Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

БІЛЛЬ ПРО ПРАВА ОРЕНДАРІВ МЕРІЛЕНДУ

(ДІЄ З 1 ЛИПНЯ 2025 р.)

Закон штату Меріленд вимагає від Управління в справах орендарів та орендодавців опублікувати Білль про права орендарів та оновлювати його до 1 червня щороку. Орендодавці повинні додати останню версію цього документа до кожного договору оренди житла. (Стаття про житло та розвиток громад Кодексу Меріленду, розділи 5-101—5-104 та стаття про нерухоме майно Кодексу Меріленду, розділ 8-208.)

Цей документ узагальнює основні права орендарів відповідно до законодавства штату Меріленд. Це далеко не повний перелік прав кожного орендаря. Він не охоплює всі деталі, винятки чи особливості, які можуть застосовуватися в кожному конкретному випадку.

Додаткова інформація може бути доступна шляхом:

- посилань у Кодексі Меріленду, перелічених з кожним правом або іншими чинними законами;
- самостійних досліджень;
- консультацій з адвокатом.

Деякі місцеві юрисдикції в межах штату можуть пропонувати додаткові права орендарям житла. Однак права в цьому Біллі про права орендарів штату Меріленд поширюються на всіх орендарів житла в штаті Меріленд.

Це загальна інформація і вона не є юридичною консультацією. Якщо у Вас виникли питання щодо Ваших прав як орендаря, ми рекомендуємо звернутися до адвоката. Контактна інформація для отримання юридичних послуг указана в кінці цього білля про права.

1. ЗАЯВКИ НА ОРЕНДУ

Орендодавець, який здає в оренду п'ять або більше одиниць житла, не може стягувати плату більше 25 доларів за оренду, не враховуючи заставу.

Деякі орендодавці можуть прийняти звіт про перевірку орендаря, підготовлений протягом попередніх 30 днів агентством із захисту прав споживачів, який отримує та оплачує орендар. Якщо орендодавець прийме такий звіт від Вас, він може не стягувати з Вас плату за подання заявки.

(Стаття про нерухоме майно Кодексу Меріленду, розділи 8-213 та 8-218.)

2. ОРЕНДА ТА ЛІЗИНГ

Орендодавець, який орендує п'ять або більше одиниць житла в штаті Меріленд, повинен зобов'язаний укласти письмовий договір оренди. Якщо орендодавець не використовує письмовий договір оренди, вважається, що строк оренди становить 1 рік із моменту першого використання орендарем житла.

Однак, якщо орендодавець надає Вам письмовий договір оренди, він повинен включати:

- опис стану майна;
- роз'яснення того, хто відповідає за комунальні платежі та ремонт майна;
- квитанцію про сплату застави;
- копію останньої версії Білля про права орендарів штату Меріленд;
- контактні дані орендодавця або контактні дані агента, уповноваженого отримувати повідомлення та процесуальні документи від імені орендодавця.

Орендодавець, який здає в оренду чотири або менше одиниць житла в штаті, не зобов'язаний укладати письмовий договір оренди.

Деякі місцеві юрисдикції можуть вимагати додаткову інформацію в договорах оренди.

Договір оренди може не включати:

- вимоги дозволити орендодавцю «виносити рішення» за позовом, що випливає з договору оренди;
- будь-що, що говорить про те, що ви відмовляєтеся від своїх законних прав відповідно до закону або від вашого права на суд присяжних;
- будь-які положення, які скорочують будь-який строк попередження, передбачений законом;
- будь-які інші положення, визначені в розділі 8-208 статті про нерухоме майно Кодексу штату Меріленд, або будь-які інші положення, заборонені законом.

Автоматичне продовження строку дії договору оренди повинне бути:

- відокремленим від інших частин договору оренди;
- підписаним або підтвердженим Вами окремо.

Орендодавець може розірвати договір оренди:

- якщо Ви уклали письмовий договір оренди із зазначеним строком, орендодавець повинен повідомити Вас письмово не менше ніж за 60 днів до припинення строку оренди.

- Для періодичної оренди щомісяця орендодавець повинен повідомити Вас письмово щонайменше за 60 днів до припинення строку оренди.
- Для періодичної оренди на рік орендодавець повинен повідомити Вас письмово щонайменше за 90 днів до закінчення строку оренди.

