

Nhà của người dân cho thuê

Khi muốn tìm (căn hộ chung cư, nhà cho thuê) căn hộ cho thuê của người dân, thì nhờ công ty nghiệp vụ bất động sản ở nơi mình muốn sống. Sau khi quyết định nhà mình muốn ở thì sẽ thực hiện ký kết hợp đồng thuê nhà với chủ nhà. Để cuộc sống sau khi dọn vào ở không xảy ra vấn đề gì, thì việc hiểu biết về tập quán sinh hoạt của người Nhật rất quan trọng.

「Quy định khi thuê/sống ở trong nhà đi thuê」

(Trang chủ Ban quốc tế tỉnh Saitama có tiếng Nhật, tiếng Anh, tiếng Trung, tiếng Tây Ban Nha và Bồ Đào Nha)

<http://www.pref.saitama.lg.jp/a0306/tabunkakyousei/sumaisupport.html>

(1) Khái quát về nhà cho thuê

Tiền thuê nhà và phí quản lý	<ul style="list-style-type: none">① Tiền thuê nhà sẽ trả trước hàng tháng② Sẽ bị tính thêm phí (phí quản lý, phí công cộng) sử dụng chung như phí dọn vệ sinh, phí chung.
Quy mô và sự bày trí của nhà ở	<ul style="list-style-type: none">① Độ rộng nhà ở là diện tích sàn nhà của phòng ở, toilet, nhà tắm, bếp được hiểu là “diện tích sử dụng 30m²”.② Độ rộng của phòng được hiển thị bởi số tấm chiếu tatami trải trên sàn, mỗi tấm khoảng 1.6m². Phòng sẽ được hiển thị là phòng kiểu Nhật hay kiểu tây.
Thiết bị	<ul style="list-style-type: none">① Các thiết bị dùng trong sinh hoạt như điện, nước, gas được lắp đặt, xong khi bắt đầu sử dụng người thuê nhà phải tự làm thủ tục đó.② Thiết bị chiếu sáng (bóng đèn), bếp gas nấu ăn, đồ gia dụng sẽ không được chuẩn bị sẵn
Đi lại	Thông thường sẽ hiển thị như “đi từ ga gần nhất...phút” (Ví dụ : Từ ga Urawa hết 15 phút đi bộ)

(2) trước khi ký kết hợp đồng thuê nhà

Hợp đồng thuê nhà là hợp đồng quy định việc xác minh quyền lợi và nghĩa vụ của người thuê nhà và người cho thuê. Ký vào hợp đồng nghĩa là đồng ý với điều kiện ghi trong hợp đồng và tuân thủ theo hợp đồng. Việc nắm và hiểu rõ nội dung rồi mới ký rất quan trọng. Khi ký hợp đồng, thì cần có bản sao phiếu cư trú dân, thẻ lưu trú, chứng nhận thu nhập, người bảo lãnh hoặc giấy cam kết, giấy chứng nhận đăng ký con dấu.

(3) Các loại hợp đồng thuê nhà

Hợp đồng thuê nhà thông thường	Trên nguyên tắc, nếu hết thời hạn hợp đồng thì hợp đồng sẽ được gia hạn (tiếp tục hợp đồng). Khi gia hạn, cũng có trường hợp bị yêu cầu trả tiền phí gia hạn hợp đồng và phí thủ tục
Hợp đồng thuê nhà	Nếu hết hạn hợp đồng thì không được gia hạn hợp đồng. Có thể tái ký

định kỳ	hợp đồng (hợp đồng mới) để tiếp tục thuê ngôi nhà mình đang ở. Tái ký hợp đồng mới sẽ phải thanh toán phí môi giới.
---------	--

