

cho người nước ngoài



Sổ tay tìm nhà cho thuê dành



NGO Mạng lưới cứu trợ người nước ngoài Kobe



Tờ bướm giới thiệu các từ vựng và quy tắc cần thiết khi thuê phòng ở Nhật Bản.

- Từ vựng khi thuê phòng
- Tìm nhà
- Khi phòng đã được quyết định
- Khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà
- Mã QR "Sổ tay hướng dẫn tìm phòng"

1. Từ vựng khi thuê phòng

Tiền nhà

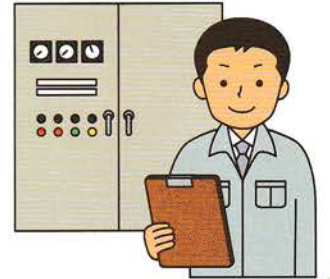
Là tiền phí để thuê phòng, hàng tháng, việc thanh toán phần tháng sau chậm nhất vào cuối tháng là phổ biến.

Tiền cọc, Tiền lễ

Cả tiền cọc và tiền lễ đều là khoản tiền bạn phải trả khi chuyển vào ở. Bạn sẽ trả 1~3 tháng tiền nhà. Tiền cọc sẽ được hoàn trả toàn bộ hoặc một phần khi bạn chuyển ra, nhưng tiền lễ sẽ không được trả lại. Tiền cọc là khoản tiền bạn phải trả cho chủ nhà để phòng trường hợp chưa thanh toán tiền thuê hoặc cần sửa chữa căn phòng khi bàn giao. Một khi làm bẩn phòng bạn sẽ bị khấu trừ từ tiền cọc. Gần đây, số lượng nhà không cần tiền cọc, tiền lễ đang tăng lên.

Phí công cộng (Phí quản lý)

Đây là khoản tiền ứng với phí điện và phí vệ sinh dành cho khu vực sử dụng chung của người thuê như cầu thang hay hành lang, cũng như phí thiết bị như thang máy. Thanh toán cùng với tiền nhà.



Phí gia hạn

Là khoản tiền người thuê trả cho chủ nhà trong trường hợp tiếp tục hợp đồng. Thời hạn hợp đồng thường là 2 năm. Hầu hết các hợp đồng thuê nhà đều là 2 năm, nhưng nếu không có gì thì hợp đồng sẽ tự động được gia hạn.

Về chi phí nhà ở khi nhận trợ cấp xã hội

Trường hợp đang nhận trợ cấp xã hội, tiền thuê nhà sẽ được trả dưới dạng hỗ trợ nhà ở. Hạn mức hỗ trợ sẽ khác nhau tùy theo chính quyền tự quản địa phương. (Ở thành phố Kobe, hộ gia đình 1 người là 40,000 yên, hộ gia đình 2 người là 48,000 yên và hộ gia đình 3 người là 52,000 yên.)

Tuy vẫn có trường hợp bị yêu cầu thanh toán phí gia hạn, phí bảo hiểm hỏa hoạn, phí bảo lãnh (đa phần cứ 2 năm một lần), nhưng vì được chu cấp bằng trợ cấp xã hội, nên hãy xuất trình hóa đơn cho nhân viên phụ trách để yêu cầu trợ cấp.

Cũng có chế độ là văn phòng phúc lợi sẽ trực tiếp trả tiền nhà và phí công cộng (phí quản lý) cho chủ nhà ("thanh toán ủy quyền"). Có lẽ những người hay chậm trả tiền nhà nên sử dụng chế độ này.

Trường hợp nhà có giá thuê cao và vượt quá hạn mức trợ cấp hỗ trợ nhà ở, sau chuyển đến một ngôi nhà với mức thuê trong ngưỡng quy chuẩn, thì tiền cọc v.v. (tiền cọc, tiền lễ, phí môi giới bất động sản, phí bảo hiểm hỏa hoạn, phí bảo lãnh) sẽ được trợ cấp.

Bởi vì có trường hợp được trợ cấp tiền cọc trong cả những lúc như không có nhà ở vì phải lánh nạn do bạo lực gia đình, nên hãy trao đổi với tổ chức hỗ trợ.

