

日期_____

本协议由

(印刷体)姓名 姓 名 中间名 密西根理工大学身份号

本科生 研究生 访问学者 教员 职员

本合同承租人(CONTRACT HOLDER, 以下简称承租人)与密西根理工大学(Michigan Technological University, 以下简称为**校方**)共同签署。本租赁合同有效日期自2008年5月11日起至2009年5月10日(正常终止日期)止(后面提供的终止日期除外)。起始房租为: 二 居室公寓每月租金 \$459。每年的房屋租金的调整自当年八月一日起生效, 您将提前收到有关的通知。具体的公寓号码在新住户到达时提供。

承租人理解并完全同意:

1. 在每月1日当天或之前到学校行政管理大楼的财务室或通过 **BAN WEB** 由网上预先交纳房租, 无须校方追讨。迟交租金者从当月第六天起会被收取\$10 罚金, 当月第十六天起再加另外\$10 罚金, 但每月累计罚金最高为\$20。校方有权选择, 并且承租人授权校方可以将承租人的由校方资助或管理的全部或部分非学费的经费, 用于预留租金或者垫付当月所欠房租。
2. 在本合同生效后, 如遇不可预见的情况, 先前的承租人无法在本合同的有效日期前腾出公寓, 则租金和入住日期从实际提供公寓的日期起算。校方对任何此类不可预见的延迟腾房, 或因此给承租人造成的入住延误不承担任何责任。
3. 校方保留以三十(30)天的通知为前提的终止本合同和/或调整月租金的权利。此类调整将不会高于任何一个合同年度内月租金的 8%。
4. 家属区住户可以在每年春季申请延期下一年度的租赁合同。新的租赁合同(2009—2010 年度合同)必须签字并于 2009 年 4 月 10 日前送达密西根理工大学Daniell Heights公寓办公室。未按时签字送回的合同将不予延期, 并且该公寓将在下一个合同年度分配给第三方。承租人不打算延续下一年合同, 但希望在 2009 年 5 月 10 日之后继续居住的, 可以申请延长居住合同, 但以夏季学期结束为时限。所有此类延期, 承租人必须以书面形式填写密西根理工大学Daniell Heights公寓办公室**暑期延期 (SUMMER EXTENSION)** 表格, 并在 2009 年 4 月 10 日前送到密西根理工大学Daniell Heights公寓办公室。若承租人没有在该日期前交回暑期延长表, 承租人则必须根据**退房通知 (VACATE NOTICE)** 在 2009 年 5 月 10 日前按时搬离。否则, 在 2009 年 5 月 10 日后将会被按日租金的 4 倍逐日计收住宿费用。
5. 在学年末合适的时间搬离。除暑期外, 如果承租人在一个学期未结束前的任何时候提前退房, 如果校方没有合适的新房客, 则承租人应承担学期结束前剩余时间的房租。

接受本合同, 承租人必须签署本租赁合同并于 2008 年 6 月 前送回密西根理工大学Daniell Heights公寓办公室 (2001B Woodmar Drive, Houghton, MI 49931-1017), 并同时提交可转账到密西根理工大学的数额为 \$XXX.XX 的支票或现金汇票 (**该项包括第一个月的租金和押金**)。如果在此日期没有收到支票或现金, 本合同即失去效力, 承租人必须重新申请公寓住房。

我理解并同意以上条款, 以及在做为参考材料的入住**条款和条件**(Terms and Conditions of occupancy sheet) 和密西根理工大学 Daniell Heights 公寓居住手册(Michigan Tech Daniell Heights Apartments Housing Handbook)中声明的条款。

提示: 根据密西根州法律为合同各方设立的权利和义务, 本合同要求反映真实的租赁意愿。如果您对于本合同有任何法律方面的问题, 您可以寻求律师或具有资质的专业人士的帮助。

提示: 如果承租人有任何疑问或评论, 需使用英语与校方工作人员交流。

承租人: 签名	姓名印刷体	公寓号:	日期:
合租人: 签名	姓名印刷体	密西根理工大学身份号:	日期:

仅限办公室使用

承租人确认贰(2)把公寓钥匙, 壹(1)把 _____(公寓号码)邮箱钥匙, 以及一份**条款及条件**复印件的收据。
在承租人收到提前或推迟搬出的批准书时, 或遇到上述第二条的情况时, 承租人被建议如下:

