

GESOBAU في المنزل مع المعيشة أصبحت سهلة

Hier wohnt Berlin.

GESOBAU



مرحبًا بك في GESOBAU

لقد عثرتَ للتو على شقتك أو انتقلت إليها مؤخرًا: سيساعدك هذا الدليل المختصر في الإجابة عن أي أسئلة قد تكون لديك. ستجد هنا معلومات حول عقد الإيجار الخاص بك وقواعد الانتقال وقواعد المنزل.

شركة GESOBAU



١	منزلي الجديد	٤
٢	قائمة مراجعة قصيرة للانتقال	٨
٣	قواعد المنزل	١٠
٤	أسئلة حول الإيجار	١٤
٥	المبادئ الأساسية للإيجار	١٦
٦	الاتصال بشركة GESOBAU	٢٠

منزلي الجديد

لقد عثرت على مسكن ويمكنني الانتقال قريبًا إلى شقتي الجديدة. لكن أولاً، أحتاج إلى القيام ببعض الأشياء.

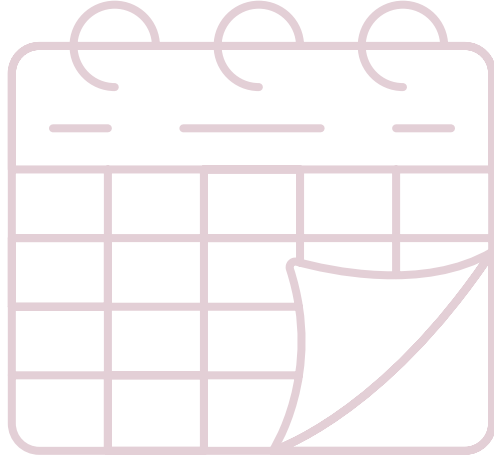




عقد الإيجار

في حالات استثنائية، يمكن إرسال عقد الإيجار بالبريد. في هذه الحالة أيضًا، يجب على جميع أطراف العقد التوقيع على العقد.

أحتاج إلى توقيع عقد الإيجار يتم ذلك عادةً في المكتب الرئيسي لشركة GESOB AU في برلين بانكوف. سيتصل بي المؤجر لترتيب موعد لذلك، يجب أن يكون جميع الأطراف حاضرين للتوقيع.