Phí môi giới

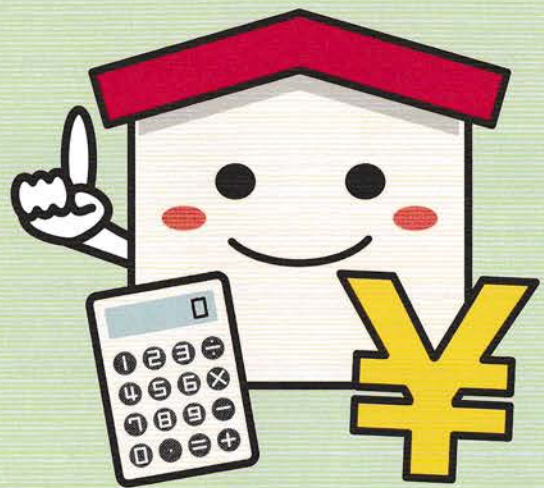
Trường hợp nhờ công ty bất động sản lo giúp việc thuê nhà, khoản tiền phải trả với danh nghĩa lệ phí môi giới, thường là thanh toán 1 tháng tiền nhà + thuế tiêu dùng.

Phí bảo lãnh

Đây là một trong những chi phí cần thiết bạn phải trả khi đến sống. Trong trường hợp chậm nộp tiền nhà, công ty bảo lãnh sẽ thanh toán tiền nhà thay cho bạn và đây là chi phí cho việc trả thay đó. Nếu công ty bảo lãnh đã đứng ra trả thay tiền nhà, người thuê cần trả lại công ty bảo lãnh số tiền đó. Bạn sẽ thanh toán phí bảo lãnh thông thường cùng lúc gia hạn hợp đồng. Kể cả khi có người bảo lãnh thì việc thanh toán hầu như vẫn được yêu cầu.

Phí bảo hiểm hỏa hoạn

Đây là chi phí của gói bảo hiểm bạn đóng trước phòng trường hợp gây ra hỏa hoạn trong ngôi nhà bạn chuyển đến ở. Hầu như việc tham gia bảo hiểm khi dọn vào sống đang dần trở thành điều kiện thuê nhà. Đại lý bất động sản sẽ làm giúp bạn thủ tục gia nhập bảo hiểm khi bạn vào sống.



Người bảo lãnh liên đới, Địa chỉ liên lạc khẩn cấp

Người bảo lãnh liên đới là người cần thanh toán các khoản tiền thay cho người thuê khi người đó không nộp tiền nhà và không trả được chi phí sửa chữa lúc bàn giao căn phòng. Khi đến ở, có thể bạn bị yêu cầu về “người bảo lãnh liên đới”. Người đó cần sống tách riêng với bạn và có thu nhập ổn định, v.v.

Kể cả trong trường hợp không thể chỉ định “người bảo lãnh liên đới”, vẫn có thể chuyển đến sống do ngày càng nhiều ngôi nhà cho phép dọn vào ở mà không có người bảo lãnh, nên hãy trao đổi với bên bất động sản khi làm hợp đồng. Cùng với đó, nó là bình thường khi bị yêu cầu cung cấp “Địa chỉ liên lạc khẩn cấp”. Người trở thành địa chỉ liên lạc khẩn cấp, sẽ nhận liên lạc khi có điều bất thường đối với người thuê nhà, tuy nhiên ngay cả khi người thuê nợ tiền nhà thì người đó cũng không có nghĩa vụ phải thanh toán.

Ngoài ra, nếu trong hợp đồng thuê nhà sau ngày 01/04/2020 không ghi rõ số tiền tối đa mà “người bảo lãnh liên đới” phải thanh toán thì hợp đồng bảo lãnh sẽ vô hiệu và người bảo lãnh liên đới sẽ không có nghĩa vụ thanh toán.

Ngoài ra, chế độ người bảo lãnh liên đới đã không còn tại nhà ở thuộc quản lý công như khu nhà do thành phố quản lý và khu nhà do tỉnh quản lý.

2. Tìm nhà

Nhà cho thuê tư nhân

- Khi tìm nhà tại công ty bất động sản, hãy truyền đạt tới bên cung cấp dịch vụ đó về những điều kiện như nơi bạn muốn sống, mức tiền thuê và loại nhà bạn đang mong muốn, v.v để họ tìm hộ.
- Khi được giới thiệu nhà, bạn có thể đến xem sơ bộ thực tế và đăng ký nếu bạn thích.
- Nếu có đăng ký, bên cung cấp dịch vụ sẽ gửi hồ sơ thẩm định đến công ty bảo lãnh nợ tiền nhà và lập hợp đồng nếu được thông qua.
- Bạn không thể chuyển vào ở nếu công ty bảo lãnh không thông qua.
- Khi làm hợp đồng, biên bản giải thích những hạng mục quan trọng sẽ được trao đến tay bạn từ phía nhà cung cấp dịch vụ kèm giải thích về căn nhà bạn sẽ đến sống cùng nội dung của hợp đồng.
- Bạn sẽ chuyển vào ở sau khi thanh toán tiền cọc, tiền lễ, phí môi giới, phí bảo hiểm hỏa hoạn, phí bảo lãnh, tiền thuê, v.v. và ký hợp đồng thuê nhà.
- Gần đây có một số công ty bất động sản bố trí nhân viên nói được ngoại ngữ cho người nước ngoài.

