अध्याय ३
बसोबास

साइतामा प्रिफेक्चरको मस्कट

कोबाटोन

1. **निजी भाडामा दिने आवास**
2. **सार्वजनिक भाडामा दिने आवास**
3. **बसाइसराइ**
4. **घरजग्गा खरिद**

---

1. निजी भाडामा दिने आवास

निजी भाडामा दिने आवास (अपार्टमेन्ट, घर) खोज्दा, बस्न चाहने क्षेत्रको रियल एस्टेट एजेन्टलाई सम्पर्क गर्नुपर्छ। बस्न चाहने घर छनोट गरेपछि, भाडा दिने व्यक्तिसँग भाडा सम्झौतागर्नुपर्छ। बसोबास पछि समस्या नआउनको लागि जापानी जीवनशैली बुझ्नु महत्त्वपूर्ण छ।

भाडामा घर लिने तरिका र बस्ने समयका नियमहरू

(साइतामा प्रिफेक्चर अन्तर्राष्ट्रिय विभागको वेबसाइट: जापानी, अंग्रेजी, चिनियाँ, स्पेनिस, पोर्तुगाली)

https://www.pref.saitama.lg.jp/a0306/tabunkakyousei/sumaisupport.html

(1) भाडामा दिने घरको सामान्य जानकारी

भाडा र व्यवस्थापन शुल्क	1. भाडा महिनाको अगाडि तिर्नुपर्छ। 2. भाडा बाहेक, व्यवस्थापन शुल्क र साझा शुल्क तिर्नुपर्छ।
कोठाको आकार र लेआउट	1. घरको आकार "विशेष क्षेत्रफल 00 ㎡' भनेर देखाइन्छ। यसमा कोठा, शौचालय, बाथरूम, र भान्सा पनि समावेश हुन्छ। 2. कोठाको आकारलाई फ्लोरमा राखिने तातामी को संख्याले देखाइन्छ। एक तातामी लगभग 1.6 ㎡ हुन्छ। 3. कोठा जापानी शैली (वाशित्सु) वा पश्चिमी शैली (योशित्सु) को रूपमा व्यक्त गरिन्छ । साथै, DK (डाइनिङ स्पेस + किचन) वा LDK (लिभिङ रुम + डाइनिङ स्पेस + किचन) जस्ता शब्दहरू प्रयोग गरिन्छ। 4. घर र जमिनको क्षे आकार लाई 'त्सुबो' भन्ने एकाइमा व्यक्त गर्न सकिन्छ। एक त्सुबो लगभग 3.3 ㎡ बराबर हुन्छ।
सुविधा	1. बिजुली, पानी, र ग्यासको सुविधा उपलब्ध छ, तर प्रयोग सुरु गर्न आवासकर्ताले यसको लागि आवश्यक प्रक्रिया पूरा गर्नुपर्छ।

	2. सामान्यतया, कोठामा बत्ती, ग्यास स्टोभ, ओभन, वा फर्निचर हुँदैन। आवश्यक सामान आफैंले ल्याउनुपर्छ।
यातायात सुविधा	"नजिकको स्टेशनबाट ○○ मिनेट" भनेर देखाइन्छ। (उदाहरण: उरावा स्टेशनबाट हिँडेर 15 मिनेट)

(२) भाडा सम्झौता गर्नु अघि

घर वा अपार्टमेन्ट भाडामा लिँदा सम्झौता गर्नुपर्छ। यसलाई भाडा सम्झौता भनिन्छ।
यो सम्झौता मालिक र भाडाकर्ता बीचको अधिकार र कर्तव्य स्पष्ट पार्ने सम्झौता हो।
सम्झौतामा हस्ताक्षर गर्दा, यसमा लेखिएका कुराहरू मान्ने र पालना गर्ने सहमति दिनु हो। सामग्री ध्यानपूर्वक पढ्नुहोस् र व्याख्या गराउनुहोस्। त्यसमा लेखिएको कुरा बुझेर मात्र हस्ताक्षर गर्नु महत्त्वपूर्ण छ।
सम्झौता गर्दा निवास प्रमाणपत्र, आवास कार्ड, आय प्रमाणपत्र, ग्यारेन्टर वा प्रतिज्ञापत्र, शिल (हान्को) दर्ता प्रमाणपत्र जस्ता कागजातहरू आवश्यक हुन्छ।

