

Уютный дом от GESOBAU

Жизнь без хлопот

Hier wohnt Berlin.

GESOBAU



ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ В GESOBAU

Вы только что нашли свою квартиру или недавно переехали? Это краткое руководство поможет решить любые вопросы, которые могут у вас возникнуть. Здесь вы найдете информацию о договоре аренды жилья, правилах заселения и проживания.

Ваше GESOBAU



1	Мой новый дом	СТР. 4
2	Краткий контрольный список для заселения ...	СТР. 8
3	Правила проживания	СТР. 10
4	Вопросы об аренде	СТР. 14
5	Азбука арендатора	СТР. 16
6	Контактные данные GESOBAU	СТР. 20

1

МОЙ НОВЫЙ ДОМ

Свершилось! Совсем скоро я перееду в новую квартиру.
Но сначала надо сделать кое-что еще.

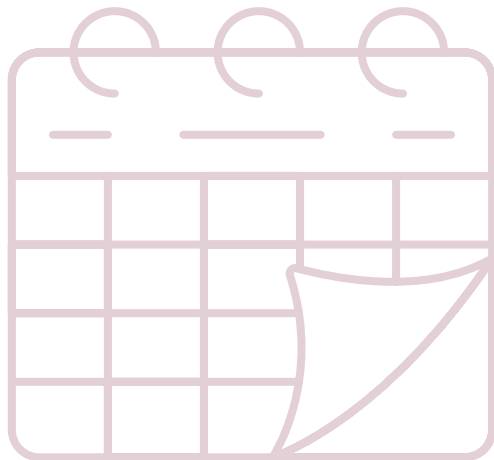




ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ

Надо подписать договор аренды жилья. Обычно это делается в главном офисе GESOBAU в районе Панков в Берлине. Домовладелец позвонит мне, чтобы назначить дату. При подписании должны присутствовать все стороны.

В исключительных обстоятельствах договор аренды может быть отправлен по почте. В этом случае его также должны подписать все стороны.



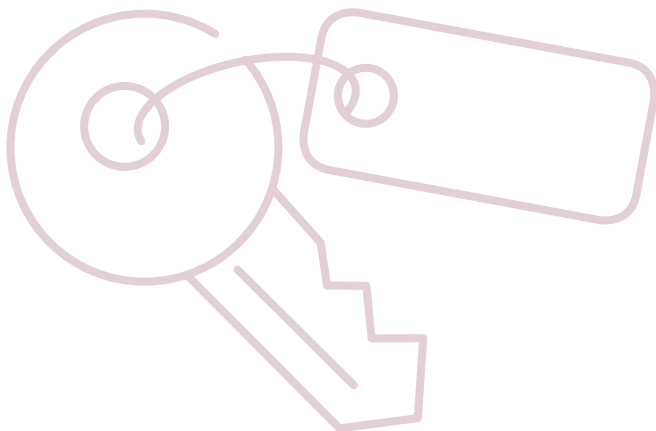
ДОГОВОР АРЕНДЫ СОДЕРЖИТ СЛЕДУЮЩУЮ ИНФОРМАЦИЮ:

- Помимо базовой (чистой) арендной платы, мне также необходимо оплачивать все коммунальные услуги (например, отопление и горячую воду) и расходы на обслуживание.
- Арендная плата должна вноситься вовремя и в полном объеме не позднее третьего рабочего дня каждого месяца.
- Необходимо будет разрешить GESOBAU снимать арендную плату с моего банковского счета. Мандат SEPA (разрешение на безакцептное списание средств с моего счета через систему Единого европейского платежного пространства) гарантирует, что я всегда буду оплачивать аренду своевременно.
- Мне необходимо будет внести залог за свою квартиру. Я внесу его до заселения. Этот залог мне вернут после выселения при условии, что в квартире ничего не будет повреждено. Также будут проверены любые невыплаченные суммы. Залог можно внести тремя частями. Первая часть должна быть внесена к началу срока аренды.
- Мне не разрешается что-либо переделывать в своей квартире. Если я хочу что-то изменить в ней, мне необходимо заранее спросить разрешения у домовладельца.
- О своем намерении расторгнуть договор аренды следует уведомить за три месяца до предполагаемой даты

расторжения. Уведомление должно быть предоставлено в письменной форме в конце месяца. На его основании домовладелец подтвердит расторжение договора.

ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

- Мой домовладелец назначит мне встречу для передачи квартиры.
- В процессе передачи квартиры я получу ключ от нее.
- При передаче готовится отчет, где отмечается, все ли в порядке с жильем. Я осматриваю квартиру, а арендодатель записывает все важные моменты в протокол передачи жилья. Например: окна, двери и пол чистые и не повреждены. Как правило, стены окрашены. В отчет включаются все текущие показания счетчиков.
- В отчете также указывается, сколько ключей я получаю.
- Мы с домовладельцем подписываем акт передачи, один экземпляр которого отдаю мне. Я могу прийти на эту встречу с другим человеком, который будет помогать мне, например, с переводом на русский язык.



2

КРАТКИЙ КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК ДЛЯ ЗАСЕЛЕНИЯ

Переезд в новую квартиру может вызвать много эмоций. В этой ситуации легко что-нибудь упустить. Здесь пригодится этот небольшой контрольный список.



○ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ НОВЫЙ АДРЕС

Мне необходимо зарегистрировать свой новый адрес в соответствующей службе по месту жительства в течение двух недель. Я получу от GESOBAU соответствующий документ.

○ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ СЧЕТЧИКИ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ И ГАЗА

Мне также необходимо оформить услуги поставки электроэнергии (а также газа и воды, если применимо) на свое имя в выбранной мной организации. Для этого я использую показания счетчика, снятые вместе с домовладельцем во время передачи квартиры и записанные в отчете о передаче.

○ ОПЛАТИТЬ УСЛУГИ ТЕЛЕВИДЕНИЯ И РАДИО — RUNDfunkBEITRAG

С каждой квартиры взимается обязательный сбор за услуги телевидения и радио, известный как «Rundfunkbeitrag». Некоторые люди могут освободиться от него, например, на основании справки из центра занятости (Jobcenter). Дополнительная информация об этом сборе размещена на сайте www.rundfunkbeitrag.de

○ ИЗМЕНИТЬ ИНФОРМАЦИЮ О МОЕМ АДРЕСЕ

Мне необходимо уведомить свой банк, страховые компании, работо-

дателя, школу / детский сад, семью и друзей о своем новом адресе.

Для этого можно заказать в почтовом отделении услугу пересылки корреспонденции. Это означает, что моя почта будет отправляться на новый адрес, даже если в письме указан старый адрес; этой услугой можно пользоваться несколько месяцев.

○ ОФОРМИТЬ СТРАХОВКУ

Наиболее важные виды страхования для арендаторов жилья:

Страхование ответственности за нанесение ущерба

Эта страховка очень пригодится на случай, если я что-то случайно сломаю. Она помогает возместить ущерб, нанесенный мной третьим лицам. Например, если я забуду выключить кран в ванной, я затоплю свою квартиру, а также квартиры на нижних этажах. Это может очень дорого мне обойтись.

Страхование домашнего имущества

Страхование домашнего имущества охватывает все, что имеется в моей квартире и в моем подвале. Полис страхования домашнего имущества поможет, если мою квартиру обокрали, пока меня не было дома.

3

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ

Эти правила являются неотъемлемой частью моей аренды. Они важны, поскольку я живу в доме, где живет много разных людей: пожилых и молодых, иностранцев, семей с детьми, пар, студентов, владельцев домашних животных.



ГОСТИ

- Мне разрешено принимать гостей у себя дома. Важно помнить, что мои гости тоже должны соблюдать правила проживания.
- Если мой гость останавливается у меня на срок более шести недель, необходимо сообщить об этом домовладельцу.
- Если я планирую взять себе на длительный срок квартиранта или снимать жилье совместно с другим человеком, следует заранее спросить разрешения у домовладельца.



ВЕЧЕРИНКИ

- Если я хочу устроить вечеринку, например, по поводу дня рождения или новоселья, необходимо вывесить объявление в доме, чтобы предупредить своих соседей.
- Я попрошу своих гостей быть внимательными и никому не мешать.

ТЕЛЕВИДЕНИЕ

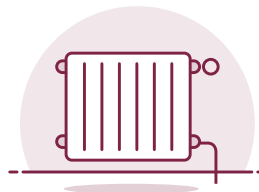
- Мне не нужны специальные антенны от GESOBAU. И мне не разрешено устанавливать спутниковую антенну.
- В большинстве случаев в квартирах GESOBAU телевидение уже подключено. Я могу уточнить у своего менеджера по работе с клиентами, услугами каких поставщиков телевидения пользуется GESOBAU.

