

房屋租赁合同 (译文)

甲,乙双方就甲方(HUTCHINSON CREEK)愿意出租, 乙方(Daniel Kreuschner)自愿承租房屋之事宜, 经双方协商一致, 于 2016 年 10 月 14 日签订该房屋正式租赁协议, 内容如下:

1.租赁房产: 甲方同意将位于 168 Market st Saugerties NY 12477(纽约,索格蒂斯, 市场街 168 号)的房产三楼(包括一间卧室、浴室)出租给乙方.关于租赁房产的其他部分(以下简称房产),在本协议中有明确的规定。

2.租赁期: 租赁期为 2016 年 10 月 29 日至 2017 年 10 月 31 日, 租赁期间的条款陈述如下, 依法保存根据法律规定做出的任何更改和终止。乙方应当在合约终止时搬出该房产, 以下情况除外:

(1) 甲方和乙方在合约终止时续签了新的租赁合同。

(2) 租赁法规定的其他情况。

3.代理人: 甲方的房产代理人为 Nora Petrucci (彼得鲁奇.诺拉)。乙方有关于房产的任何问题可以联系甲方的房产代理人。代理人联系地址、电话如下: 55 Walnut Street Suite205,Norwood,New Jersey 07648(新泽西州, 诺伍德, 胡桃街 55 号)电话: (201)660-7200 ext 102。

4.租金: "租金"在本协议中指乙方需要向甲方付出的所有货币义务(保证金除外)。

(1) 乙方需要向甲方支付租金\$600.00, 并且需要在每月月初进行支付。

(2) 租金应该用如下的方式进行支付: 个人支票、邮政汇票、银行支票。

(3) 如果乙方开出的支票金额不足或者出现停止支付租金的情况: (1) 甲方有权书面要求乙方预付未来3个月的租金; 如果乙方出现上述情况, 预付的租金应该通过邮局支票或是以银行支票的方式付清。

5.保证金: 在租约存续期间, 乙方需支付甲方\$600的保证金, 租约到期后甲方应在乙方不拖欠任何费用和保持室内设施完好的情况下返还乙方保证金。

6.房屋使用权: 乙方在合同生效后拥有房屋的使用权, 在合同结束后结束房屋的使用权, 双方在合同中的另行规定除外。租约到期后, 乙方将添置的设备搬走, 并保证不影响房屋的完好及正常使用, 正常的折旧除外。

7.租赁用途: 乙方未经甲方同意不得擅自改变房屋的用途, 不得进行零售等商业活动, 在符合法律规定下乙方提前收到甲方同意书除外。在这种情况下, 甲方有权利要求乙方提供责任保险, 并且有权利拒绝乙方。如果乙方出现违约, 甲方有权利结束本合同。

8.租客: 乙方租住的房屋不超过2个人居住, 事先取得甲方的书面同意的情况除外。本合同对已经签字的居住者具有单独有效的约束力。

已授权的居住者:

Daniel Kreusch(克鲁齐.丹尼尔)

乙方有访客到访居住不超过连续的7天或者一年累积不超过7天, 并且每一个房间不超过2个访客。乙方的访客居住超过连续的10天或者一年累计超过20天, 乙方需提前取得甲方的书面同意书。

9.房屋损坏赔偿: 所有由乙方原因造成的房屋损坏需要乙方进行赔偿。

10.房屋钥匙: 甲方需要给乙方2把钥匙和一把备用钥匙, 租约到期后乙方需要返还甲方钥匙。租约到期后, 乙方如果丢失了所有的钥匙, 乙方需要赔偿甲方\$25。乙方在甲方