(३)भाडा सम्झौताका प्रकार

साधारण भाडा सम्झौता	सम्झौताको अवधि सकिएपछि, सामान्यत: सोही सम्झौता नवीकरण (सम्झौता जारी राख्नु) गरिन्छ। सम्झौता गर्दा, सम्झौता नवीकरण शुल्क वा नवीकरण प्रक्रिया शुल्क तिर्नु पर्न सक्छ।
निश्चित अवधि भाडा सम्झौता	सम्झौताको अवधि सकिएपछि, सोही सम्झौता नवीकरण हुँदैन। सोही कोठा भाडामा लिन पुनः सम्झौता (नयाँ सम्झौता) गर्न सक्नुहुन्छ। पुनः सम्झौता गर्दा, मध्यस्थ शुल्क जस्ता रकम तिर्नु पर्छ।

(4) सम्झौता गर्दा आवश्यक खर्च

भाडा	भाडा महिनाको अगाडि तिर्नुपर्छ। पहिलो पटक, बस्ने महिनाको भाडा र अर्को महिनाको भाडा गरेर दुई महिनाको भाडा तिर्नुपर्छ। भाडा सामान्यतया बैंक मार्फत तिरिन्छ।
सिकुरिटी डिपोजिट (शिक्किन)	सम्झौता गर्दा, मालिकलाई भाडाको १ देखि ३ महिना बराबर रकम जमानतको रूपमा तिर्नुपर्छ। यो रकम भाडाकर्ताले घर छोड्दा भाडा नतिरेको वा घरमा क्षति पुर्याएको अवस्थामा मर्मत खर्चको लागि प्रयोग गरिन्छ। बाँकी रकम फिर्ता गरिन्छ।
आभार शुल्क (रेकिन)	सम्झौता गर्दा घरधनीलाई आभारको रूपमा भाडाको १ देखि २ महिना बराबर रकम तिर्नुपर्छ। यो रकम फिर्ता गरिँदैन।
मध्यस्थ शुल्क	रियल एस्टेट एजेन्टलाई तिर्नुपर्ने शुल्क हो। सामान्यतया, भाडाको एक महिनाको बराबर रकम घरधनी र भाडाकर्ता बीच बाँडिन्छ।

(5) सावधानीका बुँदाहरू

ग्यारेन्टर	धेरै अवस्थामा, आवासका लागि आवेदन गर्दा ग्यारेन्टर आवश्यक पर्छ। यदि ग्यारेन्टर नभएमा, ग्यारेन्टी कम्पनीको उपयोग गर्न सकिन्छ, रियल एस्टेट एजेन्ट सँग परामर्श

	गर्नुहोस्|
भाडा भुक्तानी	सम्झौतामा तोकिएको मितिसम्म, अर्को महिनेको भाडा तिर्नु पर्छ।
भाडामा लिने व्यक्तिबाहेकको बसोबास	घरधनीको अनुमति बिना, परिवारका सदस्य बाहेक अरुलाई सँगै बस्न दिनु हुन्न।
उप-भाडामा दिन निषेध	घरको एक भाग वा सम्पूर्ण भाग अरुलाई भाडामा दिन पाइदैन।
सजावट वा पुनः निर्माण	पुनर्निर्माण वा कोठाको सजावट गर्दा, घरधनीको अनुमति लिएर मात्र गर्नु पर्छ।
सम्झौता रद्द गर्नु	सम्झौता बीचमै रद्द गर्न चाहनु भएमा, घरधनीलाई अगाडि नै जानकारी दिनुपर्छ। घरधनीलाई जानकारी नगरी बसाइँ सर्ने या अन्तिम समयमा जानकारी दिने हो भने, सिकुरिटी डिपोजिट (शिक्किन) फिर्ता नपाउन सक्नुहुन्छ।
सम्झौता समाप्त गर्दाका शर्तहरू	सम्झौता समाप्त गर्दा सिकुरिटी डिपोजिट (शिक्किन) फिर्ता नपाउन सकिन्छ वा उच्च मूल्यको हाउस क्लिनिङ शुल्क मागिन सक्छ। सम्झौता गर्दा, रद्द गर्दा तिर्ने खर्चहरू निर्धारण गरेर मात्र सम्झौता गर्नुहोस्।
पाल्तु जनावर	धेरै घरधनीहरूले पाल्तु जनावर पाल्न मनाही गर्छन्। पाल्तु जनावर पाल्न चाहनु भएमा, सम्झौता गर्नु अघि रियल एस्टेट एजेन्टसँग सोधपुछ गर्नुहोस्। 'पाल्तु जनावर राख्न सकिन्छ' भन्ने कुरा सम्झौतापत्रमा लेखिएको छ कि छैन भनेर पक्का गर्नुहोस्।

