



SỔ TAY CHỦ NHÀ CHO THUÊ- NGƯỜI THUÊ NHÀ



BỘ GIA CƯ VÀ CÁC VẤN ĐỀ CỘNG ĐỒNG

Phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà

Montgomery, MD

Rockville Pike, 4th Floor

Quý vị có thể in bản sao sổ tay này hoặc các đoạn trích từ trang web của chúng tôi tại www.montgomerycountymd.gov/dhca. Ấn phẩm này cũng có sẵn ở các định dạng khác.



VĂN PHÒNG ỦY VIÊN HÀNH PHÁP HẠT
ROCKVILLE, MARYLAND 20850

Isiah Leggett
Ủy viên Hành pháp Hạt

Tháng 03 năm 2017

Kính gửi Cư dân:

Bộ Gia cư và các Vấn đề Cộng đồng (DHCA) thông qua Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê- Người thuê nhà xuất bản Sổ tay Chủ nhà cho thuê- Người thuê nhà Hạt Montgomery này. Sổ tay này là tài liệu hướng dẫn thực hành dành cho cả chủ nhà cho thuê và người thuê nhà về các quyền và trách nhiệm tương ứng của mình đồng thời được cập nhật định kỳ để phản ánh mọi thay đổi của luật pháp.

Việc xây dựng và duy trì mối quan hệ tốt giữa chủ nhà cho thuê-người thuê nhà là một trong những mục tiêu quan trọng nhất của chúng tôi. Để đạt được mục tiêu này, chúng tôi đã tiến hành những thay đổi bao quát cho Chương 29, Quan hệ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà, Bộ luật Hạt Montgomery, để củng cố và làm rõ các mối quan hệ này. Chúng tôi hân hạnh chia sẻ ấn bản thứ mười một này, với nội dung phản ánh những thay đổi gần đây nhất trong luật về Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà của Tiểu bang và của Hạt.

Nếu quý vị cần thêm thông tin, vui lòng liên hệ với Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê- Người thuê nhà, DHCA, theo số 240-777-0311.

Trân trọng,

Isiah Leggett
Ủy viên Hành pháp Hạt

Mục lục

I. THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ QUAN HỆ CHỦ NHÀ CHO THUÊ-NGƯỜI THUÊ NHÀ.....	1
Nghĩa vụ của Chủ nhà cho thuê	1
Nghĩa vụ của Người thuê nhà.....	1
Quyền của Người thuê nhà	2
Bảo dưỡng.....	3
Gợi ý Hữu ích	4
Những hành động bị Cấm và Luật Nhà ở Công bằng	6
II. CÁC YÊU CẦU VỀ CẤP PHÉP	7
III. QUY TRÌNH NỘP ĐƠN	10
Các khoản phí.....	10
CoreLogic Safe Rent (trước đây là First Advantage Safe Rent)	10
Khai thác Dữ liệu Bất động Sản Trực tuyến eProperty	11
IV. HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ	12
Các Điều khoản Bắt buộc	12
Các Điều khoản bị Cấm	14
RUBS - Các Hệ thống Tính hóa đơn Chi phí Dịch vụ Tiện ích theo Tỷ lệ	14
V. TIỀN ĐẶT CỌC.....	15
Lưu giữ Tiền Đặt cọc	16
Tiền lãi từ Tiền Đặt cọc.....	16
Kiểm tra	16
Hoàn trả Tiền Đặt cọc	17
VI. CÁC THÔNG BÁO	19
Thông báo Tăng giá Thuê nhà.....	19
Thông báo Trả nhà và Yêu cầu Trả nhà	19
Thông báo về Hư hỏng.....	20
VII. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ.....	21
Hướng dẫn Thông báo Phù hợp	21
Thời hạn Thông báo	21
Chấm dứt Trước hạn.....	22
Thuê nhà theo Tháng.....	23
Sau khi có Thông báo Trả nhà	23
VIII. HƯỚNG DẪN KHIẾU NẠI.....	24
Quy trình Khiếu nại.....	24

Hội đồng	25
IX. QUY TRÌNH TỔ TỤNG	26
Không Thanh toán Tiền thuê nhà	26
Quy trình Tổ tụng Khác.....	27
X. BẢO CHỨNG TIỀN THUÊ NHÀ.....	28
CÁC BẢN GHI & GHI CHÚ CỦA QUÝ VỊ	29
PHỤ LỤC	30
PHỤ LỤC I. DỰ LUẬT 19-15 Nội dung Sửa đổi Chương 29, Quan hệ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà	30
PHỤ LỤC II. CÁC LUẬT QUÝ VỊ CẦN BIẾT	32
RUBS -- Hệ thống Tính hóa đơn Chi phí Dịch vụ Tiện ích theo Tỷ lệ.....	32
PHỤ LỤC III. CÂU HỎI THƯỜNG GẶP NHẤT	37
PHỤ LỤC IV. HƯỚNG DẪN CHUYỂN ĐẾN/CHUYỂN ĐI	42
PHỤ LỤC V. BIÊN BẢN KIỂM TRA.....	44
PHỤ LỤC VI. LUẬT VỀ TIỀN ĐẶT CỌC MARYLAND.....	49
PHỤ LỤC VII. MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ.....	53
PHỤ LỤC VIII. NGUỒN LỰC KHẨN CẤP	54
CÁC BẢN GHI & GHI CHÚ CỦA QUÝ VỊ	56

ĐIỀU KHOẢN MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

www.montgomerycountymd.gov

Vui lòng Lưu ý: Chúng tôi đã nỗ lực hết sức để đảm bảo tính chính xác của thông tin trong sổ tay này. Tuy nhiên, nếu có bất kỳ thông tin nào không nhất quán giữa sổ tay này với luật hoặc quy định hiện hành, thì luật và/hoặc quy định đó sẽ được ưu tiên áp dụng. Thông tin trong sổ tay này không phải là sự tư vấn pháp lý, mà chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin chung.



GIỚI THIỆU

Bộ Gia cư và các Vấn đề Cộng đồng (DHCA) cam kết mang đến cơ hội nhà ở công bằng và chất lượng cho tất cả cư dân Hạt Montgomery. Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà của Cục là cơ quan chuyên trách hỗ trợ cho cả người thuê nhà và chủ nhà cho thuê trong việc giải quyết tranh chấp cũng như thi hành Chương 29 của Bộ luật Hạt Montgomery, là luật điều chỉnh mối quan hệ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà của Hạt.

DHCA cấp giấy phép cho tất cả các hạng mục nhà cho thuê thuộc phạm vi điều chỉnh của Chương 29, cung cấp thông tin về các vấn đề liên quan đến Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà, điều tra và nỗ lực hòa giải tranh chấp giữa Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà, cũng như chuyển các khiếu nại không thể hòa giải lên Hội đồng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà của Hạt Montgomery.

Chính quyền Hạt Montgomery cam kết kiên định lâu dài với nguyên tắc nhà ở công bằng. Cam kết này hướng dẫn và hỗ trợ cho tất cả những gì chúng tôi thực hiện trong các lĩnh vực mối quan hệ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà, thi hành luật nhà ở, tạo và bảo toàn nguồn cung cấp nhà ở giá hợp lý và xây dựng cộng đồng.

Chúng tôi rất vui mừng về ấn bản Sổ tay Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà cập nhật này và giá trị tiềm năng mà ấn bản sẽ mang lại để đảm bảo mọi người hiểu rõ hơn về các quyền và trách nhiệm trong mối quan hệ chủ nhà cho thuê và người thuê nhà trên toàn Hạt Montgomery. Chúng tôi hoan nghênh mọi nhận xét hoặc đề xuất của quý vị để cuốn Sổ tay này ngày càng trở nên hữu ích hơn.

Clarence J. Snuggs

Clarence J. Snuggs, Giám đốc
Bộ Gia cư và các
Vấn đề Cộng đồng (DHCA)

Jay Greene

Jay Greene,
Trưởng
Ban Nhà ở
DHCA

VĂN PHÒNG VỤ CHỦ NHÀ CHO THUÊ-NGƯỜI THUÊ NHÀ

Rosie McCray-Moody, Quản lý
Louise Hanson, Điều phối viên Dịch vụ Văn phòng

Các điều tra viên:

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

I. THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ QUAN HỆ CHỦ NHÀ CHO THUÊ-NGƯỜI THUÊ NHÀ

Quan hệ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà được điều chỉnh bởi một số luật nhất định. Trong mỗi quan hệ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà, mỗi bên đều có các quyền và trách nhiệm phát sinh từ luật pháp và hợp đồng thuê nhà.



Nghĩa vụ của Chủ nhà cho thuê

Chủ nhà cho thuê phải:

- ✓ Tạo điều kiện để đảm bảo sức khỏe, sự an toàn và phúc lợi của người thuê nhà;
- ✓ Tuân thủ pháp luật Liên bang, Tiểu bang và địa phương liên quan đến tài sản cho thuê, bao gồm các quy chuẩn nhà ở, luật không phân biệt đối xử, luật tiểu bang hoặc địa phương điều chỉnh hợp đồng thuê nhà và tiền đặt cọc, luật phân vùng cũng như các bộ luật sức khỏe và an toàn phòng cháy chữa cháy;
- ✓ Giữ gìn sạch sẽ và an toàn tất cả các khu vực chung của khu nhà cho nhiều gia đình thuê;
- ✓ Tiến hành tất cả sửa chữa cần thiết để tài sản cho thuê luôn ở trong tình trạng có thể ở được và tuân thủ tất cả các luật nhà ở hiện hành;
- ✓ Duy trì tình trạng hoạt động tốt của thiết bị điện, đường ống nước và các trang thiết bị khác. Bao gồm mọi thiết bị gia dụng có trong tài sản cho thuê khi người thuê nhà chuyển đến ở, kể cả hệ thống điều hòa không khí;
- ✓ Cung cấp và duy trì thùng rác, trừ trường hợp nhà cho một gia đình thuê thì người thuê nhà phải tự trang bị thùng rác như vậy;
- ✓ Cung cấp nước nóng và nước lạnh hợp lý theo yêu cầu sử dụng của người thuê nhà và nhiệt độ sưởi phù hợp theo quy định của pháp luật Hạt Montgomery (tối thiểu 68°). Hợp đồng thuê nhà quy rõ trách nhiệm thanh toán phí dịch vụ tiện ích;
- ✓ Thông báo cho người thuê nhà tối thiểu 24 giờ trước khi tiến hành những sửa chữa không khẩn cấp;
- ✓ Thông báo ít nhất 72 giờ trước mọi hoạt động kiểm tra của DHCA theo lịch của Cơ quan Thi hành Luật Nhà ở;
- ✓ Cung cấp số điện thoại liên lạc khẩn cấp cho người thuê nhà;
- ✓ Tuân thủ tất cả các điều khoản khác có thể có trong hợp đồng thuê nhà; và
- ✓ Cung cấp cho người thuê nhà tên, địa chỉ cũng như số điện thoại của người được ủy quyền nhận thông báo hoặc nhận tổng đạt cho quy trình pháp lý thay mặt chủ nhà cho thuê. Các thông tin này phải được đưa vào văn bản hợp đồng thuê nhà hoặc được dán ở một vị trí dễ thấy trong tài sản.

Nghĩa vụ của Người thuê nhà

Người thuê nhà phải:

- ✓ Thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn theo hợp đồng thuê nhà;
- ✓ Giữ gìn tài sản thuê sạch sẽ và hợp vệ sinh;
- ✓ Giữ gìn trang thiết bị cấp thoát nước sạch sẽ và hợp vệ sinh cũng như sử dụng tất cả trang thiết bị điện và cấp thoát nước đúng cách;
- ✓ Thông báo kịp thời cho chủ nhà cho thuê về mọi hư hỏng/sự cố tại tài sản thuê;
- ✓ Cho phép chủ nhà cho thuê vào nhà để tiến hành những sửa chữa không khẩn cấp khi chủ nhà

- ✓ cho thuê có thông báo phù hợp (trước ít nhất 24 giờ);
- ✓ Cho phép chủ nhà cho thuê đến nhà để kiểm tra theo lịch và theo quy định của Cơ quan Thi hành Luật Nhà ở DHCA (thông báo trước ít nhất 72 giờ);
- ✓ Không làm hư hỏng hoặc cho phép bất kỳ người nào khác làm hư hỏng tài sản thuê;
- ✓ Thải bỏ rác một cách sạch sẽ và hợp vệ sinh;
- ✓ Nếu là nhà cho một gia đình thuê, thì phải cắt cỏ định kỳ để đảm bảo cỏ không mọc cao quá 12 inch (30 cm). Người thuê nhà trong nhà ở một gia đình cũng có thể phải chịu trách nhiệm cào lá, xử lý lá cây, dọn tuyết; vệ sinh định kỳ máng nước; và
- ✓ Tuân thủ tất cả các điều khoản khác có trong hợp đồng thuê nhà.

Quyền của Người thuê nhà

Người thuê nhà có quyền:



- ✓ Nhận được thông báo ít nhất 24 giờ trước khi chủ nhà cho thuê/đại diện/nhà thầu đến nhà, trừ những trường hợp khẩn cấp;
- ✓ Nhận được thông báo ít nhất 72 giờ trước các đợt kiểm tra thường niên/hai năm một lần hoặc ba năm một lần của Cơ quan Hành pháp của Hạt;
- ✓ Chỉ được cho thuê lại khi có văn bản cho phép của chủ nhà cho thuê, nếu việc cho thuê lại không phải do hiệp hội chủ sở hữu nhà thực hiện một cách cụ thể;
- ✓ Xem xét hợp đồng thuê nhà dự kiến tại bất kỳ địa điểm nào mà người thuê nhà lựa chọn, trước khi ký kết hợp đồng đó;
- ✓ Tiến hành sửa chữa khi có sự cho phép của Giám đốc DHCA và khấu trừ chi phí vào tiền thuê nhà (tối đa một tháng tiền thuê nhà) nếu chủ nhà cho thuê không tiến hành những sửa chữa cần thiết theo chỉ thị của DHCA trong thời hạn quy định;
- ✓ Nhận được bản sao Sổ tay Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà hiện hành khi chuyển đến ở, trừ khi quý vị từ chối nhận bản sao sổ tay và chấp nhận tham khảo bản sao trên trang web của Hạt;
- ✓ Yêu cầu giải trình về việc phân bổ chi phí trong cách tính hóa đơn khí đốt và điện đối với các tài sản được xây dựng trước năm 1978, cùng với tất cả thông tin cần thiết theo quy định của Điều luật về các Dịch vụ Tiện ích Công của Bộ luật Maryland và các điều khoản COMAR hiện hành;
- ✓ Thành lập, tham gia, gặp mặt hoặc hỗ trợ lẫn nhau trong hoặc ngoài khuôn khổ các tổ chức người thuê nhà; gặp mặt và bàn bạc với chủ nhà cho thuê thông qua những người đại diện mà quý vị chọn;
- ✓ Sử dụng các phòng họp và các khu vực khác phù hợp cho việc họp trong phạm vi tài sản trong những khoảng thời gian hợp lý và thông báo cho chủ nhà cho thuê để tổ chức các cuộc họp của tổ chức người thuê nhà;
- ✓ Được miễn tất cả các phí đặt phòng cho cuộc họp đầu tiên trong mỗi tháng của tổ chức người thuê nhà; các lần họp tiếp theo bị tính phí bình thường khi đặt phòng ở khu vực đó;
- ✓ Phân phát tự do và dán ở các vị trí trung tâm của tài sản, các tài liệu về các vấn đề liên quan đến Chủ nhà cho thuê- Người thuê nhà, nếu các tài liệu đó có nguồn gốc rõ ràng;
- ✓ Gọi cho Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà (240-777-0311) nếu quý vị có bất kỳ thắc mắc nào liên quan đến các quyền và trách nhiệm của mình theo luật Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà;
- ✓ Khiếu nại lên Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà (240-777-0311) dưới danh nghĩa cá nhân hoặc nhóm;
- ✓ Gọi số 240-777-0311 để khiếu nại lên Cơ quan Hành pháp, có thể khiếu nại ẩn danh; và
- ✓ Nhận được thông báo ít nhất 90 ngày trước bất kỳ đợt tăng giá thuê nhà dự kiến nào.

Bảo dưỡng nhà

Chủ nhà cho thuê và người thuê nhà có một số nghĩa vụ bảo dưỡng nhất định. Việc biết và tuân thủ các trách nhiệm này sẽ giúp đảm bảo cho mối quan hệ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà diễn ra thuận lợi. Như được quy định ở phần trước,

Chủ nhà cho thuê có nghĩa vụ:

- ✓ Bàn giao nhà tại thời điểm bắt đầu hợp đồng thuê nhà, trong tình trạng sạch sẽ, an toàn và hợp vệ sinh, không có các loài gây hại và gặm nhấm;
- ✓ Giữ gìn sạch sẽ, an toàn và hợp vệ sinh tất cả các khu vực của căn nhà, sân vườn và trang thiết bị;
- ✓ Tiến hành tất cả những sửa chữa và sắp xếp cần thiết để làm cho và duy trì đơn nguyên nhà ở trong tình trạng tốt như ban đầu hoặc như lẽ ra phải có, khi bắt đầu hợp đồng thuê;
- ✓ Duy trì tình trạng hoạt động tốt của tất cả thiết bị điện, đường ống nước và các trang thiết bị cũng như tiện nghi khác do chủ nhà cho thuê cung cấp;
- ✓ Cung cấp và duy trì các thùng rác phù hợp và thanh toán chi phí lấy rác thường xuyên. Chủ nhà cho thuê của khu nhà cho nhiều gia đình thuê PHẢI thanh toán chi phí lấy rác và không được để người thuê nhà thanh toán chi phí này. Chủ nhà cho thuê của nhà cho một gia đình thuê phải thanh toán chi phí lấy rác thường xuyên nhưng không bắt buộc phải cung cấp hoặc duy trì các thùng rác phù hợp. Hợp đồng thuê nhà đối với nhà cho một gia đình thuê có thể quy định rằng người thuê nhà phải trả phí dịch vụ thu gom rác nếu dịch vụ đó được cung cấp trực tiếp bởi một công ty thu gom rác tư nhân và tài sản cho thuê không nằm trong khu có dịch vụ thu gom rác của Hạt;
- ✓ Cung cấp nước nóng và nước lạnh hợp lý theo yêu cầu của người thuê nhà và nhiệt độ sưởi phù hợp theo quy định của Luật Nhà ở (tối thiểu 68°). Nếu tài sản cho thuê nằm trong một cộng đồng sở hữu chung, thì chủ nhà cho thuê phải cung cấp nước, nước nóng và nhiệt độ sưởi phù hợp trong phạm vi trách nhiệm cung cấp các dịch vụ này của chủ nhà cho thuê. Điều này không ảnh hưởng đến bất kỳ điều khoản nào trong hợp đồng thuê nhà quy định rằng người thuê nhà phải thanh toán cho dịch vụ khí đốt, dầu sưởi ấm, điện, nước hoặc nước thải mà người thuê nhà sử dụng; và
- ✓ Kiểm tra tất cả các thiết bị báo khói trước khi người thuê nhà chuyển đến để đảm bảo chúng hoạt động tốt và thay thế tất cả thiết bị báo khói sau 10 năm.

Người thuê nhà có nghĩa vụ:

- ✓ Giữ gìn đơn nguyên nhà ở sạch sẽ, hợp vệ sinh và an toàn. Người thuê nhà trong nhà cho một gia đình thuê phải cắt cỏ định kỳ và không để cỏ mọc cao quá 12 inch (30 cm);
- ✓ Thải bỏ tất cả rác, thức ăn thừa và chất thải hữu cơ hoặc dễ cháy khác một cách sạch sẽ và hợp vệ sinh. Người thuê nhà trong nhà cho một gia đình thuê phải cung cấp và duy trì thùng rác phù hợp để đổ tro, rác và thức ăn thừa;
- ✓ Giữ gìn tất cả các thiết bị cấp thoát nước sạch sẽ và hợp vệ sinh;
- ✓ Sử dụng tất cả các thiết bị cấp thoát nước và điện đúng cách;
- ✓ Nếu là nhà cho một gia đình thuê, người thuê nhà phải dọn dẹp lối đi khi có tuyết và băng, cỏ lá và vệ sinh máng nước;
- ✓ Không cho phép bất kỳ người nào cố tình phá hoại, làm xấu, làm hư hỏng hoặc tháo dỡ bất kỳ phần nào của tài sản thuê, trang thiết bị hoặc công trình phụ;
- ✓ Thông báo kịp thời cho chủ nhà cho thuê về mọi hư hỏng hoặc sự cố;
- ✓ Thông báo kịp thời cho chủ nhà cho thuê và tốt nhất là bằng văn bản về mọi sự cố;
- ✓ Phối hợp với chủ nhà cho thuê khi lên lịch sửa chữa;
- ✓ Tuân thủ mọi thỏa thuận, quy định và yêu cầu của hợp đồng thuê nhà; và
- ✓ Nếu chủ nhà cho thuê không tiến hành sửa chữa, hãy gọi số 240-777-0311 để báo cáo vấn đề cho Cơ quan Thi hành Luật Nhà ở của Hạt.

Trong trường hợp nhà cho một gia đình thuê, nếu hợp đồng thuê nhà có quy định, Chủ nhà cho thuê chỉ được phép tính phí \$50 cho mỗi lần bảo dưỡng thuộc trách nhiệm của người thuê nhà, tối đa \$250 mỗi năm. Chủ nhà cho thuê KHÔNG được tính phí trọn gói cho tất cả chi phí bảo dưỡng, vì như vậy là trái với Bộ luật của Hạt. Tuy nhiên, nếu chủ nhà cho thuê phải sửa chữa hư hỏng gây ra do sự khinh suất của người thuê nhà, thì người thuê nhà có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ chi phí sửa chữa đó. Hãy gọi cho Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà nếu quý vị có thắc mắc theo số 240-777-0311. Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà đã phát hành tập thông tin có tựa đề "What Is Ordinary Wear and Tear" ("Những Hao mòn Thông thường") để giúp chủ nhà cho thuê và người thuê nhà phân biệt giữa hao mòn thông thường và hư hỏng. Tập thông tin này vừa được cập nhật gần đây và có sẵn trên trang web của Hạt tại www.montgomerycountymd.gov/olta

Gợi ý Hữu ích

Người thuê nhà:



- ✓ Duy trì trao đổi liên lạc cởi mở. Mọi vấn đề sẽ dễ dàng được giải quyết hơn nhiều nếu chủ nhà cho thuê và người thuê nhà có tinh thần hợp tác;
- ✓ Kiểm tra tài sản cùng với chủ nhà cho thuê khi quý vị chuyển đến và ghi chú chi tiết về mọi vấn đề. Nếu có thể, hãy chụp ảnh tài sản khi bắt đầu đến ở và khi kết thúc hợp đồng thuê nhà;
- ✓ Thông báo kịp thời cho chủ nhà cho thuê về mọi vấn đề bảo dưỡng và yêu cầu sửa chữa bằng văn bản;
- ✓ Lập thành văn bản mọi yêu cầu đối với chủ nhà cho thuê và lưu giữ bản sao của tất cả các thư từ trao đổi;
- ✓ Nên cân nhắc việc mua bảo hiểm người thuê nhà. Bảo hiểm này không đắt lắm và có thể giúp quý vị tiết kiệm được nhiều tiền cũng như tránh được phiền toái khi có một số vấn đề nhất định không lường trước được phát sinh trong tài sản thuê;
- ✓ Luôn thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn. Tiền thuê nhà đến hạn vào ngày mùng một của tháng và trễ hạn kể từ ngày mùng hai. Mặc dù Bộ luật của Hạt Montgomery cấm chủ nhà cho thuê tính phí trễ hạn cho đến sau ngày mùng mười của tháng, **nhưng đây không phải là thời gian ân hạn.** Nếu quý vị thanh toán sau ngày mùng một, tức là quý vị trễ hạn thanh toán tiền thuê nhà. Quý vị có thể bị kiện do Không Thanh toán Tiền thuê nhà trước ngày mùng 10 của tháng. Việc không thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn là hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà. Việc thanh toán tiền thuê nhà trễ hạn có thể là cơ sở cho việc không được gia hạn hợp đồng thuê nhà và có thể khiến quý vị gặp khó khăn trong việc thuê nhà trong tương lai;
- ✓ Luôn yêu cầu giấy biên nhận khi quý vị thanh toán tiền thuê nhà và ghi chép lại các khoản thanh toán;
- ✓ Nói chung, khi bị chủ nhà cho thuê kiện, quý vị hãy luôn ra hầu tòa. Tuy nhiên, nếu quý vị biết mã số vụ kiện của mình và đã thanh toán tiền thuê nhà trước ngày phiên tòa diễn ra, hãy gọi cho Thư ký Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà theo số 301- 563-8800 để kiểm tra xem vụ kiện của quý vị đã được hủy hay chưa. Nếu chưa được hủy, hãy ra hầu tòa và mang theo giấy biên nhận thanh toán tiền thuê nhà; và
- ✓ Luôn yêu cầu kiểm tra lần cuối toàn bộ tài sản. Nên lập thành văn bản yêu cầu này và gửi cho chủ nhà cho thuê, bằng thư bảo đảm, tối thiểu 15 ngày trước ngày kết thúc hợp đồng thuê nhà. Ghi chú lại tình trạng của căn nhà và nếu có thể, hãy chụp ảnh tài sản.

Chủ nhà cho thuê:

- ✓ Duy trì trao đổi liên lạc cởi mở. Mọi vấn đề sẽ dễ dàng được giải quyết hơn nhiều nếu chủ nhà cho thuê và người thuê nhà có tinh thần hợp tác;
- ✓ Khi người thuê nhà chuyển đến, hãy kiểm tra tài sản cùng với người thuê nhà và ghi chú chi tiết bất cứ vấn đề gì tồn tại. Nếu có thể, hãy chụp ảnh tài sản khi bắt đầu đến ở và khi kết thúc hợp đồng thuê nhà;
- ✓ Lập thành văn bản mọi yêu cầu đối với người thuê nhà và lưu giữ bản sao của tất cả các thư từ trao đổi;
- ✓ Trả lời các yêu cầu của người thuê nhà một cách kịp thời;
- ✓ Ghi chép lại tất cả các bản trả lời yêu cầu sửa chữa tài sản của người thuê nhà;

- ✓ Không để cho người thuê nhà thanh toán tiền thuê nhà quá trễ hạn. Lưu ý rằng tiền thuê nhà đến hạn vào ngày mùng 1 của tháng và trễ hạn kể từ ngày mùng 2. Việc cho phép người thuê nhà thanh toán tiền thuê nhà quá trễ hạn sẽ khiến quý vị gặp khó khăn nhiều hơn trong việc thu tiền sau này. Quý vị có thể khởi kiện người thuê nhà do Không Thanh toán Tiền thuê nhà trước ngày mùng 10 của tháng;
- ✓ Luôn cung cấp cho người thuê nhà giấy biên nhận thanh toán tiền thuê nhà, đồng thời giữ lại các bản ghi kế toán thống nhất và chính xác về tất cả các đợt thanh toán tiền thuê nhà cũng như chi phí khác;
- ✓ Nếu quý vị khởi kiện người thuê nhà do Không Thanh toán Tiền thuê nhà và sau đó người thuê nhà thanh toán tiền thuê nhà, hãy thông báo cho tòa án ngay lập tức. Sẽ là trái luật nếu quý vị cố ý nhận phán quyết của tòa án sau khi đã được thanh toán tiền thuê nhà;
- ✓ Hãy chọn lọc người thuê nhà trước khi ký hợp đồng thuê nhà. CoreLogic Safe Rent là một dịch vụ chuyên thu thập và báo cáo thông tin liên quan đến việc thuê nhà. Dịch vụ này được cung cấp thông qua DHCA với mức phí chiếu lệ, dành cho những chủ nhà cho thuê được cấp phép. (Xem Mục III, Quy trình Nộp đơn); và
- ✓ Luôn tiến hành kiểm tra lần cuối toàn bộ tài sản và cố gắng yêu cầu người thuê nhà cùng kiểm tra. Khi người thuê nhà gửi văn bản yêu cầu, quý vị phải cho phép người thuê nhà tham gia. Ghi chú lại tình trạng của căn nhà và nếu có thể, hãy chụp ảnh tài sản.