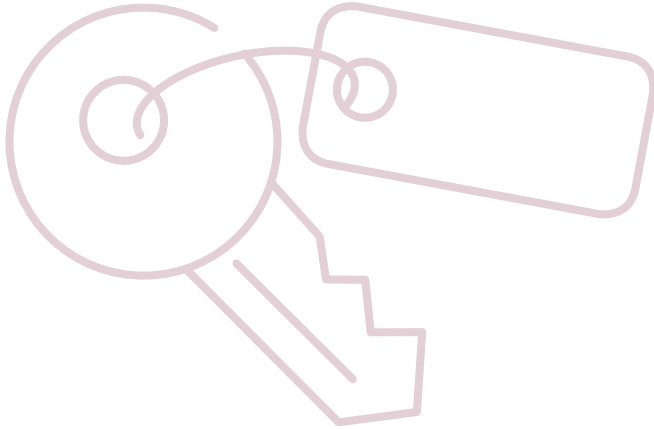


يتم تضمين المعلومات التالية في عقد الإيجار

- بالإضافة إلى الإيجار الأساسي (الصافي)، يجب علي أيضًا دفع أي رسوم خدمات ومرافق (مثل تكاليف التدفئة والماء الساخن).
- يجب دفع الإيجار في الوقت المحدد وبالكامل في موعد أقصاه يوم العمل الثالث من الشهر.
- يجب أن أسمح لشركة GESOBAU بتحصيل الإيجار من حسابي المصرفي. من خلال إصدار تفويض الخصم المباشر في منطقة المدفوعات الموحدة باليورو (SEPA)، أضمن دفع الإيجار دائمًا في الوقت المحدد.
- أنا مطالب بدفع مبلغ تأمين لشقتي. سأدفع هذا المبلغ قبل أن أنتقل إلى الشقة. يتم إرجاع مبلغ التأمين الذي دفعته عندما أترك الشقة في حالة عدم وجود أي تلفيات بها. سيتم أيضًا التحقق من أي مبالغ مستحقة. يمكنني دفع مبلغ التأمين على ثلاثة أقساط. يكون القسط الأول مستحق الدفع في بداية عقد الإيجار.
- لا يجوز لي إجراء أي تعديلات على شقتي. إذا كنت أرغب في تعديل أي شيء، فيجب أن أسأل المؤجر أولاً.
- تبلغ المهلة الزمنية لإنهاء عقد الإيجار ثلاثة أشهر. يجب التقدم بطلب بإنهاء العقد كتابياً لنهاية الشهر سترسل الشركة تأكيداً بإنهاء عقد الإيجار.

تسليم الشقة

- سيحدد المؤجر معي موعدًا لتسليم الشقة.
- سوف أستلم مفتاحي عند التسليم.
- يتم إعداد تقرير أثناء تسليم الشقة: يجب أن يكون كل شيء على ما يرام. أتفقد شقتي ويدون المؤجر أي شيء مهم، على سبيل المثال: النوافذ والأبواب والأرضيات نظيفة وغير تالفة. عادةً ما تكون الجدران مطلية. يتم تضمين جميع قراءات العدادات الحالية في التقرير.
- يشير التقرير أيضًا إلى عدد المفاتيح التي ألقاها.
- نوقع أنا والمؤجر على تقرير التسليم وأستلم نسخة لأحتفظ بها. يمكنني إحضار شخص معي لمساعدتي أثناء التسليم، على سبيل المثال للترجمة.



٢

قائمة مراجعة قصيرة للانتقال

أي شقة جديدة يمكن أن تكون مثيرة. من السهل نسيان شيء ما. قائمة المراجعة القصيرة هذه من شأنها أن تساعدك!



تسجيل العنوان الجديد

يجب أن أسجل عنواني الجديد في مكتب تسجيل محل الإقامة المعني في غضون أسبوعين. سأتلقي مستندًا من شركة GESOBAU لهذا الغرض.

تسجيل عدادات الكهرباء والغاز

يجب أن أسجل أيضًا للحصول على الكهرباء (والغاز والمياه إن أمكن) باسمي مع مزود خدمات من اختياري. وتحقيقًا لهذا الغرض، أستخدم قراءة العداد التي قرأتها مع المؤجر أثناء التسليم والتي تم تسجيلها في تقرير التسليم.

دفع «رسوم البث الإذاعي والتلفزيوني» (RUNDFUNKBEITRAG)

كل مسكن مطالب بدفع رسوم ترخيص راديو وتلفزيون تُعرف باسم «Rundfunkbeitrag». قد يتم منح إعفاء لبعض الأشخاص، على سبيل المثال من خلال الحصول على شهادة من مركز العمل (Jobcenter). يمكن العثور على مزيد من المعلومات هنا: www.rundfunkbeitrag.de

تغيير العنوان

سأبلغ البنك وشركات التأمين وجهة عملي والمدرسة/ مركز الرعاية النهارية وعائلتي وأصدقائي بعنواني الجديد. يمكنني إعداد طلب إعادة توجيه لرسالتي في مكتب البريد. هذا يعني أنه سيتم إرسال رسالتي إلى العنوان الجديد حتى إذا كان العنوان القديم مدونًا على الخطاب؛ يمكن أن يستمر هذا لعدة أشهر.

إبرام تأمين

أهم وثائق التأمين للمستأجرين هي:

تأمين المسؤولية تجاه الغير

هذا التأمين مفيد للغاية إذا كسرت شيئًا عن طريق الخطأ فهو يساعد في تغطية أي ضرر ألحقه أنا بالآخرين. على سبيل المثال، إذا قمت بتشغيل صابون الحمام ونسيت إغلاقها، سوف تُغفر شقتي بالمياه. وكذلك شقق جيراني. قد يكون هذا مكلفًا للغاية.

