

Ordinansa para sa Pag-iwas sa Mga Di-pagkakasundo sa Pag-upa ng tirahan sa Tokyo at Mga Alituntunin para sa Pag-iwas sa Mga Di-pagkakasundo ng Nangungupahan-Nagpapaupa



 **Tanggapan para sa Patakaran sa Pabahay, Pamahalaang Punong-lungsod ng Tokyo**

Kung mayroong anumang mga pagkakaiba o hindi pagkakatugma sa pagitan ng bersyong Hapones at Tagalog, ang bersyong Hapones ang mananaig.

2019.4



Ordinansa para sa Pag-iwas sa Mga Di-pagkakasundo sa Pag-upa ng Tirahan sa Tokyo

[Ipinahayag noong Marso 31, 2004, ipinatupad noong Oktubre 1, 2004. Ang binagong ordinansa ay ipinahayag at ipinatupad noong Oktubre 13, 2017.]

http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-0-juutaku.htm (in Japanese)

Anong klaseng ordinansa ito?

Itinatag ng Pamahalaang Metropolitan ng Tokyo ang Ordinansang ito upang maiwasan ang mga hindi pagkakaunawaan na may kaugnayan sa paupahang pabahay, na dumarami sa mga nakaraang taon. Kabilang sa mga naturang hindi pagkakaunawaan ang mga may kaugnayan sa pagpapanatili at pag-aayos sa panahon ng pangungupahan at ang mga may kinalaman sa obligasyon ng nangungupahan na ibalik ang mga gamit sa orihinal na kondisyon kapag lilipat.

Ang Ordinansa ay nag-oobliga sa mga broker ng real estate na, tapusin ang isang , bigyan ang mga inaasahan na nangungupahan, bilang karagdagan sa mga paliwanag ng mga mahahalagang bagay na itinakda sa Real Estate Brokerage Act, isang hiwalay na dokumento at mga paliwanag ng mga bagay tulad ng mga pangunahing patakaran sa pagpapanumbalik ng mga ari-arian sa orihinal na kondisyon at ang mga responsibilidad ng nangungupahan na nakasaad sa kontrata sa pag-upa.

Babala!

Ang Ordinansang ito ay nag-oobliga sa mga real estate broker na magbigay ng mga paliwanag bago pumirma ng isang kontrata; hindi nito itinakda ang mga tuntunin ng isang kontrata sa pag-upa o ang paraan ng pagkalkula kung anong bahagi ng deposito ang dapat ibalik sa nangungupahan.

Ano ang dapat ipaliwanag?

Kaugnay ng dapat ipaliwanag ng mga real estate broker, "mga bagay na kinakailangan para sa Real Estate Broker na magbigay ng mga wastong dokumento o paliwanag," gaya ng nakabalangkas sa Artikulo 2, item (iii) ng mga Regulasyon para sa Pagpapatupad ng Ordinansa, ay mga sumusunod.

1. Pagpapanumbalik sa mga nasirang kagamitan kapag lilipat ang nangungupahan (ibinabalik ang mga kagamitan sa orihinal na kondisyon)
2. Ang pagkukumpuni ay kinakailangan upang magamit at makakuha ng kita mula sa ari-arian (pagpapanatili at pagkukumpuni sa panahon ng pangungupahan)
3. Mga detalye ng responsibilidad ng nangungupahan sa aktwal na kontrata (pagkakaroon at nilalaman ng mga espesyal na kasunduan, atbp.)
4. Sino ang dapat kontakin para sa pagkukumpuni, pagpapanatili, at pamamahala ng mga pasilidad sa panahon ng pangungupahan.

* Ang dokumento lamang ang dapat ibigay at walang paliwanag na kinakailangan kung ang nangungupahan ay isang Real Estate Broker.



Aling mga kontrata ang saklaw ng Ordinansa?

1. Mga kontrata sa pag-upa para sa mga gusali na pang-residensyal sa Tokyo kung saan gumaganap ang isang real estate broker bilang isang tagapamagitan o ahente (hindi kasama ang mga kontrata para sa mga layuning pangnegosyo tulad ng mga opisina at tindahan, o mga kontratang direktang ipinasok sa pagitan ng may-ari at nangungupahan, nang walang broker)
*** Ang mga real estate broker sa labas ng Tokyo ay obligado ding magbigay ng paliwanag kapag sila ay nagsisilbing tagapamagitan o ahente sa mga kontrata para sa mga ari-arian sa Tokyo.**
2. Mga bagong kontrata sa pag-upa na may mga paliwanag ng mahahalagang bagay pagkatapos ng petsa ng pagpapatupad ng ordinansa (hindi kasama ang pag-renew ng mga kasalukuyang kontrata)

Ano ang mangyayari kung ang isang broker ay hindi nagbigay ng paliwanag?