ВЕНТИЛЯЦИЯ И ОТОПЛЕНИЕ

Влажный воздух необходимо сразу же выводить из квартиры, иначе может образоваться плесень. Влага в воздухе образуется при приготовлении пищи, мытье посуды, принятии душа или ванны.

Вот несколько простых правил:

- От двух до четырех раз в день полностью открывать окна.
- Во время проветривания комнаты отключать отопление.
- Обогревать все комнаты до достаточной и равномерной температуры.
- Оптимальная температура составляет от 20 до 21 градуса по Цельсию для жилых комнат и от 18 до 19 градусов по Цельсию для коридоров, спален и кухонь.





МУСОР

Я буду выбрасывать мусор в соответствующие контейнеры в зоне для мусора. Он не должен лежать рядом с мусорным контейнером или на полу. Также мне не разрешается выбрасывать мусор в унитаз или в умывальники. Важно сортировать мусор, чтобы беречь ресурсы и окружающую среду.

Это значит, что:

- Бумажные отходы отправляются в синий контейнер.
- Пищевые отходы отправляются в коричневый контейнер Biogut.
- Перерабатываемые материалы, такие как пластик, отправляются в желтый контейнер.
- Остальной мусор отправляется в черный контейнер.
- Стекло отправляется в контейнер для стекла.
- Для утилизации крупных отходов и загрязняющих веществ я буду обращаться в центр BSR (BSR-Recyclinghof).

Дополнительную информацию о сортировке мусора можно найти в памятке для жильцов.

ТИХИЕ ЧАСЫ

В определенные промежутки времени не разрешается шуметь где бы то ни было — в своей квартире, в коридоре или во дворе:

- Ежедневно с 13:00 до 15:00 и с 20:00 до 7:00 — это время тишины.
- Особенно важно соблюдать тишину по воскресеньям и в праздничные дни.

В это время я делаю тише музыку и телевизор и не пользуюсь стиральной машиной или пылесосом.

ЗАВЕРШЕНИЕ/РАЗДЕЛЕНИЕ/ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА О СОВМЕСТНОЙ АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ

- Если я снимаю жилье совместно с другим человеком или живу в квартире на несколько арендаторов, договор аренды должен подписать каждый проживающий.
- Если кто-то из таких людей хочет выселиться, мне необходимо уведомить GESOBAU об этом решении. Ответственность за квартиру несет каждый человек, подписавший договор аренды.



БЕЗОПАСНОСТЬ

Я внимательно отношусь к вопросам безопасности. Это значит, что:

- Я не буду оставлять вещи в коридоре. Лестницы — это путь эвакуации. У каждого жильца должна быть возможность беспрепятственно использовать их в чрезвычайной ситуации.
- Я не буду хранить в подвале легковоспламеняющиеся вещества, такие как бензин или машинное масло.
- По правилам проживания не разрешается использовать гриль на балконе, террасе или лоджии. Запах от него может причинить неудобство другим жильцам, а сам гриль создает повышенную опасность пожара.

Обо всех поломках и неисправностях я буду уведомлять GESOBAU через приложение GESOBAU Berlin или через менеджера жилого комплекса.

ДОМАШНИЕ ПИТОМЦЫ

Мне разрешается держать в квартире домашнего питомца. Прежде чем завести питомца или заселиться с ним, я спрошу GESOBAU о правилах в отношении домашних животных.

Что мне следует знать:

- Если я переезжаю с собакой, требуется письменное разрешение домовладельца. Необходимо предоставить домовладельцу следующую информацию: порода, кличка, дата рождения, номер микрочипа, размеры и фотография домашнего животного.

Я приложу к своему заявлению следующие документы:

- Копия свидетельства о страховании гражданской ответственности владельцев собак
- Копия регистрации в налоговой инспекции (номер налогоплательщика)

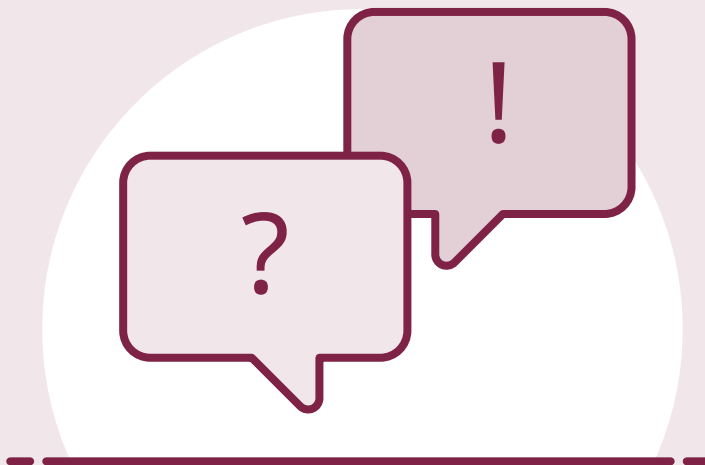
На территории жилых объектов GESOBAU собаки должны быть всегда на поводке. Если у меня есть питомец, я несу ответственность за его хорошее поведение и поддержание чистоты.