Chính sách Tín dụng Thuế dành cho Người thuê nhà

Tại Tiểu bang Maryland, người thuê nhà đáp ứng một số tiêu chí nhất định có thể đủ điều kiện được Tiểu bang cấp tín dụng thuế đến tối đa \$1.000,00. Nếu từ 60 tuổi trở lên, bị khuyết tật 100% HOẶC dưới 60 tuổi nhưng có một người phụ thuộc bị khuyết tật 100% và đáp ứng chuẩn thu nhập, thì quý vị có thể đủ điều kiện được áp dụng chính sách tín dụng thuế này. Nếu là người thuê nhà dưới 60 tuổi, mà trong năm tính thuế có ít nhất một người phụ thuộc dưới 18 tuổi sống cùng VÀ quý vị không nhận được các khoản trợ cấp nhà ở của liên bang hoặc tiểu bang hoặc sống trong nhà công ích VÀ có tổng thu nhập của tất cả những người sống cùng dưới chuẩn thu nhập, thì quý vị cũng có thể đủ điều kiện hưởng chính sách tín dụng thuế này. Để biết thêm thông tin chi tiết về chính sách tín dụng thuế này, hãy gọi số 1-800-944-7403 hoặc truy cập trang web của Tiểu bang tại:

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

Chủ nhà cho thuê:

- ✓ Duy trì trao đổi liên lạc cởi mở. Mọi vấn đề sẽ dễ dàng được giải quyết hơn nhiều nếu chủ nhà cho thuê và người thuê nhà có tinh thần hợp tác;
- ✓ Khi người thuê nhà chuyển đến, hãy kiểm tra tài sản cùng với người thuê nhà và ghi chú chi tiết bất cứ vấn đề gì tồn tại. Nếu có thể, hãy chụp ảnh tài sản khi bắt đầu đến ở và khi kết thúc hợp đồng thuê nhà;
- ✓ Lập thành văn bản mọi yêu cầu đối với người thuê nhà và lưu giữ bản sao của tất cả các thư từ trao đổi;
- ✓ Trả lời các yêu cầu của người thuê nhà một cách kịp thời;
- ✓ Ghi chép lại tất cả các bản trả lời yêu cầu sửa chữa tài sản của người thuê nhà;
- ✓ Không nên để cho người thuê nhà thanh toán tiền thuê nhà quá trễ hạn.
- ✓ Lưu ý rằng tiền thuê nhà đến hạn vào ngày mùng 1 của tháng và trễ hạn kể từ ngày mùng 2.
- ✓ Quý vị có thể khởi kiện người thuê nhà do Không Thanh toán Tiền thuê nhà trước ngày mùng 10 của tháng;
- ✓ Luôn cung cấp cho người thuê nhà giấy biên nhận thanh toán tiền thuê nhà, đồng thời giữ lại các bản ghi kế toán thống nhất và chính xác về tất cả các đợt thanh toán tiền thuê nhà cũng như chi phí khác;
- ✓ Nếu quý vị khởi kiện người thuê nhà do Không Thanh toán Tiền thuê nhà và sau đó người thuê nhà thanh toán tiền thuê nhà, hãy thông báo cho tòa án ngay lập tức. Sẽ là trái luật nếu quý vị cố ý nhận phán quyết của tòa án sau khi đã được thanh toán tiền thuê nhà;
- ✓ Hãy chọn lọc người thuê nhà trước khi ký hợp đồng thuê nhà. CoreLogic Safe Rent là một dịch vụ chuyên thu thập và báo cáo thông tin liên quan đến việc thuê nhà. Dịch vụ này được cung cấp thông qua DHCA với mức phí chiếu lệ, dành cho những chủ nhà cho thuê được cấp phép. (Xem Mục III, Quy trình Nộp đơn); và
- ✓ Luôn tiến hành kiểm tra lần cuối toàn bộ tài sản và cố gắng yêu cầu người thuê nhà cùng kiểm tra. Khi người thuê nhà gửi văn bản yêu cầu, quý vị phải cho phép người thuê nhà tham gia. Ghi chú lại tình trạng của căn nhà và nếu có thể, hãy chụp ảnh tài sản.

Những Hành động bị Cấm và Luật Nhà ở Công bằng

Chủ nhà cho thuê không được phép chấm dứt hợp đồng thuê nhà, cắt giảm bất kỳ dịch vụ nào phải cung cấp theo quy định của hợp đồng thuê nhà hoặc tăng tiền thuê nhà chỉ vì người thuê nhà thực hiện các quyền được bảo vệ theo luật về Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà của Hạt hoặc Tiểu bang. Những hành động như vậy của người thuê nhà bao gồm việc khiếu nại lên DHCA, bất kỳ cơ quan chính quyền nào khác và/hoặc tổ chức hoặc tham gia một hiệp hội người thuê nhà. Vui lòng liên hệ với Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà nếu quý vị cảm thấy mình là nạn nhân của hành động trả đũa. Ngoài ra, chủ nhà cho thuê không được phép ra thông báo trả nhà cho người thuê nhà dựa trên chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tôn giáo, giới tính, tình trạng hôn nhân, khuyết tật thể chất hoặc tinh thần, sự có mặt của trẻ em, tổ tông, nguồn thu nhập, xu hướng tình dục hoặc tuổi tác.

Tiêu đề VIII của Đạo luật Dân Quyền năm 1968 và Luật Nhà ở Công bằng Sửa đổi năm 1988 cấu thành nên Đạo luật Nhà ở Công bằng Liên bang. Luật này quy định rằng sự phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tôn giáo, giới tính, tình trạng gia đình hoặc khuyết tật là bất hợp pháp trong giao dịch mua bán hoặc cho thuê hầu hết các loại nhà ở. Điều 49B của Bộ luật Diễn giải Chi tiết của Maryland cấm sự phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tôn giáo, giới tính, tình trạng hôn nhân, khuyết tật tinh thần, hoặc sự có mặt của trẻ em. Chương 27 của Bộ luật Hạt Montgomery cấm sự phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tôn giáo, giới tính, tình trạng hôn nhân, khuyết tật thể chất hoặc tinh thần, sự có mặt của trẻ em, tổ tông, nguồn thu nhập, xu hướng tình dục hoặc tuổi tác.

Hành vi vi phạm Luật Nhà ở Công bằng sẽ phải chịu các biện pháp hành pháp Liên bang, Tiểu bang và Hạt. Nếu quý vị có thắc mắc liên quan đến việc tuân thủ các luật này hoặc cho rằng mình đã bị phân biệt đối xử, hãy liên hệ với:

Văn phòng Dân Quyền Hạt Montgomery	240-777-8450
Ủy ban Dân Quyền Maryland	410-767-8600
Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ	202-275-0848

II. CÁC YÊU CẦU VỀ CẤP PHÉP

Trước khi có thể chào thuê một đơn nguyên nhà ở, dù là tài sản cá nhân hoặc nhà ở nhiều gia đình tại Hạt Montgomery, chủ sở hữu phải xin giấy phép cho thuê nhà từ Bộ Gia cư và các Vấn đề Cộng đồng Hạt Montgomery, Phòng Cấp phép và Đăng ký (Bộ luật Hạt Montgomery, Chương 29, Quan hệ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà).



Mọi chủ nhà cho thuê không có Giấy phép Cho thuê nhà của Hạt Montgomery đều không thể khởi kiện người thuê nhà do không thanh toán tiền thuê nhà tại Tòa án Quận Maryland và sẽ bị Phòng Cấp phép và Đăng ký kiện lên tòa án dân sự. Chủ sở hữu tài sản cho thuê không được nộp phí trễ hạn quá 30 ngày cho các hiệp hội chủ nhà hoặc chung cư để xin cấp mới, gia hạn hoặc duy trì hiệu lực của giấy phép cho thuê nhà. Ngoài ra, chủ sở hữu tài sản cho thuê sống bên ngoài Maryland còn phải chỉ định một Đại diện Hợp pháp sống tại Maryland đứng ra nhận các văn bản pháp lý.

Tất cả các tài sản cho thuê được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 1978 đều phải tuân thủ các tiêu chuẩn của Chương trình Ngăn chặn Nhiễm độc Chì của Tiểu bang Maryland thì mới được cấp phép. Các chủ sở hữu tài sản này phải cung cấp bằng chứng cho phòng Cấp phép và Đăng ký của Cục về việc mình đã đăng ký với Phòng Môi trường Maryland (MDE) và/hoặc bản sao Chứng nhận Sơn pha Chì của MDE thể hiện rõ việc tài sản cho thuê đã qua kiểm tra và đạt tiêu chuẩn. Để biết thêm thông tin liên quan đến các quy định về nhiễm độc chì của tiểu bang hoặc để lên lịch kiểm tra, hãy truy cập trang web của MDE tại www.mde.state.md.us/programs/Land/LeadPoisoningPrevention/Pages/index.aspx.

Bộ Gia cư và các Vấn đề Cộng đồng Hạt Montgomery, Phòng Cấp phép và Đăng ký cấp giấy phép cho thuê nhà đối với chung cư, căn hộ phụ thuộc, nhà ở một gia đình và nhà ở nhiều gia đình.

Giấy phép cho thuê Nhà chung cư là bắt buộc đối với:

- ✓ Các đơn nguyên chung cư thuộc sở hữu cá nhân nằm trên một tài sản kiểu nhà vườn;
- ✓ Các đơn nguyên chung cư thuộc sở hữu cá nhân nằm trên một tòa nhà cao tầng; và
- ✓ Nhà phố Chồng tầng có chung sân hoặc trần với một căn nhà không liên quan

khác

Giấy phép cho thuê nhà ở một gia đình là bắt buộc đối với:

- ✓ Nhà ở một gia đình biệt lập;
- ✓ Cấu trúc xây dựng có ít nhất một lối vào ở bên ngoài dành cho người cư ngụ; và
- ✓ Nhà phố hoặc cấu trúc có chung vách bên hông hoặc vách phía sau với một căn nhà

khác không liên quan

Giấy phép cho thuê Căn hộ Phụ thuộc là bắt buộc đối với:

- ✓ Nhà ở biệt lập có phòng bếp, phòng ăn, phòng vệ sinh và phòng ngủ riêng/thứ hai nằm trong hoặc gắn liền với căn nhà một gia đình hiện hữu;
- ✓ Nhà ở biệt lập có phòng bếp, phòng ăn, phòng vệ sinh và phòng ngủ riêng/thứ hai nằm trong một cấu trúc phụ thuộc riêng ở trên cùng một lô đất như một căn nhà hiện hữu; và
- ✓ Đơn nguyên nhà ở bên trong hoặc gắn liền với căn nhà một gia

đình hiện hữu

Giấy phép cho thuê nhà ở nhiều gia đình là bắt buộc đối với:

- ✓ Các khu phức hợp căn hộ;
- ✓ Đơn nguyên nhà cho thuê thuộc sở hữu cá nhân nằm trong một chung cư hoặc tòa nhà có nhiều căn hộ chung cư;
- ✓ Cấu trúc có một lối vào chung ở bên ngoài dành cho các đơn nguyên nhà cho thuê trong cùng một tòa nhà;
- ✓ Cấu trúc có các căn nhà bên trên, bên dưới hoặc bên cạnh các căn nhà thuê khác; và
- ✓ Cấu trúc nhà ở được phát triển trong Khu nhà di động

Giấy phép Cho thuê Nhà có hiệu lực trong một năm từ ngày 1 tháng 7 đến hết ngày 30 tháng 6 và phải được gia hạn mỗi năm nếu tài sản được cho thuê. Phải nộp Phí Cấp phép Cho thuê Hàng năm tại thời điểm tài sản được quảng cáo hoặc chào thuê và không chia theo tỷ lệ cho thời hạn cho thuê từng phần. Phí có thể được nộp trực tuyến bằng thẻ tín dụng hoặc séc điện tử.

Khi tài sản cho thuê được bán, chuyển nhượng cho một chủ sở hữu hoặc công ty quản lý khác, chủ sở hữu tài sản được cấp phép phải thông báo bằng văn bản cho Phòng Cấp phép và Đăng ký của Cục trong vòng 10 ngày. Việc không thông báo về sự thay đổi trong khoảng thời gian này có thể làm chậm trễ quy trình nộp đơn xin gia hạn Giấy phép Cho thuê Nhà này. Phí chuyển nhượng giấy phép cho thuê tài sản được áp dụng khi căn nhà được cấp phép có sự thay đổi về quyền sở hữu.

Để nộp đơn xin cấp Giấy phép Cho thuê Nhà đối với Nhà ở Một Gia đình, Nhà chung cư hoặc Nhà ở Nhiều gia đình trực tuyến, vui lòng truy cập trang web của Phòng Cấp phép và Đăng ký của Cục tại www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing. Để nộp đơn trực tuyến, thanh toán hóa đơn hoặc xem thông tin tài khoản, quý vị cần phải có tài khoản AccessMCG. Hướng dẫn từng bước về cách đăng ký tài khoản AccessMCG có sẵn trực tuyến.

Để xem các yêu cầu và thủ tục nộp đơn xin cấp Giấy phép Cho thuê Nhà Cấp 3 là Căn hộ Phụ thuộc, vui lòng truy cập trang web của Cục tại www.montgomerycountymd.gov/DHCA/housing/licensing/accessory_apartment.html. Tất cả đơn xin cấp giấy phép đối với Căn hộ Phụ thuộc và các tài liệu hỗ trợ phải được nhân viên phòng Cấp phép và Đăng ký xem xét trước khi chấp nhận đơn được nộp trực tuyến hoặc trực tiếp. Để nộp đơn trực tuyến, thanh toán hóa đơn hoặc xem thông tin tài khoản, quý vị cần phải có tài khoản AccessMCG. Hướng dẫn từng bước về cách đăng ký tài khoản AccessMCG có sẵn trực tuyến.

Để biết thêm thông tin về thủ tục cấp giấy phép cho thuê nhà của Hạt Montgomery, vui lòng truy cập trang web của Phòng Cấp phép và Đăng ký của Cục tại www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing; hoặc gọi số 240-777-0311; gửi thư hoặc đến trực tiếp tại:

Phòng Cấp phép và Đăng ký của Bộ Gia cư và các Vấn đề Cộng đồng Hạt Montgomery 1401
Rockville Pike, 4th Floor, Rockville, Maryland 20852
Điện thoại: 240-777-0311; Fax: 240-777-3699; TDD: 711

Đối với tài sản cho thuê nằm bên trong các ranh giới thành phố hợp nhất sau đây, hãy liên hệ trực tiếp với cơ quan chính quyền thành phố phù hợp để biết các yêu cầu về cấp phép cụ thể (xem bên dưới):

Thành phố Gaithersburg	301-258-6340
Thành phố Rockville	240-314-8330
Thành phố Takoma Park	301-891-7255

Các Hạng mục Cho thuê KHÔNG thuộc Phạm vi quản lý

- ✓ Phòng cho thuê: Một tài sản được miễn xin cấp phép nếu một người có quyền lợi sở hữu trong tài sản đó cư ngụ và cho thuê các phòng;
- ✓ Tài sản cho thuê nằm trong Thị trấn Barnesville, Thị trấn Garrett Park và Thị trấn Laytonsville;
- ✓ Chỗ ở ngắn hạn: phòng khách trong một căn hộ, khách sạn, nhà trọ, nhà khách, quán

- trợ, nhà nghỉ, ký túc xá trường học, bệnh viện hoặc cơ sở y tế;
- ✓ Tài sản cho thuê thương mại; và
- ✓ Nhà ở được khai thác cho các mục đích tôn giáo hoặc từ thiện.

III. QUY TRÌNH NỘ ĐƠN

Hầu hết chủ nhà cho thuê đều yêu cầu người thuê nhà tiềm năng điền thông tin vào các mẫu đơn đề nghị thuê nhà khi nộp đơn đề nghị thuê tài sản. Đơn có thể bao gồm phần ủy quyền cho chủ nhà cho thuê nhận bản sao báo cáo tín dụng và lịch sử thuê nhà của người thuê nhà tiềm năng. Các thông tin này cho phép chủ nhà cho thuê đánh giá tín dụng và lịch sử thuê nhà của người thuê nhà.



Chủ nhà cho thuê phải cân nhắc tất cả những người thuê nhà một cách công bằng. Pháp luật tiểu bang cấm sự phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tôn giáo, giới tính, tình trạng hôn nhân, khuyết tật tinh thần hoặc sự có mặt của trẻ em. Pháp luật hạt cấm sự phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tôn giáo, giới tính, tình trạng hôn nhân, khuyết tật thể chất hoặc tinh thần, sự có mặt của trẻ em, tổ tông, nguồn thu nhập, xu hướng tình dục và tuổi tác.

Các khoản phí

Phí Nộp đơn -- Chủ nhà cho thuê được phép tính cho người thuê nhà tiềm năng một khoản Phí Nộp đơn không hoàn lại. Pháp luật tiểu bang yêu cầu chủ nhà cho thuê có bốn căn nhà trở lên tại một địa điểm phải có một phần tuyên bố trên đơn đề thông báo cho người thuê nhà rằng: (1) nếu chủ nhà cho thuê thu bất cứ khoản phí nào từ người thuê nhà tiềm năng, ngoài tiền đặt cọc, vượt quá \$25,00, thì chủ nhà cho thuê phải hoàn trả các khoản phí đó, bằng không sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường số tiền thiệt hại gấp hai lần các khoản phí đó; (2) tiền phải được hoàn trả trong vòng 15 ngày sau khi một bên nhận được thông báo bằng văn bản từ bên còn lại rằng việc thuê nhà sẽ không diễn ra; và (3) chủ nhà cho thuê chỉ được giữ lại các khoản phí được sử dụng cho mục đích kiểm tra tín dụng.

Phí Lấy Rác -- Chủ nhà cho thuê không được thu phí lấy rác đối với nhà cho nhiều gia đình thuê tại Hạt Montgomery. Nếu có dịch vụ thuê người thu gom rác, thì đó PHẢI là dịch vụ không bắt buộc. Nếu là nhà cho một gia đình thuê, KHÔNG nằm trong khu có dịch vụ thu gom rác của Hạt, người thuê nhà có thể phải trả phí thu gom rác.

Phí Tiện nghi -- Là khoản phí tiện nghi thanh toán một lần, không hoàn lại có thể được tính nếu một tiện nghi được cung cấp.

Phí Không Hoàn lại -- Chủ nhà cho thuê không được phép tính hoặc áp dụng các khoản phí không hoàn lại như phí đặt trước hoặc giữ nhà, phí chuyển đến, trang trí lại hoặc vệ sinh, v.v... Lưu ý: Trong một số cộng đồng chung cư nhất định, các khoản phí này được phép thu theo quy định của cộng đồng đó.

CoreLogic Safe Rent (trước đây là First Advantage Safe Rent)

CoreLogic Safe Rent (trước đây là First Advantage Safe Rent / the Registry) là dịch vụ cung cấp các báo cáo toàn diện về tín dụng và lịch sử thuê nhà của người nộp đơn. CoreLogic Safe Rent cho phép chủ nhà cho thuê xem xét lịch sử thuê nhà của người nộp đơn trước khi ký hợp đồng thuê nhà. Chủ nhà cho thuê sở hữu/quản lý từ mười (10) đơn nguyên trở xuống và hiện đã được cấp phép bởi Phòng Cấp phép và Đăng ký của Cục có thể truy cập vào CoreLogic Safe Rent và chỉ trả một khoản phí chiếu lệ, bằng cách gọi số 240-777-0311.

Chủ nhà cho thuê muốn sử dụng dịch vụ này phải yêu cầu người thuê nhà tiềm năng điền và ký vào đơn đề nghị thuê nhà theo mẫu của Hạt. Mẫu này có sẵn trên trang web của chúng tôi tại

www.montgomerycountymd.gov/dhca.

Người thuê nhà bị từ chối dựa trên các thông tin có trong báo cáo CoreLogic Safe Rent có thể lấy bản sao của báo cáo này miễn phí, bằng cách gọi cho CoreLogic Safe Rent theo số 1-888-333-2413. Để biết thêm thông tin về CoreLogic Safe Rent, hãy gọi số 240-777-0311 và yêu cầu nói chuyện với nhân viên của Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà.

Khai thác Dữ liệu Bất động sản Trực tuyến eProperty

Người thuê nhà có thể tìm thông tin tài sản cho thuê bằng cách sử dụng Khai thác Dữ liệu Bất động sản Trực tuyến eProperty. Đây là một dịch vụ miễn phí do DHCA cung cấp, cho phép quý vị tra cứu tài sản cho thuê theo địa chỉ, tên cộng đồng hoặc số giấy phép, để biết các thông tin cơ bản về tài sản đó, chẳng hạn như:

- ✓ Lịch sử khiếu nại lên Cơ quan Hành pháp;
- ✓ Lịch sử khiếu nại lên Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà;
- ✓ Trạng thái MPDU (nhà ở một gia đình);
- ✓ Trạng thái cấp phép và đăng ký; và
- ✓ Thông tin về thuế bất động sản.

eProperty cũng cung cấp liên kết tới các bản ghi cụ thể về một tài sản trong cơ sở dữ liệu Cấp phép của Hạt Montgomery, cơ sở dữ liệu thuế Nhà đất của Tiểu bang Maryland và cơ sở dữ liệu GIS của Hạt Montgomery. Công cụ này có thể cung cấp cho quý vị thông tin toàn diện về một tài sản nhất định tại một địa điểm và có thể được truy cập trực tiếp từ trang web của DHCA tại:

www.montgomerycountymd.gov/eproperty

IV. HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Hợp đồng thuê nhà là một thỏa thuận bằng văn bản quy định quyền và trách nhiệm của chủ nhà cho thuê và người thuê nhà. Trước khi ký hợp đồng thuê nhà, người thuê nhà tiềm năng có quyền xem xét bản sao của hợp đồng thuê nhà dự kiến tại địa điểm mà họ lựa chọn. Người thuê nhà cần phải đọc kỹ hợp đồng thuê nhà. Đây là cơ hội cuối cùng để thảo luận bất kỳ điều khoản, điều kiện, hạn chế và yêu cầu nào mà người thuê nhà chưa hiểu rõ. Lưu ý rằng khi đã ký, hợp đồng thuê nhà sẽ trở thành hợp đồng ràng buộc. Mọi sự thay đổi hoặc lời hứa, điều kiện cũng như thỏa thuận miệng giữa người thuê nhà và chủ nhà cho thuê phải được lập thành văn bản và có chữ ký của cả hai bên.



Chủ nhà cho thuê sở hữu từ năm đơn nguyên nhà ở trở lên tại Tiểu bang Maryland **PHẢI** cung cấp văn bản hợp đồng thuê nhà cho người thuê nhà. Nếu chủ nhà cho thuê không tuân thủ điều khoản này, thì hợp đồng thuê nhà sẽ được xem là có thời hạn một năm, bắt đầu từ ngày người thuê nhà chuyển đến. Người thuê nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà bất cứ lúc nào bằng cách gửi văn bản thông báo cho chủ nhà cho thuê trước một tháng.

Khi nhận được văn bản yêu cầu từ người thuê nhà tiềm năng, chủ nhà cho thuê sử dụng văn bản hợp đồng thuê nhà phải cung cấp một bản sao hợp đồng thuê nhà dự kiến mà không được yêu cầu người thuê nhà ký hợp đồng hoặc nộp bất cứ khoản tiền đặt cọc trước nào. Mẫu hợp đồng thuê nhà ở nhiều gia đình và một gia đình có sẵn miễn phí tại Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà hoặc trên trang web của Bộ Gia cư và các Vấn đề Cộng đồng. Chúng tôi rất khuyến khích mọi chủ nhà cho thuê sử dụng các mẫu hợp đồng này.

Lưu ý rằng chủ nhà cho thuê có thể yêu cầu người thuê nhà mua bảo hiểm người thuê nhà trong hợp đồng thuê nhà, cũng như có thể yêu cầu người thuê nhà cung cấp bằng chứng về bảo hiểm đó.