不知情或者不同意的情况下不允许更换门锁,或者在其他地方安装门锁。在甲方允许的情况下,乙方需要在安装之后立即给甲方提供门锁的钥匙。

11.房屋无法进入:如果乙方由于自身原因被锁门外,可以通知甲方来进行开锁,需要支付甲方\$85。

12.储藏处:在本租约中规定甲方未给乙方提供房屋以外的任何储藏处,乙方在任何情况下不得在房屋以外的任何地方储藏物品。

13.停车位:本租约中甲方没有责任为乙方提供机动车或非机动车停车位。

14.房屋的维修与保养:房屋设施如因质量原因,自然损耗或自然灾害等原因而受到损坏,甲方有修缮并承担相关费用的责任。在一楼,二楼租户不在的情况下,乙方对房屋的保养承担单独的责任。非紧急情况下,需要维修的设施乙方需要列一个清单给甲方或者甲方的代理人。乙方的维修要求必须经过甲方或者是甲方的代理人同意,甲方或者甲方代理人进入房屋进行维修需要遵守本合约第28条规定,除非协议中有另行的规定。乙方有权利拒绝甲方或者甲方的代理人的不合理进入房屋的要求。甲方需要在征得乙方同意,保障乙方的安全,尊重乙方的习惯下进入房屋。

15.公共事业费用:乙方需要承担在租住期间房屋的所有公共事业费用,包括取暖费、水费、电费、垃圾处理费等费用。乙方直接缴纳电费和取暖费给服务的提供者,水费,垃圾处理费由甲方缴纳,然后甲方再按乙方合租比例20%向乙方收取。

16.税收:因为房屋产生的税收与使用房屋产生的税收的规定如下:

(1) 房地产税:甲方需要缴清标的房屋的房地产税

(2) 个人所得税:甲方需要缴纳个人所得税以及缴纳其他会对乙方使用房屋造成影响的其他税费。

17 财产保险:甲乙双方为了自身的利益都有责任对房屋以及屋内的财产进行财产保险。

18.其他费用:乙方需要支付合约期间的所有公共事业费用,包括但不限于电费、燃气费、水费、修剪草坪费、扫除积雪费、物业车道费、垃圾清理费等费用。

19.支票金额不足:乙方提供给甲方的支票中金额不足,乙方将缴纳\$30的罚款,由此产生的任何费用需要乙方立即支付给甲方,如果乙方无法支付,将构成违约。在本情况下,甲方有权要求乙方提供邮局支票或银行支票,12个月内,乙方出现三次此种情况,甲方有权结束合约,让乙方搬离房屋。

20.房租逾期:乙方逾期5日未付给甲方应该付出的房租,乙方需要向甲方缴纳\$25的违约金。

21.违约处理:乙方如果在合约存续期间违反了合约中任何一项关于乙方需要遵守的责任和义务就构成违约。根据相关法律规定,如果乙方在甲方出具了书面警告5日之内不履行缴纳租金的义务(或者在10日之内不履行乙方应当遵守的其他义务),甲方有权起诉乙方,期间产生的额外费用由乙方承担。在本段所列举出来的权利是法律所规定的其他权利的补充。

22.提前终止条款:乙方应提前60天书面通知甲方终止合约。

23.军人提前终止合约:如果乙方是军人,在战争爆发的情况下,乙方只需提前60天以书面的形式告知甲方需要终止合约。

24.可居住性:乙方已经检查房屋和屋内设施完好,并且已经知晓屋内设施的使用方法。如果房屋及屋内设施因不可抗力因素导致了可居住性的改变,乙方应当告知甲方。

25.合约的延期:如果乙方在合约到期之后想要延期,在延期期间乙方仍然需要支付房租。本租约的延期时间不超过1个月。

26.可累积的权利:双方在本协议规定下的权利是可以累积的,并且不能被解释为专有性,法律另行规定的情况除外。

27.房屋设备及物品的添置：乙方在个人需要且费用自付的情况下允许合理的添置房屋设备及物品。前提是必须取得甲方的同意。租约期满后，乙方必须使房屋恢复原状，并承担其费用，经甲方验收认可后归还甲方。

