Hợp đồng tiêu chuẩn nhà cho thuê

**Mở đầu**

1. Đối tượng cho thuê

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tên tòa nhà・Địa điểm | Tên |  |
| Địa điểm |  |
| Kiểu nhà | Nhà tập thể, chung cưNhà liền kềNhà riêngKiểu khác | Kết cấu | Kết cấu gỗ | Năm hoàn thành công trình |
| Không phải kết cấu gỗ (　　　　　　) | Năm:Tiến hành sửa chữa quy mô lớn năm(　　) |
| Nhà gồm......tầng  |
| Số căn | căn  |
| Nội thất, thiết bị trong căn hộ | Số nhà | Căn số | Nội thất | (　　　)LDK・DK・K／một phòng khép kín／ |
| Diện tích | m2　(chưa bao gồm ban công　　　　　m2) |
| Các thiết bị, dịch vụ | Phòng vệ sinh | Dùng riêng(Giặt ướt・Giặt khô)・Dùng chung(Giặt ướt・Giặt khô) |
| Phòng tắmVòi senBồn rửa mặtNơi đặt máy giặtMáy nước nóngBếp gas · Bếp điện · Bếp điện IHMáy điều hòaThiết bị chiếu sángKhóa tự độngTruyền hình kỹ thuật số trên mặt đất/Truyền hình CATVInternetHộp thưHộp nhận giao hàngChìa khóa | có - khôngcó - khôngcó - khôngcó - khôngcó - khôngcó - khôngcó - khôngcó - khôngcó - khôngcó - khôngcó - khôngcó - khôngcó - khôngcó - khôngcó - không | (Khóa No.　　　　　　・　　　chìa) |
| Công suất điện có thể sử dụngGasHệ thống cấp nướcHệ thống thoát nước | (　　　　　　) ampeCó (Gas thành phố・Gas Prôpan)・KhôngĐường nối trực tiếp từ hệ thống cấp nước chính・Bể chứa nước・Nước giếngCó (Hệ thống thoát nước công cộng・Bể tự hoại)・Không |
| Cơ sở vật chất kèm theo | Bãi đậu xeBãi đậu xe đạpBãi đậu xe máyPhòng chứa đồVườn riêng | có - khôngcó - khôngcó - khôngcó - khôngcó - khôngcó - không | 　　　Chiếc(Số ô:　　　　　　　)　　　Chiếc(Số ô:　　　　　　　)　　　Chiếc(Số ô:　　　　　　　) |

1. Thời hạn hợp đồng

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Bắt đầu | Từ ngày tháng năm | 　　　　năm　　tháng |
| Kết thúc | Đến ngày tháng năm |

 (Thời hạn phải thông báo việc kết thúc hợp đồng: Từ ngày tháng năm đến ngày tháng năm )

(3) Các khoản tiền phí

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tiền thuê nhà・Phí tiện ích chung | Thời hạn thanh toán | Phương thức thanh toán |
| Tiền thuê nhà | Yên | Thanh toán phần tiền tháng này - phần tiền tháng tiếp theo muộn nhất vào ngày　　　hàng tháng. | Chuyển tiền tại phòng giao dịch, chuyển khoản từ tài khoản, hoặc nộp tiền mặt | Tên ngân hàng thụ hưởng：Loại tài khoản: Thông thường - Toza (doanh ngiệp)Số tài khoản:Chủ tài khoản:Người chịu phí chuyển khoản：Bên cho thuê/ Bên thuê |
| Phí tiện ích chung | Yên | Thanh toán phần tiền tháng này - phần tiền tháng tiếp theo muộn nhất vào ngày　　　hàng tháng. |
| Địa điểm thu tiền： |
| Tiền cọc | Tiền thuê nhà của　　　　 thángYên | Khác |  |
| Phí sử dụng cơ sở vật chất kèm theo |  |
| Khác |  |

　(4) Bên cho thuê nhà và công ty quản lý

|  |  |
| --- | --- |
| Bên cho thuê nhà (Tên công ty・Người đại diện) | Địa chỉ: 〒Họ tên:　　　　　　　　　　Điện thoại |
| Công ty quản lý(Tên công ty・Người đại diện) | Địa chỉ: 〒Họ tên:　　　　　　　　　　Điện thoại Mã số đăng ký của công ty quản lý nhà ở cho thuê　 Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng, Giao thông và Du lịch Nhật Bản (　　) Số……. |

✻Trường hợp Bên cho thuê nhà và Chủ sở hữu tòa nhà không phải là một thì phải điền vào cột dưới đây.

|  |  |
| --- | --- |
| Chủ sở hữu tòa nhà | Địa chỉ: 〒Họ tên:　　　　　　　　　　Điện thoại |

　(5) Bên thuê nhà và người sống cùng

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Bên thuê nhà | Người sống cùng |
| Tên |

|  |
| --- |
| (Tên) |
| (Tuổi)　　　　tuổi |
| (Số điện thoại) |

 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (Tên) |  | (Tuổi)　　　tuổi |
| (Tên) |  | (Tuổi)　　　tuổi |
| (Tên) |  | (Tuổi)　　　tuổi |