Các Điều khoản Bắt buộc

Tất cả các hợp đồng thuê nhà đối với tài sản cho thuê để ở trong Hạt Montgomery đều phải:

- ✓ Có thời hạn thuê lần đầu là hai năm và cho phép gia hạn hai năm một lần, trừ khi chủ nhà cho thuê có lý do hợp lý để đưa ra thời hạn ngắn hơn. Quy định này không áp dụng cho nhà di động và căn hộ phụ thuộc. Lý do hợp lý để đưa ra hợp đồng thuê nhà có thời hạn dưới hai năm ví dụ như: bán nhà nếu thỏa thuận mua tài sản có khả năng diễn ra trong vòng hai năm; hợp đồng có thiện ý về việc sẽ bán tài sản trong vòng hai năm hoặc có kế hoạch chuyển đổi thành nhà chung cư trong vòng hai năm. Nếu chủ nhà cho thuê khẳng định có lý do hợp lý để không đưa ra hợp đồng thuê nhà có thời hạn hai năm hoặc không cho phép gia hạn hợp đồng thuê nhà hai năm một lần, thì chủ nhà cho thuê **PHẢI** kèm phần tuyên bố trong hợp đồng thuê nhà để giải thích về lý do hợp lý đó cũng như thông báo cho người thuê nhà rằng người thuê nhà có quyền không chấp nhận lý do đó bằng cách khiếu nại lên Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà; khiếu nại phải được trình lên Văn phòng này trong vòng 180 ngày kể từ ngày bắt đầu thuê nhà;
- ✓ Cho phép các bên thương lượng một hợp đồng thuê nhà có thời hạn dài hơn hoặc ngắn hơn, sau khi người thuê nhà đã được chào thuê và từ chối một hợp đồng thuê nhà hai năm;
- ✓ Quy định rằng chủ nhà cho thuê phải gửi cho người thuê nhà văn bản thông báo trả nhà;
- ✓ Quy định rằng chủ nhà cho thuê phải gửi văn bản thông báo trước 60 ngày cho người thuê nhà về việc chủ nhà cho thuê có ý định chấm dứt hợp đồng thuê nhà tại thời điểm hết hạn hợp đồng thuê nhà, nếu không có ý định cho phép gia hạn hợp đồng thuê nhà;
- ✓ Xác nhận rằng chủ nhà cho thuê nhận thức được rằng mình có nghĩa vụ bồi thường những thiệt hại gây ra do sự khinh suất hoặc vi phạm pháp luật hiện hành của chủ nhà cho thuê. Quy định về

việc bồi thường cho người thuê nhà bất kỳ thiệt hại nào gây ra do sự khinh suất của chủ nhà cho thuê;

- ✓ Xác nhận rằng chủ nhà cho thuê nhận thức được rằng mình có trách nhiệm bảo dưỡng tài sản cho thuê. Điều khoản này phải dẫn chiếu cụ thể: Chương 8,
- ✓ "Tòa nhà"; Chương 22, "Bộ luật An toàn Phòng cháy Chữa cháy"; Chương 26, "Các Tiêu chuẩn Bảo dưỡng Nhà ở và Tòa nhà"; và Chương 59, "Phân vùng", của Bộ luật Hạt Montgomery. Các phần này trong luật tạo nên một sự bảo đảm rõ ràng về khả năng có thể ở được của căn nhà và yêu cầu chủ nhà cho thuê phải tiến hành các sửa chữa cần thiết;
- ✓ Quy định rằng tất cả các thỏa thuận không có trong hợp đồng ban đầu phải được lập thành văn bản và đính kèm dưới dạng phụ lục của hợp đồng thuê nhà;
- ✓ Yêu cầu đính kèm bản tóm tắt bằng ngôn ngữ dễ hiểu vào hợp đồng thuê nhà nêu rõ: thời hạn của hợp đồng thuê nhà; số tiền thuê nhà; ngày tiền thuê nhà đến hạn thanh toán; trách nhiệm của người thuê nhà đối với các dịch vụ tiện ích, nếu có; danh sách mọi quyền và trách nhiệm khác của người thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà; cũng như thông tin về các dịch vụ sẵn có cho người thuê nhà từ Văn phòng này và Hội đồng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà;
- ✓ Giới hạn các khoản tiền phạt do thanh toán tiền thuê nhà trễ hạn ở mức 5% số tiền thuê nhà hàng tháng và không cho phép tính thêm phí trễ hạn cho đến khi tiền thuê nhà bị trễ hạn quá 10 ngày;
- ✓ Quy định rằng tất cả các khoản phí sửa chữa hư hỏng đối với tài sản đều phải được định khoản, dù là theo yêu cầu của chủ nhà cho thuê hay người thuê nhà và các khoản phí này phải được giải trình khi có văn bản yêu cầu;
- ✓ Quy định rằng tất cả các khoản tiền đặt cọc phải được xử lý theo Điều luật về Bất động Sản của Bộ luật Điển giải Chi tiết của Maryland (Xem Phụ lục V, Luật về Tiền Đặt cọc Maryland);
- ✓ Thông báo cho người thuê nhà (đối với nhà ở nhiều gia đình) về địa điểm trưng bày giấy phép cho thuê nhà, để người thuê nhà có thể kiểm tra. Giấy phép Cho thuê Nhà đối với nhà ở nhiều gia đình phải được trưng bày ở hành lang, văn phòng quản lý nhà cho thuê hoặc ở một địa điểm công cộng dễ thấy khác trong tài sản trong toàn bộ thời hạn hiệu lực của hợp đồng (Xem Mục II, Các Yêu cầu về Cấp phép);
- ✓ Quy định rằng chủ nhà cho thuê phải bàn giao tài sản trong tình trạng sạch sẽ, an toàn và hợp vệ sinh, không có các loài gặm nhấm và gây hại, cũng như tuân thủ tất cả các luật hiện hành;
- ✓ Quy định rằng chủ nhà cho thuê cung cấp giấy biên nhận cho tất cả các lần người thuê nhà thanh toán bằng tiền mặt hoặc bằng phiếu tiền mặt, bao gồm tiền đặt cọc và các lần thanh toán tiền thuê nhà;
- ✓ Cho phép chủ nhà cho thuê vào tài sản, sau khi thông báo cho người thuê nhà trước 24 giờ, để tiến hành sửa chữa, cung cấp dịch vụ hoặc dẫn người mua/người thuê nhà tiềm năng đến xem căn hộ. Người thuê nhà không được phép từ chối một cách vô lý không cho chủ nhà cho thuê vào tài sản thuê;
- ✓ Trong trường hợp khẩn cấp hoặc khi chủ nhà cho thuê có lý do hợp lý để tin rằng người thuê nhà có thể đã làm hư hỏng tài sản, thì không cần thông báo;
- ✓ Cho phép chủ nhà cho thuê vào tài sản sau khi thông báo có hiệu lực (sau 72 giờ) khi chủ nhà cho thuê được DHCA yêu cầu cho phép vào nhà để kiểm tra theo pháp luật Hạt;
- ✓ Quy định nghĩa vụ cụ thể của chủ nhà cho thuê và người thuê nhà đối với việc thanh toán chi phí sưởi ấm, khí đốt, điện, nước và nước thải;
- ✓ Cho phép người thuê nhà cho thuê lại tài sản thuê khi được chủ nhà cho thuê cho phép bằng văn bản. Chủ nhà cho thuê không được phép trì hoãn vô lý sự cho phép này. Điều khoản này sẽ không áp dụng trong trường hợp đơn nguyên nhà cho thuê thuộc quyền sở hữu chung của cộng đồng nếu có một quy định hạn chế hợp pháp cấm việc cho thuê lại hoặc nếu căn nhà đó nằm trong căn hộ phụ thuộc hoặc nhà di động;
- ✓ Cho phép người thuê nhà chấm dứt hợp đồng thuê nhà sau khi thông báo bằng văn bản trước 30 ngày cho chủ nhà cho thuê do: một sự thay đổi không tự nguyện về công việc từ vùng Thủ đô Washington; người có thu nhập chính chết; thất nghiệp; người thuê nhà hoặc con của người thuê nhà là nạn nhân của một vụ bạo hành gia đình; chủ nhà cho thuê quấy rối người thuê nhà hoặc vi phạm các quyền riêng tư của người thuê nhà; người thuê nhà hoặc vợ/chồng của người thuê nhà từ 62 tuổi trở lên không còn có khả năng sống một mình nữa và cần phải chuyển đến một nhà dưỡng lão hoặc một chỗ ở khác dành cho người cao tuổi; người thuê nhà bị tổng giam hoặc được tuyên bố mất năng lực trí não; hoặc vì bất kỳ nguyên nhân hợp lý nào khác nằm ngoài khả năng kiểm soát của người thuê nhà. Bất cứ khoản phí nào tính cho người thuê nhà trong những trường hợp như vậy đều không được vượt quá một tháng tiền thuê nhà hoặc các

- ✓ chi phí thực tế mà chủ nhà cho thuê phải chịu, tùy theo số tiền nào ít hơn;
- ✓ Thông báo cho tất cả những người thuê nhà mới rằng họ được quyền nhận bản sao Sổ tay Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà và Sổ tay Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà có sẵn trên trang web của DHCA. Chủ nhà cho thuê phải cung cấp một bản sao Sổ tay Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà trừ khi người thuê nhà ký văn bản từ chối nhận bản in và chấp nhận tham khảo Sổ tay Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà có trên trang web của DHCA; và
- ✓ Có phần thông báo cho người thuê nhà rằng các thông tin và hỗ trợ chung liên quan đến các trường hợp trục xuất khỏi nhà và mọi phụ lục của hợp đồng thuê nhà có sẵn tại DHCA khi gửi thông báo trả nhà, thông báo quá hạn thanh toán tiền thuê nhà hoặc bắt đầu tiến hành quy trình tố tụng để lấy lại căn nhà đã cho thuê.

Các Điều khoản bị Cấm

Tất cả các hợp đồng thuê nhà đối với tài sản cho thuê trong Hạt Montgomery KHÔNG được:

- ✓ Yêu cầu người thuê nhà đồng ý với một phán quyết soạn sẵn. Một ví dụ về phán quyết soạn sẵn là thỏa thuận bằng văn bản mà theo đó người thuê nhà thừa nhận trách nhiệm và chấp nhận thanh toán cho chủ nhà cho thuê số tiền bồi thường các thiệt hại theo thỏa thuận của hai bên trước bất kỳ quy trình tố tụng nào;
- ✓ Yêu cầu người thuê nhà từ bỏ bất kỳ quyền nào được quy định tại Chương 29, Quan hệ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà, trong Bộ luật của Hạt;
- ✓ Cho phép chủ nhà cho thuê giành quyền sở hữu tài sản cá nhân hoặc tài sản thuê của người thuê nhà mà không có lệnh của tòa án;
- ✓ Từ chối quyền được xét xử trước bồi thẩm đoàn của người thuê nhà;
- ✓ Yêu cầu người thuê nhà phải thanh toán các chi phí pháp lý hoặc phí luật sư ngoài các chi phí theo phán quyết của tòa. Ngoài ra, mọi hợp đồng thuê nhà yêu cầu người thuê nhà trả phí pháp lý đều phải: (1) quy định cụ thể rằng phí luật sư không bao gồm trong tiền thuê nhà và không nhất thiết phải được thanh toán thì người thuê nhà mới được tiếp tục ở trong tài sản trong một vụ kiện hành vi không thanh toán tiền thuê nhà; và (2) buộc chủ nhà cho thuê phải thanh toán phí luật sư cho người thuê nhà nếu người thuê nhà là bên thắng kiện và tòa đã ra phán quyết về các khoản phí pháp lý; và
- ✓ Cho phép chủ nhà cho thuê tăng giá thuê nhà nhiều lần trong vòng mười hai tháng.

RUBS - Các Hệ thống Tính hóa đơn Chi phí Dịch vụ Tiện ích theo Tỷ lệ

Có hiệu lực từ ngày 01/01/2004, Hội đồng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà đã ban hành một quy định có tiêu đề là các Hệ thống Tính hóa đơn Chi phí Dịch vụ Tiện ích theo Tỷ lệ (Ratio Utility Billing Systems (RUBS)). Quy định này đưa ra các yêu cầu phải tuân theo nếu chủ nhà cho thuê yêu cầu người thuê nhà thanh toán riêng chi phí sử dụng nước/hệ thống xử lý nước thải **trong các đơn nguyên nhà không có đồng hồ riêng**.

Các công thức RUBS cũng có thể được sử dụng để tính chi phí khí đốt và điện trong các đơn nguyên nhà được xây dựng trước năm 1978. Sau năm 1978, Ủy ban Dịch vụ Công Maryland yêu cầu mỗi đơn nguyên nhà đều phải có đồng hồ riêng nếu người thuê nhà phải thanh toán chi phí khí đốt hoặc điện. Chương 29 hiện nay yêu cầu chủ nhà cho thuê của các tòa nhà được xây dựng trước năm 1978 không có đồng hồ riêng phải cung cấp cho người thuê nhà mọi thông tin cần thiết theo quy định của Điều luật về các Dịch vụ Tiện ích Công của bộ luật Maryland và các điều khoản COMAR hiện hành điều chỉnh các hệ thống phụ đo đếm điện năng và khí đốt cũng như tất cả các hệ thống phân bổ năng lượng.

Lưu ý rằng hóa đơn dịch vụ tiện ích của quý vị có thể biến động khi sử dụng hệ thống RUBS mặc dù mức tiêu thụ của quý vị vẫn không thay đổi hoặc thấp hơn, điều này đơn giản là vì chi phí được chia đều cho TẤT CẢ các cư dân đang sống tại tài sản đó.

V. TIỀN ĐẶT CỌC

Tiền đặt cọc là bất kỳ khoản tiền nào, bao gồm đặt cọc cho thú nuôi hoặc đặt cọc thanh toán cho tiền thuê nhà tháng cuối cùng, do chủ nhà cho thuê thu, trước khi số tiền đó đến hạn, để bảo vệ chủ nhà cho thuê khỏi hư hỏng do người thuê nhà, khách hoặc người được mời, thú nuôi, việc không thanh toán tiền thuê nhà và/hoặc các thiệt hại mà chủ nhà cho thuê phải chịu nếu người thuê nhà vi phạm hợp đồng. Tổng số tiền đặt cọc không được vượt quá số tiền tương đương với hai tháng tiền thuê nhà. Nếu chủ nhà cho thuê thu nhiều hơn số tiền này, thì người thuê nhà có thể đòi lại tối đa gấp ba lần số tiền bị thừa, cộng với phí luật sư hợp lý bằng cách khiếu nại lên Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà.



Chủ nhà cho thuê phải cung cấp cho người thuê nhà giấy biên nhận cho khoản tiền đặt cọc đã thu. Giấy biên nhận phải thông báo cho người thuê nhà về các quyền của người thuê nhà theo Khoản 8-203.1 của Điều luật về Bất động Sản, Bộ luật Diễn giải Chi tiết của Maryland, năm 1999, như sửa đổi (Xem Phụ lục V, Luật về Tiền Đặt cọc Maryland). Giấy biên nhận có thể được bao gồm trong văn bản hợp đồng thuê nhà. Nếu không cung cấp giấy biên nhận cho tiền đặt cọc, chủ nhà cho thuê có nghĩa vụ trả cho người thuê nhà một khoản tiền phạt là \$25,00. Chủ nhà cho thuê phải giữ lại bản sao giấy biên nhận tiền đặt cọc trong thời gian hai năm sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà.

Giấy biên nhận cho khoản tiền đặt cọc đã thu phải có phần thông báo cho người thuê nhà về các thông tin sau:

- ✓ Quyền yêu cầu chủ nhà cho thuê kiểm tra tài sản cho thuê khi có mặt người thuê nhà để lên danh sách bằng văn bản về các hư hỏng tồn tại ở thời điểm bắt đầu hợp đồng thuê nhà. Yêu cầu kiểm tra này phải được gửi bằng thư bảo đảm trong vòng 15 ngày sau khi người thuê nhà chuyển đến ở;
- ✓ Quyền có mặt để kiểm tra lần cuối toàn bộ tài sản thuê nếu người thuê nhà thông báo cho chủ nhà cho thuê bằng thư bảo đảm tối thiểu 15 ngày trước ngày chuyển đi dự định. Thông báo này phải ghi rõ ngày chuyển đi dự định và địa chỉ mới của người thuê nhà. Chủ nhà cho thuê có nghĩa vụ tiến hành việc kiểm tra này trong vòng năm ngày trước hoặc sau ngày người thuê nhà dự định chuyển đi. Chủ nhà cho thuê có nghĩa vụ thông báo cho người thuê nhà bằng văn bản qua thư bảo đảm về ngày kiểm tra;
- ✓ Quyền nhận, trong vòng 45 ngày sau ngày kết thúc hợp đồng thuê nhà, qua dịch vụ bưu điện hạng nhất, gửi đến địa chỉ được cung cấp gần nhất của người thuê nhà, danh sách bằng văn bản về các khoản phí trừ vào tiền đặt cọc mà chủ nhà cho thuê yêu cầu cùng với các chi phí thực tế mà chủ nhà cho thuê phải chịu để sửa chữa mọi hư hỏng;
- ✓ Nghĩa vụ của chủ nhà cho thuê hoàn trả toàn bộ phần tiền đặt cọc chưa dùng qua dịch vụ bưu điện hạng nhất, đến địa chỉ được cung cấp gần nhất của người thuê nhà, trong vòng 45 ngày sau ngày kết thúc hợp đồng thuê nhà; và
- ✓ Phần tuyên bố rằng việc chủ nhà cho thuê không tuân thủ luật về tiền đặt cọc có thể dẫn đến việc chủ nhà cho thuê phải trả cho người thuê nhà một khoản tiền phạt tối đa bằng gấp ba lần số tiền đặt cọc đã giữ lại cộng với phí luật sư hợp lý.

Chúng tôi rất khuyến khích cả hai bên tiến hành kiểm tra tài sản thuê trước khi chuyển đến và lập danh sách bằng văn bản về mọi hư hỏng. Việc kiểm tra này sẽ giúp ghi nhận các hư hỏng tồn tại từ trước và có thể phòng tránh những hiểu lầm liên quan đến việc ai sẽ chịu trách nhiệm cho hư hỏng tại thời điểm chuyển đi (Xem Phụ lục IV, Biên bản Kiểm tra). Người thuê nhà cũng nên để lại một địa chỉ chuyển tiếp hợp lệ trên hệ thống bưu điện để đảm bảo nhận lại được tiền đặt cọc.

Lưu giữ Tiền Đặt cọc

Chủ nhà cho thuê phải lưu giữ tiền đặt cọc tại một tổ chức tài chính có bảo hiểm liên bang hoạt động tại Tiểu bang Maryland. Tiền đặt cọc phải được lưu giữ tại một chi nhánh của tổ chức tài chính có trụ sở tại Maryland. Tài khoản gửi tiền đặt cọc phải là tài khoản dành riêng cho tiền đặt cọc và phải trả lãi. Chủ nhà cho thuê có thể giữ tiền đặt cọc bằng hình thức chứng chỉ tiền gửi có bảo hiểm hoặc bằng trái phiếu được phát hành bởi chính phủ liên bang hoặc Tiểu bang Maryland. Việc gửi tiền đặt cọc phải được thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận tiền và được lưu giữ trong suốt thời hạn cho thuê nhà.

Tiền lãi từ Tiền Đặt cọc

Có hiệu lực từ ngày 01/01/2015, tiền lãi từ tiền đặt cọc sẽ được giảm từ 3% tiền lãi đơn mỗi năm xuống mức lãi suất đường cong lợi suất Kho bạc Hoa Kỳ theo ngày trong 1 năm, tính từ ngày làm việc đầu tiên của mỗi năm hoặc 1,5%, tùy mức lãi suất nào lớn hơn, trừ đi bất kỳ số tiền bồi thường thiệt hại nào được giữ lại một cách hợp pháp. Tiền đặt cọc sẽ cộng dồn lãi suất trong các kỳ tính lãi sáu tháng. Bất kỳ năm nào mà chủ nhà cho thuê giữ tiền đặt cọc chưa đủ một năm, thì chủ nhà cho thuê sẽ phải trả số tiền lãi được tính như sau:

1. Nhân số tiền đặt cọc với lãi suất đường cong lợi suất Kho bạc Hoa Kỳ theo ngày trong 1 năm có hiệu lực kể từ ngày làm việc đầu tiên của năm theo lịch đó hoặc 1,5%, tùy mức lãi suất nào lớn hơn; và
2. Nhân kết quả thu được ở mục 1 của tiểu đoạn này với một phân số có tử số là số tháng giữ tiền đặt cọc trong năm đó và mẫu số là 12.

Bộ Gia cư và Phát triển Cộng đồng (DHCD) của Tiểu bang Maryland sẽ lưu giữ trên trang web của họ:

1. Danh sách lãi suất đường cong lợi suất Kho bạc Hoa Kỳ theo ngày trong 1 năm, tính từ ngày làm việc đầu tiên của mỗi năm, để sử dụng cho việc tính tiền lãi từ tiền đặt cọc; hoặc
2. Công cụ tính toán tùy chỉnh để tính tiền lãi phải trả cho một khoản tiền đặt cọc bằng cách cho phép người dùng nhập ngày bắt đầu hợp đồng thuê nhà, ngày kết thúc hợp đồng thuê nhà và số tiền đặt cọc.

Chủ nhà cho thuê được quyền sử dụng danh sách lãi suất đường cong lợi suất kho bạc hoặc công cụ tính toán tùy chỉnh được duy trì bởi DHCD theo Khoản 8-203, tiểu mục (k), Điều luật về Bất động Sản, Bộ luật Diễn giải Chi tiết của Maryland, năm 2010, như sửa đổi, khi tính tiền lãi từ tiền đặt cọc (Xem Phụ lục V, Luật về Tiền Đặt cọc Maryland). Quý vị có thể tìm công cụ tính toán tại:

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

Vui lòng gọi cho Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà theo số 311 (trong nội Hạt hoặc 240-777-0311 bên ngoài Hạt) nếu quý vị có thắc mắc khác hoặc gửi email cho chúng tôi theo địa chỉ:

olta.intake@montgomerycountymd.gov

Kiểm tra

Khi người thuê nhà chuyển khỏi tài sản thuê, chủ nhà cho thuê nên kiểm tra tài sản để phát hiện hư hỏng. Nếu muốn có mặt để cùng kiểm tra, người thuê nhà phải gửi văn bản thông báo cho chủ nhà cho thuê. Thông báo này phải:

- ✓ Bằng văn bản và gửi tới chủ nhà cho thuê qua thư bảo đảm;
- ✓ Gửi cho chủ nhà cho thuê ít nhất 15 ngày trước ngày chuyển đi;
- ✓ Ghi rõ ngày chuyển đi và cho biết địa chỉ mới của người thuê nhà.

Chủ nhà cho thuê phải:

- ✓ Trả lời người thuê nhà bằng văn bản, qua thư bảo đảm, thông báo cho người thuê nhà biết ngày giờ kiểm tra; và
- ✓ Lên lịch kiểm tra trong vòng 5 ngày trước hoặc sau ngày chuyển đi mà người thuê nhà thông báo.

Người thuê nhà nên thực thi quyền này để cả hai bên đều có mặt khi tiến hành kiểm tra nhằm xác định xem có bất kỳ hư hỏng nào nằm ngoài những hao mòn thông thường xuất hiện hay không. Việc kiểm tra này sẽ là cơ sở để lập biên bản kiểm tra bằng văn bản, nêu chi tiết tình trạng của tài sản. Các bên cũng nên chụp ảnh tài sản thuê trong quá trình kiểm tra để lưu hồ sơ tình trạng của tài sản. Lập biên bản kiểm tra ngay cả khi không phát hiện hư hỏng. Biên bản kiểm tra phải được cả hai bên ký (Xem Phụ lục IV- Biên bản Kiểm tra).

Hoàn trả Tiền Đặt cọc

Tranh chấp thường gặp nhất giữa chủ nhà cho thuê và người thuê nhà liên quan tới việc hoàn lại tiền đặt cọc cho người thuê nhà sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà. Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê- Người thuê nhà đã phát hành tập thông tin có tựa đề "What Is Ordinary Wear and Tear" ("Những Hao mòn Thông thường") để giúp chủ nhà cho thuê và người thuê nhà phân biệt giữa hao mòn thông thường và hư hỏng. Tập thông tin này có sẵn trên trang web của chúng tôi.

Pháp luật tiểu bang quy định cụ thể các thủ tục mà chủ nhà cho thuê phải tuân theo để hoàn lại tiền, sử dụng và giải trình về tiền đặt cọc.

- ✓ Nếu chủ nhà cho thuê không đòi bồi thường thiệt hại, thì phải hoàn trả tiền đặt cọc cùng với bất kỳ khoản tiền lãi cộng dồn nào cho người thuê nhà, tại địa chỉ được cung cấp gần nhất của người thuê nhà, trong vòng 45 ngày sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà.
- ✓ Chủ nhà cho thuê có thể giữ lại toàn bộ hoặc một phần tiền đặt cọc để trừ vào tiền thuê nhà chưa thanh toán, chi phí thực tế mà mình phải chịu để sửa chữa hư hỏng nằm ngoài phạm vi hao mòn thông thường của tài sản do người thuê nhà gây ra hoặc cho các chi phí thực tế khác mà chủ nhà cho thuê phải chịu nếu người thuê nhà vi phạm hợp đồng thuê nhà.
- ✓ Nếu giữ lại bất kỳ phần nào của khoản tiền đặt cọc, chủ nhà cho thuê phải gửi cho người thuê nhà văn bản thông báo về các khoản khấu trừ. Danh sách định khoản này phải:
 - Được gửi qua dịch vụ bưu điện hạng nhất tới địa chỉ được cung cấp gần nhất của người thuê nhà. Nếu người thuê nhà không cung cấp địa chỉ chuyển tiếp, thì sẽ sử dụng địa chỉ của tài sản thuê;
 - Được gửi trong vòng 45 ngày kể từ ngày kết thúc hợp đồng thuê nhà; và
 - Có danh sách bằng văn bản về các hư hỏng cần bồi thường và bảng kê chi phí thực tế phải chịu, bao gồm cả các thiệt hại phải chịu do việc vi phạm hợp đồng.
- ✓ Nếu không tuân thủ các yêu cầu này, thì chủ nhà cho thuê sẽ mất quyền giữ lại bất kỳ phần nào của số tiền đặt cọc.
- ✓ Trong trường hợp tài sản thuê được bán trong khi người thuê nhà vẫn đang ở, mọi khoản tiền đặt cọc đã thu sẽ được chuyển giao cho chủ sở hữu mới và chủ sở hữu mới phải Tuân thủ mọi quy định liên quan tới việc hoàn trả tiền đặt cọc.
- ✓ Nếu vi phạm hợp đồng thuê nhà khi chuyển nhà trước thời hạn, người thuê nhà phải gửi văn bản thông báo cho chủ nhà cho thuê và đề nghị được nhận lại tiền đặt cọc trong vòng 45 ngày sau khi chuyển khỏi tài sản thuê để bảo lưu các quyền của mình theo luật về tiền đặt cọc. Nếu không nhận được văn bản yêu cầu, chủ nhà cho thuê không có nghĩa vụ tuân thủ thời hạn 45 ngày này; tuy nhiên, chủ nhà cho thuê vẫn phải giải trình về tiền đặt cọc theo quy định của pháp luật.

VI. CÁC THÔNG BÁO

Một mối quan hệ chủ nhà cho thuê-người thuê nhà hiệu quả phụ thuộc vào việc trao đổi thông tin hiệu quả. Việc gửi và nhận thông báo phù hợp rất quan trọng trong việc duy trì mối quan hệ này cũng như tránh những chi phí không cần thiết cho cả chủ nhà cho thuê và người thuê nhà. Những thông báo được liệt kê dưới đây là những thông báo thường gặp nhất.



Thông báo Tăng giá Thuê nhà

- ✓ Thông báo tăng giá thuê nhà phải bằng văn bản và được gửi tới người thuê nhà ít nhất 90 ngày trước ngày việc tăng giá thuê nhà có hiệu lực;
- ✓ Thông báo tăng giá thuê nhà trong khoảng thời gian 2 năm gia hạn của hợp đồng thuê nhà phải có thông tin về giá thuê nhà cho cả hai năm trong thông báo đó;
- ✓ Thông báo này phải tương ứng với chu kỳ thanh toán tiền thuê nhà; ví dụ: một thông báo trước 90 ngày về việc tăng giá thuê nhà của chủ nhà cho thuê vào ngày 29 tháng 3 (trước khi tiền thuê nhà đến hạn thanh toán vào ngày 1 tháng 4) sẽ có hiệu lực vào ngày 1 tháng 7. Tương tự như vậy, một thông báo trước 90 ngày của chủ nhà cho thuê vào ngày 2 tháng 4 (sau ngày tiền thuê nhà đến hạn thanh toán) sẽ không có hiệu lực trước ngày 1 tháng 8;
- ✓ Người thuê nhà chỉ phải chấp nhận một lần tăng giá thuê nhà trong vòng 12 tháng; và
- ✓ Mặc dù không có quy định kiểm soát giá thuê nhà ở Hạt Montgomery, nhưng Ủy viên Hành pháp Hạt có ban hành một nguyên tắc tự nguyện được đề xuất áp dụng cho việc tăng giá thuê nhà hàng năm. Nguyên tắc này dựa trên cấu phần giá thuê nhà trong Chỉ số Giá Tiêu dùng dành cho khu vực Thành thị Baltimore-Washington. Thông tin liên quan tới nguyên tắc tự nguyện hiện hành có sẵn tại Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê- Người thuê nhà hoặc trên trang web của DHCA, www.montgomerycountymd.gov/dhca.

