

租賃- VRLTA

本住房租約（「租約」）由_____（「房東」）和
 _____（「租戶」）於_____（「生效日期」）簽訂，雙方透過以下簽名確認在此房地產租賃交易中，
 _____（「掛牌經紀人」）代表業主，和
 _____（「租戶經紀人」）代表租戶。租約受《維吉尼亞州住宅業主租戶法》（以下簡稱 "VRLTA"）的約束，該法已被納入參考範圍。鑒於以下所述的相互承諾和契約，以及其他良好和有價值的對價，雙方同意如下，並確認已收到和充分收到這些對價：

1. 租賃。除非在下列或在執行本租賃協議後以單獨的附錄形式納入本協議，否則不得收取任何費用。

	金額：	到期日：	交付並付款至：
第一整月租金——（以認證資金、銀行本票、匯票或銀行電匯資金支付）		<input type="checkbox"/> 已收訖 或者 <input type="checkbox"/> 到期日： _____	<input type="checkbox"/> 房東 <input type="checkbox"/> 掛牌經紀人，或 <input type="checkbox"/> 管理代理人
按比例租金（如果租賃在該月第一天以外的日期開始：12 個月的租金除以 365 = 每日租金）	<input type="checkbox"/> 每日租金： _____ 或者 <input type="checkbox"/> 總額： _____	<input type="checkbox"/> 已收訖 或者 <input type="checkbox"/> 到期日： _____ 按比例開始日期： _____ 按比例結束日期： _____	<input type="checkbox"/> 房東 <input type="checkbox"/> 掛牌經紀人，或 <input type="checkbox"/> 管理代理人
每月租金分期付款		<input type="checkbox"/> 每月第 1 天 或者 <input type="checkbox"/> _____ （「租金到期日」）	<input type="checkbox"/> 房東或 <input type="checkbox"/> 管理代理人
保證金（「保證定金」） （見第 5 段）。			<input type="checkbox"/> 房東或 <input type="checkbox"/> 管理代理人
寵物/額外保證金（如適用） （參見寵物附錄）。			<input type="checkbox"/> 房東或 <input type="checkbox"/> 管理代理人
不可退還的寵物費（如適用） （見寵物附錄）			<input type="checkbox"/> 房東或 <input type="checkbox"/> 管理代理人
其他費用（如適用）： _____ _____ _____	_____ _____ _____		<input type="checkbox"/> 房東或 <input type="checkbox"/> 管理代理人或 <input type="checkbox"/> 其他： _____

--	--	--	--

如果未選取任何「已交付並應付」方塊，則所欠金額將交付並支付給房東。

「租金」包括除保證金外的所有款項，包括但不限於月租分期付款、滯納金、管理費、寵物租金、水電費或房東可能以書面形式指定的其他費用，包括在租金到期日之前一 (1) 個月以上支付的預付租金。

2. **房屋。**房東向租戶租賃，租戶從房東租賃住宅單元和所有改造設施，包括所有固定裝置、電器、設備和系統（「房屋」），如下所述：

完整地址：_____

社區_____，縣/市_____

停車位#_____，以及郵箱號碼（如適用）_____

如果是公寓：單元號_____公寓：_____儲物箱號_____

3. **租賃期限。**房東將在_____（「租賃開始日期」）_____ a.m. / p.m.將房屋佔有權交付給租戶。租戶將在不遲於_____（「租賃結束日期」）_____ a.m. / p.m. 之前搬出房屋，除非租戶和房東同意以書面形式延長租賃結束日期或簽署新的租約。（此處省略的內容為租約的一些詳細條款）

4. **通知。**所有通知均將遵循 VRLTA。租約中規定或允許一方向另一方發出的任何通知（「通知」或「通知函」或「通告」）均應採用書面形式，並由美國郵件交付，或面呈，或電子交付，寄件者保留已發出該等通知的充分證據。（此處省略的內容為各方的联系方式）