(4) Chi phí cần thiết khi ký hợp đồng

Tiền nhà	Do tiền nhà của tháng sau phải trả vào tháng trước đó, nên khi vào ở sẽ phải trả hai tháng tiền nhà, gồm tiền nhà tháng này và tiền nhà tháng sau. Thông thường việc trả tiền nhà sẽ thông qua hình thức chuyển khoản ngân hàng.
Tiền cọc	Người thuê nhà sẽ phải đưa trước 1~3 tháng tiền nhà cho chủ nhà giữ, giống như tiền ký quỹ bảo đảm tiền nhà. Khoản tiền này sẽ được dùng khi người thuê nhà trả lại nhà mà không thanh toán tiền nhà, hoặc sửa nhà. Tiền thừa sẽ được hoàn trả lại.
Tiền lễ	Là tiền được trả như lời cảm ơn đến chủ nhà khi hợp đồng được lập. Có trường hợp phải trả tương đương 1, 2 tháng tiền nhà. Tiền lễ không được hoàn trả lại.
Phí môi giới	Là phí trả cho công ty bất động sản. Thông thường phí này sẽ là 1 tháng tiền nhà, chủ cho thuê và người thuê mỗi bên chịu trách nhiệm trả một nửa, nhưng nếu có sự đồng ý của bên chi trả thì tỷ lệ chi trả có thể thay đổi.

(5) Hạng mục lưu ý

Người bảo lãnh	Trong nhiều trường hợp sẽ cần người bảo lãnh khi đăng ký vào ở. Khi không có người bảo lãnh, hãy đàm phán với công ty bất động sản nhờ công ty dịch vụ bảo lãnh.
Thanh toán tiền nhà	Phải trả tiền thuê nhà của tháng sau vào trước ngày được quy định trong hợp đồng.
Người khác ở chung	Không được cho người khác ở chung (ngoại trừ gia đình) mà không có sự đồng ý của chủ nhà.
Cắm cho thuê, nhượng lại	Không được cho thuê lại 1 phần hoặc toàn bộ căn nhà.
Cải tạo hoặc thay đổi hoa văn nhà	Khi muốn cải tạo (Gắn các loại thiết bị gas, điện...) thay đổi hoa văn (tấm dán tường) phải được sự đồng ý của chủ nhà.
Kết thúc hợp đồng trước thời hạn	Khi muốn kết thúc hợp đồng trước thời hạn, phải thông báo cho chủ nhà trước theo như nội dung hợp đồng. Chuyển đi mà không thông báo cho chủ nhà, hay thông báo cận ngày chuyển thì có thể sẽ không được hoàn lại tiền đặt cọc
Điều kiện khi kết thúc hợp đồng	Khi kết thúc hợp đồng, có thể không được trả lại tiền cọc hay bị yêu cầu trả phí dọn vệ sinh nhà với mức giá cao, cho nên phải đọc kỹ điều kiện chi trả khi kết thúc hợp đồng.
Thú cưng	Nhiều chủ nhà cấm nuôi thú cưng. Khi muốn nuôi thú cưng, phải hỏi công ty bất động sản, xác nhận kỹ nội dung hợp đồng "cho phép nuôi thú cưng".

Nơi tiếp nhận tư vấn • giải đáp

Tìm công ty bất động sản hỗ trợ tìm chỗ ở

Trang chủ	URL
Mạng lưới hỗ trợ chỗ ở an toàn tỉnh Saitama (Danh sách cửa hàng hỗ trợ thuê chỗ ở an toàn)	http://www.sasn.jp/search/mise.php
Ban quốc tế tỉnh Saitama (cửa hàng hỗ trợ thuê chỗ ở an toàn) Danh sách Tiếng Nhật (Có phiên furigana đính kèm) • tiếng Anh)	http://www.pref.saitama.lg.jp/a0306/sumaisupp ortlist.html

