



租户权限和资源指南

根据《梅德福市住房稳定通知条例》第 49 章第 2 条第 49-31、第 49-38 节的要求。

这是一份重要通知。翻译将在本网站上提供：<https://www.medfordma.org/noticeoftenantrights>

Este es un aviso importante. Las traducciones estarán disponibles en el sitio web de la Ciudad.
Este aviso é importante. Haverá traduções disponíveis no site da Cidade.
Sa a se yon avi enpòtan. Tradiksyon yo ap disponib sou sitwèb Vil la.

这是一份重要通知。翻译将在城市网站上提供。
Đây là một thông báo quan trọng. Bản dịch sẽ có trên trang web của Thành phố.
هذا إشعار هام. الترجمة ستكون متاحة على الموقع الإلكتروني للمدينة.

本指南旨在帮助您了解您作为租户的权利。2023 年《梅德福住房稳定通知条例》(Medford Housing Stability Notification Ordinance) 要求，房东应在租赁开始时以及采取措施结束租赁时向您提供本《租户权利和资源指南》。请参阅第 5 页的词汇表以便更好地理解。

梅德福市无法提供法律建议。此信息由梅德福市作为一项服务提供。这些信息为一般性质，不构成也无意构成对任何具体问题的法律建议。在未就特定问题的具体事实咨询法律顾问的情况下，建议您不要根据此信息采取或避免采取任何行动。

有所疑问？

如要了解有关此资源的更多信息，请联系梅德福规划、开发与可持续发展部，电话：(781) 393-2480

如果您对社会服务团队有疑问，请拨打多语言资源热线 (781) 475-5644 寻求以您的语言提供的帮助

如果您关注到违反健康条例的情况，请致电 (781) 393-2560 联系卫生部

西班牙语、巴西葡萄牙语、海地克里奥尔语、普通话、越南语和阿拉伯语的翻译可在纽约市网站上找到：[https:// www.medfordma.org/noticeoftenantrights](https://www.medfordma.org/noticeoftenantrights)

This guide is to help you understand your rights as a tenant. The 2023 Medford Housing Stability Notification Ordinance requires landlords to provide you with this Tenant Rights & Resources Guide at the start of your tenancy and when they are taking steps to end your tenancy.

Hướng dẫn này nhằm giúp bạn hiểu các quyền của mình với tư cách là người thuê nhà. Sắc lệnh Thông báo Ổn định Nhà ở Medford năm 2023 yêu cầu chủ nhà cung cấp cho bạn Hướng dẫn về Quyền & Tài nguyên dành cho Người thuê nhà này vào thời điểm bạn bắt đầu thuê nhà và khi họ đang thực hiện các bước để kết thúc thời hạn thuê nhà của bạn.

Esta guía tiene como objetivo ayudarle a entender sus derechos como inquilino. La Ordenanza de Notificación de Estabilidad de Vivienda de Medford 2023 requiere que los propietarios le proporcionen esta Guía de Derechos y Recursos del Inquilino al comienzo de su arrendamiento y cuando estén tomando medidas para terminar su arrendamiento.

Este guia tem o objetivo de ajudá-lo a entender seus direitos como locatário. A Portaria de Notificação de Estabilidade Habitacional de Medford de 2023 exige que os proprietários disponibilizem este Guia de Direitos e Recursos do Locatário no início do seu contrato e quando estiverem tomando medidas para encerrar o seu contrato.

Gid sa a se pou ede w konprann dwa w antanke lokatè. Òdonans Notifikasyon Estabilite Lojman Medford 2023 la egzije pwopriyetè yo pou yo ba w Gid Dwa ak Resous Lokatè sa a nan kòmansman lokasyon w la ak lè y ap pran mezi pou mete fen nan lokasyon w lan.

هذا الدليل يهدف لمساعدتك على فهم حقوقك كمستأجر. القانون الخاص بالإشعارات لسكان ميدفورد لعام 2023 يطلب من المالك تزويدك ب هذا الدليل التعريفي الذي يتحدث عن حقوق المستأجر، وذلك في بداية عقد الإيجار وعندما يتخذون خطوات لإنهاء عقد الإيجار الخاص بك.

租户资源

梅德福市设有**社区联络员**团队，可以为您提供以下语言的帮助：**西班牙语、葡萄牙语、海地克里奥尔语、阿拉伯语**。请拨打**多语言资源热线 (781) 475-5644** 进行连线

租金援助基金

波士顿社区发展资源行动 (ABCD) (617) 348-6329

通过“梅德福迁入计划”帮助支付第一个和最后一个月的租金：
bostonabcd.org/medfordmovein

Metro Housing Boston (波士顿大都会住房) (617) 425-6700

住房选择券计划（第 8 节），住房消费者教育中心，
马萨诸塞州租赁券计划：

<https://www.metrohousingboston.org/our-programs/housing-stability/>

经济适用房

梅德福房屋管理局 (781) 396-7200

第 8 节住房选择券 (HCV)，致电请求将申请书邮寄到您家中。在线申请：
<https://www.affordablehousing.com/masscw/>

