

# टोकियोमा आवासीय भाडा विवादको रोकथामको लागि अध्यादेश र भाँडादार-जमिनदार विवादहरू रोकथामका लागि दिशानिर्देशहरू



आवास नीतिको कार्यालय, टोकियो महानगर सरकार



## टोकियोमा आवासीय भाडा विवादको रोकथामको लागि जारी गरिएको अध्यादेश

[ यो अध्यादेश अक्टोबर 1, 2004 बाट लागू हुने गरि मार्च 31, 2004 मा जारी गरिएको हो । अक्टोबर 13, 2017 मा पुन संशोधनसहितको अध्यादेश जारी गरिएको छ ।]

[http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/tintai/310-0-juutaku.htm](http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-0-juutaku.htm) (जापानी भाषामा मा)

### यो कस्तो अध्यादेश हो ?

टोकियो महानगरीय सरकारले हालैका वर्षहरूमा बढ्दै गएको आवास तथा भाडा सम्बन्धी विवादहरू रोकथाम गर्नको लागि यो अध्यादेश जारी गरेको हो। भाडामा बस्ने अबधिको मर्मत सम्भार र बसाइ सर्ने समयमा पहिलेको अबस्थामै पुनर्स्थापना गर्ने जस्ता बिषयमा हुने विवाद बारेमा सम्बन्धित छ।

अध्यादेश अनुसार रियल स्टेट ब्रोकर कम्पनीले सम्झौता गर्नु पूर्व सम्बन्धित भाडावालालाई रियल स्टेट ब्रोकरेज ऐनमा उल्लेख भएअनुसार महत्वपूर्ण मामिलाहरूको स्पष्टिकरण गराउनुपर्दछ। यसको अतिरिक्त एउटा छुट्टै कागजातमा पुनर्स्थापनाका आधारभूत नियमहरू जस्ता विषयहरूको स्पष्ट व्याख्या र भाडामा लिने व्यक्तिको उत्तरदायित्वहरू स्पष्ट उल्लेख भएको हुनुपर्नेछ।

#### सावधान!

यो अध्यादेशले रियल इस्टेट ब्रोकरहरूलाई सम्झौता पूरा गर्नु अघि स्पष्टीकरण प्रदान गर्न बाध्य पार्छ; यसले भाडामा लिने सम्झौताका सर्तहरू वा धरौटीको कति रकम भाडामा लिने व्यक्तिलाई फिर्ता गर्नुपर्छ भनेर तोक्ने छैन।

### के व्याख्या गर्नुपर्छ?

रियल इस्टेट ब्रोकरहरूले के व्याख्या गर्नुपर्छ भन्ने सन्दर्भमा, “रियल स्टेट ब्रोकरले प्रदान गर्नुपर्ने उचित कागजात वा स्पष्टीकरण,” अध्यादेशको कार्यान्वयनका लागि नियमावलीको धारा २ मा उल्लिखित बुँदा (iii) लाई निम्नानुसार संक्षेप गरिएको छ।

1. बाहिर सर्दा आवासको क्षति, आदिको पुनर्स्थापना (मूल अवस्थामा पुनर्स्थापनाको आधारभूत अवधारणा)
  2. आवासको प्रयोग वा आमदानीको समयमा आवश्यक मर्मतको बारेमा (व्यवसायको समयमा मर्मतको आधारभूत अवधारणा)
  3. सम्झौतापत्रमा उल्लेख भएअनुसार भाडामा लिने व्यक्तिको उत्तरदायित्वको विवरण (सम्झौतामा विशेष सम्झौता समावेश छ कि छैन, विशेष सम्झौतामा रहेको बिषयवस्तु)
  4. भाडामा बस्ने समयअबधिमा मर्मत र व्यवस्थापनको लागि कसलाई सम्पर्क गर्ने
- \* यदि सम्भावित भाडामा लिने व्यक्ति रियल स्टेट ब्रोकर हो भने त्यस्तो स्पष्टीकरण आवश्यक पर्दैन। केवल आवश्यक कागजातहरू प्रदान गरे पुग्नेछ ।



### अध्यादेशले कुन-कुन सम्झौताहरू समेट्छ?

1. टोकियोमा आवासीय भवन (आवास) को लागि भाडा सम्झौता जहाँ घर जग्गा एजेन्टले मध्यस्थ वा एजेन्टको रूपमा काम गर्दछ (कार्यालय र पसलहरू जस्ता व्यवसायिक उद्देश्यहरूका लागि सम्झौताहरू बाहेक, वा कुनै ब्रोकर बिना घरधनी र भाडामा लिनेहरू बीच सिधै गरिएका सम्झौताहरू)
  - \* टोकियो बाहिर रहेका घर जग्गा ब्रोकरले टोकियोमा सम्पत्तिहरूको लागि सम्झौतामा मध्यस्थकर्ता, बिचौलिया वा एजेन्टको रूपमा काम गर्दा स्पष्टीकरण प्रदान गर्न आवश्यक छ ।
2. अध्यादेश लागू भएपछि गरिएका सम्झौताहरूमा घर जग्गा ब्रोकरले रियल इस्टेट ब्रोकरेज ऐनमा उल्लिखित महत्वपूर्ण कुराहरू व्याख्या गर्न आवश्यक पर्नेछ। (अध्यादेश लागू हुनु भन्दा पहिले भएका सम्झौताको नवीकरण गर्ने हकमा भने लागू हुने छैन।)

### यदि ब्रोकरले व्याख्या गर्न असफल भयो भने के

यदि कुनै घर जग्गा ब्रोकरले अध्यादेशको धारा २ मा तोकिएको स्पष्टीकरणको सबै वा अंश उपलब्ध नगराएको खण्डमा टोकियोका गभर्नरले ब्रोकरलाई निर्देशन र चेतावनीको पत्र जारी गर्न सक्नेछन्। चेतावनीको पत्र प्राप्त गर्ने ब्रोकरले पालना नगरेमा, गभर्नरले कम्पनीको नाम र प्रतिनिधिको नाम जस्ता जानकारी सार्वजनिक गर्न सक्नेछ।



