



住宅及公寓租约

马里兰州蒙哥马利郡



获得蒙哥马利郡房东房客事务委员会的批准

如需获取《蒙哥马利郡房东房客关系手册》的副本，请向房东索取或访问我们的网站：

www.montgomerycountymd.gov/dhca。请注意，首份租约必须附上住宅与社区事务部 (DHCA) 发布的《租约摘要》。
(不适用于合并的盖瑟斯堡市、罗克维尔市或塔科马公园市)

本租约于_____，_____签订，订约双方为：_____（房东代理人，下文称“房东”或“房东/代理人”）与_____（下文称“租客”）。房东租给租客，即租客向房东租赁的物业为：_____马里兰州蒙哥马利郡_____，租期为_____，起租日期为：_____，_____，终止日期为：_____，_____，租金总共为：_____美元 (\$_____)，将以平均每月分摊_____美元 (\$_____) 的形式在上述期间的每个月 1 号（“房租到期日”）预先支付。如果是两年租约，第二年的起租日期为：_____，_____，终止日期为：_____，_____租金总共为：_____美元 (\$_____)，将以平均每月分摊_____美元 (\$_____) 的形式在上述期间的每个月 1 号（“房租到期日”）预先支付。如本租约的生效日不是当月 1 号，则第一个月的租金将按比例计算，以便之后以每月 1 号为交租日。租客同意根据本租约支付租金。租客同意在_____（或房东指定的其他地点）向_____支付足额租金，不减少、扣除或提出相关要求，并且支付租金的义务独立于下文其他条款之外。如租客无法在指定日期支付租金，将构成违约，房东可以根据本租约条款和/或适用法律使用补救方法。租客必须向房东/代理人或本租约指定的其他人支付所有租金和其他费用（包括损坏赔偿）。无论是“基本租金”还是“加收租金”，都应按上述方式进行支付。租客向房东/代理人支付租金、保证金或其他现金或支票时，房东/代理人应向租客提供相应的收据。

每位租客对房东/代理人承担连带责任，应履行本租约中所有的约定和条款并遵守适用的法律法规。

按比例计算的租金

1. 租客进一步了解并同意起租日期为：_____，_____。租客将于_____，_____支付_____美元 (\$_____)，作为_____，_____至_____，_____期间的按比例计算的租金。

额外费用

2. 房东/代理人可以要求租客以汇票、银行本票和/或保付支票支付租金。同时，租客同意，如果租客无法在到期日之后十 (10) 天内支付月租，则必须按月租百分之五 (5%) 的比例向房东支付租金之外的滞纳金。但是，这十 (10) 天并不是宽限期，租客应在每个月 1 号支付租金。如租客拖欠房租，除了支付正常租金，还应额外缴纳滞纳金，但接受此等付款并不代表每个月 1 号为到期日的要求失效。本租约的任何内容都不会免除或限制房东起诉租客拖欠租金、造成损害和/或因租客在租金到期时未支付任何月租而收回出租物业的权利。如租客的银行因任何原因拒绝兑现租客提供的支票，房东将自动收取三十五美元 (\$35.00) 的手续费（不得超过州法律规定的最高额度）。

保证金

3. 依照《马里兰州法典注释》不动产条款，租客确认并已向房东/代理人提供数额为_____美元 (\$_____) 的保证金。保证金不得超过两 (2) 个月的租金。在以下情况中，保证金可作为抵押品：在本租约到期、续约期间或租客在租约期满后继续逗留时存在拖欠的租金或公用事业费；租客、租客的家人、访客、代理人、员工、雇工或宠物对物业造成了超出正常磨损程度的损坏；租客违反本租约中的任何约定或条款，给房东带来了其他损失和费用。租客不得用保证金来抵交当月或上个月的租金。房东必须在收到保证金后三十 (30) 天内将其存入在马里兰州经营业务的联邦保险金融机构专门为保证金而开立的托管账户中。房东也可在马里兰州境内的联邦保险金融机构分支机构以保险存款证的形式或者以联邦政府或马里兰州发行的债券的形式保管保证金。