☎परामर्श काउन्टर र सम्पर्क जानकारी:

आवास खोज्न सहयोग गर्ने रियल एस्टेट एजेन्ट खोज्ने

वेबसाइट	URL
साइतामा प्रिफेक्चर आवास सुरक्षा सहयोग नेटवर्क (सुरक्षित भाडामा आवास सहयोग सूची)	https://www.sasn.jp/search/

भाडा सम्झौता सम्बन्धी परामर्श

परामर्श विषय	सम्पर्क स्थान	फोन नम्बर	समय (बिदा र वर्षको अन्त्य र नयाँ वर्ष बिदा बाहेक)
• भाडा सम्झौता • आवास प्रवेश • बाहिरिने बेला समस्या	साइतामा प्रिफेक्चर आवास आपूर्ति निगम आवास परामर्श प्लाजा	048-658-3017	सोमबार देखि आइतबार (बिदा र वर्षको अन्त्य र नयाँ वर्ष बिदा बाहेक हरेक दिन) 10:00~18:00
	(सार्वजनिक संस्था) साइतामा प्रिफेक्चरमा रियल एस्टेट लेनदेन संघ	048-811-1818	सोमबार / बुधबार / शुक्रबार 10:00~12:00 13:00~15:00
	(सार्वजनिक संस्था) जापान रियल एस्टेट संघ, साइतामा प्रिफेक्चर शाखा	048-866-5225	सोमबार देखि शुक्रबार 9:00~16:00
• भाडा सम्झौता • रियल एस्टेट एजेन्ट	साइतामा प्रिफेक्चर निर्माण सुरक्षा विभाग	048-830-5488	सोमबार देखि शुक्रबार 9:00~11:45 13:00~16:30

2. सार्वजनिक भाडामा दिने आवास

साइतामा प्रिफेक्चरले निम्न आय भएका व्यक्तिहरूलाई सार्वजनिक आवास प्रदान गर्दछ। धेरै आवेदक भएमा, लटरी मार्फत बसाई निर्धारण गरिन्छ। आवासको लागि आवेदन जनवरी, अप्रिल, जुलाई, र अक्टोबरमा गरिन्छ।

सार्वजनिक आवासको लागि आवेदन गर्ने शर्तहरू:

- विदेशी निवासीको लागि, आवासीय योग्यता (मध्य र दिर्घकालीन बसाइ स्थिति) हुनुपर्छ।
- आवास समस्या हुनुपर्छ।
- साथ बस्ने परिवारका सदस्य (पतिसँग या एकै पीढीका सदस्य) हुनु पर्छ (एकलको लागि आवास बाहेक)
- साइतामा प्रिफेक्चरमा निवास वा कार्यस्थल हुनुपर्छ।
- परिवारको कुल आय निश्चित सीमा भन्दा कम हुनुपर्छ।
- कर नबुझाएको हुनु हुँदैन।
- सार्वजनिक भाडामा दिने आवास (स्थानीय सार्वजनिक निकाय, स्वतन्त्र प्रशासनिक निकाय शहरी पुनर्निर्माण संस्था, वा स्थानीय आवास आपूर्ति निगम द्वारा तयार पारिएको भाडामा दिने आवास) को भाडा या क्षतिपूर्ति रकमको बक्यौता हुनु हुँदैन।
- आवासका लागि आवेदन गर्ने व्यक्ति वा सँगै बस्ने परिवारका सदस्यहरु हिंसात्मक समूहका सदस्य हुनु हुँदैन।

