

БІЛЛЬ ПРО ПРАВА ОРЕНДАРІВ ШТАТУ МЕРІЛЕНД

(Чинний з 1 жовтня 2025 року)

Законодавство штату Меріленд вимагає від Управління у справах орендарів та орендодавців опублікувати Білль про права орендарів і щорічно оновлювати його. На вебсайті Управління у справах орендарів та орендодавців штату Меріленд опубліковано текст Білля про права орендарів, перекладений різними мовами. Посилання на вебсайт наведено в кінці цього документа. Цей документ підготував Відділ у справах орендарів та орендодавців Департаменту житлового будівництва та розвитку громад штату Меріленд, а не ваш орендодавець.

Орендодавці мають додавати останню версію цього документа до кожного договору оренди житла. (Стаття про житло та розвиток громади Кодексу штату Меріленд, розділи з 5-101 по 5-104, та Стаття про нерухоме майно Кодексу штату Меріленд, розділ 8-208.)

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

Додаткову інформацію можна знайти в наведених нижче джерелах:

- посилання на Кодекс штату Меріленд, зазначені поруч із кожним правом, або інші чинні закони;
- інформація, що зберігається в довідкових центрах при судах штату Меріленд та в народній юридичній бібліотеці штату Меріленд;
- консультації з адвокатом.

У деяких місцевих юрисдикціях у межах штату можуть діяти додаткові права для орендарів житла. Але права, викладені в цьому Біллі про права орендарів штату Меріленд, поширюються на всіх орендарів житлових приміщень у Меріленді, якщо не зазначено інше.

Цей документ містить загальну інформацію і не є юридичною консультацією. Якщо у Вас виникли запитання щодо Ваших прав як орендаря, рекомендуємо звернутися до адвоката. Контактна інформація для отримання юридичних послуг наведена наприкінці цього Білля про права.

1. ЗАЯВКИ НА ОРЕНДУ

Вартість подання заявки.

- Орендодавці, які здають в оренду п'ять або більше одиниць житла, можуть утримувати максимум 25 доларів США як плату за подання заявки, якщо фактичні

витрати, пов'язані з поданням заявки (наприклад, перевірка кредитної історії), не перевищують 25 доларів США.

- Якщо орендодавець стягує понад 25 доларів США, а витрати були меншими за стягнуту суму, він повинен повернути частину плати за подання заявки, яка не була використана на пов'язані із заявкою витрати.
- Повернення коштів має бути здійснено протягом 15 днів з моменту однієї з наступних подій:
 - орендар в'їхав у квартиру; або
 - орендодавець або заявник письмово повідомляє про те, що заявник не орендуватиме житло.

Витрати на подання заявки.

- Заявники можуть звернутися до Орендодавця з проханням надати перелік витрат, пов'язаних із поданням заявки.
- У цьому переліку мають бути вказані грошові суми та опис кожної витрати.

Звіт про перевірку орендарів.

- Деякі орендодавці можуть прийняти звіт про перевірку орендарів, який був:
 - підготовлений агентством із перевірки кредитоспроможності споживачів протягом 30 днів до подання заявки;
 - підготовлений агентством з перевірки кредитоспроможності споживачів; та
 - отриманий і сплачений орендарем.
- Якщо орендодавець приймає такий звіт, він не має права стягувати плату за подання заявки.

Політика щодо домашніх тварин.

- Орендодавці мають включати письмову копію або короткий виклад своєї політики щодо домашніх тварин у форму заявки на оренду.
- Політика щодо домашніх тварин має включати:
 - Будь-які обмеження щодо породи чи ваги.
 - Будь-які обмеження щодо кількості домашніх тварин.
 - Будь-які необхідні збори, включно з такими:
 - попередня оплата за домашніх тварин, що не підлягає поверненню;
 - повернені депозити за домашніх тварин;
 - щомісячна плата за домашніх тварин.

- Будь-які вимоги щодо вакцинації.
- Будь-які вимоги щодо страхування відповідальності.
- Інші додаткові вимоги.

Тварини-помічники.

