7. Tu sửa, cải tạo, v.v. khu nhà ở

Tại khu nhà ở thì có nhiều công trình thi công khác nhau được thi công.

Để sử dụng nhà ở một cách an toàn và thoải mái thì cần thực hiện việc tu sửa phù hợp nhiều bộ phận cấu thành hay trang thiết bị, v.v. khác nhau bị hư hỏng dần theo thời gian trong quá trình sử dụng lâu dài, đồng thời thỉnh thoảng cải tạo hay bảo trì phù hợp với mức sống hay cách sử dụng của chúng.

Xin bạn vui lòng thông cảm trước rằng khi thực hiện những tu sửa, v.v. này thì có thể phát sinh âm thanh, rung lắc hay bụi mù, v.v. kèm theo tác nghiệp.

Hơn nữa, trong số các tu sửa về nhà ở thì có tu sửa do quý cư dân chịu chi phí thực hiện và có tu sửa do Tổ chức Đô thị UR thực hiện.

(1) Tu sửa do quý cư dân chịu chi phí thực hiện

Việc sửa chữa hay thay thế mặt chiếu tatami và các hạng mục khác bên trong căn hộ được nêu ra trong bảng ở trang 25 sẽ do cư dân chịu chi phí thực hiện (các hạng mục được nêu ra ở trang 25 là ví dụ về những thứ có thông số kỹ thuật tiêu chuẩn của Tổ chức Đô thị UR nên tùy theo khu nhà ở, nhà ở mà có thể khác đi).

Vật liệu sử dụng khi sửa chữa hay thay thế hay công trình thi công cần được thực hiện tuân theo tiêu chuẩn kỹ thuật và thông số kỹ thuật do Tổ chức Đô thị UR quy định. Để biết thông tin chi tiết thì xin hãy hỏi văn phòng dịch vụ quản lý hoặc trung tâm nơi cư trú, v.v.

(2) Tu sửa do Tổ chức Đô thị UR thực hiện

Việc tu sửa không phải là tu sửa do cư dân chịu chi phí thực hiện (tu sửa rò rỉ nước mưa, rò rỉ nước từ phòng tắm, vết nứt nhỏ trên tường ngoài, v.v.) sẽ được Tổ chức Đô thị UR điều tra nguyên nhân, tình trạng rồi thực hiện.

Tại Tổ chức Đô thị UR, để nắm bắt liên tục về tình trạng hư hỏng của nhà ở, v.v. và thực hiện việc tu sửa thích hợp tùy theo tình trạng đó, chúng tôi hiện đang kiểm tra, điều tra tùy lúc hoặc định kỳ bộ phận cấu thành các loại của khu vực dùng chung như tường ngoài, chống thấm sân thượng, đường ống cấp thoát nước, đường sá, công trình vui chơi. Đối với những hư hỏng được phát hiện khi đó thì quy định là cứ có hư hỏng thì chúng tôi sẽ tu sửa.

Ngoài ra, về bên trong căn hộ, trừ những vấn đề do cư dân chịu chi phí thực hiện ra, cứ có thông báo vấn đề từ cư dân là Tổ chức Đô thị UR sẽ tu sửa sau khi điều tra nguyên nhân hay tình trạng vấn đề đó. Khi thông báo vấn đề thì xin hãy ghi các mục cần thiết vào “Phiếu ghi nội dung tu bổ” để sẵn ở văn phòng dịch vụ quản lý rồi nộp.

Khi trang thiết bị, v.v. trong nhà ở không thể sử dụng được nữa do hư hỏng, v.v. thì xin vui lòng nhanh chóng liên hệ với văn phòng dịch vụ quản lý hoặc trung tâm nơi cư trú, v.v. có trách nhiệm quản lý.

Tại Tổ chức Đô thị UR, những tu sửa mà chúng tôi xử lý riêng lẻ này được gọi là “sửa chữa thường xuyên”.

Tại Tổ chức Đô thị UR, ngoài những tu sửa thường xuyên này, chúng quy định là phải định ra các tiêu chuẩn như chu kỳ tu sửa để tu sửa một cách có kế hoạch đối với những tu sửa cần thiết nhằm tìm cách kéo dài độ bền sử dụng của nhà ở, v.v.

Tại Tổ chức Đô thị UR, chúng tôi gọi những tu sửa này là “tu sửa theo kế hoạch” và các mục chính, nội dung của chúng là như trong bảng ở trang 33~34.

(3) Cải tạo trang thiết bị phòng tắm (cải tạo nâng cấp)

Tại Tổ chức Đô thị UR, đối với nhà cho thuê mà chúng tôi bắt đầu quản lý từ giai đoạn 1965~1974 đến nửa đầu giai đoạn 1975~1984, chúng tôi hiện đang thực hiện việc cải tạo trang thiết bị phòng tắm (lắp đặt nồi đun nước bồn tắm kèm vòi hoa sen, bồn tắm dạng lớn (kèm vòi hoa sen)) dựa theo đăng ký dịch vụ từ cư dân với mục đích góp phần nâng cao mức tiêu chuẩn cư trú.

Hơn nữa, đối với việc cải tạo trang thiết bị phòng tắm (cải tạo nâng cấp) thì từ thực tế là nó khác với việc tu sửa mà Tổ chức Đô thị UR thường thực hiện, tiền thuê nhà sau khi thực hiện cải tạo sẽ được cộng thêm số tiền do Tổ chức Đô thị UR quyết định kể từ tháng sau của tháng lắp đặt tương ứng với trang thiết bị phòng tắm lắp đặt.

Về phương pháp đăng ký dịch vụ, v.v. cụ thể thì xin hãy liên hệ với văn phòng dịch vụ quản lý hoặc trung tâm nơi cư trú, v.v. (Có những căn hộ không thể lắp đặt do cấu trúc của tòa nhà.)

(4) Nhà ở cải tạo lại / Nhà cho thuê chất lượng tuyệt vời cho người cao tuổi

Với trung tâm là nhà cho thuê chủ yếu từ giai đoạn 1965~1974 đến nửa đầu giai đoạn 1975~1984 mà chúng tôi bắt đầu quản lý, chúng tôi hiện đang thực hiện việc cải tạo chúng thành “nhà ở cải tạo lại” nhằm đáp ứng các nhu cầu đa dạng như chuyển thành LDK, loại bỏ chỗ cao chỗ thấp trên sàn để chuyển thành nhà mà người già và người tàn tật có thể tự do sử dụng để tương thích với xã hội trường thọ, cải thiện tính năng trang thiết bị, v.v. hay “nhà cho thuê chất lượng tuyệt vời cho người cao tuổi” thực hiện việc cải tạo nhà ở và giảm bớt gánh nặng tiền thuê nhà dành cho người cao tuổi với sự hỗ trợ tài chính của chính phủ.

