

实习生租房应警惕房屋租赁合同陷阱

警惕事项

- 1、查看出租人的 房产证明和有效 身份证明
- 2、签订 租房合同 时，应问清房租包含的内容，水、电、暖、煤气(天然气)和物业管理费由谁承担。
- 3、要求出租人在 房屋出租 前结清水、电、暖、煤气(天然气)和其它费用。
- 4、明确租金标准、租赁期限、房租支付时间和付款方式，并要求出租方提供租金 收据 。
- 5、应对能否转租做出约定;对提前终止合同做出约定;对房屋维修做出约定。
- 6、要明确违约责任和违约的补偿标准。
- 7、入住前检查屋内家具、电器、其他设施的好损情况，并约定维修责任。

特别注意

一、一切以书面为准，口头承诺视为无效

在确认房产安全后，后期能否住得舒适安心，关键就在于租赁合同的签订。一些房东在看房期间表现得十分耐心和热情，并满口答应家具家电一应俱全并保证使用。许多租户在签订合同时，被房东的热情所麻痹，没有将房东的口头承诺写进合同。在合同签订后，房东往往一口咬定，以签订的合同为准，不承认不履行之前口头承诺的种种，此时租户也只能吃哑巴亏。

所以，您在签订合同时，一定要把相关的事项尽可能在合同中以书面的形式体现出来，任何口头承诺均视为无效。

二、长租短租要写明，转租协议可事先约定

目前 房屋租赁 合同一般是一年一签，不过租户的实际租期却有长有短，并不固定。

如果是长于一年的，可以在合同中约定提前1至2个月与房东预约，签订续签合同。

如果实际租期不满一年，房东却要求签一年的，租户可以在合同中事先签订一个转租协议，与房东或者经纪公司 约定届时转租的相关事项。否则租户临时决定转租，部分房东可能不愿意或者难以及时找到下一个房客，那么租户就要承担其中的损失。

三、明确房租和水电煤气费的支付额度、方式、时间

租房的费用一般包括房租、水电煤气等费用。在签订合同时约定这些费用的支付额度、方式、时间，就尤为关键。

目前房租的支付方式有押二付三、押一付一年、押一付三等方式，使用比较普遍。业主及客户都相对认可的方式是押一付三。

另外，租户还应与房东或者经纪公司约定有线电视费、 保证金 的支付额度以及支付方式，确定后期使用时产生的水电煤气费用的交付方式及时间，取得电卡、水卡等支付凭证，以免后期使用出现麻烦。

四、电话、宽带易忽视，不使用要及时停机

对于普通的租户来说，家具家电、水电煤气等都是日常生活必须的，所以在签订合同时会比较关注。但是却往往会忽视电话、宽带这两项。因为在签订合同时不好确定电话、宽带的状况，往往在签订合同后才发现房东或原租户拖欠了大量的电话费，或者是宽带无法顺利安装，对后期的生活造成了极大的不便。

因此，您在签订合同时要特别注意有无电话机，是否能够顺利安装宽带，是否拖欠费用。如果有电话，租户在租期内并不使用，要及时通知房东或经纪公司办理停机。

五、清点屋内设施，有更改需双方签名确认

租户与房东签订房屋租赁合同一般是在出租的房屋内，此时租户要详细清点屋内设施，把使用到的家具家电以及可能使用不到的设备都要写进合同。比如地面、墙面、门窗等装修状况，抽油烟机、燃气灶、坐便等固定设施等等。

除了写清楚是否有该项设施外，还要明确设施的新旧程度、有无损坏。否则租期结束后，房东会根据签订的合同要求租户进行赔偿，如果合同没有事先约定，吃亏的还是租户。

因此，您一定要仔细清点屋内设施，如果所签订的合同有笔误或者错漏，在修正时，一定要租户及房东双方签名确认，并注上日期。如果后期发生屋内设施维修，就可以凭借合同来确定是人为损坏还是自然老化，最后的物业交割也会更加顺利。