

«Гарантійний депозит» та «Відновлення первинного стану житла»

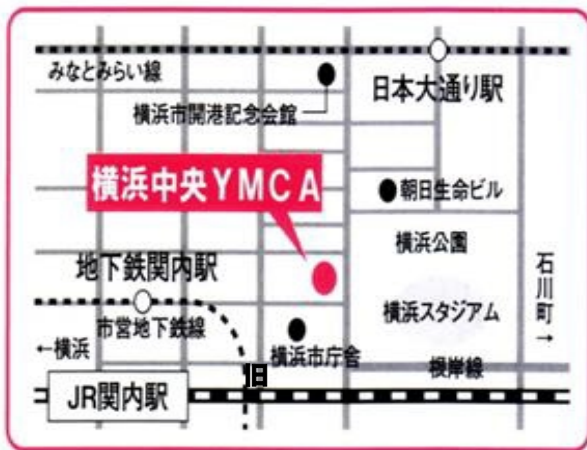
Від моменту, коли ви орендуєте кімнату, і до моменту виїзду з неї, існують певні правила та різні процедури.

Ця брошура фокусується на питанні «шікікін» (гарантійного депозиту) та «генджьо: кайфуку» (повернення житла до первинного стану)», і пояснює:

- підхід до гарантійного депозиту та відновлення первинного стану,
- порядок процедур, пов'язаних із депозитом та відновленням,
- правила користування кімнатою та важливі моменти, на які слід звернути увагу під час заселення та виїзду.

Про Неприбуткову організацію**«Центр підтримки житла для іноземців префектури Канагава»**

Канагавський центр підтримки житла для іноземців допомагає людям, для яких японська не є рідною мовою, у пошуку житла. Також центр надає поради для вирішення проблем, пов'язаних із проживанням у помешканні.



Неприбуткова громадська
Організація «Центр підтримки
проживання іноземців у Канагава»

〒231-8458

Канагава-ші Нака-ку Токіва-чо 1-7
(YMCA у Йокогама) 2 поверх

TEL 045-228-1752 FAX 045-228-1768

E-mail: sumai.sc@sumasen.com

<https://www.sumasen.com/>



- ① 5 хвилин пішки від південного виходу станції Каннай лінії JR Кейхін-Тохоку.
- ② 5 хвилин пішки від виходу 1 станції Каннай синьої лінії міського метро Йокогами.
- ③ 5 хвилин пішки від виходу 2 станції Ніхон-Одори лінії Мінатомірай.

Міжнародний відділ префектури Канагава

(Йокогама, район Накаку, Ніхон-Одори 1)

Тел.: 045-210-1111 (головний номер)

Ця брошура є україномовною версією брошури, створеної Неприбутковою Громадською Організацією «Центр підтримки проживання іноземців у Канагава» за проханням міста Йокогама (версія від грудня 2025 року)

このリーフレットは、神奈川県が作成したものを、横浜市が委託し、特定非営利活動法人かながわ外国人すまいサポートセンターがウクライナ語翻訳したものです。(2025年12月版)

1 Дізнаймося, як виглядає процес від моменту оренди кімнати до моменту виїзду

А Підписання контракту щодо оренди

В Сплата гарантійного депозиту агентству чи господарю помешкання

Що ви робите разом із агентством чи господарем помешкання

С Перевірка помешкання перед заїздом
(Перегляд житла на наявність поломок чи забруднень разом із агентом чи господарем)

Речі, які ви робите самостійно

Д Живете у помешканні

Е Повідомлення про переїзд
(передача інформації щодо переїзду агентству чи господарю)

Ф Переїзд (прибирання та перевезення речей)

Г Повернення житла до початкового стану

Що ви робите разом із агентством чи господарем помешкання

Н Перевірка помешкання перед виїздом
(Перегляд житла на наявність поломок чи забруднень разом із агентом чи господарем)

І Повернення помешкання до попереднього стану з допомогою спеціалістів

Ж Підрахування витрат за роботу спеціалістів

К Вирахування суми із гарантійного депозиту та повернення невикористаної частини коштів вам/доплата з вашого боку, якщо це необхідно

2 Дізнаймося важливі слова

(1) шікікін (гарантійний депозит)

Під час укладання договору ви передаєте певну суму грошей агентству з нерухомості або домовласнику. Це сума, що дорівнює кільком місячним орендним платежам (точна кількість залежить від договору). Ці гроші використовуються у разі, якщо під час виїзду потрібно відремонтувати пошкодження в кімнаті, провести прибирання бруду або якщо ви маєте несплачену орендну плату.

(2) шікікін но сейсан (розрахунок гарантійного депозиту)

Коли ви виїжджаєте, підраховується сума грошей, що пішла на ремонт, прибирання та можливу несплачену оренду. Якщо сума вашого депозиту більша, ніж витрати, різницю вам повертають. Якщо депозиту було недостатньо, ви доплачуєте решту.