- Тварини-помічники не вважаються домашніми тваринами, і їхнє утримання завжди дозволено, незалежно від політики орендодавця щодо домашніх тварин. Тварина-помічник — це тварина, яка:
 - надає допомогу, виконує роботу чи завдання на користь особи з інвалідністю; або
 - надає емоційну підтримку, що зменшує один або кілька виявлених проявів інвалідності людини.
- Якщо у вас є тварина-помічник, орендодавець не має права стягувати з вас додатковий збір за подання заявки або додатковий заставний депозит за таку тварину. Орендодавець має право стягувати з вас плату за ремонт, якщо ваша тварина-помічник завдала шкоди житлу або місцям загального користування.
- Орендодавці можуть запитувати інформацію, яка дозволить йому оцінити ваш запит на тварину-помічника, якщо:
 - ваша інвалідність не є очевидною; та/або
 - ваша потреба в тварині-помічнику не є очевидною.

(Стаття про нерухоме майно Кодексу штату Меріленд, розділи 8-210, 8-213 та 8-218, Закон США про справедливе житло — 42 U.S.C. 3604.)

2. ДОГОВОРИ ОРЕНДИ ТА ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ

Вимоги до письмового договору оренди

- Орендодавець, який здає в оренду п'ять або більше житлових одиниць у штаті Меріленд, зобов'язаний укласти письмовий договір оренди.
- Орендодавець, який здає в оренду чотири або менше одиниць житла в штаті, не зобов'язаний використовувати письмовий договір. Якщо письмового договору немає, вважається, що оренда укладена строком на 1 рік з моменту заселення орендаря.
- Якщо орендодавець надає письмовий договір оренди, він обов'язково має містити:
 - опис стану майна;

- роз'яснення щодо того, хто зобов'язаний сплачувати за опалення, газ, електроенергію, водопостачання та ремонт приміщення;
- квитанцію про сплату застави;
- примірник останньої версії Білля про права орендарів штату Меріленд;
- контактну інформацію орендодавця або агента, уповноваженого отримувати повідомлення та вручати судові документи від імені орендодавця (якщо така інформація не розміщена в доступному для огляду місті на території майна).
- Місцеві юрисдикції можуть вимагати надання додаткової інформації в договорах оренди.

Умови, які не можна включати в договір оренди:

- Будь-яке положення, яке вимагає від орендаря надати орендодавцю право на перевагу в суді (тобто попередньо погодитися на те, щоб орендодавець автоматично виграв позов, пов'язаний з орендою).
- Будь-яке положення, згідно з яким орендар відмовляється від своїх юридичних прав, передбачених законодавством, або від свого права на розгляд справи судом присяжних.
- Будь-яке положення, яке скорочує встановлений законом термін повідомлення.
- Інші положення, зазначені в розділі 8-208 статті про нерухоме майно Кодексу штату Меріленд, або будь-яке інше положення, заборонене чинним законодавством.

Положення про автоматичне поновлення договору оренди:

- Мають бути викладені окремо від інших частин договору оренди.
- Мають бути підписані або підтверджені орендарем окремо.

Припинення оренди.

- Дії з боку орендодавця щодо припинення оренди:
 - У разі наявності письмового договору оренди з визначеним строком орендодавець зобов'язаний надати орендарю письмове повідомлення щонайменше за 60 днів до закінчення строку оренди.
 - У разі помісячної оренди, що автоматично продовжується, орендодавець зобов'язаний надати орендарю письмове повідомлення щонайменше за 60 днів до закінчення строку оренди.
 - У разі річної оренди, що автоматично продовжується, орендодавець зобов'язаний надати письмове повідомлення щонайменше за 90 днів до закінчення строку оренди.

- Дії з боку орендаря щодо припинення оренди:
 - Для договорів оренди з визначеним терміном, помісячної оренди та всіх інших видів оренди, окрім річної, орендар зобов'язаний надати письмове повідомлення щонайменше за 30 днів до закінчення строку оренди, якщо інше не передбачено договором.
 - У разі річної оренди орендар зобов'язаний надати письмове повідомлення щонайменше за 90 днів до закінчення строку оренди. (Ця вимога не застосовується в місті Балтимор, де орендарі зобов'язані повідомляти письмово за 30 днів до припинення будь-якого виду оренди).

Дострокове припинення оренди в разі насильства.