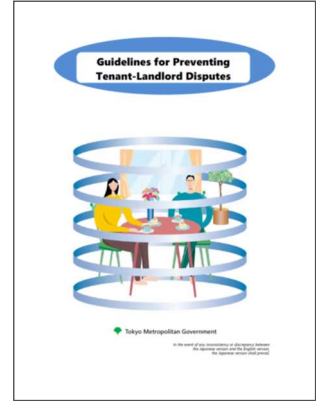
## भाडावाल र भाडा मालिक विवादहरू रोकथामका लागि निर्देशिकाहरू

### “भाडावाल र भाडा मालिक विवादहरू रोकथामका लागि निर्देशिकाहरू” बारेमा

जापानी भाषामा लेखिएको यो पुस्तिका निजी भाडामा लिने घरको विवाद समस्यालाई रोक्नको लागि हो। आधारभूत कानुनी सिद्धान्तहरू र विगतका अदालतका निर्णयहरूमा आधारित, यो पुस्तिकाले रियल इस्टेट ब्रोकरहरूलाई भाडामा लिनेहरूलाई व्याख्या गर्न आवश्यक आधारभूत नियमहरूको बारेमा बुझ्न सजिलो जानकारी प्रदान गर्दछ। जस्तै “भाडाको घर मूल अवस्थामा पुनर्स्थापना गर्ने” र “भाडामा बस्ने समयमाको मर्मत सम्भार” आदि।

यद्यपि यी दिशानिर्देशहरू कानुनी रूपमा बाध्यकारी भने छैनन्, यसले सामान्य नियमहरूको रूपरेखा प्रदान गर्दछ जुन वर्तमान समयमा उचित पनि छ।

दिशानिर्देशहरू तपाईंलाई घर भाडा सम्झौता गर्न लाग्दा र तपाईं आफ्नो सम्झौताका सर्तहरू बारे अनिश्चित भएको जस्ता अवस्थामा समस्यालाई रोक्न र तुरुन्तै समाधान गर्न मद्दत गर्ने उद्देश्यले तयार गरिएको छ।



### मेरो धरौटी फिर्ता पाउने बारेको कुरा के हो?

सामान्य नियमको रूपमा, घरधनी र भाडामा लिनेहरू बीचको सम्झौताको अन्त्य भएको आधारमा सुरक्षा धरौटी फिर्ताको हिसाब गरिनु पर्छ।

सम्झौता सर्तहरूमा आधारित रहदै, सामान्य रूपमा प्रयोग गरिदै आएका नियमहरू बाहेक अन्य नियमहरूको आधारमा पनि सुरक्षा रकम निर्धारण गर्न सकिन्छ, किनभने, घरधनी र भाडामा लिने व्यक्तिको पारस्परिक सहमतिमा, सम्झौतामा सामान्य पुनर्स्थापना दायित्वहरू भन्दा फरक भाडामा लिनेका जिम्मेवारीहरू समावेश गर्ने विशेष सम्झौता समावेश हुन सक्छ।

#### सावधानी!

सैद्धान्तिक रूपमा, सम्बन्धित पक्षहरूले स्वतन्त्र रूपमा निजी भाडाको आवासको लागि पट्टा सम्झौताका सर्तहरूमा निर्णय गर्न सक्छन् जबसम्म कुनै पनि सर्तहरू नागरिक संहिता र भूमि र भवन पट्टासम्बन्धी ऐन जस्ता कानूनहरूको कुनै अनिवार्य प्रावधान (सम्बन्धित पक्षहरूको नियतलाई ध्यान नदिई लागू हुने प्रावधानहरू) सँग बाझिने छैनन्। (यसलाई “अनुबंधको स्वतन्त्रताको सिद्धान्त” भनिन्छ।)

तसर्थ, व्यक्तिगत सम्झौताबाट उत्पन्न हुने समस्याहरू सामान्यतया सम्बन्धित पक्षहरू बीचको वार्ताबाट समाधान गर्नुपर्छ। यद्यपि टोकियो महानगर सरकारले सोधपुछको लागि सल्लाह दिन सक्छ, यसले सम्झौताका सर्तहरूमा मार्गदर्शन प्रदान गर्न सक्दैन, वा सम्बन्धित पक्षहरूबाट परिस्थितिहरू सुनेपछि र उनीहरूको चासोहरू समन्वय गरेर दण्ड वा पुरस्कार तोक्न गर्न सक्दैन।

टोकियो महानगर सरकार, साथै केही नगरपालिकाहरूले समस्याहरू समाधान गर्न सल्लाह र जानकारीहरू प्रदान गर्दछन्। टोकियो महानगर सरकारको परामर्श सेवाहरूको लागि सम्पर्क जानकारीहरू यस पर्चाको अन्तिम पृष्ठमा उल्लेख गरिएको छ।

### वार्ताबाट विवाद समाधान गर्न नसके के हुन्छ ?

जब एक घरधनी र भाडामा लिने व्यक्तिले वार्तालाप मार्फत विवाद समाधान गर्न सक्दैनन्, तिनीहरूले नागरिक मेलमिलाप र सानो दावी कारबाही जस्ता प्रक्रियाहरू अपनाउन सक्छन्।

यी कारबाहीहरूको बारेमा सामान्य जानकारी टोकियो महानगर सरकारको परामर्श सेवामा प्राप्त गर्न सकिन्छ। विवरणको लागि, तथापि, कृपया अधिकार क्षेत्र भएको सारांश अदालतलाई सम्पर्क गर्नुहोस्।

