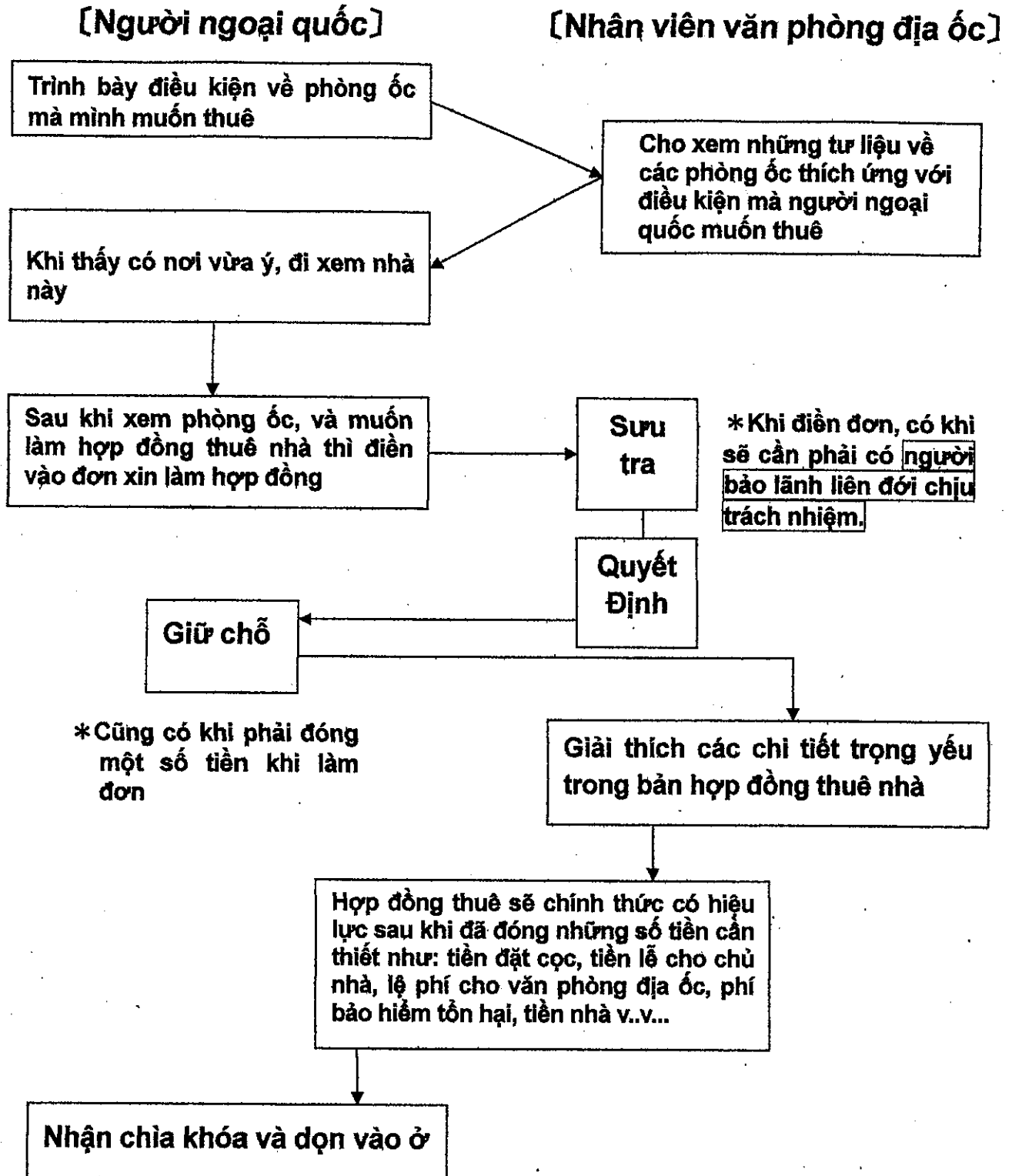


SỔ TAY HƯỚNG DẪN KHI THUÊ NHÀ & DỌN NHÀ

Quy trình khi mượn nhà (phòng ốc)



Lưu ý: Ở Nhật Bản, có những căn nhà là sở hữu của văn phòng địa ốc, nhưng đa phần là của cá nhân dành cho người khác thuê. Văn phòng địa ốc (làm các dịch vụ về nhà đất) thường chỉ làm trung gian nói chuyện giữa người cho thuê và người thuê nhà.