* Đối với nhà cho thuê chất lượng tuyệt vời cho người cao tuổi thì chúng tôi hiện đang thực hiện biện pháp xử lý ưu tiên cho cư dân đang sống tại nhà ở cho thuê của Tổ chức Đô thị UR.
Để biết thêm chi tiết thì xin hãy xem tờ giới thiệu được phát trong khoảng thời gian tuyển người vào ở.

(5) Về lắp thanh vịn bên trong căn hộ (nhà vệ sinh, phòng tắm)

Chúng tôi sẽ lắp thanh vịn bên trong căn hộ (nhà vệ sinh, phòng tắm) theo nguyện vọng riêng của cư dân. (Xin thông cảm trước rằng có một số căn hộ sẽ không thể lắp được do mẫu mã tòa nhà.) Để biết thêm chi tiết thì xin hãy liên hệ với văn phòng dịch vụ quản lý.

(6) Hoàn thiện môi trường khu nhà ở

Ở khu vực ngoài trời của khu nhà ở, chúng tôi đã trang bị bãi đỗ xe, chỗ để xe đạp, lối đi lại, v.v. để tạo sự tiện lợi cho cư dân bên cạnh quảng trường, công trình vui chơi, cây xanh hay bãi cỏ, v.v.

Những công trình tạo nên môi trường ngoài trời của khu nhà ở này cũng có những lúc cần hoàn thiện lại để đáp ứng những thay đổi trong cách thức sinh hoạt, phong cách sống và môi trường xung quanh khu nhà ở. Tổ chức Đô thị UR thực hiện việc hoàn thiện những công trình này theo kế hoạch tùy tình hình của từng khu nhà ở.

(7) Về dự án tái tạo khu nhà ở, v.v.

Tổ chức Đô thị UR thực hiện việc quản lý và hoàn thiện dựa trên phương châm hoàn thiện theo từng khu nhà ở đã được hoạch định tương ứng với đặc tính của từng khu nhà ở, và thực hiện các dự án như xây dựng lại hay chuyển một số tòa nhà dân cư sang dạng tập trung tùy theo khu nhà ở.

(8) Về sự hợp tác khi thực hiện việc tu sửa

Khi Tổ chức Đô thị UR thực hiện việc tu sửa thì xin hãy thông cảm trước rằng chúng tôi có thể sẽ đi vào bên trong căn hộ hay ban công, v.v. nếu cần.

Các hạng mục sửa chữa hoặc thay thế do cư dân chịu chi phí

Trong trường hợp cần tu sửa trong khi cư dân đang sống trong nhà ở cho thuê UR, về vấn đề ai sẽ chịu chi phí cho việc tu sửa đó (phân vùng chi trả chi phí sửa chữa) thì quy định các hạng mục dưới đây là tu sửa (sửa chữa, thay thế, v.v.) do cư dân chịu chi phí thực hiện, và các hạng mục ngoài các hạng mục đó ra là hạng mục do UR chịu chi phí tu sửa (chúng tôi có đăng nội dung thể hiện bằng hình vẽ theo từng phòng sinh hoạt, trang thiết bị, v.v. ở trang 26~32 nên xin hãy xem luôn.).

	Phân loại	Nội dung
Cửa và vách ngăn	Giấy cửa trượt shoji	Dán lại
	Giấy cửa trượt fusuma	Dán lại
Chiếu tatami	Mặt chiếu tatami	Thay thế hoặc lộn ngược lại
	Viền	Thay thế
Vật phẩm trang bị, v.v.	Vật phẩm trang bị 〔Giá treo khăn tắm, móc treo giấy vệ sinh, giá treo mũ, con lăn treo rèm〕	Thay thế 〔Trừ thanh treo rèm〕
Trang thiết bị cấp thoát nước	Gioăng cao su, vòng đệm của vòi nước	Thay thế 〔Trừ các loại gioăng cao su của van nước hỗn hợp cần gạt đơn (kiểu ống lót)〕
	Nút cao su, dây xích của chỗ tắm rửa, v.v.	Thay thế 〔Bao gồm bồn rửa mặt, bồn rửa dùng để dọn vệ sinh, v.v.〕
	Nắp cao su, đĩa lọc rác, cái chặn rác cho lỗ thoát nước trong bồn rửa nhà bếp, v.v.	Thay thế 〔Bao gồm đĩa lọc rác của phòng tắm〕
Máy móc thiết bị nhà bếp	Khay nướng và vỉ nướng	Thay thế
Trang thiết bị điện	Bóng đèn, đèn huỳnh quang	Thay thế 〔・Bao gồm bóng đèn LED, tắc te, v.v. ・Trừ phần thân thiết bị chiếu sáng mà UR đã lắp đặt〕
Hạng mục khác	Tu sửa mức độ nhẹ khác	Thay thế pin, lưới của cửa lưới, bộ lọc không khí các loại, dây công tắc, v.v.

*1 Kể cả là ngoài những mục trên đây ra, chi phí cần thiết cho việc sửa chữa hay thay thế, điều chỉnh hư hỏng, v.v. do cố ý, sơ suất hoặc vi phạm nghĩa vụ cẩn thận của người quản lý lương thiện, sự chăm sóc thường ngày (chăm sóc đơn giản, siết vít/đinh ốc, tra dầu, dọn vệ sinh, v.v.) thì cư dân sẽ chịu chi phí.

*2 Đối với tu sửa, v.v. ngoài những mục trên đây ra, theo trình bày từ cư dân, ở phía Tổ chức, chúng tôi sẽ điều tra nguyên nhân hay tình hình của việc đó, xác định cụ thể phân vùng chi trả chi phí hay nội dung rồi thực hiện việc tu sửa, v.v. Khi thực hiện tu sửa, v.v., ở phía UR, chúng tôi sẽ không di chuyển đồ đạc hay tài sản trong nhà. Ngoài ra, xin quý vị hãy hiểu và thông cảm trước rằng có trường hợp chúng tôi sẽ cần thời gian cho việc tu sửa, v.v.