#### धरौटी रकम:

भाडामा लिज सम्झौतामा हस्ताक्षर हुँदा भाडामा लिने व्यक्तिले घरधनीलाई भुक्तान गरेको पैसा। यो पैसा भुक्तान नगरिएको भाडा असुल गर्न, भाडामा लिने व्यक्तिबाट भएको क्षतिको मर्मत गर्न र भाडामा लिने व्यक्ति बाहिर निस्कँदा घरको पुनर्स्थापना गर्न प्रयोग गरिन्छ। सम्झौता समाप्त भएपछि, भाडा दिने नियमहरू उल्लङ्घन नभएको खण्डमा सुरक्षा धरौटी रकम घरधनीले फिर्ता गर्नुपर्छ।

#### चावी रकम:

घर जग्गा भाडा सम्झौता गर्दा घरमालिकलाई बुझाउने एक भुक्तानी रकम हो। यो फिर्ता नहुने रकम हो।

#### लीज नवीकरण शुल्क:

भाडा सम्झौता नवीकरण गर्दा घरधनीलाई भुक्तान गरिने पैसा।

स्रोत: “अन्तर्राष्ट्रिय व्यापार अभ्यास पुस्तिका रियल इस्टेट कम्पनीहरू (जापानी संस्करण),” भूमि, पूर्वाधार, यातायात र पर्यटन मन्त्रालय



## भाडावाल-घर मालिक विवादहरू रोक्नका लागि दिशानिर्देशहरू (रूपरेखा)

### भाडाको सम्पत्तिलाई मूल अवस्थामा पुनर्स्थापित गर्ने (आधारभूत नियमहरू)

#### भाडामा लिनेका कर्तव्यहरू

##### (पुनर्स्थापना दायित्वहरू)

भाडामा बस्नेले चर्काएका दाग र अन्य क्षतिहरूको पुनर्स्थापना (जस्तै: जानाजानी वा लापरवाहीपूर्वक भएको क्षति, भाडामा लिने व्यक्तिले गैर-जिम्मेदार तरिकामा सम्पत्ति प्रयोग गर्दा भएको क्षति)

\* भाडामा लिने व्यक्तिको लापरवाहीका कारण भएको वा बिग्रिएको, चर्काएको, दाग र अन्य क्षतिको लागि पनि भाडामा लिने नै जिम्मेवार हुन्छ।

#### घर वा जग्गा मालिकको कर्तव्य

सम्पत्तिको सामान्य प्रयोग गर्दा उत्पन्न हुने क्षतिको पुनर्स्थापना।

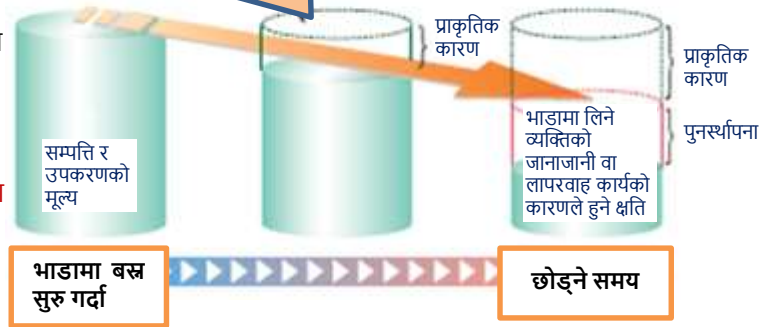
### पुनर्स्थापना दायित्वहरूमा विशेष सम्झौता

आपसी सहमतिमा, घरधनी र भाडामा लिने व्यक्तिले माथि उल्लेखित आधारभूत नियमहरू भन्दा फरक हुने विशेष सम्झौता गर्न सक्छन्।

यद्यपि, भाडामा लिने व्यक्तिलाई सामान्य रूपमा आवश्यक भन्दा बढी जिम्मेवारी थोपर्ने विशेष सम्झौता सधैं मान्य हुने छैन। जब मुद्दालाई अदालतमा पेश, विशेष सम्झौता अमान्य हुन सक्छ। अधिल्लो कानुनी मामिलाहरू र अन्य तथ्याङ्कहरूले देखाउँछन् कि दायरमा सूचीबद्ध तीन तत्वहरूलाई मान्य हुने विशेष सम्झौता बनाउन आवश्यक छ।

#### भाडाको सम्पत्तिको मूल्यमा परिवर्तन

समय र प्रयोगसँगै सम्पत्ति र उपकरणको मूल्य घट्दै जान्छ। = प्राकृतिक कारणले (पुरानो हुनु, सामान्य बनावट र प्रकृति)



#### विशेष सम्झौताका तत्वहरू जसले भाडामा लिने व्यक्तिको विशेष दायित्वहरूलाई मान्यता प्राप्त गर्नसक्छ

1. विशेष सम्झौताको आवश्यकता छ र यसको लागि वस्तुनिष्ठ र व्यावहारिक आधारहरू छन्, दायित्वहरू अत्याधिक छैनन्।
2. भाडामा लिने व्यक्तिले स्वीकार गर्दछ कि विशेष सम्झौताको कारणहरू, उसले मर्मत, सम्भार आदि गर्न आवश्यक छ जुन पुनर्स्थापनाको लागि सामान्य दायित्वहरू भन्दा बढी छ।
3. भाडामा लिने व्यक्तिले विशेष सम्झौताद्वारा तोकिएका दायित्वहरू पूरा गर्ने तत्परता व्यक्त गरेको छ।