Thông báo tăng giá thuê nhà phải bằng văn bản và có các nội dung sau:

- ✓ Giá thuê nhà hiện tại -- là giá thuê nhà hàng tháng được tính ngay trước ngày việc tăng giá dự kiến có hiệu lực;
- ✓ Giá thuê nhà mới -- là giá thuê nhà hàng tháng mới;
- ✓ Phần trăm tăng giá;
- ✓ Ngày việc tăng giá dự kiến có hiệu lực;
- ✓ Nguyên tắc giá thuê nhà tự nguyện do Ủy viên Hành pháp Hạt ban hành có trên trang web của chúng tôi tại www.montgomerycountymd.gov/dhca;
- ✓ Phần tuyên bố rằng người thuê nhà có thể yêu cầu Bộ Gia cư và các Vấn đề Cộng đồng xem xét lại bất kỳ việc tăng giá nào mà người thuê nhà cho là quá nhiều. Thông báo này có thể bao gồm cả số điện thoại của chúng tôi, 240-777-0311; và
- ✓ Bất kỳ thông tin nào khác mà chủ nhà cho thuê cho là hữu ích trong việc giải thích việc tăng giá thuê nhà.

Thông báo Trả nhà và Yêu cầu Trả nhà

- ✓ Giá thuê nhà mới -- là giá thuê nhà hàng tháng mới;
- ✓ Phần trăm tăng giá;
- ✓ Ngày việc tăng giá dự kiến có hiệu lực;
- ✓ Nguyên tắc giá thuê nhà tự nguyện do Ủy viên Hành pháp Hạt ban hành có trên trang web của chúng tôi tại www.montgomerycountymd.gov/dhca;
- ✓ Phần tuyên bố rằng người thuê nhà có thể yêu cầu Bộ Gia cư và các Vấn đề Cộng đồng xem

xét lại bất kỳ việc tăng giá nào mà người thuê nhà cho là quá nhiều. Thông báo này có thể bao gồm cả số điện thoại của chúng tôi, 240-777-0311; và

- ✓ Bất kỳ thông tin nào khác mà chủ nhà cho thuê cho là hữu ích trong việc giải thích việc tăng giá thuê nhà.

Thông báo trả nhà có thể được gửi cho người thuê nhà trong thời hạn của hợp đồng thuê nhà nếu người thuê nhà vi phạm đáng kể hợp đồng thuê nhà. Thông báo như vậy phải được gửi ít nhất 30 ngày trước ngày chủ nhà cho thuê dự định lấy lại tài sản và phải nêu rõ các tình huống cụ thể của vi phạm bị cáo buộc. Thông báo này không bắt buộc phải trùng với chu kỳ thanh toán tiền thuê nhà. Chủ nhà cho thuê có thể thông báo trước 14 ngày về việc vi phạm hợp đồng thuê nhà nếu vi phạm đó liên quan đến hành vi của người thuê nhà hoặc người được người thuê nhà cho phép ở trong tài sản cho thấy tồn tại một mối nguy hiểm rõ ràng và nguy cấp đối với người thuê nhà, chủ nhà cho thuê hoặc những người thuê nhà khác.

Người thuê nhà theo tháng trong nhà cho nhiều gia đình thuê có quyền được chủ nhà cho thuê thông báo trước ít nhất hai tháng, trừ các trường hợp vi phạm hợp đồng thuê nhà. Người thuê nhà theo tháng trong nhà cho nhiều gia đình thuê thường phải thông báo ít nhất hai tháng trước khi trả nhà. Người thuê nhà phải tham khảo hợp đồng thuê nhà của mình để biết chính xác mình phải làm gì.

Người thuê nhà theo tháng trong nhà cho một gia đình thuê có quyền được Thông báo trước ít nhất một tháng và phải thông báo cho chủ nhà cho thuê trước một tháng. Chủ nhà cho thuê không được yêu cầu thời hạn thông báo dài hơn từ người thuê nhà so với nghĩa vụ thông báo mà người thuê nhà phải thực hiện. Chủ nhà cho thuê không cần nêu lý do đối với thông báo này.

Thông báo về Hư hỏng

Khi người thuê nhà thông báo cho chủ nhà cho thuê về hư hỏng trong tài sản thuê hoặc yêu cầu sửa chữa, thì yêu cầu này rất nên được lập thành văn bản. Phải dành cho chủ nhà cho thuê một khoảng thời gian hợp lý để sửa chữa. Nếu chủ nhà cho thuê không tiến hành sửa chữa kịp thời, thì người thuê nhà nên gọi cho Cơ quan Thi hành Luật Nhà ở theo số 240-777-0311 để khiếu nại và yêu cầu nhân viên Cơ quan Thi hành Luật Nhà ở của Hạt đến kiểm tra.

Chứng nhận Gửi thư

Khi thông báo cho chủ nhà cho thuê hoặc người thuê nhà qua dịch vụ bưu điện hạng nhất, nên đến Bưu điện và lấy Chứng nhận Gửi thư. Đây là giấy biên nhận của Bưu điện tại thời điểm gửi thư, xác nhận rằng thư đã được gửi bằng đường bưu điện thông thường tới người nhận theo địa chỉ được nêu và ngày gửi thư. Thư sẽ được gửi giống như mọi thư từ khác và quý vị sẽ nhận được giấy biên nhận ghi rõ việc quý vị đã gửi thư vào ngày đó.

VII. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Khi chủ nhà cho thuê hoặc người thuê nhà muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà, trước hết họ phải gửi văn bản thông báo. Đây được gọi là gửi "thông báo trả nhà".



Hướng dẫn Thông báo Phù hợp

Chủ nhà cho thuê:

- ✓ Gửi văn bản thông báo;
- ✓ Ghi rõ ngày chính xác mà muộn nhất vào ngày đó người thuê nhà bàn giao tài sản;
- ✓ Người thuê nhà phải nhận được văn bản thông báo vào hoặc trước ngày đến hạn thanh toán tiền thuê nhà; và
- ✓ Bao gồm nội dung tuyên bố sau đây trong mọi thông báo trả nhà: "Thông tin và hỗ trợ chung liên quan đến các trường hợp trục xuất khỏi nhà có sẵn tại Bộ Gia cư và các Vấn đề Cộng đồng." Tuyên bố này phải được đưa ra trước khi bắt đầu bất cứ hành động pháp lý nào để lấy lại quyền sở hữu đối với tài sản cho thuê.

Người thuê nhà:

- ✓ Gửi văn bản thông báo;
- ✓ Ghi rõ ngày chính xác mà muộn nhất vào ngày đó người thuê nhà bàn giao tài sản;
- ✓ Chủ nhà cho thuê phải nhận được văn bản thông báo này vào hoặc trước ngày đến hạn thanh toán tiền thuê nhà. Người thuê nhà phải trả nhà muộn nhất vào nửa đêm ngày cuối cùng trong thời hạn thông báo. Chủ nhà cho thuê không có nghĩa vụ tính tiền thuê nhà theo tỷ lệ căn cứ vào số ngày quý vị giữ nhà quá thời hạn. Nếu ở lại trong tài sản vào tháng kế tiếp, người thuê nhà phải thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà của tháng đó.

Thời hạn Thông báo

Thời hạn mà người thuê nhà phải gửi thông báo tùy thuộc vào các điều khoản của hợp đồng thuê nhà và lý do chuyển đi. Đối với nhà cho nhiều gia đình thuê, thông báo phù hợp thường là hai tháng; đối với nhà cho một gia đình thuê, thì thông báo phù hợp là ít nhất một tháng. Do hợp đồng thuê nhà có thể quy định thời hạn dài hơn hoặc ngắn hơn, người thuê nhà nên luôn kiểm tra hợp đồng thuê nhà trước khi gửi thông báo. Người thuê nhà theo tháng phải luôn tham khảo hợp đồng thuê nhà trước khi gửi thông báo trả nhà. Lưu ý rằng người thuê nhà vẫn chịu sự ràng buộc của các điều khoản trong hợp đồng thuê nhà, ngay cả khi hợp đồng đã hết hạn. Nếu hợp đồng thuê nhà quy định thời hạn thông báo khác với thời hạn được mô tả trên đây, hãy gọi cho Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà theo số 240-777-0311.

Thông báo phải tương ứng với chu kỳ thanh toán tiền thuê nhà; ví dụ: một thông báo trước 90 ngày về việc tăng giá thuê nhà của chủ nhà cho thuê vào ngày 29 tháng 3 (trước khi tiền thuê nhà đến hạn thanh toán vào ngày 1 tháng 4) sẽ có hiệu lực vào ngày 1 tháng 7. Tương tự như vậy, một thông báo trước 90 ngày của chủ nhà cho thuê vào ngày 2 tháng 4 (sau ngày tiền thuê nhà đến hạn thanh toán) sẽ không có hiệu lực trước ngày 1 tháng 8;

Chấm dứt Trước hạn

"Các Lý do nằm ngoài Khả năng Kiểm soát của Người thuê nhà." Trong những tình huống nhất định, người thuê nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà bằng cách gửi văn bản thông báo cho chủ nhà cho thuê trước 30 ngày về việc trả nhà. Tùy chọn này áp dụng cho người thuê nhà không thể thực hiện nghĩa vụ còn lại theo hợp đồng thuê nhà do: một sự thay đổi không tự nguyện về công việc từ vùng Thủ đô Washington (thường là cách khoảng 25 dặm), người thu nhập chính chết, thất nghiệp, người thuê nhà hoặc con của người thuê nhà là nạn nhân của một vụ bạo hành gia đình, chủ nhà cho thuê quấy rối người thuê nhà hoặc vi phạm các quyền riêng tư của người thuê nhà, người thuê nhà hoặc vợ/chồng của người thuê nhà từ 62 tuổi trở lên không còn có khả năng sống một mình nữa và cần phải chuyển đến một nhà dưỡng lão hoặc một chỗ ở khác dành cho người cao tuổi, người thuê nhà bị tổng giam hoặc được tuyên bố mất năng lực trí não hoặc vì bất kỳ nguyên nhân hợp lý nào khác nằm ngoài khả năng kiểm soát của người thuê nhà. Người thuê nhà cần phải giải thích các tình huống cụ thể này trong thông báo trả nhà và cung cấp bằng chứng để chứng minh các lý do đó khi gửi thông báo. Trong các tình huống này, người thuê nhà có thể phải thanh toán thêm một tháng tiền thuê nhà hoặc thanh toán cho các thiệt hại thực tế mà chủ nhà cho thuê phải gánh chịu do hậu quả của việc vi phạm hợp đồng, tùy số tiền nào ít hơn.

"Các Lý do nằm trong Khả năng Kiểm soát của Người thuê nhà." Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn vì lý do kết hôn hoặc mua nhà là các ví dụ điển hình của nhóm lý do này. Người thuê nhà đã ký hợp đồng thanh toán tiền thuê nhà đến hết thời hạn của hợp đồng thuê nhà; do đó, người thuê nhà có thể thông báo cho chủ nhà cho thuê càng sớm thì cơ hội tài sản được cho thuê lại sẽ càng lớn. Khi cho thuê lại đơn nguyên nhà ở này, nghĩa vụ thuê nhà của người thuê nhà cũ sẽ chấm dứt. Cách thu xếp này sẽ giúp giảm các chi phí mà người thuê nhà phải chịu, bởi vì chủ nhà cho thuê phải có những nỗ lực hợp lý để cho thuê lại tài sản nhằm bù đắp những thiệt hại gây ra do việc chấm dứt hợp đồng trước hạn của người thuê nhà. Thông thường, chủ nhà cho thuê sẽ yêu cầu người thuê nhà thanh toán số tiền thuê nhà bị mất, chi phí quảng cáo và bất kỳ chi phí hợp lý nào mà mình phải chịu để cho thuê lại tài sản. Một lựa chọn khác mà người thuê nhà có thể áp dụng là tự cho thuê lại. Cho thuê lại là việc người thuê nhà chuyển giao quyền sở hữu và một số quyền nhất định tại tài sản thuê trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê nhà. Chủ nhà cho thuê không được phép từ chối một cách vô lý quyền được cho thuê lại của người thuê nhà; tuy nhiên, việc cho thuê lại không phải lúc nào cũng được phép. Nếu người thuê nhà đang cân nhắc sử dụng lựa chọn này, thì nên gọi điện cho Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà để đảm bảo rằng hợp đồng cho thuê lại được thực hiện phù hợp với pháp luật hiện hành.

"Vi phạm Hợp đồng thuê nhà." Khi hợp đồng thuê nhà quy định rằng chủ nhà cho thuê có thể lấy lại quyền sở hữu tài sản nếu người thuê nhà vi phạm hợp đồng, thì theo thông lệ, chủ nhà cho thuê phải gửi văn bản thông báo cho người thuê nhà trước 30 ngày rằng người thuê nhà đã vi phạm hợp đồng thuê nhà, phải nêu rõ tính chất của vi phạm, cũng như nêu rõ ý định lấy lại quyền sở hữu tài sản. Thông báo này không bắt buộc phải trùng với chu kỳ thanh toán tiền thuê nhà. Tuy nhiên, chủ nhà cho thuê có thể gửi thông báo trước 14 ngày về việc vi phạm hợp đồng thuê nhà nếu vi phạm đó liên quan đến hành vi của người thuê nhà hoặc người được người thuê nhà cho phép ở trong Tài sản cho thuê thấy tồn tại một mối nguy hiểm rõ ràng và nguy cấp đối với người thuê nhà, chủ nhà cho thuê, những người thuê nhà khác hoặc chính bản thân họ (Khoản 8-402.1(a)(2)(B) trong Điều luật về Bất động Sản của Bộ luật Diễn giải Chi tiết của Maryland. Trừ khi người thuê nhà tự nguyện trả nhà, bằng không chủ nhà cho thuê phải xin lệnh của tòa án thì mới được lấy lại quyền sở hữu đơn nguyên nhà.

Để xin lệnh của tòa án, chủ nhà cho thuê phải chứng minh rằng:

- ✓ Người thuê nhà đã vi phạm các điều khoản của hợp đồng thuê nhà;
- ✓ Vi phạm phải đáng kể và chưa được khắc phục; và
- ✓ Vi phạm là căn cứ để trục xuất.

Nếu người thuê nhà khắc phục vi phạm trước ngày xét xử tại tòa án, thì người thuê nhà nên có mặt và chứng minh việc này với tòa. Tòa sẽ quyết định có áp dụng lệnh trục xuất hay không. Do tính chất phức tạp của vấn đề, chủ nhà cho thuê hoặc người thuê nhà nên liên hệ với Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà để biết thêm các thông tin cụ thể liên quan đến các hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà.

Thuê nhà theo Tháng

Người thuê nhà vẫn còn ở trong tài sản thuê sau khi hợp đồng thuê nhà ban đầu đã hết hạn được coi là người thuê nhà theo tháng. Tất cả các điều khoản của hợp đồng sẽ vẫn được áp dụng, trừ việc hợp đồng thuê nhà tự động được gia hạn theo tháng. Người thuê nhà chịu ràng buộc bởi các điều khoản của hợp đồng thuê nhà ban đầu và nên tham khảo hợp đồng đó để xác định thời hạn phải thông báo để chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Chủ nhà cho thuê của nhà ở nhiều gia đình phải gửi thông báo trả nhà cho người thuê nhà theo tháng trước hai tháng. Chủ nhà cho thuê của nhà ở một gia đình phải gửi thông báo trả nhà cho người thuê nhà theo tháng trước một tháng. Trong các trường hợp này, người thuê nhà hoặc chủ nhà cho thuê không cần phải thông báo lý do kết thúc hợp đồng. Để tránh trở thành người thuê nhà theo tháng và để đảm bảo có chỗ ở ổn định, người thuê nhà nên yêu cầu gia hạn hợp đồng thuê nhà theo năm. Nếu hợp đồng thuê nhà của quý vị không quy định rõ hoặc khác với thời hạn thông báo được mô tả trên đây, vui lòng gọi cho Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà theo số 240-777-0311.

Sau khi có Thông báo Trả nhà

Người thuê nhà có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà trong thời hạn thông báo. Ngoài ra, các nghĩa vụ của người thuê nhà không nhất thiết phải kết thúc khi họ chuyển đi. Sau khi thông báo cho chủ nhà cho thuê, người thuê nhà sẽ không thể rút lại thông báo đó nếu không có sự chấp thuận của chủ nhà cho thuê. Nếu người thuê nhà không chuyển đi trước ngày trả nhà trong thông báo, chủ nhà cho thuê có quyền xin lệnh tòa án để trục xuất người thuê nhà bằng cách nộp đơn kiện hành vi Giữ Nhà Quá Thời hạn của Người Thuê nhà (THO) lên Tòa án Quận (Xem Phụ lục XII Trục xuất). Nếu chủ nhà cho thuê không thể thực hiện được các nghĩa vụ của mình với người thuê nhà kế tiếp đã ký hợp đồng thuê nhà, do người thuê nhà hiện tại vẫn còn trong nhà sau thời hạn thông báo, chủ nhà cho thuê và người thuê nhà mới đều có thể khởi kiện người thuê nhà đang giữ nhà quá thời hạn để yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Chủ nhà cho thuê được phép nhận tiền thuê nhà từ một người thuê nhà sau khi hết thời hạn thông báo do việc giữ nhà quá thời hạn của người thuê nhà hoặc hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà mà không cần từ bỏ các quyền được trục xuất của mình theo thông báo đó. Việc thanh toán tiền thuê nhà sau khi thông báo trả nhà hết hạn không đồng nghĩa với việc gia hạn hợp đồng thuê nhà. Chủ nhà cho thuê có thể nhận tiền thuê nhà và vẫn có thể khởi kiện việc giữ nhà quá thời hạn hoặc hành vi vi phạm hợp đồng của người thuê nhà phù hợp với thông báo trả nhà của họ.

Chứng nhận Gửi thư

Khi thông báo cho chủ nhà cho thuê hoặc người thuê nhà qua dịch vụ bưu điện hạng nhất, nên đến Bưu điện và lấy Chứng nhận Gửi thư. Đây là giấy biên nhận của Bưu điện tại thời điểm gửi thư, xác nhận rằng thư đã được gửi bằng đường bưu điện thông thường tới người nhận theo địa chỉ được nêu và ngày gửi thư. Thư sẽ được gửi giống như mọi thư từ khác và quý vị sẽ nhận được giấy biên nhận ghi rõ việc quý vị đã gửi thư vào ngày đó.

VIII. HƯỚNG DẪN KHIẾU NẠI

Chủ nhà cho thuê hoặc người thuê nhà có thể khiếu nại lên Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà. Tuy nhiên, một số khiếu nại có thể được giải quyết mà không cần nộp đơn khiếu nại bằng văn bản. Để khiếu nại:



1. Hãy gọi 240-777-0311 nếu quý vị có thắc mắc liên quan đến Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà Thông thường thì chỉ cần trao đổi với Điều tra viên là quý vị đã có thể giải đáp được thắc mắc và giải quyết được các vấn đề mà không cần khiếu nại. Tuy nhiên, nếu cần khiếu nại, quý vị có thể yêu cầu chúng tôi gửi mẫu đơn qua thư hoặc in từ trang web của chúng tôi tại www.montgomerycountymd.gov/dhca.
2. Hãy cung cấp các thông tin sau:
 - > Tên, địa chỉ, số điện thoại ban ngày/buổi tối và địa chỉ email;
 - > Tên, địa chỉ, số điện thoại ban ngày và địa chỉ email của người mà quý vị muốn khiếu nại;
 - > Địa chỉ của tài sản thuê;
 - > Nội dung khiếu nại cụ thể; và
 - > Phương án khắc phục hoặc giải quyết mà quý vị muốn thực hiện.
3. Gửi bản sao đơn khiếu nại cho bên kia ngay lập tức.
4. Đợi một tuần để họ có thời gian trả lời. Nếu trong một tuần mà đơn khiếu nại vẫn chưa được giải quyết, hãy gửi một bản sao đơn khiếu nại lên Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà. Để đẩy nhanh tiến độ điều tra cho khiếu nại của quý vị, hãy cung cấp bản sao hợp đồng thuê nhà và mọi tài liệu làm căn cứ (ví dụ: ảnh chụp, thư từ trao đổi, v.v...) kèm theo đơn khiếu nại.

Khi nhận được đơn khiếu nại, văn phòng này sẽ gửi thư xác nhận cho quý vị, thông báo mã số vụ kiện của quý vị và tên của Điều tra viên từ Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà được phân công xử lý vụ kiện của quý vị.

Quy trình Khiếu nại

Điều tra viên đóng vai trò là người tìm hiểu sự thật. Các tài liệu sẽ được kiểm tra. Cả hai bên đều sẽ được phỏng vấn khi Điều tra viên làm việc để xác định xem có hành vi vi phạm luật về chủ nhà cho thuê-người thuê nhà hay không. Điều tra viên sẽ tìm cách hòa giải tranh chấp giữa hai bên. Nếu cần thiết, để giải quyết khiếu nại và thu thập tất cả thông tin cần thiết, Điều tra viên sẽ lên lịch một buổi gặp mặt để hòa giải với sự có mặt của cả chủ nhà cho thuê và người thuê nhà.

Nếu đạt được giải pháp cho tranh chấp và nếu cần thiết, Điều tra viên sẽ soạn thảo một bản thỏa thuận để chủ nhà cho thuê và người thuê nhà cùng ký. Thỏa thuận này nêu rõ rằng mỗi bên đều đã đồng ý giải quyết tranh chấp. Thỏa thuận này cũng được ký bởi người đại diện của Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp, thủ tục ký thỏa thuận chính thức bằng văn bản là không cần thiết. Thỏa thuận này không có nghĩa là một trong hai bên nhận lỗi. Mà thỏa thuận này chỉ được lập trên tinh thần thiện chí để giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, việc vi phạm thỏa thuận này có thể dẫn đến hành động pháp lý.

Hội đồng

Nếu khiếu nại không được giải quyết, Điều tra viên có thể chuyển khiếu nại lên Hội đồng

Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà ("Hội đồng") Hạt Montgomery. Các thành viên Hội đồng sẽ hành động với tư cách là các Thẩm phán Hành chính. Hội đồng có 15 thành viên: 4 đại diện cho người thuê nhà, 4 đại diện cho chủ nhà cho thuê, 4 thành viên cộng đồng trung lập không đại diện cho người thuê nhà cũng không đại diện cho chủ nhà cho thuê và 3 thành viên dự khuyết, mỗi người dự khuyết cho một nhóm. Những ủy viên hội đồng có thể có mâu thuẫn với chủ nhà cho thuê hoặc người thuê nhà được yêu cầu tránh tham gia vào mọi quyết định liên quan tới khiếu nại.

Sau khi nhận được khiếu nại, Hội đồng có ba lựa chọn: (1) quyết định rằng không có vi phạm pháp luật, trong trường hợp này, Hội đồng sẽ bác đơn khiếu nại mà không cần tiến hành xét xử; (2) quyết định rằng có đủ bằng chứng về một vi phạm và lên lịch cho phiên xét xử để cho phép cả hai bên trình bày chứng cứ và bằng chứng của mình theo nghi thức tuyên thệ; hoặc (3) chuyển lại vụ kiện cho Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà để tiếp tục điều tra. Các phiên xét xử thường được tiến hành bởi ban hội thẩm gồm ba Ủy viên, mỗi người đại diện cho một nhóm. Các phiên xét xử này là không chính thức và các bên có thể tự biện hộ cho mình hoặc thuê luật sư biện hộ. Chủ nhà cho thuê không được yêu cầu công ty quản lý của họ biện hộ và các bên không được tìm người biện hộ không phải là luật sư. Nếu tiếng Anh không phải là ngôn ngữ chính của chủ nhà cho thuê hoặc người thuê nhà, thì họ sẽ được cung cấp một thông dịch viên miễn phí nếu có yêu cầu.

Sau khi xét xử vụ kiện, Hội đồng sẽ ra Quyết định và Lệnh bằng văn bản. Hội đồng có thể ra lệnh thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các nội dung sau nếu thấy chủ nhà cho thuê vi phạm hợp đồng thuê nhà:

1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngay lập tức;
2. Hoàn trả tất cả hoặc một phần tiền đặt cọc của người thuê nhà đã bị giữ lại trái phép;
3. Một khoản tiền phạt bằng tối đa ba lần số tiền đặt cọc đã bị giữ lại một cách vô lý;
4. Hoàn trả lại tất cả hoặc một phần bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào đã được thanh toán cho chủ nhà cho thuê;
5. Phán quyết yêu cầu bồi thường tối đa \$2.500,00 cho các thiệt hại hoặc tổn thất mà người thuê nhà phải chịu;
6. Một khoản kinh phí hợp lý để lo chỗ ở tạm thời hoặc thay thế;
7. Sắc lệnh cho phép người thuê nhà được phép khắc phục tình trạng vi phạm hợp đồng thuê nhà và trừ vào tiền thuê nhà với số tiền bằng với chi phí hợp lý mà người thuê nhà phải chịu; và
8. Phí luật sư hợp lý mà người thuê nhà phải chịu tối đa \$1,000.00, sau khi phát hiện hành vi trực xuất mang tính trả đũa hoặc trái phép.

Hội đồng có thể ra lệnh thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các nội dung sau nếu thấy người thuê nhà vi phạm hợp đồng thuê nhà:

1. Chấm dứt ngay lập tức hợp đồng thuê nhà và quyền sở hữu tài sản thuê theo pháp luật Tiểu bang; và
2. Phán quyết yêu cầu bồi thường tối đa \$2.500,00 cho các thiệt hại hoặc tổn thất mà chủ nhà cho thuê phải chịu;

Quyết định và Lệnh có giá trị ràng buộc về mặt pháp lý. Nếu bất kỳ bên nào không tuân thủ các điều khoản của Quyết định và Lệnh này, Hạt sẽ áp dụng các biện pháp hành pháp. Nếu một trong hai bên không đồng ý với Quyết định và Lệnh, thì có thể kháng nghị Quyết định và Lệnh đó lên Tòa án Lưu động của Hạt Montgomery. Nếu Quyết định và Lệnh có đề cập đến một phán quyết có giá trị bằng tiền và bên kháng nghị muốn dừng việc cưỡng chế, thì bên kháng nghị phải nộp một khoản tiền bảo đảm lên Tòa án Lưu động bằng với số tiền của phán quyết.

Hội đồng đã ra nhiều Quyết định và Lệnh để giải quyết nhiều vấn đề liên quan đến Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà, bao gồm cả tiền đặt cọc, chuyển đổi dịch vụ tiện ích, vi phạm hợp đồng thuê nhà, thu hồi giấy phép và khả năng có thể ở được của nhà cho thuê. Vui lòng xem các Quyết định và Lệnh của Hội đồng để biết cách các văn bản này diễn giải luật trong những tình huống thực tế nhất định. Các Quyết định và Lệnh này có sẵn trực tuyến tại www.montgomerycountymd.gov/dhca.

