



寻租公寓

Looking for an Apartment

1. **留意招租的广告牌。**为很多房东并不在报纸和网络上登招租广告。你应该步行或驾车在不同的街区转转，寻找招租的广告牌。

2. **寻找你可以负担的房子。**如果你是低收入，你可能可以找到一个低价的，有房租补贴的房子。找一份，你所在区域的，公共的和有房租补贴的房子名单。打电话211 全州给 得到相关信息。

3. **寻求帮助。**有些中介机构会免费提供公寓名单和其他寻租帮助。到电话 打电话211 全州 给 得到相关信息。也可以到www.housinglink.org 搜寻网络租房。

4. **第一次见面，要留下好印象。**当你打电话询问公寓时，保证你房间安静。去看房时衣着要得体。如果可以，找人帮看孩子，这样你可以专心给房东留下好印象。

5. **小心提防被歧视对待。**如果房东因为你的种族，有小孩，在接受社会福利，有残疾，或是其他原因而对你歧视对待，都是非法的。请参看我们的实用信息简介 [住房歧视](#)。

如果你感觉到你被歧视对待，请立即打电话求援。你可以打电话给以下机构：

- 你当地的法律援助 (legal aid) 办公室。
- 明尼苏达州人权部：电话：(651) 296 5663 或 1 (800) 657 3704。
- 美国住房和城市发展办公室 (HUD) 电话：1 (800) 669 9777。

6. **请现任房东提供一份好的推荐信。**在你开始租房前，先知会你的现任房东。确认他会提供一份好的推荐信给你。如果你和房东之间有问题，关系不好，应尽量现在就解决问题，修补关系，这样你才不会拿到一份坏的推荐信。如果现任房东执意给你坏的推荐信，你可以找别人代出一份好的推荐信。可以是前房东，你的雇主，宗教机构或社团的领导，或其他受人尊敬的人。准备好解释为什么你现任房东不能给你提供推荐信的疑问。

7. **不要浪费你的时间和金钱去申请租房，除非你有很不错的机率获得这个房子。**在填写申请表格前，先阅读一下租房条件。你的申请费会被房东用来调查你的租房历史



和信用核实。永远记得要申请费的收据。房东必须给你一份。如果收据是申请表格的一部分，记得要一份申请表的备份。

房东在接受申请和收取审查筛选费之前，他必须给你一个他用来筛选租客的标准目录。保留这份目录。这很重要因为：如果房东因为你没有达到这个目录中的任何一个标准而拒租，他就不必要退还你的申请费。

他还要给你，他用来获取你个人信息的筛选机构的名字，电话和地址。

如果房东决定拒绝你的申请，他一定要在拒绝你的14天内告诉你他拒租你的理由。如果这个租客筛选标准目录中，有某个标准会让房东因此而拒绝你，你应该在申请之前就告诉他。这些标准可能包括：有无被前房东驱逐过，有无犯罪纪录，有无不良信用纪录，是否和前房东关系恶劣。一个好的房东会直接预先告诉你他会因为这些标准而拒租。

- 如果房东在你申请租房时，就知道你要租的房子还没有空闲出租，他就不能收取你的申请费。
- 如果这个房子可以出租，而且你付了申请费，但其他人在你之前已经申请了这个房子，房东就必须先对其他人进行筛选。

房东必须先对其他人的申请拒绝之后，才能使用你的申请费，对你的申请作出处理。



- 如果你被拒绝的原因并不在筛选标准目录上，房东必须把你的申请费退回。
- 如果房东把房子租给了在你之前申请的人，他必须退还你的申请费。
- 如果房东使用你的申请费对你做背景调查和其他事情来处理你的申请，但并没有用完你的申请费，他必须把没用完的部分退还给你。

8. 如果没有书面协议，不要付“预付定金”。 在你签租约前，有些房东要你付定金来保留这个公寓。这个称作租约前预付定金。除非房东有书面协议告诉你，如果你租房不成功，会如何处置这个定金，否则房东不可以收取预付定金。**这个定金协议和租约是不同的两回事，房东必须在你付定金前就给你这个协议。**

签这个协议之前仔细阅读。协议必须包括：

1. 在什么情况下，定金会退还给你；以及
2. 定金在发生一种或多种情况的7天之内会退还

比如说，协议可以说如果房东拒绝了你的申请，7天内会退还定金。或者说如果房东同意了你的申请，但你自己决定不租了，定金房东就不必退还。如果房东在收取定金前，没按规定给你书面的定金收取协议，你可以起诉房东要求退还。而罚金是定金的一倍半。如果你签了租约并入住，房东会用你的预付定金来冲抵一部分保证押金。但是如果你没有入住，你可能要不回你的定金。