التأمين على المحتويات

التأمين على المحتويات يؤمن على كل شيء في شقتي وفي الطابق السفلي، إذا غيبت عن الشقة وحدثت عملية سطو وشرقت أغراضي، فإن التأمين على المحتويات يكون مفيدًا في هذه الحالة.

٣

قواعد المنزل

يأتي عقد الإيجار الخاص بي مصحوبًا بقواعد للمنزل. وهذا مهم عند العيش في مبنى يعيش فيه العديد من الأشخاص المختلفين: مثل كبار السن والشباب، أو أشخاص من بلدان مختلفة، أو أسر لديها أطفال، أو أزواج، أو طلاب، أو مستأجرين لديهم حيوانات أليفة.



الضيوف

- يُسمح لي باستقبال ضيوف في منزلي. من المهم مراعاة أن ضيفي يجب أن يلتزم أيضًا بقواعد المنزل.
- إذا أقام ضيفي عندي لمدة تزيد عن ستة أسابيع، فيجب أن أبلغ المؤجر.
- إذا رغبت بإعادة تأجير جزء من الشقة أو السماح بإقامة شريك معي في السكن لفترة طويلة يتوجب علي الحصول على موافقة الشركة المؤجرة.

التلفزيون

- لا أحتاج إلى أي هوائيات خاصة من شركة GESOBAU. لا يُسمح لي بتثبيت طبق استقبال الأقمار الصناعية.
- تحتوي الشقق السكنية من حيث المبدأ على توصيلات خاصة بالتلفاز و الإتصالات. علي التواصل مع موظف خدمة الزبائن المسؤول عن شقتي للإستفسار عن الشركات المتعاقدة مع GESOBAU.

التهوية والتدفئة

يجب دائمًا تهوية الشقة للتخلص من الهواء الرطب على الفور، وإلا فقد يتشكل العفن. تتولد الرطوبة في الهواء عند الطهي أو الغسيل أو الاستحمام.

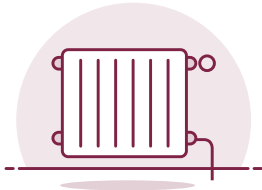
بعض القواعد القصيرة:

- سأفتح النوافذ بالكامل مرتين إلى أربع مرات في اليوم.
- عندما أقوم بتهوية الغرفة، سوف أطفئ التدفئة.
- سأقوم بتدفئة جميع الغرف بشكل كافٍ ومتساوي.
- تتراوح درجة الحرارة المثالية لغرف المعيشة من ٢٠ إلى ٢١ درجة مئوية، ومن ١٨ إلى ١٩ درجة مئوية للممرات وغرف النوم والمطابخ.



الحفلات

- إذا كنت أريد إقامة حفلة، على سبيل المثال عيد ميلاد أو حفلة بمناسبة الانتقال إلى الشقة الجديدة، فسأضع إشعارًا في المبنى لإبلاغ جيراني بذلك.
- سأطلب من ضيوفي أن يكونوا مراعيين لحقوق ومشاعر الآخرين حتى لا يزعجوا أحدًا.



ساعات الراحة والهدوء

- هناك أوقات معينة لا يُسمح لك فيها بإحداث أي ضوضاء، سواء كنت في شقتك أو في الممرات أو في الفناء:
- كل يوم بين الساعة ١ مساءً و٣ مساءً وبين الساعة ٨ مساءً و٧ صباحاً هو وقت للراحة والهدوء.
- الهدوء في أيام الأحد والعطلات الرسمية مهم للغاية.

خلال هذه الأوقات، سأوقف تشغيل الموسيقى والتلفزيون ولن أستخدم الغسالة أو المكبسة الكهربائية.