Tổng　　　người |
| Địa chỉ liên lạc trường hợp khẩn cấp | Địa chỉ: 〒Họ tên:　　　　 Điện thoại　　　　Quan hệ với Bên thuê nhà: |

(6) Bảo hiểm của công ty bảo hiểm khoản nợ tiền thuê nhà

|  |  |
| --- | --- |
| Bảo hiểm của công ty bảo hiểm khoản nợ tiền thuê nhà | Địa điểm　〒Thương hiệu (Tên)　　　　　　　　　 Điện thoạiMã số đăng ký của công ty bảo hiểm khoản nợ tiền thuê nhà　 Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng, Giao thông và Du lịch Nhật Bản (　　) Số……. |

**Điều 1. Ký kết hợp đồng**

Bên cho thuê nhà (Sau đây gọi là “Bên A”) và Bên thuê nhà (sau đây gọi là “Bên B”) đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng thuê nhà (Sau đây gọi là “Hợp đồng này”) đối với bất động sản cho thuê (Sau đây gọi là “Căn hộ này”) được ghi trong mục Mở đầu (1) với các điều khoản như sau.

**Điều 2. Thời hạn hợp đồng và gia hạn**

1. Thời hạn hợp đồng như được ghi trong mục Mở đầu (2).
2. Bên A và Bên B có thể thỏa thuận gia hạn Hợp đồng này.

**Điều 3. Mục đích sử dụng**

Bên B chỉ được sử dụng Căn hộ này với mục đích để ở.

**Điều 4. Tiền thuê nhà**

1. Bên B phải thanh toán tiền thuê nhà cho Bên A như quy định tại mục Mở đầu (3).
2. Tiền thuê nhà trong thời gian dưới một tháng sẽ tính theo số ngày ở thực tế trên số ngày của một tháng là 30 ngày.
3. Bên A và Bên B có thể thỏa thuận điều chỉnh tiền thuê nhà nếu thuộc một trong các trường hợp dưới đây.
4. Trường hợp tiền thuê nhà không còn phù hợp nữa do sự tăng giảm của các loại thuế phí đối với đất ở và nhà ở.
5. Trường hợp tiền thuê nhà không còn phù hợp nữa do các biến động về tình hình kinh tế như sự tăng giảm giá đất hoặc nhà.
6. Trường hợp tiền thuê nhà không còn phù hợp nữa khi so sánh với giá thuê nhà cùng loại hình ở khu vực lân cận.

**Điều 5. Phí tiện ích chung**

1. Bên B có nghĩa vụ thanh toán tiền phí tiện ích chung cho Bên A để chi trả cho các khoản chi phí như điện chiếu sáng phục vụ cho công tác quản lý khu vực chung như cầu thang, hành lang, phí sử dụng hệ thống cấp thoát nước, phí vệ sinh (Sau đây gọi là “Phí quản lý vận hành”).
2. Phí tiện ích chung nói trên phải thanh toán theo quy định tại mục Mở đầu (3).
3. Trong trường hợp thời gian thuê nhà dưới một tháng thì phí tiện ích trong khoảng thời gian đó sẽ được tính theo số ngày ở thực tế trên số ngày của một tháng là 30 ngày. .
4. Bên A và Bên B có thể thỏa thuận điều chỉnh phí tiện ích chung khi phí tiện ích chung không còn phù hợp nữa do sự tăng giảm của Phí quản lý vận hành.

**Điều 6. Tiền cọc**

1. Bên B phải giao cho Bên A tiền cọc được quy định tại mục Mở đầu (3) để làm bảo đảm cho các chi phí phát sinh từ Hợp đồng này.
2. Trong trường hợp Bên B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán chi phí phát sinh từ Hợp đồng này, Bên A có thể sử dụng tiền cọc để thanh toán cho khoản chi phí đó. Trong trường hợp này, cho đến khi trả lại Căn hộ này thì Bên B không thể dùng tiền cọc để yêu cầu thanh toán bù đắp cho khoản chi phí nói trên.
3. Khi Căn hộ này được trả lại thì Bên A phải hoàn trả toàn bộ tiền cọc cho Bên B. Tuy nhiên, khi trả lại căn hộ này, nếu Bên B chậm thanh toàn tiền thuê nhà, chưa thanh toán tiền khôi phục nguyên trạng quy định tại Điều 15, và không thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khác của Bên B phát sinh từ Hợp đồng này thì Bên A sẽ hoàn trả phần tiền cọc còn lại sau khi đã khấu trừ số tiền nợ đó.
4. Trong trường hợp như nêu ở Khoản trên thì Bên A phải nêu rõ cho Bên B chi tiết khoản nợ được khấu trừ từ tiền cọc.