- A. 自____年____月____日开始交纳租金。
- B. 起始租金为 月\$_____。
- C. 预付租金的调整, 如果适用, 将被放在下一个月的房租帐单中。

_____ 承租人签字	_____ 日期	_____ 校方代表签字	_____ 日期
----------------	-------------	-----------------	-------------

密西根理工大学是教育机会平等, 工作机会平等的机构。

保存为:G:\forms\contracts\family area contract\proposed family area contract 2008-2009 1BR.doc

密西根理工大学 DANIELL HEIGHTS 公寓 家属区租赁合同入住条款及入住条件

I. 定义

(1) 密西根理工大学 Daniell Heights 家属区 (Michigan Tech Daniell Heights Family Area) 的定义为 Daniell Heights 的 1800、1900、2000 街区以及 2100 街区的 2101—2103 号楼，为本科生、研究生、访问学者、博士后、以及教职员工提供住宿的区域。

(2) 本租赁合同所定义的承租人 (CONTRACT HOLDER) 系指居住在公寓，在合同上以 CONTRACT HOLDER 身份签字，并对按月交纳房租、对所有的公寓损害赔偿或其它各种收费承担全部责任的人。承租人必须是本校的教职员工、已婚学生、带家属的学生、年满 21 岁的单身学生，或者是学分达到或超过 90 的大四学生。

(3) 本租赁合同所定义的合租人 (CO-TENANT(S)) 是指与承租人共同居住的年满 18 岁者。所有的合租人必须在合同上签字，并把密西根理工大学 Daniell Heights 公寓地址作为他们的主要通讯地址。

II. 入住及要求

(1) 入住限制

入住者仅限于承租人、合租人及他们的 18 岁以下的家庭成员。一居室公寓的入住者不能超过 2 个成年人或总人数 4 人。二居室公寓的入住者不能超过 3 个成年人或总人数 6 人。三居室公寓的入住者不能超过 4 个成年人或者总人数 8 人。三居室公寓的入住者仅限于带家眷的家庭。未经同意，擅自入住超过上述人数限制，居住超过 30 天者，无论是否连续居住，将被处以每月\$200 的罚款，和/或由校方决定是否被驱逐。承租人必须连续居住在公寓内(学校正常假期除外)，并负责交纳所有的租金、承担协议义务、确保所有其他的合租人、入住者或客人共同遵守这些义务和这些“入住条款和条件”(“Terms & Conditions”)。

(2) 大学所属关系要求

初始和连续居住的要求是承租人必须是在本校登记在册的学生或职工。学生必须是春季和秋季学期在本校注册的全日制学生。如果居住者是教师或职员，他们必须被校方雇佣方能在公寓居住。

III. 承租方要求终止合同

1. 合同的终止

1.1 承租人业已完成学业、学术性地被暂停，或者被终止，或者自愿或非自愿地退学，如果退房时间与学期结束时间一致，必须在退房前三十 (30) 天“**书面通知**”密西根理工大学 Daniell Heights 公寓办公室。如果在一个学期的中间退房，承租人必须承担该学期剩余时间的房租，或者直到此公寓被重新租出。在夏季学期，承租人只需提前 30 天提出退房通知。**即便是计划在合同的年度终止日期退房，承租人也需要提前三十(30)天提供退房通知。**所需表格可以从密西根理工大学 Daniell Heights 公寓办公室取得。

1.2 三十天 (30) 天的书面通知期限，以书面通知送达密西根理工大学 Daniell Heights 公寓办公室的时间为准。日期的计算从通知被送达办公室的第二天起算。承租人同意按“**退房通知**”上预定的 30 天或之前搬出公寓。承租人，合租人或家庭成员在超过“**退房通知**”指定的退房日期后仍占据此公寓，将按每日房租的 4 倍逐日计算收费。合租人必须和承租人同时搬离公寓。

1.3 未递交“**退房通知**”的，自校方知晓腾房事实存在之日起，加收与三十 (30) 天租金 (见条款 1.1) 等额的附加费用，以及清扫和损害赔偿费用。

1.4 所有的钥匙必须全部交回密西根理工大学 Daniell Heights 公寓办公室。**钥匙不得留在公寓内。**未交回钥匙者，将被罚款\$30。

1.5 如果合租人不按时交纳他们应承担的月租金，承租人有权要求任何合租人搬离此公寓。但承租人仍有责任如数交纳合同规定的全部月租金，即使当任何合租人搬出时。

1.6 承租人决定搬离此公寓时，如果合租人为密西根理工大学在册学生或雇员，并且在本合同上签字而且在该公寓中居住满至少一个学期，合租人可以转接合同成为承租人。每当出现新的承租人，或增加或减少合