Для того, щоб Ви могли розірвати договір оренди житла:

- Для договорів оренди із зазначеним строком, помісячної оренди та всіх інших договорів оренди, крім річної, Ви повинні письмово повідомити свого орендодавця принаймні за 30 днів до розірвання договору оренди.
- Для річної оренди Ви повинні повідомити свого орендодавця письмово принаймні за 90 днів до розірвання договору оренди.

- Винятки з цих положень:
    - Виняток № 1.Якщо Ви стали жертвою домашнього насильства або сексуального насильства й маєте захисний наказ або мировий наказ, у Вас є 30 днів, щоб звільнити орендоване приміщення після повідомлення. Однак Ви несете відповідальність за оренду лише з моменту, наступного за повідомленням, до дати звільнення, яка може бути менше 30 днів. Якщо Ви звільняєте приміщення менш ніж за 30 днів після повідомлення, Ви повинні надати підписане, нотаріально завірене, письмове повідомлення орендодавцю, поштою першого класу або вручити його особисто в руки, із зазначенням того, що Ви звільнили приміщення.
    - Виняток № 2.Ці положення не застосовуються в місті Балтимор.

Якщо жодна зі сторін не надішле повідомлення, Ваш договір оренди може автоматично поновитися або стати щомісячним, залежно від умов договору оренди. Менш поширені види договорів оренди, як-от потижневий, річний або оренда фермерського господарства, мають різні вимоги до повідомлення.

(Стаття про нерухоме майно Кодексу Меріленду, розділи 8-208, 8-210 та 8-402.)

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

- Орендна плата сплачується, як зазначено у Вашому договорі оренди.
- Якщо Ви сплачуєте орендну плату із запізненням, Ваш орендодавець може стягувати плату за прострочення, але вона не може бути більше як 5 % від суми простроченої орендної плати.
- Ваш орендодавець повинен надати Вам квитанцію про сплату орендної плати, якщо Ви сплачуєте орендну плату готівкою.

- Ваш орендодавець може збільшити орендну плату лише в разі поновлення договору оренди. У більшості випадків Вас повинні повідомити письмово за 90 днів до будь-якого підвищення орендної плати. Деякі місцеві юрисдикції можуть обмежувати суму, на яку можна збільшити орендну плату, але немає загальнодержавного закону, який обмежує збільшення орендної плати в разі поновлення договору оренди.
- Ваш орендодавець може повідомити про підвищення орендної плати електронною поштою, текстовим повідомленням або електронним порталом орендарів, лише якщо Ви погодилися отримувати повідомлення в електронному вигляді.
- Якщо Ви сплачуєте комунальні послуги безпосередньо своєму орендодавцю, Ваш орендодавець повинен надати Вам копії щомісячних комунальних платежів.

(Стаття про нерухоме майно Кодексу Меріленду, розділи 8-205, 8-205.1 та 8-208.)

4. ЗАСТАВА

У більшості випадків орендодавець не може вимагати від Вас заставу, що перевищує місячну орендну плату. Однак Ваша застава депозит може становити до двох місяців орендної плати, якщо Ви маєте право на допомогу на сплату комунальних послуг від Департаменту соціальних служб, а договір оренди вимагає внесення платежів за комунальні послуги безпосередньо своєму орендодавцю.

«Застава» — це будь-яка плата, яку Ви надаєте орендодавцю на випадок порушення договору оренди, пошкодження майна або несплаченої орендної плати, зокрема заставу за свійських тварин.

Ваш орендодавець не може вимагати від Вас платити більше, ніж суму орендної плати за перший місяць і застави перед заселенням.

Орендодавець повинен зберегти Вашу заставу на банківському рахунку, що сплачує відсотки, і надати Вам письмову квитанцію, яка повинна бути включена до письмового договору оренди. Орендодавець повинен проінформувати Вас про Ваші права та обов'язки орендодавця щодо застави, коли Ви сплачуєте заставу.

Після закінчення строку оренди Ваш орендодавець повинен надати Вам письмовий перелік будь-яких витрат, вирахованих із застави. Вам повинні повернути решту Вашого депозиту з відсотками протягом 45 днів.