### भाडामा लिएको समय अबधिको मर्मत र सम्भार (आधारभूत नियमहरू)

घरमालिकले आवश्यक मर्मत र सम्भार गर्न आवश्यक हुनेछ ताकि भाडामा लिने व्यक्तिले भाडामा लिएको सम्पत्ति प्रयोग गर्न सकून्। यद्यपि, भाडामा बस्नेले गर्दा भएको क्षतिको मर्मत गर्नको लागि भाडामा लिने उत्तरदायी हुनेछ (जस्तै: जानाजानी वा लापरवाहीपूर्वक भएको क्षति, भाडामा लिने व्यक्तिले गैर-जिम्मेदार तरिकाले सम्पत्ति प्रयोग गर्दा भएको क्षति)।

### भाडामा लिएको समयअबधिको मर्मत र सम्भार सम्बन्धि विशेष सम्झौता

आपसी सहमतिमा, घरमालिक र भाडामा लिने व्यक्तिले घरधनीलाई सानो मर्मत सम्भारको दायित्वबाट छुट दिने र भाडामा लिने व्यक्तिलाई आफ्नै खर्चमा सानो मर्मत र मर्मत गर्न अनुमति दिन विशेष सम्झौता गर्न सक्छन्।

#### सावधान!

यस्तो विशेष सम्झौता भए पनि मर्मत सम्भार गर्ने वा नगर्ने भन्ने कुरा भाडामा लिने व्यक्तिमा भर पर्छ। भाडामा बस्नेले मर्मत सम्भार गर्नेपर्ने कुनै अत्यवश्यकता भने छैन। तसर्थ, विशेष सम्झौताले घरधनीलाई पुनर्स्थापना लागतको भागको रूपमा सानो मर्मत र सम्भारको लागत भाडामा जोडेर लिने अधिकार दिँदैन।

## घरधनी र भाडामा लिनेहरूका जिम्मेवारीहरूको सचित्र व्याख्या (विशेष उदाहरणहरू)

### को जिम्मेवार छ भन्ने आधारभूत नियमहरू

**घरधनी:** "लामो समयको प्रयोग" र "पुरानो"

**भाडामा लिने व्यक्ति:** "स्क्याचहरू र भाडामा लिनेले गरेका अन्य क्षतिहरू (जस्तै: जानाजानी वा लापरवाहीका साथ प्रयोग गर्दा भएको क्षति, भाडामा लिने व्यक्तिले गैर-जिम्मेदार तरिकाले सामानहरूको प्रयोग गर्दा भएको क्षति)" र "भाडामा लिने व्यक्तिको असावधानीको कारणले नियमित मर्मत सम्भारको अभाव हुनगएको र समान तथा उपकरणहरूमा क्षति अथवा स्क्याचहरू हुन गएमा"

### ताला र चाबी

- तालाचाबीको परिवर्तन (जब भाडामा लिने व्यक्तिले ताला वा साँचोलाई हानी नगरेको वा साँचो हराएको छैन): **घरधनी**
- तालाचाबीको परिवर्तन (जब भाडामा लिने व्यक्तिले ताला वा साँचोमा क्षति पुऱ्यायो/गलत गरे, वा चाबी हराए): **भाडामा लिने व्यक्ति**

### उपकरण र तिनीहरूको अवस्थिति

- भाडामा लिने व्यक्तिले उचित वा नियमित मर्मतसम्भारमा बेवास्था गर्दा वा गैर-जिम्मेदार प्रयोग गर्दा उपकरण र तिनीहरूको अवस्थितिमा हुने क्षति। (भाडामा बस्नेले "उचित हेरचाह"\* लाई बेवास्था गर्दा): **भाडामा लिने व्यक्ति**
- उपकरणहरू क्षतिग्रस्त, टुटफुट वा प्रयोग गर्न नसकिने भएमा (उपकरणहरूको प्रयोगयोग्य मिति सकिएमा) (लामो समयको प्रयोग र पुरानो): **घरधनी**
- बाथटब र वाटर हीटरको प्रतिस्थापन (यो क्षतिग्रस्त छैन, तर पछि आउने भादवालालाई आकर्षित गर्न पनि यो गरिन्छ।): **घरधनी**

### बाथरुम

- बाथरुम, शौचालय वा वाशस्ट्यान्डमा स्केल, खिया र अन्य दाग (भाडामा लिने व्यक्तिले भाडामा बस्ने क्रममा पर्याप्त रूपमा सफा र मर्मत गर्न असफल भएको कारणले त्यस्ता दागहरू देखा पर्‍यो भने।) (भाडामा बस्नेले "उचित हेरचाह"\* लाई बेवास्था गर्दा): **भाडामा लिने व्यक्ति**
- शौचालय कीटाणुशोधन: **घरधनी**