9. **填写申请表要仔细。** 你一般要带一张列有你过去2-3年内住处的清单。保证填写正确的居住时间和地址，不要遗漏，即使有些地方你只呆了一两个月。如果有遗漏，房东可能会以你提供虚假和不完全信息而拒租你。列一张清单并随时带身上，这样你填表时就不会遗漏。
10. **如果你被拒绝，要找出被拒绝的理由。** 如果房东用的是租客审查筛选机构或者信用调查机构，他们要告诉你他们具体用的是哪一个。马上打电话给这个机构，要一份他们关于你的报告的免费副本。如果你拖延时间过长，你可能要付钱才能拿到这个副本。你有权去更正这个报告里的错误或解释以前为什么被房东驱逐过。更多信息，请参考我们的实用信息简介，[筛选租客. *Tenant Screening*](#). (只用英文)

如果你的报告里有被驱逐的纪录，你可能可以把纪录删除。就是说把这个纪录从你的报告里删去。具体做法，请参考我们的实用信息简介，[Expunging an Eviction Case](#). (只用英文)

11. **永远不要租你没有亲眼看过的房子。** 房东只给你看一个“类似这样”的房子，是不够的。



12. **在签租约之前，仔细检查这个房子。** 对比所附的对照清单，逐项检查。如果有任何问题，让房东在这个对照单上签字并同意在你搬入前进行维修。在你搬出之前，要保留这份对照单。它会有利于你要回保证金。如果有地方要维修，但房东又不肯书面保证修好，你就要另外找房子。一旦你搬入，房东不太可能会维修那些在签租约前就已经存在的问题。如果你已经搬进去了，请参考我们的实用信息简介，[让房东做维修. *Getting a Landlord to Make Repairs*](#). (只用英文)

重要提示： 当心不要从一个，由于逾期不能偿付贷款，而面临被银行没收拍卖的房东处租房。如果你入住有这种问题的房子，你不久又要搬家。如果你得到紧急援助，你不想把这种援助浪费在一个你连一年都住不满的房子上。

可以询问房东你要租的房子有无拖欠贷款或者正面临被银行没收拍卖。你也可以打电话给你所在郡县的Sherriff' s Department 查询这个房子有没有正面临强制拍卖。如果被强制拍卖意味着你要在6个月或更短的时间内搬离。如果你住在Hennepin County, 你可以去网站<http://www4.co.hennepin.mn.us/webforeclosure/search.asp>. 查询正面临被强制拍卖的房子。

- 13. 警惕坏房东。** 不要从一个连他的全名都不肯给你的房东处租房。也不要从一个只给你，在邮局处租借的邮箱地址的房东处租房。房东必须给你他的实际的街道住址。也不要从一个连电话也不肯给你的房东处租房。

如果房东说他要把现在的租客驱赶出去，然后才能租给你，你要警惕当心。如果你有任何怀疑，就要询问一下邻居他是否是个好房东。

- 14. 仔细阅读租约。** 查清楚：谁负责铲雪和修草坪；谁负责煤气，水电。如果你租的楼房有多个单元而你要负担水电煤，查明白是否有独立分开的电表，水表，煤气表，或房东只是把账单在租客中分摊。如果是分摊的，在你签租和准备入住之前，房东要书面告知你去年的整个大楼的月账单。还要告知你费用如何分摊和你何时会收到账单。请参考我们的实用信息简介，[Shared Utility Meters](#)。（只用英文）你可以在签租约之前，要求房东做改变。你和房东要在每一个改动的旁边签上你们名字的首字母。

- 15. 永远记得要收据，并千万不要丢失。** 每次付钱的时候，要一张有房东签字和日期的书面收据。收据不需要有特殊的格式。保留这些收据。如果你付现金，房东应马上给你一个书面收据。如果你并不当面交他现金，而是把它放在指定的邮箱里，房东应该在收到现金后的3个工作日内给你书面收据。

如果你用汇款单等付款，你还是需要收据，因为你的汇款单存根只表明你购买了这个汇款单，它并不能表明房东收到了汇款。保留好收据，和已经填好的，付款给房东的汇款单副本，以及所有的汇款单收据存根。

