他						
<b>地下室</b>						
地毯/地板						
墙壁						
衣柜						
窗户						
百叶窗/窗帘						
隔板						
楼梯/栏杆						
排水泵						
其他						

户外	S	U	迁入备注	S	U	迁出备注
人行道						
车道						
楼梯/栏杆						
照明装置						
门廊						
雨水槽/落水管						
草						
树/灌木						
栅栏						
车库						
棚						
窗井						
露天平台						
滑动玻璃门						
隔板						
其他						
洗衣机						
烘干机						
开关						
插座						
门						
锁						

备注 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

租客 迁入日期 房东/代理人 迁入日期

租客 迁入日期 房东/代理人 迁入日期

租客 迁入日期 房东/代理人 迁入日期

租客 迁出日期 房东/代理人 迁出日期

租客 迁出日期 房东/代理人 迁出日期

租客 迁出日期 房口/代理人 迁出日期

## 附□ VI. □里□州保□金法

### 1999 年《□里□州法典注□》修□版不□□条款

#### § 8-203. 保□金

- (a) 定□ — (1) 在本□中，下列□□具有所指明的含□。
- (2) “房东”指□房□或潜在房□。
  - (3) “保证金”是指□了保□房□不会收不到房租、不会因租客□反租□□□受到□害，或者租□住所、公共区域、大家□和家具不会□坏，由租客付□房□的款□，包括提前支付的最后一个月的租金。
  - (4) “租客”指□租客或潜在租客。
- (b) 最高金□ — (1) 无□租客人数是多少，房□不得□每个租□物□收取超□两 (2) 个月租金的保□金。
- (2) 如房□□每个租□物□收取超□两 (2) 个月租金的保□金，租客可追□最高三倍于超收部分的金□，再加上合理的律□□。
  - (3) 在租□期□或租□□止两年内，租客可在任何□□根据本□□定提起□□。
- (c) 收据 — 房□□根据本□□第 8-203.1 条的□定向租客提供保□金的收据。收据可包含在□面的租□中。
- (d) 在金融机构开立□□或存款□保管保□金；出售或□□房□的□益 — (1)(i) 房□必□根据金融机构条款第 1-1-1 条的□定将所有的保□金存于在□里□州□□□□的□邦保□金融机构中。
- (ii) 保□金□存于在□里□州境内的金融机构分支机构□□□保□金而开立且提供利息的托管□□中。
  - (iii) 房□□在收到保□金后 30 天内将其存入□□中。
  - (iv) □□□□□等于房□保管的所有保□金的数□。
- (2)(i) 除了本小□第 (1) 段所描述的□□，房□也可以根据金融机构条款第 1-101 条的□定在□里□州境内的□邦保□金融机构分支机构以保□存款□的形式或者以□邦政府或□里□州□行的□券的形式保管保□金。
- (ii) 存款□或□券□□□等于房□保管的所有保□金的数□。
- (3) 在房□出售或□□其□租□物□□有的□益的情况下（包括接管或破□），□于房□未交□受□人的全部或保□金，房□或其地□代理（而不是管理代理人或法院指定的接管人）仍需根据法律要求□租客和受□人保管保□金，并根据法律要求扣留以及退□保□金及利息，同□□其提供一份明□表，列出原保□金的数□和支付日期、保□金适用的利率□□（如有）以及支付保□金的租客或代其支付保□金的人□的姓名和最新地址。
- (4) 如未根据本□要求向租客退□保□金及利息，□任将由□益□任者承担。
- (e) 向租客退□保□金；利息 — (1)(i) 在租□□止后 45 天内，房□□退□租客的保□金以及按美国 1 年期每日国□收益曲□率（在当年第一个工作日生效）或 1.5%（取二者中□大者）□算的□利，可以扣除合理的□失□□。
- (ii) 如房□持有保□金的□□不□一年，必□按以下方式□算并支付利息：
    1. 保□金□□乘以在当年第一个工作日生效的美国 1 年期每日国□收益曲□率或 1.5%（取二者中□大者）；
    2. 将本小段第 1 □的□算□果与一个分数相乘，分子是房□当年持有保□金的月数，分母是 12。
- (2) 利息必□从租客支付保□金之日起每隔 6 个月累□一次。利息不以复利□算。
- (3) 利息□适用于 50 美元或以上的保□金。
- (4) 如果房□没有合理依据，未能在租□□止后的 45 天内退□保□金的任何部分以及□付的利息，租客可起□房□索要最高三倍于扣留金□的□□，再加上合理的律□□用。

(f) 扣留保□金 — 房□□房□, 租客通常有□在□ — (1)(i) 保□金或其任何部分可能会出于以下原因被扣留 : 租□未付租金、□反□□□来□害, 或者租客或其家人、代理人、□工、□客或被邀□者□租□住所、公共区域以及房□的大家□和家具造成超出正常磨□程度的□坏。