在租赁终止后 45 天内，房东必须退还租客的保证金以及按美国 1 年期每日国债收益曲线率（在当年第一个工作日生效）或 1.5%（取二者中较大者）计算的单利，可以扣除合理的损失赔偿。如房东持有保证金的时间不满一年，必须按以下方式计算并支付利息：

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

利息必须从租客支付保证金之日起每隔 6 个月累计一次。利息不以复利计算。利息仅适用于 50 美元或以上的保证金。

如果房东没有合理依据，未能在租赁终止后的 45 天内退还保证金的任何部分以及应付的利息，租客可起诉房东索要最高三倍于扣留金额的赔偿，再加上合理的律师费用。

房东可以按照国债收益曲线率列表或马里兰州住房部维护的定制计算器来计算。计算器位于：
<http://dhcd.maryland.gov/Pages/RSDCalculator/Default.aspx>

本租约规定的租客的义务可能会延续到其搬离物业之后。如果所需的维修工作量很大而无法在租赁终止后的四十五 (45) 天内完成，房东有权向租客追讨为修复物业损坏而支出的费用。

如房东/代理人出售、转移或转让本租约所指的物业，房东/代理人有义务将保证金转给受让人，从而不再承担退还保证金的所有责任。租客只能向新的房东/代理人索要其保证金。双方达成共识，上述规定适用于将保证金转移或转让给新的房东/代理人的所有情况。

如租客、房东/代理人 and 承租人正式签署关于转租的书面协议，租客同意将其保证金相关权益转移给承租人，房东/代理人不再有任何义务将保证金的任何部分退还给租客，并且租客不能因房东/代理人未退还保证金而提起任何诉讼、索赔或要求。

按照法律规定，房东或其地产代理（而不是管理代理人或法院指定的接管人）仍将负责为租客保管保证金。

如果房东未能遵守保证金法律，房东须向租客支付最高达被扣留保证金三 (3) 倍金额的罚款，再加上合理的律师费用。

使用权

4. 如签署本租约时物业有其他人居住，并且房东无法在本租约生效时或生效之前交付使用权，租客的使用权被推迟到此等其他人搬离所述物业之时，房东应免去使用权推迟期间的租金，按每天为月租的 1/30 来计算。在房东交付使用权之前，租客可以通过书面通知终止、取消或废除租约；房东必须在收到通知后的十五 (15) 个工作日内向租客退还保证金和已支付的租金。

交房

5. a. 根据法律规定交房。房东承诺，交房时，出租的房屋和所有公共区域均安全、整洁和卫生，无鼠害和虫害，适宜居住，且完全符合所有适用法律的要求。租客确认，房东提供了入住前检查的机会，并且其已检查过物业并表示满意。

b. 已存在的损坏情况的清单。租客有权要求房东在其在场时检查租住单元，以列出在租赁开始时已经存在的损坏情况的书面清单。租客必须在入住后十五 (15) 天内通过挂号信向房东提出此项检查要求。收到租客列出的清单之后，房东必须立即前往检查住房单元，以确认或否认损坏情况是在租客入住之前存在的。房东必须向租客提供检查报告的副本。租客确认，房东已在租约中附上一份表格，供其列出已存在的损坏情况。

c. 房东确认，其有责任依照联邦、州、郡或市法令、法典、法规或条例关于居住单元及其所属物业的维护、建造、使用或外观的所有适用条款来维护物业，包括经修订的《蒙哥马利郡法典》的第 8 章“建筑”、第 22 章“消防”、第 26 章“房屋标准”和第 59 章“分区管制”。本租约引用了这些法典条款，房东依照这些条款提供可居住性和修缮规约的此明示保证。

使用/合法居住

6. 本物业仅供居住使用，居住人数不得超过 _____ 人（包括儿童）。房东仅允许以下人员（不包在租约生效后出生的儿童）入住出租房：

租客不得将物业用于任何违规或违法目的，不得侵犯他人的安宁权，并且遵守所有适用的联邦、州、郡和当地的法律和条例。租客同意，不侵犯他人安宁权包括：不得在知情的情况下允许受管制危险品或用具出现在租赁的物业或公共区域中。