- Якщо ви стали жертвою насильства, ви можете достроково розірвати договір оренди, повідомивши про це свого орендодавця. Повідомлення має містити:
 - копію остаточного охоронного припису або обмежувального припису, виданого судом; або
 - копію звіту стороннього спеціаліста, як-от лікаря, психолога, соціального працівника або представника організації, що допомагає постраждалим від домашнього насильства.
- Після повідомлення у вас є до 30 днів, щоб залишити орендоване приміщення.
 - Ви зобов'язані платити орендну плату лише за період із дати повідомлення до дати виселення, навіть якщо це менше ніж 30 днів.
 - Якщо ви виїхали раніше ніж через 30 днів, ви зобов'язані надати орендодавцю письмове повідомлення про виселення, яке має містити ваш підпис і бути нотаріально засвідченим. Повідомлення має бути вручено особисто або надіслано звичайною поштою.
 - Якщо ви не надасте орендодавцю це повідомлення, ви будете зобов'язані сплатити оренду за всі 30 днів.

Випадки, коли договір оренди закінчується, і жодна сторона не надає повідомлення.

- Якщо жодна сторона не повідомляє про припинення, договір оренди може автоматично продовжуватися або перейти в помісячну оренду — залежно від умов договору.
- Для менш поширених типів оренди (наприклад, тижнева, річна або оренда фермерських угідь) діють інші вимоги щодо строків повідомлення.

(Стаття про нерухоме майно Кодексу штату Меріленд, розділи 8-5A-01, 8-5A-02, 8-5A-03, 8-208, 8-210 та 8-402; розділ 9-16 Закону про місцеве право міста Балтимор.)

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

- Орендна плата сплачується згідно з умовами вашого договору оренди.
- Якщо ви сплатили орендну плату із запізненням, орендодавець має право стягнути пеню (штраф), але її розмір не може перевищувати 5% від суми простроченої оренди. Пеня не нараховується, якщо ви вчасно сплатили частину орендної плати.
- Орендодавець зобов'язаний надати вам квитанцію про оплату, якщо ви сплачуєте оренду готівкою або вимагаєте квитанцію.
- Підвищення орендної плати.
 - Орендодавець може підвищити орендну плату лише при поновленні договору оренди.
 - У більшості випадків орендодавець повинен письмово повідомити вас щонайменше за 90 днів до підвищення орендної плати.
 - У деяких місцевих юрисдикціях можуть діяти обмеження на розмір підвищення орендної плати, але на рівні штату таких обмежень немає.
 - Орендодавець може надіслати повідомлення про підвищення орендної плати електронною поштою, текстовим повідомленням або через електронний портал орендаря, лише якщо ви погодилися отримувати повідомлення в електронній формі.

(Стаття про нерухоме майно Кодексу штату Меріленд, статті 8-205, 8-205.1, 8-208 та 8-209).

4. КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ

Ваше житлове приміщення має забезпечувати опалення, освітлення, електроенергію, гарячу й холодну воду, а також належну систему відведення стічних вод. Однак орендодавець не несе відповідальності за відсутність цих послуг, якщо ви не сплатили рахунки, які за договором є вашою відповідальністю.

Якщо за вашим договором оренди ви сплачуєте комунальні послуги безпосередньо орендодавцю, орендодавець зобов'язаний:

- надавати вам копії щомісячних рахунків за комунальні послуги; або,
- на початку кожного строку оренди в письмовій формі повідомляти загальну вартість комунальних послуг, що були виставлені орендодавцю за попередній рік. Річні витрати за водопостачання, водовідведення, газ та електроенергію за попередній рік мають бути вказані окремо для кожної послуги.

У деяких багатоквартирних будинках орендодавці використовують систему розподілу комунальних витрат (Ratio Utility Billing System, RUBS), за якою орендарі сплачують частку від загальних комунальних витрат будівлі. Якщо орендодавець використовує RUBS, він запов'язаний:

- повідомити вас до підписання договору оренди про використання RUBS;
- надати копії останніх двох рахунків за комунальні послуги; та
- пояснити, як саме розраховується ваша частка витрат.

(Стаття про нерухоме майно Кодексу штату Меріленд, статті 8-208, 8-211, 8-212.)

5. СТРАХОВИЙ ДЕПОЗИТ

Максимальний розмір депозиту.

- У більшості випадків орендодавець не має права вимагати страховий депозит (заставу), який перевищує розмір орендної плати за один місяць.
- Ви можете запропонувати більший депозит, якщо вашу заявку на оренду відхилять через кредитну історію або історію оренди.
- Розмір депозиту може становити до двох місячних орендних платежів, якщо:
 - ви підписали договір оренди до 1 жовтня 2024 року; або
 - ви маєте право на компенсацію витрат на комунальні послуги від Департаменту соціального забезпечення, і в договорі зазначено, що ви сплачуєте комунальні послуги безпосередньо орендодавцю.