(3) генджьо: кайфуку (відновлення первинного стану житла)

«Відновлення первинного стану» означає повернення кімнати в стан, у якому вона була під час заселення. Це включає прибирання бруду, ремонт пошкоджень і подряпин, а також повне вивезення речей. Якщо ви самостійно виконаєте відновлення, вам зможуть повернути більшу частину депозиту.

(4) «буккен какунін» (перевірка стану житла)

Перевіряється, які частини житла потрібно відновити до початкового стану. Під час заселення важливо зафіксувати, які брудні місця або подряпини вже були. Після виїзду (коли всі речі винесено) перевіряється, які нові пошкодження чи забруднення з'явилися. Дуже важливо, щоб перевірку ви проводили **разом** із агентством нерухомості або домовласником.

(5) «тайкьо йококу» (повідомлення про виїзд)

Це означає заздалегідь повідомити агентство або домовласника про дату, коли ви плануєте виїхати (переїхати). У договорі зазначено, за скільки місяців до виїзду потрібно повідомити орендодавця. Під час повідомлення про дату виїзду не забудьте також узгодити дату проведення перевірки стану житла («буккен какунін»).

3 Дізнаймося важливі речі

У цьому тексті:

- Людину, яка здає кімнату в оренду, називають «**агентство нерухомості / домовласник**».
- Людину, яка орендує кімнату та платить оренду, називають «**ви**».

A Укладання договору оренди

- ☐ У договорі («кейякушьо») описані всі умови оренди житла.
- ☐ У контракті прописано багато важливих речей, тож уважно прочитайте його.

B Передача гарантійного депозиту («шікікін») агентству / домовласнику

C Перевірка стану кімнати під час заселення (Разом із агентством або домовласником перевіряєте, чи є пошкодження або забруднення)

- ☐ Ви та агентство/домовласник повинні **разом оглянути** кімнату, щоб перевірити, чи є в ній пошкодження або бруд з моменту заселення.
- ☐ Зробіть фотографії кімнати з датами.
Це допоможе уникнути суперечок і дозволить підтвердити стан житла пізніше.

D Життя у кімнаті, яку ви орендували

- ☐ Якщо **ви користуєтесь кімнатою звичайним способом**, і через природі зміни з'явилися забруднення чи пошкодження, **витрати на відновлення первинного стану житла покриває домовласник**.
- ☐ Якщо **ви користувалися кімнатою неналежним чином**, і через це з'явилися пошкодження або сильне забруднення, **витрати на ремонт оплачує ви**.
- ☐ Якщо у договорі є **спеціальні умови («токуяку»)**, то особа, зазначена в цих умовах, повинна оплатити відповідні витрати. Обов'язково уважно прочитайте договір.
- ☐ У Японії висока вологість, тому особливо важливо стежити за **вологою та появою цвілі**.
- ☐ У Японії ви сплачуєте вартість ремонту у наступних випадках.

<Підлога (татамі, ламінат, килим тощо)>

- Плями чи цвіль на килимі від напоїв або їжі.
(Регулярно прибирайте.)
- Іржа на підлозі під холодильником.
(Регулярно прибирайте.)
- Подряпини, що виникли під час переїзду або коли ви пересували меблі.
(Будьте обережні, коли пересуваєте речі.)
- Зміна кольору або гниття підлоги (ламініату) через дощ або воду.
(Витирайте воду або дощ одразу.)

<Стіни, шпалери, стеля тощо>

- Забруднення від жиру чи кіптяви на кухонних стінах або стелі.
(Після використання олії прибирайте.)
- Пожовтіння чи запах від тютюнового диму на стінах.
- Отвори від цвяхів або шурупів, які ви самі вбили у стіну.
(Не робіть отворів.)
- Отвори, зроблені при встановленні освітлення на стелі.
- Забруднення від ваших малюнків чи написів на стінах або дверях.
- Цвіль чи плями на стінах, під вікнами або на підлозі, що з'явилися через те, що ви не витирали конденсат.

Якщо на вікнах або стінах утворюється конденсат (волога), скажіть про це агентству чи домовласнику.

Після користування опаленням або після купання провітрюйте кімнату, відкривши вікна.

Якщо не провітрювати, на вікнах і стінах з'явиться конденсат.

(Витирайте конденсат.)

- Цвіль або плями на стінах і підлозі, які виникли через те, що ви не витирали воду, яка текла з кондиціонера.
(Якщо з кондиціонера капає вода, повідомте агентство/домовласника та витирайте воду.)
- Пошкодження чи запах на стінах або шпалерах, зроблені домашніми тваринами.
(Переконайтеся, що вам дозволено утримувати тварин. Це вказано в договорі.)

< Стовпи, двері, розсувні перегородки (фусума) тощо >

- Отвори від цвяхів або шурупів, які ви самі зробили у стовпах.
(Не робіть отворів.)
- Подряпини або графіті, зроблені вами.
- Пошкодження або запах від домашніх тварин на стовпах тощо.

