



Cambridge 市 租户权利和资源

租户权利和资源通知条例 《Cambridge 市政法典》第 8.71 章 Massachusetts Cambridge 市

Cambridge 市欢迎您在此安家!

Cambridge 市制定了《租户权利和资源通知条例》。条例详情可访问链接 <https://camb.ma/4gfcKNK> 查看。

本条例要求业主、房东和管理公司在租赁开始或终止时向租户提供本《租户权利和资源指南》。本指南包括租户和房东的责任、驱逐流程中的租户权利以及住房资源。

ይህ ማሳሰቢያ ወሳኝ መረጃዎችን ይይዛል። የተተረጎመውን ሰነድ ለማግኘት ኪው.አር ኮዱን ስካን ያድርጉ።

Sa a se yon avi enpòtan. Pou tradiksyon, eskane kòd QR la.

فيما يلي إشعار مهم، للحصول على الترجمة QR امسح رمز الاستجابة السريعة.

Este es un aviso importante. Para su traducción, escanee el código QR.

Este é um aviso importante. Para tradução, escaneie o código QR.

这是重要通知。如需翻译，请扫描二维码。



አማርኛ



العربية



বাংলা



中文



Kreyòl
Ayisyen



Português



Español

联系方式: Cambridge Office of the Housing Liaison (市住房联络办公室) (OHL)

地址: 362 Green Street (first floor), Cambridge, MA 02139

电话: 617-349-7222

电子邮箱地址: housingliaison@cambridgema.gov

租户和房东的责任

租金

租户有责任按照租约或租赁协议的规定按时支付租金。

如遇经济困难，请寻求帮助！

公用事业费

如果租赁协议或租约有要求，租户必须以自己的名义接受公用事业服务。如在支付公用事业费时遇到困难和/或因拖欠公用事业费而无法以自己的名义接受新的公用事业服务，请致电 617-349-6340 向 Cambridge Multi Service Center (Cambridge 综合服务中心) 寻求帮助。

押金和最后一个月租金

押金和最后一个月租金并不相同。

押金

房东可能会要求支付押金。押金不得高于 1 个月的租金。这笔钱必须存放在一个单独的计息账户中。房东应每年向租户支付应计利息。虽然押金可以在租户对房屋造成损坏的情况下对房东起到保护作用，但押金属租户所有，因此如果租户没有损坏公寓，押金就应该退还给租户。最佳做法是在租赁开始时就要求房东提供一份公寓状况声明。如果房东没有全额退还押金，这份声明将会起到重要作用。在租约或租赁结束后 30 天内，房东必须退还押金和应计利息，或者提供一份逐项列出的损坏清单以及修复损坏所需的费用。房东不得以“正常范围内的折旧”为由扣留押金。如遇押金被扣留的情况，请寻求建议。

最后一个月租金

最后一个月租金不存放在单独账户中。这笔钱主要用于租户在租约或租赁协议到期前搬走的情况下保护房东。如果在租赁开始时没有支付最后一个月租金，则即使押金被扣留，租户也必须在租赁结束时支付。

租约日期

请留意租约或租赁协议日期，并在续租时签订新的租约。虽然“任意承租协议”也可行，但可能无

法为租户提供与租约相同的权利。无论签订的是“任意承租协议”还是租约，请确保您留有一份由租户和房东共同签署的协议副本。

租户保险

部分房东会要求购买租户保险。虽然州或地方法律没有要求租户购买租户保险，但如果租约条款有此项要求，租户就必须遵守。即使租约条款没有要求，也最好购买租户保险！

维护房屋

租户和业主必须齐心协力，共同维护楼宇的安全和健康。

预防虫害

我们生活在啮齿动物和昆虫喜欢聚集的城市。为确保每个人的安全和健康，请遵循以下提示。

租户提示

- 请务必将干制宠物食品放在密封的重型塑料或金属容器中。
- 如遇鼠害或虫害问题，请将所有干制食品（如零食、大米、面食等）放在塑料盒中。即使这些食品在橱柜中，也要放在盒内。
- 在业主或管理公司前来灭虫时，请与其合。
- 请务必将垃圾、可回收物和堆肥放入相应的垃圾桶中，并盖紧桶盖。如果使用垃圾箱，请确保盖好盖子。如有垃圾外溢的情况，请联系房东索要更多垃圾桶。
- 如发现任何啮齿动物活动，请联系房东和/或致电 617-349-6100 联系 Cambridge 市 Inspectional Services Department (检查服务部)。