Kung ang isang real estate broker ay hindi nagbigay ng lahat o bahagi ng paliwanag na nakasaad sa Artikulo 2 ng Ordinansa, ang Gobernador ng Tokyo ay maaaring magbigay ng patnubay at isang liham ng paalala sa broker. Kung ang broker na tumanggap ng liham ng paalala ay hindi sumunod, maaaring ipahayag ng Gobernador ang impormasyon tulad ng mga pangalan ng kumpanya at kinatawan nito.



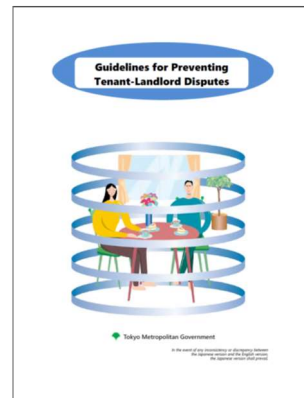
Mga alituntunin sa pag-iwas sa problema sa paupahang pabahay

Ano ang "Mga Alituntunin para sa Pag-iwas sa Mga Problema sa Paupahang Pabahay"?

Ang buklet na ito ay nagbibigay ng **madaling maunawaang paliwanag** ng mga pangunahing konsepto ng "pagpapanumbalik at pagkukumpuni sa panahon ng pangugupahan", na kinakai langang ipaliwanag sa ordinansa, batay sa mga legal na prinsipyo at mga halimbawa ng mga kaso sa korte, upang maiwasan ang mga problema tungkol sa pagpapaupa ng pribadong paupahang pabahay.

Bagama't ang mga alituntuning ito ay hindi legal na may bisa, binabalangkas nila ang mga pangkalahatang tuntunin na itinuturing na makatwiran sa kasalukuyang panahon.

Sa pagpirma ng kontrata ng paupahang pabahay, o kung ang mga nilalaman ng kontrata ay malabo, mangyaring gamitin ito upang maiwasan ang mga problema at mabilis na malutas ang mga ito.



Ano ang mangyayari sa pag-aayos ng deposito?

Bilang isang pangkalahatang tuntunin, ang pag-aayos ng deposito ay dapat kalkulahan batay sa tapos na kontrata sa pagitan ng may-ari at nangungupahan.

Sa kontrata, posibleng magtakda ng "espesyal na kasunduan" na iba sa normal na obligasyon sa pagpapanumbalik sa pamamagitan ng kasunduan sa pagitan ng may-ari at ng nangungupahan. **Maaaring iba ang mga ito sa mga pangkalahatang prinsipyo.**

Paalala!

Bilang isang pangkalahatang tuntunin, ang mga partido ay maaaring malayang magpasya sa mga kasunduan sa pag-upa para sa pribadong paupahang pabahay hangga't hindi nila nilalabag ang anumang ipinag-uutos na probisyon (mga probisyon na nalalapat anuman ang intensyon ng mga kinauukulang partido). (Tinatawag itong [prinsipyo ng kalayaan sa kontrata.])

Samakatuwid, kung ang isang problema ay lumitaw sa nilalaman ng isang indibidwal na kontrata ay karaniwang dapat na lutasin sa pamamagitan ng pag-uusap sa pagitan ng mga kinauukulang partido. Bagama't ang Pamahalaang Punong-lungsod ng Tokyo ay maaaring magbigay ng payo sa mga konsultasyon, hindi ito maaaring magbigay ng patnubay sa nilalaman ng kontrata o gumawa ng desisyon pagkatapos ayusin ang mga interes ng mga partido sa pamamagitan ng pakikinig sa mga kalagayan ng mga partido.

Ang Pamahalaang Punong-lungsod ng Tokyo, gayundin ang ilang munisipalidad, ay nag-aalok ng payo at impormasyon para sa paglutas ng mga problema. Ang impormasyon sa pakikipag-ugnayan para sa mga serbisyo ng konsultasyon ng Pamahalaang Punong-lungsod ng Tokyo ay makikita sa huling pahina ng leaflet na ito.

Ano ang dapat kong gawin kung hindi ko malutas ang isyu sa pamamagitan ng talakayan?

Kung ang hindi pagkakaunawaan ay hindi malulutas sa pamamagitan ng mga negosasyon sa pagitan ng may-ari at ng nangungupahan, maaaring gamitin ang mga paglilitis sa sibil na pagkakasundo o maliit na paglilitis sa mga kahilingan.

Ang pangkalahatang impormasyon sa mga paglilitis na ito ay maaaring makuha sa mga serbisyo ng konsultasyon ng Pamahalaang Punong-lungsod ng Tokyo. Para sa mga detalye, mangyaring makipag-ugnayan sa summary court na may hurisdiksyon.