**Điều 7. Loại trừ các thế lực chống đối xã hội**

1. Bên A và Bên B cam kết các mục dưới đây đối với cả hai bên.
2. Bản thân không phải là người trực tiếp tham gia hoặc liên quan tới tổ chức xã hội đen, doanh nghiệp có liên quan tới xã hội đen, người hoặc nhóm người cấu kết tham nhũng trong hội đồng quản trị của các công ty (dưới đây gọi là “Thế lực chống đối xã hội”).
3. Nhân viên của công ty (nghĩa là nhân viên thực hiện nghiệp vụ, thành viên hội đồng quản trị, thanh viên ban điều hành hoặc người thuộc các ban này) không phải là thế lực chống đối xã hội.
4. Không cho phép các lực lượng chống đối xã hội sử dụng tên của bản thân để ký kết hợp đồng này.
5. Bản thân không thực hiện và cũng không thông qua người thứ 3 để thực hiện các hành vi sau:
6. Hành vi bạo lực hoặc phát ngôn mang tính đe dọa đối với bên còn lại.
7. Hành vi gian lận kế toán hoặc sử dụng vũ lực để gây phương hại cho hoạt động kinh doanh hoặc làm tổn hại đến uy tín của bên còn lại.
8. Bên B không được chuyển nhượng quyền thuê nhà hoặc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ căn hộ này cho thế lực chống đối xã hội, bất kể có được sự cho phép của Bên A hay không.

**Điều 8. Hành vi bị nghiêm cấm hoặc hạn chế**

1. Bên B không được chuyển nhượng quyền thuê nhà hoặc cho thuê lại toàn bộ hoặc một phần căn hộ này khi chưa có sự chấp thuận bằng văn bản từ Bên A.
2. Bên B không được xây thêm, cải tạo, di chuyển, xây lại, hoặc thay đổi trang trí hoặc bố trí sản phẩm chế tác trong khu đất của căn hộ này.
3. Bên B trong quá trình sử dụng căn hộ này không được có những hành vi như nêu tại Phụ lục 1.
4. Bên B trong quá trình sử dụng căn hộ này không được có những hành vi như nêu tại Phụ lục 2 khi chưa được sự cho phép bằng văn bản từ Bên A.
5. Bên B trong quá trình sử dụng căn hộ này phải thông báo cho Bên A trong trường hợp sẽ thực hiện hành vi được nêu tại Phụ lục 3.

**Điều 9. Sửa chữa trong thời gian hợp đồng**

1. Bên A phải tiến hành những sửa chữa cần thiết để Bên B sử dụng căn hộ này. Đối với chi phí cần thiết để sửa chữa trong trường hợp này, Bên B sẽ chi trả cho các chi phí cần thiết thuộc trách nhiệm của Bên B, phần còn lại sẽ do Bên A chi trả.
2. Trường hợp Bên A tiến hành sửa chữa theo quy định tại Khoản 1, Bên A phải thông báo trước về điều đó cho Bên B. Trong trường hợp này, Bên B không được từ chối việc sửa chữa đó trừ khi Bên B có lý do chính đáng.
3. Khi phát hiện có khu vực trong căn hộ này cần phải sửa chữa, Bên B phải thông báo về điều đó với Bên A, phối hợp trao đổi với Bên A để xác định cần sửa chữa hay không.
4. Trong trường hợp phát sinh thông báo như quy đinh tại Khoản 3, nếu Bên A không thực hiện sửa chữa mà không có lý do chính đáng dù thừa nhận việc cần thiết phải sửa chữa thì Bên B có thể tự chủ động thực hiện sửa chữa. Trách nhiêm chi trả chi phí cần thiết để sửa chữa trong trường hợp này sẽ theo quy định tại Khoản 1.
5. Đối với việc sửa chữa được nêu tại Phụ lục 4, ngoài việc yêu cầu Bên A sửa chữa theo quy định tại Khoản 1, Bên B cũng có thể tự chủ động thực hiện. Trong trường hợp Bên B tự sửa chữa thì chi phí cần để sửa chữa sẽ do Bên B chịu trách nhiệm, không cần phải thông báo hoặc xin sự chấp thuận từ Bên A.