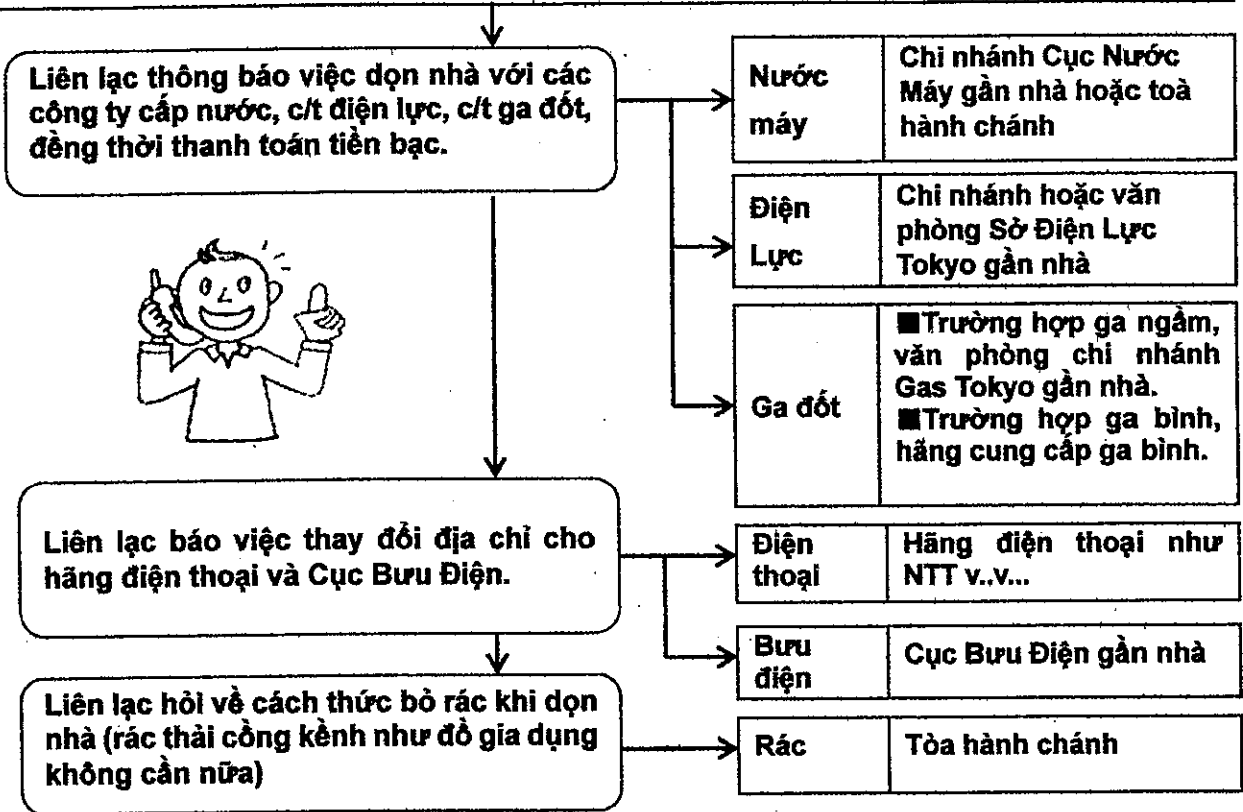
NHỮNG QUY TẮC KHI CHUYỂN CHỖ Ở

Khi chuyển chỗ ở (dưới đây gọi là "dọn nhà" cho gọn), sẽ cần phải liên lạc nhiều nơi như: tòa hành chính, công ty điện lực v.v...

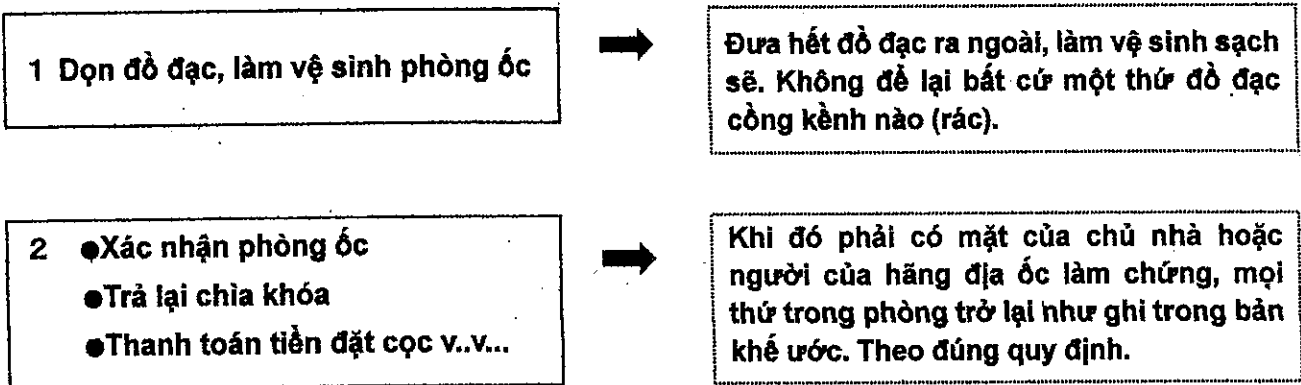
[Trước khi dọn nhà]

1 Xem kỹ lại kế ước để xác nhận thời gian phải báo, trước khi hủy kế ước (thông thường từ 1 đến 2 tháng trước khi hết hạn kế ước), liên lạc báo cho chủ nhà hoặc văn phòng nhà đất.