IX. QUY TRÌNH TỔ TỤNG

Trục xuất là việc di dời người thuê nhà và tài sản cá nhân của người thuê nhà ra khỏi một tài sản thuê theo lệnh của tòa án. Thủ tục quản lý quá trình trục xuất của tòa án đảm bảo rằng người thuê nhà có quyền được yêu cầu tiến hành xét xử nếu họ cho rằng hành động trục xuất là không có căn cứ. Đây là bước cuối cùng trong một loạt các thủ tục mà chủ nhà cho thuê thực hiện để lấy lại quyền sở hữu tài sản. Người thuê nhà có thể bị trục xuất do không thanh toán tiền thuê nhà (Không Thanh toán Tiền thuê nhà), vi phạm hợp đồng thuê nhà (Vi phạm Hợp đồng Thuê nhà) hoặc không trả nhà sau khi nhận được thông báo phù hợp từ chủ nhà cho thuê hoặc sau khi gửi thông báo phù hợp tới chủ nhà cho thuê (Hành vi Giữ nhà Quá thời hạn của Người thuê nhà). Người thuê nhà chỉ có thể bị trục xuất theo Lệnh của Tòa án Quận khi có mặt Cảnh sát trưởng thi hành Lệnh đó. Chủ nhà cho thuê **KHÔNG** có quyền trục xuất mà không thông qua quy trình pháp lý đúng quy định. Chủ nhà cho thuê không được dùng vũ lực để đuổi hoặc khóa cửa không cho người thuê nhà vào nhà, cắt các dịch vụ tiện ích như nước hoặc điện, tháo cửa sổ hoặc cửa ra vào hoặc tịch thu (lấy) tài sản của người thuê nhà để ép người thuê nhà phải trả lại tài sản thuê. Chủ nhà cho thuê phải tuân thủ thủ tục của tòa án. Nếu sử dụng các biện pháp trái luật để trục xuất người thuê nhà, chủ nhà cho thuê có thể khiến bản thân phải chịu trách nhiệm hình sự và dân sự nghiêm trọng. Nếu chủ nhà cho thuê của quý vị đang đe dọa trục xuất quý vị mà không thông qua thủ tục tòa án, hãy liên hệ ngay với Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà.



Tiền thuê nhà được định nghĩa là số tiền thanh toán cho việc sử dụng, sở hữu và hưởng thụ tài sản thuê của người thuê nhà. Tiền thuê nhà thường được thanh toán theo tháng. Chỉ trong những tình huống rất giới hạn (Xem Mục X, Bảo chứng Tiền thuê nhà), tiền thuê nhà mới bị giữ lại một cách hợp pháp. Mặc dù người thuê nhà có thể có tranh chấp với chủ nhà cho thuê, nhưng người thuê nhà không có quyền giữ lại tiền thuê nhà, trừ trường hợp áp dụng bảo chứng tiền thuê nhà hợp pháp. Nếu không được thanh toán tiền thuê nhà, chủ nhà cho thuê có quyền khởi kiện tại Tòa án Quận về việc không thanh toán tiền thuê nhà.

Chủ nhà cho thuê phải cung cấp cho người thuê nhà giấy biên nhận thanh toán tiền thuê nhà bằng tiền mặt hoặc bằng phiếu tiền mặt. Nếu thanh toán bằng séc, người thuê nhà phải được cung cấp giấy biên nhận khi có yêu cầu.

Không Thanh toán Tiền thuê nhà

Chuỗi sự kiện sau đây diễn ra khi chủ nhà cho thuê khởi kiện hành vi không thanh toán tiền thuê nhà tại Tòa án Quận:

1. Chủ nhà cho thuê nộp đơn kiện tại Tòa án Quận nêu rõ số tiền thuê nhà đến hạn thanh toán và yêu cầu tòa ra phán quyết lấy lại quyền sở hữu tài sản và/hoặc thu hồi tiền thuê nhà đến hạn, bao gồm cả phí quá hạn và bất kỳ chi phí nào theo phán quyết của tòa;
2. Khi nộp đơn kiện để lấy lại quyền sở hữu tài sản, chủ nhà cho thuê phải chứng nhận rằng tài sản đó hiện được đăng ký với MDE (nếu có) và cung cấp mã số chứng nhận (xem Phụ lục I, Các Luật Quý vị Cần Biết);
3. Khi khởi kiện để lấy lại quyền sở hữu tài sản, chủ nhà cho thuê cũng phải chứng nhận rằng người thuê nhà có đang phục vụ trong quân đội hay không;
4. Khi khởi kiện để lấy lại quyền sở hữu tài sản trong vụ kiện Không Thanh toán Tiền thuê nhà, chủ nhà cho thuê phải cung cấp mã số giấy phép cho thuê nhà hiện tại (Xem Mục II, Các Yêu cầu Cấp phép);
5. Tòa án Quận sẽ lên lịch một phiên xét xử và ra lệnh triệu tập yêu cầu người thuê nhà ra hầu tòa.

- Lệnh triệu tập được chuyển gửi cho Văn phòng Cảnh sát trưởng để tổng đạt;
6. Cảnh sát trưởng sẽ gửi bản sao lệnh triệu tập cho người thuê nhà qua dịch vụ bưu điện hạng nhất và cũng cố gắng để tổng đạt trực tiếp cho người thuê nhà. Nếu người thuê nhà không có mặt để nhận tổng đạt, thì bản sao lệnh triệu tập sẽ được dán lên cửa ra vào của tài sản thuê;
 7. Khi có mặt tại Tòa án Quận, người thuê nhà có quyền đưa ra biện hộ. Chủ nhà cho thuê có thể yêu cầu, trước khi diễn ra phiên xét xử, được thanh toán TẤT CẢ các khoản tiền thuê nhà đến hạn tính đến ngày xét xử, bao gồm cả mọi khoản phí trễ hạn và các chi phí theo phán quyết của tòa. Yêu cầu này phải được đưa ra dựa trên các Lệnh Triệu tập do Không Thanh toán Tiền thuê nhà. Tại phiên xét xử, Thẩm phán sẽ quyết định liệu chủ nhà cho thuê có được quyền yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà và/hoặc quyền sở hữu tài sản thuê hay không;
 8. Nếu người thuê nhà không ra hầu tòa, Tòa án sẽ có thể ra phán quyết vắng mặt cho phép chủ nhà cho thuê lấy lại quyền sở hữu tài sản. Nếu chủ nhà cho thuê hoặc đại diện không ra hầu tòa, Tòa án sẽ bác đơn kiện;
 9. Nếu một trong hai bên không đồng ý với quyết định của Thẩm phán, họ có quyền kháng nghị phán quyết đó lên Tòa án Lưu động trong vòng bốn ngày kể từ ngày Thẩm phán ra phán quyết.
 10. Nếu không có đơn kháng nghị, chủ nhà cho thuê nộp đơn yêu cầu Lệnh Hoàn trả Nhà (Warrant of Restitution), được ký bởi Thẩm phán và chuyển gửi cho Văn phòng Cảnh sát trưởng;
 11. Sau khi thư ký Tòa án Quận gửi Lệnh Hoàn trả Nhà cho người thuê nhà, Chủ nhà cho thuê và Văn phòng Cảnh sát trưởng, thì chủ nhà cho thuê liên hệ với Cảnh sát trưởng để sắp xếp ngày giờ tiến hành trục xuất;
 12. Sau khi việc trục xuất đã được lên lịch, Cảnh sát trưởng có thể dán một thông báo màu đỏ và trắng lên cửa ra vào của tài sản thuê. Tuy nhiên, ngay cả khi không dán thông báo đó, Cảnh sát trưởng sẽ vẫn tiến hành việc trục xuất;
 13. Mặc dù chủ nhà cho thuê có trách nhiệm di dời đồ đạc của người thuê nhà ra khỏi tài sản và đặt chúng ở lối đi công cộng gần nhất, nhưng việc trục xuất không thể diễn ra nếu Cảnh sát trưởng không có mặt;
 14. Nếu chủ nhà cho thuê nhận được phán quyết cho phép lấy lại quyền sở hữu tài sản từ người thuê nhà do Không Thanh toán Tiền thuê nhà, trong hầu hết các trường hợp, người thuê nhà có thể ngăn chặn việc trục xuất bằng cách thanh toán số tiền theo phán quyết trước khi Cảnh sát trưởng thi hành lệnh trục xuất. Thanh toán này phải được thực hiện bằng tiền mặt, séc hoặc phiếu tiền mặt có xác nhận cho chủ nhà cho thuê hoặc đại diện của chủ nhà cho thuê (bao gồm tất cả các khoản chi phí theo phán quyết của tòa án, trừ phí luật sư theo phán quyết của tòa án). Người thuê nhà cần phải lấy giấy biên nhận và xác nhận với Văn phòng Cảnh sát trưởng rằng chủ nhà cho thuê đã hủy bỏ việc trục xuất. **Người thuê nhà có thể bị trục xuất ngay lần đầu tiên chủ nhà cho thuê nộp đơn kiện do không thanh toán tiền thuê nhà nếu người thuê nhà không thanh toán tiền khi hoặc trước khi, Cảnh sát trưởng đến để thi hành lệnh trục xuất;**
 15. Nếu ba phán quyết về khoản tiền thuê nhà không thanh toán đã được đưa ra đối với người thuê nhà trong 12 tháng trước khi bắt đầu khởi kiện hành vi Không Thanh toán Tiền thuê nhà và người thuê nhà đã trả nợ cũng như đã chuộc lại tài sản thuê, thì ở lần khởi kiện thư tự, chủ nhà cho thuê có thể yêu cầu tòa ra Phán quyết Tuyệt đối Không có Quyền Chuộc lại. Nếu có Phán quyết Tuyệt đối, **thì việc thanh toán tiền thuê nhà quá hạn sẽ không có tác dụng ngăn chặn việc trục xuất;**
 16. Nếu quý vị nhận được Lệnh Hoàn trả Nhà, quý vị có thể gọi cho Cảnh sát trưởng theo số 240-777-7130 để biết liệu việc trục xuất đã được lên lịch cho địa chỉ của quý vị hay chưa. Mặc dù cảnh sát trưởng sẽ thông báo cho quý vị về việc lệnh trục xuất đã được lên kế hoạch hay chưa, nhưng Cảnh sát trưởng sẽ KHÔNG cho quý vị biết ngày giờ cụ thể.

Quy trình Tố tụng Khác

1. Quy trình tố tụng trong vụ kiện hành vi Giữ nhà Quá thời hạn của Người thuê nhà và Vi phạm Hợp đồng Thuê nhà về căn bản giống với quy trình tố tụng trong vụ kiện hành vi Không Thanh toán Tiền thuê nhà, trừ những điểm sau đây:
 - > Thời hạn kháng nghị đối với hành vi Giữ nhà Quá thời hạn của Người thuê nhà và Vi phạm Hợp đồng Thuê nhà là 10 ngày; và
 - > Việc thanh toán tiền thuê nhà quá hạn sẽ không ngăn chặn được việc trục xuất.

2. Khi những người không phải là các bên trong hợp đồng thuê nhà chuyển đến ở trong tài sản thuê với sự cho phép của người thuê nhà, không thanh toán tiền nhà và từ chối trả nhà sau khi được yêu cầu hoặc vẫn ở lại sau khi người thuê nhà trả nhà mà không có sự chấp thuận của chủ nhà cho thuê; và chủ nhà cho thuê cho rằng mình có thể yêu cầu quyền sở hữu hợp pháp đối với đơn nguyên nhà cho thuê, thì chủ nhà cho thuê và /hoặc người thuê nhà có thể khởi kiện hành vi Chiếm giữ Vô lý (Wrongful Detainer) tại Tòa án Quận. Các mẫu này có sẵn tại văn phòng Thư ký Tòa án Quận phụ trách mối quan hệ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà. Quý vị có thể gọi cho Thư ký theo số 301-563-8800, nếu có thắc mắc. Quý vị cũng có thể liên hệ với Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà hoặc Trung tâm Tự Trợ giúp của Tòa án Quận theo số 410-260-1392.

X. BẢO CHỨNG TIỀN THUÊ NHÀ

Bảo chứng Tiền thuê nhà là một biện pháp khắc phục hợp pháp cho phép người thuê nhà nộp tiền thuê nhà cho Tòa án Quận khi chủ nhà cho thuê không khắc phục các tình trạng trong tài sản thuê cho thấy mối đe dọa đối với mạng sống, sức khỏe hoặc sự an toàn. Bảo chứng Tiền thuê nhà cũng cho phép Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê nhà, ra lệnh giảm trừ số tiền thuê nhà đến hạn thanh toán hoặc ra lệnh cho chủ nhà cho thuê phải khắc phục các tình trạng đó.



Bất kỳ người thuê nhà nào sống trong một tài sản thuê có các tình trạng nghiêm trọng hoặc đe dọa mạng sống đều phải thông báo cho chủ nhà cho thuê về các tình trạng đó và liên hệ ngay với DHCA theo số 240-777-0311 để sắp xếp kiểm tra nhà cùng với nhân viên Cơ quan Hành pháp của Hạt. Khoản 8-211(e) Điều luật về Bất động Sản của Bộ luật Diễn giải Chi tiết Maryland quy định các khiếm khuyết và tình trạng nghiêm trọng như sau:

Các khiếm khuyết và tình trạng nghiêm trọng và đáng kể -- Điều khoản này đưa ra một biện pháp khắc phục và áp đặt nghĩa vụ đối với chủ nhà cho thuê là phải sửa chữa và loại bỏ các tình trạng và khiếm khuyết cấu thành nên, hoặc nếu không được khắc phục kịp thời, thì sẽ cấu thành nên nguy cơ hỏa hoạn hoặc mối đe dọa nghiêm trọng và đáng kể đối với mạng sống, sức khỏe hoặc sự an toàn của người cư ngụ, bao gồm, nhưng không giới hạn:

- ✓ Thiếu nhiệt độ sưởi, ánh sáng, điện hoặc nước máy nóng/lạnh, trừ trường hợp người thuê nhà chịu trách nhiệm thanh toán cho các dịch vụ tiện ích này và việc thiếu thốn đó là hậu quả trực tiếp của việc người thuê nhà không thanh toán tiền phí dịch vụ;
- ✓ Thiếu trang thiết bị xử lý rác, nước thải phù hợp;
- ✓ Sự tàn phá của các loài gặm nhấm trong hai hoặc nhiều tài sản thuê;
- ✓ Sự hiện hữu của sơn có màu chì trên các bề mặt bên trong tài sản thuê;
- ✓ Sự hiện hữu của bất kỳ khiếm khuyết về cấu trúc nào cho thấy mối đe dọa nghiêm trọng và đáng kể đối với sự an toàn thể chất của người cư ngụ; hoặc
- ✓ Sự hiện hữu của bất kỳ tình trạng nào cho thấy mối nguy hiểm đối với sức khỏe hoặc hỏa hoạn cho tài sản thuê.

Nếu chủ nhà cho thuê không khắc phục các vi phạm này trong một khoảng thời gian hợp lý, người thuê nhà nên nộp đơn đề nghị Bảo chứng Tiền thuê nhà lên Tòa án Quận và khiếu nại lên Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà. Ý nghĩa của khoảng thời gian hợp lý khác nhau tùy vào mức độ và tính chất nghiêm trọng của vấn đề. Hầu hết các vấn đề được xem là mối đe dọa đối với sức khỏe và/hoặc sự an toàn đều phải được khắc phục trong một khoảng thời gian rất ngắn.

Hành động nộp đơn đề nghị Bảo chứng Tiền thuê nhà sẽ không tự động có tác dụng trì hoãn vụ kiện Không Thanh toán Tiền thuê nhà mà chủ nhà cho thuê đã nộp trước đó. Người thuê nhà có thể nêu vấn đề sức khỏe và an toàn tại tài sản như là một lý lẽ biện hộ trong vụ kiện Không Thanh toán Tiền thuê nhà, Thẩm phán có thể xem yêu cầu này là một yêu cầu bảo chứng tiền thuê nhà và sẽ yêu cầu Cơ quan Thi hành Luật Nhà ở tiến hành kiểm tra chứng thực các khẳng định đó; tuy nhiên, người thuê nhà sẽ phải nộp cho tòa án số tiền đến hạn thanh toán theo hợp đồng thuê nhà hoặc một số tiền được xác định bởi tòa án nhằm thực hiện bảo chứng tiền thuê nhà. Nếu Cơ quan Thi hành Luật Nhà ở phát hiện không có vi phạm đến mức đe dọa sức khỏe và sự an toàn, thì vụ kiện sẽ được tiếp tục như mọi vụ kiện Không Thanh toán Tiền thuê nhà khác. Để đảm bảo Tòa án sẽ xem xét tình trạng của đơn nguyên nhà cho thuê, người thuê nhà nên nộp đơn đề nghị Bảo chứng Tiền thuê nhà trước khi chủ nhà cho thuê khởi kiện hành vi Không Thanh toán Tiền thuê nhà. Khi đó, người thuê nhà có thể nêu sự hiện hữu của các khiếm khuyết và tình trạng này như là một lý lẽ biện hộ chắc chắn cho việc không thanh toán tiền thuê nhà và Thẩm phán thông thường sẽ xem xét đồng thời cả hai vụ kiện.

Mẫu Đề nghị Biện pháp Bảo chứng Tiền thuê nhà có sẵn tại văn phòng Thư ký Tòa án Quận, Phòng quan hệ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà. Để lấy bản sao mẫu này, hãy gọi 301-563-8800.

CÁC BẢN GHI & GHI CHÚ CỦA QUÝ VỊ

GHI CHÚ

Vui lòng sử dụng trang này để ghi lại các giao dịch giữa chủ nhà cho thuê và người thuê nhà (ví dụ: các cuộc gọi điện thoại, email, yêu cầu sửa chữa, v.v...).



PHỤ LỤC

PHỤ LỤC I. DỰ LUẬT 19-15 Nội dung Sửa đổi Chương 29, Quan hệ Chủ nhà cho

Chương 29, Quan hệ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà của Bộ luật Hạt Montgomery đã được sửa đổi. Dưới đây là các nội dung sửa đổi gần đây nhất của Chương này.

Kiểm tra (Cơ quan Thi hành Luật Nhà ở)

- ✓ Nhà ở nhiều gia đình trong Hạt phải được kiểm tra tối thiểu 3 năm một lần và tùy thuộc vào kết quả kiểm tra cũng như tình trạng bảo dưỡng tài sản sau đó, các đợt kiểm tra này có thể cần được tiến hành thường xuyên hơn.
- ✓ Cơ quan Thi hành Luật sẽ kiểm tra từ 25% đến 50% số đơn nguyên trên một khu nhà. Cơ quan này có quyền quyết định tăng tỷ lệ kiểm tra lên 100% số đơn nguyên khi cần.
- ✓ Thông báo cung cấp thông tin cho người thuê nhà về hoạt động kiểm tra khu nhà sắp diễn ra hiện nay là 72 giờ trước khi tiến hành kiểm tra theo lịch.
- ✓ Tất cả nhà ở nhiều hộ gia đình đều sẽ được kiểm tra trong vòng 2 năm tới để làm căn cứ cho việc xây dựng lịch kiểm tra trong tương lai. Những tài sản bị phát hiện có các tình trạng sau sẽ được đưa vào lịch kiểm tra tự động thường niên: sự tàn phá của các loại gây hại nhiều hơn 20% trong tổng số đơn nguyên nhà được kiểm tra; có nấm mốc có thể nhìn thấy trên diện rộng; cửa sổ không có cấu tạo như một đường thoát hiểm dự phòng; sự rò rỉ nước tái diễn dẫn đến tình trạng ẩm thấp kéo dài; sự phát triển của nấm mốc làm hư hỏng tài sản cá nhân; và thiếu các dịch vụ tiện ích hoạt động mà không phải do người thuê nhà ngắt. Tính chất nghiêm trọng của các vi phạm sẽ được xem xét khi quyết định lên lịch kiểm tra thường niên trong tương lai.
- ✓ Hàng quý, những tài sản được xếp vào lịch kiểm tra thường niên sẽ phải gửi cho DHCA tất cả các khiếu nại bảo dưỡng nhận được từ người thuê nhà, việc xây dựng và triển khai kế hoạch khắc phục để giải quyết các bất cập của tòa nhà và công tác bảo dưỡng tài sản.
- ✓ Nếu chủ nhà cho thuê không khắc phục các vi phạm được viện dẫn trong thời gian do Cục quy định, thì Giám đốc Cục có thể cho phép người thuê nhà khắc phục vi phạm bằng cách thuê một nhà thầu có giấy phép thuộc danh sách nhà thầu được lưu trên hệ thống của DHCA. Chi phí sửa chữa hợp lý, tối đa bằng với số tiền một tháng thuê nhà, có thể được khấu trừ vào tiền thuê nhà của người thuê nhà. Một cách khác là tiến hành thu hồi giấy phép cho thuê nhà. Việc thực thi điều khoản này sẽ được giới hạn ở những vi phạm ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe và sự an toàn của người thuê nhà và người thuê nhà phải có sự chấp thuận bằng văn bản từ Cục trước khi thực hiện các biện pháp khắc phục này.
- ✓ Hàng quý, những tài sản được xếp vào lịch kiểm tra thường niên sẽ phải gửi cho Cục tất cả các khiếu nại bảo dưỡng nhận được từ người thuê nhà cùng với việc xây dựng và triển khai kế hoạch khắc phục để giải quyết các bất cập của tòa nhà và công tác bảo dưỡng tài sản.
- ✓ Một quy định thi hành đang được soạn thảo để đưa ra các thông tin cụ thể liên quan đến tính chất nghiêm trọng của vi phạm và những vi phạm nào sẽ dẫn đến việc kiểm tra gắt gao hơn.

Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà

- ✓ Ngoài các lý do hiện tại mà theo đó người thuê nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn do các tình huống nằm ngoài khả năng kiểm soát của người thuê nhà, các mục sau đây đã được bổ sung: người thuê nhà và/hoặc con của người thuê nhà là nạn nhân của hành vi lạm dụng trong gia đình; chủ nhà cho thuê quấy rối hoặc xâm phạm quyền riêng tư của người thuê nhà; người thuê nhà hoặc vợ/chồng của người thuê nhà từ 62 tuổi trở lên không còn khả năng sống độc lập nữa và cần phải chuyển đến một nhà dưỡng lão hoặc cơ sở chăm sóc người cao tuổi khác; người thuê nhà bị tổng giam hoặc được tuyển bổ mất năng lực trí não; hoặc nguyên nhân hợp lý khác nằm ngoài khả năng kiểm soát của người thuê nhà.
- ✓ Thông báo cho người thuê nhà rằng người thuê nhà có quyền được cung cấp một bản in Sổ tay Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà này và nếu sử dụng định dạng khác, thì người thuê nhà có thể ký một tuyên bố xác nhận rằng mình từ chối nhận bản in sổ tay này và đã được giới thiệu về Sổ tay Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà có sẵn trên trang web của Hạt.
- ✓ Phải đính kèm vào hợp đồng thuê nhà một bản tóm tắt bằng ngôn ngữ dễ hiểu về các quyền và trách nhiệm của người thuê nhà, đã được Giám đốc Cục duyệt, trong đó tối thiểu phải bao gồm: thời hạn của hợp đồng thuê nhà; số tiền thuê nhà; ngày đến hạn thanh toán tiền thuê nhà; trách nhiệm của người thuê nhà đối với các dịch vụ tiện ích, nếu có; danh sách các quyền và trách nhiệm khác của người thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà; và thông tin về các dịch vụ sẵn có cho người thuê nhà từ DHCA và
- ✓ Hội đồng Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà.
- ✓ Đối với mỗi hợp đồng thuê nhà, chủ nhà cho thuê phải đưa ra thời hạn ban đầu là 2 năm và trong các lần gia hạn, chủ nhà cho thuê cũng phải đưa ra thời hạn 2 năm, trừ khi chủ nhà cho thuê có lý do hợp lý để đưa ra thời hạn khác. Lý do hợp lý được định nghĩa là một tình huống mà theo đó một hợp đồng thuê nhà 2 năm sẽ gây ra sự khó khăn hoặc chi phí không đáng có cho chủ nhà cho thuê. Ví dụ: việc bán đơn nguyên nhà với thỏa thuận có thể diễn ra trong vòng 2 năm. Chủ nhà cho thuê phải đính kèm vào hợp đồng thuê nhà một bản tuyên bố trong đó giải thích lý do hợp lý và thông báo cho người thuê nhà tiềm năng về việc người thuê nhà có quyền không chấp nhận lý do này bằng cách khiếu nại lên DHCA.
- ✓ Trừ khi người thuê nhà vi phạm hợp đồng, nếu không có ý định cho phép người thuê nhà hiện tại gia hạn hợp đồng, thì chủ nhà cho thuê phải gửi thông báo trả nhà trước 60 ngày tính đến thời điểm hết hạn hợp đồng thuê nhà.
- ✓ Người thuê nhà thanh toán tiền khí đốt và/hoặc điện trong tòa nhà được xây dựng trước năm 1978 phải được cung cấp tất cả các thông tin cần thiết theo Điều luật về các Dịch vụ Tiện ích Công của Bộ luật Maryland và các điều khoản COMAR hiện hành điều chỉnh các thiết bị đo đếm điện và khí đốt phụ cũng như hệ thống phân bổ năng lượng;
- ✓ Chủ nhà cho thuê phải trưng bày một thông báo ở hành lang, tiền sảnh, văn phòng quản lý nhà cho thuê hoặc một địa điểm công cộng dễ thấy khác trong tài sản trong đó có các thông tin liên quan đến việc tiến hành khiếu nại cũng như các hành vi trả đũa bị cấm theo Chương này. Thông tin này phải được cung cấp bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Pháp, tiếng Trung, tiếng Hàn, tiếng Việt và các ngôn ngữ khác mà Giám đốc Cục cho là cần thiết.
- ✓ Chủ nhà cho thuê phải cho phép các tổ chức người thuê nhà sử dụng các phòng họp có sẵn trong tài sản thuê để thảo luận về các vấn đề liên quan đến Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà. Buổi họp đầu tiên của mỗi tháng phải được miễn phí tiền thuê phòng họp. Sau đó, các tổ chức người thuê nhà phải thanh toán mọi khoản phí cần thiết để thuê phòng họp;
- ✓ Ngoài các biện pháp khắc phục mà Hội đồng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà có thể ra phán quyết áp dụng, hiện nay họ còn có thể ra một lệnh yêu cầu người thuê nhà khắc phục tình trạng cấu thành nên hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà và trừ vào tiền thuê nhà với số tiền không quá 3 tháng tiền thuê nhà;
- ✓ Giám đốc Cục phải công bố các dữ liệu thu thập được trong khảo sát nhà cho thuê thường niên trên trang web của DHCA và liệt kê tất cả các hạng mục nhà cho thuê có từ 2 đơn nguyên nhà trở lên theo loại đơn nguyên nhà và loại tòa nhà;
- ✓ Chủ nhà cho thuê hiện nay phải thông báo trước 90 ngày khi có bất kỳ sự tăng giá thuê nhà dự kiến nào;
- ✓ Phải đính kèm bản tóm tắt bằng ngôn ngữ dễ hiểu vào tất cả các hợp đồng và bản gia hạn hợp đồng thuê nhà được ký kết sau ngày 13 tháng 3 năm 2017; và
- ✓ Các điều khoản liên quan đến việc thanh toán tiền khí đốt và tiền điện sẽ không có hiệu lực cho đến ngày 17 tháng 6 năm 2017.

PHỤ LỤC II. CÁC LUẬT QUÝ VỊ CẦN BIẾT

RUBS -- Hệ thống Tính hóa đơn Chi phí Dịch vụ Tiện ích theo Tỷ lệ

Hầu hết các khu phức hợp căn hộ trong Hạt Montgomery đều không có đồng hồ riêng để đo mức sử dụng nước và nước thải. Quy định có tiêu đề là Hệ thống Tính hóa đơn Chi phí Dịch vụ Tiện ích theo Tỷ lệ (RUBS) đưa ra các yêu cầu đối với những chủ nhà cho thuê chọn cách tính phí trực tiếp cho người thuê nhà đối với mức sử dụng nước/nước thải. Quy định RUBS đã bắt đầu có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2004 và cho phép chủ nhà cho thuê được chia đều chi phí nước và nước thải cho người thuê nhà.

