

Ngayon alam ko na!

Mga puntos na ibabalik sa orihinal na estado kapag aalis na ng paupahang bahay

Naiintindihan ko ang mga sinisingil kapag aalis na!

Naiintindihan ko na hindi ko maaaring gawin ang renovation o ayusin ang aking silid nang walang pahintulot!

Naiintindihan ko ang mga puntong dapat maging maingat sa paggamit ng silid!

Alam ko na ngayon kung sino ang magbabayad para sa pag-papaayos ng mga nasira sa silid, ang nagpapaupa o ang nangungupahan!



Mga puntong dapat asikasuhin bago lumipat, habang lumilipat, at kapag aalis na, suriin ang loob!

Ano ang pagpapanumbalik sa orihinal na estado?

Kapag umalis ka sa isang paupahang bahay, ayon sa batas (batas sibil), dapat mong (**nangungupahan**) ayusin ang anumang bahagi ng silid na iyong nasira o napinsala.

Ito ay tinatawag na "pagpapanumbalik sa orihinal na estado".

Sa maraming pagkakataon, susuriin mo ang silid at mga pasilidad upang makita kung kailangan nilang ayusin kasama ng nagpapaupa o namamahalang kumpanya.

Ang security deposit na binayaran sa oras ng paglipat ay ibabalik ng nagpapaupa pagkatapos maibawas ang mga gastos sa pagkumpuni.

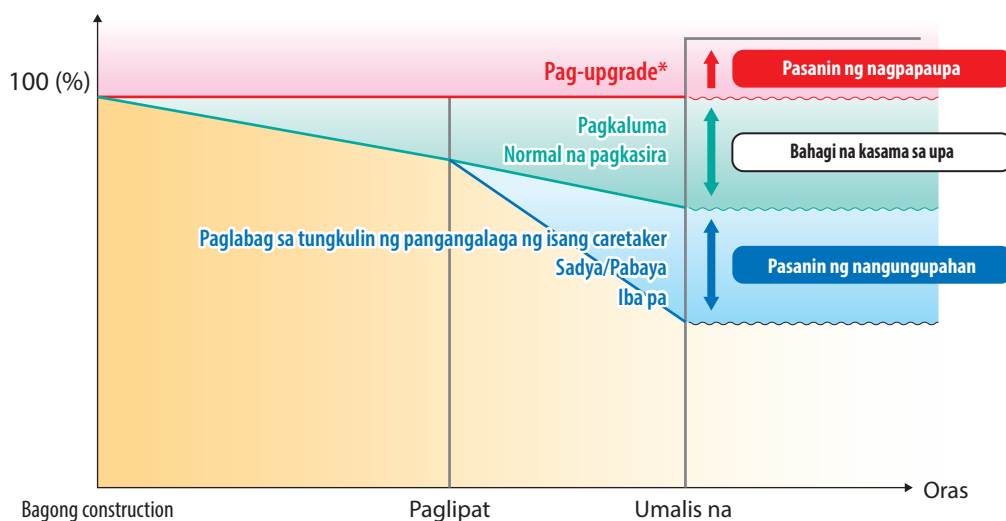
Kung ang gastos sa pagkumpuni ay higit pa sa security deposit, kailangan mong bayaran ang kakulangan.

Ang Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism na

"Mga Problema at Mga Alituntunin Tungkol sa Pagpapanumbalik sa Orihinal na Estado" ay nagpapakita ng pangkalahatang ideya kung ang gastos sa pagpapakumpuni ng silid ay dapat pasanin ng **nangungupahan** o ng **nagpapaupa** kapag aalis na.

Konsepto ng ratio ng pasanin

Halaga ng paupahang bahay (halaga ng gusali)



*Pag-upgrade: Ang mga pagkukumpuni, atbp. na nagpapataas ng halaga ng gusali, tulad ng pagpapalit ng mga lumang kagamitan sa pinakabagong kagamitan kapag aalis na

Ang pagpapanumbalik sa orihinal na estado na sasagutin ng **nangungupahan** ay ang pagkukumpuni ng pagkasira atbp. na naganap sa panahon ng paninirahan dahil sa sinadya o kapabayaang **nangungupahan**, paglabag sa tungkulin ng pangangalaga ng isang caretaker, at iba pang paggamit na higit sa normal na paggamit, hindi kasama ang pagkaluma at normal na pagkasira.