### फिक्सचरहरू

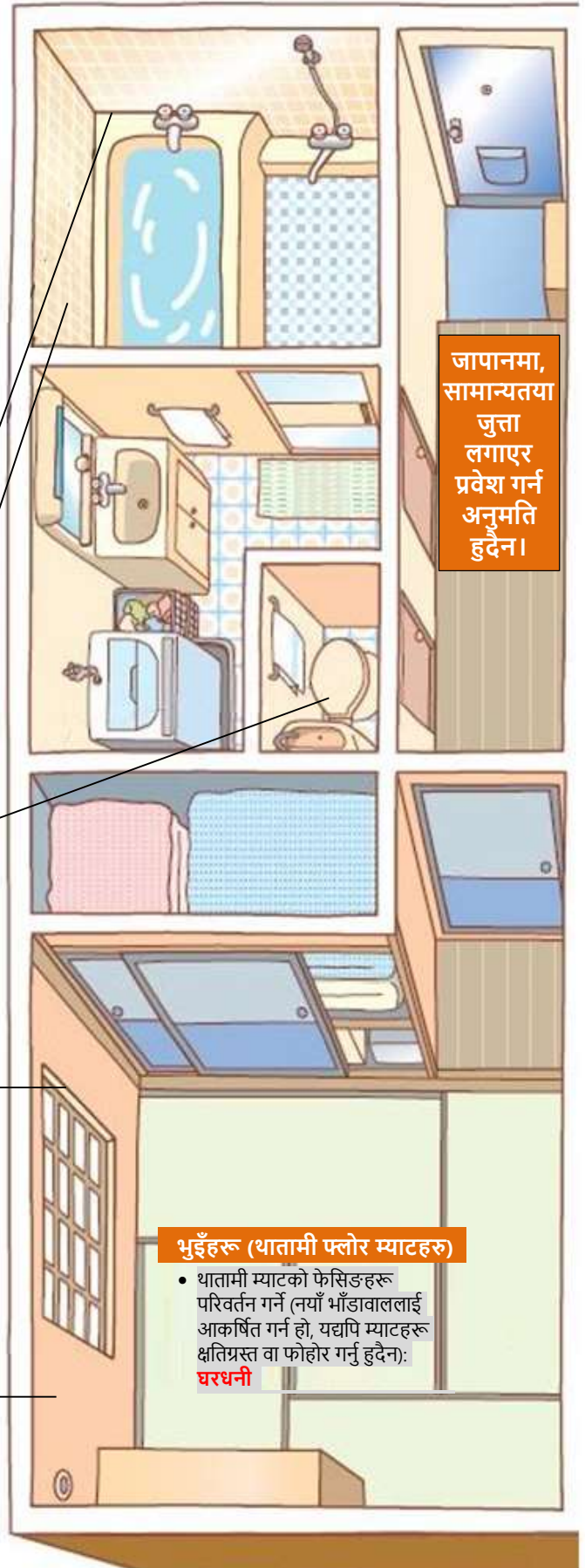
- (1) घरपालुवा जनावर द्वारा अपार्टमेन्टको भित्री भागमा स्क्याचहरू र अन्य क्षतिहरू भएमा (भाडामा बस्नेले "उचित हेरचाह"\* लाई बेवास्था गर्दा): **भाडामा लिने व्यक्ति**
- (2) घरपालुवा जनावरहरू राख्न निषेध गरिएको सर्तमा (1) भयो भने: **भाडामा लिने व्यक्ति (अब्यवारिक तरिकामा प्रयोग गरेमा)**

### पर्खाल (वालपेपर)

- रङ गएको (घाम वा अन्य प्राकृतिक तत्वहरूको कारणले) (लामो समयको प्रयोग): **घरधनी**
- चुरोटको दाग
  - (1) धुम्रपान, धुँवा आदिबाट हुने दाग वा रङ गएको छ, जुन सामान्य भन्दा बढी जस्तो देखिन जान्छ: **भाडामा लिने व्यक्ति**
  - (2) जब धुम्रपान निषेध गरिएको छ: **भाडामा लिने व्यक्ति (अब्यवारिक तरिकामा प्रयोग)**
- पिन र ट्याकहरू द्वारा छोडिएको प्वालहरू (पर्खाल प्यानल परिवर्तन आवश्यक पर्दैन) (लामो समयको प्रयोग): **घरधनी**
- नङ र स्क्रू द्वारा छोडिएको प्वालहरू (प्वालको कारणले पर्खाल प्यानल परिवर्तन आवश्यक छ) (अब्यवारिक तरिकामा प्रयोग): **भाडामा लिने व्यक्ति**
- कोठालाई चिसो बनाएर छोडेको कारण बनेका दागहरू (अब्यवारिक तरिकामा प्रयोग): **भाडामा लिने व्यक्ति**

### भुइँहरू

- घामको कारणले रङ गएको (लामो समयको प्रयोग): **घरधनी**
- कोठा सर्दा, छोड्दा भएका स्क्याच र अन्य क्षतिहरू (भाडामा बस्नेले "उचित हेरचाह"\* लाई बेवास्था गर्दा): **भाडामा लिने व्यक्ति**



"उचित हेरचाह"\* यहाँको अर्थ नागरिक संहिताको धारा ४०० द्वारा तोकिए अनुसार "एक विवेकी प्रबन्धको उचित हेरचाह" हो।

यहाँ सूचीबद्ध जिम्मेवारीहरू विशेष उदाहरण मात्र हुन्। क्षतिको गहिराई र अन्य कारक तत्वका आधारमा जिम्मेवारी फरक हुन सक्छ।



### भुइँ

- फ्रिज मुनि भुइँमा खिया अथवा दाग (बेवास्ता गर्दा भएको) (भाडामा बस्नेले "उचित हेरचाह"\* लाई बेवास्था गर्दा): **भाडामा लिने व्यक्ति**

### सिलिङ्ग

- सिधै छतमा फिक्स गरिएको बिजुलीबत्ति र फिक्स्चरद्वारा छोडिएका भागहरू (अब्यवारिक तरिकामा प्रयोग): **भाडामा लिने व्यक्ति**

### भुइँ (कार्पेट)

- पिउने पेय पदार्थ, इत्यादिको कारणले भएका दागहरू (अपर्याप्त सरसफाई वा अन्य परिस्थितिहरूको कारण) (भाडामा बस्नेले "उचित हेरचाह"\* लाई बेवास्था गर्दा): **भाडामा लिने व्यक्ति**

### पर्खाल (वालपेपर)

- फ्रिज पछाडिको पर्खाल कालो हुनु (उपकरण द्वारा उत्पन्न तापको कारणले) (लामो समयको प्रयोग): **घरधनी**
- किचेनको दाग र खिया (किचेन प्रयोग गरिसके पछि गरिने उचित हेरचाह र सरसफाई को कमी को कारणले भएको गहिरो दाग, खिया वा अन्य फोहोर) (अब्यवारिक तरिकामा प्रयोग): **भाडामा लिने व्यक्ति**