Deposito: Pera na binayaran ng nangungupahan sa may-ari kapag nilagdaan ang isang kontrata sa pag-upa. Ang pera ay ginagamit para sa pagbawi ng hindi nabayarang upa, pag-aayos ng pinsalang dulot ng nangungupahan, at pagsakop sa bahagi ng nangungupahan sa pagpapanumbalik ng mga gastos kapag lumipat ang nangungupahan. Sa pagtatapos ng pag-upa, dapat ibalik ng may-ari ng paupahan ang deposito sa nangungupahan kung walang nangyaring mga paglabag sa pag-upa.

Key money: Isang beses na bayad na binayaran ng nangungupahan sa may-ari sa pagsasara ng isang kontrata sa pagpapaupa. Ito ay isang uri ng bayad na hindi maibabalik.

Bayad sa pag-

renew ng kontrata: Pera na ibinayad sa may-ari kapag na-renew ang kontrata sa pag-upa.

Pinagmulan: Ministry of Land, Infrastructure, Transport at Turismo, [International Response Practical Manual para sa Real Estate Business Operators (Japanese Version)]



Mga Alituntunin sa Pag-iwas sa Problema sa Pagrenta sa Pabahay

Pangunahing konsepto ng pagpapanumbalik sa orihinal na estado (panuntunan)

Mga tungkulin ng nangungupahan (pagbabalik sa orihinal na kondisyon)

Pagpapanumbalik ng mga gasgas at iba pang pinsalang dulot ng nangungupahan (hal. pinsalang dulot ng sinasadya o walang ingat, pinsalang dulot ng paggamit ng nangungupahan sa ari-arian sa hindi karaniwang paraan)

* Ang nangungupahan ay mananagot din para sa mga gasgas, mantsa, at iba pang pinsala na naganap o lumala dahil sa kapabayaang nangungupahan sa hindi pagsagot sa anumang problema o depekto.

Mga tungkulin ng may-ari

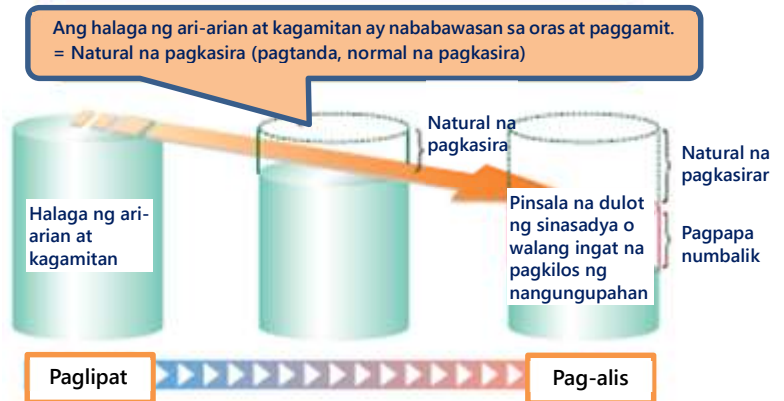
Pagpapanumbalik ng pagkasira na nagmumula sa normal na pagtanda at ordinaryong paggamit ng ari-arian

Espesyal na kasunduan sa mga obligasyon sa pagpapanumbalik

Sa pamamagitan ng magkaparehong kasunduan, ang may-ari at nangungupahan ay maaaring magtapos ng isang espesyal na kasunduan na naiiba sa nabanggit na mga pangunahing tuntunin.

Gayunpaman, ang isang espesyal na kasunduan na nagpapataw ng pasanin sa nangungupahan na lampas sa normal na obligasyon sa pagpapanumbalik ay pinahihintulutan. Ang korte ay maaaring magpasya na ang isang kontrata ay hindi wasto. Ang mga nakaraang legal na kaso at iba pang data ay nagpapakita na ang tatlong elementong nakalista sa kanan ay kinakailangan upang ang espesyal na kasunduan ay maging epektibo.

Pagbabago sa halaga ng paupahang ari-arian



Mga elemento para sa isang espesyal na kasunduan na nagpapataw ng mga espesyal na obligasyon sa nangungupahan na kilalanin bilang wasto

1. May pangangailangan para sa espesyal na kasunduan, at may layunin at makatwirang mga batayan para dito, tulad ng hindi kalabisan ang mga obligasyon.
2. Kinikilala ng nangungupahan na dahil sa espesyal na kasunduan, obligado siyang gumawa ng mga pagkukumpuni, atbp. na lumalampas sa mga karaniwang obligasyon para sa pagpapanumbalik.
3. Ang nangungupahan ay nagpahayag ng intensyon na tuparin ang mga obligasyon sa ilalim ng espesyal na kasunduan.