5. **保證金。**租戶將在租賃開始日期之前向第 1 段中指定的一方交付保證金。

A. **處置。**房東可以使用保證金來支付應計租金和租戶造成的任何損害賠償金額，包括但不限於物理損害、之前未向房東償還的向租戶收取的適當費用以及違反租約的實際損害賠償金，包括律師費和費用。（此處省略的內容為保證金的用途）

B. 承租人應支付超出保證金的維修、更換或其他損壞費用。

C. **轉遞地址。**租戶將在搬出轉遞地址的房屋之前向房東提供書面通知，以便房東可以在 45 天期限結束之前向租戶轉遞一份聲明，解釋保證金的處置情況。（此處省略的內容為業主寄送押金結單地址及保留押金退款等相關事宜）

D. （此處省略的內容為業主將通知租戶新的管理代理人或新業主的聯絡方式等相關事宜）

E. （此處省略的內容為業主根據租約條款或適用法律使用了保證金的任何部分將向租戶發出使用通知等相關事宜）

6. **管理。**_____（「管理代理人」），

辦公地址：_____

電話號碼：_____電子郵件：_____，被授權

代表房東管理房屋並收取租金，並將行使房東在租約下的所有權利。

如果房屋未經過專業管理，則所有對管理代理人的引用均將全部刪除，並且租金應按以下指定地址支付給房東：_____

_____電話號碼：_____電子郵件：_____

掛牌公司僅作為租賃代理，對房產管理、在租約項下存入的托管資金轉移給業主後的該等資金以及業主或租戶在租約項下應履行的義務和協議不承擔任何賠償責任或其他責任。

7. **非居民房東委任居民代理人。**任何在維吉尼亞州擁有和租賃住宅不動產的維吉尼亞州非居民個人都將擁有並持續委任一名代理人，該代理人是居民且在維吉尼亞州設有營業辦事處（「居民代理人」）。非居民房東還必須向維吉尼亞州公司委員會登記居民代理人的姓名和辦公地址。房東指定以下居民代理人：

姓名：_____ 電子郵件：_____

街道地址：_____ 電話號碼：_____

8. **火災或人員傷亡。**如果房屋因火災或傷亡而損壞，租戶必須立即通知房東。（此處省略的內容為房屋損壞業主修復期間的租金支付、賠償、訴訟費用等依情況而定的相關事宜）
9. **租賃申請中陳述的真實性。**租戶保證租賃申請（「申請」）中的陳述（該申請是租賃的一部分）是真實且準確的陳述，並承認房東參考該等陳述。如果申請表中的任何重要事實不真實、不準確或不完整，業主將有權終止租約，收回房屋，並根據租約第 28 款和 VRLTA 尋求損害賠償和其他補救措施。
10. **用途。**租戶僅可將房屋用作**單戶住宅**，僅供申請中列出的人員以及此後出生、收養或置於租戶法律照顧之下的兒童使用。（此處省略的內容為對租戶的要求，如未經業主事先書面同意，不得將房屋的任何部分轉租（短期或其他形式）或轉讓等。）

居住者姓名（如果下表留空或不完整，租賃協議將包含租賃申請中指定的所有居住者）：

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.

11. **房東入住檢查。**租賃期開始後五 (5) 天內，房東將向租戶提交一份書面報告，詳細說明入住時的房屋狀況，包括任何可見黴菌證據的識別。（此處省略的內容為對於租戶的任何維修要求必須以書面形式單獨提交給業主等規定的詳情。）
12. **公用設施和服務。**以下公用設施和服務為房屋提供服務。（此處省略的內容為有關公用設施和服務的項目詳情，以及房東保留使用分戶計量或能源分配設備的權利等相關事宜。）
13. （此處省略的內容為設備和電器等相關事宜）。