**Điều 10. Chấm dứt hợp đồng**

1. Trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ được nêu sau đây, mặc dù Bên A đã xác định thời hạn tương ứng và ra thông báo yêu cầu Bên B thực hiện nghĩa vụ nhưng Bên B không thực hiện nghĩa vụ đó trong thời hạn đã định thì Bên A có thể chấm dứt Hợp đồng này.
2. Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà quy định tại Khoản 1 Điều 4
3. Nghĩa vụ thanh toán phí tiện ích chung quy định tại Khoản 2 Điều 5
4. Nghĩa vụ thanh toán các khoản phí của Bên B quy định tại Khoản 2 đến Khoản 5 của Điều 9.
5. Trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ nêu sau đây, mặc dù Bên A đã xác định thời hạn tương ứng và ra thông báo yêu cầu Bên B thực hiện nghĩa vụ nhưng Bên B không thực hiện nghĩa vụ đó trong thời hạn đã định, và việc tiếp tục thực hiện hợp đồng này được xác định là khó thực hiện được bởi sự vi phạm nghĩa vụ đó thì Bên A có thể chấm dứt Hợp đồng này.
6. Nghĩa vụ tuân thủ mục đích sử dụng căn hộ này được quy định tại Điều 3
7. Nghĩa vụ được quy định tại các Khoản thuộc Điều 8 (Trong số các nghĩa vụ quy định tại Điều 8 Khoản 3, ngoại trừ quy định liên quan tới hành vi được nêu tại mục số 6 đến mục số 8 Phụ lục 1.)
8. Các nghĩa vụ khác của Bên B quy định trong Hợp đồng này.
9. Bên A hoặc Bên B có thể đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không cần thông báo cho bên còn lại nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây.
10. Trường hợp trong thực tế rõ ràng đã vi phạm cam kết tại các mục thuộc Điều 7 Khoản 1.
11. Trường hợp bản thân hoặc nhân viên thuộc thế lực chống đối xã hội sau khi ký kết hợp đồng.
12. Trong trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 7 Khoản 2 hoặc trường hợp đã thực hiện hành vi nêu từ mục số 6 đến số 8 tại Phụ lục 1 thì Bên A có thể chấm dứt Hợp đồng này mà không cần thông báo.

**Điều 11. Chấm dứt hợp đồng từ phía Bên B**

1. Bên B có thể chấm dứt Hợp đồng này bằng cách thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên A trước ít nhất một tháng.
2. Bằng việc thanh toán cho Bên A tiền thuê nhà một tháng kể từ ngày thông báo chấm dứt Hợp đồng (bao gồm khoản tiền tương đương tiền thuê nhà sau khi chấm dứt Hợp đồng này), Bên B có thể chấm dứt Hợp đồng này bất cứ lúc nào mà không cần quan tâm tới quy định tại Khoản 1 nêu trên trong khoảng thời gian 1 tháng kể từ ngày thông báo chấm dứt Hợp đồng.

**Điều 12. Giảm tiền thuê nhà do mất một phần diện tích sử dụng**

1. Trường hợp một phần của căn hộ này bị mất đi hoặc không thể sử dụng được vì lý do nào khác, và lý do đó không thuộc trách nhiệm của Bên B thì tiền nhà sẽ được giảm xuống theo tỉ lệ diện tích không thể sử dụng được đó. Trong trường hợp này, Bên A và Bên B phải thỏa thuận về các điều khoản cần thiết như mức tiền giảm xuống, thời hạn và các điều khoản khác.
2. Trường hợp một phần căn hộ này bị mất đi hoặc không thể sử dụng được vì lý do nào khác và với phần nhà còn lại Bên B không thể đạt được mục đích sử dụng khi thuê căn hộ thì Bên B có thể chấm dứt Hợp đồng này.

**Điều 13. Kết thúc hợp đồng**

Hợp đồng này sẽ kết thúc nếu căn hộ này bị phá hủy hoàn toàn hoặc không sử dụng được nữa vì lý do khác.

**Điều 14. Trả lại nhà**

1. Bên B phải trả lại căn hộ này trước ngày Hợp đồng này kết thúc (Theo quy định tại Điều 10, nếu hợp đồng này bị hủy thì lập tức trả lại).
2. Bên B phải thông báo trước ngày trả nhà cho Bên A khi thực hiện trả nhà tại Khoản 1.

**Điều 15. Khôi phục nguyên trạng khi trả nhà**

1. Bên B phải khôi phục nguyên trạng căn hộ này, trừ những vấn đề biến đổi do thời gian của căn hộ và khấu hao của căn hộ phát sinh do quá trình sử dụng bình thường. Tuy nhiên, đối với những thay đổi phát sinh bởi lý do không thể quy trách nhiệm cho Bên B thì Bên B không cần phục hồi nguyên trạng.
2. Khi trả nhà, Bên A và Bên B sẽ thỏa thuận về nội dung và cách thức Bên B thực hiện phục hồi nguyên trạng theo quy định tại Phụ lục 5, nếu có giao ước đặc biệt khi ký hợp đồng thì sẽ bao gồm cả giao ước đó.

**Điều 16. Đến kiểm tra nhà**

1. Trường hợp đặc biệt cần lắp đặt thiết bị chữa cháy trong căn hộ này, bảo dưỡng kết cấu của căn hộ này hoặc thực hiện các công tác quản lý khác đối với căn hộ này, Bên A phải được sự đồng ý trước của Bên B thì mới được phép vào trong nhà.
2. Bên B không thể từ chối việc cho Bên A vào kiểm tra nhà theo quy định tại Khoản 1 nêu trên, trừ trường hợp có lý do chính đáng.
3. Sau khi kết thúc Hợp đồng này, nếu người có ý định thuê căn hộ này hoặc người nhận chuyển nhượng thuê căn hộ này muốn vào xem nhà, cần phải có sự cho phép từ trước của Bên B thì mới được vào bên trong căn hộ này.
4. Trường hợp cần ngăn chăn lửa lan rộng khi hỏa hoạn, hoặc trường hợp cấp cứu khác, Bên A có thể vào bên trong căn hộ này mà không cần xin phép Bên B từ trước. Trong trường hợp này, nếu Bên A vào trong căn hộ này khi Bên B vắng mặt thì Bên A phải thông báo cho Bên B về việc đã vào trong nhà.

