

Tiền đặt cọc và phục hồi nguyên trạng

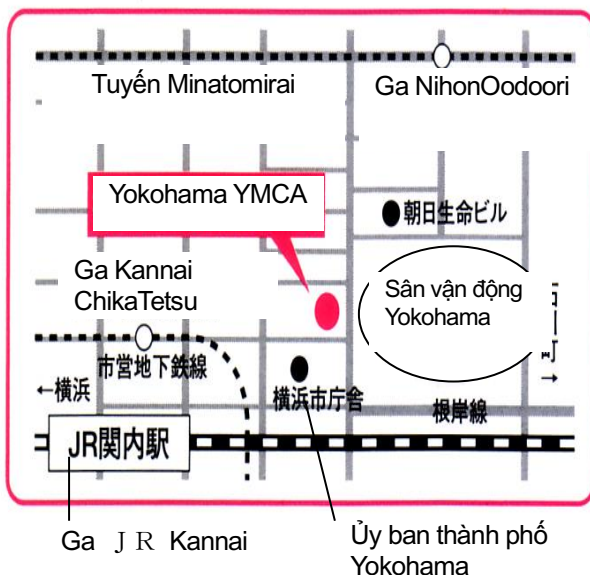
Có rất nhiều thủ tục và cam kết từ khi bạn bắt đầu thuê phòng cho đến khi bạn trả phòng.

Tài liệu này chú trọng giải thích các vấn đề dưới đây, trong đó đặt biệt đề cập đến “Tiền đặt cọc” và “Phục hồi nguyên trạng”

- Cách suy nghĩ về Tiền đặt cọc và phục hồi nguyên trạng.
- Trình tự thủ tục phục hồi nguyên trạng và tiền đặt cọc.
- Những chú ý khi ở phòng thuê, khi dọn vào ở và khi trả phòng.

Giới thiệu về Tổ chức phi lợi nhuận Trung tâm hỗ trợ nhà ở cho người nước ngoài trong tỉnh Kanagawa

Trung tâm hỗ trợ nhà ở cho người nước ngoài trong tỉnh Kanagawa là tổ chức hỗ trợ việc tìm kiếm nhà ở cho những người mà tiếng Nhật không phải là tiếng mẹ đẻ. Và giúp cho các lời khuyên để giải quyết các rắc rối liên quan đến nhà ở.



Tổ chức phi lợi nhuận Trung tâm hỗ trợ nhà ở cho người nước ngoài trong tỉnh Kanagawa
Tầng 2 Yokohama YMCA
1-7 Tokiwa-cho Naka-ku Yokohama-shi

TEL 045-228-1752
FAX 045-228-1768
e-mail : sumai.sc@sumasen.com
<http://www.sumasen.com/>