Giải đáp về hợp đồng thuê nhà

Nội dung giải đáp	Nơi tư vấn	Số điện thoại	Thời gian tiếp nhận (Trừ ngày lễ, và kỳ nghỉ tết)
• Hợp đồng thuê nhà • Rắc rối trong quá trình ở, sau khi trả nhà	Công ty cung cấp nhà ở Saitama Khu vực tư vấn nhà ở	048-658-3017	Thứ 2 ~ chủ nhật (mỗi ngày, kể cả ngày lễ) 10:00~18:30
	Hiệp hội giao dịch nhà đất tỉnh Saitama	048-811-1820	Thứ 2 ~thứ 6 9:00~17:00
	Hiệp hội bất động sản khắp Nhật Bản Trụ sở chính tỉnh Saitama	048-866-5225	Thứ 2 ~thứ 6 9:00~16:30
• Hợp đồng thuê • Công ty bất động sản	Ban an toàn xây dựng tỉnh Saitama	048-830-5488	Thứ 2 ~thứ 6 9:00~16:30

2 Nhà cho thuê của chính quyền

Tỉnh Saitama cung cấp nhà cho thuê thuộc quyền kinh doanh của tỉnh dành cho người có thu nhập thấp. Người có nguyện vọng vào ở rất nhiều, do đó sẽ quyết định dựa trên việc bốc thăm. Xét tuyển vào các tháng 1, tháng 4, tháng 7 và tháng 10.

<Điều kiện đăng ký thuê nhà thuộc quyền kinh doanh của tỉnh>

- Nếu là người nước ngoài phải có tư cách lưu trú (người có thời hạn lưu trú trung, dài hạn)
- Người gặp khó khăn về nhà ở
- Có người thân (người hôn phối, hoặc người trong gia đình) sống cùng (trừ trường hợp sống một mình)
- Người có địa chỉ hoặc nơi làm việc trong tỉnh Saitama

- Tổng thu nhập của các thành viên trong gia đình nằm dưới mức quy định
- Không nợ thuế tỉnh dân, thuế thị dân
- Không nợ tiền thuê nhà và tiền đền bù thiệt hại của chính quyền (nhà cho thuê của đoàn thể chính quyền địa phương, cơ quan tái sinh hành chính độc lập thành phố, công ty cung cấp nhà ở địa phương)
- Người đăng ký nhà ở hoặc gia đình ở cùng với người đó không phải là thành viên của băng đảng xã hội đen.
- Thông tin chi tiết vui lòng liên lạc Công ty cung cấp nhà ở tỉnh Saitama (Tel 048-829-2875) .

Ngoài ra, một số quận, thị xã cũng cung cấp dịch vụ cho thuê nhà công (do chính quyền quản lý). Hãy liên hệ Ủy ban hành chính gần nhất.

Nơi tiếp nhận tư vấn giải đáp

Nơi tư vấn	Số điện thoại	Thời gian tiếp nhận (Trừ ngày lễ, và kỳ nghỉ tết)
Ban quản lý nhà cho thuê của tỉnh văn phòng chính Công ty cung cấp nhà ở tỉnh Saitama	048-829-2875	Thứ 2 ~ thứ 6 8:30~17:15
Plaza tư vấn nhà ở Công ty cung cấp nhà ở tỉnh Saitama (trong concourse cửa tạt nhà ga JR Ômiya)	048-658-3017	Thứ 2 ~ chủ nhật (mỗi ngày kể cả ngày lễ) 10:00~18:30

※ Một số quận, thị xã cũng cung cấp dịch vụ cho thuê nhà công (do chính quyền quản lý).
Hãy liên hệ Ủy ban hành chính gần nhất.

3 Dọn nhà, chuyển đi

Khi chuyển nhà, phải nghĩ rất nhiều vấn đề giống như bên dưới. Để việc dọn nhà diễn ra thông suốt, suôn sẻ, hãy xác nhận các mục cần thiết bên dưới và tiến hành làm thủ tục.