**Điều 17. Bảo hiểm cung cấp bởi công ty bảo hiểm khoản nợ tiền thuê nhà**

Trong trường hợp sử dụng dịch vụ bảo hiểm của công ty bảo hiểm khoản nợ tiền nhà, nội dung bảo hiểm do công ty bảo hiểm khoản nợ tiền thuê nhà cung cấp được quy định tại văn bản khác, và Bên A và Bên B phải tiến hành các thủ tục cần thiết để sử dụng dịch vụ bảo hiểm trên song song với việc thực thi Hợp đồng này.

**Điều 18. Tái tục hợp đồng**

1. Nếu Bên A có nguyện vọng tái tục hợp đồng, Bên A phải thông báo bằng văn bản về điều đó cho Bên B.
2. Trường hợp đã tái tục hợp đồng thì không áp dụng quy định tại Điều 14. Trong trường hợp này, việc thực thi nghĩa vụ khôi phục nguyên trạng quy định tại Hợp đồng này phải tiến hành trước ngày kết thúc việc thuê nhà theo hợp đồng tái tục, và việc hoàn trả tiền cọc phải thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 6.

**Điều 19. Thương lượng**

Trường hợp phát sinh nội dung chưa được quy định tại Hợp đồng này hoặc phát sinh nghi ngờ về diễn giải các điều khoản của Hợp đồng này thì Bên A và Bên B phải thương lượng với nhau một cách có thiện chí để giải quyết phù hợp với tập quán và quy định của Luật dân sự và Pháp Luật khác.

**Điều 20. Thỏa thuận đặc biệt**

Ngoài các quy định từ Điều 1 đến Điều 19, Hợp đồng này có Thỏa thuận đặc biệt như sau:

Bên A:　　　　　　　　　　　Đóng dấu

Bên B:　　　　　　　　　　　Đóng dấu

**Phụ lục 1 (Liên quan đến Khoản 3 Điều 8)**

|  |
| --- |
| 1　Hoạt động sản xuất hoặc tàng trữ súng, dao kiếm, vật liệu nổ, vật liệu nguy hiểm có khả năng phát lửa. |
| 2　Mang đến hoặc lắp đặt đồ vật có kích thước lớn như két bạc cỡ lớn. |
| 3　Đổ xả chất lỏng có thể ăn mòn ống thoát nước. |
| 4　Bật Tivi, nghe nhạc, chơi các loại nhạc cụ như piano với âm lượng lớn. |
| 5　Nuôi các loại động vật chắc chắn sẽ gây phiền toái cho cư dân xung quanh như thú dữ, rắn độc,v.v… |
| 6　Sử dụng căn hộ này làm văn phòng của tổ chức chống đối xã hội hoặc cứ điểm cho các hoạt động khác. |
| 7　Có phát ngôn và hành vi thô lỗ hoặc xúc phạm, hoặc đe dọa tại căn hộ này hoặc khu vực xung quanh căn hộ này khiến cho cư dân xung quanh hoặc người qua đường lo lắng. |
| 8　Chứa chấp hoặc cho phép lực lượng chống đối xã hội thường xuyên ra vào căn hộ này.  |
|  |
|  |

**Phụ lục 2 (Liên quan đến Khoản 4 Điều 8)**

|  |
| --- |
| 1　Để đồ đạc tại khu vực dùng chung như cầu thang, hành lang,v.v… |
| 2　Treo dán vật liệu quảng cáo như biển quảng cáo, áp phích tại khu vực dùng chung như cầu thang, hành lang,v.v… |
| 3　Nuôi các loại động vật không phải là động vật nuôi nhốt để ngắm (như chim, cá ) mà chắc chắn sẽ gây phiền cho cư dân xung quanh như chó, mèo (trừ các loại động vật được liệt kê tại mục 5 Phục lục 1). |
|  |
|  |

**Phụ lục 3 (Liên quan đến Khoản 5 Điều 8)**

|  |
| --- |
| 1　Cho thêm người sống cùng mới ngoài người sống cùng được ghi tại phần Mở đầu (5) (trừ trẻ mới sinh). |
| 2　Vắng nhà liên tục từ một tháng trở lên. |
|  |
|  |

**Phụ lục 4 (Liên quan đến Khoản 5 Điều 9)**

|  |  |
| --- | --- |
| Thay thế cầu chì |  |
| Thay thế gioăng, lõi chặn của vòi nước |  |
| Thay thế nắp lỗ thoát bằng cao su, dây xích của bồn tắm |  |
| Thay thế bóng đèn tròn, đèn huỳnh quang |  |
| Các sửa chữa khác với chi phí nhỏ |  |
|  |  |

