Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

KATIPUNAN NG MGA KARAPATAN NG MGA NANGUNGUPAHAN SA MARYLAND

(Epektibo sa Oktubre 1, 2026)

Inaatasan ng batas ng Maryland ang Tanggapan para sa mga Nangungupahan at May-ari ng Paupahan ng Maryland na maglathala ng Katipunan ng mga Karapatan ng mga Nangungupahan at i-update ito taun-taon. Ang website ng Tanggapan para sa mga Usapin ng Nangungupahan at Landlord ng Maryland ay may karagdagang mga salin sa wika ng Katipunan ng mga Karapatan ng mga Nangungupahan sa website na nakalista sa dulo ng dokumentong ito. Ang Tanggapan para sa mga Usapin ng Nangungupahan at Landlord ng Kagawaran ng Pabahay at Pagpapaunlad ng Komunidad ng Maryland ang sumulat ng dokumentong ito, hindi ang landlord.

Dapat ilakip ng mga landlord ang pinakabagong bersyon ng dokumentong ito sa bawat kontrata ng pag-upa ng tirahan.

Binubuod ng dokumentong ito ang mahahalagang karapatan ng mga nangungupahan sa ilalim ng batas ng Maryland. Hindi ito kumpletong listahan ng bawat karapatan ng nangungupahan. Hindi nito sakop ang bawat detalye, eksepsiyon, o pagkakaiba na maaaring naaangkop sa bawat kaso.

Maaaring makakuha ng karagdagang impormasyon sa pamamagitan ng:

- Mga sanggunian ng Maryland Code na nakalista kasama ng bawat karapatan o iba pang naaangkop na batas
- Malayang pananaliksik sa pamamagitan ng Maryland Court Help Centers at The Peoples' Law Library of Maryland
- Pagkonsulta sa isang abogado

Maaaring magbigay ang ilang lokal na hurisdiksiyon sa loob ng estado ng karagdagang mga karapatan sa mga nangungupahan ng tirahan. Ngunit ang mga karapatan sa Katipunan ng mga Karapatan ng Nangungupahan sa Maryland na ito ay nalalapat sa lahat ng nangungupahan ng tirahan sa Maryland maliban kung may partikular na nakasaad na iba.

Ito ay pangkalahatang impormasyon lamang at hindi maituturing na payong legal. Hinihikayat kang makipag-usap sa isang abogado kung mayroon kang mga katanungan tungkol sa iyong mga karapatan bilang isang nangungupahan. Ang impormasyon sa pakikipag-ugnayan para sa mga serbisyong legal ay nakalista sa dulo ng Katipunan ng mga Karapatan na ito.

(Artikulo tungkol sa Pabahay at Pagpapaunlad ng Komunidad ng Maryland Code, Seksyon 5-101 hanggang 5-104 at Artikulo tungkol sa Ari-arian ng Maryland Code, Seksyon 8-208)

Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

1. MGA APLIKASYON SA PAG-UPA

Mga bayarin sa aplikasyon:

- Ang mga landlord na nagpapa-upa ng lima o higit pang unit ay maaari lamang magpanatili ng maximum na $25 para sa bayad sa aplikasyon, maliban kung ang kanilang aktwal na mga gastos na may kaugnayan sa aplikasyon (tulad ng mga credit check) ay higit sa $25.
- Kung ang landlord ay naniningil ng higit sa $25 ngunit ang kanilang mga gastos ay mas mababa kaysa sa halagang sinisingil, dapat nilang i-refund ang bahagi ng bayad sa aplikasyon na hindi ginamit para sa mga gastos na may kaugnayan sa aplikasyon.
- Ang refund ay dapat gawin sa loob ng 15 araw mula sa isa sa mga sumusunod:
    - Lumipat ang nangungupahan sa unit, o
    - Ang landlord o ang aplikante ay magbibigay ng nakasulat na abiso na hindi uupahan ng aplikante ang unit.
- Bago tanggapin ang bayad sa aplikasyon, ang mga landlord na nagpapa-upa ng lima o higit pang unit ay dapat ibunyag nang nakasulat kung gumagamit sila ng mga kriminal na kasaysayan para sa screening ng mga aplikante.

Mga gastos sa aplikasyon:

- Maaaring humingi ang mga aplikante sa Landlord ng listahan ng mga gastusin sa aplikasyon.
- Dapat kasama sa listahan ang mga halagang pinansyal at mga paglalarawan ng bawat gastos.

Ulat sa screening ng nangungupahan:

- Maaaring piliin ng ilang landlord na tanggapin ang ulat ng screening ng nangungupahan na:
    - Inihanda ng isang ahensiya sa pag-uulat ng impormasyon sa consumer sa loob ng 30 araw bago isumite ang aplikasyon,
    - Inihanda ng isang ahensya ng pag-uulat ng consumer, at
    - Kinuha at binayaran ng nangungupahan.
- Kung tatanggapin ng landlord ang naturang ulat, maaaring hindi ka nila singilin ng bayad sa aplikasyon.

Screening para sa Kriminal na Kasaysayan

- Hindi inaatasan ang mga landlord na magsagawa ng screening ng kriminal na kasaysayan ng isang aplikante, ngunit kung gagawin nila ito sa sinumang aplikante, dapat silang gumawa ng screening ng lahat ng aplikante.