CHAMP 替代住房券计划 (AHVP)

在线申请：<https://publichousingapplication.ocd.state.ma.us>

梅德福经济适用房

<https://www.medfordma.org/departments/planning-development-sustainability/affordable-housing-and-proposed-40b-projects>

公用事业援助 波士顿社区发展资源行动 (ABCD) (781) 322-6284

有关燃料援助计划的信息：<https://bostonabcd.org/service/fuel-assistance-2/>

救世军睦邻基金 (617) 884-0260

为那些没有资格获得联邦或州能源基金但需要临时资金的人提供燃料/能源援助

梅德福社区电力聚合 - NextEra 能源服务 (877) 960-8880

2024 年 12 月之前的统一费率供电服务 @ 15.348 美分/千瓦时

免费法律援助

法律援助、获得紧急和稳定住房、儿童辅导和课后计划、咨询和支持。
更多信息请见：<https://housingfamilies.org/>

大波士顿地区法律服务 (617) 371-1234

获取驱逐帮助：<https://evictionlegalhelp.org/find-legal-help/>

我属于受保护的类别吗？我有什么权利？

《公平住房法》(Fair Housing Law) 保护租户免受歧视。如果您的房东因您的种族、肤色、国籍、性别、性取向、残疾、血统、遗传信息、婚姻状况、军人身份、年龄、子女、收入来源而恶劣地

对待您，或者您的房屋到处都有含铅涂料，您可以在此处提出民权投诉：<https://www.mass.gov/how-to/file-a> **民权投诉**

如果您是身心残障人士，您的房东可能需要为您提供合理的便利，以改变您的住房状况，享受居家生活。例如，您可以拥有情感支持动物，或者如果您住在公共或补贴住房中，提供为护理人员或医疗设备准备的额外卧室。有时，房东必须支付租户所需的改装费用，例如坡道或扶手。有关更多信息，请访问 <https://www.mass.gov/info-details/disability-rights-in-housing> 或致电

(617) 727-7440 联系马萨诸塞州残疾人办公室 (MOD)。

根据《梅德福市住房稳定通知条例》第 49 章第 2 条第 49-31、第 49-38 节的要求。

无论其移民身份如何，马萨诸塞州的所有租户都享有合法权利——即使您逾期未履行租赁协议。

保护自己的最佳方式是了解自己的权利，并在需要时寻求帮助。请访问
<https://www.masslegalhelp.org/legal-tactics> 了解更多信息。

常见问题解答

粗体字在第 5 页的词汇表中定义。

如果我的房东让我离开怎么办？

只有法院才能下令**驱逐**并要求您离开家。如果您的房东给您**迁出通知**或告诉您必须搬出您的家，这并不意味着您**必须搬出**——即使您没有**租约**。必须遵循法院程序才能驱逐您。**迁出通知**不是法院命令。您可以选择离开住所，但如果没有法院命令，您不能被强行迁出。如果您收到房东的**迁出通知**或其他法律通知，请尽快寻求法律帮助（请参阅第 2 页的**免费法律援助**）。租户和房东可以寻求帮助，以在上法庭之前尝试避免**驱逐**。如果您不在**驱逐**诉讼中为自己辩护，您仍可能被**驱逐**。**驱逐**可能会妨碍您未来的租房，因此如果您收到**驱逐**通知，请尽快寻求法律帮助。如果您的房东将您锁在门外或搬走您的物品，请寻求法律帮助或拨打 **911**。您也可以去法院申请法院命令，允许您回到家中。

迁入我家需要支付什么费用？

当您第一次入住时，您的房东可以向您收取押金、第一个月的租金、最后一个月的租金以及新锁和钥匙。押金或最后一个月的租金不能超过您第一个月的租金。如果有执照的房地产经纪人帮助您找到您的承租单元房，他们可以向您收取中介费或经纪人费。这笔费用应支付给经纪人，而不是房东。经纪人必须向潜在租户发出书面通知，解释其费用和付款条件。可能会收取一些费用，例如在住所内饲养宠物的费用（即宠物押金）。获取您支付给房东或经纪人的任何款项的收据。

我的房东可以增加我的租金吗？是否有限制？

您的房东只有在通知您的情况下才能提高您的租金。通常，房东不能在**租约**期限内增加您的租金。如果您没有**租约**，您的房东必须在您的租金到期前一个付款期（通常为一个月）通知拟议的租金上涨。除非您住在公共住房、补贴住房或包容性住房中，或者租金上涨是**非法报复**，否则在您的租约到期后，租金涨幅度便不受限制。但是，只有当您书面同意支付更高的租金或您至少支付一次更高的租金时，您的租金才能增加。如果您负担不起更高的租金，请与您的房东或建筑物中的其他租户交谈，或查看第 2 页以获取资源。您必须支付您同意的租金，如果您没有**租约**，您的房东可能会终止您的**租约**并试图驱逐您。