Mga puntos

Kung ang upa ay hindi atraso, ang deposito ay ibabalik kung ang silid ay ginamit nang maayos, gayunpaman, **kung masira mo ang silid, madumihan ito, o masira ang kagamitan dahil sa hindi magandang paggamit, karaniwan na sisingilin ka para sa pag-aayos kapag aalis na.**

Halimbawa ng **pasanin ng nagpapaupa** at **pasanin ng nangungupahan**

● Buong silid

Paglilinis ng bahay (ng isang propesyonal)
(kung regular na naglilinis ang nagpapaupa)
= **pasanin ng nagpapaupa**

● Kisame

Mga bakas ng lighting fixtures na direktang ini-install sa kisame na walang mounting bracket para sa lighting fixtures nang walang pahintulot ng nagpapaupa (higit sa normal na paggamit)
= **pasanin ng nangungupahan**

● Pader (krus)

Pangingitim sa likurang pader ng refrigerator (tinatawag na electric burn)
(normal na pagkasira)
= **pasanin ng nagpapaupa**

● Pader (krus)

Mga mantsa ng langis sa kusina (kung ang pangingitim o langis ay nakadikit dahil sa hindi magandang paglilinis pagkatapos gamitin) (higit sa normal na paggamit) = **pasanin ng nangungupahan**

● Nababasang lugar

Lugar ng imbakan para sa mga gas stoves, mantsa ng langis sa bentilador, pangingitim (dahil sa kapabayaang paglilinis) (paglabag sa tungkulin ng pangangalaga ng isang caretaker)
= **pasanin ng nangungupahan**

● Sahig

Pagkupas ng kulay (dahil sa sikat ng araw, pagtagas ng ulan dahil sa mga depekto sa istruktura, atbp.) = **pasanin ng nagpapaupa**

● Pasilidad

Pinsala sa kagamitan dahil sa hindi tamang pang-araw-araw na pagpapanatili o paglabag sa paggamit (paglabag sa tungkulin ng pangangalaga ng isang caretaker)
= **pasanin ng nangungupahan**

Pagkasira ng kagamitan o hindi nagagamit (dahil sa buhay ng kagamitan)
= **pasanin ng nagpapaupa**

● Sahig

Mga bakas ng pag-install ng muwebles
(normal na pagkasira) = **pasanin ng nagpapaupa**

● Nababasang lugar

Mga mantsa ng tubig, amag, atbp. sa mga paliguan, banyo, at lababo sa banyo (kapag nangyari ang pinsala bilang resulta ng kapabayaang paglilinis at pagpapanatili sa panahon ng paggamit) (paglabag sa tungkulin ng pangangalaga ng isang caretaker)
= **pasanin ng nangungupahan**

● Pasilidad

Pagpapalit ng mga bathtub, bath heater, atbp. (hindi nasira, ngunit para masiguro ang susunod na manirahan)
= **pasanin ng nagpapaupa**

● Tatami

Baligtarin, ipapalit ng labas ng tatami
= **pasanin ng nagpapaupa**

● Mga kabitan

Mga bitak sa wired glass (natural na nangyayari dahil sa istruktura)
= **pasanin ng nagpapaupa**



● Pader (krus)

Mga butas at marka sa pader dahil sa pagkakabit ng aircon (pag-aari ng nangungupahan) (normal na pagkasira)
= **pasanin ng nagpapaupa**

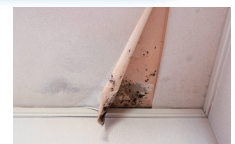
● Susi

Pagpapalit ng susi (kung hindi nasira o nawala)
= **pasanin ng nagpapaupa**
Pagpapalit dahil sa nasira (hindi wastong paggamit) o nawalang mga susi = **pasanin ng nangungupahan**

Sa partikular, ang mga kaso kung saan ang nangungupahan ay mananatagot na magbayad

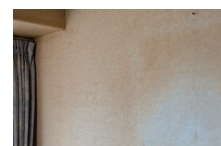
● Halimbawa ng paglabag sa tungkulin ng nangungupahan sa pangangalaga at sinasadya/kapabayaang

- Mga gasgas na dulot ng paglilipat
- Ang amag at mantsa na kumalat dahil sa pag-iwan ng hamog
- Graffiti sa tatami mat, tela at sahig
- Mga gasgas sa pader, atbp. na dulot ng mga alagang hayop



● Halimbawa ng iba pang gamit na higit sa normal na paggamit

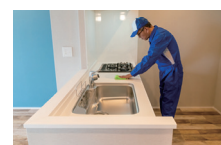
- Alkitran at amoy ng sigarilyo
- Mga butas ng kuko at butas ng turnilyo sa mga pader, atbp. (hindi kasama ang pag-install ng aircon)



Mga kaso kung saan ang nangungupahan ay responsable depende sa nilalaman ng kontrata

● Halimbawa ng isang espesyal na kasunduan kung saan pinapasan ng nangungupahan ang pasanin sa anumang paggamit

- Paglilinis ng bahay
- Paglilinis ng aircon



Mahahalagang bagay upang makaalis nang maayos

Bago lumipat, tingnan kung mayroong anumang mga problema sa silid gamit ang "Pagkumpirma ng Kasalukuyang Sitwasyon".