إنهاء/فصل/حل الأسرة المشتركة

- إذا كنت أعيش مع شخص ما أو أعيش في شقة مشتركة، فيجب على جميع رفقائي في السكن التوقيع على عقد الإيجار.
- إذا أراد شخص ما المغادرة وترك الشقة، فيجب علي أن أبلغ شركة GESOBAU بهذا القرار يتحمل كل شخص وقع على عقد الإيجار المسؤولية عن الشقة.

القمامة

يتم وضع قمامتي في الصناديق الصحيحة في منطقة صناديق القمامة. لا يجوز وضع القمامة بجانب الصناديق أو على الأرض. كما لا يُسمح لي بإلقاء القمامة في المراض أو في أحواض غسل الوجه. من المهم فصل القمامة من أجل الحفاظ على الموارد والبيئة.

وهذا يعني:

- وضع الورق في صندوق القمامة الأزرق.
- وضع مخلفات الطعام في صندوق المنتجات العضوية البني.
- وضع المواد القابلة لإعادة التدوير مثل البلاستيك في الصندوق الأصفر.
- وضع النفايات الأخرى في الصندوق الأسود.
- وضع الزجاج في حاوية الزجاج.
- سأتحصل من النفايات والملونات كبيرة الحجم في مركز إعادة التدوير التابع لشركة BSR (BSR Recyclinghof).

يمكن العثور على مزيد من المعلومات حول فصل القمامة في دليل المستأجر.

الحيوانات الأليفة

مسموح لي بأن يكون لدي حيوان أليف واحد في شقتي. قبل أن أحصل على حيوان أليف أو قبل الانتقال للعيش مع حيواني الأليف، سأسأل شركة GESOBAU عن القواعد الخاصة بالحيوانات الأليفة.



ما أحتاج إلى معرفته:

- إذا كنتُ سأنتقل إلى شقتي الجديدة مع كلب، فأنا بحاجة إلى موافقة خطية من المؤجّر. يجب أن أقدم للمؤجّر المعلومات التالية: السلالة والاسم وتاريخ الميلاد ورقم الشريحة ومعلومات عن الحجم وصورة للحيوان الأليف.

- سأقوم بإرفاق المستندات التالية مع طلبي:
- نسخة من إثبات تأمين المسؤولية تجاه الغير لأصحاب الكلاب
- نسخة من تسجيل مكتب الضرائب (الرقم الضريبي)

يجب أن تكون الكلاب مقودة بزمام داخل عقار شركة GESOBAU في جميع الأوقات. إذا كان لدي حيوان أليف، فأنا مسؤول عن نظافته وحسن سلوكه.

السلامة

- علي أن أولي اهتماما للسلامة. وهذا يعني:
- لن أتولد أي أشياء ملقاة في الممر الذرج هو طريق للهروب. يجب أن يتمكن الجميع من استخدامه دون عائق في حالات الطوارئ.
- لن أخزن أي مواد قابلة للاشتعال مثل الغاز أو الزيت في الطابق السفلي.
- وفقاً لقواعد المنزل، لا يُسمح بحفلات الشواء في الشرفة أو التراس أو على الشرفات الغائرة في واجهة المبنى. فقد تزعج الرائحة المستأجرين الآخرين، فضلاً عن أن حفلات الشواء تزيد من مخاطر الحريق.

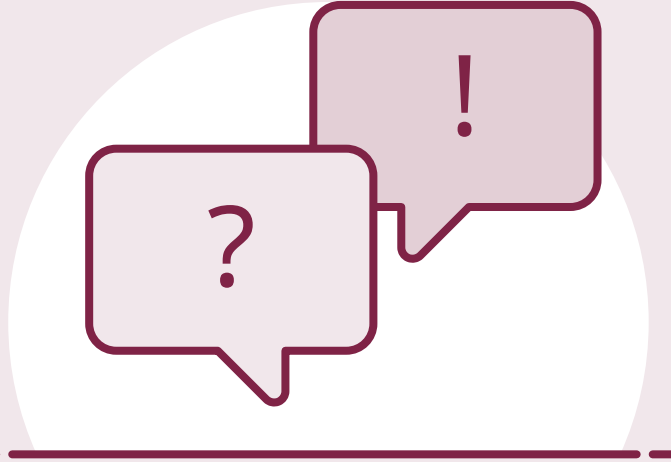
عندما يحدث شيء ما، سوف أخطر شركة GESOBAU عن طريق التطبيق «GESOBAU Berlin» أو عن طريق مدير العقار



٤

أسئلة حول الإيجار

هناك بعض الشائعات المستمرة.
سنتعامل مع أكثرها شيوعًا هنا.