*3 Đối với tu sửa liên quan đến "lõi chiếu tatami", "khung cửa trượt fusuma (mép/thanh)", "giấy dán tường" bị hao mòn thấy rõ của cư dân đã thực hiện thủ tục hợp đồng trước ngày 31 tháng 1 năm 2019 thì chúng tôi hiện đang hướng dẫn thông tin lần lượt từng người một cho cư dân cư trú lâu dài và thực hiện việc xử lý theo đề nghị.

*4 Trường hợp nhà ở có sân vườn riêng, về việc chăm sóc thường ngày cho sân vườn riêng (nhổ cỏ dại hay phòng trừ sâu hại, loại bỏ hay cắt tỉa những cây mọc tự nhiên) thì cư dân sẽ chi trả chi phí.

Phân vùng chi trả chi phí tu sửa bên trong căn hộ (cửa ra vào)

① Cánh cửa ra vào (toàn bộ)

- Cánh cửa không mở, đóng lại kém — UR
- Cánh cửa bị biến dạng — UR
- Khung, v.v. bị mục nát, biến dạng do gỉ sét — UR

② Tay đẩy hơi

- Tốc độ đóng mở kém, rò rỉ dầu — UR
- Cánh tay bị hư hỏng — UR

③ Mắt thần gắn cửa

- Nắp che bị tuột — UR
- Mắt thần bị hỏng — UR

④ Chốt trượt mở an toàn (xích cửa)

- Bị đứt, gỉ sét — UR

⑤ Khóa cửa ra vào

- Phần thân khóa cửa ra vào (bao gồm tay nắm, núm vặn và các dụng cụ kim loại khác) bị hỏng — UR
- Chìa khóa không vừa, bị gãy — UR

⑥Hộp nhận báo

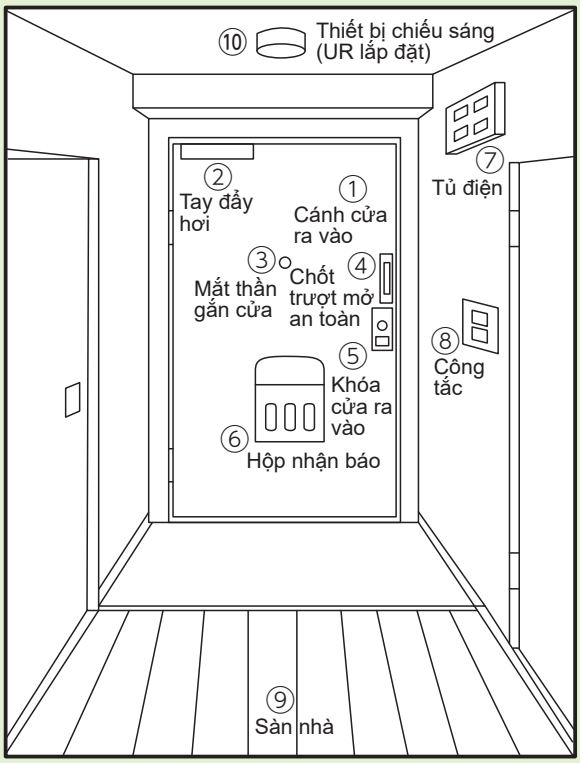
- Hộp nhận báo bị tuột ra — UR
- Nắp khe bỏ vào bị hư hỏng, nắp đóng mở kém — UR

⑦ Tủ điện

- Hư hỏng, tuột ra, cách điện kém — UR

⑧ Công tắc

- Công tắc bị lỗi — UR



⑨ Sàn (hành lang)

- Sàn bị mục nát, bong tróc — UR
- Sàn kêu cót két — UR

⑩ Thiết bị chiếu sáng (UR lắp đặt)

- Chao đèn bị hư hỏng — UR
- Không sáng (lỗi thiết bị/dây điện) — UR
- Không sáng (cháy bóng đèn v.v.) — Cư dân

⑪ Cửa chứa đồ / hộp để giày dép

- Bị hư hỏng — UR

⑫ Chuông cửa màn hình / chuông cửa

- Chuông cửa màn hình / chuông cửa bị lỗi — UR

* Ngay cả đối với những hạng mục có phân vùng chi trả chi phí tại Tổ chức Đô thị UR, xin hãy hiểu và thông cảm trước rằng chúng tôi không thể thực hiện việc tu sửa các mục do khách hàng cố ý hoặc sơ suất, các mục do sử dụng nhà ở lâu dài hay hao mòn trên trang thiết bị máy móc do khách hàng lắp đặt, v.v.

Ví dụ: Công tắc, trang thiết bị máy móc v.v. đổi màu theo thời gian, đánh bóng sàn bằng sáp

Phân vùng chi trả chi phí tu sửa bên trong căn hộ (phòng sinh hoạt)

① Cửa trượt ngăn phòng / ngăn để đồ phía trên

- Bị rách (dán lại giấy) — Cư dân
- Đóng mở khó, bị gãy tay cầm kim loại — UR

② Sàn nhà

- Thay mặt, thay viền chiếu tatami — Cư dân
- Lớp đệm sàn bị bong tróc — UR
- Thanh nẹp chiếu tatami bị mục nát, cong vênh — UR
- Lớp lát sàn bị cong vênh, kêu cót két, bong tróc, lõi chiếu tatami bị mục nát — UR

③Trần ④ Tường

- Lớp cách nhiệt trần bong tróc — UR
- Giấy dán tường và sơn bong tróc thấy rõ — UR

⑤ Bậu cửa ⑥ Lanh tô

- Bị cong vênh, lệch xuống, mòn — UR

⑦ Thanh gỗ ốp tường phía trên lanh tô

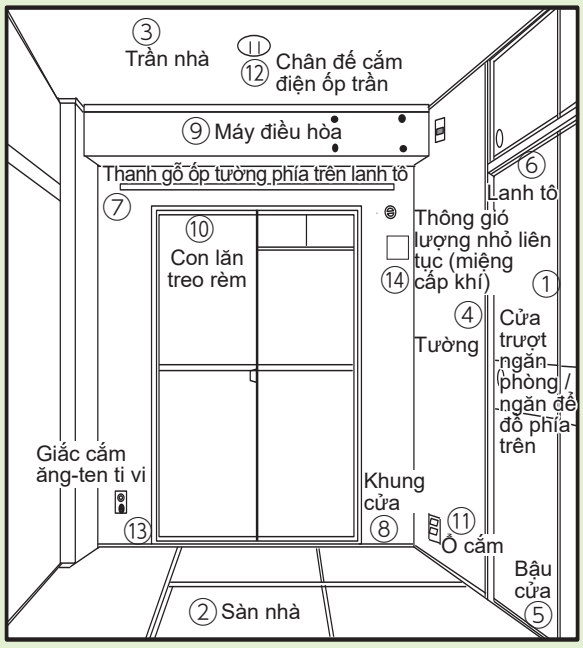
- Bị lung lung lay, tuột ra — UR

⑧ Khung cửa (bao gồm cả ray và bánh lăn cửa)

- Đóng mở không trơn tru — UR
- Phần thân khung bị biến dạng — UR
- Phần thân khóa (lưỡi liềm) bị hỏng, khó khóa, lung lay — UR
- Kính bị vỡ — UR

⑨ Điều hòa / máy sưởi (UR lắp đặt)

- Thay bộ lọc không khí — Cư dân
- Hoạt động không tốt, bị rò rỉ nước — UR



⑩ Móc treo rèm v.v.