访客。访客在出租房内留宿的时间加起来不得超过一个日历年的两 (2) 周，除非事先获得房东的书面许可。访客必须遵守本租约中所有适用的条款和规定；如访客违反租约规定，将被视为租客违约。

宠物

7. 除非获得房东/代理人的书面许可，否则，租客不得在出租房内饲养宠物。饲养宠物的租客必须在租赁终止时请专业灭虫人员消灭租赁物业中的跳蚤和虱子；如有地毯，应请专业清洁人员使用清洁剂清洗地毯。租客必须提供上述工作的承包商开具的发票。租客同意支付宠物对物业造成的所有损坏费用。允许租客饲养宠物：

是 否 允许的数量：_____ 宠物类型：_____ 体重：_____

维护

8. a. 租客必须维护住房整体干净、卫生和安全。维护工作包括确保浴缸和水槽不漏水；更换 HVAC 过滤器、保险丝、电池和灯泡；清洁家电，包括但不限于锅炉、微波炉、冰箱和冷冻柜、垃圾处理装置、垃圾压实机、洗碗机、洗衣机、干衣机、窗式空调机、加湿器和除湿器。

b. 租客必须将所有垃圾和杂物丢在能盖紧的容器里。租客应自己配备电灯泡和保险丝。

c. 租客必须确保至少 80% 的地面铺有地毯或地垫。

d. 租客必须及时向房东报告任何需要超出一般维护的修缮或更换的问题。在未获得房东/代理人的批准之前，租客不得进行修缮或更换。

如房东未能在规定的时间内纠正 DHCA 住房法规执行部门提出的违规行为，在租客提出请求时，DHCA 部长可批准租客进行修缮并从租金中扣除这笔费用（不得高于应付月租）。即使本合同另有相反规定，也不影响以下要求：如因疏忽或滥用，租客或其家人、访客、员工、被邀请者或宠物造成了需要修缮或更换的损坏，由租客承担全部费用。

共有社区的规章制度

9. 租客及其家人、访客和员工必须遵守由 _____（共有社区的打印名称）制定的已经或之后生效的所有关于物业的规章制度和通知。租客以书面形式表示了解和接受这些规定。这些规章制度为房东的物业、其他租客或任何其他他人提供合理的必要保护。如协会要求，需向其提交一份本租约的副本。租客必须履行业主所承担的任何影响居住单元或相关公共区域的使用和占用的义务。租客确认已收到一份协会规章制度的副本。此外，在适用的情况下，《条款及细则声明》目前存档在蒙哥马利郡巡回法院的书记员记录存管处。如租客无法纠正任何违规行为，将被视为违反本租约，租客将承担房东因此遭到的任何罚款。

（姓名首字母） _____

公用事业费

10. 租客必须在到期时缴纳单独计量的或对物业征收的所有公用事业费，并支付相应的保证金。租客应支付以下公用事业费：

(请勾选所有适用项)： 燃气 电 水和排污 电话 有线电视

如居住单元所在的大楼建于 1978 年之前且电费和/或燃气费由租客承担，房东应依照《马里兰州法典》公用事业条款以及 COMAR 关于电度分表、燃气分表和能源分配系统的适用条款为租客提供所有相关信息。

烟雾探测器

11. a. 房东/代理人保证，在租客入住之前已按照适用法律的要求安装了烟雾探测器并确认烟雾探测器正常运转。租住期间，租客有责任定期检查烟雾探测器，必要时更换电池，以保持其运转正常。如出现任何故障，应通过书面形式告知房东/代理人。房东同意更换从制造日期起算已满十 (10) 年的烟雾探测器。

b. 本出租单元供应交流电 (AC)。如发生停电，由交流电 (AC) 供电的烟雾探测器不会发出警报。因此，住户应使用双供电或电池供电的烟雾探测器。

自动洒水装置

12. 如单元安装了喷水灭火系统，任何人不得更改、改变或损坏系统的任何部分。喷头不得上漆、覆盖或遮挡，也不得悬挂任何物品。

改动

13. 在未获得房东/代理人的书面许可的情况下，租客不得改建或对物业做出任何结构更改、调整或扩建；不得贴糊墙纸、上漆或粉刷；不得安装、固定、移除或调换家电或装置，例如空调、暖气、冰箱或厨具、收音机或电视天线、订阅或付费的电视设备和电线，以及卫星信号接收器；不得在墙上或木建部分钉钉子或其他装置（预期合理数量的墙壁挂钩）；以及不得更换已有的锁具或安装其他锁具。

