



## 租客基本信息

### Basic Information for Tenants

#### 寻找公寓

- 不要租赁你没有见过的公寓。确保你要租的公寓是你正看见的。不要让房东展示给你一个并且说：“就像这样。”
- 除非你有一个很好的机会获得这个公寓，否则不要支付申请费用。如果在你的租赁历史中，你有任何不好的信息或者是不良的信用记录，在支付费用之前告诉你的房东。

在房东拿到这笔申请费用之前，他们必须要给你一个关于他们寻找租客的书面副本（选择标准）。

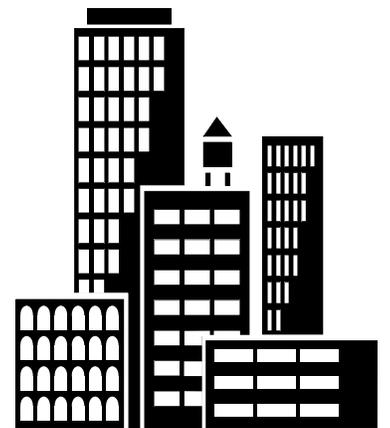
房东不能够在同一单元中同时兑现多于一个申请费用。根据法律规定，如果在同一时间单元中，有人在你之前拿到了这个申请，或者是你被以任何要求拒绝说你不是他们选择标准列表中的人，你可以追回你的钱。请参阅我们的 [住房歧视](#)

如果房东有违反法律的情况，保存好你的申请文件并且上诉到调解庭。看我们的情况说明书 [调解法庭](#)。 [Conciliation Court](#)。（只用英文）

- 如果房东采用了筛选机构关于筛选租客的报告，在他们收取申请费用之前，他们一定会告诉你这个机构的名称，地址和电话号码。他们必须给你一个这个费用的收据，如果他们没给你，你可以问他们。
- 如果没有可以提供给你的公寓信息，房东是不能够收取关于筛选机构费用的。
- 如果你因为筛选租客报告中不合适被拒绝了，你可以联系筛选租客的机构。管他们要一个报告的副本。你有权利改正这个错误。参见我们 [租客筛选](#) 表格。 [Tenant Screening](#)（只用英文）
- 你有权利被要求平等对待。例如，如果房东因为以下原因拒绝你这是违反法律的：你的肤色，你是残疾人，你获得了公共帮助，或者你一个人带着孩子。

如果你怀疑你收到了歧视，打电话给法律援助办公室，参见我们的住房歧视表格 [住房歧视](#)

- 在你同意选择这个公寓并且签订合同之后才能支付保证金。如果你的申请被拒绝了，你很难再追回你的钱。



- 有些房东会要求你“预付租赁保证金”，目的是在你签订租房合同之前为你留住这个公寓。这个跟保证金不一样。房东不能够在没有书面协议的情况下收取“预付租金保证金”。协议中应该告诉你，何时怎么样你可以追回你的租金。

参见我们的住房歧视表格 [寻租公寓](#)

### 签订租赁契约

- 如果这里有 12 个或以上的单元在同一个建筑里面，房东必须采用书面租约。
- 在你签订合同之前，阅读租约。房东必须给你一份副本。
- 在你检查过这个公寓之后再签订租约。将公寓里的脏的，收到伤害或者损坏的东西列一个清单。要求房东在这个清单下面签名并且同意维修任何问题，保存一个副本。
- 除非你想短时间之内再一次搬家，否则签订一年的租赁契约要比按月租赁更好。
- 你可以在你签订租约之前跟房东协商改变租约，你应该在你做的每一处更改旁边协商你名字的首字母。
- 房东或者负责人必须给你他们办公的街道地址，A.P.O. 邮箱是不够的。
- 当你的租期结束以后（通常情况下是 1 年以后），除非你的租约上声明它是自动续约的，否则你应该签订一个新的租约。如果你不签订新的租约，你将要按月租赁，房东可以提前一天通知你在一个月之内离开。



### 家庭暴力和违反租约

如果你因为家庭暴力，人身安全受到威胁，请致电：1 (866) 223-1111.