Các khía cạnh chính của Quy định RUBS bao gồm:

- ✓ Mức sử dụng khu vực chung (bể bơi, phòng giặt là, hệ thống tưới tiêu, v.v...) phải được khấu trừ trước khi tính toán các hóa đơn của người thuê nhà cá nhân;
 - ✓ Chủ nhà cho thuê có thể sử dụng một trong hai công thức đã được chấp thuận. Nếu muốn sử dụng bất kỳ công thức nào khác, thì trước hết chủ nhà cho thuê phải gửi công thức đó để xin chấp thuận của Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà. Hai công thức này là:
 - Tổng hóa đơn theo tháng của WSSC– mức sử dụng khu vực chung X số người cư ngụ trong tổng số người cư ngụ tại đơn nguyên tài sản
- HOẶC
- Tổng hóa đơn tháng của WSSC– mức sử dụng khu vực chung X hệ số tổng số người cư ngụ tại tài sản công thức 1
(1 người=1; 2 người=1,6; 3 người=2,2; 3 người trở lên=2,2+0,4 cho mỗi người tăng thêm)
- ✓ Hóa đơn của người thuê nhà sẽ được tính theo tỷ lệ nếu họ trả nhà trong kỳ xuất hóa đơn;
 - ✓ Nếu tính phí quản lý cho người thuê nhà, thì phí đó không được vượt quá \$1,00 trên một kỳ xuất hóa đơn;
 - ✓ Người thuê nhà có thể được tính phí định kỳ hàng tháng;
 - ✓ Mỗi hóa đơn đều phải có thông tin về độ dài kỳ xuất hóa đơn, số tiền phải thanh toán cho mức sử dụng nước và nước thải được phân bổ, phí quản lý, tổng số tiền phải thanh toán cho kỳ xuất hóa đơn và phần tuyên bố cho biết hóa đơn không phải là từ WSSC, tên và địa chỉ của người thuê nhà; tên, địa chỉ và số điện thoại của công ty gửi hóa đơn cũng như tên, địa chỉ và số điện thoại của người nhận thanh toán;
 - ✓ Ngày đến hạn thanh toán trên hóa đơn không được ít hơn 15 ngày sau ngày hóa đơn được gửi qua bưu điện hoặc giao trực tiếp cho người thuê nhà;
 - ✓ Người thuê nhà có quyền được hoàn tiền nếu bị tính thừa;
 - ✓ Người thuê nhà có quyền không đồng ý với hóa đơn. Mọi tranh chấp đều phải được lập thành văn bản trong hệ thống RUBS– Hệ thống Tính hóa đơn Chi phí Dịch vụ Tiện ích theo Tỷ lệ. Khi nhận được đề nghị giải quyết tranh chấp bằng văn bản, chủ nhà cho thuê phải điều tra hóa đơn đó và chuyển gửi bản báo cáo bằng văn bản về kết quả của cuộc điều tra đó cho người thuê nhà trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được bản đề nghị giải quyết tranh chấp từ người thuê nhà; và
 - ✓ Nếu chủ nhà cho thuê không tuân thủ các điều khoản của quy định này, người thuê nhà có quyền khiếu nại lên Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà.

Toàn văn quy định RUBS có sẵn tại: www.montgomerycountymd.gov/dhca.

Tiền lãi từ Tiền Đặt cọc

§ 8-203(e)(1) Hoàn trả tiền đặt cọc cho người thuê nhà; tiền lãi. Có hiệu lực từ ngày 01/01/2015, tiền lãi từ tiền đặt cọc sẽ được giảm từ 3% tiền lãi đơn mỗi năm xuống mức lãi suất đường cong lợi suất Kho bạc Hoa Kỳ theo ngày trong 1 năm, tính từ ngày làm việc đầu tiên của mỗi năm hoặc 1,5%, tùy mức lãi suất nào lớn hơn, trừ đi bất kỳ số tiền bồi thường thiệt hại nào được giữ lại một cách hợp pháp. Tiền đặt cọc sẽ cộng dồn lãi suất trong các kỳ tính lãi sáu tháng. Bất kỳ năm nào mà chủ nhà cho thuê giữ tiền đặt cọc chưa đủ một năm, thì chủ nhà cho thuê sẽ phải trả số tiền lãi được tính như sau:

1. Nhân số tiền đặt cọc với lãi suất đường cong lợi suất Kho bạc Hoa Kỳ theo ngày trong 1 năm có hiệu lực kể từ ngày làm việc đầu tiên của năm theo lịch đó hoặc 1,5%, tùy mức lãi suất nào lớn hơn; và
2. Nhân kết quả thu được ở mục 1 của tiểu đoạn này với một phân số có tử số là số tháng giữ tiền đặt cọc trong năm đó và mẫu số là 12.

Bộ Gia cư và Phát triển Cộng đồng (DHCD) của Tiểu bang Maryland sẽ lưu giữ trên trang web của họ:

1. Danh sách lãi suất đường cong lợi suất Kho bạc Hoa Kỳ theo ngày trong 1 năm, tính từ ngày làm việc đầu tiên của mỗi năm, để sử dụng cho việc tính tiền lãi từ tiền đặt cọc; hoặc
2. Công cụ tính toán tùy chỉnh để tính tiền lãi phải trả cho một khoản tiền đặt cọc bằng cách cho phép người dùng nhập ngày bắt đầu hợp đồng thuê nhà, ngày kết thúc hợp đồng thuê nhà và số tiền đặt cọc.

Chủ nhà cho thuê được quyền sử dụng danh sách lãi suất đường cong lợi suất hoặc công cụ tính toán tùy chỉnh được duy trì bởi DHCD theo Khoản 8-203, tiểu mục (k), Điều luật về Bất động Sản, Bộ luật Diễn giải Chi tiết của Maryland, năm 2010, như sửa đổi, khi tính tiền lãi từ tiền đặt cọc. Quý vị có thể tìm công cụ tính toán tại: <http://dhcd.maryland.gov/Pages/RSDCalculator/Default.aspx>

§15-802(b)(2) Séc bị Từ chối theo Luật Thương mại Maryland -- Số tiền tối đa có thể được tính do séc bị trả lại là \$35,00.

Sơn pha Chì

Có hiệu lực từ ngày 01/01/2015, chủ sở hữu của tài sản cho thuê được xây dựng trước năm 1978 phải tuân thủ các quy định liên quan đến sơn gốc chì theo pháp luật Tiểu bang Maryland và Liên bang. Từ khi tài sản cho thuê được xây dựng trước năm 1978 đã được chứng nhận là không có chì, bằng không chủ nhà cho thuê phải tuân thủ Chương trình Ngăn chặn Nhiễm độc Chì của Tiểu bang Maryland bằng cách:

- ✓ Đăng ký hàng năm với Phòng Môi trường Maryland (MDE) và nộp phí thường niên;
- ✓ Hoàn thành nghĩa vụ thông báo cho người thuê nhà theo quy định mỗi lần cho thuê mới;
- ✓ Đáp ứng yêu cầu hạn chế rủi ro mỗi lần cho thuê mới; và
- ✓ Đáp ứng yêu cầu hạn chế rủi ro được điều chỉnh theo yêu cầu.

Tất cả nhà ở được xây dựng trong hoặc sau năm 1979 được cho là không chứa chì.

Khi nộp đơn kiện để lấy lại quyền sở hữu tài sản, chủ nhà cho thuê phải chứng nhận rằng tài sản đó hiện đã được đăng ký với MDE và cung cấp mã số chứng nhận, nếu luật đó áp dụng cho tài sản của họ;

Để biết thêm thông tin về các quy định của Maryland, vui lòng truy cập trang web của MDE tại www.mde.state.md.us hoặc gọi cho MDE theo số 1-800-633-6101X4199 hoặc 410-537-4199 (trong phạm vi Maryland). Thông tin về các quy định của Liên bang có sẵn trên trang web của EPA tại <http://www.epa.gov/lead/>.

Điều khoản Quân nhân (Đạo luật Giảm nhẹ Nghĩa vụ Dân sự đối với Quân nhân Đang Phục vụ Quân đội Hoa Kỳ)

Khi nộp đơn kiện để lấy lại quyền sở hữu tài sản (hành vi Không Thanh toán Tiền thuê nhà, Giữ nhà Quá thời hạn của Người thuê nhà và Vi phạm Hợp đồng Thuê nhà) lên Tòa án Quận, chủ nhà cho thuê phải:

- (A) Nộp một bản khai lên tòa án trong đó nêu rõ người thuê nhà có đang phục vụ trong quân đội hay không và đưa ra các dữ kiện cần thiết để làm căn cứ cho bản khai đó; hoặc
- (B) Nộp một bản khai cho biết mình không thể xác định được liệu người thuê nhà có đang phục vụ trong quân đội hay không.

Thông tin này có tại www.dmdc.osd.mil/scra.

Siết nợ và Người thuê nhà

Người thuê nhà ở Maryland có các quyền khi thuê các tài sản bị siết nợ. Pháp luật tiểu bang Maryland quy định rằng người thuê nhà phải nhận được ba (3) loại thông báo. Thứ nhất, người thuê nhà phải nhận được thông báo về việc đã có đơn kiện để yêu cầu siết nợ tài sản. Thông báo này phải được gửi vào thời điểm có đơn kiện để yêu cầu siết nợ tài sản. Thứ hai, người thuê nhà phải nhận được thông báo về ngày, giờ và địa điểm bán tài sản siết nợ, không dưới 10 ngày hoặc hơn 30 ngày trước ngày bán. Và cuối cùng, người thuê nhà phải nhận được văn bản thông báo từ chủ sở hữu mới của tài sản sau khi người này nhận quyền sở hữu hợp pháp và quyền sở hữu trong giao dịch bán tài sản bị siết nợ. Tất cả ba loại thông báo này phải được gửi qua dịch vụ bưu điện hạng nhất và kèm theo thông tin về thủ tục siết nợ cũng như thông tin liên quan đến người mà người thuê nhà có thể liên hệ để biết thêm thông tin. Thông báo trực xuất phải được gửi bằng thư bảo đảm.

Trong quá trình siết nợ, người thuê nhà vẫn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà nếu không muốn đối mặt với rủi ro bị trục xuất. Chủ nhà cho thuê vẫn phải thực hiện nghĩa vụ bảo dưỡng tài sản phù hợp với pháp luật hiện hành và người thuê nhà có thể khiếu nại lên Cơ quan Thi hành Luật Nhà ở nếu chủ nhà cho thuê không làm như vậy. Người thuê nhà có quyền được hoàn lại tiền đặt cọc từ chủ nhà cho thuê cũ và có quyền khởi kiện chủ nhà cho thuê cũ tại Tòa án Quận hoặc khiếu nại lên Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà. Trong cả hai trường hợp trên, người thuê nhà đều có thể yêu cầu được bồi thường gấp ba lần số tiền đặt cọc.

Đạo luật Bảo vệ Người thuê Tài sản bị Siết nợ của liên bang đã hết hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, nên các biện pháp bảo vệ được quy định trước đây theo luật này không còn được áp dụng nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.oag.state.md.us/consumer hoặc gọi cho Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà.

Văn phòng Các Cộng đồng Sở hữu Chung

Chủ nhà cho thuê và người thuê nhà trong các chung cư, hiệp hội chủ sở hữu nhà hoặc các hội hợp tác, nên biết rằng họ được quản lý bởi các nội quy của hiệp hội cũng như các hợp đồng thuê nhà của chính họ và phải tuân theo biện pháp hành pháp của hiệp hội. Để hỗ trợ cho việc giải quyết các tranh chấp, Hạt đã lập Hội đồng phụ trách các Cộng đồng Sở hữu Chung (CCOC) để tư vấn về các quyền của hội viên và cư dân, cũng như quyết định về các tranh chấp giữa các hiệp hội, hội viên và cư dân. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập: www.montgomerycountymd.gov/ccoc.

Nạn nhân của Bạo lực Gia đình và Tấn công Tình dục

Khoản § 8-5A, Nhà cho Thuê -- Nạn nhân của Bạo lực Gia đình và Tấn công Tình dục thuộc Điều khoản về Bất động Sản, Bộ luật Diễn giải Chi tiết của Maryland, đã trao cho những người bị ảnh hưởng của nạn bạo lực gia đình và tấn công tình dục các quyền mà trước đây họ không có. Nếu là nạn nhân của bạo lực gia đình và/hoặc tấn công tình dục; người thuê nhà hợp pháp hoặc người cư ngụ trong tài sản; và đã xin được lệnh hòa bình hoặc lệnh bảo vệ chính thức từ Tòa án, quý vị sẽ nhận được những sự bảo vệ sau theo luật:

- Quyền kết thúc hợp đồng thuê nhà bằng cách gửi văn bản thông báo trước 30 ngày, qua bưu điện hoặc giao trực tiếp cho chủ nhà cho thuê cùng với bản sao lệnh hòa bình hoặc bảo vệ chính thức.
 - ✓ Quý vị phải thanh toán tiền thuê nhà đến hết thời hạn thông báo 30 ngày. Các nghĩa vụ của quý vị theo hợp đồng sẽ chấm dứt tại thời điểm đó.
 - ✓ Nếu quý vị không trả nhà theo thông báo, chủ nhà cho thuê có quyền hủy bỏ thông báo của quý vị và yêu cầu quý vị phải tuân thủ các điều khoản của hợp đồng thuê nhà ban đầu; HOẶC
 - ✓ Khởi kiện quý vị do hành vi Giữ nhà Quá thời hạn của Người thuê nhà và yêu cầu trục xuất quý vị khỏi nhà thuê.
 - ✓ Chủ nhà cho thuê phải gửi văn bản thông báo cho quý vị trong cả hai trường hợp.
- Quyền yêu cầu chủ nhà cho thuê thay khóa nhà khi gửi văn bản thông báo cho chủ nhà cho thuê cùng với bản sao lệnh hòa bình hoặc lệnh bảo vệ chính thức.
 - ✓ Việc thay khóa nhà sẽ được hoàn thành trước khi kết thúc ngày làm việc tiếp theo sau ngày nhận được văn bản yêu cầu từ quý vị.
 - ✓ Nếu chủ nhà cho thuê không thay khóa nhà trong thời hạn này, quý vị có quyền tự thuê một thợ khóa có chứng nhận thay khóa nhà mà không cần sự cho phép của chủ nhà cho thuê và cung cấp cho chủ nhà cho thuê chìa khóa mới trước khi kết thúc ngày làm việc tiếp theo sau ngày thay khóa.
 - ✓ Nếu chủ nhà cho thuê thay khóa, họ phải cung cấp một chìa khóa mới cho quý vị vào thời gian do hai bên thỏa thuận, không quá 48 giờ sau khi thay khóa.
 - ✓ Chủ nhà cho thuê có thể tính phí thay khóa cho quý vị, không quá mức chi phí thay khóa hợp lý.
 - ✓ Nếu quý vị không thanh toán khoản phí này trong vòng 45 ngày sau ngày thay khóa, thì khoản phí đó có thể được cộng vào tiền thuê nhà hoặc trừ vào tiền đặt cọc của quý vị.

Trục xuất mang tính Trả đũa

Khoản 8-208.1, Các Hành động Trả đũa của Bộ luật Diễn giải Chi tiết của Maryland, Điều luật về Bất động Sản, đã được sửa đổi và dưới đây là các điểm đáng chú ý của luật sửa đổi này.

Người thuê nhà hoặc đại diện của người thuê nhà:

- ✓ Đã khiếu nại trên tinh thần thiện chí về một hành vi vi phạm bị cáo buộc của chủ nhà cho thuê đối với hợp đồng thuê nhà, luật hoặc tình trạng của nhà thuê là mối đe dọa đáng kể đối với sức khỏe và sự an toàn của người cư ngụ;
- ✓ Đã nộp đơn kiện chủ nhà cho thuê;
- ✓ Đã làm chứng hoặc tham gia một phiên tòa liên quan đến chủ nhà cho thuê; hoặc
- ✓ Đã tham gia vào bất kỳ tổ chức người

thuê nhà nào. Chủ nhà cho thuê của bất kỳ tài

sản nào không được phép:

- ✓ Kiện hoặc đe dọa kiện người thuê nhà để giành quyền sở hữu nhà;
- ✓ Tùy tiện tăng giá thuê nhà hoặc cắt giảm các dịch vụ mà người thuê nhà có quyền được hưởng; hoặc
- ✓ Chấm dứt hợp đồng thuê nhà tuân hoàn (theo tháng).

Nếu Tòa án phát hiện chủ nhà cho thuê có dính líu đến một hành động mang tính trả đũa hoặc khăng định của người thuê nhà về hành động trả đũa được đưa ra trên tinh thần không thiện chí hoặc không có sự giải trình hợp lý, thì một trong hai bên có thể phải bồi thường cho các thiệt hại nhưng không quá 3 tháng tiền thuê nhà, phí luật sư hợp lý và các chi phí tòa án.

Người thuê nhà không được đưa ra sự biện hộ này nếu vấn đề tiền thuê nhà chưa được giải quyết, HOẶC nếu có ba phán quyết về việc Không Thanh toán Tiền nhà đã được tuyên chống lại người thuê

nhà trong 12 tháng trước đó.

Không điều nào trong luật này làm cho chủ nhà cho thuê nhà tránh được nghĩa vụ gửi thông báo trả nhà cho người thuê nhà theo tháng hoặc tại thời điểm hết hạn hợp đồng thuê nhà.

Để biết thêm thông tin, hãy xem Khoản 8-208.1, Bộ luật Diễn giải Chi tiết của Maryland, Điều khoản về Bất động Sản (2011, theo sửa đổi).

PHỤ LỤC III. CÂU HỎI THƯỜNG GẶP NHẤT

Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà: 240-777-0311

- Lãi suất từ tiền đặt cọc được tính như thế nào?** Có hiệu lực từ ngày 01/01/2015, tiền lãi từ tiền đặt cọc là lãi suất đường cong lợi suất Kho bạc Hoa Kỳ theo ngày trong 1 năm, tính từ ngày làm việc đầu tiên của mỗi năm hoặc 1,5%, tùy mức lãi suất nào lớn hơn, trừ đi bất kỳ số tiền bồi thường thiệt hại nào được giữ lại một cách hợp pháp.
- Khi nào phải hoàn trả tiền đặt cọc?** Trong vòng 45 ngày sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà.
- Chủ nhà cho thuê có phải thông báo cho người thuê nhà nếu sẽ giữ lại bất kỳ khoản tiền đặt cọc nào không?** Có, người thuê nhà phải nhận được danh sách liệt kê các chi phí được định khoản khấu trừ vào tiền đặt cọc cùng với bảng kê các chi phí thực tế mà chủ nhà phải chịu, trong vòng 45 ngày sau ngày kết thúc hợp đồng thuê nhà.
- Để tăng giá thuê nhà cần phải thông báo trước bao nhiêu ngày?** Chủ nhà cho thuê phải thông báo cho người thuê nhà bằng văn bản 90 ngày trước khi tăng giá thuê nhà.
- Chủ nhà cho thuê có thể tăng giá thuê nhà bao lâu một lần?** Giá thuê nhà chỉ được phép tăng một lần mỗi mười hai tháng.
- Có thể nộp tiền thuê nhà trễ hạn bao nhiêu ngày trước khi chủ nhà cho thuê có thể áp đặt khoản tiền phạt thanh toán chậm?** Không được nộp tiền thuê nhà trễ hạn quá 10 ngày.
- Số tiền phạt thanh toán chậm là bao nhiêu?** Tiền phạt không được vượt quá 5% số tiền thuê nhà hàng tháng.
- Chủ nhà cho thuê có thể nộp đơn xin lệnh trục xuất nếu tiền thuê nhà trễ hạn một ngày không?** Có.
- Chủ nhà cho thuê có thể làm gì nếu người thuê nhà không thanh toán tiền thuê nhà?** Chủ nhà cho thuê có thể khởi kiện hành vi Không Thanh toán Tiền thuê nhà tại Tòa án Quận.
- Chủ nhà cho thuê có thể yêu cầu Tòa án ra phán quyết về khoản tiền thuê nhà đến hạn thanh toán sau khi khởi kiện hành vi Không Thanh toán Tiền thuê nhà không?** Có, nếu phiên xét xử của Tòa án chưa được tổ chức vào hoặc trước ngày làm việc thứ năm sau ngày chủ nhà cho thuê khiếu nại, thì chủ nhà cho thuê có thể yêu cầu Tòa án ra phán quyết cho tất cả số tiền thuê nhà đến hạn thanh toán và còn nợ cho đến ngày xét xử, bao gồm cả các khoản phí trễ hạn và mọi chi phí theo phán quyết của tòa.
- Tôi đã nhận được thông báo rằng tôi sẽ bị trục xuất. Tôi có thể gọi đến đâu để tìm hiểu khi nào thì lệnh trục xuất sẽ được thi hành?** Nếu quý vị gọi cho Phòng Cảnh sát trưởng theo số 240-777-7130, Cảnh sát trưởng sẽ xác nhận liệu việc trục xuất đã được lên lịch cho địa chỉ của quý vị hay chưa nhưng sẽ không cung cấp ngày giờ cụ thể. Việc trục xuất thường được lên lịch vào 10:30 sáng hoặc 1:00 chiều Thứ Hai - Thứ Sáu; tuy nhiên, đây chỉ là những nguyên tắc

chung, việc trục xuất có thể diễn ra bất cứ lúc nào.

12. **Nếu có ý định chuyển đi thì người thuê nhà phải thông báo cho chủ nhà cho thuê trước bao lâu?** Người thuê nhà phải gửi văn bản thông báo trước, nếu được quy định trong hợp đồng thuê nhà, thường là một tháng đối với đơn nguyên nhà ở một gia đình và hai tháng đối với đơn nguyên nhà ở nhiều gia đình.
13. **Chủ nhà cho thuê phải gửi thông báo trả nhà cho người thuê nhà trước bao lâu?** Chủ nhà cho thuê phải gửi văn bản thông báo trước, ít nhất một tháng đối với đơn nguyên nhà ở một gia đình và hai tháng đối với đơn nguyên nhà ở nhiều gia đình, nếu không có hành vi nào vi phạm hợp đồng thuê nhà (Xem Phụ lục IV, Hợp đồng Thuê nhà để biết thêm thông tin).
14. **Chủ nhà cho thuê có thể tăng giá thuê nhà bao nhiêu?** Không có sự kiểm soát về giá cho thuê nhà ở Hạt Montgomery. Do đó, số tiền tăng giá thuê nhà là do chủ nhà cho thuê quyết định. Tuy nhiên, có một Nguyên tắc Giá thuê nhà Tự nguyện được xây dựng hàng năm bởi Ủy viên Hành pháp Hạt. Nguyên tắc này dựa trên cấu phần giá thuê nhà trong Chỉ số Giá Tiêu dùng dành cho Khu vực Thành thị Washington-Baltimore. Nguyên tắc này PHẢI được bao gồm trong mọi thông báo tăng giá thuê nhà (Xem Mục VI, Các Thông báo). Để biết thêm thông tin, hãy gọi cho Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà theo số 240-777-0311.
15. **Người thuê nhà có thể sử dụng tiền đặt cọc để thanh toán tiền thuê nhà tháng cuối cùng không?** Không. Tiền đặt cọc là biện pháp bảo vệ chủ nhà cho thuê đối với các hư hỏng trong tài sản do người thuê nhà gây ra, việc không thanh toán tiền thuê nhà cũng như những thiệt hại phải chịu do vi phạm hợp đồng thuê nhà.
16. **Bao nhiêu người độc thân được phép sống trong một tài sản thuê?** Quý vị có thể ở tối đa năm người độc thân, không có mối quan hệ thân thích sống với nhau như một đơn nguyên quản lý nhà, sử dụng chung một nhà bếp, nếu chủ nhà cho thuê không sống trong tài sản đó và tối đa bốn người nếu chủ nhà cho thuê sống ở đó, miễn là có đủ diện tích ở cả hai trường hợp.
17. **Nếu chủ nhà cho thuê không tiến hành sửa chữa, người thuê nhà có thể làm gì?** Hãy gọi cho Cơ quan Thi hành Luật Nhà ở theo số 240-777-0311. Một thanh tra viên sẽ đến tài sản và thông báo cho chủ nhà cho thuê nếu phát hiện có vi phạm về Luật Nhà ở. Thanh tra viên Thi hành Luật sẽ phụ trách vụ việc bằng các biện pháp thi hành luật dưới hình thức các Viện dẫn Dân sự và hành động của tòa án nếu cần thiết, nếu chủ nhà cho thuê không tiến hành các sửa chữa cần thiết.
18. **Chủ nhà cho thuê có bắt buộc phải cho người thuê nhà biết liệu có sơn gốc chì trong tài sản không?** Có. Chủ nhà cho thuê phải tiết lộ các thông tin đã biết về các mối nguy hại của sơn gốc chì trước khi hợp đồng thuê nhà có hiệu lực. Theo pháp luật Liên bang, quy định này áp dụng cho tất cả những tài sản được xây dựng trước năm 1978. Thông tin này phải được thông báo cho tất cả những người thuê nhà. Ngoài ra, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015, tất cả những tài sản được xây dựng trước năm 1978 đều phải đăng ký với Phòng Môi trường Maryland (MDE) và tuân thủ Chương trình Ngăn chặn Nhiễm độc Chì của Tiểu bang Maryland. Chủ nhà cho thuê sẽ không được cấp phép nếu không tuân thủ quy định này (Xem Mục II, Cấp phép). Để biết thêm thông tin về các yêu cầu này, hãy gọi cho MDE theo số 1-800-633- 6101X4199 hoặc 410-537-4199 (trong phạm vi Maryland).
19. **Tôi có thể khiếu nại lên Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà nếu tôi đang thuê một căn phòng không?** Không, bởi vì việc thuê phòng không thuộc phạm vi điều chỉnh của Chương 29 của Bộ luật Hạt. Tuy nhiên, nhân viên của Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà luôn sẵn lòng trả lời bất kỳ câu hỏi nào mà quý vị có thể có liên quan đến các quyền của quý vị với tư cách là người thuê trong trường hợp thuê phòng.

Cơ quan Thi hành Luật Nhà ở: 240-777-0311

Sứ mệnh của Cơ quan Thi hành Luật Nhà ở là duy trì và bảo toàn chất lượng của các khu dân cư nói chung và cụ thể là nhà ở trong Hạt Montgomery. Cơ quan Thi hành Luật này có trách nhiệm quản lý việc thực hiện Chương 26, Các Tiêu chuẩn Bảo dưỡng Nhà ở và Tòa nhà, Chương 48, Chất thái Rắn và Chương 58, Cở đại trong Bộ luật Hạt Montgomery. Cơ quan Thi hành Luật thực hiện các mục tiêu này bằng cách điều tra các khiếu nại, tiến hành kiểm tra theo quy định của pháp luật và giáo dục công dân liên quan đến các quyền và trách nhiệm của họ trong lĩnh vực bảo dưỡng tài sản. Quý vị có thể khiếu nại bằng cách gọi số 240-777-0311.