विस्तृत जानकारीको लागि, साइतामा प्रिफेक्चर आवास आपूर्ति निगम (फोन 048-829-2875) सँग सम्पर्क गर्नुहोस्।

☎परामर्श काउन्टर र सम्पर्क जानकारी:

परामर्श गर्ने स्थान	फोन नम्बर	समय (बिदा र वर्षको अन्त्य र नयाँ वर्ष बिदा बाहेक)
साइतामा प्रिफेक्चर आवास आपूर्ति निगम मुख्यालय प्रान्तीय आवास विभाग	048-829-2875	सोमबार देखि शुक्रबार 8:30~17:15
साइतामा प्रिफेक्चर आवास आपूर्ति निगम आवास परामर्श प्लाजा (JR ओमिया स्टेशन पश्चिम गेट कन्कोर्स भित्र)	048-658-3017	सोमबार देखि आइतबार (बिदा र वर्षको अन्त्य र नयाँ वर्ष बिदा बाहेक हरेक दिन) 10:00~18:00

* केही नगरपालिकाले पनि सार्वजनिक आवास प्रदान गर्दैछन्। नजिकको नगरपालिका (वडा) कार्यालय वा गाउँपालिकामा सम्पर्क गर्नुहोस्।

३. बसाइसराइ

बसाइसराइ गर्दा तलका जस्ता विभिन्न कुराहरू विचार गर्न सकिन्छ। बसाइसराइ लाई छिटो र सहज रूपमा गर्नको लागि, निम्न आवश्यक बुँदाहरू जाँच गरेर, प्रक्रिया गर्नुहोस्।

प्रक्रिया	बसाइसराइ गर्नुअघि	बसाइसराइ गरेपछि
निवास दर्ता	बसाइसराइ गर्नु अघि, बसोबास गर्दै आएको नगर (वडा) कार्यालय वा गाउँपालिकामा बसाइसराइ को पत्र पेश गरेर बसाइसराइ प्रमाणपत्र प्राप्त	बसाइसराइ गरेको मितिले १४ दिन भित्र, नयाँ स्थानको नगर (वडा) कार्यालय वा गाउँपालिकामा बसाइसराइ को पत्र पेश गर्नुहोस्।