保留所有这些收据，付款和协议的文件很重要。因为如果你的房东声称你没付房租时，你需要这些资料。它们可以证明你已经付了房租，是房东搞错了。

- 16. 给你现任的房东适当的通知。** 因为，除非你的租约另有规定，搬走之前，你必须给你的现任房东一个月零一天的通知时间。请查看你的租约确认，因为有些租约可能规定了更长的通知时间。给房东寄封信并保留一份副本。当面说或打电话通知都不够好。房东可能会因为你没有给他适当通知，而扣留你的保证金，或甚至除保证金之外另外加收你钱。更多信息，请参考我们的实用信息简介，[Notice to Vacate and Ending a Lease](#)。（只用英文）



17. **付你最后一个月的房租。** 你不能用你的保证金冲抵最后一个月的房租。如果你这样做，房东可以在月中间把你赶走。他还可以为房租起诉你，并给你出具坏的推荐信。

但如果你的房东正因为银行没收拍卖或合同房契被取消而失去房屋，适用的法律就不同了：

- 如果因为银行没收拍卖，你可以用你的保证金冲抵宽限期内的最后一个月房租。
- 如果是因为合同房契被取消，你可以用你的保证金来冲抵房契取消前的最后一个月房租。



请参考我们的实用信息简介, [When Your Landlord Loses the Building.](#) (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。

MOVE-IN INSPECTION AND LEASE ADDENDUM

入住前的检查和租约附加条款

√	PROBLEM 问题	DESCRIPTION 具体情况描述
WINDOWS (窗户)		
	Missing/Torn screens 缺失/破损 纱窗	
	Missing/Broken storm windows 缺失/破损 (御风暴的) 外护窗	
	Broken/Cracked glass 碎裂 / 有裂纹的 窗玻璃	
	Missing/ Broken locks 缺失/破损 窗锁	
	Other 其他情况	
DOORS (房门)		
	No deadbolt locks 没有呆锁 (用钥匙开的锁)	
	Broken locks 门锁坏掉	
	Missing/Broken door knobs 缺失 / 损坏的门把手	
	Other 其他情况	
WALLS / CEILINGS/ FLOORS (墙壁 / 天花板 / 地板)		
	Chipped / Flaking paint 破裂 / 剥落的涂漆	
	Holes or cracks in walls 墙壁有穿孔或裂纹	
	Dirt/ Stains on walls 墙上有污垢 / 污渍	
	Leaky roof or ceiling 屋顶或天花板漏水	
	Holes in carpet 地毯有破洞	
	Dirty carpet 脏污的地毯	
	Missing/Broken tiles or linoleum 缺失 / 破损的铺砖或油地毡	
	Other 其他情况	
PLUMBING (水暖设备)		
	Clogged pipes/ toilet (堵塞的下水道 / 厕所)	
	Bad water pressure 水压异常	

	Dripping faucets 水龙头滴漏水	
	Leaks 漏水	
	Other 其他情况	
ELECTRICAL (电力设备)		
	Smoke detector (烟雾报警器)	
	Exposed wiring 裸露的电线	
	Short circuits 短路漏电	
	No cover plates on outlets 电源插座无防护盖板	
	Other 其他	
FURNACE (暖炉)		
	Not enough heat 制热不足	
	Gas leaks 漏气	
	Thermostat 调温器	
	Other 其他情况	
APPLIANCES (家用电器)		
	Broken stove/oven 坏掉的炉子 / 烤箱	
	Broken refrigerator 坏掉的电冰箱	
	Other 其他情况	
INFESTATIONS (动物虫害)		
	Mice 老鼠	
	Cockroaches 蟑螂	
	Bedbugs 床虱	
OTHER AREAS (其他区域)		
	Bare patches in yard 庭院里的光秃地块	

	Trash from previous tenant 上任租客留的垃圾	
	Problem with garage 车库有问题	
	Leaky basement 地下室渗漏水	
	Pay utility bills 水电费账单支付	
	Other 其他问题	

LEASE ADDENDUM

租约附加条款

The landlord and tenant agree to add to the lease that the landlord will make the repairs listed on this checklist by the following date: _____

房东和租客同意在租约中增加以下附加条款：房东必须在_____日期前完成上述对照单列示的所需的维修。

Tenant: _____ **Date:** _____
租客 (signature)(签名) 日期

Landlord: _____ **Date:** _____
房东 (signature) (签名) 日期

Address of rental unit: _____
租屋地址
