यसबाट थाहा हुन्छ!

भाडाको आवास छोड्ने बेलाका पूर्वावस्थामा फर्काउने बुँदाहरू

मैले भाडाको आवास छोड्ने बेला माग गरिने खर्चहरूबारे बुझ्न सकें!

मैले अनुमति बिना कोठाको रिनोभेट र मर्मत गर्न नहुने कुरा बुझें!

मैले कोठा प्रयोग गर्दा सावधानी अपनाउनुपर्ने कुराहरू बुझें!

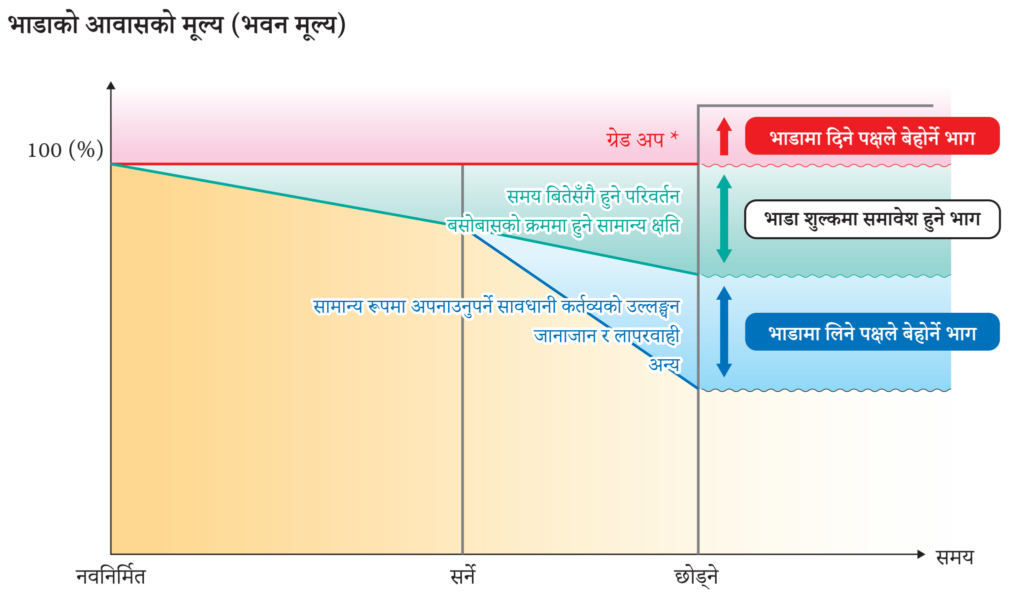
मैले कोठाको क्षति मर्मत गर्दा लाग्ने खर्च भाडामा दिने पक्षले बेहोर्ने हो कि भाडामा लिने पक्षले बेहोर्ने हो भन्ने कुरा बुझें!

भाडाको आवासमा सर्नु अघि, बसोबास गरिरहेको बेला र छोड्ने बेला गर्नुपर्ने कुराहरूको लागि भित्री पृष्ठमा हेर्नुहोस्!

पूर्वावस्थामा फर्काउने भनेको के हो?

कानुन (मुलुकी ऐन) मा भाडाको आवास छोड्ने बेला कोठा भित्र तपाईं (**भाडामा लिने पक्ष**)
ले बिगारेको र क्षति गरेको ठाउँलाई मर्मत गर्नुपर्ने भनेर भनिएको छ।
यसलाई "पूर्वावस्थामा फर्काउने" भनेर भनिन्छ।
प्रायजसो भाडामा दिने पक्ष वा व्यवस्थापन कम्पनीको उपस्थितिमा कोठा र कोठाका सहायक उपकरणहरूको
कुन हदसम्म मर्मत गर्नु आवश्यक छ भन्ने कुराको निरीक्षण गरिन्छ।
भाडाको आवासमा सर्ने बेला भुक्तानी गरिएको "डिपोजिट रकम" बाट मर्मत खर्च आदि घटाएर
बाँकी रहेको रकम भाडामा दिने पक्षद्वारा फिर्ता गरिनेछ।
"डिपोजिट रकम" भन्दा बढी मर्मत खर्च लाग्ने खण्डमा अपुग रकम भुक्तानी नगरीकन हुँदैन।
भूमि, पूर्वाधार, यातायात तथा पर्यटन मन्त्रालयद्वारा तयार गरिएको "पूर्वावस्थामा फर्काउने सँग सम्बन्धित विवादहरू र गाइडलाइन"
मा छोड्ने बेला कोठा मर्मत गर्ने खर्च **भाडामा लिने पक्ष** ले बेहोर्ने हो कि **भाडामा दिने पक्ष** ले बेहोर्ने हो
भन्ने कुरा सम्बन्धी सामान्य रूपमा विचार गर्ने तरिका जनाइएको छ।