车辆/停车

14. 停放在物业内的机动车、拖车或其他此类车辆必须有牌照并运转正常。车辆只能停放在车库、车道、指定区域（如有）或街道，或第 9 段所述的共管式公寓或合作协会所规定的位置。如停放在上述位置的任何车辆丢失或受损，房东/代理人不承担任何责任或义务，除非此类丢失或损坏是房东/代理人的疏忽造成的。

保险

15. 租客的个人物品不在房东保险单的承保范围内。租客不得对物业和公共区域做出任何违反保险单要求的行为或允许此类行为发生。

强烈建议租客购买适当的租客保险，以保护个人物品并获得责任保险。

租客在签署本租约时必须已购买租客保险并向房东提供保险证明。_____（姓名首字母）

转租/分租

16. 在未获得房东/代理人的书面许可的情况下，租客不得转让本租约或转租物业或任何部分，或者将使用权或占用权转让给任何其他人。如潜在受让人或分租客满足房东对所有潜在租客规定的既定标准，包括但不限于信用核查、原租赁凭证和工作证明，房东不得无理拒绝转租/分租。除了提交转租或分租的申请，租客应向房东支付 \$25.00 的服务费。在分租的情况下，如分租客违反本租约的规定，租客应承担全部责任。如第 9 段所述的协会的法律文件和规章制度禁止分租，房东/代理人无需同意转租或分租物业的请求。

免责声明

17. 租客同意，如果租赁物业内任何范围的任何人或财产遭受任何事故、伤害或损害，对于由此产生的任何损失、索赔或损害，租客将免除房东/代理人的责任，除非上述损害、伤害或事故是房东/代理人的疏忽或违反法律造成的。此外，对于虫害或从所述物业任何部分或其他来源漏进去的雨水或蒸汽而导致的租客财产的任何损失或损坏，房东/代理人也不承担任何责任，除非此类损失或损坏是房东/代理人的疏忽或违反法律造成的。

房东/代理人进入物业的权利

18. a. 向租客发出预先通知（提前 24 小时）且租客没有不合理拒绝时，房东/代理人可以出于以下原因进入居住单元：做出必要的修缮、装修、改动或改进；在正常工作时间提供服务，紧急情况例外；房东有正当的理由认为租客可能损坏了居住单元或违反了联邦、州或郡的法律；仅在正常工作时间（包括周末）向潜在的买方、按揭业务人员或租客展示居住单元，除非房东/代理人与租客以其他方式达成协议。在紧急情况下，房东/代理人可以不预先通知就立即进入居住单元。

b. 如果住宅与社区事务部需要房东允许进入居住单元检查，房东/代理人至少应在提前 72 小时通知租客后方可进入居住单元。如租客提出任何服务或修缮请求，即表示允许房东/代理人进入居住单元进行请求的修缮，但房东/代理人在进入居住单元前仍需提前通知租客。

c. 在本租约或任何续约到期之前的六十 (60) 天内，房东/代理人可进入物业向其他潜在租客展示。租客同意就看房事宜配合房东或其代理人。房东/代理人应告知租客，有时会在通知后的二十四 (24) 小时内带人看房。

违约

19. a. 如出现以下情况，房东/代理人有权终止本租约：租客做出任何违约行为，包括不支付租金和滞纳金；租客或其家人、员工、访客或被邀请者打扰邻居，房东/代理人认为其在租赁期间的行为令人不快或不妥当；租客在物业居住的行为违反了房东/代理人、第 9 段所述的协会或任何政府租赁机构发布或公布的任何规则、规章或条例或任何联邦、州或当地的法律。在上述情况下，房东/代理人可以将书面通知当面交给租客或通过普通邮件方式寄给租客，要求其在三十 (30) 天内搬离并说明终止租约的依据。但是，如果租客或其同意进入物业的他人做出的违约行为，造成“明显而即刻的危险”，严重危害到租客自己、其他租客、房东、房东的财产或代表，或物业内的任何其他人员，房东/代理人有权通过书面通知终止本租约，要求租客在十四 (14) 天内退房和迁出并说明终止租约的依据。房东/代理人可当面或通过普通邮件将通知送达租客。在提议的通知到期或法律允许的更短的时间内，房东/代理人可依法采取任何补救措施来收回租房和拖欠的租金。