Якщо Ви плануєте переїхати, Ви повинні надіслати своєму орендодавцю завірений лист принаймні за 15 днів до від'їзду. У листі слід повідомити, що Ви переїжджаєте, і вказати Вашу нову адресу. Якщо Ви це зробите, Ви маєте право бути присутнім при перевірці

орендодавцем Вашої квартири на наявність пошкоджень, які можуть зменшити Вашу заставу.

Орендодавець може на законних підставах вирахувати з Вашої застави такі витрати:

- пошкодження майна за межами нормального зносу;
- неоплачена орендна плата або комунальні платежі;
- витрати або збори за рішенням у справі про виселення.

Якщо орендодавець не поверне Ваш депозит або не надасть Вам письмовий список витрат протягом 45 днів після виїзду, він може втратити право зберігати будь-який депозит. Ви також можете отримати відшкодування в трикратному розмірі суми, яку Вам незаконно не повернули.

(Стаття про нерухоме майно Кодексу Меріленду, розділи 8-203 та 8-203.1.)

5. СТАН ОРЕНДОВАНИХ ОБ'ЄКТІВ

Кожне орендоване житло повинне бути «придатним для проживання людей», тобто безпечним і придатним для проживання людей, а також не мати проблем (серйозних дефектів або умов), які можуть спричинити пожежу або які становлять серйозну та суттєву загрозу Вашому життю, здоров'ю чи безпеці.

Якщо Ви виявили таку проблему, негайно повідомте свого орендодавця письмово. Ви повинні надати своєму орендодавцю доступ до Вашого житла для проведення ремонту.

Якщо Ваш орендодавець не вирішить проблему протягом прийнятного часу після того, як Ви повідомили про неї, у Вас є варіанти: Ви можете подати позов до районного суду про відшкодування збитків і зменшення орендної плати, або Ви можете відмовити в сплаті орендної плати (а потім порушити питання як захист проти позову орендодавця про стягнення орендної плати). Ви також можете подати справу про ескроу орендної плати, через яку Ви сплачуєте орендну плату в суд замість орендодавця.

Ви маєте право на основні послуги, включаючи тепло, світло, електрику, гарячу та холодну воду, а також належне водовідведення. Залежно від конкретних проблем безпеки або умов проживання у Вашому житлі (наприклад, у разі наявності свинцевої фарби), Ви можете:

- мати право на тимчасову допомогу з переїзду від орендодавця;
- подати позов до суду, якщо Ваш орендодавець не допомагає з безпечним переселенням.

Якщо проблема не є небезпечною, але порушує місцеві житлові кодекси, Ви можете звернутися до місцевого управління з контролю за дотриманням законів, якщо Ваш орендодавець не реагує.

Ви маєте право спокійно користуватися орендованим житлом протягом усього строку оренди, а також право заселитися та використовувати житло, починаючи з дати, зазначеної в договорі оренди.

(Стаття про нерухоме майно Кодексу Меріленду, розділи 8-204, 8-211 та 8-212.)

6. ВИСЕЛЕННЯ

Якщо Ви порушуєте умови договору оренди, не сплачуєте орендну плату вчасно або не виїжджаєте, коли закінчується строк дії договору оренди, Ваш орендодавець може розпочати процес виселення, подавши позов до окружного суду.

Ваш орендодавець не може виселити Вас, якщо окружний суд не надав орендодавцю право на майно (називається рішенням про володіння) та не виніс наказ про Ваше виселення (це називається ордером на реституцію). Спробу виселити Вас включають зміну замків, відключення комунальних послуг або інші подібні дії, спрямовані на те, щоб перешкодити Вашому доступу до помешкання або можливості безпечно жити в ньому.

Ви маєте право відвідувати будь-яке судове засідання в справі про виселення, порушеній проти Вас орендодавцем. Ви також можете мати право на адвоката, який представлятиме Ваші інтереси, якщо Ви не можете собі цього дозволити.

Якщо Ви заборгували орендну плату, Ваш орендодавець повинен повідомити Вас письмово принаймні за 10 днів до подання позову про виселення за несплату орендної плати проти Вас до районного суду. Вимога щодо попередження за 10 днів не поширюється на інші види заяв про виселення, як-от порушення договору оренди або перебування в орендованому житлі довше, ніж дозволено договором оренди.