- Móc treo rèm bị hư hỏng — Cư dân
- Thanh ray treo rèm bị hư hỏng — UR

⑪ Ổ cắm, công tắc đèn, van ga

- Ổ cắm bị hỏng — UR
- Công tắc chiếu sáng bị hỏng — UR
- Van ga đóng mở khó・Hư hỏng núm vặn, hư hỏng hộp âm tường — UR

⑫ Chân đế cắm điện ốp trần

Chân đế cắm điện ốp trần bị lung lay — UR

⑬ Giắc cắm ăng-ten ti vi bị hỏng (giắc cắm kết nối điện thoại)

- Giắc cắm ăng-ten ti vi bị hỏng — UR

⑭ Thông gió lượng nhỏ liên tục (miệng cấp khí)

- Thay bộ lọc không khí — Cư dân

* Ngay cả đối với những hạng mục có phân vùng chi trả chi phí tại Tổ chức Đô thị UR, xin hãy hiểu và thông cảm trước rằng chúng tôi không thể thực hiện việc tu sửa các mục do khách hàng cố ý hoặc sơ suất, các mục do sử dụng nhà ở lâu dài hay hao mòn trên trang thiết bị máy móc do khách hàng lắp đặt, v.v.

Ví dụ: Hao mòn do ve bét hay nấm mốc; sự đổi màu theo thời gian, v.v. của cửa trượt ngăn phòng hay tường, trang thiết bị máy móc, v.v.; bị bong tróc một phần giấy dán tường, sơn

Phân vùng chi trả chi phí tu sửa bên trong căn hộ (bếp)

① Bồn rửa

- Phần thân bị ăn mòn — UR
- Ngăn kéo, cánh cửa đóng mở khó, bị ăn mòn — UR

② Bếp ga / bếp từ (UR lắp đặt)

- Thay thế khay nướng, vỉ nướng, pin v.v. — Cư dân
- Bếp ga đánh lửa kém, hoạt động không tốt — UR
- Van ga (ổ cắm ga) đóng mở không tốt — UR

③ Lỗ thoát nước bồn rửa nhà bếp (cốc lọc rác)

- Ống thoát nước/cốc lọc rác bị hư hỏng/rò rỉ nước — UR
- Nắp cao su, đĩa lọc rác, cái chặn rác bị cáu bẩn hay hư hỏng — Cư dân

④ Tủ bếp treo tường

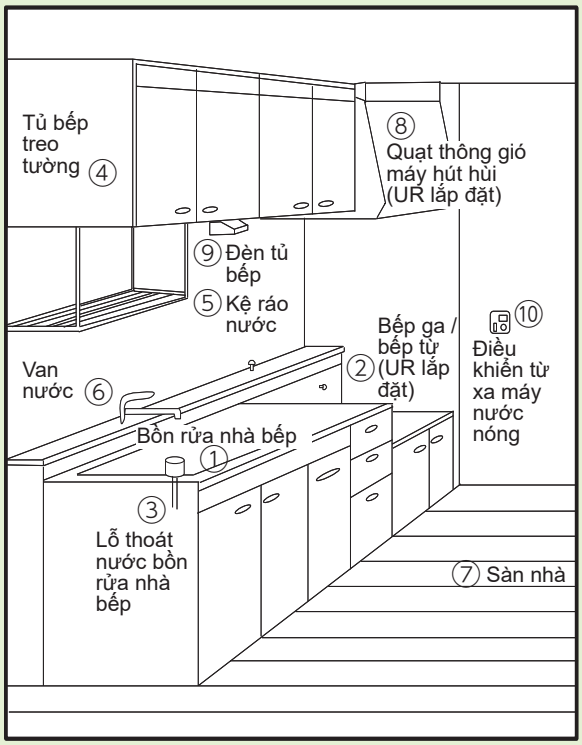
- Lắp đặt kém, bị tuột ra, hư hỏng — UR
- Đóng mở cửa tủ khó — UR

⑤ Kệ ráo nước

- Bị tuột ra, hư hỏng, lung lay — UR

⑥ Van nước

- Khóa nước kém, rò rỉ nước do vòng đệm, gioăng cao su kém (vòi nước kiểu tay nắm) — Cư dân
- Bị rò rỉ nước ở phần gắn van nước hay ống cấp nước — UR
- Đóng mở van nước kiểu cần gạt đơn bị trục trặc, khóa nước kém — UR



⑦ Sàn

- Sàn bị mục nát, kêu cót két, bong tróc — UR

⑧ Máy hút mùi / quạt thông gió (UR lắp đặt)

- Bị hư hỏng tấm lọc dầu mỡ (chất liệu kim loại) — UR
- Hoạt động không tốt, bị hư hỏng công tắc — UR

⑨ Đèn tủ bếp

- Không sáng (đứt dây tóc bóng đèn, v.v.) — Cư dân
- Bị gư hỏng dây công tắc — Cư dân
- Không sáng do hoạt động không tốt — UR

⑩ Điều khiển từ xa máy nước nóng

- Hoạt động không tốt, lỗi hiển thị — UR
- Bị hỏng bộ điều khiển — UR

* Ngay cả đối với những hạng mục có phân vùng chi trả chi phí tại Tổ chức Đô thị UR, xin hãy hiểu và thông cảm trước rằng chúng tôi không thể thực hiện việc tu sửa các mục do khách hàng cố ý hoặc sơ suất, các mục do sử dụng nhà ở lâu dài hay hao mòn trên trang thiết bị máy móc do khách hàng lắp đặt, v.v.