**Phụ lục 5 (Liên quan đến Điều 15)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **[Về điều kiện khôi phục nguyên trạng]**Điều kiện khôi phục nguyên trạng căn hộ này được quy định tại “Thỏa thuận ngoại lệ đặc biệt”, đồng thời cũng dựa trên những nguyên tắc thông thường về trách nhiệm thanh toán chi phí liên quan đến công tác khôi phục nguyên trạng căn hộ cho thuê. Cụ thể như sau,* Bên thuê nhà phải chịu trách nhiệm đối với chi phí cho những tổn hao do Bên thuê nhà làm hỏng, mất, vi phạm nghĩa vụ lưu ý trong quản lý nhà, hoặc do sử dụng vượt quá công năng thông thường khác. Đối với những tổn hao bất khả kháng do thiên tai, tổn hao do bên thứ ba ví dụ như do cư dân sống ở tầng trên gây ra mà không liên quan tới Bên thuê nhà thì Bên thuê nhà không phải chịu trách nhiệm.
* Bên cho thuê nhà phải chịu trách nhiệm thanh toán chi phí tổn hao do sự khấu hao tự nhiên của đồ vật thiết bị, và quá trình sử dụng thường ngày (Tổn hao thông thường) của Bên thuê nhà.

Nội dung cụ thể sẽ theo như quy định nêu tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 được quy định tại văn bản “Sự cố liên quan đến khôi phục nguyên trạng và hướng dẫn xử lý (Bản chỉnh sửa)”, còn nội dung sơ lược theo như phần I dưới đây.1. **Điều kiên khôi phục căn hộ này**

(Tuy nhiên, nếu có thỏa thuận về “Thỏa thuận ngoại lệ đặc biệt” trong phần II dưới đây liên quan đến những nội dung không trái với Điều 9 Luật dân sự và Điều 8, Khoản 2 Điều 8, Điều 9, Điều 10 Luật hợp đồng người tiêu dùng thì sẽ tuân thủ theo nội dung đó)　1　Bảng phân chia trách nhiệm sửa chữa của Bên cho thuê nhà và Bên thuê nhà

|  |  |
| --- | --- |
| Phần thuộc trách nhiệm Bên cho thuê nhà | Phần thuộc trách nhiệm Bên thuê nhà |
| [Sàn nhà (chiếu tatami, sàn gỗ, thảm trải sàn,v.v...)] |
| 1. Lật ngược mặt chiếu lên để sử dụng (Không hỏng nhưng thay đổi như vậy để đảm bảo cho người đến sau sử dụng tốt)2. Đánh bóng bằng sáp để bảo vệ sàn gỗ3. Vết lõm, hoặc dấu vết khi lắp, đặt đồ nội thất lên sàn, thảm.4. Chiếu tatami đổi màu, sàn bị loang ố màu (phát sinh do ánh sáng mặt trời hoặc thấm mưa do lỗi kết cấu tòa nhà) | 1. Rêu, mốc do làm đổ thức uống lên thảm (trường hợp vệ sinh không sạch sẽ sau khi làm đổ)2. Dấu vết han gỉ bên dưới tủ lạnh (trường hợp để bị gỉ sét, làm bẩn hoặc xước sàn nhà)3. Vết xước trong quá trình vận chuyển khi chuyển nhà4. Làm sàn gỗ xuống màu (do Bên thuê nhà thiếu chú ý làm mưa hắt vào nhà) |
| [Tường, trần nhà (giấy dán tưởng, v.v...)] |
| 1. Vết đen để lại trên tường mặt sau tủ lạnh (vết cháy điện)2. Dấu vết do dán tranh hoặc áp phích lên tường3. Lỗ đinh vít, đinh gim trên tường (lỗ thủng không đến mức cần phải thay thế tấm thạch cao phủ)4. Lỗ, dấu vết đinh vít do lắp đặt điều hoa (thuộc sở hữu của Bên thuê nhà)5. Giấy dán tường bị biến màu (Biến màu do các yếu tố tự nhiên như ánh nắng mặt trời) | 1. Vêt bẩn dầu mỡ trong khu bếp do Bên thuê nhà không vệ sinh sạch sẽ hàng ngày (Trường hợp vệ sinh sau khi sử dụng không tốt nên bếp bám dính nhiều vết bẩn, dầu mỡ)2. Rêu mốc lan rộng do Bên thuê nhà để phơi sương lâu này (Trường hợp không thông báo cho Bên cho thuê nhà và cũng không vệ sinh lau chùi để tường bị ăn mòn.)3. Bên thuê nhà bỏ mặc để nước rò từ máy điều hòa khiến cho tường bị thấm mòn.4. Vết ố, ám khói do thuốc lá (trong trường hợp giấy dán tường bị biến màu, bám mùi)5. Lỗ đinh, lỗ vít trên tường (Lỗ thủng do treo vật nặng, lỗ thủng to đến mức cần phải thay tấm thạch cao phủ.)6. Dấu vết do đồ dùng chiếu sáng Bên thuê nhà gắn trực tiếp lên trần nhà7. Hư hại do cố ý viết vẽ bậy |
| [Các loại cửa, vách trượt, cột trụ,v.v...] |
| 1. Thay thế cửa chắn (Không hỏng nhưng thay để đảm bảo cho người đến sau sử dụng tốt)2. Kính bị hỏng do động đất3. Vết nứt trên kính cửa chắn (phát sinh tự nhiên do kết cấu) | 1. Vết xước, ám mùi do thú nuôi tạo ra trên các cột trụ (trường hợp có vết xước, mùi bám trên các cột trụ, giấy dán tường do thú nuôi tạo ra)2. Hư hại do cố ý viết vẽ bậy |
| [Thiết bị vật chất khác] |
| 1. Công nhân vệ sinh chuyên môn sẽ vệ sinh toàn bộ căn hộ (Trường hợp Bên thuê nhà có lau dọn thường xuyên)2. Vệ sinh bên trong máy điều hòa (Trường hợp không bị ám mùi thuốc lá)3. Khử trùng (Bếp/ Nhà vệ sinh)4. Thay thế bể tắm, bồn tắm (Không hỏng nhưng thay để đảm bảo cho người đến sau sử dụng tốt)5. Thay khóa (Trường hợp không hỏng, mất khóa)6. Thiết bị hỏng hóc, không đủ chức năng (Do tuổi thọ thiết bị) | 1. Vết bẩn dầu mỡ, bồ hóng tại khu vực đặt bếp gas, quạt thông gió (Vết bẩn phát sinh do Bên thuê nhà không vệ sinh lau rửa)2. Rêu, vết bẩn trên bồn tắm, bồn vệ sinh, bồn rửa tay (Vết bẩn phát sinh do Bên thuê nhà không vệ sinh lau rửa)3. Hư hỏng thiết bị do vệ sinh hàng ngày không đúng cách hoặc sử dụng sai cách4. Thay thế do làm mất hoặc hỏng khóa5. Cỏ dại mọc trong vườn đối với nhà riêng cho thuê |