b. 这里描述的不支付租金和滞纳金的行为构成违约。如出现此类违约情况，房东/代理人可向地方法院呈交诉状：《不付房租 — 房东提出的收回租赁物业控诉》。

法院判定的诉讼费用

20. 如房东通过诉讼追讨拖欠的租金并收回出租的物业，租客有义务承担法院裁定的实际审理费、诉讼费和律师费。如房东起诉租客不付房租且法院裁定了合理的律师费，则律师费不构成租客租金的一部分，租客无需支付律师费来赎回租房。如租客是胜诉方和/或法院判定了律师费和相关费用，房东有义务承担这些费用和支出。

弃权

21. 对本协议任何违约行为的弃权不构成对任何后续违约行为的弃权。接受某个违约行为并不意味着放弃对此类违约行为的弃权，即便在很长一段时期内接受违约。

延期逗留

22. a. 在本租约或任何续约终止时，房东/代理人或租客可提前两 (2) 个月向对方发出终止租约的书面通知。本租约将在发出通知之后的第二个月的最后一天终止。如租客在本租约到期之后继续逗留，在没有任何书面协议的情况下，租客成为按月付租的租客，月租在租约到期的最后一个月期间生效。本租约的所有其他条款和规定仍旧保留全部的效力和作用。

b. 如租客在收到适当通知之后未搬离租赁的物业，则需支付逗留期间的租金并赔偿房东因租客的逗留居住而未能让下一任租客及时入住而遭受的损失。

c. 即便逗留时间未及一个月，租客仍应支付整个月的租金。

迁出验房

23. a. 如租客在本租约到期时迁出，应确保物业和房东的所有个人财产完好无损，干净整洁，且在可接受的正常磨损内。搬离之前，租客应打扫干净房屋，确保没有垃圾和杂物，但不得用油漆涂刷痕迹，对小孔、裂缝或缺口涂以灰泥，或者在未获得房东/代理人书面许可的情况下进行任何修缮。如租客未完成打扫和清理垃圾，或未确保物业干净整洁，房东/代理人可采取任何其认为必要的措施来完成此工作并向租客索取费用。租客必须在搬离物业之后的二十四 (24) 个小时内将所有钥匙归还给房东/代理人。如未能及时归还，房东/代理人会向租客索要换锁的费用。

b. 如租客在搬离日期前十五 (15) 天通过挂号信告知房东其搬离的意图、搬离日期和新地址，租客有权要求房东在其在场时验房，以确定物业是否受到任何损坏。在收到通知时，房东/代理人应通过挂号信通知租客具体的验房时间。验房时间应在租客告知的搬离日期的前后五 (5) 天内。

废弃的财产

24. 租赁终止后，如租客的任何个人财产在物业内放置超过七 (7) 天，将被视为废弃的财产，房东/代理人可自行处置并向租客索要费用。如废弃的财产丢失，房东/代理人不对租客或任何其他他人承担任何责任。

破坏

25. 如发送火灾、天灾、暴动、骚乱或事故，导致房屋完全不宜居住，本租约将立即终止，租客无需支付事件发生当日之后的租金。但是，如物业只是部分受损且房东决定进行修缮，房东应立即采取措施，不得无理延误，租客有权要求减免修缮期间的租金。

从属条款

26. 本租约始终受到留置权的制约，受制于当前或之后涵盖本物业的所有贷款和抵押以及所有续订、修改、合并、更换和/或延期。租客同意执行为使此类从属条款生效所需的任何文件。