租人，合同必须重新签定。每个公寓可以转租给合租人只限一次。当该合租人退房时，所有其他的居住者必须同时搬离。该公寓将按优先顺序提供给在等候名单上的排队的人。

1.7 承租人希望终止本合同，但仍在后来的学期里在密西根理工大学注册，可能会被拒绝，除非事先得到密西根理工大学 Daniell Heights 公寓办公室的公寓住宿和生活助理主任的书面批准。除了极为特殊情况，我们将会予以拒绝。

1.8 在很少出现的提前解除合同被批准的情况下，1.1~1.3 所述的“**退房通知**”的程序仍然必须执行。

1.9 承租人搬出公寓，但**没有**解除租赁协议的，根据前述 1.1 条的规定，对公寓的租赁将负有全部责任。居住在此公寓的合租人如果为密西根理工大学在册学生或雇员，并在此公寓住满一个学期的，当本公寓承租人在正常的学期结束前终止合同时，合租人可以成为承租人。如果没有合租人满足以上条件，合租人必须与承租人同时搬离公寓。

1.10 在承租人的最后一个学期，开始上课的第一天之后加入合同的合租人，当承租人离开时，没有资格承接本合同。

1.11 公寓不得私自转租。

1.12 承租人要求合租人从该公寓搬出前，必须提前 30 天给予合租人具有签字的书面通知。该书面通知应与合租人在 Daniell Heights 办公提供的承租人退房通知表格上共同签署。

IV. 校方要求终止合同

1. 以需要腾出公寓为前提，**校方有权在任何时间，采用给予承租人和合租人终止合同的三十 (30) 天书面通知的形式终止本合同。**承租人和合租人因纪律原因被要求离开、被学校依据校规予以特殊制裁、学校不再雇佣、或违犯租赁协议条款和条件(*Terms and Conditions*) 的任何条款等情况除外。在这些情况下，承租人或合租人可能被要求立即搬出公寓。

2. 当收到特定的通知时，承租人、合租人和任何居住者必须搬离公寓。任何不搬离的行为会造成等同于日租金 4 倍的收费。延期必须获得公寓住宿和生活助理主任的书面批准。

V. 校方保留以下权利:

1. **设施配备**，具体是电力、水、暖气和其它必要的服务。在学校无力控制的条件下，或由事故、修理、紧急情况、劳工扰乱或劳工争议造成上述服务不能正常提供时，不论是否因校方行为引发或导致，校方将不承担责任。这些情形不能成为承租人退房的借口。校方也不对任何情况下的财产损失或损害负有责任，不论这些损失或损害是否与提供上述服务的设施有关。校方没有提供但承租人希望拥有的服务或生活设施，是承租人单方面的责任。只有经过校方批准并且与校方批准的条件相一致的情况下，承租人方可以安装和接受。

2. **维护财产**，使其处于合理的可居住条件 (合同期限内，除了公寓例行的内部清理，均属于承租人的责任)。

3. 每栋楼提供一间**洗衣房**，配备一台洗衣机和一台烘干机。

4. **终止或临时冻结合同**。在可能造成学生不能正常住宿的紧急情况下，没有书面通告的情况下，终止或临时冻结合同。

5. **以其判断力做出决定**。由于申请人或现居住者自身以往或现在的行为和/或犯罪活动，如果申请人不被允许居住在公寓，校方的利益将得到最大限度的保护。

VI. 承租人同意以下条款

1. 清理和损坏

1.1 承租人同意支付在退房时发现的财产损害和必要的清理费用。该费用将从承租人签署合同时预付的清理/赔偿押金中抵扣。任何押金的余额都将被转入承租人的帐号。任何不足的部分必须按要求如数付清。

1.2 对于承租人、合租人、任何家庭成员或客人对学校财产有意或无意的损坏，承租人本人负有赔偿责任。公共区域的财产的丢失或损坏，地面、楼房或相邻区域可能会以校方的可信判断力为公寓住户做出评估，并按要求付帐。