Що таке страховий депозит:

- Страховий депозит — це будь-який платіж, який ви сплачуєте орендодавцю, включно із заставою за домашніх тварин, щоб захистити орендодавця в разі:
 - несплати орендної плати;
 - пошкодження майна в квартирі або місцях загального користування, пошкодження побутової техніки чи меблів;
 - збитків унаслідок порушення умов договору оренди.

Правила оплати.

- До вашого заселення орендодавець не має права вимагати від вас сплати суми, що сумарно перевищує розмір першого місяця оренди та страхового депозиту.
- Орендодавець має зберігати страховий депозит на банківському рахунку, який приносить відсотковий прибуток.

- Орендодавець зобов'язаний надати вам письмову квитанцію, яка має бути додана до письмового договору оренди.
- Під час сплати депозиту орендодавець зобов'язаний поінформувати вас про ваші права та свої обов'язки щодо депозиту.

Огляд житла при виселенні після закінчення оренди.

- Після закінчення строку оренди орендодавець проводить огляд житла для виявлення можливих пошкоджень, через які може бути зменшено суму депозиту.
- Якщо ви хочете бути присутніми під час огляду, необхідно надіслати рекомендований лист орендодавцю не пізніше ніж за 15 днів до виїзду. У лист необхідно включити:
 - повідомлення про те, що ви плануєте виїжджати;
 - дату виїзду;
 - вашу нову адресу.
- Після завершення оренди орендодавець зобов'язаний надати вам письмовий перелік усіх утримань із депозиту та документи, що підтверджують ці витрати.
- Вам повинні повернути решту вашого депозиту разом з нарахованими відсотками впродовж 45 днів.

Допустимі утримання.

Орендодавець має право утримати частину або весь депозит лише у випадках:

- пошкодження майна, що виходить за межі нормального зносу;
- неоплаченої оренди або комунальних послуг;
- витрат або зборів за рішенням у справі про виселення.

Якщо депозит не повернуто вчасно.

- Якщо орендодавець не повертає депозит або не надає письмового переліку утримань протягом 45 днів після закінчення договору оренди, він втрачає право утримувати будь-яку частину депозиту.
- Ви маєте право подати позов до суду на суму, що втричі перевищує ту, яку орендодавець не повернув.

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

6. СТАН ЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ

Кожне орендоване житло має бути придатним для проживання, тобто воно має бути безпечним та підходити для проживання людей. Житло не повинно мати серйозних недоліків або порушень, які можуть спричинити пожежу або становлять серйозну й суттєву загрозу для вашого життя, здоров'я або безпеки.

Повідомлення про проблему.

- негайно повідомте орендодавця в письмовій формі, якщо ви виявили проблему.
- Ви також можете звернутися до місцевої інспекції з дотримання будівельних або санітарних норм і подати запит на проведення інспекції.
- Акт про порушення або припис про усунення порушення вважається офіційним письмовим повідомленням орендодавцю.

Особливі вимоги щодо відсутності плісняви (цвілі).

- Орендодавець зобов'язаний провести перевірку на наявність плісняви протягом 15 днів після отримання письмового повідомлення про можливу наявність плісняви у вашому житловому приміщенні.
- У разі виявлення плісняви орендодавець зобов'язаний усунути плісняву й причину її появи протягом 45 днів, якщо це можливо.
- Якщо плісняву неможливо усунути протягом 45 днів, її необхідно усунути в розумні строки після виявлення.
- Орендодавець зобов'язаний інформувати вас про хід перевірки та процес усунення плісняви.

Доступ для ремонту:

- Орендодавець зобов'язаний повідомити вас щонайменше за 24 години до входу у вашу квартиру, за винятком екстрених випадків.
- Ви зобов'язані надати своєму орендодавцеві доступ до житла для проведення ремонтних робіт.

Якщо проблема не усунена.

Якщо орендодавець не усуває проблему в розумні строки після отримання вашого повідомлення, а проблема становить загрозу для життя, здоров'я або безпеки, ви можете вжити таких заходів:

- подати позов до окружного суду з вимогою відшкодування збитків і зниження орендної плати;

- відмовитися від сплати оренди й використовувати невиправлені проблеми як підставу захисту в разі судового позову орендодавця;
- подати позов про депонування орендної плати, що дозволить вам вносити орендну плату до суду, а не орендодавцеві, до моменту усунення проблем.