（此處省略的內容為有關目前已安裝或已提供並將作為房舍的一部分提供的項目詳情）

以下所列「按現狀」提供的物品均按現狀提供，不含任何現有故障，業主無需修理、更換或維護。

「按現狀」物品： _____

- 14. 房東維護。**除非另有說明，房東將按照《全州統一建築規範》和 VRLTA 維護房屋，並負責非因租戶故意或疏忽行為或不作為而導致的維修。
- 15. 租戶維護義務。**租戶不得毀壞、汙損、損害、損壞或拆除房屋的任何部分，也不得允許任何人這樣做。租戶將支付由於租戶、租戶的授權居住者、客人或受邀者或動物的故意、意外或疏忽行為或不作為而進行的任何必要的維修或更換。租戶負責：
- A. 保持房屋清潔衛生，並將所有垃圾、垃圾和廢棄物放入密封容器中。
 - B. 以安全合理的方式使用和操作所有器具、設備和系統（此處省略的內容為承租人應支付的修理費等詳情）
 - C. 根據需要配備和更換所有燈泡和保險絲，並至少每兩 (2) 個月更換爐子、冰箱水和空調過濾器。
 - D. 清理所有排水溝和廁所，並在浴缸和淋浴間周圍進行填縫；保持所有地毯和地板清潔且狀況良好；玻璃和螢幕破損的更換和付費。
 - E. 以防止濕氣積聚和黴菌生長的方式維護房屋。（此處省略的內容為要求租戶在出現問題時立即書面通知房東，否則租戶需擔責。）
 - F. 修剪、澆灌和養護草坪，清除雜草，修剪灌木；及時清除所有人行道、臺階和車道上的冰雪；保持外部排水溝、下水道和地面無落葉和其他雜物。
 - G. （此處省略的內容為要求租戶維護的具体義務）
 - H. （此處省略的內容為要求租戶維護的具体義務）
 - I. （此處省略的內容為要求租戶維護的具体義務）
 - J. （此處省略的內容為要求租戶維護的具体義務）
 - K. （此處省略的內容為要求租戶維護的具体義務）
 - L. （此處省略的內容為要求租戶維護的具体義務）
 - M. （此處省略的內容為要求租戶維護的具体義務）
 - N. （此處省略的內容為要求租戶維護的具体義務）
 - O. （此處省略的內容為要求租戶維護的具体義務）

租戶將遵守維吉尼亞州適用法律（包括《維吉尼亞州土地使用法》）對承租人規定的所有義務。

- 16. 需要房東同意。**對於任何房屋變更，租戶必須提交書面請求。申請中必須包括將房屋恢復到承租人進行改建之前的原始狀態的計畫。承租人必須獲得業主的書面同意方可進行以下任何改建：
- A. （此處省略的內容為租戶對於房屋變更需遵守的具體規定）
 - B. （此處省略的內容為租戶對於房屋變更需遵守的具體規定）
 - C. （此處省略的內容為租戶對於房屋變更需遵守的具體規定）
 - D. （此處省略的內容為租戶對於房屋變更需遵守的具體規定）
 - F. 安裝鐵制保險箱、超過 20 加侖的水族箱或房東合理確定的任何超重物體。

- 17. 搬出檢查。** 租戶有權出席檢查。房東在收到租戶打算搬出房屋的通知後五 (5) 天內，將盡合理努力以書面形式告知租戶有權出席房東對房屋的搬出檢查，檢查將在租戶離開後 72 小時內。(此處省略的內容為有關退房檢查的要求)
- A.** (此處省略的內容為有關退房檢查的具體項目)
 - B.** (此處省略的內容為有關退房檢查的具體項目)
 - C.** (此處省略的內容為有關退房檢查的具體項目)
 - D.** (此處省略的內容為有關退房檢查的具體項目)
 - E.** (此處省略的內容為有關退房檢查的具體項目)
 - F.** 其他：
-