2. 居住区、公用门廊、楼梯和洗衣间的卫生清理均属于承租人的责任。

3. 场所条件

3.1 承租人及合租人认可所接收的生活设施和家具处于良好的状态和清洁、可居住的条件；同意维护这些生活设施和家具，使之时刻处于良好的和清洁的状态，并避免对自己和他人的健康和安全造成任何危害。

3.2 一旦发现任何的丢失或损害或生活设施不能工作，承租人及合租人应立即向公寓住宿和生活助理主任报告。在冬天还要关好门窗，以免造成生活设施不必要的浪费或冻坏。

3.3 承租人在本合同终止时交还的这些生活设施，应与本协议生效之时具有相同的秩序和同等的维修条件，合理的磨损除外。因承租人或合租人或客人的疏忽造成的必要的修理，校方可以承担，但相应的花费应由承租人根据校方要求支付。

3.4 承租人必须使用校方认可的材料和颜色维修公寓的墙壁和天花板，使其保持良好的状况。否则，承租人将会被收取重新粉刷的费用。不得改变 1) 地面和天花板的颜色、质地和完整；2) 任何墙壁的质地；3) 校方配备的任何家具及用具。

3.5 承租人同意在入住公寓的 7 日内填写并提交公寓状况及家具**配备清单** (可在密西根理工大学 Daniell Heights 公寓办公室取得)。

4. 打搅其他居民

4.1 承租人不得将租用场所用于，或允许用于任何违犯法律、法令或政府当局的规章制度的任何企图，或以任何方式污染、扰乱、打搅其他居民的安宁。

4.2 任何时候都禁止制造喧闹和噪音，尤其是收音机、电视、音响设备、吵闹的聚会、音乐、或在公寓内喊叫、击打墙壁、地板、门窗。

4.3 承租人不得从自己的公寓内施放任何不正常的或令人讨厌的气味(烹饪气味除外)。

5. 公寓外部

5.1 禁止安装长久性的或临时性的私人游乐设备。

5.2 禁止在草坪上驾驶车辆。装卸货物必须在停车位置进行，以免损坏草坪和树木。楼房和地面的损坏导致的开销由承租人负担。

5.3 居民不得在指定的区域外种植任何灌木、花卉、蔬菜或任何其他植物。

6. 火灾

6.1 承租人不得在租用的场所进行，也不能引导或允许任何增加火灾危险的行为，或与本地消防部门规章相冲突的行为。

6.2 住户不得在租用的场所内储藏任何易燃和危险物品，如汽油、点火燃料或丙烷等。

7. 家具设施

没有经过住房设施(Housing Facilities)经理的事先批准，属于校方的家具设施不得搬离公寓。只有承租人可以提交移出家具的请求。

8. 居住手册

为了您的方便，密西根理工大学在线提供有 Daniell Heights 公寓生活指南(www.housing.mtu.edu)。您有责任知晓和理解您的合同、条款和条件，以及手册中的其它重要信息。手册中的条款与本合同是一致的。如果出现与合同条款有矛盾的情况，以本合同为准。

9. 责任与义务

承租人和合租人对自己拥有的物品的损坏或丢失负有全部责任，建议承租人和合租人为自己的个人财产购买保险。任何个人财物均不在校方提供的保险范围。承租人对由于合租人或客人的疏忽或有意损坏的任何学校财产的损坏负有责任。

10. 锁具

承租人或合租人不得在公寓内的任何门、门柱或门框上另行加装任何锁具。违反者，锁具将被立即拆除。因拆除锁具造成的损坏费用将由承租人承担。

11. 机动车辆

11.1 每个公寓都配有固定号码的停车位。有少量的停车位可供客人使用。**所有**的机动车都必须依照学校规定登记和使用。当附加的停车场有空间可用时，合租人也有机会得到一个停车位。在接到铲雪通知时，所有的车主都必须移走车辆。