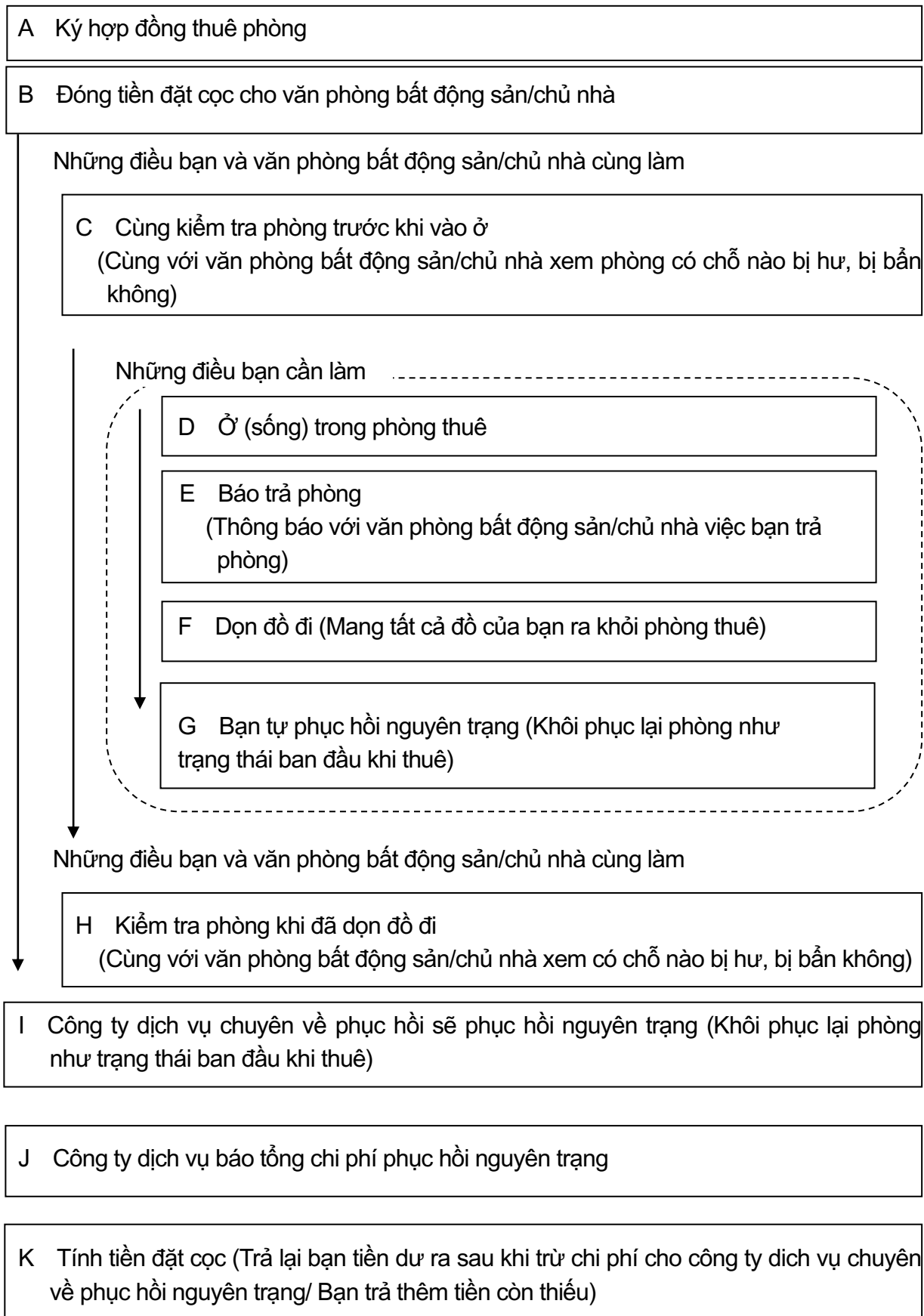
Đối diện với sân vận động Yokohama

Đi bộ 5 phút từ ga Kannai tuyến JR hoặc tuyến Yokohama ShieiChikaTetsu,
đi bộ 5 phút từ ga NihonOdori tuyến Minatomirai

Biên soạn tháng 2 năm 2020

Tài liệu này do Tổ chức phi lợi nhuận Trung tâm hỗ trợ nhà ở cho người nước ngoài trong tỉnh Kanagawa biên soạn dưới sự ủy thác của Tỉnh Kanagawa.

1 Trình tự cần biết “từ thuê phòng cho đến trả phòng”



2 Những từ quan trọng cần biết

(1) Tiền đặt cọc しききん 敷金 Shikikin

Là tiền đóng cho bất động sản/chủ nhà sau khi ký hợp đồng. Bằng khoảng vài tháng tiền phòng (khác nhau tùy vào hợp đồng). Số tiền này dùng để sửa chữa (sửa những chỗ bị hư hỏng), để lau dọn (làm sạch những chỗ bị bẩn) khi bạn dọn nhà đi, hoặc dùng để trả tiền phòng còn nợ.

(2) Tính tiền đặt cọc しききん せいさん 敷金の精算 Shikikin no seisan

Khi trả phòng, tiền sửa chữa, lau dọn phòng ốc, tiền phòng còn nợ sẽ được tính tổng.

Nếu tiền đặt cọc nhiều hơn thì số tiền dư ra sẽ được trả lại. Nếu tiền đặt cọc không đủ thì bạn phải trả phần tiền còn thiếu.

(3) Phục hồi nguyên trạng げんじょうかいふく 原状回復 Genjou kaifuku

Việc trả lại căn phòng như trạng thái ban đầu khi thuê được gọi là “Phục hồi nguyên trạng”. Làm sạch các vết bẩn, sửa những chỗ bị hư, thu xếp hành lý gọn gàng.