Свинцева фарба.

Якщо у вашій квартирі виявлено свинець у фарбі, в деяких випадках ви маєте право:

- отримати фінансову допомогу від орендодавця для тимчасового переселення;
- подати позов до суду, якщо орендодавець не забезпечив безпечне переселення.

Проживання у вашому житлі.

- Ви маєте право на спокійне та безперешкодне користування орендованим житлом протягом усього строку оренди.
- Ви маєте право в'їхати та користуватися приміщенням із дати, зазначеної у вашому договорі оренди.

(Стаття про нерухоме майно Кодексу штату Меріленд, статті 8-204, 8-211, 8-212, 8-215 та 8-220).

7. ВИСЕЛЕННЯ

Орендодавець може розпочати процес виселення, подавши позов до окружного суду, якщо ви:

- порушили умови договору оренди;
- не сплатили орендну плату вчасно;
- не виїхали після закінчення терміну дії договору оренди.

Коли потрібний судовий процес.

- Орендодавець не має права виселяти вас без рішення суду. Окружний суд повинен надати орендодавцю права на володіння майном («рішення про володіння» — judgment of possession) та видати наказ про виселення (так званий «ордер на відновлення володіння» — warrant of restitution).
- Заборонені самовільні дії з боку орендодавця без рішення суду, як-от заміна замків, відключення комунальних послуг або будь-які інші подібні дії, що обмежують ваш доступ до житла або загрожують безпечному проживанню.

Ваші права в суді.

- Ви маєте право відвідати будь-яке судове слухання в справі про ваше виселення.

- Ви можете мати право на безоплатного адвоката за програмою «Допомога адвоката при виселенні» (Access to Counsel in Evictions Program) штату Меріленд, якщо ваш дохід становить 50% або менше від середнього доходу в регіоні. Зателефонуйте за номером 211 або відвідайте сайт legalhelpmd.org, щоб дізнатися, чи ви маєте таке право.
- Ви маєте право звернутися до адвоката відразу після отримання повідомлення про те, що орендодавець планує припинити оренду або розпочати процес виселення.

Повідомлення перед виселенням.

- Якщо ви маєте заборгованість по оренді, орендодавець зобов'язаний надати письмове повідомлення не менш ніж за 10 днів до подання позову до Окружного суду.
- У справах про несплату орендної плати під орендою платою мається на увазі лише базова орендна плата. Вона може не включати комунальні послуги, плату за технічне обслуговування чи інші штрафи.
- Якщо ви отримуєте субсидію, що фінансується урядом штату або федеральним урядом, можуть діяти довші строки повідомлення.
- Інші типи позовів про виселення, зокрема в разі порушення договору оренди або перебування в орендованому житлі понад термін, зазначений у договорі, також можуть вимагати довших строків повідомлення.

Вимоги до виселення та зупинення виселення.

- Якщо суд ухвалює рішення на користь орендодавця, у вас є сім днів, щоб виїхати. Після цього орендодавець може отримати наказ про примусове виселення і вивезення вашого майна.
- У більшості випадків ви можете зупинити виселення, якщо сплатите всю заборгованість по орендній платі та судові витрати, призначені судом, до моменту примусового виселення. Це право називається «правом на викуп оренди».
- Це право може бути обмежене у разі, якщо:
 - за останні 12 місяців у вас було 3 або більше рішень про виселення за несплату (або 4 і більше в місті Балтимор); і
 - орендодавець звернувся до суду з проханням заборонити використання права на викуп.
- Орендодавець зобов'язаний надати вам письмове повідомлення перед запланованою датою виселення. За законодавством штату на це дається шість днів. Місцеві органи влади можуть змінювати цей строк, але він має складати від 4 до 14 днів до запланованого виселення.

(Стаття про нерухоме майно Кодексу штату Меріленд, розділи 8-401, 8-402, 8-402.1, 8-407 та 8-902).

8. КОНСТРУКТИВНЕ ВИСЕЛЕННЯ

У штаті Меріленд конструктивне виселення має місце, коли орендодавець не усуває серйозну проблему, яка позбавляє вас можливості нормально користуватися житлом, і ви змушені виїхати з приміщення.

Умови застосування.