- Ang desisyon ng landlord na hindi suriin ang kriminal na kasaysayan ng aplikante o paupahan ang mga unit sa mga aplikante na may kriminal na kasaysayan ay hindi maaaring maging batayan para sa isang sibil na claim laban sa landlord.
- Kung nag-a-apply ka para sa pabahay mula sa isang landlord na may higit sa limang unit na nagsasagawa ng screening ng kriminal na kasaysayan ng mga aplikante, ang landlord ay dapat gumawa ng isang kondisyonal na alok para sa pabahay bago sila gumawa ng screening ng iyong kriminal na kasaysayan.
- Bago gumawa ng isang kondisyonal na alok, maaaring hilingin sa iyo ng landlord na ibunyag mo kung ikaw ay nahatulan na sa mga sumusunod na krimen sa Maryland o katumbas na krimen sa anumang ibang estado:
    - Isang sekswal na pagkakasala,
    - Pornograpiya ng bata,
    - Pagpatay sa unang antas o ikalawang antas,
    - Human trafficking, o
    - Anumang krimen na nagresulta sa obligasyon mong magparehistro bilang sex offender.
- Kung nag-a-apply ka para sa pabahay na tinutulungan ng pederal na pamahalaan, maaari ring hilingin sa iyo ng landlord na ibunyag mo kung ikaw ay nahatulan na sa pagmanupaktura, pamamahagi, pagbibigay, o paggawa ng methamphetamine sa mga pabahay na tinutulungan ng pederal na pamahalaan bago gumawa ng isang kondisyonal na alok.
- Maaari lamang bawiin ng mga landlord ang isang kondisyonal na alok para sa isang mahalaga, lehitimo, at walang diskriminasyong dahilan kung ikaw ay nahatulan ng:
    - isang krimen na nakalista sa itaas, o
    - isang felony sa loob ng limang taon bago ka nag-apply para sa pabahay
- Dapat ipaalam sa iyo ng landlord sa pamamagitan ng pagsulat kung bakit nila binawi ang alok.
- Maaari mong hilingin sa landlord na muling isaalang-alang ang pagbawi ng kondisyonal na alok. Maaari kang magbigay ng nakasulat na ebidensya na nagpapakita na:
    - may mga kamalian sa iyong rekord ng kriminal na kasaysayan,
    - ikaw ay na-rehabilitate na simula nang mahatulan ka sa kasong kriminal, o
    - anumang iba pang mga salik na nagpapagaan ng kaso na dapat isaalang-alang ng landlord.
- Kapag muling sinusuri ang mga aplikante, dapat isaalang-alang ng landlord ang mga sumusunod:
    - Ang uri at kalubhaan ng krimen,
    - Ang iyong edad noong panahon ng krimen,
    - Gaano na katagal mula nang maganap ang hatol,
    - Kung ang krimen ay naganap sa iyong tirahan,
    - Kung ang krimen, kung mauulit, ay makakaapekto sa kaligtasan ng ibang mga nangungupahan, at
    - Anumang impormasyong ibinigay na nagpapakita ng rehabilitasyon at mabuting pag-uugali ng aplikante simula nang maganap ang krimen.

Pagbabayad ng Upa gamit ang Subsidy sa Pabahay Batay sa Kita.

- Kung babayaran mo ang iyong upa gamit ang subsidy sa pabahay batay sa kita, hindi maaaring tumanggi ang mga landlord na paupahin ka dahil sa iyong:
  - Kita,
  - Credit score,
  - Kawalan ng credit score, o
  - Negatibong kasaysayan sa credit na nangyari noong wala kang subsidy sa pabahay batay sa kita.
- Ikaw, ang iyong mga papeles para sa subsidy, o mga dokumentong ibinigay ng isang pampublikong awtoridad sa pabahay ay maaaring kumpirmahin na wala kang subsidy sa pabahay noong nangyari ang iyong negatibong kasaysayan sa credit. Maaari ring hilingin ng landlord na kumpirmahin ng awtoridad sa pampublikong pabahay ang mga petsa na nagkaroon ka ng subsidy sa pabahay batay sa kita, ngunit hindi kinakailangang tumugon ang mga awtoridad sa pampublikong pabahay.
- Maaaring beripikahin ng mga landlord na mayroon kang sapat na kita para bayaran ang bahagi ng upa na hindi sakop ng subsidy at na kinakailangan mong bayaran. Dapat nilang gamitin ang parehong rent-to-income ratio na ginagamit nila para sa mga nangungupahan na hindi gumagamit ng mga subsidy sa pabahay para bayaran ang kanilang upa.

Patakaran sa alagang hayop:

- Dapat isama ng mga landlord ang isang nakasulat na kopya o buod ng kanilang patakaran sa alagang hayop sa kanilang form ng aplikasyon sa pag-upa.
- Dapat kasama sa patakaran sa alagang hayop ang:
  - Anumang mga paghihigpit sa lahi o timbang.
  - Anumang limitasyon sa bilang ng mga alagang hayop na pinapayagan.
  - Anumang kinakailangang bayarin, kabilang ang:
    - Mga paunang bayad sa alagang hayop na non-refundable,
    - Mga deposito ng alagang hayop na maaaring i-refund, at
    - Buwanang bayad sa alagang hayop.
  - Anumang mga kinakailangan sa pagbabakuna.
  - Anumang mga kinakailangan sa insurance sa pananagutan.
  - Anumang karagdagang mga kinakailangan

Mga Hayop na Pantulong:

- Kung ang hayop ay nakakatugon sa mga kinakailangan para sa isang hayop na pantulong, hindi sila mga alagang hayop at dapat payagan, anuman ang patakaran sa alagang hayop ng iyong landlord. Ang hayop na pantulong ay isang hayop na:
    - nagtatrabaho, nagbibigay ng tulong, o nagsasagawa ng mga gawain para sa kapakinabangan ng isang taong may kapansanan, o
    - nagbibigay ng emosyonal na suporta na nagbabawas sa isa o higit pang natukoy na epekto ng kapansanan ng isang tao,
- Kung mayroon kang hayop na pantulong, hindi maaaring maningil ang iyong landlord ng karagdagang bayad sa aplikasyon o karagdagang deposito para sa iyong hayop na pantulong. Maaaring maningil ang iyong landlord ng mga bayarin sa pagkukumpuni kung ang iyong hayop na pantulong ay magdulot ng pinsala sa iyong unit o mga karaniwang lugar.
- Maaaring humingi ang mga landlord ng impormasyon na magpapahintulot sa kanila na suriin ang isang kahilingan para sa isang hayop na pantulong kung:
    - Hindi halata ang iyong kapansanan, at/o
    - Hindi halata ang pangangailangan mo para sa isang hayop na pantulong.