Pagpapanatili at pagkukumpuni sa panahon ng pangungupahan (pangunahing tuntunin)

Ang may-ari ay obligado sa pagpapanatili at pagkukumpuni upang ang nangungupahan ay magamit at okupahan ang ari-arian.

Gayunpaman, mananagot ang nangungupahan sa gastos sa pagkukumpuni ng pinsalang dulot ng nangungupahan (tulad ng pinsalang dulot ng sinasadya o walang ingat, pinsalang dulot ng paggamit ng nangungupahan sa ari-arian sa hindi karaniwang paraan).

Espesyal na kasunduan sa pagpapanatili at pag-aayos sa panahon ng pangungupahan

Ang may-ari at nangungupahan ay maaaring magkasundo sa isang espesyal na kasunduan na nagbubukod sa may-ari mula sa pananagutan sa maliliit na pagkukumpuni at nagpapahintulot sa nangungupahan na isagawa ang pagkukumpuni sa sarili nitong gastos.

Paalala!

Kahit na may ganitong espesyal na kasunduan, nasa nangungupahan kung gagawin o hindi ang pagpapanatili at pagkukumpuni; ang nangungupahan ay walang obligasyon na gawin ang pagpapanatili at pagkukumpuni. Samakatuwid, hindi pinahihintulutan ng espesyal na kasunduan ang may-ari na singilin ang nangungupahan para sa gastos ng maliliit na pagpapanatili at pagkukumpuni na hindi ginawa ng nangungupahan sa panahon ng pangungupahan, bilang bahagi ng mga gastos sa pagpapanumbalik.

Paliwanag ng mga Responsibilidad ng Nagpapaupa at Nangungupahan (Mga Karaniwang Halimbawa)

Mga pangunahing patakaran sa kung sino ang may pananagutan

Nagpapaupa: "Karaniwan ng pagkasira" at "Pagtanda"

Nangungupahan: "Mga gasgas at iba pang pinsalang dulot ng nangungupahan (tulad ng pinsalang dulot ng sinasadya o walang ingat, pinsalang dulot ng paggamit sa ari-arian sa hindi karaniwang paraan)" at "Mga gasgas at iba pang pinsalang naganap o lumala dahil sa kapabayaang o pagkabigong tugunan ang problema o depekto o kakulangan ng regular na pagkukumpuni."

Kandado at susi

- Pagpapalit ng kandado (kapag hindi nasira ng nangungupahan ang kaandado/susi, o nawala ang susi) = **Nagpapaupa**
- Pagpapalit ng kandado (kapag nasira/na-mishandle ng nangungupahan ang kandado/susi, o nawala ang susi) = **Nangungupahan**

Pasilidad

- Pinsala sa mga pasilidad dahil sa hindi tamang pang-araw-araw na pangangalaga o paglabag sa paggamit (paglabag sa tungkulin ng pangangalaga ng isang nangungupahan) = **Nangungupahan**
- Nasira o hindi na pwedeng gamitin na kasangkapan (kasangkapan na umabot na sa katapusan ng kapaki-pakinabang na buhay) (natural na pagkasira dahil sa pagtanda) = **Nagpapaupa**
- Pagpapalit ng mga bathtub, water heater, atbp. (hindi sira, ngunit kailangan palitan para matiyak ang susunod na nangungupahan) = **Nagpapaupa**

Banyo, etc.

- Mga amag, kalawang, atbp. sa banyo, palikuran, o sa lababo (kapag nangyari ang mga naturang kontaminant dahil nabigo ang nangungupahan sa sapat na paglilinis at pagpapanatili ng mga lugar sa panahon ng pangungupahan) (hindi nagsasagawa ang nangungupahan ng "nararapat na pangangalaga") = **Nangungupahan**
- Pagdidisimpekta sa palikuran = **Nagpapaupa**