28.租约期间房东进入房屋进行检查的规定：租约期间，在乙方的同意下，甲方有权利进入房屋进行检查，提供必要的服务，或者给意向购房者、按揭购房者，租客，工作人员展示房屋户型结构。甲方拥有合理的理由进入房屋之前，需要征得乙方的同意。如果乙方拒绝甲方在有合理的理由下进入房屋，根据地方法的规定，乙方构成违约。在紧急情况下，甲方可以在不征得乙方同意下进入房屋。

29.房屋损坏赔偿：在法律允许的范围内，租约期间乙方有责任保证甲方的房屋不被损坏，不被转租，不被抵押，如果由于乙方的过失（包括但不限于积水、管道泄漏、火灾、偷盗）给甲方带来损失，乙方将承担全部责任。由于甲方或者其代理人的疏忽对房屋造成的重大损害，甲方将承担全部责任。

30.住宿：甲方应当致力于遵守法律所提出的提供平等的住宿机会。为了遵守这一原则甲方对于有残疾的申请人或者是租客应该考虑到其的个人情况身体情况在不导致不良结果的情况下做出合理的安排。乙方有责任告知甲方乙方的住宿需求。在本协议中，应该明确规定出乙方需要的必须生活功能。甲方有权利获得乙方的残疾医疗鉴定。

31.危险物品：乙方不允许在屋内存放任何的危险、易燃、易爆或者是其他被安全协会认为是会危害公共健康的物品。

32.对法规的遵守：乙方应当遵守联邦州县和其他当局以及火灾保险法律中的规定但是甲方不能因为该条例要求乙方改变房屋或房屋的外部结构。

33.留置权：不论在租赁合同中有无关于留置权行使的特别约定，房屋租赁合同关系中乙方不履行债务的，不属于法律规定的甲方可以行使留置权的范围，甲方不享有对乙方承租房屋内财物的留置权。

34.租赁合约债务关系：本合约中的债务关系次于银行抵押贷款的债务关系。

35.关于转租：乙方没有权利处置、抵押、担保、转租本合约。除乙方外，没有任何的第三方允许在乙方租住期间进行租住。本条例适用于乙方租住的整个时期。关于本条例的修改必须取得甲方的书面同意书，修改后的条例甲方需要存档保存。如果双方认为本条例无效或废除，甲方、乙方、承让方、受让方需要在合约中另行规定。

36.合约通知：本合约下的任何通知包括书面通知，电子邮件形式，传真的传送方式如下方所示。甲乙双方可以改变通知接受地址，但需要提前告知另一方。甲乙双方的通知在按规定送达的第三天被视为生效。

36.适用法律：本合约适用新泽西州（State of New Jersey）法律。

38.合约条例的修改：本份合约是甲乙双方关于租赁的标的物的唯一的合约，除本合约之外的任何口头或书面承诺，条件均视为无效。本合约的修改必须得到甲乙双方的同意。

39.可分割性；弃权条款：如果本合约的任何条款由于法律或其他原因受到禁止或无效或不得实施，则该条款不影响其他条款的合法性与有效性。如果本合约中的任何一项条款不符合法律法规的要求，删除此条款可以保证合约的有效性，则该条款可以被放弃。一方对本合同及本合同下的任何条款的弃权只有以书面形式作出并由另一方签字方可生效。对任何一项权利的放弃，不视为对其他权利及此项权利的后续权利的放弃。

40.时间的本质：合约规定，任何时间上的延误都将构成违约。

41.有效文件：乙方需要在三日之内将需要签字的有效文件送还给甲方或者甲方的代理人。如果乙方未能遵守此规定，视为乙方默认有效文件是有效的。

42.租客的信用：乙方应当保证所提供的材料真实合法有效，乙方允许甲方或其他中介机构在合理合法的前提下检查乙方的征信纪录。

43.约束效能：本合约对甲乙双方具有同等的法律约束效应。

(译文仅供参考)