租戶應向業主提供收據或其他書面證據，證明已在退房檢查之前或退房檢查時完成了清潔和維護責任。

- 18. 保險要求。** 在整個租賃期內，租戶將購買一份保險單，該保險單提供責任保險並保護租戶的個人財產，費用和支出由租戶自行承擔。租戶將在入住房屋之前向房東提供該等保險的證明。(此處省略的內容為要求租戶不得在房屋內或房屋周圍從事任何可能增加或導致取消任何保險的費用的行為。)
- 19. 寵物。** 租戶和/或租戶客人未經房東事先書面同意 可以飼養寵物 (參見隨附的寵物附錄) 或 不得在房屋內飼養寵物。
- 20. 抽煙。** 租戶和/或租戶客人 可以或 不得在房屋內或房屋中吸煙、使用電子煙或「吸電子煙」，除非房東事先書面同意。
- 21. 房東、公寓協會或合作公寓。** 房屋須受 房東協會 公寓協會 合作的限制。(此處省略的內容為告知租戶必須遵守相關的規章制度，未能遵守要求和/或規章制度將構成違反租賃合同。)
- 22. 車輛停車。** 沒有有效車牌和管轄貼紙的機動車輛、拖車或摩托車不得停放在房屋內。所有該等車輛必須處於運行狀態。車輛只能停放在車庫、車道、指定空間、街道沿線，或根據協會規則或當地法律的要求。
- 23. 煙霧和一氧化碳警報。** 房東向租戶證明已依法安裝煙霧報警器。租戶將在租賃期間定期檢查煙霧報警器，根據需要更換電池，並向房東書面報告煙霧報警器的任何故障。
(此處省略的內容為關於業主負責維修或更換煙霧報警器並承擔費用的問題，租戶有權要求業主安裝一氧化碳報警器和/或可視煙霧或一氧化碳報警器，費用由租戶自行承擔。)
- 24. 房東無法將佔有權移交給租戶。** 如果房東無法在租賃開始日期將房屋佔有權移交給租戶，則除了退還租戶在房屋沒有交付給租戶期間的任何該部分租金外，房東不會對租戶承擔任何損害賠償責任。如果業主不能在租賃開始日後 15 天內交付房屋所有權或向租戶提供租戶可接受的替代住宅單元，則業主或租戶均可根據本合同的規定向另一方發出通知，終止租賃合同。
- 25. 提前終止入住。** 如果在租賃期限開始時房屋內存在對租戶或租戶的居住者的生命、健康或安全構成火災隱患或嚴重威脅的狀況，租戶可以向房東提供書面通知，說明租戶打算在以下期限內終止租約：租賃開始日期或將房屋佔有權轉移給租戶的預計日期 (以較晚者為準) 的 7

天內。（此處省略的內容為關於承租人有權終止租約，並獲得全額退還支付給業主的任何資金、租金和押金等相關事宜）

26. 滯留租戶。如果租戶在租賃期滿或終止時未經房東同意而繼續佔有房屋或租約延期，則租戶將成為滯留租戶，並對房東因租戶滯留而遭受的任何及所有實際損失負責，包括，但不限於：滯留租金等於終止日期後租戶仍佔有房屋的每一天需支付的月租每日租金 100%；應付給新租戶的搬家、倉儲、餐飲、住宿、里程費用（如適用）；房東因失去將房屋出租或轉讓給第三方的機會而遭受的損失；以及合理的律師費和法庭費用。

此外，作為違約賠償金，業主有權從租戶處收取租戶延期期間的租金，金額相當於月租金每日津貼的 150%（或任何住房和城市發展部房產月租金每日津貼的 100%），租戶在終止日期後繼續佔有房屋的每一天。

27. 進入房屋。房東或其指定代表在合理時間向租戶發出合理通知後，可以進入房屋進行以下任何操作：(a) 檢查房屋；(b) 進行必要的或商定的修理、裝飾、改建或改造；(c) 提供必要的或商定的服務。（此處省略的內容為關於業主例行維修等相關事宜）。