Nếu bạn tự phục hồi nguyên trạng thì số tiền đặt cọc trả lại sẽ nhiều hơn.

(4) Kiểm tra bên trong phòng ぶっけんかくにん 物件確認 Bukken kakunin

Kiểm tra chỗ nào trong phòng cần phục hồi nguyên trạng. Kiểm tra những chỗ bị bẩn và trầy xước có sẵn trước khi vào ở. Kiểm tra những chỗ bị bẩn và trầy xước khi dọn đi (khi đã mang hết đồ đạc đi)

Quan trọng là bạn và văn phòng bất động sản/chủ nhà cùng kiểm tra.

(5) Báo trả phòng たいきょよこく 退去予告 Taikyo yokoku

Thông báo với văn phòng bất động sản/chủ nhà ngày bạn trả phòng trước khi bạn dọn đi. Trong hợp đồng có ghi rõ phải báo trước bao nhiêu tháng.

Khi thông báo với văn phòng bất động sản/chủ nhà ngày bạn trả phòng, đừng quên hẹn ngày cùng kiểm tra bên trong phòng.

3 Những việc quan trọng cần biết

Người cho thuê phòng, ở đây gọi là “văn phòng bất động sản/chủ nhà”
Người đi thuê phòng (người ở và trả tiền phòng), ở đây gọi là “bạn”

A Ký hợp đồng thuê phòng

- Trong hợp đồng có ghi rõ những cam kết khi thuê phòng
- Có ghi rõ nhiều điều cam kết quan trọng. Hãy đọc kỹ nội dung hợp đồng

B Đóng tiền đặt cọc cho văn phòng bất động sản/chủ nhà

C Cùng kiểm tra phòng trước khi vào ở

(Cùng với văn phòng bất động sản/chủ nhà xem phòng có chỗ nào bị hư, bị bẩn không)

- “Bạn” và “văn phòng bất động sản/chủ nhà” cùng xem có chỗ nào bị hư, bị bẩn không)
- Chụp ảnh cửa căn phòng có in ngày tháng vào hình.
Sau này có thể kiểm chứng được, sử dụng để phòng các rắc rối tranh cãi.

D Ở (sống) trong phòng thuê

- Những chỗ bị hư, bị bẩn (sử dụng tự nhiên, do thời gian) khi “bạn” sử dụng căn phòng một cách bình thường, thì “chủ nhà” trả chi phí phục hồi nguyên trạng.
- Những chỗ bị hư, bị bẩn (không phải tự nhiên, không phải do thời gian) khi “bạn” sử dụng căn phòng một cách không bình thường, thì “bạn” trả chi phí phục hồi nguyên trạng.
- Nếu trong hợp đồng có mục những cam kết đặc biệt, thì người cam kết sẽ trả. Hãy đọc kỹ nội dung hợp đồng.
- Ở Nhật độ ẩm cao, nên đặc biệt chú ý những chỗ sử dụng nước và nắm mốc
- Ở Nhật, ví dụ như những cách sử dụng dưới đây là “bạn” phải trả tiền.

<Sàn nhà (chiếu, sàn gỗ, thảm...)>

- Nấm mốc, các vết bẩn do đồ ăn thức uống dính xuống thảm.
(Lau chùi thật kỹ)
- Nấm mốc trên sàn dưới tủ lạnh (Lau chùi thật kỹ)
- Các vết trầy gây ra khi dọn đồ vào ở hoặc khi di chuyển đồ nội thất.
(Cẩn thận khi di chuyển đồ đạc)
- Nền nhà (nền gỗ) bị mục hoặc đổi màu do mưa hay nước.
(Lau khô ngay sau khi bị mưa hay bị đổ nước)