Muwabes/Kasangkapan

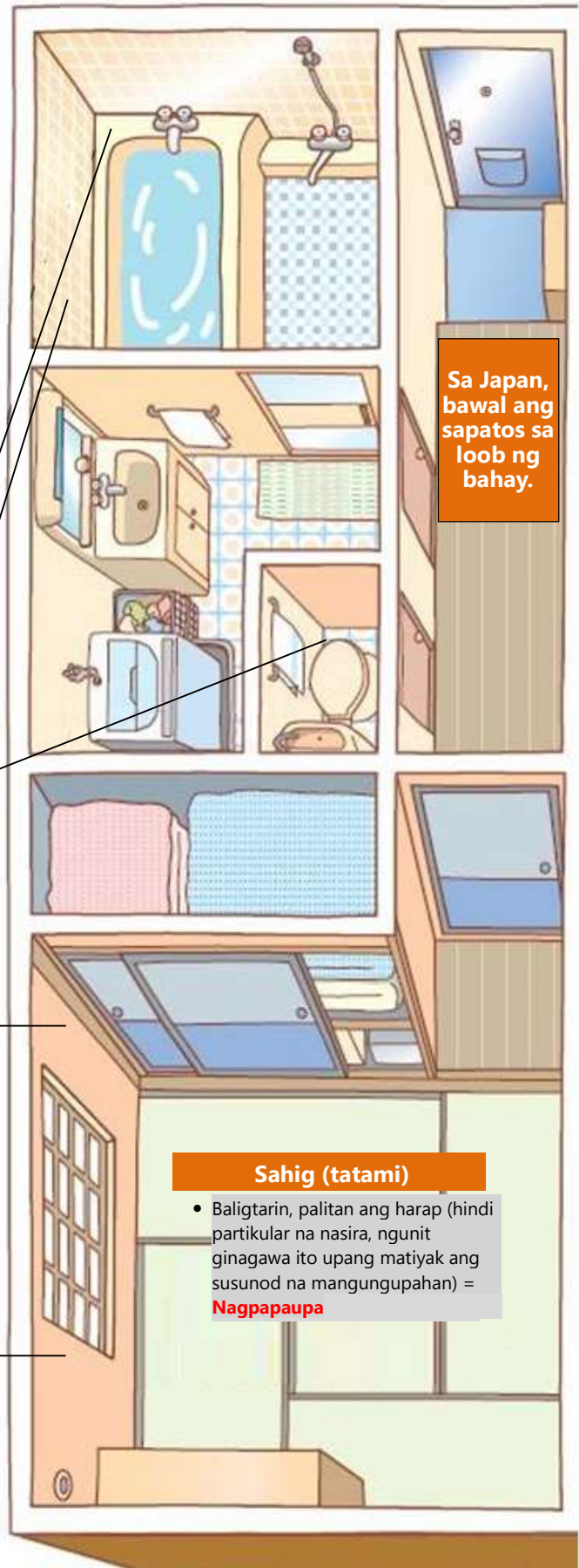
- (1) Mga gasgas at iba pang pinsala sa loob ng apartment ng alagang hayop (hindi nagsasagawa ng "nararapat na pangangalaga" ang nangungupahan) = **Nangungupahan**
- (2) (1) Sanhi kapag ipinagbabawal ang pag-aalaga ng mga alagang hayop: Nangungupahan = **Nangungupahan (gamitin sa hindi karaniwang paraan)**

Pader/Dingding (wallpaper)

- Pagkupas ng kulay (bunga ng pagkakalantad sa sikat ng araw o iba pang natural na elemento) (normal na pagkasira) = **Nagpapaupa**
- Mantsa ng sigarilyo
 - (1) Pagkupas ng kulay o patuloy na amoy na dulot ng mga mantsa mula sa paninigarilyo atbp. na itinuturing na higit pa sa pagkadumi batay sa normal na paggamit = **Nangungupahan**
 - (2) Kapag ipinagbabawal ang paninigarilyo = **Nangungupahan (gamitin sa isang hindi karaniwang paraan)**
- Mga butas ng tamtaks, aspile, atbp. (hanggang sa kung saan hindi kailangan ang pagpapalit ng wallboard) (normal na pagkasira) = **Nagpapaupa**
- Mga butas ng pako, tornilyo (hanggang sa kung saan kailangang palitan ang wallboard) (higit sa normal na paggamit) = **Nangungupahan**
- Mga amag at mga mantsa na kumakalat dahil ang kondensasyon ay naiwan nang walang pag-aalaga (hindi karaniwang paggamit) = **Nangungupahan**

Sahig

- Pagkupas ng kulay dahil sa pagkakabilad sa sikat ng araw, atbp. (normal na pagkasira) = **Nagpapaupa**
- Mga gasgas at iba pang pinsalang dulot kapag lumipat/palabas o sa iba pang okasyon (kawalang-ingat ng nangungupahan o kawalan ng "nararapat na pangangalaga") = **Nangungupahan**



Sa Japan, bawal ang sapatos sa loob ng bahay.

Sahig (tatami)

- Baligtarin, palitan ang harap (hindi partikular na nasira, ngunit ginagawa ito upang matiyak ang susunod na nangungupahan) = **Nagpapaupa**

*Ang ibig sabihin ng "Due care (nararapat na pangangalaga)" dito ay "due care of a prudent manager" ayon sa itinakda ng Artikulo 400 ng Civil Code.

Ang mga responsibilidad na nakalista dito ay karaniwang mga halimbawa at maaring mag-iba depende sa antas ng pinsala sa ari-arian at iba pang mga kadahilanan.