11.2 承租人不应当在租用的场所内对自己的车辆进行主要的修理工作。

12. 校方免责

校方采用免责制(NO LIABILITY)，对下列可能不承担责任：

12.1 任何个人财产的任何损失、损坏或被盗。

12.2 使用娱乐场所或游乐器械，或使用任何专有场所或公共场所时，因损坏或个人伤害造成的损失。

12.3 因电线、水管、暖气、水、冰、雪、蒸汽、下水道、天然气管道造成的损坏或人身伤害或任何其它损害而导致的损失。

12.4 由任何其他居民的疏忽所带来的损害或人身伤害而造成的损失。

13. Woodmar Drive 的定期关闭

如果需要，学校可能在合理的期限内关闭 Woodmar Drive，禁止通行。

14. 宠物

14.1 除了的鱼和小型笼养动物以外，**租用的场所内不允许饲养宠物 (来访及其它)**。可饲养的小型笼养动物限于鹦鹉、画眉、金丝雀、燕雀、小鸟、金花鼠和沙鼠等。每个公寓的鱼缸的总容积限 55 加仑。每个公寓的鸟笼限于 1 个笼子或数个笼子但总体积不超过 8 立方英尺。

14.2 如果住户不遵守上述规定，承租人同意按要求支付每个动物每天\$10 的附加收费。每次的最低收费为\$40。二次违犯者将按每个动物每天\$20 处罚，每天的最低收费为\$80。第三次违犯或者没有在下月租金交付日前交纳附加费用的，将会被终止合同(驱逐)。

15. 进入、修理、检查和安装

学校尊重住户的隐私权，同样关心住户的健康、安全和福利。授权的学校工作人员可以在合理的时间进入公寓检查家具设施的状况、履行必要的维修和安装服务。授权的学校工作人员，在他们谨慎地确信有下列情况出现时，将进入公寓：

- 对居民的安全、健康和安宁构成立即的威胁
- 对财产构成当即的威胁
- 违犯学校规章的行为

16. 表述和豁免

除合同规定的上述条款外，校方代表不做任何有关租用场所或公寓的承诺。校方对上述任何条款的执行的无效不应当被视为是对这些条款的豁免。这些条款的效力和效果将仍然有效。

17. 铲冰雪

承租人对公寓门前、楼梯以及该楼房与街道之间的通道负有铲雪除冰的全面责任。并对未能铲除冰雪所造成的个人或财产损失承担全部责任。承租人还同意向校方全额赔偿由于没能执行本款规定所招致的损失。

18. 律师费

如果承租人不履行本合同规定的任何责任，承租人除了支付所有的其他欠费外，还应支付校方的合理的律师费，以及执行该责任相关的其它开销。本条款适用于校方为了执行本合同规定的承租人责任而采取的法律诉讼、起诉或程序，无论本合同是否已终止，也不论是否由校方向法院提出法律诉讼、起诉或程序。

19. 移民身份

如果承租人或合租人因移民身份变化导致“失去身份”，并且由 INS 法规确定为非法，则承租人或合租人不能继续居住在密西根理工大学 Daniell Heights 公寓。密西根理工大学保留立即终止此类承租人或合租人的承租合同的权利，并且对这样的合同终止行为免责。此外，承租人不得允许任何没有合适的 INS 移民身份的客人使用公寓。

20. 遗弃

如果承租人实质性地不在公寓居住，欠费未交，并且校方有理由确信承租人已经搬出公寓，没有再续租的意愿，则这套公寓将被排他性地认为是已经被承租人遗弃。校方可以进入该放弃的场所进行修理、维修、清扫，并将此公寓进行再分配。对遗弃的确认同样将建立排他性的确定，即承租人遗留在该租用场所的全部私人物品已经被遗弃。承租人必须向校方支付从公寓中清理这些私人物品所需要的费用。如果私人物品在 120 天内无人认领，将被捐赠给慈善机构。

21. 商业使用

承租人及合租人同意不将本公寓用于经商或从事商业活动，也不在楼房或租用的场所内外张贴任何标识、广告或通告。只有经过公寓居住和生活助理主任书面同意的情况可以例外。

22. 儿童和客人的监护/游玩场所伤害

承租人及合租人对他们的小孩和所有客人在校方场地的行为负有全部的监护责任，以避免对他们、对他人或财产造成损害。承租人及合租人同意，对于自己、自己的孩子和客人的行为造成的对自己的孩子或他人的一切人身伤害，以及所有校方财产或在校方场地上的他人财物的损害，承担财政责任，并且保持不伤害校方。

VII. 未来规章

为了最大限度地确保全体公寓居民的舒适、方便和安全，校方保留必要时制定新的规章制度的权利。这些变化或附加的规则、规章或条款以及入住条件将以书面通讯形式在生效前的三十天向承租人宣布，并对全体居民具有约束力。