Ví dụ: Phần thân bồn rửa, bếp ga bị cáu bẩn, máy hút mùi v.v. bị trục trặc do lơ là vệ sinh hàng ngày

Phân vùng chi trả chi phí tu sửa bên trong căn hộ (chỗ rửa mặt, chỗ để máy giặt)

① Bồn rửa mặt / bồn rửa mặt có tủ dưới

- Bị hư hỏng do lung lay, lắp đặt kém — UR
- Bị ăn mòn trong khoang chứa đồ của tủ — UR
- Hao mòn nút bịt cao su, đứt dây xích — Cư dân

② Ống thoát nước / cốc lọc rác thoát nước

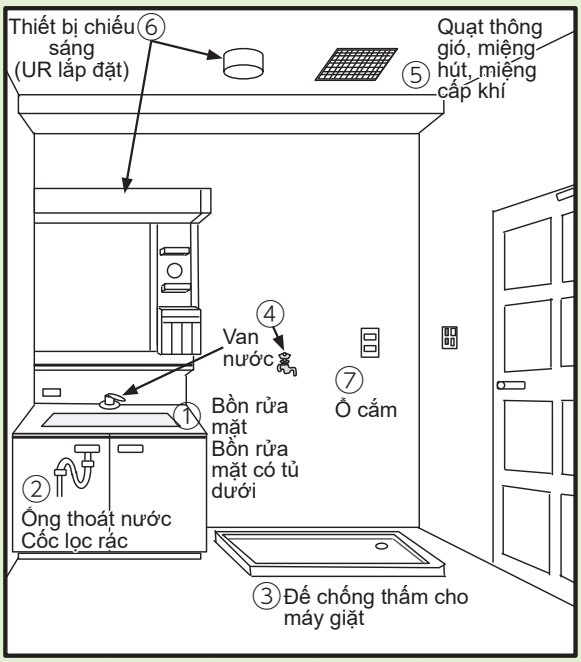
- Thoát nước kém, rò rỉ nước do ăn mòn — UR

③ Đế chống thấm cho máy giặt

- Bị rạn nứt, rò rỉ nước — UR
- Bị hư hỏng miệng cắm ống mềm — UR

④ Van nước

- Khóa nước kém, rò rỉ nước do gioăng, ron cao su kém (vòi nước kiểu tay nắm) — Cư dân
- Bị rò rỉ nước ở phần gắn van nước hay ống cấp nước — UR
- Đóng mở van nước kiểu cần gạt đơn bị trục trặc hay khóa nước kém — UR



⑤ Quạt thông gió, miệng hút, miệng cấp khí

- Hoạt động không tốt/hỏng công tắc — UR
- Thay bộ lọc không khí — Cư dân

⑥ Thiết bị chiếu sáng (UR lắp đặt)

- Không sáng (đứt dây tóc bóng đèn, v.v.) — Cư dân
- Không sáng do hoạt động không tốt — UR

⑦ Ổ cắm

- Hoạt động không tốt — UR

* Ngay cả đối với những hạng mục có phân vùng chi trả chi phí tại Tổ chức Đô thị UR, xin hãy hiểu và thông cảm trước rằng chúng tôi không thể thực hiện việc tu sửa các mục do khách hàng cố ý hoặc sơ suất, các mục do sử dụng nhà ở lâu dài hay hao mòn trên trang thiết bị máy móc do khách hàng lắp đặt, v.v.

Ví dụ: Ống thoát nước bị tắc do thả vật lạ vào, trang thiết bị máy móc hay đồ sứ, v.v. bị cáu bẩn, ăn mòn hay đổi màu do thay đổi theo thời gian hay lơ là vệ sinh hàng ngày

Phân vùng chi trả chi phí tu sửa bên trong căn hộ (nhà vệ sinh)

① Bồn cầu / két nước bồn cầu

- Bị lung lay, rò rỉ nước, rạn nứt — UR
- Dụng cụ kim loại bên trong, cần gạt bị hư hỏng, khóa nước kém — UR

② Bệ ngồi bồn cầu rửa nước ấm (UR lắp đặt)

- Hoạt động không tốt, bộ điều khiển bị hỏng — UR
- Phụ kiện kim loại gắn bệ ngồi bồn cầu bị hư hỏng — UR

③ Ống cấp nước, ống xịt rửa, ống thoát bồn cầu

- Bị rò rỉ nước, bị ăn mòn — UR

④ Móc treo cuộn giấy vệ sinh

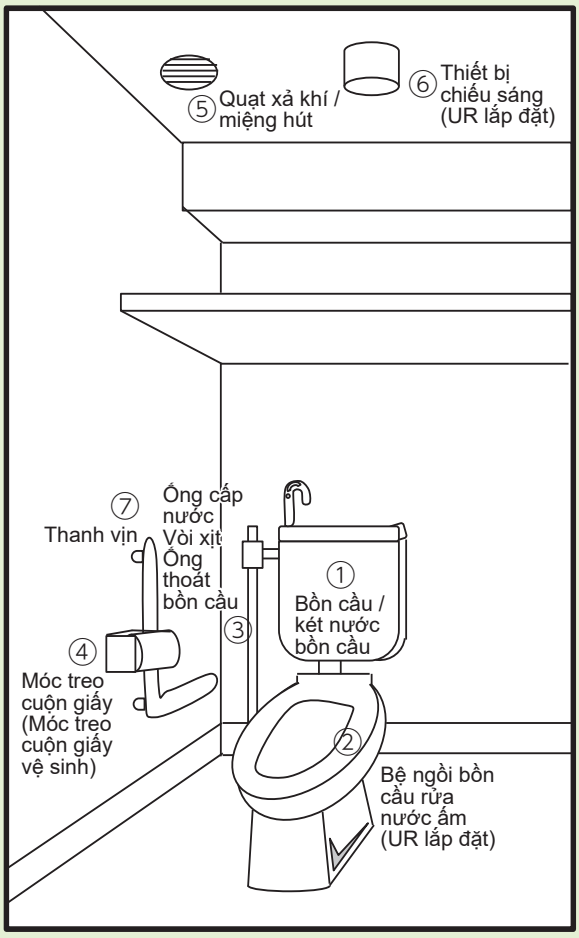
- Bị hư hỏng — Cư dân

⑤ Quạt xả khí / miệng hút

- Thay bộ lọc không khí — Cư dân
- Hoạt động không tốt — UR

⑥ Thiết bị chiếu sáng (UR lắp đặt)