Sahig

- Mga mantsa ng kalawang sa sahig sa ilalim ng ref (naganap dahil pinayaan) (hindi nagsasanay ang nangungupahan ng "nararapat na pangangalaga"*) = **Nangungupahan**

Kisame

- Mga marka na iniwan ng nakakabit na ilaw na direktang nakadikit sa kisame (hindi karaniwang paggamit) = **Nangungupahan**

Sahig (carpet)

- Mga mantsa o amag na nagreresulta mula sa mga natapong inumin, atbp. (dahil sa hindi sapat na pangangalaga at paglilinis o iba pang mga pangyayari) (ang nangungupahan ay hindi nagsasagawa ng "nararapat na pangangalaga"*) = **Nangungupahan**

Pader

- Pag-itim ng dingding sa likod ng ref (dahil sa init na nalilikha ng kagamitan) (normal na pagkasira) = **Nagpapaupa**
- Mantika at dumi sa kusina (natitirang dumi, mantika o iba pang dumi na nagreresulta sa kawalan ng wastong pangangalaga at paglilinis pagkatapos gamitin) (hindi karaniwang paggamit) = **Nangungupahan**

Kusina

- Pagdidisimpekta sa kusina = **Nagpapaupa**
- Mantika at uling sa range hood, exhaust fan, o sa espasyo kung saan inilalagay ang kalan sa kusina (na sanhi ng kawalan ng maayos o regular na pagpapanatili ng nangungupahan) (hindi nagsasagawa ng "nararapat na pangangalaga"*) = **Nangungupahan**

Muwebles/Kasangkapan

- Lamat sa babasagin (na natural na nangyari dahil sa likas na katangian ng babasagin) = **Nagpapaupa**

Buong ari-arian

- Propesyonal na paglilinis bilang paghahanda para sa susunod na nangungupahan (kapag ang nangungupahan ay nagsagawa ng maayos at regular na paglilinis sa panahon ng pangungupahan) = **Nagpapaupa**

Pader

- Nabulok ang pader na naganap dahil ang pagtagas ng tubig mula sa aircon na pagmamay-ari ng nangungupahan ay hindi naalagaan (hindi nagsasanay ang nangungupahan ng "nararapat na pangangalaga"*) = **Nangungupahan**
- Ang mga butas ng tornilyo sanhi ng pagkabit ng air con na pagmamay-ari ng nangungupahan at mga markang iniwan ng air con (normal na pagkasira) = **Nagpapaupa**
- Mga markang naiwan sa dingding ng isang poster o larawan (normal na pagkasira) = **Nagpapaupa**

Muwebles/Kasangkapan

- Ang salamin na bintana ay nabasag ng lindol (natural na kalamidad) = **Nagpapaupa**
- Pagpapalit ng screen ng bintana (para matiyak ang susunod na nangungupahan, kahit na ang screen ay hindi nasira o marumi) = **Nagpapaupa**

Pader/Dingding (wallpaper)

- Ang pagkabulok ng pader na naganap dahil sa pagtagas ng tubig mula sa air con na pag-aari ng nagpapaupa ay hindi binabantayan ng nangungupahan (hindi karaniwang paggamit) = **Nangungupahan**
- Pag-itim ng dingding sa likod ng TV (dahil sa init na dulot ng TV) (normal na pagkasira) = **Nagpapaupa**

Sahig (sahig na kahoy)

- Pag-wax sa sahig = **Nagpapaupa**
- Pagkupas ng kulay (naganap dahil bumuhos ang ulan sa silid, o iba pang dahilan, dahil sa kapabayaang nangungupahan) (hindi nagsasagawa ang nangungupahan ng "nararapat na pangangalaga"*) = **Nangungupahan**

Floors (carpet)

- Mga yupi at marka sa sahig o carpet na naiwan ng mga kasangkapan (normal na pagkasira) = **Nagpapaupa**



Pitong Bagay na Maaring Gawin Para Maiwasan ang Gulo

1 Intindihi nang lubusan ang kontrata bago lagdaan

Kapag nakinig ka sa mga paliwanag ng real estate broker tungkol sa mahahalagang bagay na itinakda sa Real Estate Brokerage Act at mga paliwanag batay sa Ordinansa, tiyaking nauunawaan mo ang mga pangunahing tuntunin sa mga obligasyon sa pagpapanumbalik at iba pang mga bagay, kumpirmahin kung ang kontrata ay naaayon sa ang mga pangunahing patakaran at kung anong uri kung may kasamang espesyal na kasunduan, bago ka magpasya na lagdaan ang kontrata. Kapag umuupa ng kasalukuyang tirahan sa o pagkatapos ng petsa na magkabisa ang binagong Real Estate Brokerage Act (Abril 1, 2018), sumangguni din sa seksyong "pagsusuri sa kondisyon ng gusali (inspeksyon)" ng isang nakasulat na paliwanag ng mahahalagang bagay.