Nhà thuộc quản lý công (nhà do tỉnh, thành phố, thị trấn quản lý)

Dành cho người gặp khó khăn về nhà ở và thu nhập thấp thì có nhà thuộc quản lý công.

- Việc chiêu mộ người thuê sẽ có định kỳ, tờ bướm thông tin sẽ được phát tại cơ quan hành chính địa phương.
- Điều kiện khi đăng ký sẽ có nội dung như việc có thu nhập dưới mức nhất định, khai cả địa chỉ hoặc nơi làm việc có trong tỉnh, thành phố, thị trấn.
- Việc chuyển vào ở sẽ được quyết định do bốc thăm.
- Giá thuê sẽ rẻ hơn, tùy theo mức thu nhập mà thay đổi.
- Có trường hợp chiêu mộ nhà ở có thể chuyển đến sống theo thứ tự ưu tiên đến trước.
- Cần thanh toán tiền cọc khi chuyển vào ở.
- Người nước ngoài lưu trú trung dài hạn và vĩnh trú đặc biệt cũng có thể chuyển vào.
- Chi tiết xin liên hệ Ban phụ trách nhà ở của cơ quan hành chính địa phương.



Nhà cho thuê UR

- Đây là nhà do UR (Cơ quan Phục hưng Đô thị) quản lý.
- Tiền cọc là 2 tháng tiền nhà và không cần tiền lễ, phí môi giới, phí bảo lãnh. Phí gia hạn cũng không cần. Các chi phí cần thiết khi chuyển vào là tiền cọc, tiền nhà tính theo ngày và phí công cộng.
- Cần có thu nhập trên mức nhất định (kể cả trường hợp thu nhập thấp, nếu đáp ứng đủ điều kiện về số tiền tiết kiệm hay nhận được hỗ trợ nuôi dưỡng từ gia đình hay người thân v.v. thì vẫn có thể chuyển đến sống).
- Người nước ngoài lưu trú trung dài hạn và vĩnh trú đặc biệt cũng có thể chuyển vào ở.

Nhà chung

Đây là các đặc điểm thấy nhiều ở nhà chung.

- Nhiều người chia sẻ một ngôi nhà để cùng sinh sống.
- Dùng chung những nơi như bếp, phòng khách, phòng tắm, còn không gian mang tính riêng tư thì thường được sắp xếp cho phòng cá nhân.
- Đa phần các trường hợp, dành cho người độc thân.



3. Khi phòng đã được quyết định



Nếu việc chuyển nhà đã được quyết định, hãy liên hệ với công ty ga, công ty điện, sở cấp nước thành phố để nhờ họ bắt đầu cung cấp dịch vụ.

Khi sinh sống, hãy lưu ý những điều sau.

Chú ý đến tiếng ồn sinh hoạt

Tại căn hộ và chung cư, âm thanh dễ truyền sang bên cạnh và các tầng trên dưới, đặc biệt hãy chú ý trong khung giờ từ ban đêm đến sáng sớm. Tiếng nói chuyện to hay tiệc tùng, âm thanh của Tivi và nhạc cụ, máy hút bụi hoặc máy giặt, tiếng trẻ con chạy xung quanh, đóng mở cửa mạnh tay và tắm khuya có thể trở thành rắc rối tiếng ồn nên hãy chú ý.



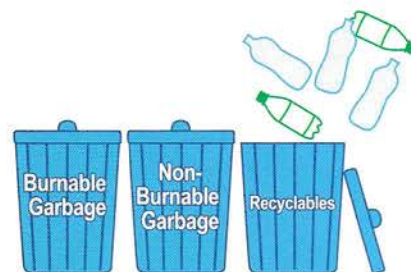
Cách đổ rác

Ở Nhật Bản, thứ ngày và khung giờ đổ rác được quy định tùy theo loại rác.

Rác được chia thành rác cháy được, rác không cháy được, rác tài nguyên (lon, chai, chai PET, nhựa, giấy báo, v.v.), rác quá khổ (rác lớn như nội thất), v.v. và đưa ra trạm rác (trạm xanh).

