

1 CÁC LOẠI HÌNH CHO THUÊ NHÀ

Quý vị có thể yêu cầu lập hợp đồng thuê nhà, thường kéo dài một năm, hoặc thỏa thuận thuê nhà tùy ý bằng lời nói hay văn bản, thường chỉ kéo dài hàng tháng. Thỏa thuận thuê nhà tùy ý thường linh hoạt hơn, nhưng hợp đồng thuê nhà đảm bảo hơn.

2 TIỆN NGHI CĂN BẢN

Tất cả các căn hộ cho thuê phải có bếp và lò còn hoạt động, rèm cho các cửa sổ từ tầng năm trở xuống, và khóa cửa sổ và cửa ra vào còn hoạt động. Quý vị không phải cung cấp tủ lạnh, màn, rèm chắn ánh sáng hoặc máy giặt, nhưng nếu quý vị đã thông báo thì phải có.

3 SỬI VÀ CÁC TIỆN ÍCH

Người thuê nhà chỉ phải trả tiền tiện tích nếu có đồng hồ riêng cho mỗi dịch vụ phải trả tiền. Quý vị phải trả tiền sưởi và nước nóng trừ khi có văn bản thỏa thuận rằng người thuê nhà phải trả các loại tiền này.

4 KIỂM TRA NGƯỜI THUÊ NHÀ

Yêu cầu có giới thiệu và chứng minh việc làm là những cách để kiểm tra những người thuê nhà triển vọng. Nếu người thuê nhà triển vọng không có người giới thiệu hoặc không thể chứng minh một thu nhập đủ khả năng hay bền vững thì quý vị có thể yêu cầu họ phải có một người cùng ký hợp đồng.

5 ĐẶT CỌC VÀ TIỀN THUÊ THÁNG CUỐI CÙNG

Ngay khi bắt đầu thuê, quý vị có quyền hợp pháp yêu cầu người thuê nhà trả trước tiền thuê nhà tháng cuối cùng và một khoản đặt cọc không cao hơn số tiền thuê một tháng. Nếu nhận tiền, quý vị phải có biên lai, trả lãi trên cơ sở hàng năm và đối với tiền đặt cọc, phải gửi vào một tài khoản riêng của một ngân hàng tại Massachusetts. Điều quan trọng là quý vị phải tuân thủ những yêu cầu chặt chẽ của pháp luật về đặt cọc.

6 CÁC LOẠI PHÍ HỢP PHÁP VÀ BẤT HỢP PHÁP

Quý vị có thể yêu cầu người thuê trả tiền tháng đầu tiên và tháng cuối cùng, tiền đặt cọc, và tiền khóa một cách hợp pháp. Nếu quý vị tính tiền giữ nhà, tiền thú cưng, tiền môi giới/tìm nhà thì là **BẤT HỢP PHÁP**. Quý vị có thể tính phí môi giới/tìm nhà nếu quý vị là người môi giới có giấy phép và đã ký thỏa thuận với người thuê nhà.

7 KIỂM TRA LẠI CĂN HỘ CHO THUÊ

Trong hầu hết các trường hợp, pháp luật quy định chủ nhà phải kiểm tra căn hộ cho thuê của mình để đảm bảo tuân thủ Luật Vệ Sinh Của Tiểu Bang ngay khi cho người thuê mới thuê.

8 TRẢ TIỀN THUÊ NHÀ ĐÚNG HẠN

Không có “thời gian ân hạn” đối với việc trả tiền thuê nhà. Quý vị được nhận tiền thuê nhà vào ngày đã quy định trong thỏa thuận thuê nhà. Quý vị có thể tính phí trả chậm nhưng chỉ khi có thỏa thuận bằng văn bản còn hiệu lực quy định điều đó. Thậm chí, không thể tính phí này trừ khi người thuê nhà trả chậm ít nhất 30 ngày trở lên.

Nếu người thuê nhà chậm hay gặp khó khăn khi trả tiền thuê nhà, họ có thể đủ điều kiện nhận trợ cấp tiền thuê nhà của Thành Phố hay Tiểu Bang. Xin truy cập boston.gov/rentalrelief để biết thêm thông tin.

9 HÒA GIẢI

Nếu quý vị và người thuê nhà có tranh chấp không thể tự giải quyết, thì quý vị nên xem xét đến hòa giải. Hòa giải là một quy trình không chính thức để quý vị và người thuê nhà cố gắng đạt được một giải pháp với sự giúp đỡ của một người hòa giải công bằng.

Nếu quý vị cần hòa giải, xin liên hệ Văn Phòng Ổn Định Nhà Ở theo số (617) 635-4200 hoặc housingstability@boston.gov.

10 TRỤC XUẤT KHỎI NHÀ

Nếu quý vị đã sử dụng hết mọi biện pháp và cần phải trục xuất một người thuê nhà ra khỏi nhà, thì quý vị phải chấm dứt việc thuê nhà bằng một văn bản thông báo đúng quy định và sau đó gửi một tóm tắt quy trình hành động lên tòa án. Luật Thông Báo Ổn Định Nhà Ở yêu cầu chủ nhà gửi Thông Báo về Các Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà đồng thời với Thông Báo Chuyển Nhà hoặc Thông Báo Không Gia Hạn Hợp Đồng. Luật này cũng yêu cầu chủ nhà phải gửi cho Văn Phòng Ổn Định Nhà Ở một bản Thông Báo Chuyển Nhà hoặc Thông Báo Không Gia Hạn Hợp Đồng, và Chứng Nhận Tuân Thủ/Dịch Vụ. Nhiều chủ nhà thuê luật sư để hỗ trợ bởi quy trình này có thể tốn kém, kéo dài và phức tạp. Nếu quý vị sống trong một khu nhà thuộc sở hữu của mình và đáp ứng các tiêu chuẩn khác, thì quý vị có thể được trợ giúp pháp lý miễn phí từ Dự Án Luật Sư Tình Nguyện. Xin liên hệ (617) 603-1700 hoặc celhp@vlpnet.org.