Kung may problema, iulat ito sa namamahalang kumpanya o sa nagpapaupa.



"Pagkumpirma ng Kasalukuyang Sitwasyon (halimbawa)"

Depende sa ari-arian, ang konsepto ng ratio ng pasanin ay maaaring mag-iba sa guideline, kaya siguraduhing nasuri ang mga espesyal na probisyon sa kontrata.

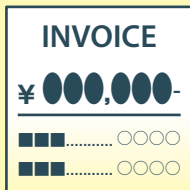
Mahalagang lubos na maunawaan ang mga pamamaraan para sa pag-alis at ang mga pangkalahatang tuntunin para sa pagpapanumbalik sa orihinal na estado. Kapag aalis na, siguraduhing makipag ugnayan sa namamahalang kumpanya o sa nagpapaupa sa lalong madaling panahon at suriing mabuti ang mga pamamaraan.

Kahit na namumuhay ka ng normal, maaaring magkaroon ng amag at mantsa depende sa ari-arian. Kung ang amag o mantsa ay hindi linisin at kumalat, malaki ang posibilidad na sasagutin ng nangungupahan, kaya mahalagang regular na linisin at pahanginan ang silid.

FAQ

Q Nang magsaliksik ako sa Internet, nakakita ako ng isang kaso kung saan sinisingil ng malaking halaga sa pagpapanumbalik sa orihinal na estado. Nag-aalala ako na baka mataas ang singil sa akin kapag aalis ako sa silid.

A Suriin muna ang kontrata. Kung mayroon kang anumang problema sa pagpapanumbalik sa orihinal na estado, mangyaring gamitin ang website ng Japan Property Management Association para sa konsultasyon.



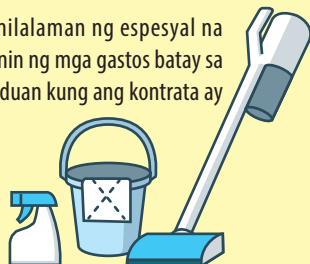
Japan Property Management Association
website (in Japanese).

<https://www.jpma.jp/>



Q Kung ang paglilinis (ng isang propesyonal) ng pinapaupahang bahay ay binayaran ng nangungupahan sa ilalim ng isang espesyal na kontrata, kailangan ko bang bayaran ang bayad sa paglilinis kahit na umalis na ako pagkatapos ng paglilinis?

A Karaniwang naunawaan ang nilalaman ng espesyal na kasunduan at nagpasya sa pasanin ng mga gastos batay sa nilalaman ng espesyal na kasunduan kung ang kontrata ay nilagdaan ng isang kasunduan. Kung mayroon kang anumang katanungan tungkol sa mga tuntunin ng kontrata, suriin sa iyong ahente ng real estate.

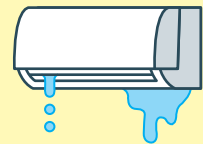


Q Kapag aalis na ako sa isang silid na matagal ko nang tinitirhan, kung may pinsala dahil sa aking kapabayaan, kailangan ko bang pasanin ang lahat ng gastos sa pagkumpuni?

A Karaniwan isasaalang-alang ang edad ng kagamitan, atbp., at bawasan ang pasanin sa nangungupahan habang dumarami ang mga taon.

Q Nasira ang mga kagamitan sa silid, kaya maaari ba akong mag-ayos para sa pag-kukumpuni na gagawin ng isang kumpanya na nag-kukumpuni na nakita ko sa Internet?

A Sa prinsipyo, ang nag-kukumpuni na itinalaga ng nagpapaupa ang gagawa ng pag-kukumpuni. Una, makipag-ugnayan sa namamahalang kumpanya o nagpapaupa. Pakitandaan na kung humiling ka ng pagkukumpuni nang walang pahintulot, maaari kang mapilitan na pasanin ang halaga ng bahagi na lumampas sa tinanyang halaga ng kontratista na tinukoy ng nagpapaupa. Bilang karagdagan, maaari kang managot sa nangyaring pinsala.



Q Gusto kong i-renovate ang silid ko ayon sa gusto ko, pwede ba? Isa pa, gusto ko sanang i-install ang aircon, pwede ba?

A Huwag mag-renovate nang walang pahintulot ng nagpapaupa. Kung sakaling mag-renovate ka nang walang pahintulot, ipinapalagay na ang halaga ng pagpapanumbalik sa orihinal na estado ay magiging mataas. Gayundin, kumuha ng paunang pahintulot ng nagpapaupa upang i-install ang aircon. Dapat tanggalin ang mga ini-install na aircon kapag aalis.



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



Japan Property Management Association