	गर्नुहोस्।	
बिजुली	सम्झौतामा रहेका विद्युत् आपूर्तिकर्ता कम्पनी र नयाँ स्थानमा विद्युत् आपूर्तिकर्ता कम्पनीसँग सम्पर्क गर्नुहोस्।	विद्युत् ब्रेकर, लिकेज रोक्ने स्विच, र वायरिङ रोक्ने स्विचलाई अन गर्नुहोस्।
पानी	बसोबास गर्दै गरेको नगर (वडा) कार्यालय वा गाउँपालिका र नयाँ स्थानको नगर (वडा) कार्यालय वा गाउँपालिकामा पानी आपूर्ति विभागसँग सम्पर्क गर्नुहोस्।	
ग्यास	सम्झौतामा रहेका ग्याँस आपूर्तिकर्ता कम्पनीसँग सम्पर्क गरेर ग्याँस बन्द गराउनुहोस्। नयाँ स्थानमा सम्झौतामा गर्ने ग्याँस आपूर्तिकर्ता कम्पनीसँग पनि सम्पर्क गर्नुहोस्।	ग्याँस आपूर्तिकर्ता कम्पनीसँग सम्पर्क गरेर मुख्य ग्याँस भल्भ खोल्न र सुरक्षा परीक्षण जस्ता कार्यहरू गराउनुहोस्।
टेलिफोन	सम्झौतामा रहेको फोन सेवा कम्पनीसँग सम्पर्क गर्नुहोस्।	
हुलाक	हुलाक कार्यालयमा बसाइसराइ दर्ता गर्दा, एक वर्षसम्म तपाईंको नयाँ स्थानमा चिठीपत्र पठाइनेछ।	
ड्रभिङ लाइसेन्स		चालक अनुमति केन्द्र वा प्रहरी चौकी (कोनोस प्रहरी चौकी बाहेक) मा ठेगाना परिवर्तनको प्रक्रिया गर्नुहोस्। 10-4 पृष्ठमा हेर्नुहोस्। साइतामा प्रिफेक्चर प्रहरी चालक अनुमति केन्द्र 048-543-2001
शिल (हान्को) दर्ता		अर्को शहर वा गाउँमा सरेको अवस्थामा, तपाईंले नयाँ बसोबास गर्ने शहर (वडा) कार्यालय वा गाउँ कार्यलयमा पुनः दर्ता गर्नु पर्छ।
प्राथमिक र मध्य विद्यालय	▫ बसाइसराइको निवेदन गर्दा, बसोबास गर्ने शहर (वडा) कार्यालय वा गाउँ कार्यलयमा तपाईंको बच्चाले प्राथमिक र मध्य विद्यालयमा पढाइरहेको कुरा जानकारी दिनुहोस्। ▫बच्चाले हाल अध्ययन गरिरहेको विद्यालयबाट शैक्षिक प्रमाणपत्र र पाठ्यपुस्तक वितरण प्रमाणपत्र प्राप्त गर्नुहोस्।	▫बसाइसराइको निवेदन गर्दा, सर्ने स्थानको शहर (वडा) कार्यालय वा गाउँ कार्यलयमा तपाईंको बच्चाले प्राथमिक र मध्य विद्यालयमा पढाइरहेको कुरा जानकारी दिनुहोस्। ▫नयाँ विद्यालयमा शैक्षिक प्रमाणपत्र र पाठ्यपुस्तक वितरण प्रमाणपत्र पेश गर्नुहोस्।
NHK प्रसारण शुल्क	टेलिभिजन जडान गर्नेहरूका लागि, NHK प्रसारण सम्झौता गर्नु भएको छ? URL: http://www.nhk-cs.jp/jushinryo/ ☎0120-151515	

४. घरजग्गा खरिद

रियल एस्टेट खरिदसँग सम्बन्धित विस्तृत प्रक्रिया र आवासीय ऋणको प्रयोग बारेमा, नजिकको रियल एस्टेट एजेन्ट वा बैंकसँग परामर्श गर्नुहोस्।

☎परामर्श काउन्टर र सम्पर्क जानकारी:

परामर्श विषय	परामर्श गर्ने स्थान	फोन नम्बर	समय (बिदा र वर्षको अन्त्य र नयाँ वर्ष बिदा बाहेक)
• किनबेच सम्झौता • आवासीय निर्माण	साइतामा प्रिफेक्चर आवास आपूर्ति निगम आवास परामर्श प्लाजा	048-658-3017	सोमबार देखि आइतबार (बिदा र वर्षको अन्त्य र नयाँ वर्ष बिदा बाहेक **हरेक दिन**) 10:00~18:00
• किनबेच सम्झौता	(एक संस्था) रियल एस्टेट एजेन्ट प्रवाह प्रबन्धन संघ	03-5733-2271	सोमबार देखि शुक्रबार 9:00~17:00 *11:30~12:30 भ्वाइसमेल(रुसुदेन ताइओ)
	(सार्वजनिक संस्था) साइतामा प्रिफेक्चर मा रियल एस्टेट लेनदेन संघ	048-811-1818	सोमबार / बुधबार / शुक्रबार 10:00~12:00 13:00~15:00
	(सार्वजनिक संस्था) जापान रियल एस्टेट संघ, साइतामा प्रिफेक्चर शाखा	048-866-5225	सोमबार देखि शुक्रबार 10:00~16:00
• किनबेच सम्झौता • रियल एस्टेट एजेन्ट	साइतामा प्रिफेक्चर निर्माण सुरक्षा विभाग	048-830-5488	सोमबार देखि शुक्रबार 9:00~11:45 13:00~16:30