租客同意立即执行房东或贷方可能提出的上述要求。如租客在收到房东或贷方发出的书面要求之后，未能在十五 (15) 天内执行此类文件，房东有权并据此获得授权代表租客执行。租客同意，物业更换业主不影响其租赁。

禁止反悔证书

27. 在收到房东提前十五 (15) 天发出的通知之后，租客可以在任何时候执行、同意并向房东发出书面声明，确认 (a) 本租约不变，仍旧保留全部的效力和作用（或者，如果有修改，则本租约在修改后将具有全部的效力和作用并阐明此等修改）以及已支付租金和其他费用的日期；(b) 不存在任何违约情况或具体指出双方已达成共识的此类违约情况；以及 (c) 租客没有且不会向房东索赔。

驱逐协助

28. 在向租客发出房租到期通知或书面驱逐通知，或开始任何收回租赁物业的司法程序之前，房东必须告知租客蒙哥马利郡住宅与社区事务部房东房客事务办公室（地址：1401 Rockville Pike, 4th Floor, Rockville, Maryland 20852；电话：(240) 777-0311）所提供的有关驱逐的一般信息和协助以及任何租约附录。

管理

29. 这些物业将由 _____（业主/代理人）管理。如由租赁代理人代找租客，代理人仅作为中介并将租客缴纳的所有费用转给业主。因此，业主和租客同意，将资金转给业主之后，代理人不再承担任何责任。业主应遵守本租约第 3 段关于保证金的规定。租客和业主同意，如业主或租客涉及任何违规或违反了本租约或适用的州、郡或当地法律的条款，代理人不承担任何责任。

强制驱逐

30. a. 如租客向任何公共机构提出任何投诉，或向房东/代理人提起任何诉讼，或要求履行本租约或适用法律的条款（包括租客所在协会的规定），房东/代理人不得采取强制驱逐。

b. 除非遵循州法律批准的司法程序来收回居住单元所有权，否则，房东不得实际或经推定驱逐或试图驱逐租客，或不允许租客进入居住单元。

租客取消首租期

31. **超出租客控制能力的合理原因。**如出现以下情况，租客可提前三十 (30) 天向房东/代理人发送书面通知，以终止本本租约的首租期：因非自愿性就业变动而搬离华盛顿都会区；家庭主要收入者死亡；失业；租客或租客的孩子遭受家暴；房东利用或侵犯租客的隐私权；租客或租客的配偶已满 62 岁、无法独立生活，或需要搬到疗养院或其他老年人住房；租客被监禁或被诊断为心智不健全；或其他超出租客控制能力的合理原因。如租客因非自愿性就业变动需要搬到离华盛顿都会区 25 英里以外的地方，应向房东/代理人提供书面证明。如果是家庭主要收入者死亡、失业或其他超出租客控制能力的合理原因，租客应以书面形式向房东/代理人说明具体原因并附上相应的文件。如果是上述原因之外的其他超出租客控制能力的合理原因，房东/代理人可核实并接受或拒绝。根据本条款终止租约时，租客可能需要支付合理的终止费或房东遭受的实际损失（取二者中较小者），终止费不得超过终止时应缴纳的一 (1) 个月的月租。终止费是在截至终止当日应缴纳的总租金之外额外收取的。

必要的许可证

32. 房东/代理人确认已根据蒙哥马利郡法律取得租赁许可证。房东/代理人必须在大厅、前厅、租赁办公室或物业内其他显眼的公共区域展示马里兰州蒙哥马利郡或其他政府机构颁发的租赁许可证以及一个指示牌，告知租客如何向 DHCA 投诉和禁止的报复行为。

加租

33. a. **频率和数量。**加租的频率不得超过十二 (12) 个月。房东可以在本租约首租期终止或十二 (12) 个月（取二者中较大者）涨房租。

b. **通知。**在加租之前，房东必须提前九十 (90) 天将书面通知寄至租客提供的最后地址。如房东在此类通知中说明：租客若不接受加租则应搬离，该通知也可视为迁出通知。如租客未支付增加部分的租金，并且在迁出通知规定的期限到期后仍旧逗留，房东可以提起诉讼以驱逐租客。逗留期间应缴纳的租金为加租后的租金。如租客及时支付加租后的租金，可转为按月付租的租客。**如租客拒绝接受加租并且想在首租期或任何续约期终止时搬离，必须提前六十 (60) 天向房东/代理人发出其打算搬离的书面通知。**