1. **Chủ nhà cho thuê phải sơn tài sản cho thuê bao lâu một lần?** Tối thiểu một lần mỗi năm hoặc sau năm thứ ba của hợp đồng thuê nhà, nếu sơn bị ố, không còn nguyên vẹn hoặc không thể làm sạch. Không bắt buộc phải sơn lại nhà giữa hai lần cho thuê. Tuy nhiên, khi bắt đầu hợp đồng cho thuê nhà, tất cả các bề mặt được sơn phải ở trong tình trạng sạch sẽ và không có chỗ nào bị bong tróc sơn.
2. **Nếu không có nhiệt độ sưởi, người thuê nhà nên làm gì?** Chủ nhà cho thuê có trách nhiệm duy trì nhiệt độ ít nhất là 68 độ F trong tất cả các phòng ở. Nếu không có đủ nhiệt độ sưởi, người thuê nhà trước hết nên liên lạc với chủ nhà cho thuê. Nếu chủ nhà cho thuê không trả lời và tiến hành khắc phục, hãy gọi cho Cơ quan Thi hành Luật Nhà ở theo số 240-777-0311.
3. **Chủ nhà cho thuê có phải cung cấp điều hòa không khí không?** Không. Tuy nhiên, nếu nhà có điều hòa không khí, thì điều hòa phải ở trong tình trạng hoạt động tốt. Nếu không, người thuê nhà nên thông báo việc này cho chủ nhà cho thuê, nếu chủ nhà cho thuê không trả lời, hãy gọi cho Cơ quan Thi hành Luật Nhà ở theo số 240-777-0311. Hạt không quy định ngày tắt mở bắt buộc đối với điều hòa không khí.
4. **Ai chịu trách nhiệm lắp đặt và bảo dưỡng thiết bị báo khói?** Chủ sở hữu của mỗi tài sản cho thuê có trách nhiệm lắp đặt thiết bị báo khói. Phải lắp tối thiểu một thiết bị báo khói trong mỗi khu vực ngủ và một thiết bị ở trong hoặc gần mỗi cầu thang dẫn tới một khu vực ở. Người thuê nhà có trách nhiệm bảo dưỡng thiết bị báo khói, kiểm tra để đảm bảo là thiết bị vẫn hoạt động. Thiết bị báo khói là một thiết bị thiết yếu và nếu chúng bị trục trặc, hãy liên lạc với chủ nhà cho thuê để yêu cầu thay thế. Nếu có khiếu nại liên quan đến việc không có thiết bị báo khói hoặc thiết bị báo khói bị trục trặc, Cơ quan Thi hành Luật sẽ sắp xếp đến kiểm tra ngay.
5. **Chủ nhà cho thuê có cần phải cung cấp các vật dụng cho cửa sổ không, chẳng hạn như lắp rèm chớp và/hoặc màn?** Không.
6. **Chủ nhà cho thuê có phải cung cấp thảm sàn không?** Không, nhưng thảm có thể là bắt buộc theo quy định trong hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà có thể yêu cầu người thuê nhà cung cấp thảm sàn cho một phần sàn nhà nhất định, thường là 80%.
7. **Ai chịu trách nhiệm vệ sinh thảm trong tài sản thuê?** Người thuê nhà.
8. **Ai chịu trách nhiệm cắt cỏ tại nhà cho một gia đình thuê?** Người thuê nhà.
9. **Ai chịu trách nhiệm diệt trừ các loài gây hại?** Trong nhà ở nhiều gia đình, chủ nhà cho thuê chịu trách nhiệm diệt trừ các loài gây hại. Trong nhà ở một gia đình, người thuê nhà chịu trách nhiệm diệt trừ các loài gây hại, trừ khi các loài gây hại đã tồn tại vào thời điểm ký hợp đồng thuê nhà hoặc có vấn đề khiến tài sản thuê trở thành nơi cho phép và/hoặc thuận lợi cho các loại gây hại sinh trưởng.
10. **Bao nhiêu người có thể sống trong một tài sản thuê?** Số người có thể sống trong một tài sản thuê tùy thuộc vào kích thước của tài sản đó. Các phòng ngủ phải đảm bảo sự riêng tư và rộng tối thiểu 70 bộ vuông (6,5 m²) cho một người cư ngụ và bề rộng tối thiểu là 7 bộ (2 m²).

Các phòng có nhiều hơn một người cư ngụ phải có diện tích tối thiểu 50 bộ vuông (4,5 m²) cho mỗi người.

11. **Tôi có thể làm gì nếu hàng xóm gây ồn ào?** Các khiếu nại liên quan đến sự ồn ào quá mức phải được chuyển tới Phòng Bảo vệ Môi trường theo số 240-777-0311 hoặc số điện thoại không khẩn cấp của Sở Cảnh sát 301-279-8000.
12. **Quý vị có thể nộp đơn khiếu nại ẩn danh không? Có.**

Cấp phép: 240-777-0311

1. **Phí cấp giấy phép là bao nhiêu?** Ủy viên Hành pháp Hạt quy định mức phí hàng năm. Để biết thông tin về mức phí hiện hành, vui lòng gọi số 240-777-0311 hoặc truy cập trang web tại www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing.
2. **Tôi phải thanh toán tiền phí giấy phép bao lâu một lần?** Phí cấp phép được thanh toán một lần mỗi năm tài khóa và năm tài khóa bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 đến hết ngày 30 tháng 6 của năm sau. Phí này không được chia theo tỷ lệ. Toàn bộ Phí Cấp phép Cho thuê Nhà sẽ đến hạn thanh toán nếu tài sản được cho thuê hoặc chào thuê cho bất kỳ thời gian nào còn lại của năm cấp phép.
3. **Làm cách nào để biết khi nào đến hạn nộp phí giấy phép?** Nếu tài sản cho thuê của quý vị hiện đã được cấp phép, một thông báo gia hạn và hóa đơn sẽ tự động được gửi cho quý vị vào tháng 7 của năm sau. Phí gia hạn giấy phép sẽ đến hạn thanh toán muộn nhất vào ngày 30 tháng 7 của mỗi năm.
4. **Những hình thức thanh toán nào được chấp nhận?** Có thể thanh toán phí giấy phép trên trang web Cấp phép và Đăng ký bằng thẻ tín dụng hoặc eCheck (Séc điện tử) tại www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing. Quý vị cần có tài khoản AccessMCG để thanh toán phí cấp phép trực tuyến. Phí được thanh toán qua bưu điện hoặc nộp trực tiếp chỉ có thể được thực hiện bằng séc hoặc phiếu tiền mặt và phải ghi đơn vị nhận tiền là Hạt Montgomery.
5. **Khi nào tôi sẽ nhận được giấy phép?** Chứng nhận cấp phép chỉ được phát hành cho nhà cho thuê gia đình thuê bởi vì giấy phép phải được trưng bày ở hành lang, văn phòng quản lý nhà cho thuê hoặc khu vực công cộng dễ thấy khác trong tài sản cho thuê. Trong tất cả các trường hợp khác, chủ sở hữu nhà hoặc đại diện có thể in bản sao của giấy phép bằng cách truy cập trang web Cấp phép và Đăng ký tại www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing. Quý vị cần phải có tài khoản AccessMCG để đăng nhập vào trang web và in giấy phép.
6. **Tôi có phải thuê một đại diện hoặc công ty quản lý để điều hành tài sản cho thuê của tôi không?** Không. Chủ sở hữu có thể chọn một công ty quản lý để giám sát các quy định về tài sản cho thuê; tuy nhiên, điều này là không bắt buộc.
7. **Làm cách nào để nộp đơn xin Giấy phép Cho thuê Nhà?** Đơn xin Giấy phép Cho thuê đối với Nhà ở Một Gia đình, Chung cư hoặc Nhà ở Nhiều gia đình có sẵn trên trang web Cấp phép và Đăng ký tại www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing. Để nộp đơn trực tuyến, thanh toán tiền phí giấy phép hoặc xem thông tin tài khoản, quý vị cần phải có tài khoản AccessMCG. Có thể in bản sao giấy của đơn xin cấp giấy phép cho thuê nhà từ trang web Cấp phép và Đăng ký mà không cần phải có tài khoản AccessMCG.
8. **Chủ sở hữu sống bên ngoài tiểu bang hoặc bên ngoài quốc gia có phải thuê một đại diện hoặc công ty quản lý không?** Chủ sở hữu tài sản cho thuê cư trú bên ngoài Tiểu bang Maryland phải chỉ định một Đại diện Hợp pháp sống ở Maryland (đại diện nhận thông báo), ngay cả khi chủ sở hữu sống gần đó ở Washington, DC hoặc Virginia. Đại diện Hợp pháp phải đồng ý nhận các tài liệu pháp lý thay mặt cho chủ sở hữu cư trú ở bên ngoài bang và cung cấp địa chỉ nhà riêng của đại diện. Họ KHÔNG bắt buộc phải là đại diện quản lý chuyên nghiệp. Đại diện

Hợp pháp có thể là bạn bè, người hàng xóm cũ hoặc thành viên gia đình; tuy nhiên, Đại diện Hợp pháp không được là người thuê nhà.

9. **Tôi phải làm gì nếu các thông tin tôi đã gửi trong đơn đăng ký giấy phép ban đầu thay đổi?** Bất kỳ sự thay đổi nào về thông tin đều phải được thông báo cho Phòng Cấp phép và Đăng ký trong vòng mười ngày trên trang web Cấp phép và Đăng ký tại www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing. Quý vị cần phải có tài khoản AccessMCG để đăng nhập vào trang web và cập nhật thông tin tài khoản. Việc không thông báo các thay đổi sẽ dẫn đến việc đơn của quý vị bị từ chối và/hoặc việc thu hồi giấy phép của quý vị. Tất cả chủ nhà cho thuê đã đăng ký đều phải cung cấp cho Cục địa chỉ hiện tại để nhận thư. Nếu Cục gửi thư tới địa chỉ được chỉ định và bị gửi trả lại do không có người nhận, thì Cục có thể coi như thư đó đã được nhận.
10. **Tôi phải làm gì nếu bán tài sản cho thuê của mình?** Tôi có được hoàn tiền phí giấy phép không? Thông báo cho Phòng Cấp phép và Đăng ký trong vòng mười ngày trên trang web tại www.montgomerycountymd.gov/dhcalicensing. Quý vị cần phải có tài khoản AccessMCG để đăng nhập vào trang web và cập nhật thông tin tài khoản. Phí cấp phép không được hoàn trả khi tài sản được bán trong năm hiệu lực của giấy phép.
11. **Có bất kỳ loại đơn nguyên nhà ở nào được miễn yêu cầu cấp phép không?** Có, một tài sản được miễn cấp phép nếu cá nhân có quyền lợi sở hữu trong tài sản đó ở trong tài sản hoặc nếu người thân của chủ sở hữu đáp ứng các yêu cầu cụ thể chuyển đến ở. Vui lòng liên hệ với phòng Cấp phép và Đăng ký để biết thêm thông tin theo số 240-777-0311.
12. **Luật cấp phép có áp dụng ở tất cả các khu vực của Hạt Montgomery không?** Tài sản cho thuê tọa lạc trong các Thành phố hợp nhất gồm Gaithersburg, Rockville và Takoma Park không nằm trong quyền tài phán của Hạt Montgomery và cần phải có giấy phép riêng. Vui lòng liên hệ với chính quyền của các thành phố trực thuộc sau đây để biết thêm thông tin về các yêu cầu cấp phép của họ:
- | | |
|-------------------------|--------------|
| Thành phố Gaithersburg: | 301-258-6340 |
| Thành phố Rockville: | 240-314-8330 |
| Thành phố Takoma Park: | 301-891-7255 |
13. **Chủ nhà cho thuê có cần phải có giấy phép nếu muốn thuê một căn phòng trong chính tài sản của mình không?** Người chủ sở hữu đến ở tại nhà của mình và thuê tối đa hai phòng trong nhà đó, thì không phải xin giấy phép cho thuê nhà.
14. **Có yêu cầu cấp phép đặc biệt cho Căn hộ Phụ thuộc không?** Có. Căn hộ Phụ thuộc Cấp 3 là một chỗ ở thứ hai bên dưới hoặc ở trên cùng một lô đất với tài sản biệt lập một gia đình hiện có và có các trang bị riêng để nấu nướng, ăn uống, vệ sinh và ngủ. Căn hộ Phụ thuộc Cấp 3 không được là nhà phố, nhà đôi hoặc nhà di động. Vui lòng truy cập trang web Cấp phép và Đăng ký và chọn Cách Nộp đơn xin cấp Phép cho Căn hộ Phụ thuộc Cấp 3 để biết thêm thông tin về các yêu cầu cấp phép hoặc gọi số 240-777-0311.
15. **Có các hình phạt cho việc không xin giấy phép cho thuê nhà không?** Có. Việc không xin giấy phép cho thuê nhà là một Vi phạm Nhóm A theo Bộ luật Hạt Montgomery và sẽ bị phạt thông qua việc đưa ra các viện dẫn dân sự. Chủ sở hữu tài sản vi phạm viện dẫn dân sự này có thể bị phạt \$500 cho lỗi vi phạm lần đầu và \$750 cho lỗi tái phạm. Một viện dẫn riêng biệt có thể được đưa ra cho mỗi ngày tài sản cho thuê không có giấy phép.
16. **Chủ nhà cho thuê có phải tuân thủ Chương trình Ngăn chặn Nhiễm độc Chì của tiểu bang để được cấp giấy phép không?** Có hiệu lực từ ngày 01/01/2015, tất cả tài sản cho thuê để ở phải đáp ứng các yêu cầu của Chương trình Ngăn chặn Nhiễm độc Chì của tiểu bang thì mới

được cấp phép. Các tài sản được xây trước năm 1978 phải cung cấp bằng chứng cho DHCA về việc đăng ký có trả phí thường niên với Phòng Môi trường (MDE) Maryland hoặc bằng chứng chứng minh rằng tài sản cho thuê không có chì, căn cứ vào Chứng nhận Kiểm tra Chì. Để biết thêm thông tin liên quan đến các quy định về nhiễm độc chì của tiểu bang hoặc để lên lịch kiểm tra, hãy truy cập trang web của MDE tại www.mde.state.md.us/programs/Land/LeadPoisoningPrevention/Pages/index.aspx.

PHỤ LỤC IV. HƯỚNG DẪN CHUYỂN ĐẾN/CHUYỂN ĐI

Hướng dẫn Chuyển Đi dành cho Người thuê nhà

1. Kiểm tra.

Cả chủ nhà cho thuê và người thuê nhà nên có mặt để tiến hành kiểm tra khi người thuê nhà chuyển đến để xem xét lại mọi vấn đề hoặc bất cập tại tài sản thuê khi bắt đầu hợp đồng thuê nhà. Điều này sẽ giúp loại bỏ các vấn đề tại thời điểm kết thúc hợp đồng thuê nhà liên quan đến các tình trạng đã tồn tại sẵn tại thời điểm bắt đầu thuê nhà.

Việc kiểm tra khi chuyển đi sẽ được chủ nhà cho thuê tiến hành. Người thuê nhà có quyền có mặt tại thời điểm kiểm tra để xác định liệu có bất kỳ hư hỏng nào đối với tài sản không. Người thuê nhà cần phải thông báo cho Chủ nhà cho thuê bằng thư bảo đảm mười lăm (15) ngày trước ngày chuyển đi, nếu muốn có mặt để cùng kiểm tra. Thông báo phải ghi rõ ý định muốn chuyển đi của người thuê nhà, ngày chuyển đi và địa chỉ mới. Khi nhận được thông báo này, chủ nhà cho thuê/đại diện phải thông báo cho người thuê nhà bằng văn bản qua thư bảo đảm về ngày giờ sẽ kiểm tra tài sản. Ngày kiểm tra phải diễn ra trong vòng năm ngày trước hoặc sau ngày chuyển đi như được ghi trong thông báo của người thuê nhà.

Tài sản phải được dọn dẹp gọn gàng, sạch sẽ. Nếu người thuê nhà chịu trách nhiệm thanh toán hóa đơn tiền nước đợt cuối cùng cũng như bất kỳ dịch vụ tiện ích nào khác, nhưng chưa thanh toán, thì tiền thanh toán sẽ được khấu trừ vào tiền đặt cọc.

2. Dịch vụ tiện ích

Nếu chịu trách nhiệm thanh toán dịch vụ tiện ích, thì người thuê nhà phải yêu cầu gửi hóa đơn đợt cuối tới địa chỉ mới của mình, bao gồm cả hóa đơn tiền nước đợt cuối. Đảm bảo rằng các dịch vụ tiện ích được sang tên cho chủ nhà cho thuê, nếu công ty dịch vụ tiện ích cho phép. Chủ nhà cho thuê sẽ đảm bảo rằng tất cả các dịch vụ tiện ích đều được sang tên cho người thuê nhà/chủ sở hữu mới. Không nên để dịch vụ bị ngừng cung cấp. Nếu điều đó xảy ra, người thuê nhà có thể phải chịu trách nhiệm thanh toán mọi khoản phí, bao gồm cả phí cắt/đầu nối lại. Các số điện thoại của các dịch vụ tiện ích chính tại địa phương bao gồm:

Điện	Nước	Khí đốt
PEPCO: 202-833-7500	WSSC: 301-206-4001	Khí đốt Washington: 703-750-1000 hoặc 800-752-7520
		Năng lượng Allegheny: 800-255-3443
		Khí đốt & Điện Baltimore: 800-685-0123

3. Cài đặt Thiết bị ổn định nhiệt

Trong mùa xuân/mùa hè (tháng 5 - tháng 9), thiết bị ổn định nhiệt nên được đặt ở chế độ "cool/auto" ("mát/tự động") ở 80 độ F (khoảng 27 độ C). Trong mùa nóng (tháng 10 - tháng 4), thiết bị ổn định nhiệt nên được đặt ở chế độ "heat/ auto" ("nóng/tự động") ở 65 độ F (khoảng 18 độ C). Tất cả các atômát điện phải được đặt ở chế độ "on" ("bật").

4. Hóa đơn Nước

Nếu chịu trách nhiệm thanh toán hóa đơn nước, người thuê nhà phải liên hệ với WSSC để thông báo số đo đồng hồ cả trong nhà và ngoài nhà tính đến ngày chuyển đi và yêu cầu xuất hóa đơn đợt cuối. WSSC sẽ tính số tiền đến hạn phải thanh toán trong vòng ba ngày làm việc. Nếu người thuê nhà không thanh toán hóa đơn đợt cuối, thì số tiền còn nợ sẽ được khấu trừ vào tiền đặt cọc.

5. Sưởi ấm bằng Dầu

Cần tham khảo hợp đồng thuê nhà để biết các điều khoản về việc thay dầu được sử dụng. Nếu, tại thời điểm bắt đầu thuê nhà mà thùng dầu đã đầy, thì người thuê nhà có thể phải nạp lại dầu. Hợp đồng thuê nhà thường yêu cầu người thuê nhà chịu trách nhiệm đổ đầy dầu vào thùng dầu trước khi bàn giao tài sản. Bản sao biên nhận đã thanh toán phải được cung cấp cho chủ nhà cho thuê.

6. Lò sưởi

Người thuê nhà chịu trách nhiệm vệ sinh lò sưởi khi bàn giao tài sản.

7. Thảm

Nên hết sức chú ý đến tình trạng của các tấm thảm khi người thuê nhà chuyển đến ở. Một số hợp đồng thuê nhà yêu cầu phải vệ sinh thảm bằng dịch vụ chuyên nghiệp khi người thuê nhà trả nhà. Vui lòng tham khảo hợp đồng thuê nhà của quý vị. Nếu người thuê nhà không làm như vậy, thì chủ nhà cho thuê có thể thuê dịch vụ chuyên nghiệp đến vệ sinh thảm và khấu trừ số tiền đã thanh toán vào tiền đặt cọc.

8. Tình trạng khi Chuyển Đi

Người thuê nhà cần bàn giao tài sản trong tình trạng sạch sẽ. Cần phải đặc biệt chú ý đến các thiết bị nhà bếp và phòng tắm, cũng như phải thay thế tất cả các bóng đèn bị cháy. Người thuê nhà không được trám tường để lấp những chỗ đóng đinh hoặc lỗ vít, sơn tường hoặc đục đẽo. Người thuê nhà phải thu xếp để dọn hết rác khỏi tài sản. Trong những khu vực mà Hạt Montgomery có cung cấp dịch vụ lấy rác, quý vị có thể gọi cho Công ty Dịch vụ Chất thải Rắn Hạt Montgomery theo số 240-777-0311 để yêu cầu thu gom rác đặc biệt.

9. Tủ lạnh

Tủ lạnh phải được để ở chế độ "on" ("bật") nhưng có thể vặn sang chế độ tiết kiệm năng lượng.

10. Chìa khóa

Chìa khóa, dụng cụ mở cửa gara, v.v..., được giao cho người thuê nhà khi chuyển đến phải được ghi vào biên bản kiểm tra.

Tất cả chìa khóa, bao gồm cả khóa hòm thư, nhà kho và phòng giặt là, cũng như dụng cụ mở cửa gara và thẻ gửi xe và vào bể bơi phải được trả lại càng sớm càng tốt.

Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà đã xuất bản một tập sách có tiêu đề "**What is Ordinary Wear and Tear**" ("Những Hao mòn Thông thường") có sẵn tại văn phòng hoặc trên trang web của chúng tôi tại www.montgomerycountymd.gov/dhca. Tập sách này giải thích sự khác nhau giữa hư hỏng và hao mòn thông thường và là tài liệu hướng dẫn hữu dụng cho cả chủ nhà cho thuê và người thuê nhà.

Bản sao của Biên bản Kiểm tra (xem Phụ lục V, Biên bản Kiểm tra) có sẵn trên mạng và tại Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà.

PHỤ LỤC V. BIÊN BẢN KIỂM TRA

Địa chỉ _____

Ngày Kiểm tra lúc Chuyển Đến / Ngày Kiểm tra lúc Chuyển Đi / / __
/ _

S = Hải lòng; U = Không hải lòng

NHÀ BẾP	S U		Nhận xét khi Chuyển Đến	S U		Nhận xét khi Chuyển Đi
	S	U		S	U	
Tủ lạnh						
Lò						
Quạt Hút						
Chậu rửa						
Bệ bếp						
Máy rửa chén						
Thiết bị xử lý rác						
Tủ						
Tường						
Sàn						
Cửa sổ						
Màn, rèm						
Khác						
PHÒNG KHÁCH						
Thảm/ Sàn						
Tường						
Cửa sổ						
Rèm chóp/Chấn nắng						
Màn, rèm						
Khác						
PHÒNG ĂN						
Thảm/Sàn						
Tường						
Cửa sổ						
Rèm chóp/Chấn nắng						
Màn, rèm						
Khác						

PHÒNG TẮM 1	S	U	Nhận xét khi Chuyên Đến	S	U	Nhận xét khi Chuyên Đi
Chậu rửa và Tủ						
Bồn tắm/ Vòi sen						
Bồn cầu						
Quạt Hút						
Tường						
Sàn						
Cửa sổ						
Màn, rèm						
Khác						
Tường						
PHÒNG TẮM 2						
Chậu rửa và Tủ						
Bồn tắm/ Vòi sen						
Bồn cầu						
Quạt Hút						
Sàn						
Cửa sổ						
Khác						
PHÒNG TẮM 3						
Chậu rửa và Tủ						
Bồn tắm/ Vòi sen						
Bồn cầu						
Quạt Hút						
Sàn						
Cửa sổ						
Màn, rèm						
Khác						

PHÒNG NGỦ 1	S	U	Nhận xét khi Chuyển Đến	S	U	Nhận xét khi Chuyển Đi
Thảm/Sàn						
Tường						
Tủ đồ						
Cửa sổ						
Rèm chóp/Chắn nắng						
Màn, rèm						
Khác						
PHÒNG NGỦ 2						
Thảm/Sàn						
Tường						
Tủ đồ						
Cửa sổ						
Rèm chóp/Chắn nắng						
Màn, rèm						
Khác						
PHÒNG NGỦ 3						
Thảm/Sàn						
Tường						
Tủ đồ						
Cửa sổ						
Rèm chóp/Chắn nắng						
Màn, rèm						
Khác						
TẦNG HẦM						
Thảm/Sàn						
Tường						
Tủ đồ						
Rèm chóp/Chắn nắng						
Màn, rèm						
Bậc thang/Tay vịn						
Bơm Nước thải						
Khác						

NGOẠI THẤT	S U		Nhận xét khi Chuyển Đến	S U		Nhận xét khi Chuyển Đi
	S	U		S	U	
Lối đi bộ						
Đường lái xe vào						
Bậc thang/Tay vịn						
Giá lắp đèn						
Mái hiên						
Máng nước/Ống dẫn nước mưa						
Cổ						
Cây cao/ Cây bụi						
Hàng rào						
Gara						
Nhà kho						
Cửa Thoáng						
Sân trong/Sàn lát ván						
Cửa kính Trượt						
Màn, rèm						
Khác						
MÁY GIẶT						
MÁY SẤY						
CÔNG TẮC						
Ô CÂM ĐIỆN						
CỬA RA VÀO						
KHÓA						

NHẬN XÉT

 Người thuê nhà Ngày Chuyển đến

 Người thuê nhà Ngày Chuyển đến

 Người thuê nhà Ngày Chuyển đến

 Người thuê nhà Ngày Chuyển đến

 Người thuê nhà Ngày Chuyển đến

 Người thuê nhà Ngày Chuyển đến

 Người thuê nhà Ngày Chuyển đến

 Người thuê nhà Ngày Chuyển đến

 Người thuê nhà Ngày Chuyển đến

 Người thuê nhà Ngày Chuyển đến

 Người thuê nhà Ngày Chuyển đến

 Người thuê nhà Ngày Chuyển đến

PHỤ LỤC VI. LUẬT VỀ TIỀN ĐẶT CỌC MARYLAND

Bộ luật Diễn giải Chi tiết của Maryland, Điều luật về Bất động Sản, năm 1999 theo sửa đổi