### किचेन

- किचेनको निर्मलीकरण: **घरधनी**
- किचेन हुड, किचेन प्यान, चुलो आदिमा लहेको कालो दाग र फोहोर (भाडामा लिने व्यक्तिको उचित वा नियमित मर्मतसम्भारको अभावको कारण) (भाडामा बस्नेले "उचित हेरचाह"\* लाई बेवास्था गर्दा): **भाडामा लिने व्यक्ति**

### फिक्स्चरहरू

- सिसा/ग्लास हरू चर्केको (जुन प्राकृतिक रूपमा ग्लासको प्रकृतिको कारणले भयो): **घरधनी**

### सम्पूर्ण सम्पत्ति

- पछि आउने भाँडादारको लागि तयारीमा व्यावसायिक सरसफाई (भाडामा लिने समयमा भाडामा लिने व्यक्तिले उचित र नियमित सरसफाई गरेको छ भने): **घरधनी**

### पर्खाल (वालपेपर)

- भाडामा लिनेको स्वामित्वमा रहेको एयर कन्डिसनरबाट पानी चुहावट हुँदा पर्खाल विग्रियो (भाडामा बस्नेले "उचित हेरचाह"\* लाई बेवास्था गर्दा): **भाडामा लिने व्यक्ति**
- भाडामा लिनेको स्वामित्वमा रहेको एयर कन्डिसनर राख्दा बनाइएको स्क्रू प्वालहरू र एयर कन्डिसनरले बनाएका दागहरू (लामो समयको प्रयोग): **घरधनी**
- भित्तामा पोस्टर वा तस्विरहरू राख्दा बनेका दाग वा साना प्वालहरू (लामो समयको प्रयोग): **घरधनी**

### फिक्स्चरहरू

- भूकम्पले टुटेका झ्यालका सिसा (प्राकृतिक प्रकोप): **घरधनी**
- झ्यालका पर्दाहरू परिवर्तन (नयाँ भाडामा लिने मान्छे सुरक्षित गर्नको लागि, यद्यपि पर्दा क्षतिग्रस्त वा फोहोर हुनुहुदैन): **घरधनी**

### पर्खाल (वालपेपर)

- भाँडादारले ध्यान नदिएँदा घरधनीको स्वामित्वमा रहेको एयर कन्डिसनरबाट पानी चुहिएँदा पर्खाल बिग्रियो (अब्यवारिक तरिकामा प्रयोग): **भाडामा लिने व्यक्ति**
- टिभी पछाडिको पर्खाल कालो भएको (टिभीबाट उत्पन्न तापको कारण) (लामो समयको प्रयोग): **घरधनी**

### भुइँ (काठको भुइँ)

- भुइँमा वाक्सिंग गर्ने: **घरधनी**
- रङ्ग झरेको (भाडामा लिने व्यक्तिको लापरवाहीको कारणले गर्दा बाहिरको पानी कोठामा पर्‍यो वा अन्य) (भाडामा बस्नेले "उचित हेरचाह"\* लाई बेवास्था गर्दा): **भाडामा लिने व्यक्ति**

### भुइँ (कार्पेट)

- कुर्सी वा अन्य उपकरणहरूद्वारा बनाइएको स्क्रयाच वा गहिरो दाग (लामो समयको प्रयोग): **घरधनी**



## समस्यामा पर्नबाट बच्न तपाईंले गर्न सक्ने सात चीजहरू

### 1 तपाईंले हस्ताक्षर गर्नु अघि सम्झौतालाई पूर्ण रूपमा बुझ्नुहोस्

जब तपाईं घर जग्गा ब्रोकरेज ऐन र अध्यादेशमा आधारित स्पष्टीकरणहरूमा उल्लेख गरिए अनुसार महत्वपूर्ण मामिलाहरूको रियल स्टेट ब्रोकरको स्पष्टीकरण ब्याख्या सुन्नुहुन्छ, तपाईंले पुनर्स्थापना दायित्वहरू र अन्य मामिलाहरूमा आधारभूत नियमहरू बुझ्नुभयो अथवा बुझ्नुभयन भन्ने कुरा निश्चित गर्नुहोस्। तपाईंले सम्झौता समाप्त गर्ने निर्णय गर्नु अघि, यो सम्झौता आधारभूत नियमहरूसँग मिल्दोजुल्दो छ कि छैन र यदि कुनै विशेष सम्झौता समावेश छ भने कस्तो प्रकारको छ भन्ने कुरा राम्रोसग बुझ्नुहोस्। संशोधित घर जग्गा ब्रोकरेज ऐन (अप्रिल 1, 2018) लागू भएको मिति वा पछि अवस्थित निवास भाडामा लिँदा, महत्वपूर्ण मामिलाहरूको लिखित स्पष्टीकरणको "भवन अवस्था सर्वेक्षण (निरीक्षण)" खण्डलाई पनि हेर्नुहोस्।

### 2 घर प्रवेश गर्दा आफ्नो निवास राम्ररी जाँच गर्नुहोस्।

विभिन्न समस्याबाट बच्न, तपाईंले घर प्रवेश गर्दा कुनै पनि टुटफुट र दागहरू छ कि छैन, भित्र रहेका सबै वस्तुहरूको अवस्था ध्यानपूर्वक जाँच गर्नुहोस्। यदि तपाईंले फोटो खिच्नु भयो भने, तपाईंले तिनीहरूलाई घर छोड्ने बेलामा त्यो वस्तु पहिले कस्तो थियो भनेर तुलना गर्न सक्नुहुन्छ।