c. **书面加租通知必须包含以下信息：**

- (1) 加租生效日期之前的月租（原租金）；加租生效日期之后的月租（现租金）；以及加租比例。
- (2) 加租生效日期。
- (3) 《蒙哥马利郡法典》第 29-53 条关于加租的指导准则。
- (4) 租客可在认为加租幅度过大时请求住宅与社区事务部审查加租事宜的说明。
- (5) 房东认为有助于解释加租事宜的其他信息。

其他说明

34. a. 租客确认（如有要求），在执行本租约之前，租客收到了书面的租约草稿，其中详尽地说明了除租客的日期、姓名和地址之外关于出租物业、在无需签署本租约时的租金以及任何保证金的信息。

b. 如本租约包含租赁期权协议，必须声明：本约定不是购房合同。

c. 本租约包含的条件和协议对协议双方及其各自的继承人、个人代表、执行人、管理人、继任者和受让人均具有法律约束力和强制执行性，对本协议任何违约行为的弃权不构成对任何后续违约行为的弃权。

d. 租客确认，在已签字的租赁申请中的声明和陈述均属实，且这些声明促使房东/代理人执行本租约，因此构成本租约的一部分。如这些声明中存在虚假信息，则构成违约，房东/代理人可采取与租客违反本租约其他条款或条件时相同的补救措施。

e. 本租约构成双方之间的最终和全部协议，任何不包含在本协议中的口头或书面的条款、条件、声明、担保或陈述对双方及双方的代表均无约束力。本租约一式两份，租客确认在双方正式签字之后获得副本。

f. 双方了解并同意，如法院判定本租约任何部分、条款或规定违反任何州或郡法律或与之冲突，其余条款的有效性不受影响，双方仍旧履行其权利和义务，如同协议不包含被判定无效的部分、条款或规定。

g. 在语境需要的任何位置，本租约将以男性代词替代女性或中性代词，以单数替代复数。租客明确保证其达到法定年龄，并确认做出该保证是为了促使房东/代理人出租物业。

h. 为方便起见，本租约已插入段落标题，仅供参考。它们不会定义、限制或扩展相应段落的范围或目的。

针对军人的条款

35. 如租客已经或即将加入美国陆军、海军、空军、海军陆战队、海岸警卫队或国民警卫队，在美国总统或国防部长的批准和联邦资金的支持下连续服役 30 天以上以应对国家突发事件，或者租客在租赁之后收到永久性调动命令或 90 天以上的临时调动命令，包括退役，租客可向房东/代理人发出终止租约的书面通知并附上分配证明。租客可亲自或交由私营承运公司送达书面通知，或采用邮寄方式（需要收到回执）寄出书面通知。对于按月租赁的租客，租约将在发出通知日期之后的下一个交租日之后的 30 天终止。对于其他租客，租约将在发出通知之后的下一个月的最后一天终止。租客必须支付租约终止前的租金，此期间的租金将按比例计算。如租客对物业造成任何损坏，还需支付修缮费。本条款适用于收到退役通知的租客。房东/代理人将在租约终止之后 30 天内退还保证金，如存在拖欠租金和损坏，则扣除相应的款项。上述条款也适用于签订租约之时为现役军人的租客的家属或在签订租约之后入伍的租客的家属。

两年租约

36. 根据蒙哥马利郡的法律，除非有其他合理的原因，否则，房东必须为所有潜在租客提供首租期为两 (2) 年的租赁协议和续约协议。潜在租客可自行决定是否接受。在签订本租约之前，租客应确认：（在下列选项之一前签上姓名首字母和日期）

- _____ a. 我接受了房东提供的为期两年的租赁协议。
- _____ b. 我拒绝了房东提供的为期两年的租赁协议。
- _____ c. 我收到了本租约随附的书面声明，房东在其中说明了无法提供两年租约的合理原因，并告知我有权向蒙哥马利郡房东房客事务委员会（地址：1401 Rockville Pike, 4th Floor, Rockville, Maryland 20852；电话：(240) 777-0311）投诉以核实此声明