- Không sáng (đứt dây tóc bóng đèn, v.v.) — Cư dân
- Không sáng do hoạt động không tốt — UR



⑦ Thanh vịn

- Bị hư hỏng — UR

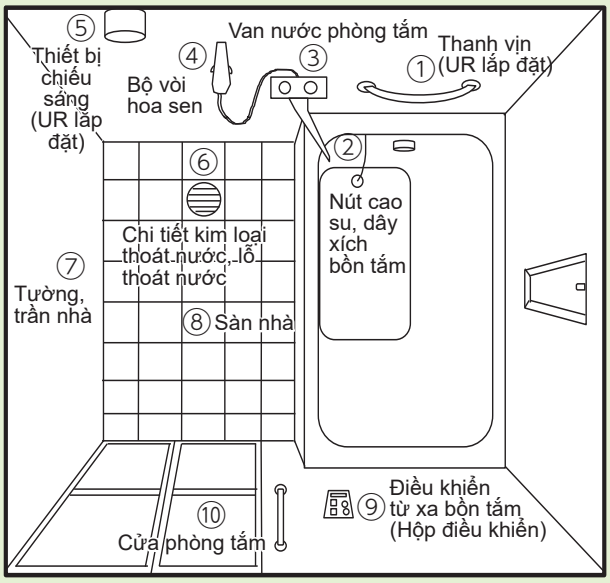
⑧ Cánh cửa nhà vệ sinh

- Bị hư hỏng — UR

* Ngay cả đối với những hạng mục có phân vùng chi trả chi phí tại Tổ chức Đô thị UR, xin hãy hiểu và thông cảm trước rằng chúng tôi không thể thực hiện việc tu sửa các mục do khách hàng cố ý hoặc sơ suất, các mục do sử dụng nhà ở lâu dài hay hao mòn trên trang thiết bị máy móc do khách hàng lắp đặt, v.v.

Ví dụ: Bồn cầu bị cáu bẩn hay tắc nghẽn, bị hư hỏng do đánh rơi vật lạ vào v.v., đồ sứ, v.v. đổi màu theo thời gian

Phân vùng chi trả chi phí tu sửa bên trong căn hộ (phòng tắm ①)



① Thanh vịn (UR lắp đặt)

- Thanh vịn bị rơi ra, lung lay — UR

② Nút cao su, dây xích bồn tắm

- Thay thế nút cao su, dây xích bị hư hỏng — Cư dân

③ Van nước phòng tắm

- Thay thế vòng đệm, gioăng cao su của van nước kiểu tay nắm — Cư dân
- Động tác đóng mở van nước kiểu cần gạt bị trục trặc hoặc khóa nước kém — UR

④ Bộ vòi hoa sen

- Thay thế gioăng cao su ở bộ phận nối ống mềm — Cư dân
- Đầu vòi, ống mềm bị hư hỏng, rò rỉ nước — UR

⑤ Thiết bị chiếu sáng (UR lắp đặt)

- Bóng đèn, v.v. bị đứt dây tóc — Cư dân
- Bị ăn mòn, vỏ bị hư hỏng, hoạt động kém — UR

⑥ Chi tiết kim loại thoát nước, lỗ thoát nước

- Cốc lọc rác thoát nước, bị mòn đi do ăn mòn, v.v. ở ống trong — UR
- Thay thế đĩa lọc rác lỗ thoát nước — Cư dân

⑦ Tường, trần nhà

- Tu bổ lớp vữa bị bong ra, v.v. — UR
- Gạch lát bị phù, bong tróc — UR

⑧ Sàn

- Bị vết nứt, hư hỏng lớn — UR
- Gạch lát bị bong tróc — UR

⑨ Điều khiển từ xa bồn tắm (hộp điều khiển)

- Bị hỏng bộ điều khiển — UR
- Hoạt động không tốt, lỗi hiển thị — UR

⑩ Cửa phòng tắm

- Tu bổ phần thân, bộ khung bị ăn mòn — UR
- Đồ dùng kim loại đi kèm như nắm đấm cửa, v.v. bị hư hỏng — UR

⑪ Cửa và vách ngăn khác

- Cánh cửa thông gió bị hư hỏng — UR
- Cửa sổ, kính bị hư hỏng — UR

* Ngay cả đối với những hạng mục có phân vùng chi trả chi phí tại Tổ chức Đô thị UR, xin hãy hiểu và thông cảm trước rằng chúng tôi không thể thực hiện việc tu sửa các mục do khách hàng cố ý hoặc sơ suất, các mục do sử dụng nhà ở lâu dài hay hao mòn trên trang thiết bị máy móc do khách hàng lắp đặt, v.v.

Ví dụ: Nấm mốc do nước đọng thành giọt, sàn phòng tắm, máy móc thiết bị, v.v. bị đổi màu do sự thay đổi theo thời gian

Phân vùng chi trả chi phí tu sửa bên trong căn hộ (phòng tắm ②)

① Ống ga, van ga (ổ cắm ga)

- Ống ga bị ăn mòn, lung lay — UR
- Van ga đóng mở kém, bị hư hỏng — UR

② Ống cấp nước, ống thoát nước

- Bị ăn mòn, rò rỉ nước, lung lay — UR
- Vỏ đường ống, vật liệu chống đọng thành giọt bị hư hỏng — UR

③ Nồi đun nước bồn tắm, máy nước nóng

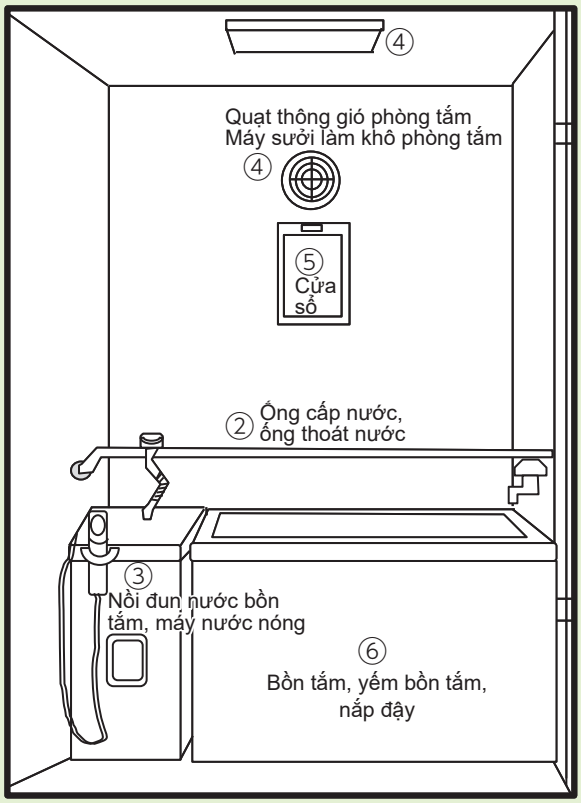
- Hoạt động không tốt, bị rò rỉ nước — UR
- Thay pin — Cư dân
- Bộ điều khiển, điều khiển từ xa bị hỏng hóc — UR

