

1 ВИДЫ АРЕНДЫ

Вы можете предложить арендатору договор аренды, который обычно действует в течение одного года, или устный или письменный договор бессрочной аренды, который действует ежемесячно. Договор бессрочной аренды обеспечивает большую гибкость, но договор аренды обеспечивает большую безопасность.

2 ОСНОВНЫЕ БЫТОВЫЕ УДОБСТВА

Каждая арендуемая жилищная единица должна иметь работающую плиту и духовку, сетки на каждом окне ниже пятого этажа и работающие замки на всех окнах и входных/выходных дверях. Вы не обязаны предоставлять холодильники, жалюзи, шторы или стиральные машины, но если вы их предоставляете, вы должны их обслуживать.

3 ОТОПЛЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Арендатор может быть обязан оплачивать коммунальные услуги только при наличии отдельных счетчиков для каждой оплачиваемой услуги. Вы должны платить за отопление и горячую воду, кроме случая, когда вы и ваш арендатор подписали письменное соглашение, в котором говорится, что арендатор должен платить.

4 СКРИНИНГ АРЕНДАТОРОВ

Требование рекомендаций и подтверждения трудоустройства являются способами проверки потенциальных арендаторов. Вы можете потребовать, чтобы потенциальные арендаторы, которые не могут предоставить рекомендации или которые, по-видимому, не имеют достаточного или стабильного источника дохода, имели сопоручителя.

5 ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ И ОПЛАТА АРЕНДЫ ЗА ПОСЛЕДНИЙ МЕСЯЦ

В начале аренды вы можете по закону потребовать от арендатора предварительной уплаты арендной платы за последний месяц и обеспечительный платеж в размере, не превышающем сумму, эквивалентную арендной плате за один месяц. Если вы получили эти платежи, вы должны, помимо прочего, предоставить надлежащие квитанции, ежегодно выплачивать проценты и, в случае обеспечительного платежа, положить деньги на отдельный счет в банке, расположенном в штате Массачусетс. Важно, чтобы вы соблюдали строгие требования закона об обеспечительном платеже.

6 ЗАКОННЫЕ И НЕЗАКОННЫЕ СБОРЫ

Вы можете по закону взимать с арендатора арендную плату за первый и последний месяцы, обеспечительный платеж и плату за новый замок. **НЕЗАКОННО** взимать плату за удержание, плату за домашнее животное или комиссию брокера/посредника. Вы можете взимать комиссию брокера/посредника, если вы являетесь лицензированным агентом по продаже недвижимости и имеете подписанный договор с арендатором.

7 ПОВТОРНЫЕ ИНСПЕКЦИИ АРЕНДУЕМЫХ ЖИЛИЩНЫХ ЕДИНИЦ

В большинстве случаев арендодатели по закону обязаны проверять свои арендуемые жилищные единицы на соответствие Санитарным нормам штата вскоре после сдачи в аренду новым жильцам.

8 СВОЕВРЕМЕННАЯ ОПЛАТА АРЕНДЫ

«Льготный период» для уплаты арендной платы не существует. Вы имеете право получить арендную плату в день, определенный условиями аренды. Вы можете взимать штраф за просрочку платежа, но только в том случае, если это разрешено действующим письменным договором. Даже в этом случае такой штраф не может взиматься, если арендная плата не просрочена по крайней мере на 30 дней.

Если ваш арендатор задерживает арендную плату или испытывает трудности с арендной платой, он может иметь право на получение помощи в аренде от города или штата. Посетите веб-сайт boston.gov/rentalrelief для получения дополнительной информации.

9 ПОСРЕДНИЧЕСТВО

Если у вас и вашего арендатора возник спор, который вы не можете разрешить между собой, вам следует рассмотреть возможность посредничества. Посредничество – это неформальный процесс, в котором вы и ваш арендатор можете попытаться достичь урегулирования с помощью беспристрастного посредника.

Если вам необходимо посредничество, свяжитесь с Управлением жилищной стабильности по телефону (617) 635-4200 или по электронной почте housingstability@boston.gov.

10 ВЫСЕЛЕНИЕ

Если вы исчерпали все другие варианты и вам необходимо выселить арендатора, вы должны расторгнуть договор аренды с надлежащим письменным уведомлением, а затем подать иск в суд для осуществления процесса упрощенного судопроизводства. Закон об уведомлении о жилищной стабильности требует, чтобы арендодатели вручали Уведомление о правах и ресурсах арендатора одновременно с Уведомлением о расторжении договора аренды или Уведомлением о непродлении договора аренды. Этот закон также требует, чтобы арендаторы направляли копию Уведомления о расторжении договора аренды или Уведомления о непродлении договора аренды вместе со Свидетельством о выполнении условия/вручении в Управление жилищной стабильности города Бостон. Многие арендодатели нанимают адвокатов, чтобы помочь им в этом процессе, который может оказаться дорогостоящим, длительным и сложным. Если вы живете в доме, занимаемом владельцем, и отвечаете другим критериям, вы можете иметь право на получение бесплатной юридической помощи от проекта «Волонтеры-юристы». Пожалуйста, обращайтесь по телефону (617) 603-1700 или по электронной почте celhp@vlpnet.org.