المؤجّر لديه مفتاح ثان.

لا. ليس لديه مفتاح ولا يمكنه دخول شقتي بمفرده أو دون إخطار

الدّرج جزء من شقتي.

لا. الدّرج منطقة مشتركة؛ لأنه يُستخدم من قِبَل جميع السكان. يجب أن أحترم المناطق المشتركة.

يمكن إلغاء عقد الإيجار.

لا. أنا مطالب بإعطاء إخطار مناسب. يتعين علي أن أنتظر حتى تنتهي مهلة الإخطار قبل أن أترك الشقة.

المستأجر حر في اختيار المستأجر التالي.

لا. يمكنني أن أشرح شخصًا مهتمًا باستئجار شقتي إلى شركة GESOBAU. تختار شركة GESOBAU المستأجر بنفسها.

بمجرد أن أترك الشقة، لن أكون ملزمًا بدفع الإيجار أو أي رسوم خدمات ومرافق.

لا. أنا ملزم بدفع التكاليف حتى نهاية عقد الإيجار. سيتم إرسال فاتورة المرافق الخاصة بالعقار الذي استأجرته من المؤجّر السابق، إلي على العنوان الجديد.

إذا أعطيتُ المؤجّر بعض المال، فسأجد شقة جديدة بشكل أسرع.

لا. هذا الأمر محاولة رشوة وبخالف القانون. نحن مطالبون بالإبلاغ عن مثل هذه الجرائم. ونحن لا نتقاضى عمولة، مما يعني أن المستأجر لا يدفع أي رسوم للسمسار.

٥

المبادئ الأساسية للإيجار



APP التطبيق

يوفر تطبيق "GESOBAU Berlin" طريقة ملائمة للمستأجرين للاتصال بشركة GESOBAU للإبلاغ عن أي أضرار أو لطرح أي أسئلة. يمكن للمستأجرين أيضًا الاطلاع على القراءات الحالية لعدادات التدفئة والمياه الخاصة بهم.

NEBENKOSTEN التكاليف الإضافية

(رسوم المرافق والخدمات)

التكاليف الإضافية هي تلك التكاليف التي تتكبدتها شركة GESOBAU من خلال إدارة العقار. هناك ١٧ نوعًا من التكاليف الإضافية (رسوم المرافق والخدمات)، صافية وإجمالية على حد سواء. وتشمل هذه تكاليف التدفئة والمياه الساخنة، والتخلص من القمامة أو تنظيف المبنى يتم الاتفاق على أي تكاليف إضافية (رسوم المرافق والخدمات) في عقد الإيجار.

KÜNDIGUNGSSCHUTZ الحماية من الطرد

لا يجوز للمؤجر إنهاء عقد إيجار المستأجر من دون سبب. ومع ذلك، يمكن للمؤجر إنهاء عقد الإيجار إذا لم يتم دفع الإيجار مثلاً، أو عندما لا يتم اتباع قواعد المنزل، مما يضر كثيرًا براحة المستأجرين الآخرين.

WARMMIETE الإيجار الإجمالي

الإيجار الإجمالي هو إجمالي الإيجار الذي يجب أن أدفعه لشقتي كل شهر. وهو يتكون من الإيجار ← الأساسي و ← التكاليف الإضافية (رسوم المرافق والخدمات).. التكاليف الإضافية هي مبلغ يُدفع مقدّمًا لتغطية تكاليف التشغيل الصافية والإجمالية. وهذا يشمل تكاليف التدفئة وصيانة الحديقة على سبيل المثال.