2 Liên lạc với các nơi như: tòa hành chính hoặc công ty điện lực v.v... để thông báo việc dọn nhà, và hủy bỏ kế ước về điện, ga đốt, nước v.v...



[Khi dọn nhà]



◆ Khi dọn nhà, trong vòng 14 ngày, phải đến văn phòng tòa hành chính để làm thủ tục đổi địa chỉ.

◆ Ghi nhớ về các nơi cần liên lạc



Hãng địa ốc Chủ nhà	Tên hãng: Tên họ: Số điện thoại ()
--------------------------------	---



Nước máy	Cục cấp nước Chi nhánh (Tòa hành chính/T/x Ban) Số điện thoại ()
-----------------	--



Điện lực	Tokyo Điện Lực / Văn phòng - Chi nhánh Số điện thoại ()
-----------------	---



Ga đốt	Tokyo Ga / Văn phòng Hãng Ga LPG() Số điện thoại ()
---------------	---



Điện thoại	NTT / Văn phòng Hãng điện thoại khác () Số điện thoại ()
-------------------	--



Bưu điện	Cục Bưu điện Số điện thoại ()
-----------------	-----------------------------------



Rác	Tòa hành chính/T/x Ban Số điện thoại ()
------------	---

* Tên chi nhánh hoặc văn phòng chịu trách nhiệm khu nhà, hoặc số điện thoại những nơi này có khi bị thay đổi khác với lúc ta vào nhà. Xin lưu ý kỹ điều này.

Trung Tâm Tư Vấn Về Nhà Ở
Dành cho Ngoại Kiều Vùng
Kanagawa / Tổ Chức Pháp
Nhân Hoạt Động Phi Lợi
Nhuận

Điện thoại 045 (228) 1752
〒231-8458
横浜市中央区常磐町1-7 横浜 YMCA 2階
E-Mail : sumai.sc@sumasen.com



NHỮNG TỪ NGỮ SỬ DỤNG KHI THUÊ MướN PHÒNG ỚC

ふどうさんてん

不動産店 Fudosan-ten → Văn phòng địa ốc. Đây là những công ty mua bán, trao đổi bất động sản, làm trung gian trao đổi giữa người thuê và người cho thuê, làm trung gian trong các hợp đồng thuê nhà.

や ちん
家賃 Yachin → Tiền thuê nhà. Trả mỗi tháng. Trường hợp làm hợp đồng thuê nhà từ giữa tháng, thì sẽ được tính theo số ngày thuê.

きょうえきひ

かんりひ

共益費 (管理費) Kyoeki-hi (Kanri-hi) → Phí công cộng (Phí quản lý). Là những loại phí dùng chung như đèn điện ở cầu thang chung, hành lang chung v.v... Phí này phải trả riêng, không nằm trong phần tiền thuê nhà.

ちゅうしゃりょう

駐車料 Chusharyo → Phí bãi đậu xe. Đây là tiền trả cho bãi đậu xe của mình, không nằm trong phần tiền thuê nhà. Trả mỗi tháng.

しき きん

敷金 Shikikin → Tiền đặt cọc. Là số tiền chủ nhà giữ lại, khi làm hợp đồng thuê nhà, phòng khi người thuê không trả tiền nhà, hoặc khi người thuê dọn nhà đi, sẽ dùng cho việc sửa chữa phòng ốc. Khi dọn nhà đi, một phần sẽ trả lại cho người thuê, sau khi trừ các loại chi phí như là tiền sửa chữa phòng ốc. Phần đặt cọc thường là từ 1 đến 3 tháng tiền thuê nhà.

れい きん

礼金 Reikin → Phí tạ lễ. Là phần tiền trả cho chủ nhà khi làm hợp đồng thuê. Thường là từ 1 đến 2 tháng tiền thuê nhà. Cũng có khi chủ nhà không yêu cầu trả. Phần tiền này sẽ không trả lại cho người thuê.

ちゅうかいてすうりょう

仲介手数料 Chukaiteuryo → Lệ phí làm trung gian. Là lệ phí trả công cho văn phòng địa ốc. Phần này không quá 1 tháng tiền thuê nhà.