28. 違約和強制執行。

A. 嚴重違反租約。儘管雙方有權在本協定中並根據維吉尼亞州法律終止租約，但如果一方嚴重違反租約或違反 VRLTA 並嚴重影響健康和 safety，非違約方可以向違約方提供書面通知，說明構成違約的行為和不作為，並說明租賃將在違約方收到通知後不少於 30 天終止。（此處省略的內容為業主或租戶違約而導致終止租約等相關事宜）

B. 未能支付租金。租戶未能按時支付任何分期租金構成租約規定的違約。如果租戶在房東向租戶發出違約通知後五 (5) 天內未支付租金，房東可以終止租約，繼續取得房屋的佔有權，並尋求該等損害賠償和其他在租賃和 VRLTA 下的補救措施。

C. 延遲付款、支票被退回、電子資金轉帳失敗。房東未在到期日或之前收到的分期租金屬於逾期，構成租約項下的違約。（此處省略的內容為對於業主在每月 5 日之後收到的任何租金付款，業主可向租戶收取「滯納金」等相關事宜。）

D. 贖回權。如果發生非法扣押，租戶可以向房東或房東律師支付，或向法庭繳納所有費用：(i) 截至租約中規定的開庭日期應繳的租金；(ii) 租約中規定的其他費用；(iii) 租約中規定的滯納金；(iv) 租約中規定或法律規定的合理律師費；(v) 法律規定的訴訟費用，屆時非法扣押程序將被駁回。如果業主在維吉尼亞州擁有四個或四個以下出租住房單元，或在四個或四個以下出租住房單元中擁有最多 10% 的權益，則無論租約期限或任何續約，租戶在連續居住在該住房單元的任何 12 個月期間，援引本段所賦予的權利不得超過一次。

E. 租戶嚴重違規單可透過維修、清潔或更換來補救。如果租戶存在重大違規行為，但可透過維修、清潔或更換補救，房東將向租戶發出書面通知，具體說明違規情況，並說明房東將進入房屋並進行工作。一旦工程完工，房東將向租戶遞交工程款的明細帳單，這些款項應在下一個租金到期日作為租金支付，如果本租約終止，則應立即支付。