4

ВОПРОСЫ ОБ АРЕНДЕ

Существует несколько мифов на эту тему.
Мы рассказываем о наиболее распространенных из них.



У домовладельца есть запасной ключ.

Нет. У домовладельца нет запасного ключа, он не может войти в мою квартиру самостоятельно или без предупреждения.

От аренды можно отказаться в любой момент.

Нет. Необходимо соответствующим образом уведомить домовладельца. Прежде чем выселиться, мне необходимо обязательно дождаться окончания периода, указанного в уведомлении.

Как только я выселюсь, можно больше не вносить арендную плату, а также не оплачивать коммунальные услуги и услуги по обслуживанию.

Нет. Необходимо в обязательном порядке оплатить расходы за весь срок действия договора аренды. Счет за коммунальные услуги за мою предыдущую квартиру будет направлен мне по новому адресу.

Лестница — это часть моей квартиры.

Нет. Лестница — это место общего пользования, потому что ею пользуются все жильцы. К местам общего пользования следует относиться бережно.

Я как арендатор могу выбрать следующего арендатора на свое место.

Нет. Я могу порекомендовать компании GESOBAU кого-нибудь, кто интересуется моей квартирой. Но именно GESOBAU выбирает следующего арендатора.

Если я дам домовладельцу немного денег, то найду новую квартиру быстрее.

Нет. Это попытка дачи взятки и противозаконно. Мы обязаны сообщать о таких нарушениях. Кроме того, мы не берем комиссию, то есть арендатор не платит каких-либо комиссионных.

5

АЗБУКА АРЕНДАТОРА



Б

БАЗОВАЯ (ЧИСТАЯ) АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Базовая арендная плата, или чистая арендная плата, зависит от площади и местоположения моей квартиры, а также от года постройки здания. В нее не включены какие-либо **→ дополнительные расходы (на коммунальные услуги и обслуживание)** (они включены в **→ валовую арендную плату**).

БЕЗАКЦЕПТНОЕ СПИСАНИЕ СРЕДСТВ

Этот процесс также называется мандатом Единого европейского платежного пространства SEPA. Он позволяет GESOBAU снимать арендную плату с моего банковского счета. Мне ни о чем не нужно беспокоиться: аренда всегда будет оплачена вовремя, если у меня на счету достаточно денег. Это также позволяет мне избежать уведомлений о просрочке платежей.

В

ВАЛОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Валовая арендная плата — общая сумма арендной платы, которую необходимо вносить за свою квартиру каждый месяц. Она состоит из **→ базовой арендной платы** и **→ дополнительных расходов (на коммунальные услуги и обслуживание)**. Дополнительные расходы представляют собой предоплату чистых и валовых эксплуатационных расходов. Сюда входят, например, расходы на отопление и обслуживание сада.

Д

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ

В договоре аренды прописаны мои права и обязанности, а также права и обязанности домовладельца. Договор аренды и другие важные документы мне предоставля-

ет **→ менеджер по работе с клиентами**. Мне необходимо хранить договор аренды в надежном месте.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ (НА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ОБСЛУЖИВАНИЕ)

Дополнительные расходы — это те расходы, которые GESOBAU несет в связи с содержанием дома. Существует 17 видов дополнительных расходов (на коммунальные услуги и обслуживание), чистых и валовых. Сюда входят расходы на отопление и горячую воду, вывоз мусора и уборку дома. Все дополнительные расходы (на коммунальные услуги и обслуживание) оговариваются в договоре аренды.

З

ЗАЛОГ

Залог служит для домовладельца своего рода гарантией. Если я в какой-то момент съеду, а в квартире останутся какие-либо повреждения, домовла-

делец может удержать из этого залога соответствующую сумму. Размер залога равен → **базовой (чистой) арендной плате** за три месяца.

ЗАЩИТА ОТ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ВЫСЕЛЕНИЯ

Домовладелец не может расторгнуть договор аренды без причины. Но договор может быть расторгнут, например, если вы не оплачиваете аренду. Или если вы не соблюдаете правила проживания и это серьезно нарушает спокойствие других жильцов.