(ii) 如租客通□挂号信通知了房□其搬家的意□、搬离日期以及新地址, □租客有□要求房□或房□代理人在其在□□□□租住□元, 以确定租□住所是否受到任何□坏。

(iii) 租客□至少在搬离日期的 15 天之前将□通知□寄□房□。

(iv) 在收到通知后, 房□□通□挂号信通知租客□房的日期和□□。

(v) □在租客通知所指定搬离日期的前后五天内□行□房。

(vi) 在租客支付保□金□, 房□□通□□面文件告知租客本小□□予其的所有□利。

(vii) 如果房□未能遵守本要求, □会□失扣留任何部分保□金作□□坏□□的□利。

(2) 保□金并不是□□□□金, 房□不能因租客□□而扣留保□金, 但房□因其□□而遭受的□□□失除外。

(3) 在□算将来的房租□失□, 租客在剩余租期 (如有) 期□所支付的租金□抵消等量□失。

(g) 扣留保□金 — 通知租客。 —

(1) 如房□扣留部分保□金, 必□在租□□止后的 45 天内将通知以普通□件方式寄至租客提供的最后地址, 通知□列出根据本□第 (f)(1) 条索□的□失□面清□和□□□用声明。

(2) 如果房□未能遵守本要求, □会□失扣留任何部分保□金作□□坏□□的□利。

(h) 租客被□迫离开、被□逐或租客放弃住所。 —

(1) 本□第 (e)(1) 和 (e)(4) 条以及第 (g)(1) 和第 (g)(2) 条的□定不适用于因□反租□的条款或条件在租□□止之前被□逐或□迫离开的租客, 或在租□□止之前放弃住所的租客。

(2) (i) 本小□第 (1) 段所描述的租客可在被□逐或□迫离开或放弃住所之后的 45 天内以普通□件方式向房□□送□面通知, 要求其退□保□金。

(ii) 通知□注明租客的新地址。

(iii) 1. 房□必□在收到□通知的 45 天内以普通□件方式回复租客, 列出根据本□第 (f)(1) 条索□的□失□面清□以及□□□用声明, 并退□租客保□金以及按美国 1 年期每日国□收益曲□率 (在当年第一个工作日生效) 或 1.5% (取二者中□大者) □算的□利, 再扣除合理的□失□□。

2. 如房□持有保□金的□□不□一年, 必□按以下方式□算并支付利息 :

A. 保□金□□乘以在当年第一个工作日生效的美国 1 年期每日国□收益曲□率或 1.5% (取二者中□大者) ;

B. 将本小段第 A □的□算□果与一个分数相乘, 分子是房□当年持有保□金的月数, 分母是 12。

(3) (i) 如果房□未□送本小□第 (2) 段所述的□失清□, □会□失扣留任何部分保□金作□□失□□的□利。

(ii) 如房□未能按照本小□第 (2) 段的要求退□保□金, 租客可起□房□索要最高三倍于扣留金□的□□, 再加上合理的律□□用。

(4) 除□定情形外, 本小□不得解□□□更本□第 (e) 条和第 (g) 条□予房□的□□。

(i) 担保□券。 —

(1) 在本小□下, 房□ :

(i) 不得要求租客□□担保□券 ; 以及

(ii) 不需要接受租客□□的担保□券。

(2) (i) 租客可以□□□□担保□券, 而不是依据本□支付全部或部分保□金, 来保□房□免于蒙受以下□失 :

1. 不付房租 ;

2. □□□失 ; 或者

3. 租客或其家人、代理人、□工、□客或被邀□者□租□住所、公共区域以及房□的大家□和家具造成超出正常磨□程度的□坏。

(ii) 如果租客□□担保□券之后, 房□拒□接受担保□券或租客没有和房□达成租□□□, 担保人□退□租客支付的与保□金相关的任何保□或其他□用。

- (3) (i) 用来代替保口金的担保口券的金口不得超口居住口元的两个月的租金。
- (ii) 如果租客口口担保口券并依据本口支付保口金，担保口券和保口金的口口不得超口居住口元的两个月的租金。
- (iii) 1. 如房口接受担保口券，但要求担保口券的金口高于两个月的租金，租客可以追口最高三倍于超收部分的金口，再加上合理的律口口。
2. 如房口接受担保口券和保口金，但要求担保口券和保口金的口口高于两个月的租金，租客可以追口最高三倍于超收部分的金口，再加上合理的律口口。
- (4) 如租客口口口口担保口券而不是支付全部或部分保口金，担保人通口口口面形式告知租客：
- (i) 口担保口券支付的款口不可退口；
- (ii) 担保口券不是口租客提供的保口；
- (iii) 口口担保口券不是口保口房口免于因租金未支付、租口口口被口反或租客造成口害口来的口失。
- (iv) 租客可能被要求向担保人口口担保人支付口房口的金口；
- (v) 即使口口了担保口券，租客仍需口口支付：
1. 所有未支付的租金；
  2. 口口口失；以及
  3. 租客或其家人、代理人、口工、口客或被邀口者口租口住所、公共区域以及房口的大家口和家具造成超出正常磨口程度的口坏。
- (vi) 租客有口在房口提出担保口券索口之前，直接支付口口金口房口或要求房口使用保口金（如有）；以及
- (5) (1) 如果依据本小口口口口担保口券的租客在入住后 15 天内通口挂号信提出口房口求，口有口要求房口在其在口口口口居住口元，以口口面形式列出在租口开始口已口存在的口坏情况。
- (ii) 依据本小口口口口担保口券的租客口有本口第 (f)(1)(ii) 至 (v) 条所口予的所有口利。
- (iii) 担保人或房口口向租客提供其在口口担保口券口口字的任何口口或文件的副本。
- (iv) 在口口担保口券之前，租客口收到口口面文件，告知其在本小口口下口有的所有口利。