KALTMIETE

الإيجار الأساسي (الصافي)

يعتمد الإيجار الأساسي - المعروف أيضًا باسم صافي الإيجار - على حجم وموقع شقتي وسنة بناء المبنى. وهو لا يشمل أي ← تكاليف إضافية (رسوم المرافق والخدمات) (← إجمالي الإيجار).

DAUERAUFTRAG

الأمر الدائم

الأمر الدائم هو تحويل للأموال بشكل منتظم وآلي. يمكنك استخدامه لدفع الإيجار كل شهر حتى لا أضطر إلى الاستمرار في الذهاب إلى البنك لتحويل الأموال. يمكن استخدام الأمر الدائم أو تفويض الخصم المباشر (← الخصم المباشر) لدفع الإيجار. يرجى مراعاة أنه يجب أن يكون هناك أموال كافية في الحساب.

SCHÖNHEITSREPARATUREN الإصلاحات التجميلية

يقوم المستأجرون بإجراء الإصلاحات التجميلية بعد تقديمهم إخطارًا بإنهاء ← عقد الإيجار. وهذا يشمل بعض المهام مثل وضع ورق الحائط ودهان الحوائط. يُسجّل في عقد الإيجار الخاص بي ما إذا كنت مطالبًا بإجراء أي إصلاحات وما هي الإصلاحات التي أنا مطالب بإجرائها. إذا كان لدي أي أسئلة، فيمكنني التواصل مع المؤجر.

KÜNDIGUNG الإنهاء

إذا أردت ترك الشقة، فيجب أن أعطي إخطارًا كتابيًا. تبلغ فترة الإخطار المناسبة ثلاثة أشهر. بعدها فقط يتم إنهاء عقد الإيجار. إذا كنت لا أعيش بمفردتي، فيجب على جميع أطراف عقد الإيجار التوقيع على إخطار الإنهاء. وإلا فلن يكون صالحًا.



WOHNBERECHTIGUNGS- SCHEIN (WBS)

شهادة استحقاق السكن الاجتماعي

شهادة استحقاق السكن الاجتماعي (WBS) هي شهادة رسمية. الدخل الذي أحصل عليه هو العامل الذي يُستند إليه لتحديد ما إذا كنت مؤهلاً لتلقي شهادة استحقاق السكن الاجتماعي. بحصولي على شهادة استحقاق السكن الاجتماعي يحق لي الحصول على سكن اجتماعي. يتم دعم الإسكان الاجتماعي من الأموال العامة. يمكن العثور على مزيد من المعلومات على الموقع الإلكتروني www.berlin.de أو في مكتب مواطني برلين (Bürgeramt).



MIETVERTRAG

عقد الإيجار

يحكم عقد الإيجار حقوقي والتزاماتي وحقوق المؤجر والتزاماته. أُستلم عقد الإيجار من ← مدير حسابي مع أي مستندات مهمة أخرى. أحتفظ بعقد الإيجار في مكان آمن.

WOHNGELD

إعانة السكن

في ألمانيا، تكون مؤهلاً للحصول على إعانة سكن إذا كان دخلك منخفضاً للغاية بحيث لا يمكنك دفع إيجار. إعانة السكن هي مساهمة في تكاليف السكن الخاصة بك. إنها إعانة اجتماعية بموجب قانون إعانات السكن الألماني (Wohngeldgesetz, WoGG). يمكن العثور على مزيد من المعلومات على الموقع الإلكتروني service.berlin.de أو في مكتب مواطني برلين (Bürgeramt).



HEIZKOSTEN

تكاليف التدفئة

يتم احتساب تكاليف التدفئة سنوياً. تتضمن فاتورة التدفئة الخاصة بي مدفوعاتي المسددة وحساب استهلاكي الفعلي. وبعد ذلك، يتعين عليّ إما دفع المزيد أو الحصول على رصيد.