Về nơi bỏ rác, bạn có thể hỏi công ty bất động sản hay những người sống xung quanh, cơ quan hành chính địa phương. Túi đựng rác cũng phải dùng loại mà chính quyền cai quản địa phương chỉ định.

Rác đựng ngoài loại túi đã chỉ định sẽ không được thu gom, thường gây nên rắc rối cho hàng xóm nên hãy chú ý.



Các lưu ý khác

- Vì Nhật Bản rất ẩm nên hãy lưu ý thông gió cho căn phòng. Khi có động nước thì hãy lau sạch. Còn nếu bỏ mặc thì nấm mốc sẽ phát sinh.
- Việc đóng đinh hoặc quét sơn lên tường trong phòng thường bị cấm, vì vậy vui lòng kiểm tra các mục cấm trong hợp đồng.
- Không xả trực tiếp dầu ăn, rác tươi xuống lỗ thoát nước của nhà bếp. Đối với dầu ăn thì hãy thấm hút bằng giấy báo và vứt như rác cháy được.
- Cũng không được phép xả trôi rác xuống lỗ thoát nước phòng tắm gây tắc cống.
- Không xả bất cứ thứ gì khác ngoài chất thải và giấy vệ sinh vào bồn cầu. Nếu đường thoát nước bị tắc, nước sẽ tràn ra gây phiền toái cho những người xung quanh. Nếu phòng bên dưới bị thiệt hại, bạn có thể phải bồi thường.
- Tại căn hộ và chung cư, khu hành lang, cầu thang, v.v. ngoài phòng riêng của bạn là nơi sử dụng chung. Vui lòng không để rác hoặc đồ dùng cá nhân ở đó. Khu vực chung là lối sơ tán trong trường hợp có thiên tai.
- Ban công có thể là lối sơ tán khẩn cấp khi có thiên tai. Vui lòng không để đồ đạc trên sàn ban công hoặc cửa thoát hiểm.

4. Khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà



Thông báo chuyển đi (thông báo hủy hợp đồng)

Khi chuyển khỏi nhà, bạn phải báo trước cho chủ nhà hoặc công ty bất động sản bằng văn bản về việc hủy hợp đồng (theo hợp đồng thì chậm nhất thường là 1-2 tháng trước khi hủy hợp đồng). Về tiền nhà của tháng chuyển đi, đa phần hợp đồng thuê nhà đang quy định rằng kể cả khi chuyển ra lúc giữa tháng thì vẫn phải thanh toán phần cả 1 tháng.



Hủy hợp đồng điện, ga và nước

Khi ngày rời phòng được ấn định xong, hãy liên hệ với công ty điện, công ty ga, sở cấp nước thành phố để họ dừng cung cấp cho mình.

Nghĩa vụ khôi phục lại nguyên trạng



Trường hợp do cố ý, bất cẩn hoặc vô ý mà gây ra hư hỏng, làm bẩn căn phòng, nên để khôi phục tổn hại đó về trạng thái ban đầu, thì bạn sẽ phải gánh chịu các chi phí cần thiết.

Chi phí này được gọi là chi phí khôi phục nguyên trạng và được khấu trừ vào tiền cọc khi bạn chuyển đi. Hãy lưu tâm sử dụng phòng sạch sẽ.

Đối với những thay đổi xảy ra khi sử dụng bình thường ("thay đổi theo năm tháng" và "hư tổn tự nhiên") như "Màu của giấy dán tường đã thay đổi dưới ánh nắng mặt trời", "Thảm ở nơi đặt đồ bị lõm", "Màu tường phía sau Tivi, tủ lạnh đã thay đổi", thì người thuê không cần phải trả chi phí sửa chữa.



5. Mã QR "Sổ tay hướng dẫn tìm phòng"

Dành cho người nước ngoài tìm phòng ở Nhật Bản

Sổ tay hướng dẫn tìm phòng

Thông tin chi tiết về việc tìm phòng có thể tải xuống
từ mã QR bên dưới.