2 Suriing mabuti ang iyong tirahan bago lumipat

Upang maiwasan ang mga problema, mahalaga din na suriin ang kondisyon ng mga gasgas at mantsa sa una mong paglipat. Magandang ideya na kumuha ng mga larawan o iba pang impormasyon upang maihambing mo ang mga ito kapag lumipat ka.

3 Sundin ang mga tuntunin ng kontrata.

Kung mayroon kang aso o pusa habang nakatira sa isang paupahang bahay kung saan ipinagbabawal ang mga alagang hayop ay isang paglabag sa kontrata, at maaaring hilingin sa iyong kanselahin ang kontrata o paalisin ka. Bilang karagdagan, maaari kang singilin ng malaking halaga para sa pagdidisimpekta at pag-alis ng amoy sa bahay kapag lumipat ka. Bayaran ang iyong upa sa takdang petsa. Huwag mamuhay kasama ng ibang tao sa kabila ng katotohanang lumagda ka sa isang kasunduan na "mag-isa" ka.



4 Gamitin nang maingat ang iyong tirahan, panatilihin itong malinis

Ang paupahang bahay ay pag-aari ng ibang tao. Kinakailangan kang magpanatili ng mas mataas na antas ng pangangalaga kaysa sa iyong sariling ari-arian. Gamitin ang iyong tirahan nang may pag-iingat. Kamakailan, nakakita kami ng ilang mga problema sa paligid ng ingay at paninigarilyo. Mangyaring maging makonsiderasyon sa isa't isa at kumilos sa isang magalang na paraan sa ibang mga nangungupahan. Mangyaring sundin ang mga patakaran para sa pagtatapon ng basura. Huwag mag-iwan ng mga bagay sa mga pasilyo, hagdanan, o iba pang karaniwang lugar.

5 Makipag-ugnayan nang madalas at kaagad kung kinakailangan ng pagkukumpuni

Apag nakakita ka ng isang bagay na nangangailangan ng pagkukumpuni, makipag-ugnayan kaagad sa ngpapaupa o namamahala sa lalong madaling panahon at talakayin kung paano haharapin ang sitwasyon.



6 Kumuha ng pahintulot ng may-ari bago mo baguhin ang iyong inuupahang bahay

Kung walang pahintulot ng may-ari, hindi ka dapat gumawa ng anumang mga pagbabago, pagdaragdag, sa ari-arian (pagpinta ng mga pader, palitan ang paghuhulma o kagamitan, etc.). Bago mo gawin ito, kumuha ng pahintulot ng may-ari at makipag-usap sa kanya tungkol sa kung at paano dapat ibalik ang ari-arian sa orihinal na kondisyon sa oras ng paglipat. Bilang karagdagan, hindi alintana kung sino ang magbabayad ng halaga ng pagkukumpuni, kapag pumirma ng isang kontrata sa pag-upa na nagbibigay-daan para sa mga pagkukumpuni o pagpapahusay na sumasalamin sa mga kagustuhan ng nangungupahan mula sa simula (uri ng DIY lease), isang sulat ng pahintulot o kasunduan tungkol sa pagpapanumbalik, atbp. ng bahagi ng gawaing DIY ay dapat ihanda nang maaga sa pagitan ng may-ari at nangungupahan (tingnan ang website ng Ministry of Land, Infrastructure, Transport at Turismo (sa Japanese) para sa mga sample na form, atbp.).

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000104.html (in Japanese)

7 Huwag mag-iwan ng mga hindi kanais-nais na bagay kapag lumipat ka ng tirahan

Bago ka lumipat, siguraduhin na ang lahat ng iyong dinala naalis at na ito ay lubusang nililinis. Sa harapan ng nagpapaupa o isang tao mula sa namamahala, kumpirmahin ang estado ng ari-arian habang inihahambing ito sa mga larawan na kinunan noong lumipat ka.





Mga Halimbawa ng Mga Kaso na Dinala sa ang Mga Serbisyo sa Konsultasyon ng TMG

Case 1

Pagpapambalik

Q. Ang aking kontrata sa pag-upa ay nagsasabing "Dapat ibalik ng nangungupahan ang ari-arian sa orihinal na kondisyon kapag lumipat." Sinasabi ng nagpapaupa na ang "pagpapambalik ng ari-arian sa orihinal na kondisyon" ay nangangahulugan ng pagpapambalik ng ari-arian sa eksaktong estado noong lumipat ako. Totoo ba iyon? Kailangan ko bang sagutin ang gastos gaya ng hinihingi ng nagpapaupa?