Thủ tục	Trước khi chuyển đi	Sau khi chuyển đi
Đơn khai báo chuyển đi • tạm trú	Trước khi chuyển đi, nộp đơn báo chuyển đi cho ủy ban hành chính quận, huyện nơi mình ở để xin giấy xác nhận chuyển đi.	Trong vòng 14 ngày kể từ ngày chuyển đi phải nộp đơn báo tạm trú ở Ủy ban quận, huyện nơi mình chuyển đến.
Điện	Liên lạc cho công ty điện lực mà mình đang ký hợp đồng và công ty điện lực sẽ ký hợp đồng nơi mình chuyển đến.	Bật công tắc cầu dao, máy ngắt nhiễu điện, máy ngắt dùng cho phối điện

Nước	Liên lạc cho nhân viên phụ trách đường ống nước của uỷ ban quận, thị xã trước khi chuyển đi và uỷ ban quận, thị xã nơi mình chuyển đến.	
Gas	Liên lạc cho công ty gas mà mình đăng ký hợp đồng, nhờ khoá vòi gas, và công ty gas sẽ ký hợp đồng nơi mình chuyển đến.	Nhờ Công ty gas mở van gas, và kiểm tra tính an toàn.
Điện thoại	Liên lạc cho công ty điện thoại mà mình đang ký hợp đồng	
Bưu điện	Nếu nộp đơn báo chuyển đi, thì trong vòng 1 năm thư sẽ được chuyển trả vào địa chỉ nơi mình chuyển đến.	
Giấy phép lái xe		Làm thủ tục thay đổi địa chỉ tại trung tâm cấp giấy phép lái xe, hoặc Sở cảnh sát (Trừ sở cảnh sát Kounosu. Tham khảo chương 10-4 Trung tâm cấp giấy phép lái xe cảnh sát tỉnh Saitama 048-543-2001
Đăng ký con dấu		Nếu chuyển đến quận, huyện mới thì phải đăng ký mới tại Uỷ ban hành chính quận, thị xã đó
Trường tiểu học • trung học	<ul style="list-style-type: none"> • Khi chuyển đi thì nộp đơn cho Uỷ ban quận, thị xã nơi mình sống thông báo có con đang theo học ở trường tiểu học • trung học. • Con sẽ được nhận giấy chứng nhận đang theo học tại trường và giấy chứng nhận cấp phát sách giáo khoa 	<ul style="list-style-type: none"> • Khi nộp đơn tạm trú, thì đăng ký cho con theo học tại trường tiểu học • trung học cho uỷ ban quận, thị xã nơi chuyển đến. • Nộp giấy chứng nhận đang theo học tại trường và giấy chứng nhận cấp phát sách giáo khoa cho trường mới
Phí truyền hình, phát sóng NHK	Những người có lắp đặt tivi Có ký kết hợp đồng với NHK để truyền tin phát sóng hay không URL:http://pid.nhk.or.jp/jushinryo/ ☎120-151515	

4 Mua bất động sản

Về thủ tục cụ thể liên quan đến việc mua bán và sử dụng vay trả góp hãy liên hệ công ty bất động sản và ngân hàng gần nhất.



Nơi tiếp nhận và tư vấn

Nội dung tư vấn	Nơi tư vấn	Số điện thoại	Thời gian tiếp nhận (Trừ ngày lễ, và kỳ nghỉ tết)
<ul style="list-style-type: none">• Hợp đồng mua bán• Xây nhà	Công ty cung cấp nhà ở Saitama Khu vực tư vấn nhà ở	048-658-3017	Thứ 2 ~ chủ nhật (mỗi ngày, kể cả ngày lễ) 10:00~18:30
• Hợp đồng mua bán	Hiệp hội kinh doanh lưu thông bất động sản	03-5733-2271	Thứ 2 ~thứ 6 9:00~17:00
	Hiệp hội giao dịch nhà đất tỉnh Saitama	048-811-1820	
	Hiệp hội bất động sản toàn Nhật Bản Trụ sở chính tỉnh Saitama	048-866-5225	Thứ 2 ~thứ 6 9:00~16:30
<ul style="list-style-type: none">• Hợp đồng mua bán• Bất động sản	Ban an toàn xây dựng tỉnh Saitama	048-830-5488	Thứ 2 ~thứ 6 9:00~16:30