根据《梅德福市住房稳定通知条例》第 49 章第 2 条第 49-31、第 49-38 节的要求。

我如何让我的房东进行维修？

您和您的房东有责任保持您的房屋处于良好状态。您的房东必须提供安全、清洁且符合《马萨诸塞州卫生法》的单元房，并且必须遵守您的**租约**或租赁协议中的任何承诺。您的房屋必须符合《州卫生法》要求的标准。请参阅此清单：bit.ly/HousingCodeChecklist。或者使用 madeuptocode.org（有英语、西班牙语、葡萄牙语和海地克里奥尔语版本），了解您的房屋是否符合《州卫生法》，并采取措施改善您的房屋。如果需要维修，您应该尽快以**租约**要求的形式通知您的房东，让您的房东有机会进行维修。如果您没有**租约**，您可以写信或发送电子邮件请求维修。保留该信函的副本。如果维修未在合理时间内进行，请联系梅德福卫生委员会：致电 (781) 393-2560，或发送电子邮件至 bohadmin@medford-ma.gov，或访问 www.medfordma.org/departments/health-department，又或寻求法律顾问讨论您的选择。

我可以支付水电费吗？

除非您在**租约**或租赁协议中同意支付这些费用，否则您的房东必须支付水、煤气、电、热水和暖气费用。如果您需要支付水费、煤气费和电费，则您的单元房必须装有一个单独的电表。通常，房东支付水费、下水道费和燃油费。有关支付水电费的帮助，请参阅第 2 页的“水电费援助”以获取资源列表。

我是任意租户吗？我有什么权利？

任意承租人占用出租单元房并定期（通常按月）支付租金，并且可能有也可能没有书面**租约**。

您或您的房东可以在您下一次支付租金的到期日前 30 天或一个月（以较长者为准）通知另一方，从而决定终止**租赁**。在这种类型的协议中，租金可以在租赁结束前的 30 天或一个月内变动。如果您没有书面**租约**，您的房东可以随时要求您离开并发出**迁出通知**。如果您在通知期结束时没有搬出，您的房东可以采取强制措施驱逐您。您可以选择在收到**迁出通知**后离开住所，但如果没有法院命令，您不能被强行驱逐。如果提起**驱逐**诉讼，请寻求法律援助，因为法院对您的判决可能会使您将来难以获得住房。

我的房东什么时候可以进入我的家？

您有权独占使用您的房屋。出于以下原因，您的房东通常会在合理的时间和通知下进入您的房屋：1) 向潜在租户、购买者、出贷人或其代理人展示住所，2) 检查房屋，3) 进行维修；4) 在**租约**结束后 30 天内进行检查，以确定从押金中扣除的损害赔偿金；和/或根据法院命令。如果您有书面**租约**，您的**租约**可能要求在进入前 24 或 48 小时发出书面通知。如果需要紧急维修，您的房东可能会在不事先通知的情况下进入您的家。

根据《梅德福市住房稳定通知条例》第 49 章第 2 条第 49-31、第 49-38 节的要求。

我的押金和最后一个月的租金应该如何处理？

押金是在您不支付租金时为保护房东而支付的款项，或者如果您损坏了出租单元房，则用于维修。您的房东必须在您的**租约**结束后 30 天内退还您的押金或余额。但是，在法律允许的情况下，您的房东可以从全额中扣除某些损失和维修费用。您的房东必须将您的押金存放在马萨诸塞州银行的一个单独的计息银行账户中。如果您离开并且在您住在该单元房的最后一个月不支付租金，支付最后一个月的租金可以保护您的房东。您的房东不必将您最后一个月的租金保存在单独的银行账户中。您的房东必须每年向您支付押金和最后一个月租金的利息（从银行收到的 5% 或更低者）。房东必须通知您拖欠您的任何利息，您必须获得利息或允许您从下一次租金中扣除该金额。

我可以转租或与其他租客共享我的单元房吗？

转租是临时租赁。当您转租您的公寓时，您作为原租户，仍然对公寓的房东负责。转租可能是有风险的，因为您仍然有法律责任向房东支付租金，并对房屋的任何损坏负责。大多数**租约**要求您获得房东的许可才能转租。在招收转租者之前，请仔细检查您的**租约**。如果您打算与不在**租约**上的室友同住，请咨询您的房东。

词汇表

有助于您理解此通知的重要词语。

驱逐：当房东将租户从住房中移除时。为此，他们必须通过法院的程序。

租约：房东和租户之间签订的书面协议，用于出租房屋。

迁出通知：一份通知租户必须搬出的法律文件。该文件载明您必须在特定日期前“交付”或“腾空”您的住房。您不必在通知上的日期之前搬出，但如果您不搬出，房东可以上法院尝试驱逐您。

合理便利：改变规则或做法，以便残障人士可以更好地使用和享受自己的家。

租赁：您付费住在房东拥有的房屋中。您在与房东商定的时间内住在该房屋中。

任意租客：如果您同意每月支付房东租金，您即为随意租客。您每月支付租金的协议可以写在租约中，也可以口头表达。大多数租户是任意租户。

非法报复：当您的房东因您行使作为租户的合法权利而惩罚您时，例如以书面形式要求维修或加入租户组织。这是非法的。