बेहोर्ने अनुपात विचार गर्ने तरिका



* ग्रेड अप: छोड्ने बेला पुरानो भएका सहायक उपकरणहरूलाई हटाई नयाँ उपकरणहरू राख्ने आदि गरी भवनको मूल्य बढाउने मर्मतहरू आदि

भाडामा लिने पक्ष ले बेहोर्ने पूर्वावस्थामा फर्काउने मर्मत भनेको बसोबासको क्रममा भएका क्षतिहरू आदि मध्ये समय बितेसँगै हुने परिवर्तन र बसोबासको क्रममा हुने सामान्य क्षति बाहेकका **भाडामा लिने पक्ष** ले जानाजान र लापरवाही, सामान्य रूपमा अपनाउनुपर्ने सावधानी कर्तव्यको उल्लङ्घन तथा अन्य सामान्य प्रयोगको सीमा नाघेर प्रयोग गरेको कारण हुने क्षति आदिको मर्मत हो।

बुँदाहरू

भुक्तानी गर्न बाँकी कोठा भाडा आदि नभएको अवस्थामा सफासँग कोठा प्रयोग गरेको भएमा डिपोजिट रकम फिर्ता गरिन्छ। तर सामान्यतया **प्रयोग गर्ने तरिका खराब भई कोठा भित्र क्षति भएमा, फोहोर गरेमा र सहायक उपकरणहरू बिगारेको खण्डमा छोड्ने बेला मर्मत खर्च माग गरिन्छ** ।

भाडामा दिने पक्ष ले बेहोर्ने र भाडामा लिने पक्ष ले बेहोर्ने खर्चहरूको उदाहरण

● सम्पूर्ण आवास क्षेत्र
हाउस क्लिनिङ (क्लिनिङ कम्पनीले गर्ने)
(भाडामा लिने पक्षले नियमित सरसफाइ गरिरहेको खण्डमा)
= भाडामा दिने पक्ष

● सिलिङ
प्रकाश जडान गर्ने मेटल फिटिङ नभएको सिलिङमा भाडामा दिने पक्षको सहमति बिना सीधै जडान गरेको प्रकाश उपकरणको दाग (सामान्य प्रयोगको सीमा बाहिर)
= भाडामा लिने पक्ष

● भित्ता (वाल क्लोथ)
फ्रिजको पछाडिको भागको भित्ताको कालो दाग (अर्थात् बिजुली जलन) (बसोबासको क्रममा हुने सामान्य क्षति) = भाडामा दिने पक्ष

● भित्ता (वाल क्लोथ)
किचेनको तेलको फोहोर (प्रयोग पछि खराब मर्मतसम्भारको कारण ध्वाँसो वा तेल लागेको खण्डमा) (सामान्य प्रयोगको सीमा बाहिर)
= भाडामा लिने पक्ष

● पानी प्रयोग गर्ने ठाउँ
ग्याँस स्टोभ राख्ने ठाउँ र भेन्टिलेसन फ्यानको तेलको फोहोर, ध्वाँसो (अपर्याप्त मर्मतसम्भारको कारण भएका कुराहरू) (सामान्य रूपमा अपनाउनुपर्ने सावधानी कर्तव्यको उल्लङ्घन) = भाडामा लिने पक्ष

● भुइँ
रङ खुइलिने (घाम र भवनको संरचनात्मक त्रुटिको कारण पानी चुहावट आदिले गर्दा भएका कुराहरू)
= भाडामा दिने पक्ष

● सहायक उपकरण
अनुचित नियमित मर्मतसम्भार अथवा प्रयोग विधि उल्लङ्घनको कारण सहायक उपकरणको क्षति
(सामान्य रूपमा अपनाउनुपर्ने सावधानी कर्तव्यको उल्लङ्घन)
= भाडामा लिने पक्ष

जडित उपकरणहरूको खराबी, प्रयोग गर्न नसकिने
(उपकरणको टिकाउ आयुको कारण हुने कुराहरू)
= भाडामा दिने पक्ष

● भित्ता (वाल क्लोथ)
एयर कन्डिसनर (भाडामा लिने पक्षको स्वामित्वमा रहेको एयर कन्डिसनर) जडान गर्दा भएको भित्ताको पेचको प्वाल र दाग (बसोबासको क्रममा हुने सामान्य क्षति) = भाडामा दिने पक्ष