F. 執行費用和律師費。違約方除任何損害賠償外將支付非違約方透過法律訴訟或其他方式執行租約任何條款而產生的所有支出、費用、合理律師費、成本、法庭費用和手續費，無論是否提起訴訟。雙方特此放棄與租約義務有關的任何宅基地或類似豁免法律的利益。

- 29. 房東轉讓。** （如適用請勾選）。簽訂租約時，房東居住在華盛頓大都市區以外。雙方同意，如果房東被其雇主調回華盛頓大都會區，或從美國武裝部隊或國民警衛隊退役，且房東希望搬回房屋居住，房東有權提前至少兩個月書面通知承租人終止租約。
- 30. 租戶轉讓。**
- A. 根據《軍人民事救濟法》（「SCRA」）進行轉讓。**根據經修訂的 SCRA 和維吉尼亞州法律，租戶是美國武裝部隊、美國國務院或全職國民警衛隊的成員，或國民警衛隊行政技術人員（「軍事租戶」）則在該軍事租戶出現下列情況時有權終止租約：**(i)** 收到因永久更換駐地或臨時工作超過 3 個月而出發的命令；**(ii)** 被解除現役或全職職位或技術人員身份；**(iii)** 被要求前往政府提供的宿舍報到，以致宿舍基本津貼被沒收；**(iv)** 服役後；**(v)** 因當地、國家或全球緊急情況而收到停止行動令，該行動令無限期有效（至少 30 天）且禁止軍事租戶佔用房屋。
- （此處省略的內容為對於軍人租戶可向房東發出書面終止通知等相關事宜）
- B. 所有其他租戶轉讓。** （如適用請勾選）非軍人或受 SCRA 限制的租戶有權終止租約，如果因申請註明的僱主移轉至距離房屋 50 英里或更遠的距離（半徑）。終止將於房東收到終止通知當月後第二個行事曆月的最後一天生效。租戶將提供租戶轉讓函和/或命令副本、最後一個月的租金以及以下終止或取消費用：**(i)** 一 (1) 個月的租金（如果自終止生效日期起租戶已完成的租賃期少於六 (6) 個月），或 **(ii)** 一 (1) 個月租金的二分之一 (1/2)（如果自終止生效之日起租戶已完成 6 個月或以上的租賃期）。
- 31. 關於外交官的通知。**如果租戶是外交使團團長、使館外交人員、使館外交人員家屬、行政技術人員或其家屬，則租戶可能根據《維也納外交關係公約》享有外交豁免權，**除非**派遣國政府授權代表以書面形式放棄法律賦予的外交豁免權。如果租戶享有外交豁免權，則本租約可能無法執行。租戶向房東聲明，他/她是或不是享有外交豁免權的人。
- 32. 破產。**根據適用的聯邦破產法的要求，如果租戶申請破產，則租約將根據房東的選擇，在一 (1) 個月的書面通知後終止。
- 33. 徵用。**如果房屋全部或部分因政府徵用而被佔用，則本租約將自政府徵用機構佔用之日起終止。（此處省略的內容為如果房屋違反了適用的建築法規，那麼業主將對租戶的實際損失負責等相關事宜。）
- 34. 租戶或房東死亡。**
- A. 唯一（或全部）租戶死亡：**租約自動終止，租金應在下個月月底之前支付給房東。房東將在租戶死亡後 30 天內（或房東實際知道租戶死亡後 30 天內，如果較晚）將向租戶的遺產或個人代表發出終止租賃的書面通知，並說明租戶死亡作為終止的原因。
- B. 一名（但不是全部）租戶死亡：**任何一方（房東、剩餘租戶或已故租戶的遺產）均可透過提前 60 天書面通知（如果租賃期限超過 1 年，則為 90 天書面通知）對方並提供死亡證明副本來終止租賃。
- C. 房東死亡（無論是一名還是多名）：**剩餘房東或房東遺產可以透過至少提前兩個月發出書面通知（如果租賃期限超過 1 年，則至少提前三個月發出書面通知）終止租約。
- 35. 附屬。**租賃目前或以後將繼續受所有影響房屋或房屋所在建築物的抵押或信託契約，以及對該等抵押或信託契約的任何修改、更新、延期或取代的限制。

36. 雜項。(此處省略的內容為說明《租約》中包含的條件對雙方及其繼承人、遺囑執行人、遺產管理人、繼承人和允許的受讓人均具有約束力，並可依法強制執行等相關事宜。)
37. (此處省略的內容為**梅根法律披露**等相關事宜。)
38. 租戶權利與責任聲明。根據維吉尼亞州法律第 55.1-1204 條，租戶特此確認收到所附的「維吉尼亞州承租人權利與責任聲明」。
39. 含鉛塗料。(此處省略的內容為說明 1978 年以前建造的房屋可能含有含鉛油漆，需適當加強維護等相關事宜。)
40. 附件。(此處省略的內容為附件，其構成租賃合同的一部分的具體項目。)
41. 放棄陪審團審判權。業主和租戶特此放棄在任何一方對另一方提起的由租約引起或以任何方式與租約有關的任何訴訟、程式或反訴中由陪審團審判的權利。
42. 歧視。(此處省略的內容為說明業主和管理代理將不會在提供服務或以任何其他方式對租戶歧視等相關事宜。)
43. 房地產持證方(此處省略的內容為雙方確認的事宜)

簽訂租約的租戶將承擔連帶責任。

(此處省略的為簽署內容)

僅供參考：

(此處省略的為簽署內容和各方聯絡方式)

© 2024 Northern Virginia Association of REALTORS®, Inc.



(此處省略的內容為禁止複製或轉售本表格的全部或部分內容等相關聲明。)