§ 8-203. Tiền Đặt cọc

- (a) *Các Định nghĩa* - (1) Trong khoản này, các từ sau đây có ý nghĩa như đã nêu.
- (2) "Chủ nhà cho thuê" nghĩa là chủ nhà cho thuê hoặc chủ nhà cho thuê tiềm năng.
- (3) "Tiền đặt cọc" nghĩa là bất kỳ khoản thanh toán nào, bao gồm cả tiền thanh toán cho tiền thuê nhà tháng cuối cùng trước khi đến hạn, được người thuê nhà nộp cho chủ nhà cho thuê để bảo vệ chủ nhà cho thuê khỏi rủi ro không được thanh toán tiền thuê nhà, thiệt hại do vi phạm hợp đồng hoặc hư hỏng đối với nhà cho thuê, các khu vực chung, các thiết bị gia dụng chính và trang thiết bị.
- (4) "Người thuê nhà" nghĩa là người thuê nhà hoặc người thuê nhà tiềm năng.
- (b) *Số tiền tối đa* - (1) Chủ nhà cho thuê không được phép áp đặt một số tiền đặt cọc vượt quá số tiền tương đương với hai tháng tiền thuê nhà trên mỗi tài sản cho thuê, bất kể số lượng người thuê nhà.
- (2) Nếu chủ nhà cho thuê thu tiền đặt cọc nhiều hơn so với số tiền tương đương hai tháng tiền thuê nhà trên mỗi tài sản cho thuê, thì người thuê nhà có thể lấy lại đến tối đa ba lần số tiền thừa, cộng với phí luật sư hợp lý.
- (3) Khoản này cũng cho phép có thể khởi kiện bất cứ lúc nào trong thời gian thuê nhà hoặc trong vòng hai năm kể từ ngày kết thúc hợp đồng thuê nhà.
- (c) *Biên nhận* - Chủ nhà cho thuê phải cung cấp cho người thuê nhà giấy biên nhận cho tiền đặt cọc như được quy định trong Khoản 8-203.1 của tiểu mục này. Giấy biên nhận có thể được bao gồm trong văn bản hợp đồng thuê nhà.
- (d) *Duy trì các tài khoản hoặc chứng nhận tiền gửi tại các tổ chức tài chính; bán hoặc chuyển nhượng quyền lợi của chủ nhà cho thuê* - (1)(i) Chủ nhà cho thuê phải lưu giữ tất cả các khoản tiền đặt cọc tại các tổ chức tài chính có bảo hiểm liên bang, như được quy định trong khoản §1-1-1 Điều luật về các Tổ chức Tài chính hoạt động tại Tiểu bang.
- (ii) Tài khoản tiền đặt cọc phải được lưu giữ ở các chi nhánh của các tổ chức tài chính có trụ sở trong Tiểu bang và các tài khoản này phải dành riêng cho tiền đặt cọc và phải trả lãi.
- (iii) Tiền đặt cọc phải được nộp vào một tài khoản trong vòng 30 ngày sau khi chủ nhà cho thuê nhận được tiền.
- (iv) Tổng số tiền của các tài khoản sẽ phải đủ và bằng tổng tất cả các khoản tiền đặt cọc mà chủ nhà cho thuê có nghĩa vụ thanh toán.
- (2)(i) Thay vì duy trì các tài khoản được mô tả trong đoạn (1) của tiểu mục này, chủ nhà cho thuê có thể giữ tiền đặt cọc ở dạng chứng nhận tiền gửi có bảo hiểm tại các chi nhánh của các tổ chức tài chính có bảo hiểm của liên bang, như được quy định trong khoản §1-101 của Điều luật về các Tổ chức Tài chính, có trụ sở tại tiểu bang hoặc các trái phiếu được phát hành bởi chính quyền Liên bang hoặc Tiểu bang Maryland.
- (ii) Tổng số tiền của các chứng nhận tiền gửi hoặc trái phiếu này sẽ phải đủ và bằng tổng tất cả các khoản tiền đặt cọc mà chủ nhà cho thuê có nghĩa vụ thanh toán.
- (3) Trong trường hợp bán hoặc chuyển nhượng quyền lợi của chủ nhà cho thuê đối với căn nhà cho thuê, bao gồm cả trường hợp giao căn nhà cho người khác quản lý hoặc phá sản- chủ nhà cho thuê hoặc đại diện bất động sản của chủ nhà cho thuê, nhưng không phải là đại diện quản lý hoặc người nhận trách nhiệm quản lý căn nhà do tòa án chỉ định, vẫn sẽ phải chịu trách nhiệm với người thuê nhà và người được chuyển nhượng về việc duy trì tiền đặt cọc theo quy định của luật pháp cũng như việc giữ lại và hoàn trả tiền đặt cọc cộng với tiền lãi theo quy định của luật pháp, liên quan đến tất cả hoặc bất kỳ phần nào của khoản tiền đặt cọc mà chủ nhà cho thuê không chuyển cho người được chuyển nhượng căn nhà cùng với một bản tính toán thể hiện số tiền và ngày thu số tiền đặt cọc ban đầu, các bản ghi mức lãi suất áp dụng cho tiền đặt cọc, nếu có, tên và địa chỉ được cung cấp gần nhất của người thuê nhà mà từ họ hoặc thay mặt họ tiền đặt cọc đã được nộp.
- (4) Bất kỳ người thừa kế nào về quyền lợi đều phải chịu trách nhiệm với người thuê nhà nếu không hoàn trả tiền đặt cọc, cùng với tiền lãi, như được quy định trong khoản này.
- (e) *Hoàn trả tiền đặt cọc cho người thuê nhà; tiền lãi* - (1) (i) Trong vòng 45 ngày sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà, chủ nhà cho thuê phải hoàn trả tiền đặt cọc cho người thuê nhà cùng với tiền lãi đơn

được cộng dồn ở mức lãi suất đường cong lợi suất Kho bạc Hoa Kỳ theo ngày trong 1 năm, tính từ ngày làm việc đầu tiên của mỗi năm hoặc 1,5%, tùy mức lãi suất nào lớn hơn, trừ đi bất kỳ số tiền bồi thường thiệt hại nào được giữ lại một cách hợp pháp.

(ii) Bất kỳ năm nào mà chủ nhà cho thuê giữ tiền đặt cọc chưa đủ một năm, thì chủ nhà cho thuê sẽ phải trả số tiền lãi được tính như sau:

1. Nhân số tiền đặt cọc với lãi suất đường cong lợi suất Kho bạc Hoa Kỳ theo ngày trong 1 năm có hiệu lực từ ngày làm việc đầu tiên của năm theo lịch đó, hoặc 1,5%, tùy mức lãi suất nào lớn hơn; rồi Nhân kết quả thu được trong mục 1 của tiểu đoạn này với một phân số, có tử số là số tháng mà tiền đặt cọc bị giữ lại trong năm đó và mẫu số là 12.

(2) Tiền lãi sẽ cộng dồn theo các kỳ sáu tháng tính từ ngày người thuê nhà nộp tiền đặt cọc cho chủ nhà cho thuê. Tiền lãi chỉ được tính trên tiền gốc.

(3) Tiền lãi chỉ áp dụng cho những khoản tiền đặt cọc từ \$ 50 trở lên.

(4) Nếu chủ nhà cho thuê, không có cơ sở hợp lý, không hoàn trả bất kỳ phần tiền đặt cọc nào, cộng với tiền lãi cộng dồn, trong vòng 45 ngày sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà, thì người thuê nhà có quyền kiện đòi bồi thường tối đa gấp ba lần số tiền bị giữ lại, cộng với phí luật sư hợp lý.

(f) *Giữ lại tiền đặt cọc -- Nói chung; quyền của người thuê nhà được có mặt tại lúc kiểm tra căn nhà -*

(1)(i) Tiền đặt cọc hoặc bất kỳ phần nào của tiền đặt cọc, có thể được giữ lại để khấu trừ tiền thuê nhà chưa thanh toán, thiệt hại do vi phạm hợp đồng hoặc hư hỏng gây ra bởi người thuê nhà hoặc gia đình, đại diện, nhân viên, khách hoặc khách mời của người thuê nhà nằm ngoài phạm vi hao mòn thông thường đối với căn nhà thuê, các khu vực chung, thiết bị gia dụng chính và trang thiết bị thuộc sở hữu của chủ nhà cho thuê.

(ii) Người thuê nhà có quyền có mặt khi chủ nhà cho thuê hoặc đại diện của chủ nhà cho thuê kiểm tra căn nhà để xác định xem liệu có bất kỳ hư hỏng nào đã xảy ra với căn nhà hay không, nếu người thuê nhà thông báo cho chủ nhà cho thuê bằng thư bảo đảm về ý định chuyển đi, ngày chuyển đi và địa chỉ mới của người thuê nhà.

(iii) Thông báo của người thuê nhà gửi cho chủ nhà cho thuê phải được gửi qua bưu điện tối thiểu 15 ngày trước ngày chuyển đi.

(iv) Khi nhận được thông báo, chủ nhà cho thuê phải thông báo cho người thuê nhà bằng thư bảo đảm về ngày giờ sẽ kiểm tra căn nhà.

(v) Ngày kiểm tra sẽ diễn ra trong vòng năm ngày trước hoặc sau ngày chuyển đi như được ghi trong thông báo của người thuê nhà.

(vi) Người thuê nhà sẽ được thông báo về các quyền của người thuê nhà theo tiểu mục này bằng văn bản tại thời điểm người thuê nhà nộp tiền đặt cọc.

(vii) Nếu không tuân thủ quy định này, chủ nhà cho thuê sẽ mất quyền được giữ lại bất kỳ phần tiền đặt cọc nào để khấu trừ cho các hư hỏng, thiệt hại.

(2) Tiền đặt cọc không phải là tiền bồi thường thiệt hại và chủ nhà cho thuê không được phép tước đoạt do người thuê nhà vi phạm hợp đồng thuê nhà, trừ khi nằm trong phạm vi số tiền mà chủ nhà cho thuê thực tế bị thiệt hại do việc vi phạm hợp đồng.

(3) Khi tính toán tổn thất do mất các khoản tiền thuê nhà trong tương lai, bất kỳ số tiền thuê nhà nào mà chủ nhà cho thuê nhận được liên quan đến căn nhà cho thuê trong thời hạn còn lại của người thuê nhà nếu có, sẽ được trừ vào những thiệt hại với số tiền tương đương.

(g) *Giữ lại tiền đặt cọc -- Thông báo cho người thuê nhà. --*

(1) Nếu giữ lại bất kỳ phần nào của tiền đặt cọc, chủ nhà cho thuê sẽ gửi thông qua dịch vụ bưu điện hạng nhất đến địa chỉ được cung cấp gần nhất của người thuê nhà, trong vòng 45 ngày sau ngày kết thúc hợp đồng thuê nhà, danh sách bằng văn bản về các hư hỏng cần bồi thường theo tiểu mục (f)(1) của khoản này cùng với bản kê chi phí thực tế mà mình phải chịu.

(2) Nếu không tuân thủ yêu cầu này, thì chủ nhà cho thuê sẽ mất quyền được giữ lại bất kỳ phần nào của số tiền đặt cọc để khấu trừ cho các hư hỏng, thiệt hại.

(h) *Người thuê nhà bị đuổi hoặc trục xuất hoặc từ bỏ nhà thuê. --*

(1) Các điều khoản trong các tiểu mục (e)(1) và (4) và (g)(1) và (2) của khoản này sẽ không thể áp dụng cho người thuê nhà bị đuổi hoặc trục xuất do vi phạm một điều kiện hoặc một điều khoản trong hợp đồng thuê nhà trước khi kết thúc hợp đồng thuê nhà hoặc người đã từ bỏ nhà thuê trước thời điểm kết thúc hợp đồng thuê nhà.

(2) (i) Người thuê nhà được nêu trong đoạn (1) của tiểu mục này có thể yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc bằng cách gửi văn bản thông báo qua dịch vụ bưu điện hạng nhất cho chủ nhà cho thuê trong vòng 45 ngày kể từ ngày bị đuổi hoặc trục xuất hoặc từ bỏ nhà thuê.

(ii) Thông báo phải ghi cụ thể địa chỉ mới của người thuê nhà.

(iii) 1. Chủ nhà cho thuê, trong vòng 45 ngày kể từ ngày nhận được thông báo như vậy, phải gửi, thông qua dịch vụ bưu điện hạng nhất, cho người thuê nhà danh sách bằng văn bản về các

hư hỏng cần bồi thường theo tiêu mục (f)(1) của khoản này cùng với một bảng kê chi phí thực tế mà mình phải chịu cũng như hoàn trả cho người thuê nhà tiền đặt cọc cùng với tiền lãi đơn cộng dồn theo lãi suất đường cong lợi suất Kho bạc Hoa Kỳ theo ngày trong 1 năm, tính từ ngày làm việc đầu tiên của mỗi năm hoặc 1,5%, tùy mức lãi suất nào lớn hơn, trừ đi bất kỳ số tiền bồi thường thiệt hại nào được giữ lại một cách hợp pháp.

2. Bất kỳ năm nào mà chủ nhà cho thuê giữ tiền đặt cọc chưa đủ một năm, thì chủ nhà cho thuê sẽ phải trả số tiền lãi được tính như sau:

A. Nhân số tiền đặt cọc với lãi suất đường cong lợi suất Kho bạc Hoa Kỳ theo ngày trong 1 năm có hiệu lực kể từ ngày làm việc đầu tiên của năm theo lịch đó hoặc 1,5%, tùy mức lãi suất nào lớn hơn; và

B. Nhân kết quả thu được ở mục A của tiểu đoạn này với một phân số có tử số là số tháng giữ tiền đặt cọc trong năm đó và mẫu số là 12.

(3) (i) Nếu không gửi danh sách các hư hỏng theo quy định trong đoạn (2) của tiêu mục này, thì chủ nhà cho thuê sẽ mất quyền được giữ lại bất kỳ phần nào của số tiền đặt cọc để khấu trừ các hư hỏng, thiệt hại.

(ii) Nếu chủ nhà cho thuê không hoàn trả tiền đặt cọc theo quy định trong đoạn (2) của tiêu mục này, thì người thuê nhà có quyền kiện đòi bồi thường tối đa gấp ba lần số tiền bị giữ lại, cộng với phí luật sư hợp lý.

(4) Trừ trường hợp có quy định cụ thể, tiêu mục này không được hiểu là nhằm mục đích sửa đổi các nghĩa vụ của chủ nhà cho thuê theo các tiêu mục (e) và (g) của khoản này.

(i) Trái phiếu bảo lãnh. --

(1) Theo tiêu mục này, chủ nhà cho thuê:

(i) Không được yêu cầu người thuê nhà mua trái phiếu bảo lãnh; và

(ii) Không bắt buộc phải đồng ý với việc mua trái phiếu bảo lãnh của người thuê nhà.

(2) (i) Thay vì nộp toàn bộ hoặc một phần tiền đặt cọc cho chủ nhà cho thuê theo khoản này, người thuê nhà có thể mua trái phiếu bảo lãnh để bảo vệ chủ nhà cho thuê khỏi:

1. Việc không được thanh toán tiền thuê nhà;

2. Thiệt hại do vi phạm hợp đồng thuê nhà; hoặc

3. Hư hỏng gây ra bởi người thuê nhà hoặc gia đình, đại diện, nhân viên, khách hoặc khách mời của người thuê nhà vượt quá phạm vi hao mòn thông thường đối với căn nhà thuê, các khu vực chung, thiết bị gia dụng chính hoặc trang thiết bị thuộc sở hữu của chủ nhà cho thuê.

(ii) Bên bảo lãnh sẽ hoàn trả cho người thuê nhà bất kỳ khoản phí bảo lãnh hoặc lệ phí nào mà người thuê nhà đã thanh toán liên quan đến trái phiếu bảo lãnh nếu, sau khi người thuê nhà mua trái phiếu bảo lãnh, chủ nhà cho thuê từ chối chấp nhận trái phiếu bảo lãnh đó hoặc người thuê nhà không ký kết hợp đồng thuê nhà với chủ nhà cho thuê.

(3) (i) Số tiền của trái phiếu bảo lãnh được mua thay cho số tiền đặt cọc không được vượt quá hai tháng tiền thuê nhà trên một đơn nguyên nhà ở.

(ii) Nếu người thuê nhà mua trái phiếu bảo lãnh và nộp tiền đặt cọc theo khoản này, thì tổng số tiền của cả trái phiếu bảo lãnh và tiền đặt cọc không được vượt quá hai tháng tiền thuê nhà trên một đơn nguyên nhà ở.

(iii) 1. Nếu chủ nhà cho thuê chấp nhận trái phiếu bảo lãnh nhưng yêu cầu số tiền trái phiếu bảo lãnh phải vượt quá hai tháng tiền thuê nhà, thì người thuê nhà có thể đòi lại tối đa gấp ba lần số tiền trái phiếu bảo lãnh bị thu thừa, cộng với phí luật sư hợp lý.

2. Nếu chủ nhà cho thuê chấp thuận cả trái phiếu bảo lãnh và tiền đặt cọc nhưng yêu cầu trái phiếu bảo lãnh cộng với số tiền đặt cọc phải có số tiền vượt quá hai tháng tiền thuê nhà, thì người thuê nhà có thể đòi lại tối đa gấp ba lần số tiền bị thu thừa, cộng với phí luật sư hợp lý.

(4) Trước khi người thuê nhà mua trái phiếu bảo lãnh thay vì nộp toàn bộ hoặc một phần tiền đặt cọc, bên bảo lãnh sẽ tiết lộ bằng văn bản cho người thuê nhà các thông tin sau:

(i) Tiền thanh toán cho trái phiếu bảo lãnh sẽ không được hoàn trả;

(ii) Trái phiếu bảo lãnh không phải là bảo hiểm dành cho người thuê nhà;

(iii) Trái phiếu bảo lãnh sẽ được mua để bảo vệ chủ nhà cho thuê tránh những tổn thất do không được thanh toán tiền thuê nhà, vi phạm hợp đồng thuê nhà hoặc những hư hỏng do người thuê nhà gây ra;

(iv) Người thuê nhà có thể phải bồi thường cho bên bảo lãnh số tiền mà bên bảo lãnh đã thanh toán cho chủ nhà cho thuê;

(v) Ngay cả sau khi đã mua trái phiếu bảo lãnh, người thuê nhà vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán:

1. Toàn bộ số tiền thuê nhà chưa thanh toán;

2. Thiệt hại do vi phạm hợp đồng thuê nhà; và

3. Hư hỏng gây ra bởi người thuê nhà hoặc gia đình, đại diện, nhân viên, khách hoặc khách mời của người thuê nhà vượt quá phạm vi hao mòn thông thường đối với căn nhà thuê, các khu vực chung, thiết bị gia dụng chính hoặc trang thiết bị thuộc sở hữu của chủ nhà cho thuê;

(vi) Người thuê nhà có quyền thanh toán các hư hỏng trực tiếp cho chủ nhà cho thuê hoặc yêu cầu chủ nhà cho thuê sử dụng tiền đặt cọc của người thuê nhà, nếu có, trước khi chủ nhà cho thuê yêu cầu bồi thường khấu trừ vào trái phiếu bảo lãnh; và

(5) (i) Người thuê nhà mua trái phiếu bảo lãnh phù hợp với tiêu mục này có quyền yêu cầu chủ nhà cho thuê tiến hành kiểm tra đơn nguyên nhà ở khi có mặt người thuê nhà nhằm lập danh sách bằng văn bản về các hư hỏng tồn tại ở thời điểm bắt đầu hợp đồng thuê nhà, nếu người thuê nhà yêu cầu kiểm tra bằng thư bảo đảm trong 15 ngày kể từ ngày đến ở.

(ii) Người thuê nhà cung cấp trái phiếu bảo lãnh theo tiêu mục này sẽ có tất cả các quyền được quy định theo tiêu mục (f)(1)(ii) đến hết (v) của khoản này.

(iii) Bên bảo lãnh hoặc chủ nhà cho thuê sẽ giao cho người thuê nhà một bản sao bất kỳ thỏa thuận hoặc tài liệu nào mà người thuê nhà ký tại thời điểm mua trái phiếu bảo lãnh.

(iv) Người thuê nhà phải được thông báo bằng văn bản về tất cả các quyền của mình theo tiêu mục này trước khi mua trái phiếu bảo lãnh.

*Để biết thêm thông tin về Trái phiếu Bảo lãnh, hãy truy cập: <http://www.lexisnexis.com/hottopics/mdcode/>

§ 8-203. Biên nhận Tiền Đặt cọc

(a) *Nội dung* - Biên nhận tiền đặt cọc phải thông báo cho người thuê nhà những nội dung sau: (1) Quyền yêu cầu chủ nhà cho thuê tiến hành kiểm tra tài sản thuê khi có mặt người thuê nhà nhằm lập danh sách bằng văn bản về các hư hỏng tồn tại ở thời điểm bắt đầu hợp đồng thuê nhà, nếu người thuê nhà yêu cầu việc kiểm tra như vậy bằng thư bảo đảm trong 15 ngày kể từ ngày đến ở;

(2) Quyền được có mặt khi chủ nhà cho thuê kiểm tra nhà thuê tại thời điểm kết thúc hợp đồng thuê nhà để xác định xem liệu có bất kỳ hư hỏng nào đã xảy ra với căn nhà không, nếu người thuê nhà thông báo cho chủ nhà cho thuê bằng thư bảo đảm ít nhất 15 ngày trước ngày dự định chuyển đi, về ý định chuyển đi, ngày chuyển đi và địa chỉ mới của người thuê nhà;

(3) Nghĩa vụ của chủ nhà cho thuê tiến hành kiểm tra trong vòng 5 ngày trước hoặc sau ngày dự định chuyển đi mà người thuê nhà đã thông báo;

(4) Nghĩa vụ của chủ nhà cho thuê thông báo cho người thuê nhà bằng văn bản về ngày kiểm tra;

(5) Quyền của người thuê nhà được nhận, qua dịch vụ bưu điện hạng nhất, gửi đến địa chỉ được cung cấp gần nhất của người thuê nhà, danh sách bằng văn bản các chi phí khấu trừ vào tiền đặt cọc mà chủ nhà cho thuê yêu cầu thanh toán và các chi phí thực tế, trong vòng 45 ngày sau ngày kết thúc hợp đồng thuê nhà;

(6) Nghĩa vụ của chủ nhà cho thuê hoàn trả toàn bộ phần tiền đặt cọc chưa dùng, qua dịch vụ bưu điện hạng nhất, đến địa chỉ được cung cấp gần nhất của người thuê nhà trong vòng 45 ngày sau ngày kết thúc hợp đồng thuê nhà; và

(7) Phần tuyên bố rằng nếu không tuân thủ luật về tiền đặt cọc, chủ nhà cho thuê có thể phải trả cho người thuê nhà một khoản tiền phạt tối đa bằng gấp ba lần số tiền đặt cọc đã giữ lại cộng với phí luật sư hợp lý.

(b) *Lưu giữ trong 2 năm* - Chủ nhà cho thuê phải giữ lại bản sao giấy biên nhận trong thời gian 2 năm sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà, việc người thuê nhà từ bỏ nhà thuê hoặc bị trục xuất, tùy từng trường hợp. *Tiền phạt chủ nhà cho thuê* - Chủ nhà cho thuê phải có trách nhiệm trả cho người thuê nhà tổng số tiền bằng \$25 nếu không cung cấp giấy biên nhận tiền đặt cọc.

PHỤ LỤC VII. MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà, hợp tác với Hội đồng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà của Hạt Montgomery, Hiệp hội Bất động Sản Greater Capital Area Association of Realtors, Inc. và Hiệp hội Tòa nhà Căn hộ và Văn phòng Thủ đô Washington (AOBA), đã đưa ra hai mẫu hợp đồng thuê nhà công khai:



- ✓ Hợp đồng Thuê Nhà ở Một Gia đình của Hạt Montgomery; và
- ✓ Hợp đồng Thuê Căn hộ và Nhà chung cư của Hạt Montgomery.

Ngoài các mẫu hợp đồng trên còn có mẫu *Hợp đồng Thuê Căn hộ Phụ thuộc*.

Tất cả các hợp đồng đều đã được cập nhật để phản ánh những thay đổi gần đây của pháp luật và bản tóm tắt hợp đồng thuê nhà theo yêu cầu của pháp luật cũng có sẵn trên trang web của chúng tôi.

Mẫu Đơn đề nghị Thuê nhà cũng có sẵn. Phải sử dụng mẫu này khi yêu cầu cung cấp báo cáo tín dụng từ Cục (xem Mục III, Quy trình Nộp đơn). Các tài liệu này có sẵn miễn phí và có thể tải xuống từ trang web của chúng tôi, www.montgomerycountymd.gov/dhca hoặc bằng cách liên hệ với:

Bộ Gia cư và các Vấn đề Cộng đồng Hạt Montgomery
 Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà
 1401 Rockville Pike, 4th Floor
 Rockville, MD 20852
 ĐIỆN THOẠI: 240-777-0311; TDD: 711; FAX: 240-777-3691

Mặc dù Cục không có thẩm quyền pháp lý về các giao dịch thuê phòng, nhưng chúng tôi vẫn cung cấp mẫu Hợp đồng thuê Phòng bằng tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha trên trang web của chúng tôi.

PHỤ LỤC VIII. NGUỒN LỰC KHẨN CẤP

Nếu nhận được thông báo *Không Thanh toán Tiền thuê nhà*, thông báo ngừng cung cấp dịch vụ tiện ích, cần hỗ trợ thuê nhà và là người thuê nhà có thu nhập thấp hoặc trung bình hoặc gặp một tình huống khẩn cấp nào đó khác, quý vị có thể đủ điều kiện nhận hỗ trợ. Vui lòng liên hệ qua một trong các số điện thoại sau đây và hỏi về các chương trình hỗ trợ khẩn cấp của Hạt:



Đường dây Thông tin và Giới thiệu của Hạt Montgomery	240-777-0311
Đường dây Nóng Xử lý Khủng hoảng của Hạt Montgomery	240-777-4000
Chương trình Can thiệp Khủng hoảng của Germantown 12900 Middlebrook Road, Germantown	240-777-4448
Chương trình Can thiệp Khủng hoảng của Rockville	240-777-4550
Chương trình Can thiệp Khủng hoảng của Silver Spring	240-777-3075
Chương trình Hỗ trợ Khẩn cấp của Maryland	240-777-4450
Chương trình Hỗ trợ Thuê nhà 1301 Piccard Drive, Rockville	240-777-4400
Trung tâm Tìm kiếm Thông tin Bethesda-Chevy Chase	240-777-8200

Nếu quý vị nói một ngôn ngữ không phải tiếng Anh và cần trợ giúp, hãy gọi:

Trung tâm Dịch vụ Cộng đồng TESS 8513 Piney Branch Road, Silver Spring	301-565-7675
---	--------------

Nếu quý vị có thắc mắc liên quan đến các vụ kiện đang chờ xử lý tại Tòa án Quận, hãy gọi cho Thư ký Tòa. Hãy đảm bảo quý vị biết mã số vụ kiện của mình.

Thư ký Tòa án Quận (Chủ nhà cho thuê-Người thuê nhà) 101 East Jefferson Street, Rockville	301-563-8800
Thư ký Tòa án Quận (Khiếu kiện Nhỏ) 191 East Jefferson Street, Rockville	301-563-8800

Nếu quý vị là người thuê nhà có thu nhập thấp và cần hỗ trợ pháp lý, hãy gọi cho Trợ giúp Pháp lý hoặc Trung tâm Tư vấn Pháp lý Miễn phí. Đối với tất cả các trường hợp khác, hãy gọi cho Trung tâm Tự Trợ giúp của Tòa án Quận.

Vụ Trợ giúp Pháp lý	240-314-0373
Chương trình Tư vấn Pháp lý Miễn phí của Hạt	301-424-7651

Trung tâm Tự Trợ giúp

410-260-1392

Nếu quý vị muốn có thông tin liên quan đến lệnh trục xuất đang chờ xử lý của mình, hãy gọi cho Cảnh sát trưởng.

Phòng Trục xuất.

240-777-7130

Các thông tin liên quan đến sơn pha chì và loại bỏ sơn pha chì có sẵn từ Phòng Môi trường Maryland.

Đường dây Nóng LEAD

1-800-776-2706

CÁC BẢN GHI & GHI CHÚ CỦA QUÝ VỊ

GHI CHÚ

Vui lòng sử dụng trang này để ghi lại các giao dịch giữa chủ nhà cho thuê và người thuê nhà (ví dụ: các cuộc gọi điện thoại, email, yêu cầu sửa chữa, v.v...).





Hạt Montgomery, Maryland
Bộ Gia cư và các Vấn đề Cộng đồng
Văn phòng Vụ Chủ nhà cho thuê-Người
thuê nhà
www.montgomerycountymd.gov/dhca