<Tường, giấy dán tường (cross), trần nhà...>

- Vết bẩn của dầu, vết ố đen trên trần nhà hoặc trên tường bếp.
(Lau chùi sạch sẽ ngay sau khi chiên dầu)
- Những chỗ có mùi, đổi màu trên tường do khói thuốc.
- Những cái lỗ do “bạn” đóng đinh, ốc lên tường.
(Hãy tránh đục lỗ)
- Những lỗ trên trần do “bạn” đục để gắn đèn chiếu sáng.
- Những vết bẩn do “bạn” viết bậy lên tường hoặc cửa.
- Do hơi nước đọng lại mà “bạn” không lau đi đã tạo thành nấm mốc hay các vết ố trên tường, dưới cửa sổ, dưới sàn.
Hãy báo với “văn phòng bất động sản/chủ nhà” khi bị hơi nước đọng lại (bị ướt do độ ẩm) trên cửa sổ hay trên tường.
Mở máy sưởi, hoặc mở cửa sổ sau khi sử dụng phòng tắm để được thông gió.
Khi không được thông gió thì hơi nước sẽ đọng lại trên cửa sổ hoặc trên tường.
(Lau khô chỗ bị hơi nước đọng lại)
- Tường bị mục, các vết ố, nấm mốc trên tường, trên sàn do nước của máy điều hòa chảy ra mà “bạn” đã không lau đi.
(Hãy báo với “văn phòng bất động sản/chủ nhà” khi máy lạnh trong phòng bị chảy nước, hãy lau nước liền)
- Vết trầy xước, mùi hôi trên tường, trên giấy dán tường do vật nuôi, thú cưng gây ra
(Hãy xác nhận với “văn phòng bất động sản/chủ nhà” xem có được nuôi thú cưng hay không. Trong hợp đồng có ghi những cam kết về việc nuôi thú cưng)

<Cột nhà, cửa, cửa giấy...>

- Những cái lỗ do “bạn” đóng đinh, vắn vít lên cột nhà.
(Hãy tránh đục lỗ)
- Những chỗ “bạn” làm trầy hoặc viết bậy.
- Vết trầy xước, mùi hôi trên cột nhà do vật nuôi, thú cưng gây ra.

<Thiết bị, chìa khóa, sân vườn...>

- Vết bẩn của dầu, vết ố đen trên quạt thông gió, chỗ để bếp ga.
(Hãy lau chùi thật kỹ)
- Nấm mốc, vết bẩn do nước đọng ở bồn rửa mặt, phòng vệ sinh, phòng tắm.
(Hãy lau chùi thật kỹ)
- Khi “bạn” làm hư, làm mất chìa khóa.
- Khi “bạn” để cỏ mọc đầy vườn.
(Hãy dọn vườn, cắt cỏ)

E Báo trả phòng (Thông báo với văn phòng bất động sản/chủ nhà việc bạn trả phòng)

- Khi muốn trả phòng thuê, trước khi dọn đi “bạn” thông báo với văn phòng bất động sản/chủ nhà khi nào bạn trả phòng.
- Trong hợp đồng có cam kết (Thời hạn thông báo trả phòng) “Phải báo trước bao nhiêu tháng trước khi dọn đi” .
- Nếu “bạn” thông báo với “văn phòng bất động sản/chủ nhà “ sau thời hạn thông báo trả phòng đã được ghi trong hợp đồng thì bạn phải trả số tiền như đã ghi trong hợp đồng. Hãy chú ý điều khoản này.

F Dọn đồ đi (Mang tất cả đồ đạc của bạn ra khỏi phòng thuê)

- Giữ cách hành xử đúng đắn khi dọn đi (khi chuyển nhà)
 - Mang tất cả những đồ đạc mà “bạn” đã mang đến.
 - Không được để lại những đồ đạc “bạn” không cần nữa (đồ nội thất, rác).
 - Dọn dẹp phòng sạch sẽ.

G Bạn tự phục hồi nguyên trạng (Khôi phục lại phòng như trạng thái ban đầu khi thuê)

- “Bạn” hãy mang tất cả đồ đạc trong phòng (đồ nội thất, rác) ra khỏi phòng. Dọn dẹp phòng. Sửa chữa những chỗ hư hỏng.
- Nếu “bạn” để lại đồ đạc (đồ nội thất, rác) thì “văn phòng bất động sản/chủ nhà” phải trả tiền để bỏ đồ đạc đó đi.
- Nếu trong lúc ở và khi trả phòng “bạn” không lau chùi sạch sẽ thì công ty dịch vụ chuyên về vệ sinh nhà (house cleaning) sẽ phải lau dọn phòng
- Những chỗ bị hư hỏng mà “bạn” không sửa hay không thể sửa được thì công ty dịch vụ chuyên về sửa, reform nhà sẽ sửa chữa.
- Số tiền trả cho công ty dịch vụ để vớt đồ đạc, lau dọn phòng, sửa chữa chỗ hư hỏng được trừ vào tiền đặt cọc đã nộp cho “văn phòng bất động sản/chủ nhà” . Khi số tiền đặt cọc không đủ thì “bạn” phải trả phần tiền thiếu cho “văn phòng bất động sản/chủ nhà”