如果你因为遭受性侵犯，人身安全受到危险，请致电：1 (800) 656-4673.

如果你或者跟你一起居住的人受到了家庭暴力，跟踪或者刑事上的性侵犯，而且你认为如果你留在这个单元，这种暴力侵犯还会继续，你可以要求提前结束租约。但是如果你想提前结束租约，你必须做到以下几点：

- 你必须提供至少一种下列的文件：
  - 保护令 (OFP)。
  - 禁止接触令 或者 家庭虐待禁止接触令 (DANCO)
  - 由法院签字，证明你是家庭虐待，跟踪骚扰或构成刑事犯罪的性暴力的受害者的文件。

- 由市政府，区政府，州政府或土著部落的执法部门签字的，证明你是家庭虐待，跟踪骚扰或构成刑事犯罪的性暴力的受害者的文件
- 由第三方出具的书面陈述，证明你或和你同住的人正处在受到暴力威胁的担忧之中，你因此需要终止租约。但出具证明的第三方必须有以下执业资格：提供医疗服务的专业人士；为性侵犯受害者提供心理咨询的专业顾问；阻止家庭虐待和暴力的积极倡导者。他们的证明可以使用所附的专用表格，[家庭暴力的受害者：中止合同的权利。Victims of Domestic Violence, Stalking, or Criminal Sexual Conduct: Your Rights in Breaking Your Lease.](#) (只用英文)

### 而且

- 在你搬离之前，你必须给你的房东一个书面通知。法律没有规定你必须给房东几次通知，但是给房东的通知越多越好。通知里必须有以下内容：
  - 证明你或和你一起居住的人正处在受到施暴者的暴力威胁的担忧之中
  - 你需要终止租约，和租约终止的日期。你不需要在终止日期前30-60天给通知。
  - 你的通知中要告诉房东让他如何处置你留下的东西。



你仍然需要付终止月份那个月的租金。房东可以保留你的押金，但你不需要付任何额外费用才能搬离。

你也不需要给房东任何暴力虐待的细节。房东无权阻止你搬离。房东不能告诉任何人你是暴力虐待的受害者或透漏任何你提供的文件和通知中的信息，除非有你的授权。房东无权逼你透露施虐者或施暴者的姓名。房东可以询问他们的姓名，但你没有义务告诉房东如果你不知道他们的姓名，或者认为透露他们的姓名会让你不安全。

**即使你不**这样做所有这些事情，你仍然可以移动，但你可能要付出的租金，直到房东找到新房客。

你的房东无权因为你是家庭暴力，跟踪骚扰或刑事性侵犯的受害者，而逼迫你搬离。

请参考文件，[家庭暴力的受害者：中止合同的权利。Victims of Domestic Violence, Stalking, or Criminal Sexual Conduct: Your Rights in Breaking Your Lease.](#) (只用英文)

### 支付租金

- 请一定要为你的租金所要收据。房东必须在三天之内给你现金支付的租金的收据。收据应该包含日期，金额，房东或者代理人的签名。但是它不必要有特殊的格式。
- 大多数租约当中，应当在月初结算租金。有些租赁支付有“宽限期”。如果你没有在截止日期到来支付租金，房东可以向你索取滞纳金或者将你驱逐出去。

- 无比及时支付你的租金。租金是你要支付的最重要的账单。不要用尽你房东的耐心等待他催促你。
- 书面的租约将会告诉你房东何时涨价。如果你没有一个书面的租约，那么房东应该给你一个月的时间或者提前一天的书面通知再涨租金。



### 如果你有室友

- 选择室友要非常小心。如果你的室友没有支付租金，你也必须支付这个租金。如果你的室友违反合同，你也可能被驱赶走。
- 如果你有书面的租约，上面可能说明了房东没有允许的情况下你不能够增添室友。及时没有书面的租约，得到房东的许可也是一个好的选择。
- 如果你的名字在水电费账单上面，公司可以向你收取整个账单的费用。水电费公司会试图跟居民或者之前的地址保持联系。如果你搬走了，他们可能在日后向你的新家索要服务费用。
- 如果水电公司向你索要的账单是另一个人的名字，你不必同意支付，打电话给法律求助。或者如果水电公司向你的房东索要服务费用，房东同意支付了，你也可以打电话给法律求助。在合约中证明谁应该支付水电费用很重要。
- 如果你想搬出去，确保你的房东书面同意你解除合约。否则，你仍然要求索取租金。也要确保你的名字在水电费账单上面被移除。
- 请参考文件 [室友](#)。