< Обладнання, ключі, двір тощо >

- Забруднення від жиру чи кіптяви на місці, де стоїть газова плита, або на витяжці.
(Регулярно прибирайте.)
- Бруд (водний наліт), цвіль у ванні, туалеті або на раковині.
(Регулярно прибирайте.)
- Втрачені або зламані вами ключі.
- Ділянка у вашому дворі, яку ви залишили зарослою бур'янами.
(Прибирайте двір і видаляйте бур'яни.)

Е Повідомлення про виселення («тайкьойококу»)

(Сповіднення орендодавця/агентства про те, що ви плануєте виїхати з орендованого житла)

- Коли ви хочете виїхати з орендованої кімнати, **ви повинні заздалегідь повідомити** про це *агентство або власника житла*.
- У договорі оренди зазначено, **за скільки часу наперед** (наприклад, за 1–2 місяці) потрібно повідомити про виїзд.
- Якщо ви повідомите про виїзд **пізніше, ніж встановлено в договорі**, вам доведеться сплатити штраф або іншу суму, зазначену в договорі. Будьте уважні.

Ф Виїзд із кімнати (виніс усіх речей з орендованого житла)

- Під час виїзду (переїзду) дотримуйтесь правил етикету.
 - Винесіть **усі свої речі**, які ви принесли.
 - **Не залишайте непотрібні речі** (меблі, сміття тощо).
 - Добре **приберіть кімнату**.

G Ви робите відновлення первісного стану (повертаєте кімнату до стану, в якому її орендували)

- **Ви** повинні винести всі свої речі (меблі та сміття), прибрати кімнату та полагодити пошкоджені вами місця.
- Якщо **ви** залишите свої речі (меблі чи сміття), то **агентство нерухомості / власник** викличе компанію, яка все викине, і **ви** сплатите ці витрати.
- Якщо ви погано прибирали під час проживання або недостатньо добре прибрали перед виїздом, прибирання виконає професійна компанія.
- Якщо ви не полагодили або не можете полагодити пошкоджені місця, ремонт виконає професійна компанія з ремонту.
- Вартість утилізації речей, прибирання чи ремонту, виконаних професійною компанією, буде оплачено з **вашого завдатку («шікікін»)**. Якщо завдатку буде недостатньо — **ви** доплачуєте різницю власнику / агентству.

H Перевірка стану житла під час виїзду (разом з агентством/власником)

- ☐ Після того, як **ви** прибрали й провели своє відновлення стану, **ви разом з агентством/власником** оглядаєте, чи є брудні або пошкоджені місця.
- ☐ Місця, що забруднились **унаслідок звичайного використання**, ремонтує **власник за свій рахунок**.
- ☐ Інші пошкодження або забруднення ремонтуються **за ваш рахунок**.
- ☐ Якщо в договорі є **особливі умови («токуяку»)**, оплату здійснює той, хто зобов'язався (інколи це будете ви).
- ☐ Дуже важливо оглядати житло **разом**, щоб точно визначити, хто і скільки платить. Якщо разом оглянути не можна — **ви** повинні записати, що саме і в якому стані було, а також зробити **фото з датою**.

I Професійна компанія проводить відновлення первісного стану

- ☐ Місця, які **ви не відновили або не змогли відновити**, приводить у норму професійна компанія.

J Розрахунок вартості відновлення, виконаного професійною компанією

- ☐ Розрахування грошей, потрібних для повернення кімнати у початковий стан, а також витрат на викидання речей, які **ви** залишили.
- ☐ Власник / агентство підраховує витрати на прибирання, ремонт, утилізацію сміття, які замовляються в професійних компаній.

K Остаточний розрахунок по завдатку
(Повернення залишку або доплата нестачі після відновлення)

- ☐ Завдаток повертається **після вашого виїзду**, але витрати на відновлення первісного стану та утилізацію залишених речей **вираховуються із завдатку**.
- ☐ Розраховується сума, що залишиться вам після вирахування витрат.
- ☐ Якщо витрати на відновлення перевищують суму завдатку — **ви доплачуєте різницю** власнику / агентству.

Якщо ви не згодні – обговоримо!

- Сума, яку ви маєте сплатити за відновлення, стає відомою лише після того, як професійні компанії зроблять огляд і складуть кошторис (**«міцуморішьо»**).
- Попросіть у власника/агентства **кошторис**, де буде чітко вказано, що саме було брудним чи пошкодженим.
- Звірте кошторис із тим, що ви перевіряли під час
С — первинної перевірки при заселенні і
Н — перевірки при виїзді.
- Якщо щось у кошторисі здається незрозумілим або завищеним — зв'яжіться з агентством/власником і попросіть **детальне пояснення**.
- Забруднення чи пошкодження, які виникли **внаслідок природного зношення або часу**, оплачує **власник**.
Інші — **ви**.