Ви можете не нести відповідальності за орендну плату, якщо зможете довести всі наведені нижче пункти:

- дії або бездіяльність орендодавця призвели до суттєвого порушення умов проживання, через яке ви втратили можливість користуватись житлом;
- ви повідомили орендодавця про проблему;
- ви надали орендодавцеві розумний строк для її усунення;
- ви виїхали з житла в розумний строк після того, як орендодавець не усунув серйозну проблему.

Перш ніж виїхати, рекомендується проконсультуватися з адвокатом. Якщо ви зможете довести факт конструктивного виселення, то:

- Ваш договір оренди вважатиметься розірваним.
- Ви не зобов'язані сплачувати оренду після виїзду.
- Ви можете подати до суду на орендодавця за завдані вам збитки, включно з витратами на переїзд, різницею в орендній платі, гонорарами адвокатів та іншими пов'язаними із цим витратами.

Що повинні робити орендодавці, щоб уникнути конструктивного виселення.

- не створювати значних перешкод для використання житла орендарем;
- забезпечити, щоб житло було безпечним та придатним для проживання;
- швидко реагувати на скарги орендаря, щоб уникнути юридичної та фінансової відповідальності.

9. ПРАВО ПЕРШОГО ВИБОРУ

Право першого вибору означає, що орендар має право першим придбати орендоване житло перш, ніж орендодавець продасть його третій стороні.

Умови застосування.

- Ви є зазначеним орендарем у договорі оренди.
- Ви прожили в орендованому житлі, що містить 1, 2 або 3 квартири, не менше шести місяців.
- Орендодавець планує продати нерухомість або отримує пропозицію про купівлю від третьої сторони.

Це право не застосовується, якщо орендодавець передає нерухомість без продажу, наприклад:

- члену родини;
- компанії, що належить орендодавцеві;
- за рішенням суду.

Процедура повідомлення.

Якщо орендодавець повідомляє вас про намір продати житло третій особі, у цьому повідомленні також має бути зазначене ваше право зробити власну пропозицію щодо його купівлі.

- Ви маєте 30 днів від дати отримання повідомлення, щоб зробити пропозицію про купівлю житла або відмовитися від такої пропозиції.
- Якщо ви зробите пропозицію на тих самих або кращих умовах, ніж зазначено в повідомленні, орендодавець зобов'язаний її прийняти.
- Якщо ви відмовитеся від купівлі, орендодавець може продати нерухомість третій стороні.

Деякі місцеві державні органи можуть мати власні нормативні акти щодо права орендаря на перший вибір або можливості викупу орендованої нерухомості у випадках, не охоплених законодавством штату.

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

10. ЗАБОРОНЕНІ ДІЇ ОРЕНДОДАВЦІВ

Житлова дискримінація є незаконною відповідно до законодавства штату Меріленд та федерального законодавства США. Орендодавцям заборонено дискримінувати потенційних або чинних орендарів на підставі:

- расової приналежності;
- кольору шкіри;

- релігії;
- статі;
- наявності інвалідності;
- шлюбного статусу;
- сімейного стану;
- сексуальної орієнтації;
- гендерної ідентичності;
- національного походження;
- джерела доходу;
- статусу військовослужбовця.

У деяких місцевих юрисдикціях можуть діяти додаткові правила захисту від дискримінації.

Заборона помсти з боку орендодавця.

Орендодавцю заборонено вживати репресивних заходів (або погрожувати ними) проти вас у відповідь на такі дії:

- Подання обґрунтованої скарги щодо порушення умов оренди, порушення законодавства або щодо незадовільного стану житла.
- Подання позову або участі в судовому процесі проти орендодавця.
- Участь в організації орендарів або об'єднанні мешканців.
- Звернення до поліції або екстрених служб.
- Надання орендодавцеві інформації щодо наявності свинцевої фарби в квартирі.

Прикладами недопустимої помсти можуть бути:

- подання (або погроза подання) позову проти вас;
- погроза повідомити імміграційні служби про ваш статус;
- підвищення орендної плати, зменшення обсягу послуг (наприклад, відключення комунальних послуг);
- відмова в проведенні необхідного ремонту або припинення оренди без законних підстав тощо.

Згідно із законодавством, є злочином вимагати у вас гроші, майно, послуги чи будь-яку цінність, погрожуючи повідомити поліцію про ваш імміграційний статус.