● भुइँ
फर्निचरको दाग (बसोबासको क्रममा हुने सामान्य क्षति)
= भाडामा दिने पक्ष

● पानी प्रयोग गर्ने ठाउँ
बाथटब, शौचालय, बेसिनको पानीको दाग, ढुसी आदि
(प्रयोग अवधिको अपर्याप्त सफाइ, मर्मतसम्भारको नतिजा स्वरूप फोहोर दाग भएको खण्डमा)
(सामान्य रूपमा अपनाउनुपर्ने सावधानी कर्तव्यको उल्लङ्घन)
= भाडामा लिने पक्ष

● सहायक उपकरण
बाथटब, बाथ बोइलर आदि परिवर्तन (क्षति आदि नभएको तर त्यसपछि बसोबास गर्ने व्यक्ति सुरक्षित गर्नको लागि गरिने कुराहरू)
= भाडामा दिने पक्ष

● तातामी
सतहलाई भित्रपट्टि प्रयोग र सतह परिवर्तन
= भाडामा दिने पक्ष

● झ्याल, ढोका, पार्टेसन आदि
जाली भएको सिसाको चिर्काइ
(संरचनाको कारण आफै भएका कुराहरू)
= भाडामा दिने पक्ष

● साँचो
साँचो परिवर्तन (क्षति नभएको वा नहराएको खण्डमा) = भाडामा दिने पक्ष
साँचोको क्षति (अनुचित प्रयोग) वा हराएको कारण परिवर्तन = भाडामा लिने पक्ष

विशेष गरी भाडामा लिने पक्षले बेहोर्नुपर्ने उच्च सम्भावना भएका केसहरू

● भाडामा लिने पक्षको सामान्य रूपमा अपनाउनुपर्ने सावधानी कर्तव्यको उल्लङ्घन तथा जानाजान र लापरवाहीको उदाहरण

- घर सर्ने क्रममा कोतरिएर भएका क्षतिहरू
- पानीका थोपाहरूलाई त्यतिकै छोडेको कारण विस्तार भएका ढुसी र दागहरू
- तातामी, वाल क्लोथ र फ्लोरिङमा लेखिएका कुराहरू
- पालेको जनावरले भित्ता आदिमा गरेको क्षतिहरू

● अन्य सामान्य प्रयोग सीमा बाहिर पर्ने प्रयोगहरूको उदाहरण

- चुरोट आदिको दाग र गन्ध
- भित्ता आदिको किलाको प्वाल र पेचको प्वाल (यसमा एयर कन्डिसनर जडान पर्दैन)

सम्झौता विवरणको कारण भाडामा लिने पक्षले बेहोर्नुपर्ने केसहरू

● जसरी प्रयोग गरे तापनि भाडामा लिने पक्षले बेहोर्ने भनेर गरिने विशेष सम्झौताको उदाहरण

- हाउस क्लिनिङ
- एयर कन्डिसनर क्लिनिङ

समस्या बिना भाडाको आवास छोड्नको लागि गर्नुपर्ने महत्त्वपूर्ण कुराहरू

सर्नु अघि कोठामा बिग्रिएका कुराहरू छ वा छैन, "हालको स्थिति निश्चयपत्र" प्रयोग गरी निश्चय गर्नुहोस्।
यदि बिग्रिएका कुराहरू भएमा व्यवस्थापन कम्पनी र भाडामा दिने पक्षलाई रिपोर्ट गर्नुहोस्।

"हालको स्थिति निश्चयपत्र (उदाहरण)"

भवन अनुसार बेहोर्ने अनुपात विचार गर्ने तरिका र गाइडलाइन फरक हुने हुनाले
सम्झौतापत्रको विशेष सम्झौताको विवरण राम्रोसँग निश्चय गर्नुहोस्।

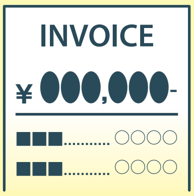
छोड्ने बेलाको प्रक्रिया र पूर्वावस्थामा फर्काउने सामान्य नियमहरू ठीकसँग बुझिराख्नु महत्त्वपूर्ण हुन्छ।
छोड्ने बेला चाँडो व्यवस्थापन कम्पनी र भाडामा दिने पक्षलाई सम्पर्क गरी राम्रोसँग प्रक्रियाहरू निश्चय गर्नुहोस्।