К

КАБЕЛЬНЫЕ ПОДКЛЮЧЕНИЯ

В моей квартире имеется широкополосное интернет-соединение. У GESOBAU заключен контракт с провайдерами PŸUR и Vodafone Deutschland. Они обеспечивают подключение к Интернету. Соответствующая плата включена в эксплуатационные рас-

ходы на жилье. Я могу смотреть множество каналов, в том числе зарубежных.

КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ

Арендаторы могут проводить косметический ремонт после того, как направят соответствующее уведомление. Это может включать в себя такие работы, как поклейка обоев и покраска. В моем договоре аренды прописывается, требуется ли мне выполнить какой-либо ремонт и какие работы должны быть выполнены. Если у меня возникнут вопросы, я могу связаться с домовладельцем.

М

МЕНЕДЖЕР ПО РАБОТЕ С КЛИЕНТАМИ

Если у меня возникнут вопросы об аренде или правилах проживания, я могу связаться со своим менеджером по работе с клиентами через приложение, по электронной/обычной почте или по телефону.

Контактные данные указаны в моем договоре аренды или в правилах проживания.

О

ОБЪЕКТЫ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Лестничные пролеты, двор, прачечная, сад и детская площадка предназначены для всех жильцов. Поэтому важно быть внимательным к другим жильцам, не хранить там вещи и содержать в чистоте места общего пользования.

П

ПОСОБИЕ НА ОПЛАТУ ЖИЛЬЯ

В Германии у вас есть право на получение жилищного пособия, если вашего дохода недостаточно для оплаты аренды. Пособие на оплату жилья предназначено для покрытия ваших жилищных расходов. Оно выдается на основании Закона Германии о жилищных

пособиях (Wohngeldgesetz, WoGG). Дополнительную информацию можно получить на сайте service.berlin.de или в отделе обслуживания граждан по Берлину (Bürgeramt).

ПОСТОЯННОЕ ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ

Постоянное платежное поручение — это обычный автоматический перевод денег. С его помощью можно ежемесячно оплачивать аренду без необходимости ходить в банк, чтобы перевести деньги. Для внесения арендной платы можно использовать постоянное платежное поручение или разрешение на → **безакцентное списание средств**. Обратите внимание, что для этого на счете должно быть достаточно денег.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение GESOBAU Berlin — это удобный способ связи с GESOBAU, если необходимо сообщить о повреждениях или задать вопрос. С его помощью арендаторы также могут просматривать свои

текущие показания счетчиков отопления и воды.



РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

Если я хочу выселиться, необходимо сообщить об этом письменно. О своем намерении следует уведомить за три календарных месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Только по истечении этого периода договор аренды расторгается. Если я арендную жилье с другими людьми, все стороны договора аренды должны подписать уведомление о расторжении. В противном случае оно будет недействительным.



СМОТРИТЕЛИ ДОМОВ / МЕНЕДЖЕРЫ ЖИЛИЩНЫХ КОМПЛЕКСОВ

Смотрители домов / менеджеры жилищных комплексов

выполняют ряд задач, включая проверку объектов.

СПРАВКА О ПРАВЕ НА СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ — WOHNBERECHTIGUNGS-SCHEIN (WBS)

WBS — официальный документ. Право на получение WBS зависит от моего дохода. WBS дает мне право на социальное жилье. Социальное жилье оплачивается государством. Дополнительную информацию можно получить на сайте www.berlin.de или в отделе обслуживания граждан по Берлину (Bürgeramt).

СТОИМОСТЬ ОТОПЛЕНИЯ

Счет за отопление выставляется ежегодно. В нем указываются осуществленные мной платежи и приводится расчет фактического потребления. То есть мне либо придется доплатить разницу, либо остаток будет зачтен мне на будущее.

6

МОЕ КОНТАКТНОЕ ЛИЦО В GESOVAU



ПРИЛОЖЕНИЕ GESOBAU BERLIN

С помощью бесплатного приложения я могу в любое время сообщить о повреждениях, просмотреть показания счетчиков отопления и электричества и найти все интересующие меня данные о договоре аренды.

Его можно скачать из App Store или Google Play Store.