Якщо проти Вас винесено рішення за несплату орендної плати, у Вас є чотири дні, щоб оскаржити це рішення в окружному суді.

У більшості випадків Ви можете зупинити виселення, сплативши всі прострочені суми й судові витрати, які суд зобов'язав Вас сплатити до того, як буде здійснено виселення. Це називається «правом викупу».

Однак викуп не є варіантом, якщо у Вас було 3 (4 у місті Балтимор) або більше судових рішень про виселення за несплачену орендну плату за 12 місяців до поточної справи.

(Стаття про нерухоме майно Кодексу Меріленду, розділи 8-401, 8-402, 8-402.1 та 8-902.)

7. КОНСТРУКТИВНІ ВИСЕЛЕННЯ

У штаті Меріленд конструктивне виселення відбувається, коли дії орендодавця — або його бездіяльність — ускладнюють орендарю користування орендованим житлом, що змушує орендаря виїхати.

Щоб успішно претендувати на конструктивне виселення, орендар повинен довести кілька речей, наприклад, дії або бездіяльність орендодавця суттєво порушили використання та володіння орендарем майном, орендодавець несе відповідальність за втручання, орендар повідомив орендодавцю про проблему, а орендар виїхав протягом прийнятного часу після втручання. Якщо Ви зацікавлені в поданні позову про конструктивне виселення, Вам слід проконсультуватися з адвокатом.

Якщо конструктивне виселення буде доведено, (1) Ви можете розглядати свій договір оренди як завершений, і Ви більше не несете відповідальності за сплату орендної плати; також (2) Ви можете подати до суду на орендодавця за завдані Вам збитки. Це може включати витрати на переїзд, різницю в орендній платі, витрати на адвоката та інші супутні витрати, що виникають унаслідок позову про конструктивне виселення. Орендодавці повинні уникати суттєвого втручання у користування орендарем орендованою нерухомістю, дбати про безпеку орендованого майна та придатність для життя, а також, зазвичай, оперативно реагувати на скарги орендарів, щоб уникнути юридичних і фінансових наслідків.

8. ПРАВО ОРЕНДАРЯ НА ПЕРШОЧЕРГОВЕ ПРИДБАННЯ

Якщо Ви є названим орендарем у договорі оренди й проживаєте в орендованій нерухомості з 1, 2 або 3 одиницями принаймні шість місяців, Ви можете попросити Вашого орендодавця дати Вам можливість придбати нерухомість, перш ніж продати його комусь іншому. Це стосується випадків, коли орендодавець планує продати нерухомість або отримує пропозицію про його покупку від третьої сторони. Це правило не застосовується в певних ситуаціях, наприклад, коли майно передається без продажу; коли майно передається члену сім'ї, бізнесу, що належить орендодавцю, або відповідно до судового наказу, серед кількох інших прикладів.

Якщо Ваш орендодавець повідомляє Вам про те, що він має намір продати нерухомість третій стороні, повідомлення також повинно включати Ваше право зробити пропозицію про її купівлю. У Вас є 30 днів із дати повідомлення, щоб зробити пропозицію про купівлю нерухомості або відмовитися.

Якщо Ви зробите пропозицію з тими ж або кращими умовами, ніж у повідомленні, Ваш орендодавець повинен прийняти її. Якщо Ви відмовитеся робити пропозицію, Ваш орендодавець може продати нерухомість третій стороні.

Деякі місцеві юрисдикції можуть мати власні закони про право орендаря на першочергове придбання або можливість придбати нерухомість в оренді у випадках, не охоплених законодавством штату.

(Стаття про нерухоме майно Кодексу Меріленду, розділ 8-119.)

9. ЗАБОРОНЕНІ ДІЇ ОРЕНДОДАВЦІВ

Житлова дискримінація є незаконною відповідно до державного та федерального законодавства. Орендодавці не можуть дискримінувати потенційних або поточних орендарів за ознакою раси, кольору шкіри, релігії, статі, інвалідності, сімейного стану, сексуальної орієнтації, гендерної ідентичності, національного походження, джерела доходу або військового статусу. Деякі місцеві юрисдикції можуть надавати додатковий антидискримінаційний захист.