### 3 तपाईंको सम्झौताको सधै सम्मान गर्नुहोस्।

यदि तपाईंसँग कुकुर, बिरालो, वा अन्य कुनै घरपालुवा जनावरहरू छन् जहाँ घरपालुवा जनावरहरूलाई प्रतिबन्ध लगाइएको छ भने, तपाईं सम्झौताको उल्लङ्घन गर्दै हुनुहुन्छ। त्यस अवस्थामा, तपाईंको सम्झौता खारेज हुन सक्छ र तपाईंले सम्पत्ति खाली गर्न आवश्यक हुन सक्छ। त्यसबाहेक, तपाईंले सम्पत्तिलाई कीटाणुरहित र दुर्गन्धराहित गर्ने खर्चहरू कभर गर्नको लागि ठूलो रकम तिर्नुपर्ने हुन सक्छ। तोकिएको मिति भित्र आफ्नो भाडा तिर्नुहोस्। एकले बस्ने सम्झौतामा उल्लेख छ भने, तपाईंले अन्य मानिसलाई राख्न मिल्दैन।



### 4 आफ्नो निवास सावधानीपूर्वक प्रयोग गर्नुहोस्, यसलाई सधै सफा राख्नुहोस्।

भाडाको घर अरू कसैको सम्पत्ति हो। आफ्नो सम्पत्ति भन्दा उच्च स्तरको हेरचाह गर्नु आवश्यक छ। कृपया कोठा तथा अन्य सामानहरू बुद्धिमानीपूर्वक प्रयोग गर्नुहोस्। पछिल्लो समय धूमपान र धूमपानको समस्या पनि बढ्दै गएको छ। नजिक को बासिन्दाहरूसँग शिष्टाचारमा व्यवहारमा ध्यान दिनुपर्छ। फोहोर फाल्ने नियम राम्रोसग पालना गरौं। करिडोर र सीढीहरू जस्ता साझा ठाउँहरूमा सामानहरू नछोड्नुहोस्।

### 5 आवश्यक मर्मतको बारेमा छिटो र तुरुन्तै रिपोर्ट गर्नुहोस्।

तपाईंले मर्मतसम्भार गर्न आवश्यक पर्ने कुनै चीज फेला पार्नुभएमा, त्यसलाई कसरी मर्मत गर्ने भन्ने बारे परामर्श लिनको लागि घरधनी वा व्यवस्थापन कम्पनीलाई तुरुन्तै सम्पर्क गर्नुहोस्।



### 6 भाडामा लिएको घर सुधार गर्नु अघि घरधनीको सहमति लिनुहोस्।

घरधनीको सहमति बिना, तपाईंले सम्पत्तीमा कुनै परिवर्तन, थप वा स्तरवृद्धि गर्नु हुँदैन (भित्तामा चित्र कोर्ने, उपकरणहरूको स्थान र अवस्था बदल्ने, आदि)। तपाईंले त्यसो गर्नु अघि, घरधनीको सहमति लिनुहोस् र बाहिर जाँदा सम्पत्ति कसरी पुरानो अवस्थामा पुनर्स्थापित गर्ने भन्ने बारे उहाँसँग स्पष्ट कुरा गर्नुहोस्। यदि भाडामा लिने र घरधनीले DIY-प्रकारको सम्झौता(एक सम्झौता जसले भाडामा लिने व्यक्तिलाई उसको चाहेको जस्तै गरि पुनः निर्माण वा सुधार गर्न अनुमति दिन्छ) गर्ने हो भने, कुन पक्षले मर्मत वा परिवर्तनको खर्च तिर्नेछ र परिवर्तन गरिएका भागहरूको पुनर्स्थापना जस्ता मामिलाहरूसँग सम्बन्धित सहमति फारम र सम्झौता अग्रिम तयार गर्नुपर्छ। (कागजातहरूको मोडेल फारम र अन्य सम्बन्धित जानकारी तल भूमि, पूर्वाधार, यातायात र पर्यटन मन्त्रालयको वेबसाइटमा फेला पार्न सकिन्छ (जापानीमा)।

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000104.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000104.html) (जापानीमा)

### 7 तपाईंले घर खाली गर्दा अनावश्यक वस्तुहरू नछोड्नुहोस्।

तपाईंले घर हस्तान्तरण गर्नु अघि, तपाईंले ल्याउनुभएको सबै कुरा बाहिर निकालिएको छ र यसलाई राम्ररी सफा भएको छ कि छैन भनी चेक जाँच गर्नुहोस्। घर छोड्ने समयमा घरधनी वा अन्य कुनै व्यवस्थापन फर्मको उपस्थितिमा तपाईंले घर प्रवेश गर्दा खिचिएका फोटोहरूसँग तुलना गर्दै उपकरण र सम्पत्तिको अवस्था चेकजाँच गर्नुहोस्।





## टोकियो महानगर सरकारको परामर्श डेस्कमा पठाइएका केही परामर्शका उदाहरणहरू

### परामर्श उदाहरण १

#### पुनर्स्थापना

**Q.** भाडा सम्झौतामा "घर खाली गर्दा भाडामा लिने व्यक्तिले सम्पत्तिलाई मूल अवस्थामा पुनर्स्थापित गर्नुपर्छ" भनेर लेखिएको छ। मेरो घरधनीले "सम्पत्तिलाई मूल अवस्थामा पुनर्स्थापित गर्नुपर्छ" भन्नुहुन्छ। यसको मतलब यो हो कि म घर प्रवेश गर्दा जस्तो थियो ठ्याक्कै त्यस्तै अवस्थामा पुनर्स्थापित गर्नुपर्छ। के त्यो सत्य हो? के मैले मेरो घरधनीले दाबी गरे अनुसारको लागत वहन गर्नुपर्छ?