房东必须

- 提供垃圾桶和回收桶。
- 及时处理鼠害或虫害问题。
- 与租户合作解决房屋内部问题，如修补洞孔或提供必要的灭虫服务。
- 维护房屋外部区域。
- 按照州卫生法规维护房屋。

基本住房标准

- **供暖：**房东必须为每间公寓提供供暖系统。在 9 月 15 日至 5 月 31 日期间，每个房间的供暖温度在上午 7:00 至晚上 11:00 之间必须至少达到 68 度，在其他时间必须至少达到 64 度；在供暖季节的任何时候都不得超过 78 度。Cambridge 市可能会通过在市政府网站上发布通知的方式来改变供暖季节，从 9 月 30 日开始或从 5 月 15 日结束。
- **用水：**房东必须提供可将淋浴或浴缸的水温加热到 110 度至 120 度之间的设施。
- **结构部件：**房东必须确保所有公寓均防虫、防风雨、防水、防潮、维修良好且适合供人长期居住。
- **出口：**房东必须保持每个出口无积雪、垃圾和所有其他障碍物（但如果出口仅供租户使用且租赁协议中已注明，则租户有责任保持出口无积雪）。

租户提示

- 如在收藏、囤积或维护方面遇到困难，请利用资源部分提供的免费服务。

寻求帮助

- 无论公民身份或法律地位如何，都有许多组织可以为您提供帮助。如需帮助，请拨打本指南资源部分的电话号码！虽然市政府不能提供法律建议，但我们可以回答有关住房问题的提问，与租户和房东合作，并在必要时提供法律服务。如有疑问，请通过以下方式联系 Housing Liaison Office（住房联络办公室）：致电 617-349-7222 或发送电子邮件至 housingliaison@cambridgema.gov。



驱逐流程中的租户权利

只有法院才能命令租户搬离其房屋!!!

如果正处于驱逐流程，租户享有权利且可以获得相关资源。房东向租户发出搬离通知（如“退租通知”）并不意味着租户必须搬离。在租户被迫搬离其房屋之前，必须遵循法院流程。我们可以提供帮助，尽量在不起诉的情况下阻止驱逐。如有需要，请尽快寻求帮助。

驱逐流程基本步骤：

1. 退租通知

- 大多数情况下，房东会将发出“退租通知”作为驱逐流程的第一步。退租通知必须说明启动驱逐流程的原因。此通知必须为书面文件，可亲手送交、邮寄或由警察/治安官发送。这只是诸多步骤中的第一步。
- 房东需要在特定天数前提供通知，通常为 14 天或 30 天。具体天数取决于驱逐的原因或情况。
- 请致电 MSC、OHL 或本指南资源部分中的组织寻求帮助。许多房东如果知道租户正在努力获取资源，便会为其提供更多时间。
- 如果情况在“退租通知”的时限内没有得到解决，也并不意味着租户需要搬离房屋。

2. 法院起诉书和首次开庭

- 通知时限结束后，如果问题仍未得到解决，房东可以让警察/治安官向租户发出一份名为“简易程序传票和起诉书”的法律文件，从而启动法院驱逐流程。该文件将亲手送交或邮寄到家，然后提交至 Eastern Housing Court 或 Cambridge District Court。
- 传票和起诉书中不会列出开庭日期。法院书记员办公室将通知房东首次开庭的日期和详细信息。然后，房东将会请警察或治安官将开庭通知亲手送交给租户（或留下后邮寄），且至少提前 14 天通知租户。首次开庭的时间一般为向法院提起诉讼后 30 天左右。
- 首次开庭在住房法院称为“住房专家状态会议”，在地方法院称为“案件管理会议”。
- 请仔细阅读所收到的所有法院通知，并尽快寻求法律帮助。

- 虽然这不是刑事诉讼，但切勿忽视简易程序、传票和起诉书。

3. 提交答辩书

- 收到“简易程序和起诉书”后，租户应在首次开庭前三（3）个工作日向法院提交答辩书，并将副本交给房东。
- 答辩书可以解释拖欠租金的原因、认为自己没有拖欠租金的原因或不应搬离房屋的原因。还可以包括租户向房东提出的索赔，如违反健康和安全法规的情况。
- 在同一截止日期前，租户也有权提交并送达“发现请求”（请求房东提供关于案件的信息和文件），并要求陪审团审判。
- 请获取关于提交答辩书和“发现请求”方面的帮助。**您可以访问 www.masslegalhelp.org 或 www.gbls.org/MADE，或致电所列资源之一。