④ Quạt thông gió phòng tắm, máy sưởi làm khô phòng tắm

- Thay bộ lọc không khí — Cư dân
- Hoạt động kém, công tắc bị hỏng — UR

⑤ Cửa sổ

- Tay nắm đóng cửa bị hỏng — UR
- Đóng mở kém — UR



⑥ Bồn tắm, yếm bồn tắm, nắp đậy

- Bị lung lay, hư hỏng, rạn nứt — UR

* Ngay cả đối với những hạng mục có phân vùng chi trả chi phí tại Tổ chức Đô thị UR, xin hãy hiểu và thông cảm trước rằng chúng tôi không thể thực hiện việc tu sửa các mục do khách hàng cố ý hoặc sơ suất, các mục do sử dụng nhà ở lâu dài hay hao mòn trên trang thiết bị máy móc do khách hàng lắp đặt, v.v.
Ví dụ: Ống mềm vòi hoa sen bị bẩn hoặc nấm mốc, quạt thông gió phòng tắm, bồn tắm, nắp đậy, v.v. bị cáu bẩn hoặc đổi màu do sự thay đổi theo thời gian

Tu sửa theo kế hoạch do Tổ chức Đô thị UR thực hiện

	Hạng mục tu sửa, v.v.	Nội dung tu sửa
Những tu sửa liên quan đến bộ phận dùng chung	Sơn tường ngoài	Tu sửa khu vực dùng chung (hành lang, cầu thang, v.v.), tường ngoài là những thứ đã có tuổi đời khoảng 18 năm trở lên và có lớp vữa, v.v. bị phù, nứt, v.v. thấy rõ
	Chống thấm mái nhà	Chống thấm cho mái nhà có lớp chống thấm bị phù lên, v.v. thấy rõ và có nguy cơ rò rỉ nước theo đơn vị tòa nhà
	Chống thấm cho sàn phòng cầu thang, v.v.	Chống thấm bằng cách sơn phủ vật liệu chống thấm cho toàn bề mặt sàn phòng cầu thang, v.v. là sàn có tuổi đời khoảng 18 năm trở lên, có vết nứt, v.v. thấy rõ trên vữa, v.v. và có nguy cơ rò rỉ nước theo đơn vị tòa nhà.
	Lắp đặt thanh vịn cầu thang	Sau khi lắp thanh vịn, lắp thanh vịn an toàn cho cầu thang nơi có thể đảm bảo bề rộng hữu hiệu theo Luật tiêu chuẩn xây dựng, v.v.
	Chống thấm sàn ban công	Sơn phủ vật liệu chống thấm toàn bề mặt cho sàn ban công là những thứ đã có tuổi đời khoảng 18 năm trở lên và có lớp vữa, v.v. bị nứt, v.v. thấy rõ và có nguy cơ rò rỉ nước theo đơn vị tòa nhà
	Sơn các bộ phận bằng sắt như thanh vịn, v.v.	Sơn toàn bề mặt cho những thứ bắt đầu bị gỉ sét, v.v. thấy rõ là lớp sơn đã có tuổi đời khoảng 3 năm trở lên đối với thanh vịn bằng thép, v.v. và khoảng 6 năm trở lên đối với các loại cửa bên ngoài theo đơn vị khu nhà ở
	Thay thế đường ống cấp nước	Thay thế đường ống bị nước màu đỏ, v.v. thấy rõ là những thứ đã có tuổi đời khoảng 18 năm trở lên đối với ống ngoài trời và khoảng 25 năm trở lên đối với ống trong nhà theo đơn vị tòa nhà hoặc khu nhà ở
	Thay thế ống thoát nước thải sinh hoạt (dùng cho bồn rửa nhà bếp)	Thay thế ống thoát nước dùng cho bồn rửa nhà bếp là những thứ đã có tuổi đời khoảng 18 năm trở lên và có nguy cơ rò rỉ nước do ăn mòn bên trong ống, v.v. theo đơn vị tòa nhà
	Thay thế ống thoát nước thải sinh hoạt (dùng cho hệ thống phòng tắm)	Thay thế đường ống thoát nước dùng cho hệ thống phòng tắm là những thứ đã có tuổi đời khoảng 50 năm trở lên và có nguy cơ bị rò rỉ nước do ăn mòn bên trong đường ống, v.v. theo đơn vị tòa nhà, đơn vị hệ thống hoặc đơn vị căn hộ
	Thay thế trang thiết bị nghe nhìn chung TV	Thay thế ăng-ten và bộ khuếch đại là những thứ đã có tuổi đời khoảng 10 năm trở lên và tình trạng nhận tín hiệu kém đi do chức năng bị xuống cấp
	Tu bổ cải tạo đường dây chiếu sáng chính (chuyển sang 40 ampe)	Tu bổ cải tạo đường dây chiếu sáng chính ở khu vực dùng chung nếu cần để có thể tăng công suất hợp đồng tối đa của căn hộ lên đến 40 ampe. Hơn nữa, việc tu bổ cải tạo hệ thống dây điện bên trong căn hộ sẽ được thực hiện theo yêu cầu của cư dân bắt đầu từ tòa nhà cư dân đã hoàn thành việc tu bổ cải tạo khu vực dùng chung.
	Thay thế thiết bị chiếu sáng (chuyển sang dùng LED)	Thay thế trang thiết bị chiếu sáng ngoài trời, khu vực dùng chung (hành lang, cầu thang, v.v.) là những thứ có tuổi đời khoảng 10 năm trở lên và chức năng xuống cấp thấy rõ theo đơn vị tòa nhà hoặc khu nhà ở.
	Tu sửa đường sá, v.v.	Tu sửa mặt đường, v.v. và tu sửa cống bên, v.v. cho đường hay lối đi lại là những thứ đã có tuổi đời khoảng 20 năm trở lên và có những vết rạn nứt, v.v. thấy rõ trên mặt đường
	Thay thế ống ga ngoài trời	Thay thế đường ống ngoài trời là những thứ đã có tuổi đời khoảng 22 năm trở lên và có nguy cơ rò rỉ khí ga do ăn mòn, v.v.
	Tu bổ cải tạo cơ sở xử lý nước thải	①Tu bổ cải tạo công trình không phù hợp với tiêu chuẩn chất lượng nước dựa trên Luật phòng chống làm mất vệ sinh chất lượng nước ②Lắp đặt mới hoặc mở rộng bể tích trữ bùn bẩn cho công trình nằm ở khu vực khó tiêu hủy bùn bẩn
	Tu bổ cải tạo công trình cấp nước	Tu bổ cải tạo thành công trình có thể kiểm tra 6 mặt đối với công trình bị hư hại thấy rõ trong số những công trình khó kiểm tra 6 mặt của bể chứa nước cho tòa nhà đi kèm với sự sửa đổi Luật tiêu chuẩn xây dựng
	Tu sửa trang trí bên trong, v.v. địa điểm nhóm họp	Tu sửa trang trí bên trong, v.v. như sơn bên trong địa điểm nhóm họp (phòng nhóm họp) bị ố bẩn nặng, v.v.
	Cải tiến trang thiết bị thang máy (lắp đặt thiết bị bảo vệ thang chạy khi cửa mở, biện pháp chống động đất)	Lắp đặt thiết bị bảo vệ thang chạy khi cửa mở, biện pháp chống động đất và lắp đặt thiết bị vận hành kiểm soát khi động đất dựa trên Luật tiêu chuẩn xây dựng
	Tu sửa trang thiết bị thang máy(buồng thang-khung ba mặt)	Thay thế hoặc sơn buồng thang và khung ba mặt là những thứ có tuổi đời khoảng 20 năm trở lên đã xuống cấp nhiều do ăn mòn, v.v. theo đơn vị buồng thang.
	Thay thế bảng thông tin khu nhà ở	Thay thế bảng thông tin khu nhà ở là những thứ đã có tuổi đời khoảng 20 năm trở lên và bị ăn mòn, v.v. thấy rõ
	Chuyển hộp nhận bưu phẩm tập trung sang khổ A4	Thay thế hộp nhận bưu phẩm tập trung bị cáu bẩn hay hư hỏng, v.v. thấy rõ thành dạng tương thích khổ A4