 |
| 　2　Hạng mục thanh toán thuộc trách nhiệm Bên thuê nhà

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nội dung chi trả | Hạng mục thanh toán thuộc trách nhiệm của Bên thuê nhà  | Cân nhắc đến tuổi thọ trang thiết bị |
| Sàn nhà | Sửa chữa khu vực, thiết bị hư hỏng | Chiếu tatami | Nguyên tắc tính theo đơn vị 1 tấmTrường hợp có nhiều tấm bị hư hỏng thì tính theo số tấm đó (tùy vào mức độ hư hỏng của mặt trên và mặt dưới chiếu) | (Mặt trên chiếu)Không tính đến yếu tố tuổi thọ. |
| Thảm trải sàn | Trường hợp có nhiều điểm hư hỏng thì tính là toàn bộ căn phòng | (Sàn chiếu tatami/thảm trải sàn/sàn gỗ)Tính tỉ lệ trách nhiệm chi trả là sau 6 năm giá trị còn lại sẽ là 1 Yên. |
| Sàn gỗ | Nguyên tắc tính theo đơn vị m2Trường hợp có nhiều điểm hư hỏng thì tính là toàn bộ căn phòng | (Sàn gỗ)Việc sửa chữa không tính đến yếu tố tuổi thọ.(Trường hợp có hư hỏng trên toàn bộ sàn gỗ và phải thay thế thì tính tỉ lệ chi trả là hết số năm thời hạn sử dụng của tòa nhà thì giá trị còn lại sẽ là 1 Yên) |
| Tường/trần nhà (giấy dán tường) | Sửa chữa khu vực, thiết bị hư hỏng | Tường (giấy dán tường) | Mong muốn tính theo đơn vị ㎡nhưng Bên thuê nhà sẽ phải chịu chi phí thay toàn bộ những tấm có hư hỏng do Bên thuê nhà làm làm hỏng. | (Tường (Giấy dán tường))Tính tỉ lệ chi trả theo cách là sau 6 năm thì giá trị còn lại sẽ là 1 Yên |
| Vết bẩn, mùi do thuốc lá | Bên thuê nhà phải chịu chi phí thay thế hoặc vệ sinh toàn bộ căn phòng chỉ trong trường hợp toàn bộ giấy dán tường của căn phòng đó bị biến màu ố bẩn, ám mùi do khói thuốc. |
| Cửa các loại/Trụ cột | Sửa chữa khu vực, thiết bị hư hỏng | Cửa trượt | Đơn vị 1 tấm | (Giấy Shimura, giấy shoji)Không tính đến yếu tố tuổi thọ. |
| Cột trụ | Đơn vị 1 cột | (cửa trượt, các tấm trượt, trụ cột)Không tính đến yếu tố tuổi thọ. |
| Các thiết bị vật chất khác | Sửa chữa thiết bị | Máy móc thiết bị | Chi phí tương đương phần phải sửa, thay thế | (Máy móc thiết bị)Dự định tính tỉ lệ chi trả theo phương pháp đường thẳng (hoặc đường cong) là hết số năm thời hạn sử dụng thì giá trị còn lại sẽ là 1 Yên |
| Trả lại khóa | Khóa | Phần phải sửaTrường hợp làm mất thì sẽ bao tồm cả chi phí thay thế xi lanh. | Trường hợp làm mất khóa thì không tính đến yếu tố tuổi thọ. Bên thuê nhà phải chịu chi trả khoản tiền phí tương đương số tiền thay thế khóa. |
| Lau dọn thông thường | Dọn dẹp vệ sinh※Chỉ trong trường hợp không vệ sinh thường ngày và không vệ sinh dọn dẹp khi chuyển đi | Từng phần hoặc toàn bộ căn hộ | Không tính đến yếu tố tuổi thọ. Phần chi phí Bên thuê nhà phải chịu trong trường hợp không thường xuyên dọn dẹp vệ sinh là phí vệ sinh của từng phần hoặc toàn bộ căn hộ. |