通知和传票送达

37. 除非按照法律要求另有指定，房东和代理人的姓名、地址和电话号码如下文所述。对代理人的通知和传票等同于对房东的通知和传票。如房东/代理人的地址发生变更，房东/代理人必须在变更之后的 10 天内告知租客。如出租物业的所有权发生变更，转让人必须在所有权变更之后的 10 天内告知租客受让人的姓名、住址和办公室地址。如受让人是公司，转让人必须列出公司常驻代理人的姓名和地址。

收据

38. 房东/代理人同意，不论租客是否以现金或汇票支付租金，在租客要求时，都会向租客提供相应的租金支付书面收据。本租约不构成保证金的收据。

紧急电话号码

39. 如出现影响租客的健康、安全、福祉或任何财产的紧急情况，租客可随时拨打以下紧急电话号码联系房东或其代理人：_____。

通知

40. 如物业出租给多名租客，本租约条款要求的所有书面通知仅由 _____（获得授权的租客）发出。所有租客同意，发出或收到的此类通知对所有租客、合法租户以及共同签署人和分租客（如有）具有同等效力。房东/代理人应将本租约条款要求的任何书面通知发给获得授权的租客。除了关于最终迁出验房的通知之外的任何通知都可采用亲自送达的方式，或通过美国邮政以预付普通邮件的方式送达。

附加条款

41. 其他条款和补充：

附录

42. 否 是 页码 _____

兹证明，双方同意遵守本租约的所有条款和条件。

房东/业主：

代理人：

姓名和签名 _____ 日期 _____

姓名和签名 _____ 日期 _____

街道 _____

街道 _____

市 _____ 州 _____ 邮政编码 _____
()

市 _____ 州 _____ 邮政编码 _____
()

电话号码 _____
()

电话号码 _____
()

紧急电话号码 _____

紧急电话号码 _____

租客：

姓名 _____

签名 _____ 日期 _____

姓名 _____

签名 _____ 日期 _____

姓名 _____

签名 _____ 日期 _____

姓名 _____

签名 _____ 日期 _____

物业名称

租约的附录

房东: _____ 租客: _____

关于含铅涂料及其危害的信息披露

含铅警告

建于 1978 年之前的住房可能使用了含铅涂料。如处理不当，含铅的涂料、涂漆和粉尘可能危害健康。铅接触对儿童和孕妇尤其有害。在出租建于 1978 年之前的住房之前，房东必须告知已知的含铅涂料及其危害。此外，房东必须提供联邦和州批准的铅害防治手册和马里兰州的租户权利手册。

房东披露信息 (姓名首字母)

- _____ (a) 含铅涂料或含铅涂料危害 (勾选以下适用项):
- 住房内存在已知的含铅涂料和/或含铅涂料危害。说明:

 - 房东不知道住房内是否存在含铅涂料和/或含铅涂料危害。
- _____ (b) 房东可提供的记录和报告 (勾选以下适用项):
- 房东已向租客提供了所有关于住房内存在的含铅涂料和/或含铅涂料危害的记录和报告 (在下面列出各个文档)
 - 房东没有关于住房内存在的含铅涂料和/或含铅涂料危害的报告。

租客确认 (姓名首字母)

- _____ (c) 租客已收到上述所有信息的副本。
- _____ (d) 租客已收到《保障您的家人免受铅危害》手册。
- _____ (e) 租客已收到 1996 年《马里兰州法典注释》环境条款第 6-823 条规定的《租户权利公告》手册。

代理人确认 (姓名首字母)

- _____ (f) 代理人已将《美国法典》第 42 章第 4852(d) 条规定的房东义务告知房东，并认识到其有责任确保合规。

准确性证明

以下各方已阅读上述信息并在其所知的范围内确认签字人提供的信息真实准确。

房东:

房东 日期 房东 日期

租客:

租客 日期 租客 日期

租客

代理人:

代理人 日期 代理人 日期

S:\Files\recurring\Housing\Olta\Publications\Apartment and Condominium Lease 3.13.2017.docx