Правила доступу орендодавця до житла.

Якщо інше не передбачено договором оренди, ви маєте право на спокійне та безперешкодне проживання у своїй оселі. Орендодавець має право заходити в житло лише з поважних причин, зокрема для проведення необхідного ремонту, перевірки стану житла або показу житла потенційним орендарям.

- Орендодавець зобов'язаний повідомити вас у письмовій формі щонайменше за 24 години до проведення перевірки або ремонту.
- Орендодавець може заходити в приміщення лише з понеділка по суботу, з 07:00 до 19:00, за винятком екстрених ситуацій.
- Ви можете дати орендодавцеві письмову згоду на візит, попередивши його менш ніж за 24 години.

У вашому договорі оренди можуть бути наведені додаткові умови, а місцеві державні органи можуть встановлювати додаткові правила щодо того, коли орендодавець має право заходити до вашого житла.

(Розділ 42 Кодексу США, стаття 3601 та наступні; Стаття про державне управління Кодексу штату Меріленд, статті 20-101, 20-704 та 20-705; Стаття про нерухоме майно Кодексу штату Меріленд, статті 2-115, 8-204, 8-208.1 та 8-208.2; Стаття про кримінальне право Кодексу штату Меріленд, стаття 3-701.)

За певних обставин існують винятки з дії цих законів.

11. Джерела

Управління в справах орендарів та орендодавців Департамент житлового та громадського розвитку штату Меріленд

Вебсайт: [Управління у справах орендарів та орендодавців](http://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs) (dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)

Телефон: 855-511-3423

Електронна пошта: otla.dhcd@maryland.gov

На вебсайті Управління у справах орендарів та орендодавців ви знайдете додаткові навчальні матеріали й підтримку щодо прав орендарів, зокрема:

- контактну інформацію місцевих організацій юридичної допомоги;
- контактну інформацію місцевих окружних офісів із прав орендарів;
- контактну інформацію місцевих служб для безпритульних і програм допомоги з орендою, якщо ви вже втратили житло;
- поширені запитання та відповіді для орендарів і орендодавців;
- інформаційні матеріали для орендарів та орендодавців;

- інформацію, як повідомити відповідним правоохоронним органам про випадок житлової дискримінації або порушення орендодавцем федерального, штатного чи місцевого законодавства.

Комісія штату Меріленд з прав людини (MCCR)

Вебсайт: mccr.maryland.gov

Комісія розглядає скарги щодо житлової дискримінації.

Програма допомоги адвоката в справах про виселення (ACE) штату Меріленд

Контактна інформація: зателефонуйте за номером 211 або перейдіть на сайт [Legal Help Maryland](http://LegalHelpMaryland.org) (LegalHelpMD.org).

Програма ACE надає безкоштовне юридичне представництво орендарям із низьким доходом, які зіткнулися з ризиком виселення, втратили або ризикують втратити житловий ваучер або субсидію.

Центри самопомоги при окружних судах штату Меріленд

Контактна інформація та графік роботи залежать від місцезнаходження:

Вебсайт: [District Court Help Centers](http://courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc) (courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

Якщо ви не можете прийти особисто, для отримання допомоги зателефонуйте за номером 410-260-1392.

Послуги, що надаються:

- Консультації орендарям із питань, пов'язаних із житлом, які не мають адвоката.
- Доступ до підтримки через чат, телефон або особисто в 10 окружних судах.
- Орендарі можуть отримати допомогу з роз'ясненням судових документів, підготовкою до судових засідань, заповненням судових форм, підготовкою до медіації та пошуком адвоката.

Народна юридична бібліотека штату Меріленд

Вебсайт: [The People's Law Library of Maryland](http://ThePeoplesLawLibraryofMaryland.org) (peoples-law.org)

Народна юридична бібліотека — це вебсайт із правовою інформацією та матеріалами для самостійного вивчення, який підтримується агентством, пов'язаним із судовою системою штату Меріленд. Вебсайт також підтримується некомерційними організаціями, що надають правову допомогу в штаті Меріленд, адвокатами, які працюють на волонтерських засадах (pro bono), та юридичними школами.

Послуги, що надаються:

- Вебсайт надає загальну правову інформацію для осіб, які представляють себе в суді самостійно.

- Вони пропонують каталог організацій, що надають правову допомогу та можуть допомогти у вирішенні цивільно-правових питань.