### 隐私

- 房东只可以因为公共事务或者紧急情况下进入你的公寓。
- 如果没有紧急情况，房东必须用令好的态度给你一个“合理的”通知。
- 如果房东在事先没有通知你的情况下进了你的房间，你不在家，他们必须留下笔记。
- 如果房东违反的法律，你可以向调解法庭提起诉讼要回你的租金 / 或者你可以不再遵守租约。看我们的情况说明书 [调解法庭](#)。 [Conciliation Court](#). (只用英文)
- 房东，管理人员，经理或者保安的性骚扰都是违法的。详情请参见 [Sexual Harassment in Housing](#). (只用英文)
- 详情请参见, [我的房东可以进入我家么?](#) [Can My Landlord Enter My Home?](#) (只用英文)

## 维修

- 如果你需要维修，立即打电话给你的房东。不要不管他。
- 如果出现了紧急情况（比如没有暖气，没有水压，没有水，厕所坏了或者有谴责的通知立即打电话给法律求助办公室。询问关于租房紧急处理的办法。详情见 [紧急修理问题](#)。
- 如果这不是一个紧急情况，给房东写一个问题的清单。保存一个清单的副本。如果他 / 她在 14 天之内没有修理，打电话给法律帮助办公室并且询问租房第三方的案子。在租房第三方的案子中，你可以在法庭上支付你的租金，法庭可以命令维修并且返还一部分你的租金。详情请参见，[让房东进行维修](#)。 [Getting a Landlord to Make Repairs](#). (只用英文)
- 你也可以打电话给市政府的建筑检察员，检察员会对你的维修工作非常有帮助。
- 不要拒付你的租金，不要修理了之后再从你的租金当中扣除。
- 你可以起诉你的房东到调解法庭要回你过去由于维修问题花掉的钱。你甚至可以在你搬走之后再行起诉，但是你将需要证明房东知道这个问题所在但是没有及时修理。看我们的情况说明书[调解法庭](#)。 [Conciliation Court](#). (只用英文)



## 驱逐你和切断供应

- 房东唯一可以驱赶你在法庭的文件被叫做驱逐。在没有先去法院起诉驱逐之前，房东不能换锁，移走你的财产，切断水电，或者做任何强迫你搬出公寓的措施。
- 如果你被驱逐了，打电话给你的房东并且解释驱逐是符合明尼苏达州刑事法律 504B.225。 ([Minnesota Statute 504B.225](#).) 如果他们没让你回来，打电话给警察局。如果还是不管用，打电话给法律援助办公室。
- 你可以在法院获得你被驱逐的文件然后回来。如果房东还是驱赶你，切断你水电，或者“态度很差”，你可以获得 500 美元或者更多的律师费用。你可以用这份信起诉到调解法庭。看我们的情况说明书[调解法庭](#)。 [Conciliation Court](#). (只用英文)
- 看我们的情况说明书, [驱逐和切断供应是违法的](#)。 [Lock-Outs and Shut-Offs are Illegal](#). (只用英文)

## 驱逐

- 如果你被驱逐，看我们的情况说明书, [驱逐规定](#)。 [Evictions](#). (只用英文) 立即打电话给法律援助。
- 如果你没有及时支付租金，违反合同，或者你在接到合理通知之后仍然呆在公寓里面，你的房东可以驱逐你。