(Artikulo Tungkol sa Ari-arian ng Maryland Code, Subtitulo 8-2A, Mga Seksyon 8-210, 8-213, at 8-218, 42 U.S.C. 3604; Artikulo Tungkol sa Pamahalaan ng Estado ng Maryland Code, Seksyon 20-705.1)

2. MGA KONTRATA NG PAG-UPA AT PANGUNGUPAHAN

Mga kinakailangan para sa kontrata ng pag-upa:

- Ang landlord na nagpapa-upa ng lima o higit pang mga unit sa Maryland ay kinakailangang gumamit ng nakasulat na kontrata ng pag-upa.
- Ang landlord na nagpapa-upa ng apat o mas kaunting unit sa estado ay hindi kinakailangang gumamit ng nakasulat na kontrata ng pag-upa.Kung ang landlord ay hindi gumagamit ng nakasulat na kontrata ng pag-upa, ang pangungupahan ay ipinapalagay na 1 taon mula sa unang paggamit ng nangungupahan sa unit.
- Kung bibigyan ka ng iyong landlord ng nakasulat na kontrata ng pag-upa., dapat kasama rito ang:
    - Pahayag ng kondisyon ng ari-arian
    - Paliwanag kung sino ang kinakailangang magbayad para sa painit, gas, kuryente, tubig, mga kagamitan at magsasagawa ng mga pagkukumpuni ng lugar

  - Resibo para sa iyong security deposit
  - Kopya ng pinakabagong bersyon ng Katipunan ng mga Karapatan ng Nangungupahan sa Maryland
  - Impormasyon sa pakikipag-ugnayan para sa landlord o sa ahente na awtorisadong tumanggap ng mga abiso at dokumentong legal sa ngalan ng landlord (maliban kung naka-post sa isang kapansin-pansing lugar sa ari-arian).
- Maaaring humingi ang mga lokal na hurisdiksyon ng karagdagang impormasyon sa mga kontrata ng pag-upa.

Hindi maaaring kasama sa kontrata ng pag-upa ang:

- Anumang bagay na nag-aatas sa iyo na pahintulutan ang landlord na "aminin ang hatol" (sumang-ayon nang maaga na hayaan ang landlord na manalo sa isang claim) sa isang claim na nagmumula sa kontrata ng pag-upa.
- Anumang bagay na nagsasabing isinusuko mo ang iyong mga legal na karapatan sa ilalim ng batas o ang iyong karapatan sa isang paglilitis sa harap ng hurado.
- Anumang probisyon na nagpapaikli sa anumang panahon ng abiso na iniaatas ng batas.
- Anumang iba pang probisyon na tinukoy sa Seksyon 8-208 ng Artikulo tungkol sa Ari-arian ng Maryland Code, o anumang iba pang probisyon na ipinagbabawal ng batas.

Ang isang awtomatikong termino ng pag-renew sa kontrata ng pag-upa ay dapat:

- Maging hiwalay sa ibang mga bahagi ng kontrata ng pag-upa.
- Dapat na hiwalay mong pirmahan o kilalanin.

Pagtatapos ng pangungupahan:

- Para tapusin ng landlord ang iyong pangungupahan:
  - Para sa nakasulat na kontrata ng pag-upa na may nakasaad na termino, ang landlord ay dapat magbigay sa iyo ng hindi bababa sa 60 araw na nakasulat na abiso bago wakasan ang pangungupahan.
  - Para sa buwanang pana-panahong pangungupahan, dapat kang bigyan ng landlord ng hindi bababa sa 60 araw na nakasulat na abiso bago wakasan ang pangungupahan.
  - Para sa mga taunang pana-panahong pangungupahan, ang landlord ay dapat magbigay ng hindi bababa sa 90 araw na nakasulat na abiso bago matapos ang panahon ng pangungupahan.
- Para tapusin mo ang iyong pangungupahan:

- Para sa mga kontrata ng pag-upa na may nakasaad na termino, buwanang pangungupahan, at lahat ng iba pang pangungupahan maliban sa taunang pangungupahan, dapat kang magbigay ng hindi bababa sa 30 araw na nakasulat na abiso bago wakasan ang pangungupahan, maliban na lang kung ang kontrata ng pag-upa ay nag-aatas ng mas mahabang panahon.
- Para sa mga taunang pangungupahan dapat kang magbigay ng hindi bababa sa 90 araw na nakasulat na abiso bago wakasan ang pangungupahan. (Hindi nalalapat ang kinakailangang ito sa Baltimore City kung saan ang mga nangungupahan ay kinakailangan lamang magbigay ng 30 araw na abiso upang wakasan ang lahat ng pangungupahan, maliban kung ang kontrata ng pag-upa ay nag-aatas ng mas mahabang panahon.)

Maagang pagtatapos ng iyong kontrata ng pag-upa dahil sa pang-aabuso:

- Kung nakaranas ka ng pang-aabuso, maaari mong tapusin nang maaga ang iyong pag-upa sa pamamagitan ng pagbibigay ng abiso sa iyong landlord. Dapat kasama sa abiso ang
  - Kopya ng isang pinal na kautusan ng proteksyon o kautusan ng kapayapaan na inisyu ng mga korte, o
  - Kopya ng ulat mula sa isang kwalipikadong ikatlong partido tulad ng isang doktor, sikologo, social worker, o isang tagapagtaguyod mula sa isang organisasyon ng karahasan sa tahanan.
- Pagkatapos magbigay ng abiso, mayroon kang hanggang 30 araw para lumipat.
  - Ikaw lamang ang mananagot para sa upa mula sa petsa ng abiso hanggang sa iyong paglipat, na maaaring mas mababa sa 30 araw.
  - Kung lilipat ka sa loob ng mas mababa sa 30 araw, dapat mong bigyan ang iyong landlord ng isang nilagdaan, notaryado, at nakasulat na abiso na lumipat ka na. Ang abiso ay dapat na personal na maihatid o ipadala sa pamamagitan ng first class mail.
  - Kung hindi mo ibibigay ang abisong ito sa iyong landlord, ikaw ang mananagot para sa upa sa loob ng buong 30 araw.

Kung magtatapos ang kontrata ng pag-upa at walang magbibigay ng abiso:

- Kung walang panig na magbibigay ng abiso, ang iyong kontrata ng pag-upa ay maaaring awtomatikong ma-renew o maging buwan-buwan, depende sa mga tuntunin ng iyong kontrata ng pag-upa.
- Ang mga hindi gaanong karaniwang pangungupahan tulad ng lingguhan, taon-taon, o mga pangungupahan sa bukid ay may iba't ibang mga kinakailangan sa abiso.