	Hạng mục tu sửa v.v.	Nội dung tu sửa
Những tu sửa liên quan đến bên trong căn hộ	Chuyển các loại cửa sổ thép sang nhôm	Thay thế các loại cửa sổ bằng thép bên ngoài nhà đã có tuổi đời khoảng 30 năm trở lên và đã xuống cấp thấy rõ thành cửa nhôm
	Tu sửa trần nhà vermiculite	Tu sửa trần nhà vermiculite của nhà bếp và phòng ở liền kề nhà bếp, v.v. (phòng đơn lẻ) cho nhà ở có tuổi đời khoảng 25 năm trở lên
	Thay thế cánh cửa phòng tắm	Thay thế cánh cửa gỗ đã có tuổi đời khoảng 20 năm trở lên và bị ăn mòn, v.v. thấy rõ thành cánh cửa nhôm
	Thay thế giàn phơi quần áo bằng thép	Thay thế giàn phơi quần áo bằng thép gắn trên trần ban công đã có tuổi đời khoảng 18 năm trở lên và bị ăn mòn, v.v. thấy rõ sang loại bằng nhôm (dạng có thể thu gọn)
	Lắp đặt trang thiết bị thoát nước máy giặt	Lắp đặt trang thiết bị thoát nước theo cách trực tiếp hoặc gián tiếp cho nhà ở có thể lắp đặt trong số những nhà ở chưa lắp đặt trang thiết bị thoát nước máy giặt
	Chuyển chuông hoặc còi ở cửa ra vào thành chuông cửa đàm thoại	Thay thế thành chuông cửa đàm thoại với đối tượng là căn hộ đã được trang bị chuông hoặc còi làm trang thiết bị tới thăm nhà
	Lắp mới ổ cắm cho nhà vệ sinh sử dụng bồn cầu kiểu tây	Lắp mới ổ cắm trong nhà vệ sinh có bồn cầu kiểu tây không có ổ cắm
	UR quản lý nồi đun nước bồn tắm, v.v.	Đối với hạng mục mà nghĩa vụ sửa chữa nồi đun nước bồn tắm và bồn tắm thuộc về cư dân thì chuyển nghĩa vụ sửa chữa đó sang cho Tổ chức Đô thị ngoại trừ linh kiện, v.v.
	Chuyển xích cửa ở cửa ra vào sang chốt trượt mở an toàn	Thay thế xích cửa (door chain) ở cửa ra vào thành chốt trượt mở an toàn (door guard)
	Thay thế thiết bị báo cháy dùng cho nhà ở	Thay thế thiết bị báo cháy dùng cho nhà ở đã có tuổi đời 10 năm từ khi lắp đặt
	Tu bổ cải tạo chuyển sang 40 ampe bên trong căn hộ (tu bổ cải tạo tủ điện căn hộ, v.v.)	Thực hiện theo yêu cầu của cư dân đối với nhà ở là tòa nhà cư dân đã hoàn thành việc tu bổ cải tạo đường dây chiếu sáng chính ở khu vực dùng chung (chuyển sang 40 ampe) và có công suất điện lên đến 30 ampe Lắp đặt luôn cho nhà ở không có ổ cắm cho máy móc thiết bị cỡ lớn trong nhà bếp

* Tùy theo hạng mục tu sửa, v.v. mà tình trạng của nhà ở, v.v., bộ phận cấu thành, v.v. sẽ khác nhau tùy theo năm xây dựng hay khu nhà ở nên sẽ có nhà ở không thuộc đối tượng tu sửa, v.v.
* Về chu kỳ tu sửa, v.v. thì dựa trên kinh nghiệm về quản lý khu nhà ở từ trước tới nay, Tổ chức Đô thị UR đã đặt ra chu kỳ làm con số ước lượng gần đúng.
  Khi thực hiện việc tu sửa trong thực tế, chúng tôi sẽ điều tra, xác nhận những chỗ cần tu sửa, v.v. và cân nhắc kỹ càng về tình trạng hao mòn, v.v. rồi thực hiện từ những thứ có mức độ cấp thiết cao.