そんがいほけんりょう

損害保険料 Songai Hokenryou → Phí bảo hiểm tổn hại. Đây là phí người thuê trả khi làm hợp đồng thuê nhà, trong trường hợp người thuê có nhu cầu làm bảo hiểm tổn hại cho đồ gia dụng hoặc vật dụng sinh hoạt của mình.

こうしんりょう

更新料 Koshinryou → Phí gia hạn hợp đồng. Thời gian hợp đồng thuê nhà thường là 2 năm. Gia hạn hợp đồng để được tiếp tục thuê nhà. Khi đó số tiền này trả cho chủ nhà. Cũng có khi chủ nhà không yêu cầu trả.

ほしょうにん

保証人 Hoshinin →

れんたいほしょうにん

○ **連帯保証人 Rentai Hoshonin** ⇒ Người bảo lãnh chịu trách nhiệm liên đới. Khi người thuê không thể trả tiền nhà, hoặc khi không thể trả tiền sửa chữa, thì sẽ cần có người bảo lãnh chịu trách nhiệm liên đới. Thường là người có mức thu nhập trên một mức nhất định.

ぎょうせい ほしょうせいど

○ **行政の保証制度 Gyosei no Hoshoseido** ⇒ Chế độ Bảo Lãnh Hành Chánh

• **Khi ở Thành phố Kawasaki** Người có nhu cầu nhà ở, có thể sử dụng Chế độ Hỗ Trợ Chỗ Ở của Thành phố Kawasaki (Kawasaki-shi Kyoju Shien Seido). (Có xét tư cách sử dụng) Xin liên lạc về Ban Chính Bị Nhà Cửa (Jutakuseibi-ka thuộc Kawasaki-shi Machijukuri-kyoku / Shigaichikaihatsu-bu), hoặc Công Xã Cung Cấp Nhà Cửa của Thành phố Kawasaki (Jutaku Kyokyu Kosha / Kawasaki-shi), Trung Tâm Tư Vấn Về Nhà Ở Cho Người Nước Ngoài Của Tỉnh Kanagawa (Kanagawa Gaikokujin Sumai Sapoto Senta).

• **Khi ở Thành phố Yokohama** Người có nhu cầu nhà ở, có thể sử dụng Chế Độ Hỗ Trợ An Tâm Chỗ Ở của Thành phố Yokohama (Yokohama-shi Anshin Nyukyo Shien Seido). (Có xét tư cách sử dụng) Xin liên lạc về Ban Tái Sinh Nhà Cửa (Jutaku Saisei-ka thuộc Yokohama-shi / Kenchiku-kyoku / Jutaku-bu), hoặc Trung Tâm Tư Vấn Về Nhà Ở và Thành Phố (Sumai-MachiJukuri Sodan Senta thuộc Yokohama-shi/ Jutaku Kyokyu Kosha), Trung Tâm Tư Vấn Về Nhà Ở Cho Người Nước Ngoài Của Tỉnh Kanagawa (Kanagawa Gaikokujin Sumai Sapoto Senta).

みんかんほしょうかいしゃ

○ **民間保証会社 Minkan Hosho Kaisha** ⇒ Các Hãng Bảo Hiểm Tư Nhân. Xin liên lạc trực tiếp với văn phòng địa ốc.

おつう ちんたいしゃくけいやく

普通 賃貸借 契約 Futsu Chintaishaku Keiyaku

ふつうがたてものちんたいしゃくけいやく

(普通型建物賃貸借契約) (Futsugata Tatemono Chintaishaku Keiyaku)

→ Hợp Đồng Thuê Nhà Bình Thường. Nếu không có lý do rõ ràng, chủ nhà không thể từ chối việc gia hạn hợp đồng cho người thuê nhà. Làm thủ tục gia hạn hợp đồng khi hợp đồng hết hạn hoặc tùy theo nội dung hợp đồng mà hợp đồng thuê nhà sẽ được tự động gia hạn.

ていきしゃくやけいやく

定期借家契約 Teiki Shakuya Keiyaku → Hợp Đồng Thuê Nhà Có Thời Gian Nhất Định. Khi thời gian hợp đồng chấm dứt, thì không thể gia hạn. Lúc này chấm dứt hợp đồng giữa hai bên.

Vì thế, cần xem kỹ nội dung hợp đồng để biết rõ đây là hợp đồng loại nào: Hợp Đồng Thuê Nhà Bình Thường hay là Hợp Đồng Thuê Nhà Có Thời Gian Nhất Định

かんりかいしゃ

管理会社 Kanri Kaisha → Công ty tiếp nhận và tư vấn khi thiết bị trong nhà đang thuê có sự cố.