(Artikulo Tungkol sa Ari-arian ng Maryland Code, Mga Seksyon 8-5A-01, 8-5A-02, 8-5A-03, 8-208, 8-210, at 8-402; Seksyon 9-16 ng Pampublikong Lokal na Batas ng Lungsod ng Baltimore)

3. UPA

- Ang upa ay dapat bayaran ayon sa nakasaad sa iyong kontrata ng pag-upa.
- Kung mahuli ka sa pagbabayad ng upa, maaaring maningil ang iyong landlord ng late fee. Kung hindi mo babayaran ang buong halaga ng upa, ang iyong landlord ay maaaring maningil ng late fee para lamang sa hindi nabayarang bahagi ng iyong upa. Ang bayad ay hindi maaaring higit sa 5% ng halaga ng upa na nahuling binayaran.
- Dapat kang bigyan ng iyong landlord ng resibo ng upa kung magbabayad ka ng upa nang cash o kung hihingi ka ng resibo.
- Pagtaas ng Upa:
    - Maaari lamang taasan ng iyong landlord ang iyong upa kapag na-renew na ang iyong kontrata ng pag-upa.
    - Sa karamihan ng mga kaso, dapat nilang ipaalam sa iyo sa pamamagitan ng sulat 90 araw bago ang anumang pagtaas ng upa, maliban na lang kung ang abiso ay ibinigay na may kasamang abiso ng intensyon na wakasan ang kasalukuyang pangungupahan.
    - Maaaring limitahan ng ilang lokal na hurisdiksyon kung gaano kalaki ang maaaring pagtaas ng upa, ngunit walang batas sa buong estado na naglilimita sa pagtaas ng upa kapag na-renew ang iyong kontrata ng pag-upa.
    - Maaari lamang magbigay ng abiso ang iyong landlord tungkol sa pagtaas ng upa sa pamamagitan ng email, text, o elektronikong portal ng tenant kung pumayag kang makatanggap ng mga abiso sa pamamagitan ng elektronikong paraan.

(Artikulo Tungkol sa Ari-arian ng Maryland Code, Mga Seksyon 8-205, 8-205.1, 8-208, at 8-209)

4. MGA UTILIDAD

Dapat may pasilidad ang iyong unit para sa painitan, ilaw, kuryente, mainit at malamig na tubig, at maayos na pagtatapon ng dumi sa alkantarilya. Gayunpaman, hindi mananagot ang iyong landlord kung ang mga kagamitang ito ay hindi magagamit dahil hindi mo pa nababayaran ang mga singilin na responsibilidad mo.

Kung ang iyong unit ay tumatanggap ng tubig mula sa isang pribadong balon, ang iyong landlord ay dapat:

- Ibahagi sa iyo ang pinakabagong mga resulta ng pagsusuri kapag pinirmahan mo ang iyong kontrata ng pag-upa, at
- Suriin ang tubig kada tatlong taon at ibahagi sa iyo ang mga resulta ng pagsusuri.

Kung ang tubig ay kontaminado nang higit sa antas na itinakda ng U.S. Environmental Protection Agency o ng Maryland Department of the Environment, dapat magbigay ng inuming

tubig ang landlord mo hanggang sa hindi na ito kontaminado. Sa loob ng 60 araw, ang iyong landlord ay dapat:

- Permanenteng tugunan ang kontaminasyon, o
- Bigyan ka ng pagkakataong tapusin ang iyong kontrata ng pag-upa.

Dapat may kasamang air conditioning ang iyong unit mula Hunyo 1 hanggang Setyembre 30 kung:

- Nakatira ka sa isang gusali na may hindi bababa sa 10 paupahang unit, at
- Nagbigay ang iyong landlord ng air conditioning pagkatapos ng Hunyo 1, 2025 o iniatas ng iyong kontrata ng pag-upa na magbigay ang iyong landlord ng air conditioning, o
- Ni-renovate ang iyong inuupahang unit at pinalitan o inayos ang mga sistema ng kuryente o painitan.

Dapat kayang palamigin ng air conditioning ang lahat ng matitirhang espasyo sa unit hanggang 80 degrees Fahrenheit, na may sukat na tatlong talampakan mula sa sahig. Kung kontrolado ng iyong landlord ang temperatura, dapat nilang palamigin ang unit sa hindi bababa sa 80 degrees.

Kung iniaatas sa iyo ng iyong kontrata ng pag-upa na bayaran nang direkta ang mga bayarin sa iyong landlord, dapat

- Magbigay sa iyo ng mga kopya ng buwanang singil sa kuryente o,
- Sa simula ng bawat termino ng kontrata ng pag-upa, ibigay sa iyo nang nakasulat ang kabuuang gastos sa kuryente at tubig na siningil sa landlord para sa nakaraang taon. Ang mga taunang gastos para sa tubig, alkantarilya, gas, at kuryente para sa nakaraang taon ay dapat ibigay nang hiwalay.

Ang ilang mga landlord sa mas malalaking gusali ay gumagamit ng Ratio Utility Building System (RUBS) kung saan ang mga nangungupahan ay sinisingil ng isang bahagi ng kabuuang gastos sa utility ng gusali. Kung gumagamit ng RUBS ang iyong landlord, dapat nilang:

- Sabihin ko sa iyo bago mo pirmahan ang iyong kontrata ng pag-upa na gumagamit sila ng RUBS,
- Magbigay ng mga kopya ng huling dalawang bayarin sa kuryente at tubig, at
- Ilarawan kung paano nila kinakalkula ang iyong bahagi sa kabuuang gastos sa utilidad.

(Artikulo Tungkol sa Ari-arian ng Maryland Code, Mga Seksyon 8-122, 8-208, 8-211, 8-212; Artikulo Tungkol sa Kapaligiran ng Maryland Code, Seksyon 9-4A-04)

5. MGA SECURITY DEPOSIT

Pinakamataas na deposito:

- Sa karamihan ng mga kaso, hindi maaaring hilingin sa iyo ng landlord na magbayad ka ng security deposit na mas mataas sa isang buwang upa.
- Maaari kang mag-alok ng mas malaking security deposit kung sa tingin mo ay makakatulong ito sa iyong aplikasyon sa pag-upa. Gayunpaman:
    - Dapat boluntaryo ang iyong alok. Dapat kang magtago ng nakasulat na ebidensya ng iyong alok at ng tugon ng iyong landlord.
    - Hindi maaaring humingi o magmungkahi ang iyong landlord na kailangan mong mag-alok ng mas malaking security deposit para maaprubahan ang iyong aplikasyon.
    - Hindi maaaring baguhin o dagdagan ng iyong landlord ang mga kinakailangan o tanggihan ang iyong aplikasyon upang kumbinsihin kang mag-alok ng mas malaking security deposit.
- Ang iyong security deposit ay maaaring umabot ng hanggang dalawang buwang upa kung:
    - Nilagdaan mo ang iyong kontrata ng pag-upa bago ang Oktubre 1, 2024 o
    - Kwalipikado ka para sa tulong pinansyal mula sa Department of Human Services at hinihiling sa iyo ng iyong kasunduan sa pag-upa na direktang bayaran ang mga bayarin sa utilidad sa landlord.