H Kiểm tra phòng khi đã dọn đồ đi (Cùng với văn phòng bất động sản/chủ nhà xem có chỗ nào bị hư, bị bẩn không)

- Sau khi “bạn” lau dọn phòng (sau khi phục hồi nguyên trạng) thì, “bạn” và “văn phòng bất động sản/chủ nhà” cùng xem có chỗ nào bị hư, bị bẩn không
- Những chỗ bị bẩn do sinh hoạt bình thường thì “chủ nhà” sẽ trả tiền sửa chữa. Còn những chỗ bị hư, bị bẩn do “bạn” gây ra thì “bạn” trả tiền
- Số tiền ở hạn mục “Cam kết đặc biệt” trong hợp đồng sẽ được người cam kết trả. (Cũng có trường hợp “bạn” là người trả)
- Để tính được ai là người trả, trả bao nhiêu thì “bạn” và “văn phòng bất động sản/chủ nhà” cùng kiểm tra phòng là điều quan trọng nhất
- Nếu không thể cùng kiểm tra phòng, thì “bạn” hãy viết lại những gì quan sát được, chỗ nào trong phòng, tình trạng như thế nào
Và hãy chụp hình của căn phòng có in ngày tháng chụp lên hình.

I Công ty dịch vụ chuyên về phục hồi sẽ phục hồi nguyên trạng (Khôi phục lại phòng như trạng thái ban đầu khi thuê)

- Những chỗ “bạn” không hoặc không thể phục hồi thì công ty dịch vụ sẽ phục hồi nguyên trạng

J Công ty dịch vụ báo tổng chi phí phục hồi nguyên trạng

- Số tiền cần thiết để phục hồi lại phòng như ban đầu và số tiền để vớt những đồ vật còn để lại trong phòng sẽ được tính tổng.
- “Văn phòng bất động sản/chủ nhà” sẽ tính tổng tiền đã nhờ các công ty dịch vụ chuyên về vệ sinh dọn nhà, sửa chữa reform nhà, công ty lấy rác.

K Tính tiền đặt cọc (Trả lại bạn tiền dư ra sau khi trừ chi phí cho công ty dịch vụ chuyên phục hồi nguyên trạng/ Bạn trả thêm tiền còn thiếu)

- Tiền đặt cọc sẽ được “văn phòng bất động sản/chủ nhà” trả lại cho “bạn” sau khi đã ra khỏi nhà.
Tuy nhiên, số tiền khôi phục nguyên trạng (tiền dùng để phục hồi lại phòng như ban đầu và số tiền để vớt những đồ vật còn để lại trong phòng) sẽ bị trừ vào tiền đặt cọc
- Tiền trả lại “bạn” sẽ được tính sau khi trả tiền khôi phục nguyên trạng từ tiền đặt cọc.
- Khi số tiền đặt cọc không đủ để trả tiền phục hồi nguyên trạng, thì “bạn” phải trả cho “văn phòng bất động sản/chủ nhà” phần tiền còn thiếu

Hãy cùng trao đổi nếu không thấy thỏa đáng

- Số tiền “bạn” phải trả để phục hồi nguyên trạng ban đầu của phòng thuê chỉ được biết sau khi bạn dọn đi và các công ty dịch vụ dọn dẹp vệ sinh, sửa chữa reform nhà đến và tính toán.
- Hãy nhận bằng báo giá (phòng bị bấn chỗ nào, hư chỗ nào) từ “văn phòng bất động sản/chủ nhà”
- Hãy đọc kỹ bằng báo giá xem nội dung có giống khi kiểm tra ở mục “C Cùng kiểm tra phòng trước khi vào ở” và “H Kiểm tra phòng khi đã dọn đồ đi” không
- Khi không thấy thỏa đáng với nội dung của bằng báo giá thì hãy liên lạc với “văn phòng bất động sản/chủ nhà” và giải thích về những nội dung chưa thỏa đáng đó.
- Những chỗ bị bấn thông thường (do tự nhiên, do thời gian) thì “chủ nhà” trả, còn lại thì “bạn” trả.