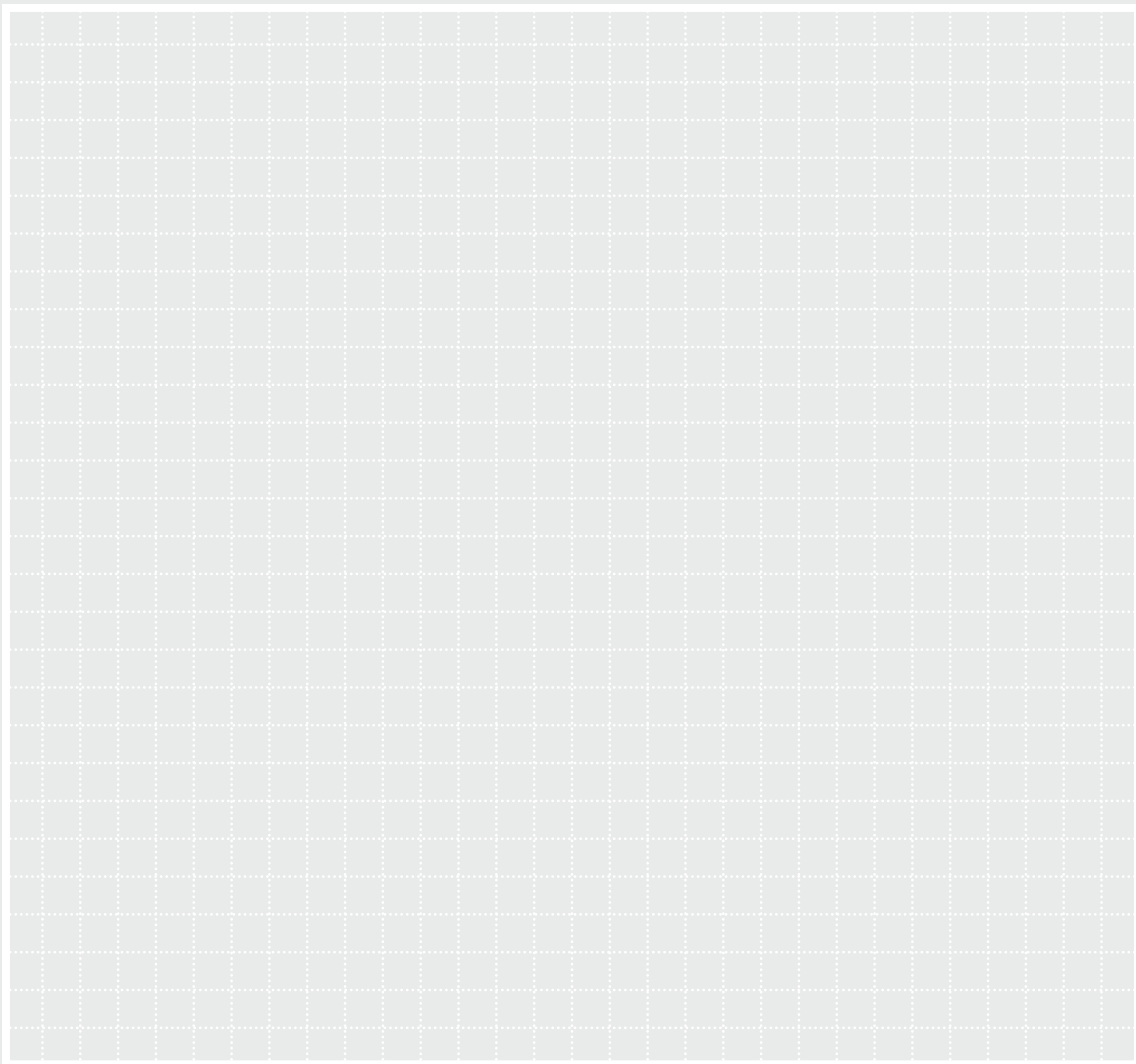
КРУГЛОСУТОЧНАЯ ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ

Горячая линия работает круглосуточно и без выходных по номеру (030) 4073-0. Я могу напрямую связаться со своим менеджером по работе с клиентами с понедельника по четверг с 9:00 до 17:00 и в пятницу с 9:00 до 14:00.



АДРЕС
GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin
(Берлин)

МОИ ЗАМЕТКИ



ОТПЕЧАТАНО

Издательство:

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

Руководители проекта:

Jasmin Hollatz (ответственный за печать),
Birte Jessen (руководитель отдела корпоративных
коммуникаций)

Текст:

GESOBAU AG

Концепция, верстка и типографский набор:

Studio GOOD, Berlin

Печать:

Ruksaldruck GmbH, Berlin

Иллюстрации:

Studio GOOD

www.gesobau.de