Ano ang security deposit:

- Ang "security deposit" ay anumang bayad na ibinibigay mo sa landlord, kabilang ang mga deposito para sa alagang hayop, upang protektahan ang landlord laban sa
    - Hindi nabayarang upa
    - Pinsala sa ari-arian ng unit, mga lugar para sa pangkalahatang paggamit, mga pangunahing kagamitan, at mga muwebles
    - Pinsala dahil sa mga paglabag sa kontrata ng pag-upa

Mga tuntunin sa pagbabayad:

- Hindi maaaring hilingin sa iyo ng iyong landlord na bayaran mo ang higit sa halaga ng upa sa unang buwan at ang security deposit bago ka lumipat.
- Dapat itago ng landlord ang iyong security deposit sa isang bank account na nagbabayad ng interes.
- Dapat magbigay sa iyo ang landlord ng nakasulat na resibo, na dapat kasama sa nakasulat na kontrata ng pag-upa.

- Dapat ipaalam sa iyo ng landlord ang tungkol sa iyong mga karapatan at mga responsibilidad ng landlord kaugnay ng security deposit kapag binayaran mo na ang security deposit.

Inspeksyon sa paglipat sa pagtatapos ng pangungupahan:

- Sa inspeksyon sa paglipat, susuriin ng landlord ang unit para sa pinsala na maaaring maibawas sa iyong security deposit.
- Kung plano mong lumipat at nais mong magkaroon ng karapatang dumalo sa panahon ng inspeksyon, dapat kang magpadala sa iyong landlord ng isang sertipikadong sulat nang hindi bababa sa 15 araw bago umalis. Sa liham, dapat:
    - Sabihin mong plano mong lumipat,
    - Ibahagi ang petsa ng iyong paglipat, at
    - Isama ang iyong bagong address
- Sa pagtatapos ng iyong pangungupahan, dapat kang bigyan ng iyong landlord ng nakasulat na listahan ng anumang mga singil na ibabawas mula sa security deposit at mga dokumentong sumusuporta sa mga singil.
- Dapat ibalik ng iyong landlord ang natitirang bahagi ng iyong deposit kasama ang interes sa loob ng 45 araw.Magagamit ninyo ng iyong landlord ang Rental Security Deposit Calculator (dhcd.maryland.gov/housing/renter-landlord-resources/rental-security-deposit-calculator) upang matukoy ang halaga ng interes na dapat mong matanggap.
- Kung ikaw ay pinaalis o inabandona mo ang iyong inuupahan bago matapos ang iyong kontrata ng pag-upa, dapat mong ipadala sa iyong landlord ang isang nakasulat na kahilingan na ibalik ang security deposit mo sa loob ng 45 araw mula sa pag-alis sa unit.

Mga pinapayagang bawas:

Ang mga singil na maaaring legal na ibawas ng isang landlord sa iyong security deposit ay kinabibilangan ng:

- Pinsala sa ari-arian na lampas sa normal na pagkasira dahil sa paggamit
- Hindi nabayarang upa o mga bayarin sa utilidad
- Mga gastos o bayarin mula sa isang hatol sa kaso ng pagpapaalis

Kung ang deposito ay hindi ibabalik sa tamang oras:

- Kung hindi ibabalik ng landlord ang iyong deposito o bibigyan ka ng nakasulat na listahan ng mga singil sa loob ng 45 araw pagkatapos ng iyong kontrata ng pag-upa, maaaring mawalan sila ng karapatang panatilihin ang alinman sa deposito.

- Maaari mong kasuhan ang landlord nang hanggang tatlong beses ng halagang hindi ibinalik ng landlord.

(Artikulo Tungkol sa Ari-arian ng Maryland Code, Mga Seksyon 8-203 at 8-203.1)

6. KONDISYON NG MGA PAUPAHANG UNIT

Ang bawat paupahang ari-arian ay dapat na "naaangkop para sa paninirahan ng tao," ibig sabihin ay dapat itong ligtas at angkop para tirhan ng mga tao. Dapat itong walang malulubhang depekto o kondisyon na maaaring magdulot ng sunog o isang seryoso at malaking banta sa iyong buhay, kalusugan, o kaligtasan.

Pag-uulat ng problema:

- Ipaalam kaagad sa iyong landlord sa pamamagitan ng sulat kung may makita kang problema.
- Maaari ka ring makipag-ugnayan sa iyong ahensya ng pagpapatupad ng local code at humiling ng inspeksyon.
- Ang isang abiso ng pagbanggit o paglabag ay itinuturing na nakasulat na abiso sa landlord.

Mga kinakailangan para sa amag:

- Dapat magsagawa ang mga landlord ng pagtatasa ng amag sa loob ng 15 araw mula sa pagtanggap ng nakasulat na abiso tungkol sa posibleng pagkakaroon ng amag sa iyong unit.
- Kung may matagpuang amag, dapat itong alisin ng landlord at ayusin ang sanhi sa loob ng 45 araw kung maaari.
- Kung hindi maaayos ang amag sa loob ng 45 araw, dapat itong maayos sa loob ng makatwirang panahon pagkatapos matagpuan ang amag.
- Dapat balitaan ka ng mga landlord habang isinasagawa ang pagsusuri at proseso ng pagtanggal.

Pagkukumpuni at Pag-access:

- Dapat magbigay ang mga landlord ng paunang abiso nang hindi bababa sa 24 oras bago pumasok sa iyong apartment, maliban kung may emergency.
- Dapat mong bigyan ang iyong landlord ng access papunta sa iyong ari-arian para maisagawa ang mga pagkukumpuni.