A. Ang "pagpapambalik ng ari-arian sa orihinal na kondisyon" ay hindi nangangahulugan ng ibalik ang ari-arian sa eksaktong estado noong lumipat ang nangungupahan; nangangahulugan ito ng pagpapambalik ng mga gasgas at iba pang pinsalang dulot ng nangungupahan, tulad ng pinsalang dulot ng sinasadya o walang ingat at pinsalang dulot ng paggamit ng nangungupahan sa ari-arian sa hindi karaniwang paraan.

Sa kasong ito, hindi ka obligadong sumunod sa hinihingi ng ngpapaupa; hindi mo kailangang ibalik ang ari-arian sa eksaktong estado gaya noong lumipat ka.

Case 2

Espesyal na kasunduan

Q. Aalis na ako sa apartment na tinirhan ko ng dalawang taon. At pagsuri sa kontrata, nalaman ko nang isang espesyal na sugnay na nagsasaad, "Obligado ang nangungupahan na ibalik ang ari-arian sa orihinal na kondisyon anuman ang dahilan." May bisa ba ang espesyal na kasunduan na ito?

A. Kapag ang isang espesyal na kasunduan ay nagpapataw ng mas malaking responsibilidad sa nangungupahan kaysa sa normal na mga obligasyon sa pagpapambalik, ang ilang mga elemento ay kinakailangan para ang kasunduan ay kilalanin bilang wasto. Kahit na ang iyong kontrata ay may kasamang espesyal na kasunduan, ang kasunduang iyon ay maaaring ipasiya na hindi wasto.

- Para sa mga detalye ng Mga Alituntunin para sa Pag-iwas sa Mga Di-pagkakasundo ng Nangungupahan-Nagpapaupa, mangyaring bisitahin ang website ng Office for Housing Policy sa: http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-0-juutaku.htm (sa Japanese)
 - Ang buklet ng Mga Alituntunin para sa Pag-iwas sa Mga Di-pagkakasundo ng Nangungupahan-Nagpapaupa ay ibinebenta sa halagang 600 yen (hindi kasama ang buwis) (Japanese lamang).
- Makipag-ugnayan sa:** Taisei-Shuppan Co., Ltd. Telepono: 03 (3321) 4131 (switchboard)
- Mangyaring sumangguni sa "Mga Alituntunin para sa Pagpapadali ng Pag-upa ng Pribadong Pabahay para sa mga Dayuhan" (Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism) sa: http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html (sa Japanese)
 - Mga serbisyo ng konsultasyon ng Punong-lungsod ng Tokyo

Realty Section, Housing Planning Department, Office for Housing Policy, Tokyo Metropolitan Government 3rd Floor - North Side, TMG No. 2 Building, 8-1 Nishi-Shinjuku 2-chome, Shinjuku-ku, Tokyo	Consultation on real estate transactions * Via phone * Face-to-face, no reservation required Mon to Fri: 9 a.m.–11 a.m., 1 p.m.–4 p.m. (in Japanese only)	Rental Housing Hotline (via phone) 03 (5320) 4958
		Guidance and Consultation Team 03 (5320) 5071
Tokyo Metropolitan Special Consultation Office for Real Estate Transactions 3rd Floor - North Side, TMG No. 2 Building, 8-1 Nishi-Shinjuku 2-chome, Shinjuku-ku, Tokyo	Legal consultation with a lawyer * Face-to-face, reservation required Mon to Fri: 1 p.m.–4 p.m. (in Japanese only)	Exclusively for reservations 03 (5320) 5015
Tokyo Metropolitan Comprehensive Consumer Center Central Plaza 16F, 1-1, Kaguragashi, Shinjuku-ku, Tokyo	Consultation for consumers (including real estate) * Via phone and face-to-face Mon to Sat: 9 a.m.–5 p.m. (in Japanese and English)	Exclusively for consultation 03 (3235) 1155
Foreign Residents' Advisory Center	Mon to Fri: 9:30 a.m.–12 noon, 1 p.m.–5 p.m. (in English)	03 (5320) 7744

* Lahat ay sarado sa mga pambansang pista opisyal at Bagong Taon (Disyembre 29 hanggang Enero 3)

Ordinansa para sa Pag-iwas sa Mga Di-pagkakasundo sa Pag-upa ng Tirahan sa Tokyo at Mga Alituntunin para sa Pag-iwas sa Mga Di-pagkakasundo ng Nangungupahan-Nagpapaupa, Disyembre 2019

In-edit at inilathala ng Realty Section, Housing Planning Department, Office for Housing Policy, Tokyo Metropolitan Government
 2-8-1 Nishi-Shinjuku, Shinjuku-ku, Tokyo 163-8001
 Phone: 03 (5321) 1111 (switchboard)