Орендодавець не має права мститися або погрожувати помстою Вам за:

a. подання сумлінної скарги про порушення договору оренди, порушення закону або стану орендованого майна;
b. те, що Ви подали позов проти нього або брали участь у судовому процесі за його участю;
c. участь в організації орендарів;
d. звернення до поліції або служби екстреної допомоги в житлі; або
e. те, що Ви надали йому інформацію про проблеми, пов'язані з використанням свинцевої фарби.

Помста може включати подання або погрозу подати проти Вас позов, збільшення орендної плати, зниження якості послуг Вам як орендарю (наприклад, відключення комунальних послуг), невиконання необхідного ремонту або розірвання договору оренди, серед іншого.

Якщо Ваш договір оренди не передбачає інше, Ви маєте право на спокійне користування своїм житлом. Ваш орендодавець має право входити до Вашого житла з законною метою, як-от для проведення необхідного ремонту, огляду житла або показу житла потенційним орендарям. Починаючи з 1 жовтня 2025 року, Ваш орендодавець повинен повідомити Вас письмово щонайменше за 24 години до перевірки чи ремонту й має право входити до приміщення лише з понеділка до суботи, з 07:00 до 19:00, якщо це не надзвичайна ситуація. Ваш договір оренди може містити більше деталей, а Ваша місцева юрисдикція може мати більше правил щодо того, коли орендодавець може входити до Вашого житла.

(Глава 42, розділи 3601 та наступні Кодексу Сполучених Штатів; стаття уряду штату Кодексу Меріленду, розділи 20-101, 20-704 та 20-705; стаття про нерухоме майно Кодексу штату Меріленд, розділи 2-115, 8-204, 8-208.1 та 8-208.2.)

За певних обставин існують винятки із захисту цих законів.

Вебсайт Управління в справах орендарів та орендодавців штату Меріленд містить додаткові мовні переклади Білля про права орендарів на веб-сайті, зазначеному нижче.

10. ДОДАТКОВІ ІНФОРМАЦІЙНІ МАТЕРІАЛИ

Управління в справах орендарів та орендодавців
Департамент житла та розвитку громад штату Меріленд
Вебсайт Управління в справах орендарів та орендодавців
(https://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs/Pages/default.aspx)

Вебсайт Управління в справах орендарів та орендодавців містить додаткову освітню інформацію та допоміжний персонал для навігації правами орендаря та законами, включаючи:

- контактні дані місцевих організацій правової допомоги;
- контактні дані місцевих повітових відомств із прав орендарів;
- контактні дані місцевих служб допомоги бездомним і програм допомоги з орендою житла, якщо Ви вже втратили житло;
- поширені запитання та відповіді для орендарів та орендодавців;
- інформаційні матеріали для орендарів та орендодавців;
- інструкції, як повідомити правоохоронним органам про випадок дискримінації у сфері житла або порушення орендодавцем федерального, державного або місцевого законодавства щодо орендарів.

Програма доступу до правової допомоги в разі виселення в штаті Меріленд
Контактні дані: зателефонуйте за номером 211 або зверніться до Служби юридичної допомоги штату Меріленд (LegalHelpMD.org).

Послуги, що надаються:

- ця програма може надавати юридичне представництво та консультації орендарям, які мають дохід домогосподарства на рівні або нижче 50 % середнього доходу штату Меріленд, а домогосподарство перебуває під загрозою виселення, втрати або ризику втрати житлового ваучера чи субсидії.

Центри самодопомоги Окружного суду штату Меріленд
Контактні дані та години роботи: Довідкові центри Окружного суду
(https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

Послуги, що надаються:

- Центри самодопомоги можуть бути корисними орендарям, які ще не мають адвоката або юриста, у вирішенні питань, пов'язаних із відносинами між орендодавцем і орендарем.
- Центри пропонують послуги в чаті, телефоном і при особистому прийомі в 10 відділках окружного суду.
- Орендарі можуть отримати допомогу з роз'ясненням судових документів, підготовкою до судових засідань, заповненням судових анкет, підготовкою до медіації та пошуку адвоката.