Kung hindi naayos ang mga problema:

Kung hindi maaayos ng iyong landlord ang problema sa loob ng makatwirang panahon pagkatapos mong magbigay ng abiso, at ang problema ay nagbabanta sa buhay, kalusugan, o kaligtasan, mayroon kang mga opsyon:

- Magsampa ng kaso sa Korte ng Distrito para sa mga danyos at pagbawas sa upa.
- Tumanggi kang magbayad ng upa at gamitin ang mga isyu bilang depensa kung sakaling kasuhan ka ng landlord dahil sa upa.
- Maghain ng kaso para sa rent escrow, na magpapahintulot sa iyo na magbayad ng upa sa korte sa halip na sa landlord hanggang sa maayos ang mga problema.

Pinturang may Lead:

Kung may pinturang may lead sa unit, sa ilang partikular na pagkakataon maaari kang magkaroon ng karapatang:

- Tumanggap ng pera mula sa iyong landlord para sa pansamantalang paglipat
- Gumawa ng legal na aksyon kung ang iyong landlord ay hindi tutulong sa ligtas na paglipat

Paninirahan sa iyong unit:

- May karapatan kang tahimik na tamasahin ang iyong inuupahang unit sa buong tagal ng iyong pangungupahan.
- May karapatan kang lumipat at gamitin ang unit simula sa petsang nakalista sa iyong kontrata ng pag-upa.

(Artikulo Tungkol sa Ari-arian ng Maryland, Mga Seksyon 8-204, 8-211, 8-212, 8-215, at 8-220)

7. MGA PAGPAPAALIS

Maaaring simulan ng iyong landlord ang proseso ng pagpapaalis sa pamamagitan ng pagsasampa ng kaso sa Korte ng Distrito kung ikaw ay:

- Lumabag sa iyong kontrata ng pag-upa
- Hindi nagbabayad ng upa sa tamang oras
- Hindi ka lumipat kapag natapos na ang iyong kontrata ng pag-upa

Kinakailangan ang proseso ng korte:

- Hindi ka maaaring paalisin ng iyong landlord maliban na lang kung binigyan na ng Hukuman ng Distrito ang landlord ng karapatan sa ari-arian (tinatawag na hatol ng pagmamay-ari) at naglabas ng utos na alisin ka (tinatawag na warrant of restitution).

- Hindi pinapayagan ang mga pagtatangkang paalisin ka tulad ng pagpapalit ng mga kandado, pagpatay ng mga utilidad, o iba pang katulad na aksyon para pigilan kang makapasok sa unit o manirahan nang ligtas sa unit.

Ang iyong mga karapatan sa korte:

- May karapatan kang dumalo sa anumang pagdinig sa korte sa isang kasong pagpapaalis na isinampa laban sa iyo ng landlord.
- Maaari kang maging kwalipikado para sa isang libreng abogado sa pamamagitan ng programang Access to Counsel in Evictions ng Maryland kung ang iyong kita ay 50% ng Area Median Income o mas mababa pa. Tumawag sa 211 o bisitahin ang legalhelpmd.org para malaman kung kwalipikado ka.
- Maaari kang humingi ng tulong sa abogado sa sandaling makatanggap ka ng abiso na nais ng iyong landlord na wakasan ang kontrata ng pag-upa o simulan ang proseso ng pagpapaalis.

Abiso bago ang pagpapaalis:

- Kung may utang kang upa, dapat kang abisuhan ng iyong landlord sa pamamagitan ng sulat nang hindi bababa sa 10 araw bago magsampa ng kasong pagpapaalis dahil sa hindi pagbabayad ng upa laban sa iyo sa Korte ng Distrito.
- Sa kaso ng pagpapaalis na may kinalaman sa “Pagkabigong Magbayad ng Upa,” ang pangunahing upa lamang ang kasama sa upa. Maaaring hindi kasama rito ang mga singil sa utilidad, mga singil sa pagmementena o iba pang mga multa.
- Maaaring kailanganin ang mas mahabang panahon ng abiso kung nakatanggap ka ng subsidy sa pabahay na pinopondohan ng pamahalaan ng estado o pederal.
- Ang iba pang mga uri ng paghahain ng pagpapaalis, tulad ng paglabag sa kontrata ng pag-upa o pananatili sa inuupahang unit nang mas matagal kaysa sa panahon na pinahihintulutan ng iyong kontrata ng pag-upa ay maaari ring mangailangan ng mas maraming abiso.

Mga kinakailangan sa pagpapaalis at pagpapahinto ng pagpapaalis:

- Kung ang korte ay magdesisyon laban sa iyo, mayroon kang pitong araw para lumipat o maaaring hilingin ng landlord sa korte na mag-isyu ng warrant of restitution upang paalisin ka sa pamamagitan ng pag-alis ng lahat ng iyong ari-arian mula sa unit.
- Sa karamihan ng mga kaso, maaari mong ihinto ang pagpapaalis sa pamamagitan ng pagbabayad ng lahat ng upa na lampas sa takdang petsa at anumang gastos na iuutos ng korte na bayaran mo bago isagawa ang pagpapaalis. Ito ay tinatawag na "karapatan sa pagtubos."
- Ang pagtubos ay maaaring hindi opsyon kung:

    - ikaw ay nagkaroon ng tatlo (apat sa Baltimore City) o higit pang mga hatol sa pagpapaalis para sa hindi nabayarang upa sa loob ng 12 buwan bago ang kasalukuyang kaso, at
    - hihilingin ng iyong landlord sa korte na huwag kang payagang tumubos.
- Dapat kang bigyan ng nakasulat na abiso ng iyong landlord bago ang unang nakatakdang pagpapaalis. Anim na araw ang iniaatas sa ilalim ng batas ng estado. Maaaring itakda ng iyong mga lokal na hurisdiksyon ang bilang ng mga araw na kinakailangan ngunit dapat itong nasa pagitan ng apat at 14 na araw ng abiso bago ang unang nakatakdang pagpapaalis.

(Artikulo Tungkol sa Ari-arian ng Maryland Code, Mga Seksyon 8-401, 8-402, 8-402.1, 8-407, at 8-902)

8. DI-TUWIRANG PAGPAPAALIS

Sa Maryland, nangyayari ang di-tuwirang pagpapaalis kapag hindi inayos ng iyong landlord ang isang malaking isyu na pumipigil sa iyong paggamit at pagtamasa sa iyong inuupahang unit at sa halip ay lumipat ka na lang.