LASTSCHRIFTVERFAHREN

الخصم المباشر

يُطلق على هذه العملية أيضاً تفويض SEPA. يسمح تفويض SEPA لشركة GESOBAU بخصم الإيجار من حسابي المصرفي. لا داعي لأن أفلق بشأن أي شيء، فدانماً ما يتم دفع الإيجار في الوقت المحدد إذا كانت هناك أموال كافية في حسابي. كما أنه يمنع إخطارات التأخر في الدفع.

GEMEINSCHAFTS- EINRICHTUNGEN

المرافق المشتركة

بئر السلم والفناء وغرفة الغسيل والحديقة وملعب الأطفال هي مرافق مخصصة للاستخدام من قبل جميع المستأجرين. لذلك من المهم مراعاة الآخرين وعدم تخزين الأشياء هناك والحفاظ على نظافة المناطق المشتركة.

HAUSMEISTER*INNEN/ OBJEKTBETREUER*INNEN

المسؤولون عن شؤون المنزل

وصيائته/مديرو العقار

يتولى المسؤولون عن شؤون المنزل وصيائته ومديرو العقار مهام مختلفة مثل معاينة المرافق.

و

KABELANSCHLUSS**وصلة الكابلات**

توجد وصلة كابلات واسعة النطاق في شقتي. تمتلك شركة GESOBAU عقدًا مع مزودي الشبكة PÿUR و Vodafone Deutschland. وهما يوفران الإشارة. يتم تضمين ذلك في تكاليف التشغيل. يمكنني استقبال قنوات كثيرة حتى من الخارج.

م

KAUTION**مبلغ التأمين**

يوفر مبلغ التأمين ضمانًا للمؤجّر. فإذا تركتُ الشقة في وقت ما وكنْتُ قد أحدثتُ بها بعض التلفيات، فيمكن للمؤجّر استخدام مبلغ التأمين الخاص بي واحتجاز المبلغ المناسب. مبلغ التأمين يعادل إيجار ثلاثة أشهر ← **الإيجار الأساسي (الصافي).**

KUNDENBETREUER*IN**موظف خدمة الزبائن**

إذا كانت لديّ أسئلة حول ← **عقد إيجاري** أو قواعد المنزل، فيمكنني التواصل مع مدير حسابي عبر التطبيق أو البريد الإلكتروني أو البريد العادي أو الهاتف. يمكن العثور على بيانات الاتصال في عقد الإيجار الخاص بي أو في قواعد المنزل.

٦

جهة الاتصال الخاصة بي في GESOBAU



الخط الساخن على مدار ٢٤ ساعة

الخط الساخن المجاني متاح يوميًا
على مدار الساعة على (٠٣٠) ٤٠٧٢-٠٠.
يمكنني الاتصال بمدير حسابي مباشرةً من الإثنين إلى
الخميس من ٩ صباحًا حتى ٥ مساءً والجمعة من ٩ صباحًا
حتى ٢ مساءً.

التطبيق «GESOBAU BERLIN»

يمكنني استخدام التطبيق المجاني للإبلاغ عن الأضرار في
أي وقت من اليوم، والاطلاع على قراءات عدادات التدفئة
والكهرباء الخاصة بي، والبحث عن أي شيء يتعلق بعقد
إيجاري.

يمكنك تنزيل التطبيق من App Store أو Google
Play Store.



العنوان
GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin (برلين)

A large rectangular area filled with a grid of small, light gray dotted lines, intended for taking handwritten notes. The grid consists of approximately 20 columns and 30 rows of dots.

بيانات النشر

الناشر:

GESOBAU AG, Stiftsweg 1
13187 Berlin
www.gesobau.de

إدارة المشروع:

Jasmin Hollatz (مسؤولة حسب قانون الصحافة)
Birte Jessen (رئيس اتصالات الشركة)

المشروع:

GESOBAU AG

التصميم والتخطيط والتنفيذ:

Studio GOOD, Berlin

الطباعة:

Ruksaldruck GmbH, Berlin

حقوق ملكية الصور:

Studio GOOD (الرسوم التوضيحية)

www.gesobau.de