4. 开庭日期

- 租户必须准时出庭，否则租户将自动败诉。法官还将做出一项称为“缺席判决”的裁决，并将其保留在租户的记录中。如收到缺席判决，应寻求帮助以提出撤销缺席判决的动议，这将撤销缺席判决并继续诉讼程序。请务必尽快采取行动。
- 如果租户和房东均到场，第一步通常是进行调解，以解决问题并结案。如果双方同意和解，则要签署一份法院文件。租户不应签署自己无法履行的协议，例如无法承担的还款计划。请再次寻求帮助。
- 如果未能达成协议，租户将会收到法官或陪审团的审判日期通知。法官（或陪审团）会裁定应付租金和反诉金额，以及拥有该房屋

“所有权”的人员，这会表明租户是可以留下还是必须搬离。但这还不是结束。

5. 上诉

- 如果法院判决房东胜诉，租户可以在判决后 10 天内提出上诉。如需提出上诉，请寻求帮助。

6. 征收通知

- 如果房东赢得所有权，且租户不提出上诉，则法院很有可能会下达执行令。房东必须在裁决后至少等待 10 天才能获得执行令。
- 执行令是一纸文书，通常允许警察/治安官向租户送达通知，要求其在一定期限内（通常为 48 小时内）搬离房屋。
- 如果租户不搬走其所属物品，警察/治安官可以将其搬至仓库并更换门锁。警察/治安官必须让租户了解储物室的位置和存放费用。
- 租户可向法院提出动议，要求暂时停止执行清空令。

其他重要的驱逐流程信息

- 未经法院命令，房东不得将租户锁在门外或切断其公用事业服务。如果发生这种情况，请立即寻求法律援助或报警。
- 目前针对驱逐案件，没有像在刑事法庭中那样的“律师辩护权”。但是 Eastern Housing Court 设有“当日律师”选项，租户可以在开庭当天在法院咨询律师。
- 每个驱逐案件都不尽相同，因此租户应尽可能寻求帮助。
- 如果租户或其认识的人对房屋造成了损害，或对健康和安全问题负有责任，或在房屋中进行了犯罪活动，驱逐流程将以“原因”为由进行，并且可能比其他情况执行得更快。
- 租户享有“无过错驱逐”的特殊权利，可以申请将驱逐延迟最多 6 个月，以便租户找到新的住房。如果租户为老年人或残障人士，可以申请将驱逐延迟最多 12 个月。

租户资源

Cambridge 市综合支持和个案管理

Multi Service Center (MSC)	617-349-6340	
Office of the Housing Liaison (OHL)	617-349-7222	housingliaison@cambridgema.gov

Cambridge 市其他资源

Housing Department (住房部)	617-349-4622	housing@cambridgema.gov
Cambridge Human Rights Commission (Cambridge 人权委员会)	617-349-4396	hrc@cambridgema.gov
Cambridge 残障人士事务委员会	617-349-4692	ccpd@cambridgema.gov
家庭暴力和性别暴力预防倡议	617-349-3290	
检验服务	617-349-6100	ISD@cambridgema.gov
Cambridge Consumer Council (Cambridge 消费者委员会)	617-349-6150	consumer@cambridgema.gov

合作机构法律服务 (收入限制)

Cambridge Somerville 法律服务	617-603-2700	
De Novo Center for Justice and Healing (De Novo 司法与治疗中心)	617-661-1010	www.denovo.org

调解

Just-A-Start 调解服务	617-494-0444	justastart.org
Community Dispute Settlement Center (社区纠纷调解中心)	617-876-5376	communitydispute.org

经济适用住房机会

Cambridge Housing Department (Cambridge 住房部)	617-349-4622	housing@cambridgema.gov
Cambridge Housing Authority (Cambridge 住房管理局)	617-864-3020	www.cambridge-housing.org
Metro Housing Boston	617-859-0400	metrohousingboston.org

暴力预防和干预

Transition House (过渡房)	617-868-1650	transitionhouse.org
Crisis Line (危机求助热线)	617-661-7203	

一般住房服务 (导航、援助、清理)

CEOC	617-868-2900	ceoccambridge.org
------	--------------	-------------------