Tuổi thọ căn hộ và Tỉ lệ chi trả của Bên thuê nhà (Số năm thời hạn sử dụng 6 năm và 8 năm, nếu tính theo phương pháp đường thẳng)Tỉ lệ chi trả của Bên thuê nhà (Trường hợp có nghĩa vụ khôi phục nguyên trạng)Số năm sử dụng(Năm) |
| 　3　Đơn giá dự kiến thi công khôi phục nguyên trạng(Hãy điền thông tin “Vị trí cần khôi phục”, “Đơn vị”, “Đơn giá (Yên)” của ngôi nhà.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Vị trí cần khôi phục | Đơn vị | Đơn giá (Yên) |
| Sàn |  |  |  |
| Trần - Tường |  |  |  |
| Cửa - Trụ |  |  |  |
| Thiết bị và nội ngoại thất khác | Tiện ích chung |  |  |  |
| Lối vào - Hành lang |  |  |  |
| Phòng bếp - Bếp |  |  |  |
| Phòng tắm - Bồn rửa tay - Bồn cầu |  |  |  |
| Nội ngoại thất khác |  |  |  |

**※Đơn giá này chỉ là con số dự kiến, để xác định số tiền dự tính mà cả hai Bên thuê nhà và Bên cho thuê nhà phải chịu khi thuê nhà.****※Do đó, việc thi công khôi phục nguyên trạng phải được thực hiện theo đơn giá thi công do Bên thuê nhà ・Bên cho thuê nhà thỏa thuận tính toán dựa vào giá cả vật liệu, sự biến động tình hình hàng tồn kho, mức độ hư hỏng, phương pháp khôi phục nguyên trạng, v.v.****Ⅱ　Thỏa thuận ngoại lệ đặc biệt**Trên đây là nguyên tắc thông thường về chi phí liên quan đến khôi phục ngyên trạng, nhưng Bên thuê nhà đồng ý chịu trách nhiệm với các khoản chi phí sau đây như là trường hợp ngoại lệ. (tuy nhiên, giới hạn trong nội dung không trái với Điều 90 Luật dân sự, Điều 8, Khoản 2 Điều 8, Điều 9, Điều 10 Luật hợp đồng người tiêu dùng).(Trong ngoặc đơn là lý do Bên thuê nhà chịu trách nhiêm thanh toán chi phí mà lẽ ra Bên cho thuê nhà phải trả từ trước tới nay.)・　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　Bên A：　　　　　　　Đóng dấuBên B：　　　　　　　Đóng dấu |

**Phần ký tên đóng dấu**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bên cho thuê nhà (Bên A) và Bên thuê nhà (Bên B) ký kết Hợp đồng thuê căn hộ này theo điều khoản như trên, Hợp đồng này được lập thành hai bản, sau khi ký tên đóng dấu, mỗi bên giữ một bản.Ngày tháng năm

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Bên cho thuê nhà (Bên A) | Địa chỉ: 〒 |  |
| Họ tên: | Đóng dấu |
| Số điện thoại: |  |
| Bên thuê nhà (Bên B) | Địa chỉ 〒 |  |
| Họ tên: | Đóng dấu |
|  | Số điện thoại: |  |
| Công ty môi giới | Số giấy phép kinh doanh ( ) | Tỉnh trưởng - Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng, Giao thông và Du lịch Nhật Bản (　　) Số……. |
| Đại lý | Địa chỉ văn phòng |  |
|  |  |  |
|  | Thương hiệu (Tên) |  |
|  |  |  |
|  | Họ tên người đại diện |  | Đóng dấu |
|  |  |  |
|  | Người giao dịch nhà đất | Mã số đăng ký (　　　)Tỉnh trưởng Số…….　　　　 |
|  |  |  |
|  | Họ tên |  | Đóng dấu |
|  |  |  |  |

 |