Kailan ito naaangkop:

Maaaring hindi ka mananagot para sa upa kung mapapatunayan mo ang lahat ng mga sumusunod:

- Ang mga aksyon o kapabayaan ng iyong landlord ang sanhi ng pangunahing isyu na nakagambala sa iyong paggamit at pagtamasa sa iyong unit.
- Sinabi mo sa iyong landlord ang tungkol sa isyu.
- Binigyan mo ang landlord ng makatwirang oras para ayusin ito bago ka lumipat.
- Lumipat ka sa loob ng makatwirang panahon matapos hindi maayos ng iyong landlord ang isang malaking problema.

Bago ka umalis, dapat kang kumunsulta sa isang abogado. Kung mapapatunayan mo ang di-tuwirang pagpapaalis,

- Ang iyong kontrata ng pag-upa ay ituturing na tapos na (nagwakas na).
- Hindi mo pananagutan ang pagbabayad ng upa pagkatapos mong lumipat.
- Maaari mong kasuhan ang iyong landlord para sa iyong mga pagkalugi-- kabilang ang mga gastos sa paglipat, mga pagkakaiba sa upa, mga bayarin sa abogado, at iba pang kaugnay na gastusin.

Mga dapat gawin ng mga landlord upang maiwasan ang di-tuwirang pagpapaalis:

- Dapat iwasan ng mga landlord ang malaking panghihimasok sa pagtamasa ng nangungupahan sa kanilang inuupahang ari-arian,
- Tiyaking ligtas at matitirhan ang inuupahang ari-arian.
- Sa pangkalahatan, tumugon agad sa mga reklamo ng nangungupahan upang maiwasan ang mga legal at pinansyal na kahihinatnan.

9. KARAPATAN NG NANGUNGUPAHAN SA UNANG PAGTANGGI (RIGHT OF FIRST REFUSAL)

Ang “right of first refusal” (isang legal na termino) ay nangangahulugang ikaw ang unang bibigyan ng pagkakataon na bilhin ang ari-ariang inuupahan mo bago ito ibenta ng landlord sa iba.

Kailan ito naaangkop:

- Ikaw ay isang pinangalanang nangungupahan sa kontrata ng pag-upa.
- Ikaw ay nanirahan sa isang paupahang ari-arian na may 1, 2, o 3 unit nang hindi bababa sa anim na buwan.
- Plano ng iyong landlord na ibenta ang ari-arian o nakatanggap ng alok na bilhin ito mula sa ikatlong partido.

Gayunpaman, ang panuntunang ito ay hindi nalalapat sa ilang mga sitwasyon, tulad ng kapag inilipat ng landlord ang ari-arian nang hindi ito ibinebenta, kabilang ang mga paglilipat:

- Sa isang miyembro ng pamilya
- Sa isang negosyong pagmamay-ari ng landlord
- Sa ilalim ng utos ng korte

Proseso ng Abiso:

Kung aabisuhan ka ng iyong landlord na balak nilang ibenta ang ari-arian sa ikatlong partido, dapat ding kasama sa abiso ang iyong karapatang mag-alok na bilhin ito.

- Mayroon kang 30 araw mula sa petsa ng abiso upang mag-alok na bilhin ang ari-arian o tumanggi.
- Kung mag-aalok ka ng pareho o mas magandang mga kondisyon kaysa sa mga nasa abiso, dapat itong tanggapin ng iyong landlord.
- Kung tatanggi kang mag-alok, maaaring ibenta ng iyong landlord ang ari-arian sa ibang partido.

Ang ilang lokal na hurisdiksyon ay maaaring may sariling mga batas tungkol sa karapatan ng nangungupahan sa unang pagtanggi o sa pagkakataong bumili ng paupahang ari-arian sa mga kasong hindi sakop ng batas ng estado.

(Artikulo Tungkol sa Ari-arian ng Maryland Code, Seksyon 8-119)

10. MGA IPINAGBABAWAL NA GAWIN NG MGA LANDLORD

Ang diskriminasyon sa pabahay ay ilegal sa ilalim ng batas ng estado at pederal. Hindi maaaring magdiskrimina ang mga landlord laban sa mga potensyal o kasalukuyang nangungupahan batay sa:

- Lahi
- Kulay ng balat
- Relihiyon
- Kasarian
- Kapansanan
- Katayuan sa pag-aasawa
- Katayuan ng pamilya
- Oryentasyong sekswal
- Pagkakakilanlan ng kasarian
- Pinagmulang bansa
- Pinagmumulan ng kita
- Katayuan sa Militar.

Ang ilang lokal na hurisdiksyon ay maaaring magbigay ng karagdagang mga proteksyon laban sa diskriminasyon.

Maliban na lang kung iniaatas ng pederal na batas, ang mga landlord na nagmamay-ari ng higit sa limang unit ay hindi maaaring maglathala ng mga patalastas na nagsasabing hindi nila isasaalang-alang ang isang nangungupahan na naaresto o nahatulan sa isang krimen.

Pagganti:

Hindi maaaring gumanti, o magbantang gumanti, ang isang landlord laban sa iyo para sa:

- Paghahain ng reklamo nang may mabuting hangarin tungkol sa isang paglabag sa iyong kontrata ng pag-upa, paglabag sa batas, o sa kondisyon ng inuupahang ari-arian.
- Pagsasampa ng o pakikilahok sa isang kaso na kinasasangkutan ng landlord.
- Pakikilahok sa isang organisasyon ng mga nangungupahan.

- Paghingi ng tulong sa pulisya o mga serbisyong pang-emerhensya sa ari-arian.
- Pagbibigay ng impormasyon sa landlord kaugnay ng mga isyu sa pinturang may lead.

Maaaring kabilang sa pagganti ang mga hakbang tulad ng:

- Pagsasampa o pagbabanta ng pagsasampa ng kaso laban sa iyo.
- Pagbabanta na aabisuhan ang mga tagapagpatupad ng batas tungkol sa iyong katayuan sa imigrasyon.
- Pagtaas ng upa, pagbawas ng mga serbisyong ibinibigay sa iyo bilang isang nangungupahan (halimbawa, pagpatay ng mga utilidad).
- Hindi paggawa ng mga kinakailangang pagkukumpuni, o pagtatapos ng iyong pangungupahan, bukod sa iba pang mga bagay.

