



目前租赁市场红红火火,但也复杂多变,如果房东和房客事先不对相关问题进行约定,很可能导致不必要的损失甚至官司缠身。本报特邀金牌律师团律师安全龙,教大家如何签订租赁合同。

租客欠租半年,为何反诉房东

记者调查:房租协议仅约定租金,忽略责任划分 律师:别轻易上法庭,最好协商解决

本报10月29日讯 房客拒交房租,房东起诉到法院,不料房客反诉房东,不仅不给房租,还要求房东赔偿损失。今天上午,三湘都市报记者从郴州北湖区人民法院了解到这样一起房屋租赁合同纠纷案。经过法官5小时调解后,双方各让一步,租客支付了房租,房东也愿意减免3个月租金。

房东讨租起诉房客

“没见过这样的房客,欠租半年还把我这个房东给告了。”作为房东的老曹怎么也想不明白,自己居然成被告了。

2009年3月,老曹和人一起购买了1889.10平方米的房屋,并经营郴州某家具公司。2011年8月1日,家具公司转让给廖某。老曹和廖某之间就房屋的租赁事宜未签订书面的租赁合同,但双方认可存在事实上的房屋租赁合同关系,还约定租金为4万元/月。两年多来,廖某一直按照约定支付租金给老曹,直到今年年初,他开始拖欠租金。

“我催了很多次,他都以漏雨问题未处理好为由搪塞。”讨不到房租,老曹将廖某告上了法庭,“房子我不租给他了,他还得把欠我的20万元房租给我。”

法官协调5小时解决

然而,让老曹没料到的是,老廖却提出反诉,把他给告了。老廖提起反诉,请求判令老曹立即履行出租人义务,彻底解决反诉人所承租房屋的漏水问题。法庭上,老廖提出,老曹应赔偿因漏水造成所租房屋120平方米不能使用的租金损失9.91万元、造成房屋部分装修受损的重新装修费3.42万元、营业利润损失19.5万元。

法院受理后,考虑到双方争执较大,承办法官对原告双方组织调解。法院告知老曹,作为出租人在租赁存续期间在法律上有保持出租房屋品质的义务,房屋漏水应该尽快维护修缮,影响到被告正常使用要负责,可以减少租金或者延长租期。法院也对被告说,作为承租人按时支付租金是合同存续下去的前提。在法官沟通5小时后,原被告双方终于达成调解协议,老廖同意分期支付2月-6月的租金20万元,自愿放弃了反诉请求,老曹则主动放弃了三个半月租金。 ■记者 王智芳 实习生 龚晓 向秋莉 刘宇 通讯员 朱锋云 杨丽娟 曹华

延伸

租房漏水问题最纠结

无独有偶,房东与租客的矛盾不止一起,而事先没有协定房屋维修问题,是产生这些问题的关键。

中南大学铁道学院毕业后,小孙便租住在学校附近不远的莲花小区。入住不久,楼下住户接二连三登门,称她家的管道渗水殃及自家。小孙来到楼下住户家,发现对方的房屋顶棚已污渍斑斑,脏水仍顺着墙壁流淌。“我和房东只约定了房租、租期等,以及损坏屋内财物照价赔偿。”小孙说,当时和房东签订的租房合同,在合同上并没有房屋在出现使用问题时由房东承担相应维修责任的说明,所以最后是她承担了楼下的装修费用。

而作为房东的戚姨也表示遇到过类似的问题。“租客忘记关水龙头把房子浸泡坏了,还让楼下住户遭殃。”戚姨说,当时儿子帮忙拟定的合同里写明由于租客使用不当而造成房屋损坏的,应由租客负责维修。

律师

常见租赁纠纷责任分解

本报金牌律师团律师安全龙提醒,常见的房地产租赁纠纷主要表现为拖欠租金、侵权损害及擅自转租等。对于这些纠纷,若能够协商解决,则房东和房客最

好不要通过法律途径解决,毕竟打官司要花费一定的时间和金钱。若实在无法协商解决,则根据“有约定,从约定;无约定,从法定”的原则进行处理。

日常维修谁负责

出租房维修责任是最为常见的一个问题,也是租赁合同中最常见的条款。根据我国有关法律法规的规定,对于出租房屋的维修,如果租赁双方当事人有约定的,按照约定办理;但如果出租房屋的租赁合同中对房屋的维修问题没有做出约定的,一般就是由房东承担维修责

任,因此产生的费用也应该由房东承担。此外,如果房东没有按合同的约定或法律的规定及时对出租房屋进行修缮,或者拒绝维修,致使房屋发生破坏性事故,造成房客财产损失、人身伤害的,房东还要承担赔偿责任。同时,房客经房东同意可以对租赁物进行改善或者增设他物。

房屋被盗谁负责

出租房内发生盗窃事件也是让不少租客头疼的问题,往往这时候房客就会想,房东是不是应该承担一部分责任。对此,安全龙认为,房客要求房东赔偿损失,在法律上难以找到依据。

“如果租客能证明被盗窃案与房东提供的设施等本身存在安全隐患(如窗户可以进入、门锁损坏或

可以用其他钥匙打开等),房东则需要承担连带责任,否则房东不对租客的物品丢失负责。”安全龙说,如因房客保管不善,导致房东物品丢失,他还得承担对房东的赔偿责任。安全龙建议,在签订合同时可以进行相关约定,比如屋内财物损失由房客承担,房屋损失由房东承担。