\*如需了解担保口券的更多信息，口口口：<http://www.lexisnexis.com/hottopics/mdcode/>

### § 8-203. 保口金收据

- (a) 内容 — 保口金收据口告知租客以下信息：(1) 如租客在入住后 15 天内通口挂号信提出口房口求，口有口要求房口在其在口口口口租口物口，以口口面形式列出在租口开始口已口存在的口坏情况。
- (2) 如租客至少在口口搬离日期的 15 天前通口挂号信通知房口其打算搬家的意口、搬离日期以及新地址，口租客有口要求房口在租口口止后在其在口口口房，以确定住所是否受到任何口坏。
- (3) 房口有口口在租客告知的口口搬离日期的前后 5 天内口行口房；
- (4) 房口有口口通口口口面形式告知租客口房的日期；
- (5) 租客有口在租口口止后 45 天内，收到房口列出的需要从保口金中扣除的口用口口面清口和口口口口用。口口面清口必口以普通口件方式寄至租客提供的最后地址；
- (6) 房口有口口在租口口止后 45 天内退口保口金的未使用部分。房口必口以普通口件方式将此未使用的部分寄至租客提供的最后地址；
- (7) 声明如果房口未能遵守保口金法律，口向租客支付最高达被扣留保口金 3 倍金口的口款，再加上合理的律口口用。
- (b) 保留 2 年 — 房口口在租口口止、租客放弃住所或被口逐后口情况保留收据副本 2 年。
- (c) 口口房口的口款 — 如房口未提供保口金收据，需要向租客支付 25 美元的口款。

## 附 VII. 租 范 本

房客事办公室与蒙哥利郡房客事委员会、大府地区房地商会 (Greater Capital Area Association of Realtors, Inc.) 以及盛都会区公寓和公楼会 (AOBA) 合作制定了两份租范本，向公众推出：



- ✓ 蒙哥利郡住宅租；以及
- ✓ 蒙哥利郡公寓及共管式公寓租。

除了上述租之外，我们还提供了*附属房租*范本。

所有租都更新，反映了法律的最新更。同时，我们在网站上提供了法律要求的《租摘要》。

此外我们还提供了《租申请表》范本。向 DHCA 申请信用告知时必须使用表格（参第 III 部分“申请流程”）。您可以从我们网站上免费下载些文件：[www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca)，也可以系：

蒙哥利郡住宅与社区事部

房客事办公室

地址：1401 Rockville Pike, 4th Floor

Rockville, MD 20852

：240-777-0311；人士：711；真：240-777-3691

然房租不在 DHCA 的管范内，但我们网站是提供了英和西班牙的《房租》范本。

## 附 VIII. 紧急源

如果您收到了未付房租通知或公用事服务中断通知，您需要租户援助且属于低/中等收入人群，或者遇到其他紧急情况，可申户援助。拨打以下适用的号码，了解蒙郡户急援助计划：



蒙哥利郡信息及介绍	240-777-0311
蒙哥利郡危机中心 (24 小时)	240-777-4000
德国危机中心 12900 Middlebrook Road, Germantown	240-777-4448
克利夫市危机中心 1301 Piccard Drive, Rockville	240-777-4550
银泉市危机中心 8818 Georgia Avenue, Silver Spring	240-777-3075
里州能源援助计划 1301 Piccard Drive, Rockville	240-777-4450
租户援助计划 1301 Piccard Drive, Rockville	240-777-4400
塞斯达-切蒂斯中心 4805 Edgemoor Lane, Bethesda	240-777-8200

如果您使用的语言不是英语且需要帮助，请拨打：

TESS 社区服务中心 8513 Piney Branch Road, Silver Spring	301-565-7675
--	--------------

如果您地方法院即将受理的案件有任何疑问，请联系法院。确保提供案件号。

地方法院 (房客) 191 East Jefferson Street, Rockville	301-563-8800
地方法院 (小索) 191 East Jefferson Street, Rockville	301-563-8800

如果您属于低收入人群且需要法律援助，请联系法律援助局或法律援助事务所。其他人可联系地方法院的自助中心。

法律援助局	240-314-0373
蒙哥利郡法律援助中心	301-424-7651
自助中心	410-260-1392

如需了解即将执行的逐户，请拨打。

逐户	240-777-7130
----	--------------

里州州境署提供了有关含铅涂料及相关治理的信息。

治理	1-800-776-2706
----	----------------







□里□州蒙哥□利郡住宅与  
社区事□部房□房客事□□公室  
[www.montgomerycountymd.gov/dhca](http://www.montgomerycountymd.gov/dhca)