Isang krimen para sa sinuman, kabilang ang mga landlord, ang pagtatangkang kumuha ng pera, ari-arian, paggawa, serbisyo, o anumang bagay na may halaga sa pamamagitan ng pagbabanta na aabisuhan ang mga tagapagpatupad ng batas tungkol sa iyong katayuan sa imigrasyon.

Mga kinakailangang pagpapaabiso bago makapasok ang iyong landlord sa iyong unit:

Maliban kung iba ang nakasaad sa iyong kontrata ng pag-upa, may karapatan kang tahimik na tamasahin ang iyong tirahan. May karapatan ang iyong landlord na pumasok sa iyong unit para sa mga lehitimong layunin tulad ng pagsasagawa ng mga kinakailangang pagkukumpuni, pag-inspeksyon sa unit, o pagpapakita ng unit sa mga prospektibong uupa.

- Dapat kang abisuhan ng iyong landlord sa pamamagitan ng sulat nang hindi bababa sa 24 na oras bago ang inspeksyon o mga pagkukumpuni
- Maaari lamang silang pumasok sa unit mula Lunes hanggang Sabado, mula 7am hanggang 7pm, maliban kung ito ay emergency.
- Maaari kang magbigay ng nakasulat na pahintulot sa iyong landlord na pumasok sa iyong bahay nang wala pang 24 na oras na abiso.

Maaaring magbigay ang iyong kontrata ng pag-upa ng higit pang mga detalye, at ang iyong lokal na hurisdiksyon ay maaaring may higit pang mga patakaran kung kailan maaaring pumasok ang iyong landlord sa iyong unit.

(42 U.S.C. Seksyon 3601, et seq.; Artikulo ng Pamahalaang Estado ng Maryland Code, Mga Seksyon 20-101, 20-704, at 20-705; Artikulo Tungkol sa Ari-arian ng Maryland Code, Mga Seksyon 2-115, 8-2A-07, 8-204, 8-208.1, at 8-208.2; Artikulo Tungkol sa Batas Kriminal ng Maryland Code, Seksyon 3-701)

May mga eksepsiyon sa mga proteksyon ng mga batas na ito sa ilang partikular na pagkakataon.

Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

11. MGA MADUDULUGAN

Tanggapan para sa mga Usapin ng Nangungupahan at Landlord Kagawaran ng Pabahay at Pagpapaunlad ng Komunidad ng Maryland

Website: Tanggapan para sa mga Usapin ng Nangungupahan at Landlord(dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)
Telepono: 855-511-3423
Available ang suporta sa telepono sa iyong wika
Email: otla.dhcd@maryland.gov

Ang website ng Tanggapan para sa mga Usapin ng Nangungupahan at Landlord ay may karagdagang impormasyong pang-edukasyon at mga kawani ng suporta para sa pag-navigate sa mga karapatan at batas ng nangungupahan, kabilang ang:

- Impormasyon sa pakikipag-ugnayan para sa mga lokal na organisasyon ng tulong legal
- Impormasyon sa pakikipag-ugnayan para sa mga lokal na tanggapan ng mga karapatan ng nangungupahan sa county
- Impormasyon sa pakikipag-ugnayan para sa mga lokal na serbisyo para sa mga walang tirahan at mga programa sa tulong sa pag-upa kung nawalan ka na ng pabahay
- Mga madalas itanong at sagot para sa mga nangungupahan at landlord
- Mga materyales para sa pakikipag-ugnayan sa mga nangungupahan at landlord
- Paano mag-ulat ng kaso ng diskriminasyon sa patas na pabahay o paglabag ng landlord sa mga pederal, estado, o lokal na batas ng nangungupahan sa mga ahensya ng pagpapatupad ng batas

Komisyon sa mga Karapatang Sibil ng Maryland (Maryland Commission on Civil Rights, MCCR)
Website: mccr.maryland.gov

Iniimbestigahan ng MCCR ang mga reklamo sa diskriminasyon sa pabahay.

Programa ng Maryland na Pagkakaroon ng Abogado sa mga Kaso ng Pagpapaalis (Access to Counsel in Evictions, ACE)

Impormasyon sa Pakikipag-ugnayan: Tumawag sa 211 o pumunta sa Legal Help Maryland (LegalHelpMD.org)

Ang ACE ay nagbibigay ng libreng legal na representasyon sa mga nangungupahan na kwalipikado sa kita na nanganganib na mapaalis, nawala o nasa panganib na mawala ang kanilang voucher ng pabahay o subsidy.

Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

Mga Sentro ng Tulong sa Sarili ng Hukuman ng Distrito ng Maryland
Ang Impormasyon sa Pakikipag-ugnayan at Oras ay nag-iiba ayon sa lokasyon:
Website: District Court Help Centers (courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)
Kung hindi ka makakapunta nang personal, tumawag sa 410-260-1392 para sa tulong.

Mga Serbisyong Ibinibigay:

- Ang mga sentro ng tulong sa sarili ay maaaring tumulong sa mga nangungupahan sa isyu o kaso ng landlord-nangungupahan na wala pang abogado o kinatawan.
- Nag-aalok ang mga sentro ng live chat, telepono, at mga serbisyong personal sa 10 lokasyon ng korte ng distrito.
- Ang mga nangungupahan ay maaaring makatanggap ng tulong sa pag-unawa sa mga dokumento ng korte, paghahanda para sa mga pagdinig sa korte, pagkumpleto ng mga form ng korte, paghahanda para sa pamamagitan, at paghahanap ng abogado.

The People's Law Library of Maryland
Website: The People's Law Library of Maryland (peoples-law.org)

Ang People's Law Library ay isang website para sa legal na impormasyon at tulong sa sarili na pinapanatili ng isang ahensya ng Maryland Judiciary na may kaugnayan sa korte. Sinusuportahan din ito ng mga non-profit na tagapagbigay ng serbisyong legal, mga pro bono na abogado, at mga paaralan ng abogasya ng Maryland.

Mga serbisyong ibinigay:

- Ang website ay nagbibigay ng pangkalahatang impormasyon tungkol sa batas sa mga taong kumakatawan sa kanilang sarili sa korte.
- Nag-aalok sila ng direktoryo ng mga organisasyon ng serbisyong legal na maaaring makatulong sa iyo sa paglutas ng iyong mga problemang sibil.