意外事故谁负责

近几年我们还看到,房东在出租房屋时对意外事故需要承担的责任和义务越来越多。一些房东因为将具有安全隐患的房屋出租,造成房客煤气中毒、触电等人身伤害事故,被判承担赔偿责任,严重的甚至受到处罚或刑罚。一些房东因为租客在出租房内卖淫或从事违法犯罪行为,也受到了行政处罚,甚至承担了刑事责任。对此

类可能出现的“意外事故”,房东们也要留个心眼。

首先,房东在将房屋出租时应注意合规守法,必须要求租客提供有效证件。其次,房东对于房屋可能存在的安全隐患也要特别当心。如果因为租赁物的安全隐患导致租客的人身、财产损失,房东将承担赔偿责任;严重的也有可能承担刑事责任。



10月29日,湖南师大附中博才实验中学学生自制美酒佳肴,请老师家长品尝。 通讯员 贺炜石 摄

学生自酿美酒 邀请校长品尝

本报10月29日讯 葡萄酒、韩国泡菜、法式甜点……今天,一场特殊的“发酵食品DIY”品鉴会在师大附中博才实验中学举行,所有食物从食材选购到制成,都是初二的学生们独立完成的。而制作原理,则来源于学生们在生物课上学到的关于“酵母菌”、“乳酸菌”等知识。

五颜六色的泡菜

29日下午第八节课,师大附中博才实验中学初二的孩子们不上课了,搞起了“发酵食品DIY”品鉴大会,把校领导、老师、家长都请来当评委。

1310班的同学们最早赶到了体育馆,仅仅是葡萄酒,他们就制作了三种,一种是经过榨汁的,一种是传统手捏手法的,一种则是青提制成。“挑大梁”的邵云同学告诉记者,葡萄酒是根据生物课上学到的知识制作的,原理就是“酵母菌+二氧化碳+葡萄糖+水=酒精”。

在同学们的盛情款待下,记者喝了一杯葡萄酒,感觉味道极了。“这酒是纯手工无污染的,我妈妈都夸好喝呢,还让我教她做。”邵云说,为了参加学校的这个品

鉴会,班上的同学都为此准备了一个月,他们很有信心拿大奖。品鉴会上,同学们还制作了手工酸奶和一坛坛五颜六色的泡菜。

每个孩子都奖励

美酒配佳肴,校长苏建祥吃饱喝足却犯难了,手上只有五朵小红花,24个班级难分上下,到底该投票给谁呢?吃了一圈,校长手上的小红花还没发出去,急得孩子们直跺脚。最后,为了让每个班级的劳动成果都能被肯定,有的班级被评为“博才好味道奖”,有的则被评为“最佳创意奖”。

“平时孩子在家根本不会做饭,没想到今天表现这么好,既学到了知识锻炼了动手能力,还能让他们体验父母做饭的辛劳,我觉得效果非常好。”1314班彭彦涵的妈妈告诉记者。

培养美的生活情趣

“这种体验式的生物教学在我们学校实施已经五年了,不过举办这样大规模的食物品鉴会还是头一回。”师大附中博才实验中学生物组组长方田根老师告诉记者,发酵食品的制作一直是附中博才生物教研组的“传统节目”,除了让孩子们制作食物,学校还在食堂顶楼建了个“空中生物园”,种了花草、蔬菜等。

“我们的教育没有那么功利,我只是想孩子们在20年、30年之后,即使完全忘记了所学的生物课本知识,也不会忘记做面包、做葡萄酒、做酸奶,我认为这是培养一种美的生活情趣。”校长苏建祥认为,培养学生的“技能学习能力和习惯”是学校教学的一个特色,他相信对学生一生的发展具有积极的意义。

■记者 贺卫玲 通讯员 黄赛

手脚麻木 ——我有一奇方“麻必康”

我叫李善生,祖籍山东,家传八代中医,祖上早有严训:只看疑难杂症,非手脚麻木者不治。如此世代研究积累,以忠患者为本,摸索到一个千金不换的验方,无论病史长短,病情多重,只要是手麻、脚麻、头麻、面麻、脖子麻或者是糖尿病引起的肢体麻木,只需轻轻一敷,不打针、不吃药,均可当场止麻止痛,连敷月余,一般不再犯。

很多人都觉得我的药方很神奇,那我就跟大家交个底,手脚麻木看似小病,其实这都是心脏病、高血压、中风、偏瘫等心脑血管疾病的大病先兆,千万大意不得,而我这家传的膏药是专治手脚麻木的良方,药材都是纯野生的,通过透皮给药的方式,直达病兆,施治至今还没有说不管用的。如今我年岁已高,特将此方献给国家秘制成药,并创造性的命名为“麻必康”,祝大家早日康复。

详情咨询:400-600-3329
(免费送货,货到付款)

皖医械广审(文)第2013120044号