にほんご
日本語
Tiếng Nhật



English
Tiếng Anh



中文
Tiếng Trung Quốc



한국어
Tiếng Hàn Quốc



Español
Tiếng Tây Ban Nha



Português
Tiếng Bồ Đào Nha



Bản tiếng Việt
Tiếng Việt



नेपाली भाषा
Tiếng Nepal



ภาษาไทย
Tiếng Thái



Bahasa Indonesia
Tiếng Indonesia



မြန်မာဘာသာ
Tiếng Myanmar



ភាសាស្កម្ពុជា
Tiếng Campuchia



Tagalog
Tiếng Tagalog



Монгол хэл
Tiếng Mông Cổ



Bộ Đất đai cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải
Pháp nhân đoàn thể công cộng Hiệp hội quản lý nhà ở cho thuê Nhật Bản
Ấn bản tháng 3 năm 2020



Tư vấn đời sống cho người nước ngoài bằng nhiều ngôn ngữ



(078)
232-1290

NGO Mạng lưới cứu trợ người nước ngoài Kobe

Chúng tôi nhận tư vấn về tất cả các vấn đề mà người nước ngoài gặp phải như tư cách lưu trú, vấn đề lao động, bảo trợ xã hội, giáo dục và các vấn đề về bạo lực gia đình, v.v. Nếu cần, chúng tôi sẽ tiến hành hỗ trợ đồng hành bao gồm thông dịch cho các cơ quan liên quan, hỗ trợ giải quyết vấn đề.

Ngày tư vấn:
Thứ Sáu (13:00 giờ ~20:00 giờ)

Tư vấn bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Bồ Đào Nha, tiếng Tagalog, tiếng Trung Quốc, tiếng Việt, tiếng Nga.

Trung tâm Tư vấn Tổng hợp Cộng sinh Đa văn hóa Hyogo

Bạn có thể trao đổi về những khó khăn trong cuộc sống và điều bạn muốn biết.

Ngày tư vấn:
Thứ Bảy và Chủ nhật (9:00 giờ ~17:00 giờ)

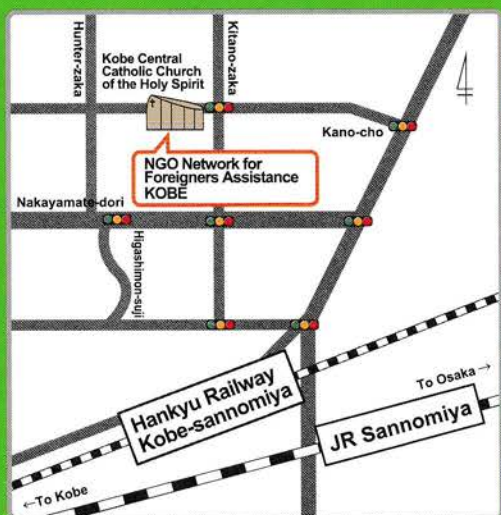
Tư vấn bằng tiếng Nhật, tiếng Anh, tiếng Trung Quốc, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Bồ Đào Nha, tiếng Việt.



Có thể tư vấn tiếng Hàn, tiếng Tagalog, tiếng Indonesia, tiếng Thái và tiếng Nepal bằng cách sử dụng máy phiên dịch.

Từ thứ Hai đến thứ Sáu, Trung tâm Thông tin dành cho cư dân người nước ngoài (078-382-2052) cũng tiến hành tư vấn đời sống.

- Khi bạn bị cắt giảm thu nhập và không thể trả tiền thuê nhà, hoặc nếu gặp khó khăn trong cuộc sống, hãy nhanh chóng tới trao đổi với Tổ chức hỗ trợ hay Ban phúc lợi của cơ quan hành chính địa phương.
- Cả khi chuyển vào sống mà có gặp rắc rối hoặc vấn đề gì thì hãy trao đổi với Tổ chức hỗ trợ hoặc cơ quan hành chính địa phương.



NGO Mạng lưới cứu trợ người nước ngoài Kobe

1-28-7 Nakayamate-dori, Chuo-ku, Kobe 650-0004

TEL: 078-271-3270 / FAX: 078-271-3270

Email: gqnet@poppy.ocn.ne.jp <http://gqnet.webcrow.jp/>

Giờ văn phòng mở cửa

Thứ Hai, Thứ Tư 10:00 giờ ~18:00 giờ

Thứ Sáu 10:00 giờ ~20:00 giờ

Soạn thảo: NGO Mạng lưới cứu trợ người nước ngoài Kobe

Hợp tác: Ryosuke Matsuura (Công ty Cổ phần Novo Tempo)

Thiết kế, Chết tác: ON Rock

Phát hành: Tháng 3 năm 2021

Biên dịch: Multilanguage Center FACIL

Tờ bướm này được tạo ra với sự hỗ trợ của

"Quỹ Rokko Island cho việc xây dựng thành phố Kobe"