- 你必须在审问的 7 天之内得到法庭的文件。
- **到达法院并且按时到达**，否则你将被视为未到庭并且输掉起诉。去法院及时你仅仅想有更多时间搬走。
- 如果你输掉了并且不能与房东达成协议，法院最多给你 7 天时间搬走。
- 如果你拖欠租金或者迟付租金，你必须带钱去法院。如果你在法院支付全部的钱在法院，你将不会被驱逐。法院的文件会列出启动要求的费用。如果不是，打电话给法院找到。你可以支付列出的费用但是你也可以要求最多 7 天支付这笔费用。
- 如果你因为维修的问题没有支付租金，你必须带上全部需要支付的现金，汇票或者银行支票去法院。你将不需要支付滞纳金，但是你需要支付所有的租金在法院，并且证明你的房东没有进行维修。



## 去除

- 法院在第一次受理案件时，记录被驱逐的案件时公开的。这个甚至在你知道之前就发生了。租客筛选公司在 7 年甚至更长的时间报告它。所以法院很难抹掉或者“去除”让租客筛选公司不再报告这件事情。
- 当你因为被驱赶的事情去法院，如果你赢了这个案子或者用协议解决了这件事情，你可以请求法院去除这个记录。
- 如果你输了驱赶的这个案子，你不能期待法院会去除这个记录。
- 如果这有一个过去你被驱赶的记录案子妨碍你再次找房子，联系当时的法院去除这个记录。
- 你也有权利向租客筛选公司进行解释。你必须把你的解释放在他们发出去的任何报告上面（最多 100 字）。
- 详情参见我们表格, **去除驱逐记录**。 [Expunging an Eviction Case](#). (只用英文)

## 搬家

- 如果你没有书面的租约，你可能要按月租房。如果他们给你一个月的时间并且提前一天的书面通知，你的房东可以要求你离开。换句话说，如果他们向让你在 7 月 31 号之前搬走，你必须在 6 月 30 收到通知。
- 如果你有书面的租约并且想搬走，检查你的租约看你必须提前多久收到通知。如果你没有租约，你必须至少提前一个月收到通知，连同一天的书面通知。房东必须在截止日期之前通知你。保存你发出去的通知的副本。

- 你不能使用你的保证金作为最后一个月租金。如果你搬进来的时候，你提前支付了。你只可以不再支付最后一个月租金。
- 你离开公寓时必须保持干净。当你离开并且签署文件说这个公寓完全干净并且没有损坏的时候，如果可以，让房东或者管理人员检查。如果可以拍照那么更好。
- 如果你想租约结束之前搬走，立即跟你的房东谈话。你也可以自己解决，尤其是你可以为他们找一个新的租客。否则，你必须支付租金直到租约结束。
- 如果你因为维修或者其他房东的错误想要搬走。保存这个问题的证据并且让房东维修这些问题。发一封信给房东。你可以声称你应该在你搬走以后不必支付这些。
- 如果你被驱逐或者搬走的时候，有任何你的东西留下。你可以参见表格, **在你搬走之后要回你的财产**。 [Getting Property Back After You Move Out.](#) (只用英文)
- 



## 保证金

- 房东必须在 21 天之内返还你保证金。如果他们没全部返还，他们必须给你一封信解释为什么。如果你的公寓被谴责，你可以在 5 天之内要回你的保证金。
- 保证金的利率是 1%。在 1% 的基础上，每 500 美元大约每年获得 5 美元的利率。
- 房东仅仅可以就破坏，未支付的租金，还有你同意的费用（比如说因为你留下的脏东西收费，你丢失钥匙的费用等等）收费。 房东不能因为“公寓正常磨损或者消耗”收取费用。
- 如果你的房东没有返还保证金，你可以向调解法院提起诉讼。参见我们的表格, **保证金和调解法庭**。 [Security Deposits](#) and [Conciliation Court.](#) (只用英文)

这些实用信息简介只是提供法律信息，不是专业法律意见。要获得专业法律建议，请咨询律师。

如果这个实用信息简介有效期已经超过一年，请不要继续使用。请要求更新的版本，实用信息简介的目录，或者其他备选版本。

© 2019 Minnesota Legal Services Coalition。本文档只能被复制和用于非商业的个人和教育的目的。保留所有其他权利。这个声明适用于所有副本。复制，分发和其他任何用于商业目的的使用是严格禁止的。