सामान्य रूपमा दैनिक जीवन बिताए तापनि भवन अनुसार ढुसी र दागहरू उत्पन्न हुने अवस्थाहरू पनि हुन्छन्।
ढुसी र दागहरूलाई त्यत्तिकै छोडेर विस्तार भयो भने भाडामा लिने पक्षले बेहोर्नुपर्ने उच्च सम्भावना हुने हुनाले
नियमित रूपमा कोठाको सरसफाइ र हावाको आवतजावत गराउनु महत्त्वपूर्ण हुन्छ।

प्रायः सोधिने प्रश्नहरू

Q मैले इन्टरनेटमा सर्च गरेर हेर्दा महँगो पूर्वावस्थामा फर्काउने खर्च माग गरिएको केस भेटें। भाडाको आवास छोड्ने बेला मसँग पनि महँगो रकम माग गरिने हो कि भनेर चिन्ता लागेको छ।

A सर्वप्रथम सम्झौता विवरण निश्चय गर्नुहोस्। यदि पूर्वावस्थामा फर्काउने कुरासँग सम्बन्धित समस्या छ भने जापान भाडाको आवास व्यवस्थापन संघको होमपेजमा परामर्शको लागि नाम लेखाउन सकिने हुनाले त्यसको उपयोग गर्नुहोस्।



Japan Property Management Association website (in Japanese).
https://www.jpm.jp/

Q विशेष सम्झौता अन्तर्गत हाउस क्लिनिङ भाडामा लिने पक्षले बेहोर्ने भनेर लेखिएको अवस्थामा सफा गरेर छोडेपनि क्लिनिङ खर्च भुक्तानी गर्नुपर्छ?

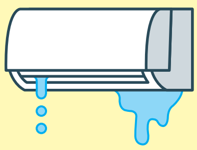
A विशेष सम्झौताको विवरण बुझेर सहमत भई सम्झौता गरेको खण्डमा सामान्यतया विशेष सम्झौताको विवरण बमोजिम खर्च बेहोर्ने पक्ष निर्धारण गरिन्छ।
राम्रोसँग नबुझेको सम्झौता विवरण भएमा रियल स्टेटको कार्यालयमा सम्पर्क गरी निश्चय गर्नुहोस्।

Q लामो समय बसेको कोठा छोड्ने बेला लापरवाहीको कारण भएको क्षति आदि भएमा सम्पूर्ण मर्मत खर्च बेहोर्नुपर्छ?

A सामान्यतया सहायक उपकरण आदिको प्रयोग वर्षलाई ध्यानमा राखी, जति धेरै वर्ष भयो त्यतिनै भाडामा लिने पक्षले बेहोर्ने खर्च कम हुन्छ।

Q कोठा भित्रको सहायक उपकरण खराब भएकोले मैले इन्टरनेटमा मर्मत गर्ने कम्पनी खोजेर मर्मत गर्न लगाए पनि हुन्छ?

A सामान्यतया भाडामा दिने पक्षले तोकेको मर्मत गर्ने कम्पनीद्वारा मर्मत गरिन्छ।
सर्वप्रथम व्यवस्थापन कम्पनी वा भाडामा दिने पक्षलाई सम्पर्क गर्नुहोस्।
आफैले निर्णय गरी मर्मत गर्न अनुरोध गरेको खण्डमा भाडामा दिने पक्षले तोकेको कम्पनीको अनुमानित रकम नाघेको खर्चको भाग तपाईंलाई बेहोर्न लगाइने सम्भावना हुनाले ध्यान दिनुहोस्।
यो बाहेक अन्य क्षति भएको अवस्थाको जिम्मेवारी पनि लिन लगाइने अवस्थाहरू पनि हुन सक्छन्।



Q म आफ्नो इच्छा अनुसार कोठा रिनोभेट गर्न चाहन्छु।
रिनोभेट गर्दा हुन्छ?
साथै एयर कन्डिसनर जडान गर्न चाहन्छु। जडान गर्दा हुन्छ?

A भाडामा दिने पक्षको अनुमति बिना रिनोभेट गर्नु हुँदैन।
कदम कदाचित अनुमति बिना रिनोभेट गरेको खण्डमा पूर्वावस्थामा फर्काउनको लागि महँगो खर्च लाग्न सक्छ।
साथै एयर कन्डिसनर जडान गर्नको लागि भाडामा दिने पक्षसँग अग्रिम रूपमा अनुमति लिनुहोस्।
छोड्ने बेला जडान गरिएको एयर कन्डिसनर हटाउनु पर्नेछ।

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism
Japan Property Management Association
2023.3