**A.** "सम्पत्तिलाई मौलिक अवस्थामा पुनर्स्थापना गर्नु" भनेको भाडामा लिने व्यक्ति प्रवेश गर्ने समयमा जस्तो अवस्थामा थियो ठ्याक्कै त्यस्तै अवस्थामा लैजानुपर्छ भन्ने होइन; यसको अर्थ भाडामा लिने व्यक्तिले गरेको टुटफुट र अन्य क्षतिको पुनर्स्थापना हो, जस्तै जानाजानी वा लापरवाहीपूर्वक भएको क्षति र भाडामा लिने व्यक्तिले गैर-जिम्मेदार तरिकाले प्रयोग गर्दा भएको क्षति हो।

यस अवस्थामा, तपाईं आफ्नो घर मालिकको दाबी पालन गर्न बाध्य हुनुपर्दैन; तपाईंले सम्पत्तिलाई ठ्याक्कै पहिलेकै स्थितिमा पुनर्स्थापना गर्नुपर्दैन।

### परामर्श उदाहरण २

#### विशेष सम्झौता

**Q.** म दुई वर्षदेखि बसेको अपार्टमेन्ट खाली गर्न जाँदैछु। मैले भाडा सम्झौता जाँच गरेँ र फेला पारे कि यसको विशेष सम्झौता खण्डमा भनिएको छ "भाडामा लिने व्यक्तिले कुनै पानी कारणको पर्वाह नगरी सम्पत्तिलाई मूल अवस्थामा पुनर्स्थापित गर्न बाध्य हुनेछ।" के यो विशेष सम्झौता मान्य छ?

**A.** जब कुनै विशेष सम्झौताले सामान्य पुनर्स्थापना दायित्वहरू भन्दा भाडामा लिने व्यक्तिलाई ठूलो जिम्मेवारी थोपेको छ, सम्झौतालाई मान्य रूपमा मान्यता दिनको लागि निश्चित तत्वहरू आवश्यक हुन्छन्। यदि तपाईंको सम्झौतामा विशेष सम्झौता समावेश छ भने पनि, त्यो सम्झौता अमान्य हुन सक्छ।

- भाडामा लिने र जग्गा मालिक विवादहरू रोक्नको लागि दिशानिर्देशहरूको विवरणहरूको लागि, कृपया आवास नीतिको वेबसाइटमा हेर्नुहोस। [http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/tintai/310-0-jyuutaku.htm](http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-0-jyuutaku.htm) (जापानीमा मात्र)
- भाडामा लिने र जग्गा मालिक विवाद रोक्नको लागि दिशानिर्देश पुस्तिका 600 येन (कर बाहेक) (जापानी संस्करण मात्र) मा बिक्रीमा छ।  
**सम्पर्क:** Taisei-Shuppan Co., Ltd. फोन: 03 (3321) 4131 (स्विचबोर्ड)
- कृपया "विदेशीहरूको लागि निजी भाडाको घर भाडामा लिने सुविधाका लागि दिशानिर्देशहरू" हेर्नुहोस। (भूमि, पूर्वाधार, यातायात तथा पर्यटन मन्त्रालय) [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html) (जापानीमा मात्र)
- टोकियो महानगरपालिका सरकारको परामर्श सेवाहरू

रियल्टी खण्ड, आवास योजना विभाग, आवास नीतिको कार्यालय, टोकियो महानगर सरकार तेस्रो तल्ला - उत्तर तर्फ, TMG No. 2 भवन, 8-1 निशी-शिन्जुकु 2- चोमे, शिन्जुकु, टोकियो	घरजग्गा कारोबारसम्बन्धि परामर्श * फोन मार्फत * प्रतक्ष्य परामर्श, अग्रिम बुकिङ्ग गर्नु नपर्ने सोमबार देखि शुक्रबार 9 बजे देखि 11 बजे, 1 बजे देखि 4 बजे सम्म। (जापानीमा मात्र)	भाडा-आवास हटलाइन (फोन मार्फत) 03 (5320) 4958 मार्गदर्शन र परामर्श टोली 03 (5320) 5071
रियल स्टेट लेनदेनको लागि टोकियो महानगर विशेष परामर्श कार्यालय तेस्रो तल्ला - उत्तर तर्फ, TMG No. 2 भवन, 8-1 निशी-शिन्जुकु 2- चोमे, शिन्जुकु, टोकियो	वकील संग कानूनी परामर्श * प्रतक्ष्य परामर्श, अग्रिम बुकिङ्ग गर्नुपर्ने। सोमबार देखि शुक्रबार दिउँसो १ बजे देखि ४ बजे सम्म। (जापानीमा मात्र)	अग्रिम बुकिङ्गको लागि मात्र 03 (5320) 5015
टोकियो महानगर बिबिध उपभोक्ता केन्द्र सेन्टर प्लाजा 16F, 1-1, खगुरागाशी, शिन्जुकु, टोकियो	उपभोक्ताहरूका लागि परामर्श (अचल सम्पत्ति सहित) * फोन र प्रतक्ष्य दुवै मार्फत सोमबार देखि शनिबार: बिहान 9 बजे देखि 5 बजे सम्म। (जापानी र अंग्रेजीमा)	परामर्शको लागि मात्र 03 (3235) 1155
विदेशी बासिन्दाहरूको लागि सल्लाह केन्द्र	सोमबार देखि शुक्रबार बिहान 9:30 बजे देखि 12 बजे सम्म, दिउँसो 1 बजे देखि 5 बजे सम्म। (अङ्ग्रेजीमा)	03 (5320) 7744

\* राष्ट्रिय बिदा र नयाँ वर्ष बिदामा सबै कार्यलया बन्द रहनेछन् (डिसेम्बर 29 देखि जनवरी 3)

### टोकियो आवासीय भाडा विवादको रोकथामको लागि अध्यादेश & भाडामा लिने र जग्गा मालिकबीच विवाद रोकथामका लागि दिशानिर्देशहरू, डिसेम्बर 2019

रियल्टी खण्ड, आवास योजना विभाग, आवास नीति कार्यालय,  
टोकियो महानगरपालिका सरकार द्वारा सम्पादन र प्रकाशित  
2-8-1 निशी-शिन्जुकु, शिन्जुकु, टोकियो 163-8001  
फोन: 03 (5321) 1111 (स्विचबोर्ड)